

Sami Leikas

**RS-kohteen perustaminen ja kohdeyhtiön elinkaari perustamisesta hallinnon
luovutukseen**

**RS-kohteen perustaminen ja kohdeyhtiön elinkaari perustamisesta hallinnon
luovutukseen**

Sami Leikas
Opinnäytetyö
Syksy 2018
Liiketalous
Oulun ammattikorkeakoulu

TIIVISTELMÄ

Oulun ammattikorkeakoulu
Liiketalous, taloushallinto

Tekijä: Sami Leikas

Opinnäytetyön nimi: RS-kohteen perustaminen ja kohdeyhtiön elinkaari perustamisesta hallinnon luovutukseen

Työn ohjaaja: Ulla Reinikainen

Työn valmistumislukukausi ja -vuosi: Syksy 2018

Sivumäärä: 36

Tämän opinnäytetyön tavoitteena on laatia opas perustajaurakointia harkitseville rakennusalan yrityksille koskien perustajaurakoitavan RS-kohdeyhtiön perustamista ja hallinnointia rakentamiskana. Yritys voi käyttää opinnäytetyön teoriapohjaan perustuvaa opasta apuna harkitessaan perustajaurakointia mahdollisena liiketoimintamallina omalla kohdallaan. Oppaasta löytyy kohdeyhtiön perustamis- ja hallinnointitoimenpiteiden lisäksi tietoa muutamista perustajaurakoitsijan omaan taloushallintoon liittyvistä erityispiirteistä.

Aloite opinnäytetyön tekemiseen syntyi työelämän tarpeesta. Työn toimeksiantajana on tilitoimisto, jolle rakennusalan yritykset ovat merkittävä asiakassegmentti. Oppaan avulla toimeksiantaja kykenee tarjoamaan aiheesta lisätietoa varsinkin sitä kaipaaville asiakasyrityksilleen.

Opinnäytetyön teoriaosuus rakentuu erityisesti RS-kohdeyhtiön perustamis- ja hallinnointitoimenpiteiden käsittelyn ympärille. Hallintotoimenpiteisiin sisältyy tarkka kuvaus kohdeyhtiön rakentamisaikaisen taloushallinnon hoitamisesta. Lisäksi teoriaosuuden lopussa käydään läpi niitä toimenpiteitä, joita kohdeyhtiön hallinnon luovuttaminen sen loppukäyttäjille edellyttää. Ennen näitä aiheita teoriaosuudessa käsitellään kuitenkin myös perustajaurakoitsijan oman taloushallinnon erityispiirteitä ja nykyiseen asuntokauppalakiin kiinteänä osana kuuluvaa RS-järjestelmää. Työ on toteutettu käyttäen laadullisia tutkimusmenetelmiä. Opinnäytetyön lähteenä on käytetty Alasen & Vuorenalustan (2013) teosta Kiinteistöyhtiön perustaminen – Hallinnointi ja kirjanpito ja asunto-osakeyhtiölakia (1559/2009) sekä asuntokauppalakia (843/1994).

Opinnäytetyöhön perustuvana kehittämistehtävänä laaditusta oppaasta tuli sisältönsä osalta tavoitteen mukainen. Siinä kuvataan laajasti kohdeyhtiön perustamista ja hallinnointia sekä perustajaurakoitsijan omaan taloushallintoon liittyviä erityispiirteitä. Jokaista opinnäytetyön teoriapohjaan sisältyvää asiaa ei kuitenkaan ole käsitelty oppaassa yksityiskohtaisesti, jotta oppaasta ei tulisi liian pitkä. Opasta ei julkaista opinnäytetyön yhteydessä toimeksiantajan toiveesta, mutta sen laatimisesta on oma lukunsa opinnäytetyöraportilla.

Asiasanat: asunto-osakeyhtiö, perustajaurakointi, rs-järjestelmä, luovutustase, rakennusala

ABSTRACT

Oulu University of Applied Sciences
Degree programme in business economics

Author: Sami Leikas

Title of thesis: Establishing a housing cooperative and taking care of its administration during constructing period

Supervisor: Ulla Reinikainen

Term and year when the thesis was submitted: Autumn 2018 Number of pages: 36

This Bachelor's thesis studied how to establish a housing cooperative and how to take care of its administration during constructing period from property developers point of view. Aim for this work was to create a guide which would help construction companies that are possibly considering property development as a business model. The guide is completely based on the theoretical part presented in this thesis.

Subscriber for the guide is an accounting company and notable share of its clients are construction companies. With the guide subscriber can provide more information for its clients which are for example considering to start a property development project. Guide can also be used in briefing the accounting company's employees whom are not yet familiar with the topic.

Theoretical part of this thesis mainly consists of main principals in establishing a housing cooperative and what basic procedures property developer needs to perform before construction work can begin and what needs to happen before the building and the administration of the housing cooperative can be transferred to new shareholders. Theoretical part also includes information about some features in property developers own financial administration which are not very common.

The end product of this thesis is a guide that describes all the topics covered in this thesis in common level. In that way the guide's content fulfills the expectations which were set before project started. Because the guide won't be published, there is an own chapter in the thesis dedicated for its compiling process.

Keywords: housing cooperative, property development, construction

SISÄLLYS

1	JOHDANTO	6
2	PERUSTAJAURAKOINTI	8
2.1	Perustajaurakoinnin määritelmä	8
2.2	Erityispiirteitä perustajaurakoitsijan taloushallinnossa	9
2.2.1	Tuloutus	10
2.2.2	Oman käytön arvonlisävero	11
3	RS-JÄRJESTELMÄ	13
3.1	RS-järjestelmän määritelmä	13
3.2	Turva-asiakirjat	14
4	KOHDEYHTIÖN HALLINTO JA KIRJANPITO	17
4.1	Kohdeyhtiön perustaminen ja hallinto	17
4.2	Kirjanpito	20
4.3	Rakentamisvaiheen aikainen tilinpäätös	23
5	HALLINNON LUOVUTUS JA LUOVUTUSTASE	25
5.1	Luovutustase	25
5.1.1	Toimintakertomus ja selvitys taloussuunnitelman toteutumisesta	26
5.1.2	Tase	27
5.1.3	Liitetiedot	28
5.2	Hallinnon luovutuskokous	28
6	OPPAAN LAATIMINEN	30
7	JOHTOPÄÄTÖKSET JA POHDINTA	33
	LÄHTEET	35

1 JOHDANTO

Tämän opinnäytetyön tavoitteena on laatia opas ennen kaikkea sellaisille rakennusalan yrityksille, jotka harkitsevat perustajaurakointia mahdollisena liiketoimintamallina yritykselleen. Oppaan avulla yritys saa tietoa siitä, mistä perustajaurakoinnissa on kyse ja kuinka perustettavan kohdeyhtiön hallinnosta huolehditaan rakentamisaikana. Oppaan on tarkoitus määritellä yleisellä tasolla, mistä perustajaurakoinnissa on kyse, millaisia erikoisuuksia perustajaurakoitsijan kirjanpidossa tulee huomioda, mitä tarkoittaa nykyiseen asuntokauppalakiin kiinteänä osana kuuluva RS-järjestelmä, kuinka kohdeyhtiö perustetaan ja miten sen hallinnosta huolehditaan rakentamisaikana. Kiinteistö-yhtiöistä opas on rajattu koskemaan ainoastaan asunto-osakeyhtiöitä.

Opinnäytetyön aihetta pyritään käsittelemään mahdollisimman kokonaisvaltaisesti laadullisten tutkimusmenetelmien avulla. Lähteinä käytetään sellaisia kirjallisia teoksia ja dokumentteja, jotka laadullisen kirjallisuuskatsauksen jälkeen ovat vaikuttaneet aiheen kannalta olennaisilta. (Hirsijärvi, Remes & Sajavaara 2010, 164.) Lisäksi tietopohja perustuu osittain tekijän omiin havaintoihin ja työkokemukseen aiheeseen liittyen.

Toiminnallisen opinnäytetyön toimeksiantajana on tilitoimisto, jolle yksi merkittävä asiakassegmentti on eri kokoiset rakennusliikkeet. Opinnäytetyöraporttiin perustuvana kehittämistehtävänä laaditaan opas, jonka avulla toimeksiantaja voi tarjota etenkin kasvaville, perustajaurakoinnin aloittamista harkitseville asiakasyrityksilleen tarvittaessa tietopohjaa siitä, millaista perustajaurakointi liiketoimintana on ja mitä se edellyttää. Lisäksi opasta voidaan hyödyntää uusien kirjanpitäjien perehdyttämisessä ja tukena toimeksiantajan myyntihenkilöstön työskentelyssä. Opasta ei julkaista opinnäytetyöraportin yhteydessä, koska opas on tarkoitettu ainoastaan toimeksiantajan käyttöön.

Opinnäytetyö koostuu teoriapohjasta, oppaan laatimisprosessin kuvauksesta, koska opasta ei julkaista opinnäytetyön yhteydessä sekä johtopäätöksistä ja pohdinnasta. Teoriapohja jakautuu neljään eri päälukuun, joista luvussa 2 käsitellään perustajaurakointia ja erityisesti sen taloushallinnollisia erityispiirteitä. Luku 3 käsittelee RS-järjestelmää ja sen määritelmää. Lisäksi luvussa esitellään, mitä ovat valtioneuvoston asetuksen (2005/835) mukaiset turva-asiakirjat.

Luvut 4 ja 5 on tarkemmin omistettu kohdeyhtiölle eli sille asunto-osakeyhtiölle, jonka perustajaurakoitsija perustaa ja jolle perustajaurakoitsija urakkasopimuksen mukaisesti valmistaa rakennuksen

tai rakennuksia käyttövalmiiksi. Luvussa 4 esitetään asunto-osakeyhtiön tavallisimmat hallinnolliset toimenpiteet yhtiön perustamisesta alkaen. Lisäksi käsitellään rakennusaikaisen kohdeyhtiön kirjanpitoa ja tilinpäätöstä. Luvussa 5 kuvataan rakentamisen valmistumisen hetkelle tehtävää väli-tilinpäätöstä eli luovutustasetta sekä asunto-osakeyhtiön hallinnon luovutusta osakkeenostajille eli loppukäyttäjille.

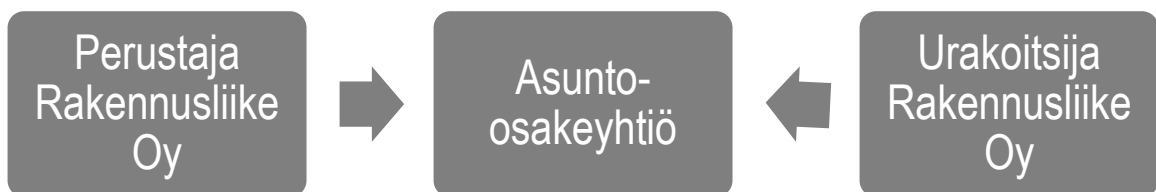
Oppaasta on tarkoitus tehdä tarpeeksi kattava ja eheä kokonaisuus. Sen helppolukuisuutta ja ymmärrettävyyttä pyritään edistämään esimerkkien avulla. Oppaaseen tiivistetään olennaisimmat asiat opinnäytetyöstä, eli opas ei tule sisältämään mitään sellaista, mitä ei olisi mainittu opinnäytetyöraportin teoriapohjassa. Ulkoisesti oppaasta luodaan samanlainen kuin toimeksiantajan muistakin vastaavista dokumenteista.

2 PERUSTAJAURAKOINTI

2.1 Perustajaurakoinnin määritelmä

Perustajaurakoinnilla eli gryndauksella tarkoitetaan sellaista liiketoimintaa, jossa rakennusliike suunnittelee, rakentaa, markkinoi ja lopulta myy omistamansa kohdeyhtiön osakkeita, joilla osakkeiden ostajat saavat hallintaoikeuden perustajaurakoitsijan valmistamiin tiloihin, esimerkiksi asuinhuoneistoihin (Kirjanpitolautakunta 2017, viitattu 5.6.2018). Jotta toiminnassa on kyse gryndauksesta, täytyy perustajaurakoitsijan joko perustaa kohdeyhtiö (esimerkiksi asunto-osakeyhtiö), jolle valmistaa myytävät tilat ja merkitä sen osakekanta tai sitten ostaa olemassa olevan yhtiön osakekanta osittain tai kokonaan ja saneerata se uudelleen myytäväksi.

Kohdeyhtiön perustajana toimii yleensä rakennusliike yksin. On kuitenkin mahdollista, että jo kohdeyhtiön perustamisvaiheessa mukana on yhtiön hallinnon luovutuksen jälkeisiä osakkeenomistajia, mutta tällaiset tilanteet ovat harvinaisempia. Käytännössä perustajaurakointi lähes aina etenee niin, että rakennusliike kohdeyhtiön perustajana ja ainoana omistajana tekee perustajaurakkasopimuksen itsensä kanssa, jolloin rakennusliikkeestä tulee urakoitsija itse perustamansa kohdeyhtiön tuleville rakennuksille. Kuviossa 1 havainnollistetaan tätä kohdeyhtiön ja perustajaurakoitsijan välille syntyvää suhdetta. (Alanen & Vuorenalusta 2013, 135.)



KUVIO 1. Perustajaurakoitsijan ja kohdeyhtiön väliset suhteet kuviona

2.2 Erityispiirteitä perustajaurakoitsijan taloushallinnossa

Perustajaurakointiin liittyy useampia taloushallinnollisia erityispiirteitä, joista muutamia käsitellään seuraavaksi lyhyesti. Koska perustajaurakoitsijankin on pääsääntöisesti tehtävä kirjanpitoa ja annettava tilinpäätöksensä suorituserusteisesti, liittyy esimerkiksi rakennusprojektin tuloutukseen erilaisia huomioon otettavia seikkoja (Kirjanpitolausunto 2017, viitattu 5.6.2018). Koska toiminnassa on loppujen lopuksi liiketoiminnallisesti kyse valmiiden asuntojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden arvonlisäverottomasta myynnistä, täytyy projektiin kohdistuvia kuluja käsitellä arvonlisäverolain mukaisesti omaan käyttöön otettuina eli niin sanotusti omaan lukuun rakentamisen alaisena (Arvonlisäverolaki 1501/1993 4:31.2 §).

Kirjanpidon näkökulmasta perustajaurakointi liiketoimintana edellyttää aina tarkkaa kohdeseurainta. Ilman projektikohtaista seurainta olisi mahdotonta määrittää, kuinka paljon ja minkälaisia kuluja kohdeyhtiön valmistamiseen on käytetty. Projektiseuranta mahdollistaa sen, että rakentamisen valmiusaste kulujen perusteella pystytään kunkin kirjanpitokauden yhteydessä määrittämään tarpeeksi luotettavasti. Tämä tietenkin edellyttää sitä, että kaikki kulut on tuotu kirjanpitoon oikealle projektille ja että rakentamisen kulubudjetti on laadittu huolellisesti. Tästä syystä projektiseurannan on oltava juoksevaa läpi tilikausien, mikäli kyseessä on pitkäaikainen projekti kuten RS-kohteet yleensä ovat. Oman käytön arvonlisäveronkin laskemisen kannalta on hyvin olennaista, että tiedetään tarkasti, mitkä kaikista yrityksen kuluista täytyy käsitellä omaan lukuun rakentamisen alaisena eli mitkä niistä ovat kohdistuneet RS-kohteen rakentamiseen. (Toimeksiantajan sisäinen aineisto 2017a julkaisematon, 9.)

Koska perustajaurakoitsija yleensä omistaa rakentamisaikana perustamansa kohdeyhtiön koko osakekannan tai ainakin suurimman osan siitä, syntyy näiden kahden välille käytännössä emoyhtiön ja tytäryhtiön välinen suhde. Omistusoikeus on kuitenkin perustajaurakoitsijan näkökulmasta aina tarkoitettu lyhytaikaiseksi ja eteenpäin siirrettäväksi loppukäyttäjille. Tästä syystä perustajaurakoitsijalle ei synny kirjanpitolain mukaisesti velvollisuutta yhdistellä kohdeyhtiötä mahdolliseen konsernitilinpäätökseensä (Kirjanpilolaki 1336/1997 6:3.2 §).

2.2.1 Tuloutus

RS-kohteiden tulouttaminen perustajaurakoitsijan kirjanpidossa on yleensä tehty joko valmistumisasteen mukaisen tuloutuksen eli osatuloutuksen kautta tai sitten luovutuksen mukaisella tuloutuksella. Valittua tapaa ei saa muuttaa ilman painavaa syytä, vaan kirjanpitovelvollisen on käytettävä valittua tulouttamistapaa kaikkiin samankaltaisiin kohteisiinsa tilikaudesta toiseen (Ihantola & Leppänen 2018, 100-101).

Osatuloutuksessa kohdetta tuloutetaan tilikaudelle sen valmistumisasteen mukaisesti. Osatuloutuksen onnistuminen luotettavasti vaatii sitä, että kohteesta syntyvät kokonaistulot sekä sille kohdistuvat kokonaismenot on pystytty riittävän huolellisesti määrittämään ennen projektin aloittamista eli budjetti on laadittu asiantuntevasti. Näiden tietojen avulla on mahdollista laskea kohteen kirjanpidollinen valmiusaste, kunhan kaikki rakentamiseen liittyvät kulut on osatuloutuksen hetkellä projektiseurannan avulla kirjattuna kohteelle. Yksinkertaistettuna osatuloutuksessa siis verrataan osatuloutushetkeen asti projektille kohdistuneita kuluja budjetin kokonaiskuluihin, jolloin saadaan selville valmiusaste ja valmiusasteen suhteessa voidaan tulouttaa tuloslaskelmalle samansuuruinen osuus kohteelle budjetoiduista kokonaistuloista. (Ihantola & Leppänen 2018, 100-101.)

RS-kohteen osatuloutus eroaa kuitenkin hieman edellä mainitusta osatuloutuksen perusmallista. RS-kohteen ollessa kyseessä tuloutetaan yleensä kokonaisvalmistumisasteen mukainen osuus budjetoidusta myyntikatteesta. Tuloutuva osuus katteesta saadaan selville, kun kokonaisvalmistumisasteen mukaisella prosenttiosuudella kerrotaan budjetoitu myyntikate. Kokonaisvalmistumisaste taas saadaan, kun ensin määritellään rakentamisen valmiusaste, eli verrataan kohteen kustannuksia budjetoituihin kustannuksiin. Seuraavaksi määritellään myyntiaste, joka lasketaan jakamalla kohteesta jo myytyjen osakkeiden osuus kohteen kaikkien osakkeiden arvolla. Kun nämä kaksi prosenttiosuutta, valmiusaste ja myyntiaste, on selvitetty ne kerrotaan keskenään. Seuraavaksi, kun tästä kertolaskusta syntyvää kokonaisvalmistumisastetta verrataan budjetoituun katteeseen, tiedetään, kuinka suuri osuus katteesta kuuluu olla tuloutettuna kyseisellä kaudella. Tämän lisäksi RS-kohteen tulosvaikutusta perustajaurakoitsijan kirjanpitoon oikaistaan vielä jaksottamalla myymättömien osakkeiden osuus kustannuksista ja mahdollisen tontin kustannukset keskeneräisten tuotteiden varastoon. (Toimeksiantajan sisäinen aineisto 2017b julkaisematon, 10.)

Luovutuksen mukaisesti tuloutettaessa kohde tuloutetaan perustajaurakoitsijan kirjanpitoon vasta luovutushetkellä eli rakentamisen valmistumisen jälkeen. Rakentamisvaiheen aikana syntyvät kulut

jaksotetaan taseelle vaihto-omaisuuteen keskeneräisten tuotteiden varastoon samalla periaatteella kuin voidaan toimia silloinkin, kun hankintamenot jaksotetaan taseelle varastoon, jos menoja ei ole käytetty tilikauden aikana tulon aikaansaamiseksi (Ihantola & Leppänen 2018, 103). Samoin toimitaan tulojen kanssa ja kohdeyhtiön perustajaurakoitsijalle siirtämät myyntihintojen asiakasmaksut ja lainaosuudet kirjataan taseelle vastattavaa-puolelle saatuihin ennakoihin. Kun RS-kohde luovutetaan, eli se on valmis, puretaan nämä taseelle tehdyt jaksotukset. Saadut myyntihinnat kirjataan perustajaurakoitsijan liikevaihdoksi ja lainaosuudet myymättömien osakkeiden osalta kirjataan rahoitusyhtiölainoihin perustajaurakoitsijan taseelle. Kulut puretaan myytyjen osakkeiden osalta tulokselle ja myymättömien osalta kulut siirretään keskeneräisten tuotteiden varastosta valmisvarastoon. Luovutuksen mukaisesti tuloutettaessa RS-kohde tuloutuu valmistumishetkellä kokonaan myytyjen osakkeiden osalta. (Toimeksiantajan sisäinen aineisto 2017b julkaisematon, 6.)

2.2.2 Oman käytön arvonlisävero

Arvonlisäverolain mukaan rakennuspalvelu katsotaan omaan käyttöön otetuksi silloin, kun rakennusliike myy uudisrakentamiseen liittyvän palvelun asunto- tai kiinteistöosaakeyhtiölle, jossa sillä on määräysvalta (Arvonlisäverolaki 1501/1993 4:31.2 §). Vaikka laissa puhutaankin ainoastaan uudisrakentamisesta, sovelletaan tätä kohtaa täysin samoin niissä tilanteissa, joissa perustajaurakoitsija on ostanut valmiin asunto-osaakeyhtiön osakekannan ja kunnostanut sen uudelleen myytäväksi. Koska perustajaurakoitsija yleensä omistaa kohdeyhtiön koko osakekannan tai vähintäänkin suurimman osan siitä, on sillä silloin laissa tarkoitettu määräysvalta, jolloin kohdeyhtiölle myydyt rakentamispalvelut katsotaan omaan käyttöön otetuiksi. Tämän vuoksi merkittävä osa rakentamiseen liittyvistä kuluista käsitellään perustajaurakoitsijan kirjanpidossa niin, että niistä tilitetään oman käytön arvonlisäveroa. Rakentamispalvelusta syntyvästä voitosta ei siis tilitetä arvonlisäveroa, vaan arvonlisävero lasketaan ainoastaan rakentamisesta aiheutuneista kustannuksista (Kallio, Lindholm, Nielsen, Ojala, Sääskilahti & Takalo 2017, 215).

Rakentamisesta syntyviä kuluja, joista perustajaurakoitsijan tulee tilittää oman käytön arvonlisäveroa ovat muun muassa kaikki rakentamisen ainesosat, maapohjan rakennuskustannukset, työmaan energiakustannukset ja ulkopuoliset palvelut, kuten aliurakoinnit ja suunnittelupalvelut. Oman käytön arvonlisävero tilitetään myös suoraan rakentamiseen kohdistuvista, omille työntekijöille maksettavista palkoista. (Kallio ym. 2017, 215.)

Välittömien kulujen lisäksi osasta perustajaurakoitsijan välillisistä kuluja joudutaan maksamaan oman käytön arvonlisäveroa. Koska yrityksen kaikki välilliset kulut eivät kuitenkaan suoraan kohdistu rakentamiseen, lasketaan niistä oman käytön arvonlisäveron osuus kulukertoimen avulla. Kulukerroin on keskimääräinen prosenttiosuus, jonka avulla laskennallinen osuus yrityksen välillisistä kustannuksista saadaan lisättyä oman käytön arvonlisäveron perusteeseen. Kulukerroin tulee tarkastaa olennaisten muutosten jälkeen sekä aina vähintään tilikausittain. (Kallio ym. 2017, 215.)

3 RS-JÄRJESTELMÄ

3.1 RS-järjestelmän määritelmä

RS-järjestelmä on alun perin 1970-luvulla Suomessa kehitetty järjestelmä, jonka tarkoitus on suojella asunnonostajia siinä vaiheessa, kun asunto-osakkeita myydään uusille omistajille jo kesken rakennusvaiheen. Aluksi järjestelmä oli ainoastaan ”rahallaitosten neuvottelukunnan suosittelu” ja RS onkin lyhenne noista sanoista. (Finanssivalvonta 2015, viitattu 17.7.2018.) 1990-luvulta lähtien RS-järjestelmään kuuluvat turva-asiakirjat ja muut ostajia suojaavat oikeudet ovat kuitenkin olleet jo hyvin merkittävä osa asuntokauppalakia. RS-kohteen osakkeiden myynnissä lakia sovelletaan silloin, kun ostaja ei voi vetäytyä kaupasta ilman seurauksia tai kun mahdollisesti vetäytyvän ostajan on maksettava osakkeita myyvälle osapuolelle yli neljä prosenttia alkuperäisestä kauppahinnasta varauksena yhtiöosuudesta (Alanen & Vuorenalusta 2013, 30).

RS-kohteella tarkoitetaan sellaista asunto-osakeyhtiötä, jonka osakkeita myydään ennen kuin rakennettava kohde itsessään on valmistunut (Rakennusteollisuus 2018, viitattu 16.10.2018). Toisin kuin valmiin, rakennusvalvontaviranomaisten jo tarkastaman ja hyväksymän kohteen osakkeiden myynnissä, liittyy keskeneräisenä myytävään kohteeseen aina riskejä ostajan kannalta, koska rakentamisen valmistumisesta ei voi olla täyttä varmuutta. RS-järjestelmällä ja nykyisin tarkemmin ilmaistuna asuntokauppalailla, johon RS-järjestelmä on kopioitu, parannetaan osakkeenostajan asemaa. Tämä on tarpeellista muun muassa siksi, että osakkeenostajat yleensä maksavat kauppahintaa erissä perustajaurakoitsijalle jo etukäteen ennen kuin on täydellistä varmuutta siitä, kykeneekö perustajaurakoitsija suoriutumaan rakennushankkeesta niin kuin on ennakkoon sovittu (Alanen & Vuorenalusta 2013, 30). Mikäli asuntokauppasopimus sisältää mitään sellaisia ehtoja, joiden asuntokauppalain toisen luvun mukaan katsotaan vähentävän ostajan oikeuksia, on sopimus niiltä osin mitätön (Asuntokauppalaki 843/1994 2:2 §).

RS-järjestelmän tehtävä on siis suojata ostajien etuja ja näitä etuja suojataan nykyisin lain asettamilla määräyksillä. Niistä tärkeimpiä ovat kauppakirjan tekeminen aina kirjallisesti, myyjän asettamat vakuudet myytävän asunto-osakeyhtiön suojaksi, ostajien oikeus valita omat edustajansa tilintarkastajaksi ja rakennustyön tarkkailijaksi osakkeenostajien kokouksessa ja määräys siitä, että turva-asiakirjat jätetään säilytettäväksi oikealle taholle. Vasta sen jälkeen, kun edellä mainituista

asioista on huolehdittu asianmukaisesti, perustajaurakoitsija voi markkinoida myytävää asunto-osakeyhtiötä varsinaisesti RS-kohteena. (Rakennusteollisuus 2018, viitattu 16.10.2018.)

3.2 Turva-asiakirjat

Ennen kuin perustajaurakoitsija voi aloittaa asunto-osakkeiden myymisen ulkopuolisille, on sen huolehdittava, että turva-asiakirjat on luovutettu niiden säilyttäjälle (Aluehallintovirasto, viitattu 24.7.2018). Turva-asiakirjoja säilyttää lähtökohtaisesti se pankki tai rahoituslaitos, joka on myöntänyt perustajaurakoitsijalle lainaa rakentamista varten. Jos rakennuttaja ei ole hakenut tai saanut lainaa, säilyttää turva-asiakirjoja siinä tapauksessa aluehallintovirasto, ellei joku rahoituslaitos ole halukas toimimaan niiden säilyttäjänä. (Asuntokauppalaki 843/1994 2:2 §.)

Turva-asiakirjoja säilyttävällä osapuolella on velvollisuus tarkastaa niiden oikeellisuus, ennen kuin se ottaa ne säilytettäväkseen. Tarkastaa täytyy esimerkiksi, että hankkeen RS-taloussuunnitelma on tehty oikein, ja että kaikki muutkin asiakirjat on laadittu asuntokauppalain sekä valtioneuvoston asiasta antaman asetuksen mukaisesti. Lisäksi tarkastettaviin asioihin kuuluu, että kaikista asiakirjoista, jotka joko perustajaosakkaan, asunto-osakeyhtiön hallituksen tai mahdollisen tilintarkastajan täytyy allekirjoittaa, löytyy tarvittavat allekirjoitukset. (Valtioneuvoston asetus turva-asiakirjoista asuntokaupoissa 835/2005 9 §.)

Asiakirjoja, joita perustajaurakoitsijalta vaaditaan säilytettäväksi, ovat muun muassa asunto-osakeyhtiön perustamisvaiheessa syntyvät perustamissopimus, kaupparekisteriote ja yhtiöjärjestys. Perustettavan yhtiön taloudellisen tilan tiedoksiantoa varten perustajaurakoitsijan on laadittava taloussuunnitelma sekä mahdolliseen yhtiölainaan liittyen annettava säilytettäväksi kaikki lainaan liittyvät dokumentit koskien lainan pääomaa, korkoa ja lyhennyssuunnitelmaa. (Valtioneuvoston asetus turva-asiakirjoista asuntokaupoissa 835/2005 1.1-2 §.)

Yhtiön hallitsemaan kiinteistöön eli tonttiin, jolle yhtiön hallintaan tuleva rakennus rakennetaan, liittyviä turva-asiakirjoja ovat lainhuutotodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisteriote sekä todistus tai muu selvitys siitä, että yhtiöllä on oikeus hallita kyseistä maa-aluetta. Käytännössä tällainen todis-

tus on yleensä aina joko kauppakirja kiinteistön ostosta tai sitten maanvuokrasopimus, joka todentaa vuokraoikeuden. Lisäksi on annettava selvitys kiinteistöön kohdistuvista muista oikeuksista tai rasitteista. (Valtioneuvoston asetus turva-asiakirjoista asuntokaupoissa 835/2005 1.3-4 §.)

Varsinaiseen rakentamiseen suuremmin liittyviä turva-asiakirjoja ovat esimerkiksi rakennuslupa, rakennustapaselostus sekä perustajaurakoitsijan kanssa solmittu urakkasopimus, josta käy ilmi urakkahinta (Valtioneuvoston asetus turva-asiakirjoista asuntokaupoissa 835/2005 1.5-7 §). Perustajaurakoitsija on velvollinen huolehtimaan, että se hoitaa oman mahdollisen suorituskyvyttömyytensä tai virheen varalta sopivan vakuuden tai pankkitakauksen, jolla suorituskyvyttömyyden tai virheen sattuessa voidaan kattaa osakkeenostajalle sekä perustajaurakoitsijalle itselleen aiheutuvat kustannukset. Vakuuden tai takauksen on oltava voimassa vähintään 10 vuotta eteenpäin siitä hetkestä, kun rakennus on valmis ja rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymä. (Asuntokauppalaki 843/1994 2:19 §.) Näitä vakuuksia koskevat asiakirjat on annettava säilytettäväksi yhdessä muiden turva-asiakirjojen kanssa (Valtioneuvoston asetus turva-asiakirjoista asuntokaupoissa 835/2005 1.8 §).

Yhtiön taloussuunnitelma on ostajan kannalta turva-asiakirjoista ehdottomasti yksi tärkeimmistä. Taloussuunnitelma paljastaa jo osittain tulevia asumiskustannuksia, koska siitä on löydyttävä arvioitu vastikkeen määrä rakentamisvaiheen jälkeiseltä tilikaudelta. Taloussuunnitelmalta ostaja pääsee näkemään muun muassa yhtiön taloudellisen tilan eli sen, kuinka suuri osuus rakentamisesta on rahoitettu lainalla. Vieraan pääomaan lisäksi taloussuunnitelmalla on oltava eriteltynä oma pääoma, joka käytännössä aina jakautuu osakepääomaan ja rakennusrahastoon. Vastaavasti taloussuunnitelmalla on käytävä ilmi rakentamisen kustannukset sekä maapohjan eli kiinteistön osto- tai vuokrauskustannukset. (Alanen & Vuorenlusta 2013, 33-34.)

Taloussuunnitelmalla on annettava tarkat selvitykset yhtiölle annetuista luotoista, niihin liittyvistä ehdoista ja vakuuksista. Luottoihin liittyen kiinteistön omistukseen tai vuokraoikeuteen kiinnitetyt panttikirjat on luetteloitava ja ilmoitettava kenen hallussa ne ovat. Lisäksi on mainittava sellaisista yhtiötä sitovista velvoitteista, jotka ainakin osittain tullaan kattamaan osakkailta perittävillä varoilla. Myös yhtiötä sitovat sopimukset, joista aiheutuu jonkinlaisia kustannuksia, on selvitettävä suunnitelmalle. Jos yhtiö hankkii tai aikoo hankkia muiden yhtiöiden osakkeita, on niistäkin oltava tieto taloussuunnitelmalla. (Alanen & Vuorenlusta 2013, 34.)

Kun kohdeyhtiön osakkeita on ensimmäisen kerran myyty, ei taloussuunnitelmalle saa enää tehdä muutoksia muutamia poikkeuksia lukuun ottamatta ilman kaikkien osakkeenostajien kirjallista suostumusta. Käytännössä tämä tarkoittaa siis sitä, että osakemyyntien jälkeen yhtiön vieraan pääoman määrää ei saa korottaa tai vastuiden määrää lisätä ainoastaan perustaurakoitsijan omalla päätöksellä. Poikkeuksia ovat osakkeenostajien itse kokouksessaan valitsemiensa tilintarkastajan ja rakennustyön tarkkailijan aiheuttamat kulut. Ne voidaan lisätä mukaan yhtiön menoihin ilman ostajien suostumuksia. (Alanen & Vuorenalusta 2013, 35.)

Kokonaisuudessaan RS-järjestelmän edellyttämiä, säilytettäväksi luovutettavia turva-asiakirjoja on siis useita erilaisia. Karkeasti jaoteltuna turva-asiakirjat jakautuvat RS-kohteen talouteen, perustamistoimenpiteisiin, kiinteistöön ja rakentamiseen liittyviksi. Taulukossa 1 on eritelty yksittäin yleisimmät kaikkia RS-kohteita yhteisesti koskevat turva-asiakirjat. Jotkut asiakirjoista saattavat joskus tapauskohtaisesti vaatia erillisiä lisäselvityksiä ja -selostuksia. (Alanen & Vuorenalusta 2013, 31-32.)

Taulukko 1. Yleisimmät turva-asiakirjat

Yhtiön perustamissopimus	Kiinteistön kauppakirja	Rakennuslupa ja pääpiirustukset
Kaupparekisteriote	Lainhuutotodistus	Rakennustapaselostus
Yhtiöjärjestys	Maanvuokrasopimus (jos yhtiö ei omista tonttia)	Erikoistyyöselostukset
Taloussuunnitelma	Rasitustodistus	Urakkasopimus
Velkakirja yhtiölainasta	Kiinteistörekisteriote	Vakuusasiakirjat

4 KOHDEYHTIÖN HALLINTO JA KIRJANPITO

4.1 Kohdeyhtiön perustaminen ja hallinto

Samoin kuin tavallista osakeyhtiötä perustettaessa, on asunto-osakeyhtiönkin kohdalla laadittava ennen sen perustamista kirjallinen perustamissopimus (Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009 12:1 §). Perustamissopimuksesta tulee aina käydä ilmi sopimuksen päivämäärä, sillä siitä hetkestä lähtien yhtiö katsotaan perustetuksi ja siitä alkaa yhtiön ensimmäinen tilikausi. Lisäksi perustamissopimuksessa täytyy olla lueteltuna kaikki osakkeenomistajat (perustajaurakoinnissa yleensä vain perustava rakennusliike), osakkeiden lukumäärä ja merkintähinta eli asunto-osakeyhtiölle maksettava osakepääoma (vähintään 2 500 euroa, kuten osakeyhtiössä) ja yhtiön johto, eli käytännössä hallituksen jäsenet ja johdon lisäksi tarvittaessa yhtiölle nimettävät isännöitsijä ja tilintarkastaja. (Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009 12:2 §.)

Perustamissopimuksen allekirjoittamisen jälkeen yhtiön johdolla on kolme kuukautta aikaa tehdä perustamisilmoitus patentti- ja rekisterihallituksen ylläpitämään kaupparekisteriin ja sitä kautta vahvistaa yhtiön perustaminen. Perustamissopimuksen lisäksi patentti- ja rekisterihallitukselle on yhtiön rekisteröimisen yhteydessä annettava jäljennös yhtiöjärjestyksestä, yhtiön johdon vakuutus siitä, että yhtiö on perustettu asunto-osakeyhtiölain mukaisesti ja selvitys todentamaan, että osakepääoma on rekisteröimiseen mennessä maksettu perustettavan yhtiön tilille. Lisäksi on tositettava se, että perustamisilmoituksen käsittelymaksu on maksettu. Mikäli näin ei toimita tai kolmen kuukauden aikaraja ylittyy, ei yhtiötä koskaan synny. (Patentti- ja rekisterihallitus 2017, viitattu 3.8.2018.)

Jotta osakepääoma pystytään maksamaan kohdeyhtiön tilille, täytyy perustajaurakoitsijan avata kohdeyhtiölle oma pankkitili. Jokaisella perustajaurakoitsijan perustamalla kohdeyhtiöllä täytyy olla oma erillinen pankkitilinsä, joiden kautta maksuliikenne rakentamisaikana kulkee. Vaikka tilien täytyikin olla erillisiä, ei niitä kuitenkaan ole pakko avata kohdeyhtiön nimissä. (Alanen & Vuorenlusta 2013, 37.)

Asunto-osakeyhtiön hallituksessa on pääsääntöisesti oltava vähintään kolme tai enintään viisi jäsentä, ellei yhtiöjärjestyksessä muuta mainita. On mahdollista, että jäseniä on alle kolme eli esimerkiksi yksikin riittää, mutta siinä tapauksessa on nimettävä vähintään yksi varajäsen. Useamman kuin yhden jäsenen hallitukselle on valittava puheenjohtaja. Puheenjohtajan hallitus voi valita itse keskuudestaan, ellei yhtiökokous ole hallitusta valitessaan päättänyt myös puheenjohtajaa tai siitä ei ole erillistä määräystä yhtiöjärjestyksessä. (Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009 7:8 §.) Koska perustajaurakointia harjoittava rakennusliike omistaa rakennettavan RS-kohteen kokonaan, on se hallitusta valittaessa ainoa vallankäyttäjä yhtiössä ja siitä syystä hallitus koostuu rakentamisvaiheen aikana yleensä aina perustajaurakoitsijan omasta henkilöstöstä.

Yhtiön rekisteröimisen jälkeen yhtiön johto voi virallisesti alkaa suorittamaan niitä toimenpiteitä, joilla edistetään rakentamisen aloittamista. Sikäli kun kyse on uudisrakentamisesta, on yksi merkittävimmistä toimenpiteistä hankkia yhtiölle tontti. Tontin hankinnan jälkeen yhtiö hallinnoi maa-aluetta rakentamista varten joko omistuksen kautta tai sitten vuokraoikeuden nojalla. On mahdollista, että perustajaurakoitsija on hankkinut tontin perustettavan yhtiön lukuun ennen kuin kohdeyhtiötä on vielä edes perustettu. Tällaisessa tapauksessa tontti siirtyy yhtiön omistukseen sitten, kun kohdeyhtiön yhtiökokous hyväksyy alkuperäisen tontin kaupan itseään sitovaksi. (Alanen & Vuorenalusta 2013, 137-138.) Mikäli omistusoikeutta ei kuitenkaan siirretä uudelle yhtiölle enintään kahden vuoden kuluessa alkuperäisestä kaupasta, katsotaan tontin ostajaksi perustettavan yhtiön puolesta tontin hankkinut eli perustajaurakoitsija (Maakaari 540/1995 2:4 §).

Jos yhtiö ostaa tontin, on sen haettava sille lainhuuto. Lainhuuto haetaan maanmittauslaitokselta ja hakemus on jätettävä kuuden kuukauden sisällä tontin kauppakirjan allekirjoittamisesta. Hankittu kiinteistö voidaan kiinnittää velan vakuudeksi vasta lainhuudon jälkeen, jolloin yhtiö näkyy kiinteistön omistajana lainhuutotodistuksella. (Maa- ja vesilainsäädäntö 2018, viitattu 10.8.2018.) Mikäli yhtiöllä on maa-alueena vuokratontti, on sille haettava kirjaamista erityisenä oikeutena käyttää toisen osapuolen omistamaa kiinteistöä, jos vuokraoikeus on määräaikainen, se voidaan siirtää toiselle osapuolelle ilman kiinteistön omistajan kuulemistä tai alueelle saa rakentaa vuokralaiselle kuuluvia rakennuksia. (Alanen & Vuorenalusta 2013, 139). Ehdoista varsinkin viimeinen täyttyy käytännössä aina, koska vuokraoikeus tonttiin haetaan juuri sen vuoksi, että sille päästään rakentamaan rakennus tai rakennuksia yhtiön käyttöön.

Kun edeltävät toimenpiteet on suoritettu ja yhtiöllä on tontti, jolle rakentaminen voidaan aloittaa, solmii kohdeyhtiö perustajaurakkasopimuksen rakennusliikkeen kanssa (Alanen & Vuorenalusta

2013, 139). Kuten aiemmin on jo todettu, on perustajaurakointi liiketoimintana sellaista, jossa rakennusliike lähtökohtaisesti toimii sekä yhtiön nimissä urakan tilaajana että rakennusliikkeenä urakan suorittajana. Tästä johtuen kohdeyhtiön johto luonnollisesti valitsee perustajaurakoitsijaksi käytännössä itsensä.

Rakentaminen voidaan aloittaa sitten, kun urakkasopimus on allekirjoitettu. Urakkasopimuksella määritellään urakkahinta, jonka kohdeyhtiö maksaa rakennusliikkeelle siitä hyvästä, että se rakentaa yhtiölle valmistuvat tilat käyttövalmiiksi. Urakkahintaa ei käytännössä koskaan makseta kokonaisuudessaan kerralla, vaan kohdeyhtiö siirtää omalta tililtään rahaa rakennusliikkeen tilille urakkasopimukselta löytyvän maksuerätaulukon mukaisesti. Erät ja niiden maksuaikataulu on laadittu rakentamisen edistymiseen suhteutettuna. (Alanen & Vuorenlusta 2013, 139.)

Rakentamisvaiheen aikanakin yhtiön rakennusaikaisen johdon on huolehdittava tietyistä hallinnollisista toimenpiteistä. Näistä esimerkkejä ovat muun muassa yhtiökokouksen päätökset erilaisten rahastojen perustamisesta. Koska perustajaurakoitsija on velvollinen maksamaan perustettavalle yhtiölle rahasto-osuuksia, perustaa yhtiökokous yleensä rakennusrahaston, joka on sidottua omaa pääomaa. On mahdollista, että jo rakentamisvaiheen aikana yhtiökokous tekee päätöksen lainanlyhennysrahaston perustamisesta. (Alanen & Vuorenlusta 2013, 140-141.) Lainanlyhennysrahastoon kirjataan osakkeenostajien maksamia, omiin osakkeisiinsa liittyviä lainanlyhennyksiä, joilla lyhennetään yhtiölainaa. Lainanlyhennysrahasto, toisin kuin rakennusrahasto, on vapaata omaa pääomaa.

Jos perustajaurakoitsija onnistuu myymään rakentamisen aikana vähintään neljäsosan RS-kohdeyhtiön osakkeita, tulee sen viivytyksettä huolehtia siitä, että osakkeenostajat kutsutaan koolle osakkeenostajien kokoukseen. Kokouksen kutsu tulee lähettää jokaiselle ostajalle niin, että kutsu voidaan jälkikäteen todentaa. Osakkeenostajien lisäksi kutsu on lähetettävä myös turva-asiakirjojen säilyttäjälle. Kokouksessa osakkeenostajat ovat halutessaan oikeutettuja valitsemaan yhtiölle tilintarkastajan ja rakentamista varten rakennustyön tarkkailijan. (Asuntokauppalaki 843/1994 2:20 §.)

Rakentamisen valmistuttua, eli kun rakennusvalvontaviranomainen hyväksyy asunto-osakeyhtiön rakennukset käyttöönottettavaksi, kutsuu rakennusaikainen hallitus koolle yhtiökokouksen ilman aiheetonta ja kohtuutonta viivästystä (Asuntokauppalaki 843/1994 2:23 §). Tähän niin sanottuun luo-

vutuskokoukseen mennessä hallituksen on huolehdittava siitä, että sillä on esitellä uusille omistajille yhtiön luovutuspäivälle päivätty välitilinpäätös sekä kaikki yhtiön alkuperäiset asiakirjat aina asunto-osakeyhtiön perustamisesta asti (Alanen & Vuorenalusta 2013, 170).

4.2 Kirjanpito

Asunto-osakeyhtiön kirjanpitovelvollisuus alkaa yhtiön perustamisesta ja useimmiten yhtiön ensimmäinen tilikausi merkitään alkamaan samana päivänä kuin yhtiön perustamissopimus on allekirjoitettu. Tilikauden pituus on 12 kuukautta, mutta toimintaa aloitettaessa (tai tilikautta mahdollisesti muutettaessa) on hyväksyttävää, että tilikausi on lyhyempi tai pidempi kuin 12 kuukautta, ei kuitenkaan koskaan pidempi kuin 18 kuukautta (Kirjanpitolaki 1336/1997 1:4 §). Esimerkiksi jos asunto-osakeyhtiö perustetaan vaikkapa 1.12.xxx1, mutta sen tilikaudeksi halutaan suoraan kalenterivuosi, voidaan ensimmäiseksi tilikaudeksi valita 1.12.xxx1 – 31.12.xxx2, jolloin ensimmäisen tilikauden pituudeksi tulisi 13 kuukautta. Jos ensimmäinen tilikausi on pidennetty, siitä on yleensä maininta perustamissopimuksessa ja/tai yhtiöjärjestyksessä sekä siitä voi olla merkintä kaupparekisteriotteella. Yhtiön tilikauden lyhyydelle ei ole määriteltä rajaa, mutta yleensä ei ole tarkoituksenmukaista käyttää kovin lyhyttä tilikautta, kuten edeltävässä esimerkissä kävisi, jos ensimmäinen tilikausi päätettäisiin vain kuukauden mittaisena 31.12.xxx1. (Alanen & Vuorenalusta 2013, 151.)

Yhtiön kirjanpitoon kirjattavien tapahtumien tulee perustua päivättyyn ja esimerkiksi tositenumeroinnin avulla helposti yksilöitävissä olevaan tositteeseen. Kuten kirjanpitolain (1336/1997) ensimmäisen luvun 5 §:ssä todetaan, ”liiketapahtuman, tositteiden ja kirjauksen välisen yhteyden tulee olla vaikeuksitta todettavissa.” Yhtäkään yhtiön kirjanpitoon vaikuttavaa tositetta ei myöskään saa jättää kirjaamatta. Tästä syystä olisikin hyvä, että ennen kuin tositteet siirretään kohdeyhtiön taloushallinnosta vastaavalle taholle, tositteet tarkastaisi ja hyväksyisi sellainen perustajaurakoitsijan toimihenkilö, joka samalla valvoo RS-kohteen rakentamisen edistymistä (Alanen & Vuorenalusta 2013, 151).

Rakentamisvaiheen aikana yhtiön kirjanpitoon käytettävän tilikartan ei tarvitse olla kovinkaan laaja ja se rakentuu lähtökohtaisesti ainoastaan tasetileistä. Tilikartan tilien nimien tulee olla selkeitä, jotta niistä käy ilmi tilien sisältö. Vaikka tarvittava tilikartta on lyhyt, eivät kaikki tilit ole aina tarpeellisia jokaisen yhtiön kohdalla. (Alanen & Vuorenalusta 2013, 149-150.) Esimerkiksi jos yhtiöllä ei

ole omistustonttia tai osakkeita, ei alla näkyvän tilikartan tilejä maa-alueet tai osakkeet ja osuudet ole tietenkään tarpeellista käyttää. Taulukossa 2 rakentamisaikaisen kohdeyhtiön tilikartta esitetään tileittäin.

TAULUKKO 2. Rakentamisaikaisen asunto-osakeyhtiön tilikartta

Vastaavaa	Vastattavaa
Maa-alueet	Osakepääoma
Liittymismaksut	Rakennusrahasto
Ennakkomaksut	Lainanlyhennysrahasto
Rakennukset	Pitkäaikaiset lainat rahoituslaitoksilta
Koneet ja kalusto	Saadut ennakot
Väestönsuoja	Velat perustajaurakoitsijalle
Asfaltointi	
Osakkeet ja osuudet	
Rakennusrahastosaamiset	
Pankkitili	

Rakentamisvaiheen aikana asunto-osakeyhtiön kirjanpito koostuu hyvin pitkälle käytännössä tiliotapahtumista ja tiliote muodostaakin RS-kohteen kirjanpidon rungon (Suulamo 2014, 337). Näitä tapahtumia ovat muun muassa osakepääoman maksu perustajaurakoitsijalta kohdeyhtiön tilille, pankin perimät palvelumaksut, perustajaurakoitsijalle maksettavat ennakkomaksut urakkasummasta kattamaan rakennuskustannuksia, osakkeenostajilta saatavat suoritukset osakkeiden myynnistä sekä mahdolliset luotonnostot rahoituslaitokselta. Tiliotapahtumien ulkopuolelta tulevia kirjauksia ovat esimerkiksi rakennusrahaston kirjaaminen yhtiökokouspöytäkirjan perusteella ja mahdollinen tontin osto, mikäli kauppahintaa ei ole maksettu kohdeyhtiön tililtä.

Hyvä kirjanpitotapa edellyttää kirjanpidon ajan tasalla pitämistä (Alanen & Vuorenlusta 2013, 150.) Rakentamisvaiheen aikana asunto-osakeyhtiön kirjanpito tehdään kuitenkin yleensä alalla vakiintuneen käytännön mukaisesti kerralla koko tilikauden osalta tilinpäätöksen yhteydessä senkin vuoksi, ettei asunto-osakeyhtiö ole rakentamisaikanaan arvonlisäverovelvollinen ja sen kirjanpito voidaan muutenkin saattaa tapahtumien vähyden vuoksi tarvittaessa nopeasti ajan tasalle.

Koska esimerkiksi RS-kohteeksi perustetun yhtiön ensimmäisen tilikauden kirjanpito usein tehdään kerralla tilinpäätöstä varten, on yhtiön osakepääoma jo merkittynä kaupparekisteriin kirjanpidon teon hetkellä, eli käytännössä ei ole välttämätöntä kirjata osakepääomaa osakeantisaamisten kautta. Osakepääoman kirjaus hoituu pankkitilille tulleen perustajaosakkaan maksaman suorituksen mukaisesti. Kirjaus: *Per Pankkitili an Osakepääoma*.

Jos yhtiön omistuksessa on tontti rakentamista varten, sen arvoksi kirjataan kauppakirjalta kauppahinta, jonka päälle lasketaan neljän prosentin varainsiirtovero. Perustajaurakoitsija on usein osistanut tontin jo valmiiksi perustettavan yhtiön lukuun, jolloin se siirtyy asunto-osakeyhtiön hallintaan joko yhtiökokouksen päätöksellä tai muuten on selvää, esimerkiksi rakentamistoimenpiteiden aloittamisen myötä, että tontti kuuluu asunto-osakeyhtiölle. Perustajaurakoitsija luonnollisesti laskuttaa maksamansa tontin asunto-osakeyhtiöltä, jolloin se kirjataan kohdeyhtiön kirjanpitoon velaksi. (Alanen & Vuorenalusta 2013, 154.) Kirjaus: *Per Maa-alueet an Velat perustajaurakoitsijalle*.

Asunto-osakeyhtiön taloussuunnitelmaan sisältyy lähtökohtaisesti aina sidottua omaa pääomaa oleva rakennusrahasto. Sen kirjaus kohdeyhtiön kirjanpitoon tositetaan pöytäkirjalla yhtiökokouksesta, jossa on tehty päätös rakennusrahaston perustamisesta. Rakennusrahaston suuruudeksi päätetään aina sama summa kuin taloussuunnitelmalle on jo ennakoon päätetty. (Alanen & Vuorenalusta 2013, 156.) Koska rakennusrahastoa ei yleensä makseta suoraan kohdeyhtiön tilille, vaan perustajaurakoitsija käyttää siihen sisältyviä rahasto-osuuksia esimerkiksi rakentamiseen ja tonttiin liittyvien kulujen kattamiseen, on se kirjanpidollisesti yhtiölle saamista läpi rakennusajan (Suulamo 2014, 336). Kirjaus: *Per Rakennusrahastosaamiset an Rakennusrahasto*.

Kun yhtiö liittyy jo rakentamisaikanaan esimerkiksi sähkö- tai kaukolämpöverkkoon, kirjataan sen taseelle liittymismaksuihin näiden liittymien sopimuksen mukainen arvo. Liittymismaksut täytyy eritellä omille tileilleen senkin vuoksi, ettei niistä tehdä poistoja (Suulamo 2014, 339). Edellä mainittujen liittymien lisäksi yleisiä liittymiä ovat vesiliittymät ja nykyisin myös erilaiset tietoverkkoliittymät. Koska perustajaurakoitsija hoitaa liittymäsopimusten maksun, kirjataan ne kohdeyhtiön kirjanpitoon velkana perustajaurakoitsijalle. Kirjaus: *Per Liittymismaksut an Velat perustajaurakoitsijalle*.

Yhtiön tilille tulee rahaa rakentamisaikana yleensä kahdesta eri lähteestä: luoton nostoja lainaa myöntäneeltä RS-pankilta sekä osakkeenostajilta tulevia maksueräsuorituksia. Laina voidaan nos-

taa joko kerralla kokonaan tai osissa, riippuen usein myönnetyn lainan suuruudesta. Osakkeenostajien maksamat suoritukset kuuluvat perustajaurakoitsijalle, joten on tavallista, että ne siirretään kohdeyhtiön tililtä nopeasti perustajaurakoitsijan tilille. Samoin toimitaan lainan kanssa, sekin siirretään yleensä nopeasti perustajaurakoitsijan tilille kattamaan rakentamisen kustannuksia. (Alanen & Vuorenlusta 2013, 157-158.) Nämä siirrot perustajaurakoitsijan tilille käsitellään RS-kohteen kirjanpidossa yleensä ennakkomaksuina urakkahinnasta. On hyvä huomioida, että koska osa ennakkomaksuista on kohdeyhtiön ottamaa korollista lainaa, tulisi kohdeyhtiön osaltaan periä korkoa tästä lainan eteenpäin siirrosta perustajaurakoitsijalle. Käytännössä se ei kuitenkaan ole tarpeellista, koska rakentamisaikana perustajaurakoitsija lähestulkoon aina vastaa kaikista kohdeyhtiön juoksevista kuluista, myös rakentamisaikaisista korkokustannuksista. (Alanen & Vuorenlusta 2013, 155.) Kirjaukset: *Per Pankkitili an Saadut ennakot (osakkeenostajilta)*, *Per Pankkitili an Pitkäaikaiset lainat rahoituslaitoksilta*, *Per Ennakkomaksut an Pankkitili*.

Perustajaurakoitsija siis vastaa RS-kohteen rakentamisaikana kaikista kustannuksista. Korkokulujen lisäksi näitä ovat esimerkiksi mahdolliset muutosilmoitukset patentti- ja rekisterihallitukselle sekä RS-pankkitilistä perittävät pankin palvelumaksut. Usein nämä kulut (erityisesti palvelumaksut) maksetaan asunto-osakeyhtiön pankkitililtä, jolloin asunto-osakeyhtiölle syntyy saamista perustajaurakoitsijalta. Tavallisesti nämäkin voidaan kuitenkin kuitata ennakkomaksuina perustajaurakoitsijalle. Kirjaus: *Per Ennakkomaksut an Pankkitili*.

4.3 Rakentamisvaiheen aikainen tilinpäätös

Asunto-osakeyhtiölle laaditaan tilinpäätös yhtiöjärjestyksen mukaiselta tilikaudelta aivan kuten muiltakin yhtiömuodoilta. Joissain tapauksissa on mahdollista, että yhtiön ensimmäinen tilinpäätös tehdään vasta, kun rakentaminen on jo valmistunut ja luovutettu lopullisille osakkeenostajille. Usein kuitenkin ensimmäinen tilikausi on ehtinyt jo loppua, ennen kuin rakennus tai rakennukset ovat valmiita, jolloin kohdeyhtiölle laaditaan tilinpäätökset kesken rakentamisvaiheen. (Alanen & Vuorenlusta 2013, 186.)

Tilinpäätökseen tarvittavat tiedot saadaan, kun kirjanpidosta johdetaan tilinpäätöspäivän tase. Tase riittää sen vuoksi, että rakentamisvaiheen aikana asunto-osakeyhtiöllä ei normaalitilanteessa ole käytännössä koskaan tulosvaikutteisia tapahtumia, vaan kaikki menot aktivoidaan kirjanpidossa

taseelle. Muilta osin tilinpäätös täytyy laatia kiinteistöyhtiön tavallisten normien mukaisesti. Siitä syystä tilinpäätökseltä täytyy taseen lisäksi löytyä toimintakertomus ja liitetiedot. (Suulamo 2014, 338.)

Mukaan liitetään tilinpäätöksen laatijan allekirjoittama tase-erittely. Itse tilinpäätöksen sen sijaan allekirjoittavat kohdeyhtiön rakentamisaikaisen hallituksen jäsenet sekä mahdollisesti isännöitsijä, jos niin halutaan ja sellainen on yhtiölle valittu. (Suulamo 2014, 338.) Yhtiölle valittu tilintarkastaja tarkastaa tilinpäätöksen ja omalla allekirjoituksellaan antaa siitä merkinnän. Jokaiselta tilikaudelta on lisäksi annettava tilintarkastuskertomus yhtiökokoukselle. (Alanen & Vuorenalusta 2013, 186.)

Asunto-osakeyhtiön on laadittava ensimmäisen tilinpäätöksensä yhteydessä veroilmoitus. Näin toimitaan siitäkin huolimatta, vaikka ensimmäinen tilikausi olisi kokonaisuudessaan rakentamisvaiheen aikainen eikä kirjanpitoon olisi syntynyt minkäänlaisia tulosvaikutteisia kirjauksia. Asunto-osakeyhtiö antaa veroilmoituksensa aina lomakkeella veroilmoitus 4. (Verohallinto 2018, viitattu 13.9.2018.) Käytännössä rakentamisvaiheen aikainen veroilmoitus ensimmäiseltä tilikaudelta jätetään aina tyhjänä, koska tulosta ei ole syntynyt.

Mikäli kohdeyhtiön rakentamisvaihe kestää useamman kuin yhden tilikauden, ei veroilmoitusta tarvitse enää jättää ensimmäisen tilikauden jälkeen, mikäli seuraavat ehdot täyttyvät:

- asunto-osakeyhtiön jokainen osake oikeuttaa ainoastaan vakituisen asumiseen tarkoitetun tilan hallintaan
- asunto-osakeyhtiö on saanut tuloina ainoastaan vastikkeita, käyttökorvauksia tai rahoitustuottoja, joita saa olla korkeintaan 5000 euron arvosta
- verotettava tulo on korkeintaan 30 euroa sen jälkeen, kun aiempien tilikausien tappio on vähennetty

Rakentamisvaiheen aikana nämä ehdot toteutuvat lähtökohtaisesti aina. Huomioitavaa on kuitenkin se, että samat ehdot pätevät yhtiön asumisaikana, joten asunto-osakeyhtiö ei välttämättä ole velvollinen jättämään veroilmoitusta jokaiselta tilikaudelta. (Verohallinto 2018, viitattu 13.9.2018.)

5 HALLINNON LUOVUTUS JA LUOVUTUSTASE

Asunto-osakeyhtiö luovutetaan osakkeenostajien käyttöön rakentamisvaiheen päättyessä. Rakentamisen katsotaan valmistuneen, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt kaikki asunto-osakeyhtiölle valmistettavat rakennukset käyttöönotettaviksi. Luovutus tapahtuu ylimääräisessä yhtiökokouksessa, niin sanotussa hallinnon luovutuskokouksessa, jonka rakennusaikainen hallitus on velvollinen kutsumaan koolle ilman aiheetonta viivästystä siitä hetkestä, kun rakentaminen on valmistunut. (Asuntokauppalaki 843/1994 2:23 §.)

Luovutuskokouksessa yksi ehdottomasti tärkeimmistä asioista on valmistuneen asunto-osakeyhtiön taloudellisen tilanteen toteaminen. Kokouksessa tarkastellaan yhtiön rakentamisvaiheen hallituksen laatimaa tasetta, jota verrataan ennen rakentamisen aloittamista laadittuun taloussuunnitelmaan ja taseen tuleekin vastata hallituksen laatimaan selvitykseen taloussuunnitelman toteutumisesta. Tilintarkastaja antaa oman lausuntonsa siitä, kuinka taloussuunnitelma on toteutunut. (Alanen & Vuorenalusta 2013, 169.) Nämä taloussuunnitelmaan verrattavat taseen tiedot saadaan yhtiölle laaditusta välitilinpäätöksestä ja tarkemmin ilmaistuna luovutustaseesta.

5.1 Luovutustase

Rakentamisen valmistumisen hetkelle tehtävä välitilinpäätös eli luovutustase sisältää yleensä hallituksen toimintakertomuksen rakennusajalta, selvityksen taloussuunnitelman toteutumisesta, rakennusaikaisen luovutuspäivälle päivätyn taseen, liitetiedot taseella esitetyistä luvuista sekä vastuista ja vakuuksista ja tase-erittelyt. Luovutustase voidaan laatia kohtuullisen vapaamuotoisesti tiettyjen raamien sisällä, koska se ei ole kirjanpitolain vaatima, virallisen tilinpäätöksen kaltainen pakollinen asiakirja. Luovutustase päivätään sille päivälle, jona rakentamisvaiheen katsotaan päättyneeksi ja huoneistojen hallinta on luovutettu osakkeenostajille. (Alanen & Vuorenalusta 2013, 161.)

5.1.1 Toimintakertomus ja selvitys taloussuunnitelman toteutumisesta

Koska luovutustase on välitilinpäätös, ei toimintakertomus välttämättä ole pakollinen. Käytännössä se laaditaan kuitenkin aina, koska osakkeenostajat ja yhtiölle valittava uusi hallitus hyötyvät saadessaan tietoa yhtiön rakentamisvaiheen aikaisesta toiminnasta. (Alanen & Vuorenalusta 2013, 162.)

Toimintakertomuksessa tulisi olla yhtiön perustiedot, kuten tiedot yhtiön perustamisesta ja rekisteröinnistä kaupparekisteriin sekä kuvaus yhtiön toimialasta. Perustietojen lisäksi toimintakertomuksessa on hyvä mainita yhtiötä koskevat ja sitovat sopimukset. Näistä esimerkkejä ovat erityisesti urakkasopimukset, erilaiset rasite- ja hallinnanjakosopimukset sekä sopimus, jolla yhtiö hallitsee kiinteistöä, eli tontin kauppakirja tai maanvuokrasopimus.

Näiden lisäksi toimintakertomuksessa on hyvä mainita, ketkä ovat toimineet yhtiön rakentamisaikaisessa hallituksessa, kuka on toiminut isännöitsijänä ja kuka yhtiön tilintarkastajana. Lisäksi tiedot erilaisista viranomaisten tekemistä tarkastuksista voidaan sisällyttää toimintakertomukseen. (Alanen & Vuorenalusta 2013, 162.) Tällainen tarkastus on esimerkiksi rakennusvalvontaviranomaisen suorittama käyttöönottokatselmus, jonka täytyy olla hyväksytty, ennen kuin rakennus voidaan luovuttaa osakkeenostajien käyttöön.

Rakentamisaikaisen taseen tulisi täsmätä yhtiön taloussuunnitelmaan. Tästä syystä toimintakertomuksessa esitetään selvitys taloussuunnitelman toteutumisesta. Selvitys voidaan toteuttaa esimerkiksi niin, että taloussuunnitelman ja toteutuneen taseen luvut asetetaan vierekkäin. Mikäli luvut täsmäävät toisiinsa, on urakka toteutunut taloussuunnitelman mukaisesti. Mahdolliset poikkeamat avataan kirjallisesti selvityksen loppuun. (Alanen & Vuorenalusta 2013, 162.)

Aina toteuma ei välttämättä täsmää kohta kohdalta taloussuunnitelmaan. Yksi yleinen syy tälle on se, että kirjanpito ja siitä johdettu tase on usein laadittu yksityiskohtaisemmin kuin taloussuunnitelma ja siinä tapauksessa se vain mainitaan selvityksen lopussa. Tärkeintä on, että taseen ja taloussuunnitelman loppusummat vastaavat toisiaan eikä vieraan pääoman määrää ole kasvatettu ilman osakkeenostajien kirjallista suostumusta.

5.1.2 Tase

Samoin kuin rakentamisvaiheen aikaisessa tilinpäätöksessä, luovutustaseellakin tase johdetaan kirjanpito-ohjelmasta välitilinpäätökseen. Luovutustase tulee olla päivätty yhtiön hallinnon luovutuspäivälle, joten kirjanpito-ohjelmistosta riippuen välitilinpäätöstä varten on mahdollisesti avattava ohjelmistoon oma kirjauskausi, joka alkaa tilikauden ensimmäisestä päivästä ja päättyy luovutuspäivään. Välitilinpäätöshetken jälkeen yhtiön asumisaikainen kirjanpito jatkuu luovutuspäivän tiedoista määrätyn tilikauden loppuun asti.

Luovutustasetta varten tehdään tiettyjä kirjauksia, joita yhtiön kirjanpidossa ei ennen luovutuspäivää ole ollut välttämätöntä tehdä ja joiden avulla varmistetaan, että asumisaikaista kirjanpitoa päästään jatkamaan oikeilla tiedoilla. Esimerkiksi käyttöomaisuus täytyy eritellä eri poistovaatimuksien vuoksi ainakin rakennus- ja koneet ja kalusto -tileille. Yhtiölle mahdollisesti kuuluvat ja hankintameno sisältyneet osakkeet, väestönsuojat ja asfaltoinnit on eriteltävä omille tileillensä siksi, että niillä on erilaiset poistovaatimukset tai niille ei tehdä poistoja ollenkaan. Tiedot näihin erotteluihin on tultava perustajaurakoitsijalta, koska urakoitsija on ainoa luotettava lähde määrittämään, mikä osuus hankintamenosta kuuluu millekin tilille. (Suulamo 2014, 339.)

Jos jotkut osakkaat ovat ostaneet osakkeensa velattomaan myyntihintaan, tulee yhtiön omaan pääomaan kirjata lainanlyhennysrahasto, mikäli rakentamisvaiheen aikana yhtiökokous on tehnyt päätöksen lainanlyhennysrahaston perustamisesta. Velaton myyntihinta tarkoittaa sitä, että ostaja osakkeita ostaessaan maksaa pois osakkeisiinsa kohdistuvan osuuden yhtiölainasta. Nämä lainanlyhennykset lyhentävät yhtiölainan määrää luovutustaseella. (Alanen & Vuorenalusta 2013, 164.)

Kun kaikki kirjaukset on tehty ja kirjanpito on valmis, syntyy rakennusaikainen tase, joka johdetaan välitilinpäätökselle. Vastattavaa -puoli taseesta rakentuu aina käytännössä ainoastaan pysyvistä vastaavista, ellei yhtiöllä ole hallussaan muiden yhtiöiden osakkeita vaihto-omaisuutena ja ellei rakentamisaikainen pankkitili jää yhtiön asumisaikaiseen käyttöön. Vastattavaa -puoli jakaantuu normaaliin tapaan omaan ja vieraaseen pääomaan. Vieras pääoma koostuu ainoastaan yhtiölainasta. Oman pääoman rakenne riippuu siitä, onko yhtiölainaa lyhennetty, jolloin sinne lisätään osakepääoman ja rakennusrahaston lisäksi lainanlyhennysrahasto. (Alanen & Vuorenalusta 2013, 163.) Taulukko 3 havainnollistaa rakennusaikaisen taseen rakennetta.

Taulukko 3. Taseen tavallinen rakenne luovutustaseella

Vastaavaa	Vastaavaa
Maa-alueet (jos yhtiöllä on omistustontti)	Osakepääoma
Liittymismaksut	Rakennusrahasto
Rakennus	Lainanlyhennysrahasto (jos lainaa lyhennetty)
Koneet ja kalusto	Pitkäaikaiset lainat rahoituslaitoksilta

5.1.3 Liitetiedot

Liitetiedoissa on eriteltävä taseen tiedot ja avattava yhtiölle kuuluvia vastuita ja saatuja vakuuksia. Taseen vastaavien erittelyssä avataan yksityiskohtaisemmin, mitä kaikkea taseella esitettyihin lukuihin sisältyy. Myös oma pääoma on eriteltävä mahdollisten tilikausien välisten muutoksien vuoksi. (Alanen & Vuorenlusta 2013, 164-165.)

Yhtiön vastuista esitetään ainakin yhtiölainan vakuudeksi annetut kiinnitykset ja tarvittaessa muut yhtiötä tulevaisuudessa rasittavat ehdot. Myös vakuudet on hyvä eritellä luovutustaseen liitetiedoissa. Vakuuksia ovat esimerkiksi yhtiön saamat vakuudet rakentamisvaiheen jälkeistä aikaa varten ja rakentamisajalta perustajaurakoitsijan mahdollisen suorituskyvyttömyyden varalta haettu vakuus. (Alanen & Vuorenlusta 2013, 164-165.)

5.2 Hallinnon luovutuskokous

Luovutuskokous on asunto-osakeyhtiölle ylimääräinen yhtiökokous. Luovutuskokouksessa osakkeenostajille esitellään yhtiön rakentamisaikainen kirjanpito luovutustaseen muodossa, tiedot rakentamistyön teknisestä toteuttamisesta sekä valitaan yhtiölle uusi hallitus ja tilintarkastajat. (Asuntokauppalaki 843/1994 2:23 §.) Rakentamisen toteuttamista osakkaille esittelee rakennustyön tarkkailija. Hallitukseen valitaan uudet jäsenet, jotka osakkeenostajat valitsevat itse omasta joukos-

taan. Näin ollen rakentamisaikainen hallitus jättää paikkansa luovutuskokouksessa. Rakentamisaikainen hallitus on vastuussa toiminnastaan luovutuskokouksen ajankohtaan, ei siis ainoastaan luovutuksen ajankohtaan, saakka. (Alanen & Vuorenalusta 2013, 169.)

Uutta tilintarkastajaa ei ole välttämätöntä valita, jos:

- yhtiölle on osakkeenostajien kokouksessa valittu rakentamisvaiheen aikainen tilintarkastaja, jolloin toimikausi jatkuu vähintään sen tilikauden loppuun, kun rakentaminen on valmistunut
- jatkuvuuden varmistamiseksi halutaan pitää perustajaurakoitsijan valitsema tilintarkastaja tilikauden loppuun saakka

Yhtiölle voidaan tilintarkastajan sijaan valita toiminnantarkastaja, mikäli osakkeenostajat niin haluavat ja lain asettamat ehdot ja yhtiöjärjestys sen mahdollistavat. (Alanen & Vuorenalusta 2013, 169.)

Hallinnon luovutuskokouksessa rakentamisaikainen hallitus luovuttaa paikkansa lisäksi uuden hallituksen haltuun kaikki yhtiön asiakirjat alkuperäisinä. Näitä asiakirjoja ovat muun muassa kaikki RS-järjestelmän turva-asiakirjat, kirjanpidon raportit ja kaikki kirjanpitoaineisto rakennusajalta, yhtiön nimissä tehdyt erilaiset sopimukset, tarkastuspöytäkirjat sekä rakentamiseen ja rakennukseen ja sen laitteisiin liittyvät asiakirjat. Luovutettavat asiakirjat kannattaa luetteloida ja tarkastaa siitä syystä, ettei myöhemmin tule epäselvyyksiä, mitkä kaikki asiakirjat asumisaikainen hallitus on saanut haltuunsa. (Alanen & Vuorenalusta 2013, 170-171.)

6 OPPAAN LAATIMINEN

Laaditun oppaan tarkoituksena on kuvata perustajaurakointia liiketoimintana yleisellä tasolla. Oppaan avulla saa käsityksen siitä, mitä perustajaurakoinnilla tarkoitetaan ja toisaalta myös mitä kaikkea se edellyttää sitä harjoittavalta yritykseltä, kun mietitään asunto-osakeyhtiön eli kohdeyhtiön perustamista ja sen hallinnon hoitamista aina perustamishetkestä hallinnon luovutukseen saakka. Yritys voi käyttää opasta yhtenä välineenä arvioidessaan perustajaurakointia mahdollisena liiketoimintana omalla kohdallaan. Mahdollisista perustettavista kiinteistöyhtiöistä opas on rajattu koskemaan ainoastaan asunto-osakeyhtiötä.

Lyhyesti ilmaistuna opas on tiivistelmä opinnäytetyöraportilla käsitellyistä asioista. Jokaista asiaa ei käsitellä yhtä yksityiskohtaisesti kuin opinnäytetyössä, koska muuten oppaasta olisi tullut liian pitkä ja raskaslukuinen. Opinnäytetyöraportin tietoperustassa läpikäytyjä aiheita on käsitelty oppaassa omien väliotsikoiden alla, joten aiheiden hakeminen oppaasta on helppoa. Koska opasta ei julkaista opinnäytetyön yhteydessä, oppaan laatimista kuvataan tässä luvussa yksityiskohtaisesti.

Opas alkaa johdannolla. Johdannossa käydään ensimmäisenä läpi perustajaurakoinnin määritelmä. Perustajaurakoitsijan ja kohdeyhtiön välistä suhdetta havainnollistetaan opinnäytetyöraportin sivulta 8 löytyvän kuvion 1 avulla. Määritelmän jälkeen johdannossa kerrotaan oppaan tarkoitus, joka on kuvata perustajaurakointia ja siihen liittyvän kohdeyhtiön perustamista ja hallinnointia yleisellä tasolla. Oppaan avulla perustajaurakointia liiketoimintamallina harkitseva yritys saa käsityksen siitä, mistä kaikista asioista sen täytyy kohdeyhtiön osalta huolehtia yhtiön rakentamisaikana.

Johdannon jälkeen oppaassa käsitellään perustajaurakoitsijan kirjanpitoon liittyviä taloushallinnollisia erityispiirteitä. Osio ei ole kovin pitkä ja yksityiskohtainen, mutta siinä käydään samaan tapaan kuin opinnäytetyöraportin toisessa luvussa läpi rakennusprojektin tulouttamisen vaihtoehtoja ja oman käytön arvonlisäveroa. Aiheet on vain käsitelty hieman tiivistetyemmin kuin varsinaisella opinnäytetyöraportilla. Osion lopussa kerrotaan vielä, miksi projektiseuranta on ehdoton vaatimus perustajaurakoitsijan kirjanpidossa.

Johdannon ja perustajaurakoitsijan taloushallinnon lyhyen käsittelyn jälkeen oppaassa siirrytään sen varsinaiseen pääaiheeseen eli RS-kohdeyhtiön perustamis- ja hallinnointitoimenpiteisiin yhtiön

rakentamisaikana. Toimenpiteet on avattu tarkemmin omien väliotsikoidensa alle ja aihetta lähde-tään käsittelemään luettavuuden helpottamiseksi kronologisessa järjestyksessä. Siitä syystä ensimmäisenä kuvataan kohdeyhtiön perustamista ja rakentamisen aloittamista edeltäviä toimenpiteitä. Ne on tiivistetty oppaalle opinnäytetyön neljännen luvun tietoperustaa hyväksikäyttäen.

Alkutoimenpiteiden läpikäymisen jälkeen oppaalla kerrotaan milloin perustajaurakoitsija voi ruveta tarjoamaan jo rakentamisaikana RS-kohteen osakkeita myytäväksi osakkeenostajille. Koska ulkopuolisille ostajille myyminen edellyttää turva-asiakirjojen luovuttamista niiden säilyttäjälle, käsitellään tässä oppaan osiossa opinnäytetyöraportin kolmannessa luvussa kuvattua RS-järjestelmää ja siihen liittyviä turva-asiakirjoja. Turva-asiakirjojen listauksessa on hyödynnetty opinnäytetyöraportin sivun 16 taulukkoa 1.

Kun RS-järjestelmä on käsitelty, jatkuu opas kohdeyhtiön kirjanpidon, tilinpäätöksen ja veroilmoituksen jättämisen kuvaamisella. Näistä aiheista etenkin kirjanpidon osio on käsitelty huomattavasti suppeammin kuin opinnäytetyöraportilla. Merkittävin syy tähän on se, että koska opas on tarkoitettu ensisijaisesti toimeksiantajan asiakasyrityksille, ei kirjanpitoa tarvitse käsitellä yksityiskohtaisesti, koska toimeksiantajan puolesta huolehditaan asiakkaan niin halutessa myös kohdeyhtiön rakentamisaikaisesta kirjanpidosta.

Oppaan lopuksi käsitellään vielä opinnäytetyön luvun 5 teoriapohjaan perustuen kohdeyhtiön hallinnon luovuttamista ja luovutustasetta. Osiossa avataan luovutustaseen ja siihen kuuluvien toimintakertomuksen ja liitetietojen tarvittavaa sisältöä. Hallinnon luovutuskokousta käsitellään yleisellä tasolla ja kerrotaan tärkeimmät kokouksessa esille nousevat asiat.

Laatimisessa ehdottomasti haastavinta oli teoriapohjan tarpeeksi kattava tiivistäminen varsinaiselle oppaalle ilman, että sen sivumäärä kasvaisi kovin suureksi. Lopulta tuotoksen pituudeksi tuli kokonaisuudessaan 10 sivua, jota voidaan pitää kohtuullisen sopivana pituutena tämänkaltaiselle oppaalle. Sopivaan pituuteen päästiin analysoimalla tietopohjaa siltä kannalta, mikä on asiakasyrityksen näkökulmasta kaikkein olennaisinta tietoa ajatellen kohdeyhtiön perustamista ja hallintoa ja sitten keskittymällä oppaassa ennen kaikkea niihin aiheisiin. Koska oppaan tarkoituksena oli kuvailla kohdeyhtiön rakentamisaikaisen hallinnon prosessia nimenomaan yleisellä tasolla, eivät kaikki teoriapohjalla kuvatut yksityiskohtaisimmat tiedot olleet tavoitteen saavuttamisen kannalta yhtä olennaisia kuin toiset. Oppaan sisällön kannalta tärkeintä oli, että yleisimmät hallinnon toimienpiteet tulivat listatuksi ja kuvatuksi.

Sisällön osalta opas on valmis ja vastaa alkuperäistä tavoitettaan. Oppaasta saatiin laadittua kokonaisuus, joka määrittelee perustajaurakointia liiketoimintana ja kuvailee perustettavan kohdeyhtiön hallinnointia luovutukseen asti. Sen avulla lukija saa käsityksen siitä, mistä toiminnassa on kyse ja mistä asioista ainakin on huolehdittava kohdeyhtiön rakentamisaikana. Ennen oppaan käyttöönottoa se täytyy vielä viimeistellä visuaalisesti saman tyyliiseksi kuin toimeksiantajan muut samankaltaiset oppaat.

7 JOHTOPÄÄTÖKSET JA POHDINTA

Tämän opinnäytetyön tavoitteena oli laatia opinnäytetyöraportin teoriapohjaan perustuva opas koskien perustajaurakointia, siihen liittyviä taloushallinnollisia erityispiirteitä ja erityisesti perustettavan kohdeyhtiön hallinnointia. Tarkempia tutkimuskysymyksiä edellä mainittujen lisäksi olivat, mitä tarkoitetaan nykyiseen asuntokauppalakiin kiinteänä osana kuuluvalla RS-järjestelmällä, miten kohdeyhtiö perustetaan ja miten sen hallinnosta huolehditaan rakentamisaikana. Lisäksi opinnäytetyöprosessin aikana näiden rinnalle nousi kysymys siitä, miten kohdeyhtiön hallinnon luovutus hoidetaan rakentamisvaiheen päättyessä.

Opinnäytetyöprosessi sai alkunsa toimeksiantajan aloitteesta. Toimeksiantajan toiveena oli mahdollisimman laaja ja kuvaava opas opinnäytetyön aiheesta, joten aihealueiden rajaaminen oli välillä haasteellista. Ensimmäisenä rajauksena päätettiin, että mahdollisista perustettavista kiinteistöyhtiöistä opinnäytetyössä ja siihen perustuvassa oppaassa käsitellään ainoastaan asunto-osa-kehtiötä, koska toimeksiantajan perustajaurakointia harjoittavat asiakasyritykset perustavat kohdeyhtiöiksi ylivõimaisesti eniten nimenomaan asunto-osa-kehtiötä. Koska opinnäytetyön aihe kokonaisuutena on erittäin laaja, sitä käsiteltiin hyvin yleisellä tasolla ja aiheeseen liittyvät erityistapaukset rajattiin tarkoituksella ulkopuolelle. Rajaukset eivät vaarantaneet työn tavoitetta, koska tarkoituksena oli laatia opas koko aiheeseen liittyen ja liian yksityiskohtainen aiheen käsittely olisi johtanut oppaan liialliseen paisumiseen.

Opinnäytetyö toteutettiin laadullisin menetelmin. Aivan prosessin alussa aiheeseen tutustuttiin laadullisen kirjallisuuskatsauksen kautta ja etsimällä sopivaa lähdemateriaalia. Kohtuullisen nopeasti kävi ilmi, että rakentamisaikaisen kohdeyhtiön hallintoon liittyvä ajan tasalla oleva kirjallisuus on harvassa. Muutaman kirjallisen lähteen lisäksi teoksen lähdeaineisto koostuu erityisesti erilakien lakipykälistä ja joidenkin valtion virastojen verkkojulkaisuista.

Opinnäytetyön tekemisen aloittaminen oli kohtuullisen helppoa sen vuoksi, että työskentelen itse toimeksiantajatilitoimistossa ja siellä muun muassa juuri opinnäytetyöhön vahvasti liittyvien aiheiden parissa. Koska opinnäytetyön teoriapohjassa käsitellyt asiat ja toimeksiantajan asiakkaiden tarpeet olivat ennalta tuttuja, osasin jo opinnäytetyötä suunnitellessani melko tarkasti arvioida, mitä kaikkia asioita opinnäytetyössä ja oppaassa olisi hyvä käsitellä. Teoriapohjan rakenteesta tulikin hyvin pitkälle sen kaltainen kuin työn suunnitteluvaiheessa olin ajatellut.

Opinnäytetyön edetessä kuitenkin huomasin, että aihepiirin laajuus johti väistämättä siihen, ettei kaikkia aiheita ja asioita pystynyt käsittelemään yhtä yksityiskohtaisesti kuin olin etukäteen ajatellut. Se on osaltaan vaikuttanut siihen, että joitain osa-alueita on käsitelty merkittävyydestään huolimatta melko pintapuolisesti, jotta opinnäytetyön tavoite, mahdollisimman laaja opas aiheesta, ei vaarannu.

Varsinaisena lopputuotoksena oli siis luoda mahdollisimman helppolukuinen ja kattava tutkimuskysymyksiin vastaava opas. Sisällön osalta opas vastaakin tavoitetta ja siinä käsitellään aihetta kattavasti. Helppolukuisuuden lisäämiseksi oppaassa on pyritty välttämään niin sanottua ammattikieltä. Tekstin lisäksi joitain asioita oppaalla avattiin myös kuvion tai taulukon muodossa ymmärtämisen ja lukemisen helpottamiseksi. Ulkoisesti opas ei vielä vastaa kaikkia sille etukäteen asetettuja tavoitteita. Visuaalisen viimeistelyn jälkeen opas on kuitenkin valmis toimeksiantajan käyttöä varten.

Opinnäytetyön aikataulu ei ollut missään vaiheessa tiukka. Työt oli jaksotettu tasaisesti puolen vuoden ajalle ja onnistuinkin pysymään aikataulussa lähes täysin eikä työn valmistuminen viivästy käytännössä lainkaan. Sen ansiosta projektia on pystynyt työstämään kiireettä ja ennen kaikkea huolellisesti hyvää lopputulosta tavoitellen. Vaikka lopputuotoksena syntynyt opas ei vielä visuaalisesti olekaan täysin valmis opinnäytetyön valmistuessa, olen silti kohtuullisen tyytyväinen saavutettuun lopputulokseen.

Koin opinnäytetyön tekemisen mielenkiintoisempana kuin etukäteen odotin. Tärkein siihen vaikuttava tekijä oli varmasti se, että aihe oli ennalta tuttu työn kautta ja pääsin samalla oppimaan paljon uutta ja syventämään ammattitaitoani. Tarkempi perehtyminen aiheeseen auttaa varmasti tulevaisuudessa työtehtävien parissa.

LÄHTEET

Alanen, S. & Vuorenalusta, A. Kiinteistöyhtiön perustaminen: Hallinto ja kirjanpito. 3. painos. 2013. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Aluehallintovirasto. Asuntokauppalain tarkoittamat turva-asiakirjat. Viitattu 24.7.2018, <https://www.avi.fi/web/avi/asuntokauppalain-tarkoittamat-turva-asiakirjat>

Arvonlisäverolaki 1501/1993

Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009

Asuntokauppalaki 843/1994

Finanssivalvonta. RS-järjestelmä. Viitattu 17.7.2018, <http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Finanssi-asiakas/Tuotteita/Lainat/Asuntolainat/Pages/RS-jarjestelma.aspx>

Hirsijärvi, S. Remes, P. & Sajavaara, P. 2010. Tutki ja kirjoita. 15.-16. painos. Helsinki: Tammi.

Ihantola, E. & Leppänen, P. Yrityksen Kirjanpito: Liiketapahtumista tilinpäätökseen. 2018. Helsinki: Gaudeamus Oy.

Kallio, M. Lindholm, M. Nielsen, A. Ojala, M. Sääskilahti, J. & Takalo, T. 2017. Arvonlisäverotus 2017. Helsinki: Edita Publishing Oy.

Kirjanpitolaki 1336/1997

Kirjanpitolautakunta. 2017. Kirjanpitolautakunnan yleisohje perustajaurakoinnin käsittelystä tilinpäätöksessä. Viitattu 5.6.2018, [http://tem.elinar.fi/tem/kirjanpi.nsf/0/01533EB8C3EA301BC225818D003F1F6F/\\$FILE/GRYDERI%20%20P%20suomi.pdf](http://tem.elinar.fi/tem/kirjanpi.nsf/0/01533EB8C3EA301BC225818D003F1F6F/$FILE/GRYDERI%20%20P%20suomi.pdf)

Maakaari 540/1995

Maanmittauslaitos. 2018. Rekisteröi kiinteistön omistusoikeus (lainhuuto). Viitattu 10.8.2018, <https://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/palvelut/rekisteroi-omistusoikeus>

Patentti- ja rekisterihallitus. 2017. Asunto-osakeyhtiön perustamisilmoitus. Viitattu 3.8.2018, <https://www.prh.fi/fi/kaupparekisteri/asunto-osakeyhtio/perustaminen.html>

Rakennusteollisuus. 2018. Laki suojaa asunnon ostajaa. Viitattu 16.10.2018, <https://www.rakennusteollisuus.fi/Tietoa-alasta/Asuminen/Laki-suojaa-asunnonostajaa/>

Suulamo, A. Kiinteistöyhtiön kirjanpito ja tilinpäätös. 2014. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Toimeksiantajan sisäinen aineisto. 2017a. Raksakoulutus: Yleinen osio. Julkaisematon, tekijän hallussa.

Toimeksiantajan sisäinen aineisto. 2017b. Raksakoulutus: Tuloutustavat. Julkaisematon, tekijän hallussa.

Valtioneuvoston asetus turva-asiakirjoista asuntokaupoissa 20.10.2005/835

Verohallinto. 2018. Veroilmoitus 4 - asunto- ja kiinteistöyhteisö. Viitattu 13.9.2018, https://www.vero.fi/yritykset-ja-yhteisot/ilmoittaminen-ja-maksaminen/veroilmoitus/osakeyhtio-ja-osuuskunta/veroilmoituksen_antaminen__asuntoyhteiso/