

Saimaan ammattikorkeakoulu
Liiketalous Lappeenranta
Liiketalous
Laskentatoimi

Tiia Turunen

ASUNTO-OSAKEYHTIÖN LASKELMAT CASE: REIM LAPPEENRANTA OY

Opinnäytetyö 2010

TIIVISTELMÄ

Tiia Turunen

Asunto-osakeyhtiön laskelmat, case: REIM Lappeenranta Oy, 62 sivua, 5 liitettä

Saimaan ammattikorkeakoulu, Lappeenranta

Liiketalous, liiketalouden koulutusohjelma

Laskentatoimen suuntautumisvaihtoehto

Opinnäytetyö, 2010

Ohjaajat: lehtori Kirsti Toivonen, kirjanpitäjä Anne Kiljunen

Tässä opinnäytetyössä tutkittiin asunto-osakeyhtiön laskelmia. Työn tavoitteena oli saada kokonaiskuva isännöitsijätoimisto REIM Lappeenranta Oy:n laskelmista. Opinnäytetyössä keskityttiin erityisesti kohdeyrityksen lainaosuus- ja vastikerahoituslaskelmiin. Yrityksen laskelmia kehitettiin uudistamalla lainaosuuslaskelmien laatiminen.

Opinnäytetyössä käytettiin laadullista eli kvalitatiivista tutkimusta. Opinnäytetyön teoriaosuus pohjautui alan kirjallisuuteen, lakeihin ja Internet-lähteisiin. Empiriaosuus toteutettiin toimintatutkimuksena, koska se soveltui kehitysprojektiluonteiseen opinnäytetyöhön. Tutkimusaineistoa kerättiin haastatteluilla ja osallistuvalla havainnoinnilla kohdeyrityksessä.

Tutkimuksen avulla saatiin käsitys REIM Lappeenranta Oy:n laskelmien toimivuudesta ja ehdotuksia laskelmien kehittämiseen. Tutkimuksessa selvitettiin, miten kiinteistötietojärjestelmä Tampuurin lainaosuuslaskenta toimii. Yritykselle annettiin tietoa Tampuurin lainaosuuslaskennan mahdollisuuksista, eli mitä ohjelmalla voi tehdä ja mitä ei. Lisäksi Tampuurin lainaosuuslaskennan käytöstä koottiin kohdeyritykselle koulutusmateriaalia.

Tutkimustulosten perusteella voidaan todeta, että REIM Lappeenranta Oy:n laskelmat toimivat pääasiassa hyvin. Laskelmiin kaivataan kuitenkin lisää yhtenäisyyttä ja toimintavarmuutta. Tutkimus mahdollistaa lainaosuuskien laskemisen jo käytössä olevassa kiinteistötietojärjestelmä Tampuurissa. Tämä uudistus tuo yrityksen laskelmiin kaivattua yhtenäisyyttä. Tampuurin lainaosuuslaskenta ei sisällä kaikkia yrityksen toivomia ominaisuuksia, mutta se otetaan tulevaisuudessa käyttöön nykyisen järjestelmän rinnalla.

Asiasanat: asunto-osakeyhtiö, lainaosuuslaskelma, vastikerahoituslaskelma, kiinteistötietojärjestelmä Tampuuri

ABSTRACT

Tiia Turunen

Calculations of a Housing Company, Case: REIM Lappeenranta Ltd, 62 pages,
5 appendices

Saimaa University of Applied Sciences, Lappeenranta

Degree Programme in Business Administration

Specialisation: Accounting

Bachelor's Thesis 2010

Instructors: senior lecturer Kirsti Toivonen, bookkeeper Anne Kiljunen

The topic of the thesis was to examine the calculations of a housing company. The purpose of this thesis was to get a general view about the calculations in the property management company REIM Lappeenranta Ltd. This study concentrates on share of the loan calculations and condominium payment financial calculations. The calculations of the company were improved by revising the share of the loan calculations.

The information for the study was collected by using qualitative research methods. Data for the theoretical part was gathered from literature, laws and Internet. The empirical part of the work was an action research because it was suitable for the development project. The data for the empirical part was gathered by interviewing and observing the personnel of REIM Lappeenranta Ltd.

The result of the study gives a picture of the functionality of calculations at REIM Lappeenranta Ltd. The study gives proposals to develop the calculations. The functionality of the share of the loan calculations in real estate information system Tampuuri was examined in this study. The company got viable information about the opportunities of Tampuuri system. In addition training materials about the share of the loan calculations in Tampuuri was produced for the company.

The final result of this thesis is that the calculations at REIM Lappeenranta Ltd work mainly well. The calculations need to be improved in the field of cohesion and reliability. This study makes the share of the loan calculations available in the real estate information system Tampuuri, which is already in use at the company. This reform gives needed cohesion for the calculations. The share of the loan calculation in Tampuuri does not include all wanted features that the company hoped for, but the Tampuuri system will be introduced in the future side by side with the current system.

Keywords: housing company, share of the loan calculation, condominium payment financial calculation, real estate information system Tampuuri

SISÄLTÖ

1 JOHDANTO	6
1.1 Tausta	6
1.2 Tutkimuksen tavoitteet ja rajaukset	6
1.3 Tutkimuksessa käytettävä menetelmä	7
1.4 Työn kulku	7
2 YLEISTÄ ASUNTO-OSAKEYHTIÖISTÄ	9
2.1 Keskinäinen ja tavallinen kiinteistöosakeyhtiö	9
2.2 Asunto-osakeyhtiöön vaikuttavat lait	10
2.2.1 Uusi asunto-osakeyhtiölaki	12
2.2.2 Uusi asunto-osakeyhtiöasetus	12
2.3 Osakkeet	13
2.4 Erilaiset vastikkeet	14
2.4.1 Hoitovastike ja pääomavastike	15
2.4.2 Kulutusperusteinen vastike	16
2.4.3 Erityisvastike	16
2.5 Käyttökorvaukset	17
3 ASUNTO-OSAKEYHTIÖN HALLINTO	18
3.1 Yhtiöjärjestys	19
3.2 Yhtiökokous	20
3.3 Hallitus	23
3.4 Isännöitsijä	24
3.5 Tilintarkastaja ja toiminnantarkastaja	25
4 ASUNTO-OSAKEYHTIÖN LASKELMAT	27
4.1 Tilinpäätössuunnittelu	28
4.1.1 Poistot	28
4.1.2 Tappiontasaus	28
4.1.3 Asuintalovaraus	28
4.1.4 Rahastointi	29
4.1.5 Aktivointi	32
4.1.6 Tulojen ja menojen ajankohdan säätely	32
4.2 Tuloslaskelma	33
4.3 Tase	33
4.4 Liitetiedot	34
4.5 Talousarvio ja talousarviovertailu	34
4.6 Toimintakertomus	35
4.7 Tase-erittelyt ja liitetietojen erittely	36
4.8 Erillislaskelmat	37
4.8.1 Hankeosuuslaskelma ja osakkaan hankeosuus	37
4.8.2 Hankerahoituslaskelma	38
4.8.3 Vastikerahoituslaskelma	38
4.8.4 Lainaosuuslaskelma ja osakkaan lainaosuus	41
5 CASE: REIM LAPPEENRANTA OY LTD	45
5.1 Isännöinti toimialana	45
5.2 Auktorisointi	46
5.3 Toimeksiantajayrityksen esittely	47
5.4 Yrityksen laskelmien toimivuus	47
5.5 Kiinteistötietojärjestelmä Tampuuri	50
5.6 Lainaosuuslaskennan siirto Tampuuriin	51

6 JOHTOPÄÄTÖKSET	55
7 OMAN TYÖN ONNISTUMINEN.....	57
TAULUKOT.....	59
LÄHTEET.....	60

LIITTEET

- Liite 1 Kiinteistön tuloslaskelma
- Liite 2 Tase
- Liite 3 Vastikerahoituslaskelma
- Liite 4 Lainaosuuslaskelma
- Liite 5 Haastattelulomake

1 JOHDANTO

Asunto-osakeyhtiö on Suomessa yleinen yhtiömuoto, jota ei muualla maailmassa tunneta. Kesäkuun 2010 lopussa Kaupparekisteriin oli rekisteröity 81 423 asunto-osakeyhtiötä (Patentti- ja rekisterihallitus 2010). Uusi asunto-osakeyhtiölaki (ASOYL 1599/2009) tuli voimaan 1. heinäkuuta 2010 ja on nostanut asunto-osakeyhtiöt puheenaiheeksi.

1.1 Tausta

Opinnäytetyöni aiheena on asunto-osakeyhtiön laskelmat. Työskentelin isännöitsijätoimistossa yli vuoden, joten tiedän asunto-osakeyhtiön laskelmista jonkin verran. Valitsin aiheen, koska haluan perehtyä laskelmiin vielä tarkemmin. Opinnäytetyön aiheen valintaan vaikutti myös kohdeyrityksen toive ja aiheen ajankohtaisuus.

1.2 Tutkimuksen tavoitteet ja rajaukset

Opinnäytetyön tavoitteena on saada kokonaiskuva isännöitsijätoimisto REIM Lappeenranta Oy:n laskelmista. Työssä keskitytään erityisesti yrityksen lainaosuuslaskelmiin ja vastikerahoituslaskelmiin. Kohdeyrityksen laskelmia kehitetään uudistamalla lainaosuuslaskelmien laatiminen. Työssä ei käsitellä arvonalisäverovelvollisia kiinteistöyhteisöjä, koska aiheesta saisi kokonaisen opinnäytetyön.

REIM Lappeenranta Oy:llä on käytössä kiinteistötietojärjestelmä Tampuuri, jossa on mahdollista laskea lainaosuuksia. Tällä hetkellä lainaosuuslaskelmat tehdään taulukkolaskentaohjelmalla, mutta opinnäytetyön tehtävänä on mahdollistaa lainaosuuslaskelmien laatiminen Tampuurissa. Kiinteistötietojärjestelmässä on paljon tietoa REIM Lappeenranta Oy:n isännöintikohteista, ja lainaosuuslaskennan siirtäminen järjestelmään tuo toivottavasti lisää yhtenäisyyttä yrityksen laskelmiin. Lisäksi lainaosuuslaskelmien laatimisen kiinteistötietojärjestelmä Tampuurissa toivotaan helpottavan kirjanpitäjien työtä.

1.3 Tutkimuksessa käytettävä menetelmä

Opinnäytetyössä käytetään kvalitatiivista eli laadullista tutkimusta, koska sillä tutkitaan asioita, joita ei voi yksinkertaisella tavalla mitata määrällisesti. Kvalitatiivinen tutkimus on luonteeltaan kokonaisvaltaista tiedon hankintaa, jossa ihmisiä suositaan tiedon keruun välineenä. Tutkimuksen kohdejoukko valitaan tarkoituksenmukaisesti ja aineisto kootaan todellisissa tilanteissa. Aineiston hankinnassa suositaan menetelmiä, jotka tuovat tutkittavien näkökulmat esille. Tällaisia menetelmiä on muun muassa teemahaastattelu, osallistuva havainnointi ja tekstien analyysit. (Hirsjärvi, Remes & Sajavaara 2007, 157–160.)

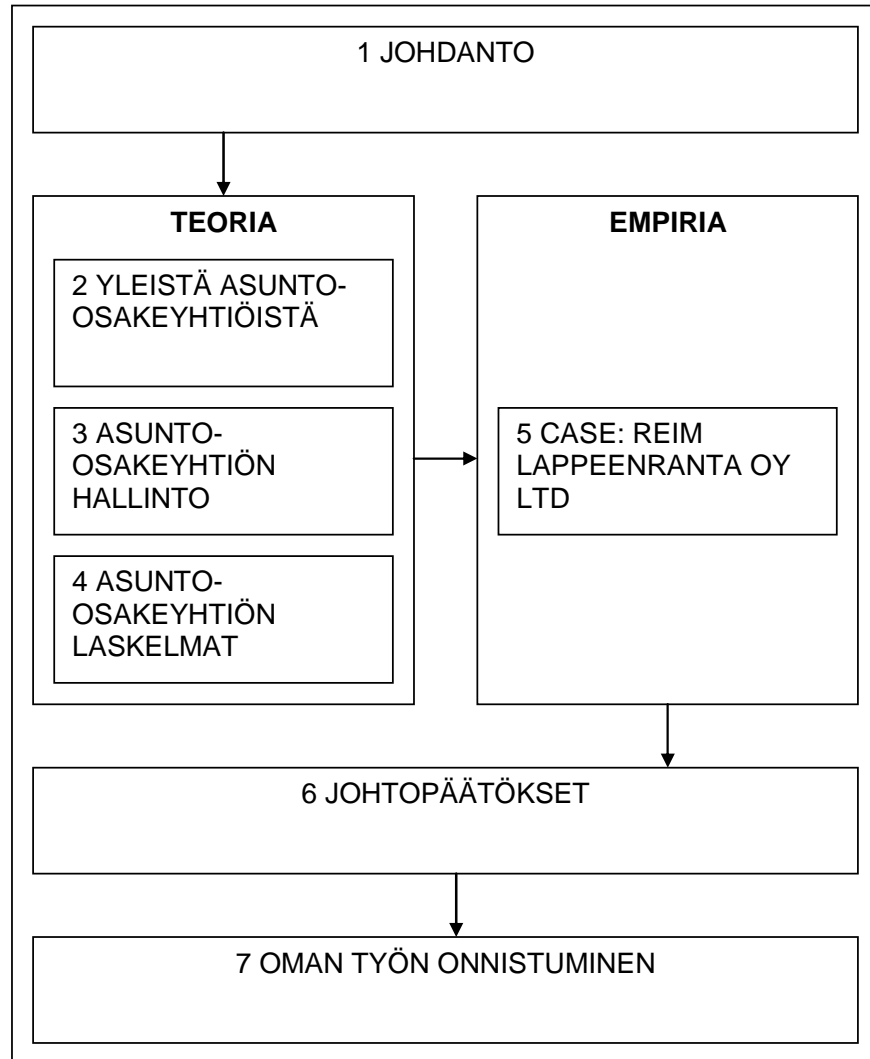
Metsämuurosen (2008, 29) mukaan toimintatutkimuksessa pyritään vastaamaan johonkin käytännön toiminnassa havaittuun ongelmaan tai kehittämään olemassa olevaa käytäntöä paremmaksi.

Tämä tutkimus toteutetaan toimintatutkimuksena, koska se soveltuu kehitysprojektiluonteiseen opinnäytetyöhön. Osallistun siis itse toiminnan kehittämiseen. Opinnäytetyön tutkimusaineistoa kerätään kohdeyrityksessä haastatteluilla ja havainnoinnilla.

Strukturoidussa haastattelussa eli lomakehaastattelussa kysymysten ja väitteiden muoto ja esittämisjärjestys on täysin määrätty. Teemahaastattelussa aihepiirit ovat tiedossa, mutta kysymysten tarkka muoto ja järjestys puuttuvat. (Hirsjärvi ym. 2007, 203.) Haastatteluissa käytetään valmista lomaketta, mutta haastattelutilanteissa kysymyslomakkeen sanamuodoista saatetaan hieman poiketa. Haastattelut ovat siis lomakehaastattelun ja teemahaastattelun yhdistelmiä.

1.4 Työn kulku

Opinnäytetyön kulku näkyy kuvasta 1. Työn alussa on johdanto, jossa käsitellään työn taustaa, tutkimuksen tavoitteita, rajauksia ja menetelmiä sekä työn kulkua.



Kuva 1 Opinnäytetyön kulku

Kuvasta 1 voidaan havaita, että opinnäytetyössä teoria ja empiria ovat rinnakkain. Johdannon jälkeen on teoriaosa, joka pohjautuu alan kirjallisuuteen, lakeihin ja Internet-lähteisiin. Teoriaosuuden alussa perehdytään asunto-osakeyhtiöön yleisesti. Tämän jälkeen käydään läpi asunto-osakeyhtiön hallintoa. Sitten käsitellään työn laajin teoriaosuus eli asunto-osakeyhtiön laskelmat.

Opinnäytetyön empiriaosassa esitellään isännöinti toimialana ja auktorisointi. Toimeksiantajayritys REIM Lappeenranta Oy:n esittelyn jälkeen perehdytään yrityksen erilaisten laskelmien nykytilaan keräämällä niiden hyviä ja huonoja puolia. Tämän jälkeen esitellään kiinteistötietojärjestelmä Tampuuri ja lainauslaskennan siirto Tampuuriin. Opinnäytetyön lopuksi kootaan työn tulokset ja arvioidaan työn onnistumista.

2 YLEISTÄ ASUNTO-OSAKEYHTIÖISTÄ

Asunto-osakeyhtiöissä asuu lähes puolet suomalaisista ja hyvin suuri osa kansallisvarallisuudesta muodostuu asunto-osakeyhtiöiden omistamista kiinteistöistä. Yli 60 prosenttia nykyisestä asuntokannasta rakennettiin 1960–1980-luvulla, jolloin aiempi asunto-osakeyhtiölaki valmisteltiin. Sen jälkeen sekä osakkaiden että yhteiskunnan vaatimukset asumisesta ovat selventyneet ja hyvä rakennustapa on kehittynyt. Uudessa, 1. heinäkuuta 2010 voimaan tulleessa, asunto-osakeyhtiölaissa otetaan huomioon taloyhtiöiden ja osakkaiden muuttuneet tarpeet. (Oikeusministeriö 2009.)

2.1 Keskinäinen ja tavallinen kiinteistöosakeyhtiö

Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä määrätty tarkoitus on omistaa ja hallita vähintään yhtä rakennusta tai sen osaa. Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön jokainen osake yksin tai yhdessä toisten osakkeiden kanssa tuottaa oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä huoneistoa tai muuta osaa yhtiön hallinnassa olevasta rakennuksesta tai kiinteöstä. (ASOYL 1599/2009, 1:2, 28:2.) Kirjanpitolautakunnan (KILA 2005, 7) mukaan osakas voi määrätä hallitsemansa tilan käytöstä ja esimerkiksi vuokrata tilan, jolloin vuokratulo on hänen tuloaan. Asunto-osakeyhtiöt ovat aina keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiöitä.

Jos huoneiston tai huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolet on yhtiöjärjestyksessä määrätty osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi, on kyseessä asunto-osakeyhtiö (ASOYL 1599/2009, 1:2). Jos yhteenlasketusta pinta-alasta yli puolta ei ole määrätty osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi, kutsutaan yhtiötä keskinäiseksi kiinteistöosakeyhtiöksi. Yhtiön huoneistot voivat tällöin olla esimerkiksi liike-, toimisto- tai varastokäytössä. (Alanen & Vuorenlusta 2007, 64.)

Osakkaat ovat velvollisia maksamaan keskinäiselle kiinteistöyhtiölle yhtiövastiketta. Osakkailta perittävät vastikkeet, käyttökorvaukset ja mahdolliset talon

omien tilojen vuokratulot muodostavat keskinäisen kiinteistöosaakeyhtiön tulot. (Alanen & Vuorenalusta 2007, 64.)

Tavallisen kiinteistöosaakeyhtiön osakkeet eivät oikeuta minkään erikseen määritellyn huonetilan hallintaan, vaan ne tuottavat omistusoikeuden yhtiön nettovallisuuden omistusmäärän suhteessa. Omistusoikeus ei koske mitään erityistä osaa kiinteistöstä. Huoneistojen hallintaoikeudesta määrätään yhtiöjärjestyksessä. Osakkeenomistajat eivät maksa yhtiölle vastiketta, vaan tavallisen kiinteistöyhteisön tulot muodostuvat yhtiön hallitseman rakennuksen vuokratuloista. (Alanen & Vuorenalusta 2007, 66; KHT-yhdistys 2010, 25.)

2.2 Asunto-osaakeyhtiön vaikuttavat lait

Aiempi asunto-osaakeyhtiölaki tuli voimaan 1. tammikuuta 1992, mutta osakeyhtiölaki muutettiin kokonaisuudessaan 1. syyskuuta 2006. Aiemmassa asunto-osaakeyhtiölaissa oli viittauksia vanhaan, vuoden 1978, osakeyhtiölakiin. Vanha osakeyhtiölaki olikin vielä voimassa niiltä osin, kun aiemmassa asunto-osaakeyhtiölaissa siihen viitattiin. (Alanen & Vuorenalusta 2007, 63.)

Hallituksen esityksessä uudeksi asunto-osaakeyhtiölaiksi (HE 24/2009) kerrotaan, että uusi asunto-osaakeyhtiölaki vahvistettiin 22. joulukuuta 2009 ja se tuli voimaan 1. heinäkuuta 2010. Lakiin on sisällytetty kaikki asunto-osaakeyhtiöitä koskevat yhtiöoikeudelliset säännökset. Uuden asunto-osaakeyhtiölain pykälämäärä moninkertaistui, koska siinä viitataan osakeyhtiölakiin vain yhtiömuodon muutostilanteissa.

Taulukosta 1 näkyy, että asunto-osaakeyhtiöön sovelletaan aina asunto-osaakeyhtiölakia ja tavalliseen kiinteistöosaakeyhtiöön aina osakeyhtiölakia (Etelämaa 2007, 19).

Taulukko 1 Asunto-osakeyhtiölain ja osakeyhtiölain soveltaminen asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöihin (Etelämaa 2007, 20)

Yhtiömuoto	Sovellettava laki	
	Asunto-osakeyhtiölaki	Osakeyhtiölaki
Asunto-osakeyhtiö	X	
Ns. tavallinen kiinteistöosakeyhtiö		X
Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö •perustamisilmoitus ennen 1.1.1992 •yhtiöjärjestyksessä ei mainintaa yhteisölaista		X
Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö •perustamisilmoitus ennen 1.1.1992 •yhtiöjärjestyksen mukaan sovelletaan asunto-osakeyhtiölakia	X	
Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö •perustamisilmoitus 1.1.1992 tai sen jälkeen •yhtiöjärjestyksessä ei mainintaa yhteisölaista	X	
Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö •perustamisilmoitus 1.1.1992 tai sen jälkeen •yhtiöjärjestyksen mukaan sovelletaan osakeyhtiölakia		X

Taulukosta 1 havaitaan, että jollei 1. tammikuuta 1992 jälkeen perustetun keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä, sovelletaan siihen asunto-osakeyhtiölakia. Uusi asunto-osakeyhtiölaki mahdollistaa myös muun osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä määräyksen, että yhtiöön sovelletaan asunto-osakeyhtiölakia tai ainoastaan tiettyjä asunto-osakeyhtiölain säännöksiä. Edellytyksenä lain noudattamiselle on, että yhtiössä on ainakin yksi osakashalinnassa oleva huoneisto tai muu tila. Siltä osin, kun yhtiöön ei sovelleta asunto-osakeyhtiölakia, sovelletaan osakeyhtiölakia. Jos keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön perustamisilmoitus on tehty ennen 1. tammikuuta 1992 ja halutaan soveltaa asunto-osakeyhtiölakia, tulee yhtiöjärjestykseen lisätä siitä määräys. (Alanen & Vuorenalusta 2007, 64; ASOYL 1599/2009, 28:3; HE 24/2009.)

Etelämaan (2007, 18) mukaan asunto-osakeyhtiölaki ja osakeyhtiölaki poikkeavat toisistaan olennaisesti joiltain osin. Sovellettavasta laista riippuu muun muassa tuloslaskelman esittämistapa, toimintakertomuksen ja liitetietojen sisältö sekä huoneiston hallintaanottomahdollisuuden käyttö.

Toiminimilaisissa ja kaupparekisterilaisissa on yksittäisiä asunto-osakeyhtiöihin soveltuvia pykäläitä (Norri & Palsala 2002, 17). Asunto-osakeyhtiön tulee noudattaa myös kirjanpitolakia (KPL 1336/1997), kirjanpitoasetusta (KPA 1339/1997), tilintarkastuslakia sekä Kirjanpitolautakunnan yleisohjetta asunto-osakeyhtiöiden ja muiden keskinäisten kiinteistöyhtiöiden kirjanpidosta ja tilinpäätöksestä.

2.2.1 Uusi asunto-osakeyhtiölaki

Vanha ja uusi asunto-osakeyhtiölaki eroavat toisistaan monilta osin. Tässä luvussa kerrotaan vain lyhyesti uuden asunto-osakeyhtiölain tuomat muutokset.

Uuden asunto-osakeyhtiölain muutosten tarkoituksena on kannustaa osakkaita pitämään huolta huoneistoistaan ja lisätä asunto-osakeyhtiöasumisen turvallisuutta ja tehokkuutta (Oikeusministeriö 2009). Yhteisen päätöksenteon ja osakkeenomistajan itsemääräämisoikeuden rajoja on selkeytetty. Yhtiön ja osakkeenomistajan vastuun rajoja on selvennetty erityisesti kunnossapitovastuusta, osakkeenomistajan muutostöistä sekä kunnossapitoa ja muutostyötä koskevista yhtiön päätöksenteosta. Laissa on selvennetty yhdenvertaisuusperiaatteen sisältöä ja periaatteen huomioon ottamista yhtiön päätöksenteossa. Vahingonkorvausvastuuta koskeva sääntely on tarkistettu. (HE 24/2009.)

Uudessa asunto-osakeyhtiölaissa yhtiön hallintoa koskevia vaatimuksia on selvennetty ja helpotettu, maallikkotilintarkastus on korvattu toiminnantarkastuksella ja yhtiövästike- ja lunastuslausekekäytäntöä on yhdenmukaistettu. Lisäksi yhtiörakenteen muuttamista on helpotettu sekä yhtiökokouksen ja hallituksen päätöksen moittimista koskeva sääntely on tarkistettu. (HE 24/2009.)

2.2.2 Uusi asunto-osakeyhtiöasetus

Valtioneuvosto antoi uuden asunto-osakeyhtiöasetuksen (ASOYA 365/2010) 12. toukokuuta 2010. Asetus tuli voimaan 1. heinäkuuta 2010 ja vastaa sisällöltään pääosin aiempaa asetusta. Asunto-osakeyhtiöasetuksella on tarkennettu

asunto-osakeyhtiölain (ASOYL 1599/2009) 1 luvun 13 §:n ja 7 luvun 27 §:n tietoja osakehuoneistojen pinta-alan mittaustavasta ja isännöitsijäntodistuksesta.

Isännöitsijäntodistusta käytetään asunto-osakkeiden kaupassa ja siihen liittyvässä luotonannossa asiakirjana, josta ilmenevät keskeisimmät asianomaisia osakkeita, huoneistoja ja yhtiötä koskevat tiedot. Isännöitsijäntodistuksen antaminen on lähinnä isännöitsijän tehtävä. Hallituksen puheenjohtaja on velvollinen antamaan todistuksen, jos yhtiössä ei ole isännöitsijää tai isännöitsijä on estynyt. (Kangasluoma 2009, 73.)

Uudessa asunto-osakeyhtiölaissa on täydennetty isännöitsijätodistuksen sisältöä koskevia vaatimuksia siten, että todistuksessa on mainittava muun muassa yhtiön tiedossa olevat selvitykset ja suunnitelmat merkittävistä kunnossapitotarpeista ja uudistuksista. Myös muut rakennusten kuntoon vaikuttavat seikat on ilmoitettava. (HE 24/2009.)

Uudessa asunto-osakeyhtiöasetuksessa (ASOYA 365/2010) ei säädetä osakekirjojen painolaitoksen hyväksymisen perusteista, vaan niistä säädetään asunto-osakeyhtiölain (ASOYL 1599/2009) 2 luvun 6 §:ssä (HE 24/2009).

2.3 Osakkeet

Asunto-osakeyhtiön osakepääoman on oltava vähintään 2500 euroa. Kaikki osakkeet tuottavat yhtäläiset oikeudet yhtiössä, jollei yhtiöjärjestyksessä tai asunto-osakeyhtiölaissa määrätä toisin. Osake voidaan siirtää rajoituksitta kaupan, vaihdon, lahjoituksen, perinnön, osituksen tai testamentin perusteella tai muulla tavoin, jollei yhtiöjärjestykseen oteta lunastuslauseketta. (ASOYL 1599/2009, 1:7–8, 2:1, 2:5.)

Kun osakkeen saaja on ilmoittanut yhtiölle omistusoikeudestaan tai muusta osakeluetteloon merkittyä seikkaa koskevasta muutoksesta, muutos on viivytyksettä merkittävä osakeluetteloon, kun siitä on esitetty luotettava selvitys. Ennen omistusoikeuden siirtymistä koskeva merkintää on esitettävä selvitys myös varainsiirtoveron suorittamisesta. Jos osakkeeseen kohdistuu lunastusoikeus, ei

merkintää saa tehdä ennen kuin on selvinnyt, ettei lunastusoikeutta käytetä. Osakekirjan saa antaa vain osakeluetteloon merkitylle osakkeenomistajalle. (ASOYL 1599/2009, 2:6, 2:13.)

Hallituksen on ylläpidettävä osakeluetteloa yhtiön osakkeista. Osakeluetteloa on pidettävä luotettavalla tavalla ja se on laadittava viivytyksettä yhtiön perustamisen jälkeen. Osakeluetteloon merkitään:

- kaikki osakkeet osakeryhmittäin numerojärjestyksessä
- osakehuoneisto, jonka hallintaan osakeryhmä tuottaa oikeuden
- osakekirjojen antamispäivä
- osakkeenomistajan nimi ja osoite, luonnollisen henkilön syntymäaika, oikeushenkilön kotipaikka, rekisterinumero ja rekisteri, johon oikeushenkilö on merkitty
- muualla laissa osakeluetteloon merkittäväksi säädetyt tiedot
- huoneiston hallinto-oikeuteen muun lain nojalla kohdistuva rajoitus, jos sen merkitsemistä erikseen vaaditaan. (ASOYL 1599/2009, 2:12.)

Uudessa asunto-osakeyhtiölaissa (ASOYL 1599/2009, 2:14) on määräys, että osakkeen aiempaa omistajaa koskevat osakeluettelotiedot on luotettavalla tavalla säilytettävä 10 vuotta siitä, kun uusi omistaja on merkitty osakeluetteloon.

2.4 Erilaiset vastikkeet

Osakkeenomistaja on velvollinen maksamaan yhtiövastiketta yhtiön menojen kattamiseksi. Menoja voi aiheutua kiinteistön hankinnasta ja rakentamisesta, kiinteistön ja rakennusten käytöstä ja kunnossapidosta, niiden perusparannuksesta, lisärakentamisesta ja lisäalueen hankkimisesta. Lisäksi menoja voi aiheutua kiinteistön tai rakennuksen käyttöön liittyvän hyödykkeen yhteishankinnasta sekä muista yhtiölle kuuluvista velvoitteista. Yhtiökokous päättää yhtiövastikkeen määrän. (ASOYL 1599/2009, 3:1–2, 6:3.)

Yhtiöjärjestyksessä on määrättävä yhtiövastikkeen maksuperusteesta. Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä useita eri maksuperusteita tai että maksuvelvollisuus koskee vain tiettyjen osakkeiden omistajia. Yhtiövastikeperusteena ovat

useimmiten huoneistojen lattiapinta-alat, mutta perusteena voi olla myös esimerkiksi osakkeiden lukumäärä, veden todellinen kulutus tai henkilöiden lukumäärä. Jos vastikkeen maksuperusteena on henkilömäärä, osakkeenomistajan on ilmoitettava yhtiölle huoneistossa asuvien tai sitä muuten käyttävien henkilöiden lukumäärä. (ASOYL 1599/2009, 3:3–4.) Vastikeperuste voi olla jyvitetty, jolloin sen suuruus voi vaihdella esimerkiksi siten, että autotalleilla on pienempi ja liikehuoneistoilla suurempi yhtiövastike kuin asuinhuoneistoilla (Kangasluoma 2009, 56).

Vastikkeenmaksuvelvollisuus alkaa, kun osake on rekisteröity. Perustamissopimuksessa, yhtiöjärjestyksessä tai uusien osakkeiden antamista koskevassa yhtiökokouksen päätöksessä voidaan määrätä toisin. Uusi omistaja vastaa edellisen omistajan laiminlyömistä vastikkeista enintään siltä kuukaudelta, jolloin omistusoikeus siirtyi, ja sitä edeltäneiltä viideltä kuukaudelta. Jos yhtiövastiketta tai maksua ei ole mainittu isännöitsijäntodistuksessa tai se on eräänntynyt maksettavaksi ennen todistuksen päiväystä, ei uusi omistaja vastaa entisen omistajan laiminlyömistä vastikkeista. (ASOYL 1599/2009, 3:6–7.)

Tosiasiallisella vastikkeiden maksulla ei ole merkitystä, vaan ne vastikkeet, jotka tilikaudelta on asianmukaisin yhtiökokouspäätöksin päätetty periä, ovat tilikauden tuottoa (KILA 2005, 11).

2.4.1 Hoitovastike ja pääomavastike

Hoitovastiketta kerätään kiinteistön hoitomenoja varten. Pääoma- ja erityisvastikkeilla katettavaksi tarkoitettuja menoja ei voida kattaa hoitovastikkeena kerätyillä varoilla. Pääoma- eli rahoitusvastiketta kerätään vieraan pääoman velvoitteiden hoitamiseen. Pääomavastiketuloja käytetään lainojen lyhennyksiin, korkoihin tai muihin rahoitusmenoihin. Yhtiössä voidaan periä samaan aikaan lainojen hoitoa varten useita eri pääomavastikkeita. Kullakin pääomavastikkeella katetaan vain tapahtumia, jotka kohdistuvat kyseiseen vastikkeeseen. (KILA 2005, 7–8.)

Hoito- ja pääomavastike eroavat siten, että pääomavastiketta perittäessä osakkeenomistaja voi yhtiöjärjestyksen tai yhtiökokouksen päätöksen perusteella maksaa kerralla osuutensa yhtiön rakennusaikaista tai muista vastaavista pitkäaikaisista lainoista. Pääomavastiketta ei peritä lainaosuutensa maksaneilta osakkailta. (Kangasluoma 2009, 56.) Lainaosuussuoritukset aiheuttavat asunto-osakeyhtiöissä usein tilanteen, jossa kaikki osakkaat maksavat hoitovastiketta, mutta pääomavastiketta maksaa vain osa osakkaista (Etelämaa 2005, 17).

Jos yhtiöjärjestyksessä on määrätty pääomavastikkeesta ja jollei yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä, pääomavastikkeella katetaan pitkävaikutteiset menot, jotka aiheutuvat kiinteistön ja rakennuksen hankinnasta, rakentamisesta, peruskorjauksesta ja uudistuksesta (ASOYL 1599/2009, 3:3).

2.4.2 Kulutusperusteinen vastike

Kulutusperusteinen vastike on maksu esimerkiksi käytetystä vedestä, sähköstä tai lämmityksestä. Sen suuruus määräytyy yhtiöjärjestyksessä määritellyn maksuperusteen mukaan. Peruste voi olla esimerkiksi huoneistossa asuvien henkilöiden lukumäärä tai huoneistokohtainen mittari. (KILA 2005, 7–8.)

2.4.3 Erityisvastike

Erityisvastike on yhtiön normaalista vastikeperusteesta poikkeavalla tavalla peritty vastike (KILA 2005, 8). Yhtiökokous voi päättää määräenemmistöllä kunnossapidosta ja uudistuksesta aiheutuvien kulujen jakamisesta tasan osakkeenomistajien kesken, jos toimenpide kohdistuu osakehuoneistoihin ja kullekin huoneistolle tuleva etu ja kullekin huoneistolle aiheutuva kustannus ovat yhtä suuret (ASOYL 1599/2009, 6:32). Yhtiövastikeperusteesta voidaan poiketa myös seuraavissa tapauksissa:

Yhtiökokous voi päättää enemmistöllä tietyn huoneiston yhtiövastikkeen alentamisesta asunto-osakeyhtiön suorittaman uudistuksen tai kunnossapitotyön yhteydessä, jos aiemmin huoneistossa tehdyt työt vähentävät yhtiölle aiheutuvia kustannuksia (Kuhanen, Kanerva, Kinnunen & Furuholm 2009, 13). Alennusta

laskettaessa otetaan huomioon asunto-osakeyhtiölle tuleva säästö ja osakkeenomistajan yhtiövastikeperusteen mukainen maksuvelvollisuus. Yhtiövastikkeen alennuksen enimmäismäärä on pienempi näistä. (ASOYL 1599/2009, 6:32.)

Osakehuoneiston käytön estyessä osakkeenomistajalta perittävästä yhtiövastikkeesta on vähennettävä määrä, jolla yhtiön käyttö- ja kunnossapitokulut vähenevät huoneiston käytön estymisen vuoksi (ASOYL 1599/2009, 3:5).

Hissin jälkiasennuksesta aiheutuvat kustannukset voidaan yhtiökokouksen päätöksellä jakaa niin, että yhtiöjärjestyksen mukaiselle vastikeperusteelle määritellään kerroin huoneiston sijaintikerroksen mukaan. Kustannusten jakoperuste saadaan kertomalla vastikeperuste osakehuoneiston kerroksen suhteella porrashuoneen pääsisääkäynnin kerrokseen. (Kuhanen ym. 2009, 14.) Liikehuoneistojen ja autotallien omistajat voidaan vapauttaa hissien jälkiasennuksen kustannuksista silloin, kun hissi ei nosta osakkeiden arvoa. Osakkeiden arvo ei nouse esimerkiksi silloin, kun hissi rakennetaan kerrostaloon, jossa autotalli- ja liikehuoneistot sijaitsevat pääsisääkäynnin tasossa. Asunto-osakeyhtiön yläkerroksissa sijaitsevaa liikehuoneistoa ei voida vapauttaa kustannuksista. Asuinhuoneistoja ei vapauteta hissikustannuksista, vaikka niihin olisi käynti katutasosta. (Kiinteistöliitto 2010.)

Jos jonkin uudistuksen käyttötarkoitus tuottaa etua vain tietyille huoneistoille, voidaan päättää periä yhtiövastikkeet vain näiltä huoneistoilta. Tämä edellyttää, että enemmistö huoneistoista, joita muutos koskee, hyväksyy hankkeen. (ASOYL 1599/2009, 6:32.)

2.5 Käyttökorvaukset

Käyttökorvaukset ovat korvauksia saunojen, pesutupien, kuivaushuoneiden ja vastaavien käytöstä (KILA 2005, 8). Yhtiöjärjestykseen voidaan uuden asunto-osakeyhtiölain mukaan ottaa määräys, että käyttökorvaukset ovat vastikkeen luonteisia. Käyttökorvauksen maksamatta jättäminen voi näin olla perusteena huoneiston hallintaan otolle. (Kuhanen ym. 2009, 12.)

3 ASUNTO-OSAKEYHTIÖN HALLINTO

Asunto-osakeyhtiön hallintoon liittyvät olennaisesti yhtiöjärjestys, yhtiökokous, hallitus, isännöitsijä sekä tilintarkastaja ja toiminnantarkastaja. Taulukosta 2 näkyy asunto-osakeyhtiön toimielinten roolijako, niiden valitsijat, toiminta-aika ja päätettävät asiat.

Taulukko 2 Asunto-osakeyhtiön päätöksentekoon kuuluvat elimet ja päätösvalta (Viiala & Rantanen 2008, 12)

toimielin	valitsija	toiminta-aika	päätettävät asiat
YHTIÖKOKOUS	osakkaat	kokoontuu yleensä ker- ran vuodessa	<ul style="list-style-type: none">• tekee talousarvion• huolehtii vastikkeista ja maksuista• valitsee hallituksen jäsenet• myöntää tili- ja vastuu- vapauden hallitukselle• huolehtii lainojen ottamisesta• huolehtii peruskorjauksista• valitsee tilintarkastajat
TILIN- TARKASTAJAT	yhtiö- kokous	toimivat koko toimi- kauden	<ul style="list-style-type: none">• tarkastavat yhtiön tilit ja hallinnon laillisuuden ja• raportoivat niistä yhtiö- kokoukselle
HALLITUS	yhtiö- kokous	kokoontuu usein toimi- kauden aikana	<ul style="list-style-type: none">• valitsee isännöitsijän• hyväksyy sopimukset• vastaa taloushallinnosta• hoitaa isännöinnin, jos isännöitsijää ei ole valittu
ISÄNNÖITSIJÄ	hallitus	24 tuntia vuoro- kaudessa	<ul style="list-style-type: none">• valvoo ja huolehtii, että kaikki yhtiötä koskevat asiat tulevat hoidetuksi• valmistelee hallituksen kokoukset ja toimii niissä sihteerinä
HUOLTOYHTIÖ, SIIVOUSYHTIÖ, YM.	hallitus	sopimuksen mukaan	<ul style="list-style-type: none">• toimivat isännöitsijän valvon- nassa ja suorittavat tehtyjen sopimusten mukaiset tehtävät

Kuten taulukosta 2 näkyy, asunto-osakeyhtiössä isännöitsijä on käytännössä yhtiön johtava toimihenkilö, vaikka yhtiön organisaatiossa hallitus on isännöitsijään nähden esimiesasemassa (Kangasluoma 2009, 33).

3.1 Yhtiöjärjestys

Viihala ja Rantanen (2008, 13) toteavat, että asunto-osakeyhtiöillä on oltava yhtiöjärjestys, joka säätelee tarkemmin yhtiön toimintaa.

Asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) mukaan yhtiöjärjestyksessä on mainittava

- 1 yhtiön toiminimi
- 2 yhtiön kotipaikkana oleva Suomen kunta
- 3 yhtiön hallitsemien rakennusten ja kiinteistöjen sijainti ja hallintaperuste
- 4 jokaisen osakehuoneiston sijainti kiinteistöllä tai rakennuksessa, sen numero tai kirjaintunnus, rakennusosalalla yleisesti hyväksytyjä mittaustapoja noudattaen laskettu pinta-ala sekä käyttötarkoitus ja huoneiston huoneiden lukumäärä
- 5 järjestysnumerolla yksilöitynä, mikä osake tai osakkeet (osakeryhmä) tuottavat oikeuden hallita mitään osakehuoneistoa
- 6 yhtiön välittömässä hallinnassa olevat osakehuoneistoja vastaavat tilat siten kuin 4 kohdassa säädetään ja muut yhtiön välittömässä hallinnassa olevat tilat
- 7 yhtiövastikkeen määräämisen perusteet sekä kuka määrää vastikkeen suuruuden ja maksutavan. (ASOYL 1599/2009, 1:13.)

Osakehuoneistoon kuuluvan vähäisen varastosta tai vastaavasta tilasta on mainittava vain tilan käyttötarkoitus. Tilikaudesta voidaan määrätä yhtiöjärjestyksen sijaan perustamissopimuksessa. (ASOYL 1599/2009, 1:13.)

Uuteen asunto-osakeyhtiölakiin on otettu olettasäännöksiä seikoista, jotka on aiemman lain mukaan täytynyt määrätä yhtiöjärjestyksessä. Varsinaisessa yhtiökokouksessa käsiteltävä asiat, yhtiökokouskutsun toimittaminen, hallituksen jäsenten lukumäärä ja toimikausi sekä tilintarkastajien toimikausi ovat valmiiksi lakiin kirjoitettuna. Yhtiöjärjestykseen voidaan ottaa edellä mainituista

olettamasäännöksistä poikkeavia määräyksiä tai muita määräyksiä. (HE 24/2009.)

Laki asunto-osakeyhtiölain voimaantulosta (1600/2009, 5 §) määrää, että uutta asunto-osakeyhtiölakia (1599/2009) noudatetaan, jos yhtiöjärjestykseen sisältyy uuden asunto-osakeyhtiölain vastainen määräys. Yhtiöjärjestys tulee muuttaa vastaamaan uutta lakia samalla kun muu yhtiöjärjestyksen muutos ilmoitetaan rekisteröitäväksi.

3.2 Yhtiökokous

Yhtiökokous on asunto-osakeyhtiön ylin päättävä elin. Yhtiökokouksessa osakkailla on mahdollisuus vaikuttaa yhtiön asioihin, koska jokaisella osakkeenomistajalla on äänioikeus. Asunto-osakeyhtiön toiminnan puitteet muodostuvat yhtiökokouksen päätöksistä. (Viiala & Rantanen 2008, 11.)

Varsinainen yhtiökokous on pidettävä kuuden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä eikä yhtiöjärjestyksessä voida määrätä muusta määräajasta. Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä, että yhtiössä pidetään tilikauden aikana useampia varsinaisia yhtiökokouksia. Varsinaisessa yhtiökokouksessa on esitettävä tilinpäätös, toimintakertomus, tilintarkastuskertomus ja toiminnantarkastuskertomus. Hallituksen on yhtiökokouksessa kirjallisesti selvitettävä yhtiössä suoritettavat huomattavat kunnossapito- ja muutostyöt ja niiden tekoajankohdat. Hallituksen on selvitettävä myös tarve sellaiseen yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitoon yhtiökokousta seuraavan viiden vuoden aikana, joka vaikuttaa olennaisesti osakehuoneiston käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin osakehuoneiston käytöstä aiheutuviin kustannuksiin. (ASOYL 1599/2009, 6:3.)

Varsinaisessa yhtiökokouksessa on päätettävä tilinpäätöksen vahvistamisesta, taseen osoittaman voiton käyttämisestä, vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja isännöitsijälle sekä muista yhtiöjärjestyksen mukaan varsinaisessa yhtiökokouksessa käsiteltävistä asioista. Yhtiökokouksessa päätetään talousarviosta ja yhtiövastikkeen määrästä, jos tämä kuuluu yhtiökokoukselle. Kokouksessa pää-

tetään myös hallituksen jäsenten, tilintarkastajan ja toiminnantarkastajan valinnasta, jollei asunto-osakeyhtiölaissa säädetä tai yhtiöjärjestyksessä määrätä toisin näiden toimikaudesta tai valinnasta. (ASOYL 1599/2009, 6:3.)

Ylimääräinen yhtiökokous on pidettävä, jos yhtiöjärjestys niin määrää, yhtiökokous tai hallitus katsoo siihen olevan aihetta tai osakkeenomistajat, tilintarkastaja tai toiminnantarkastaja vaatii sitä. Osakkeenomistajilla on oltava yhteensä kymmenesosa tai yhtiöjärjestyksessä määrätty pienempi osa kaikista osakkeista, jotta vaatimus on pätevä. Kokouksen pitämistä on vaadittava kirjallisesti tietyn asian käsittelemistä varten. Kokouskutsu on toimitettava vaatimuksen saapumisesta kahden viikon kuluessa. (ASOYL 1599/2009, 6:4–5.)

Yleensä hallitus kutsuu yhtiökokouksen koolle. Jokaiselle osakkeenomistajalle, jonka postiosoite on yhtiön tiedossa tai joka on ilmoittanut yhtiölle sähköpostiosoitteen tai muun tietoliikenneyhteyden kutsun toimittamista varten, on toimitettava kirjallinen kokouskutsu. Kutsu kokoukseen on toimitettava aikaisintaan kahta kuukautta ja viimeistään kahta viikkoa ennen yhtiökokousta. Lyhyempää määräaika voidaan pidentää ja pidempää määräaika lyhentää yhtiöjärjestyksessä. Jos hallituksen jäsenen on syytä olettaa, ettei hallituksessa ole enää muita jäseniä, voi hän kutsua yhtiökokouksen koolle. Jos yhtiökokousta ei ole kutsuttu koolle, vaikka kutsu tulisi lain, yhtiöjärjestyksen tai yhtiökokouksen päätöksen mukaan toimittaa tai jos kokouskutsusta voimassa olevia säännöksiä tai määräyksiä on olennaisesti rikottu, voi hallituksen jäsen, isännöitsijä, tilintarkastaja, toiminnantarkastaja tai osakkeenomistaja hakea aluehallintovirastolta oikeutta kutsua yhtiökokous koolle yhtiön kustannuksella. (ASOYL 1599/2009, 6:18, 6:20–21.)

Yhtiökokous on pidettävä yhtiön kotipaikassa, jollei toisesta paikkakunnasta määrätä yhtiöjärjestyksessä. Erittäin painavasta syystä kokous voidaan pitää muullakin paikkakunnalla. Uusi asunto-osakeyhtiölaki mahdollistaa, että kokoukseen voidaan osallistua yhtiöjärjestyksen määräyksellä myös kokouspaikan ulkopuolelta postin välityksellä tai teknisen välineen avulla. Jollei yhtiöjärjestyksessä määrätä toisin, voi myös hallitus päättää tästä. Edellytyksenä menettelyn käyttämiselle on, että osallistumisoikeus ja ääntenlaskennan oikeellisuus voi-

daan selvittää tavallisessa yhtiökokouksessa noudatettaviin menettelyihin rinnastettavalla tavalla. Yhtiökokouskutsussa on mainittava mahdollisuudesta osallistua kokoukseen postin välityksellä tai teknisen välineen avulla. Kokouskutsusta on käytävä ilmi, jos osallistuminen kokoukseen teknisen välineen avulla rajoittaa näin osallistuvan osakkaan puhevaltaa. (ASOYL 1599/2009, 6:17.)

Osakkeenomistaja voi käyttää oikeuttaan yhtiökokouksessa valtuutetun välityksellä. Valtuutetun on esitettävä päivätty valtakirja tai muutoin luotettavalla tavalla osoitettava olevansa oikeutettu edustamaan osakkeenomistajaa. Jollei valtuutuksesta muuta ilmene, se koskee yhtä kokousta. (ASOYL 1599/2009, 6:8.)

Uudesta asunto-osakeyhtiölaista on poistettu valtuutuksen muotovaatimukset ja voimassaoloaika koskevat rajoitukset. Huoneistoa hallitsevalla leskellä tai huoneistossa asuvalla yhteisomistajalla ei edelleenkään ole äänioikeutta pelkän hallintaoikeuden tai yhteisasumisen perusteella. Uusi asunto-osakeyhtiölaki mahdollistaa kuitenkin jatkuvasti voimassa olevan valtuutuksen järjestämisen, mikä helpottaa puolisoitten tai lesken ja perillisten yhteisomistuksessa oleviin osakkeisiin liittyvän äänioikeuden käyttämisen järjestämistä. Valtuutus voidaan osoittaa perinteisen alkuperäisen allekirjoitetun valtakirjan lisäksi yhtiökokouksen puheenjohtajan ja pöytäkirjantarkastajien todettavissa olevalla muulla tavalla, kuten sähköposti- tai tekstiviestillä tai puhelulla sellaiselta osakkaalta, jonka henkilöllisyys voidaan varmistaa kokouskäytännössä tavanomaisella tavalla. (HE 24/2009.)

Yhtiökokouksen päätökseksi tulee ehdotus, jota on kannattanut yli puolet annetuista äänistä. Eniten ääniä saanut tulee valituksi vaalissa. Ennen vaalia yhtiökokous voi päättää, että valitaan se, joka saa yli puolet annetuista äänistä. Jollei yhtiöjärjestyksessä määrätä toisin, äänten mennessä tasan vaali ratkaistaan arvalla ja muu äänestys puheenjohtajan äänellä. Yhtiöjärjestyksen muuttamisesta, suunnatusta osakeannista, optio-oikeuksien ja muiden osakkeisiin oikeutavien erityisten oikeuksien antamisesta sekä suunnatusta omien osakkeiden hankkimisesta on päätettävä määräenemmistöllä. Tällöin päätökseksi tulee ehdotus, jota on kannattanut vähintään kaksi kolmasosaa annetuista äänistä ja kokouksessa edustetuista osakkeista. Yhtiöjärjestyksessä ei voi lieventää mää-

räenemmistövaatimusta. Yhtiökokous ei saa päättää yhdenvertaisuusperiaatteen vastaisesti ilman sen osakkeenomistajan suostumusta, jonka kustannuksella epäoikeutettua etua annetaan. (ASOYL 1599/2009, 6:26–28.)

3.3 Hallitus

Asunto-osakeyhtiöllä on oltava hallitus, johon on valittava kolmesta viiteen varsinaista jäsentä, ellei yhtiöjärjestys määrää toisin. Hallituksessa on oltava vähintään yksi varajäsen, jos hallitukseen kuuluu vähemmän kuin kolme jäsentä. Lisäksi hallitukselle on valittava puheenjohtaja, jos siinä on useita jäseniä. Hallituksen jäsenet valitaan yhtiökokouksessa. Jos hallitusta valittaessa tai yhtiöjärjestyksessä ei määrätä toisin, valitsee hallitus puheenjohtajan. Isännöitsijä voi olla hallituksen puheenjohtajana vain, jos kaikki osakkeenomistajat siihen suostuvat tai yhtiöjärjestyksessä määrätään niin. Hallituksen puheenjohtajan kuuluu vastata siitä, että hallitus kokoontuu tarvittaessa. Hallituksen kokous on kutsuttava koolle, jos hallituksen jäsen tai isännöitsijä sitä vaatii. (ASOYL 1599/2009, 7:1, 7:5, 7:8–9.)

Hallituksen tehtävänä on huolehtia yhtiön hallinnosta sekä kiinteistön ja rakennusten pidon ja muun toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä. Hallitus vastaa siitä, että yhtiön kirjanpidon ja varainhoidon valvonta on järjestetty asianmukaisesti. Hallitus kirjoittaa yhtiön toiminimen ja edustaa yhtiötä. (ASOYL 1599/2009, 7:2, 7:22.)

Hallitus tarvitsee yhtiökokouksen päätöksen toimiin, jotka yhtiön koko ja toiminta huomioon ottaen ovat epätavallisia tai laajakantoisia tai vaikuttavat olennaisesti osakkeenomistajan velvollisuuteen maksaa yhtiövastiketta tai muihin osakkeenomistajan hallinnassa olevan osakehuoneiston käyttämisestä aiheutuviin kustannuksiin. Hallitus saa ryhtyä toimiin, jotka vaikuttavat olennaisesti osakkeenomistajan hallinnassa olevan osakehuoneiston käyttämiseen, jos ei voida odottaa yhtiökokouksen päätöstä aiheuttamatta yhtiön toiminnalle olennaista haittaa. Osakkeenomistajille on ilmoitettava tällaisista toimista mahdollisimman pian kirjallisesti osoitteeseen, joka on ilmoitettu yhtiölle, tai samalla tavalla kuin kutsu yhtiökokoukseen toimitetaan. (ASOYL 1599/2009, 7:2.)

Hallituksen jäsenen toimikausi päättyy valintaa seuraavan valinnasta päättävän varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. Jollei mainitusta olettamasäännöksestä haluta poiketa, ei yhtiöjärjestyksessä tarvitse olla määräystä toimikaudesta. Mahdollisia yhtiöjärjestyksen määräyksiä hallituksen jäsenten toimikausista on noudatettava. (Grass, Heino, Kaivanto & Kulomäki 2009, 70.)

3.4 Isännöitsijä

Yhtiöllä voi olla myös isännöitsijä, jos yhtiöjärjestyksessä niin määrätään tai yhtiökokous niin päättää. Isännöitsijän tehtävä on huolehtia kiinteistön ja rakennusten pidosta sekä hoitaa yhtiön muuta päivittäistä hallintoa hallituksen antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti. Isännöitsijä vastaa siitä, että yhtiön kirjanpito on lain mukainen ja varainhoito on järjestetty luotettavalla tavalla. Isännöitsijän on annettava hallitukselle ja sen jäsenelle tiedot, joita tarvitaan hallituksen tehtävien hoitamiseksi. (ASOYL 1599/2009, 7:1, 7:17.)

Hallitus valitsee isännöitsijän, jonka on oltava luonnollinen henkilö tai rekisteröity yhteisö. Jos isännöitsijäksi on valittu yhteisö, on yhteisön ilmoitettava yhtiölle, kenellä on päävastuu isännöinnistä. Päävastuullisen isännöitsijän on oltava isännöintiyhteisön palveluksessa, yhteisön hallituksen tai vastaavan johtoelimen jäsen tai toimitusjohtaja, jollei asunto-osakeyhtiön ja isännöintiyhteisön kesken toisin sovita. Isännöitsijä voi erota tehtävästään. Eroaminen tulee voimaan aikaisintaan, kun siitä on kerrottu hallitukselle. Isännöitsijä voidaan myös erottaa. Hallitus tekee erottamisen, joka tulee välittömästi, jollei hallitus päättä myöhemmästä ajankohdasta. (ASOYL 1599/2009, 7:20–21.)

Jollei hallitus päättä toisin, on isännöitsijällä oikeus olla läsnä hallituksen kokouksessa ja käyttää siellä puhevaltaa, vaikka hän ei olisikaan hallituksen jäsen (ASOYL 1599/2009, 7:18).

3.5 Tilintarkastaja ja toiminnantarkastaja

Asunto-osakeyhtiön tilintarkastuksesta säädetään asunto-osakeyhtiölaissa ja tilintarkastuslaissa. Asunto-osakeyhtiössä on oltava yhtiökokouksen valitsema tilintarkastaja, jos yhtiössä on vähintään 30 osakkeenomistajien hallinnassa olevaa huoneistoa tai tilintarkastaja on valittava tilintarkastuslain 4–6 §:n tai muun lain perusteella. Tilintarkastaja on valittava myös, jos osakkeenomistajat, joilla on vähintään yksi kymmenesosa kaikista osakkeista tai yksi kolmasosa kokouksessa edustetuista osakkeista vaativat sitä varsinaisessa yhtiökokouksessa tai yhtiökokouksessa, jossa asiaa on käsiteltävä kokouskutsun mukaan. Yhtiöön on valittava vähintään yksi varatilintarkastaja, jos yhtiöön valitaan vain yksi tilintarkastaja, joka ei ole tilintarkastusyhteisö. (ASOYL 1599/2009, 9:1, 9:3, 9:5.)

Vanhan tilintarkastajan toimikausi päättyy ja uuden tilintarkastajan toimikausi alkaa, kun uuden tilintarkastajan valinnasta päättävä yhtiökokous päättyy, jollei yhtiöjärjestyksessä määrätä tai uutta tilintarkastajaa valittaessa päätetä toisin. Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä tilintarkastajan muusta määräaikaisesta tai toistaiseksi jatkuvasta toimikaudesta. (ASOYL 1599/2009, 9:4.)

Siirtymäkauden päättymisen jälkeen, eli 1. tammikuuta 2012 alkavaa tilikautta koskien, tilintarkastuksen voi suorittaa ainoastaan KHT- tai HTM-tilintarkastaja eikä maallikotilintarkastus ole enää mahdollista. Asunto-osakeyhtiöissä aiemmin varsin yleinen maallikotilintarkastus korvataan uuteen asunto-osakeyhtiölakiin otetulla toiminnantarkastuksella. (Kuhanen ym. 2009, 28–29.) Jos asunto-osakeyhtiössä ei ole tilintarkastajaa eikä yhtiöjärjestyksessä määrätä toisin, on yhtiökokouksen valittava toiminnantarkastaja. Toiminnantarkastaja on aina valittava, jos yhtiössä ei ole tilintarkastajaa ja osakkeenomistajat, joilla on vähintään yksi kymmenesosa kaikista osakkeista tai yksi kolmasosa kokouksessa edustetuista osakkeista, vaativat sitä varsinaisessa yhtiökokouksessa tai yhtiökokouksessa, jossa asiaa on käsiteltävä kokouskutsun mukaan. Jos valitaan vain yksi toiminnantarkastaja, on hänelle valittava ainakin yksi sijainen. (ASOYL 1599/2009, 9:6–7.)

Tilintarkastajaa koskevat yleiset kelpoisuusvaatimukset koskevat lähtökohtaisesti myös toiminnantarkastajaa, joten esimerkiksi asunto-osakeyhtiön hallituksen jäsen tai hallituksen jäsenen puoliso ei voi olla toiminnantarkastajana. Toiminnantarkastajan on oltava riippumaton eli hänen tulee olla vapaa tuomaan julki käsityksensä ulkopuolisista tekijöistä huolimatta. Toiminnantarkastajan on kieltäydyttävä vastaanottamasta tehtävää tai luovuttava siitä, jos edellytykset riippumattomaan toimintaan puuttuvat olennaisin osin. (Kuhanen ym. 2009, 30.)

Toiminnantarkastajalla tulee olla sellainen taloudellisten ja oikeudellisten asioiden tuntemus ja kokemus kuin yhtiön toiminnan laatuun ja laajuuteen nähden on tarpeen tehtävän hoitamiseksi (ASOYL 1599/2009, 9:8).

Kuhasen ym. (2009, 30) mukaan toiminnantarkastuksessa yhtiön talous ja hallinto tarkastetaan yhtiön toiminnan laadun ja laajuuden kannalta riittävällä tavalla. Toiminnantarkastuksen tarkoituksena ei ole varsinainen tilintarkastus, vaan toiminnantarkastajan tehtävänä on ennen kaikkea arvioida yhtiön hallinnon järjestämistä, kirjanpidon ja tilinpäätöksen asianmukaisuutta, johdon saamien etuuksien ja lähipiiritoimien asianmukaisuutta sekä osakkeenomistajien yhdenvertaisen kohtelun toteutumista.

Toiminnantarkastajan on annettava toiminnantarkastuskertomus. Kertomuksessa on annettava lausunto siitä, sisältääkö tilinpäätös olennaisilta osin yhtiön tuotot, kulut, varat, oman pääoman, velat ja yhtiön antamat vakuudet. Toiminnantarkastuskertomuksessa on kerrottava, sisältääkö toimintakertomus olennaisilta osin tiedot asunto-osakeyhtiölaissa määräytyistä asioista. (Kuhanen ym. 2009, 30.)

Tilintarkastaja tarkastaa asunto-osakeyhtiön kirjapidon, tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja hallinnon (Salin 2008, 106). Tilintarkastajan on annettava tilintarkastuskertomus kultakin tilikaudelta. Lisäksi tilintarkastaja laatii suorittamastaan tilintarkastuksesta tilinpäätökseen merkinnän, jossa viitataan tilintarkastuskertomukseen. (KHT-yhdistys 2010, 177.)

Toiminnantarkastuskertomuksessa ja tilintarkastuskertomuksessa on huomautettava, jos yhtiön hallituksen jäsen, puheenjohtaja, varapuheenjohtaja tai isännöitsijä on syylistynyt tekoon tai laiminlyöntiin, josta saattaa seurata vahingonkorvausvelvollisuus yhtiötä kohtaan tai rikkonut asunto-osakeyhtiölakia tai yhtiöjärjestystä. (Kuhanen ym. 2009, 31.)

Jos asunto-osakeyhtiössä on sekä tilintarkastaja että toiminnantarkastaja, nämä antavat erilliset omaa tarkastustehtävää koskevat kertomuksensa. Toiminnantarkastuksen perusteella annettava kertomus on epäselvyyksien välttämiseksi otsikoitava selvästi toiminnantarkastuskertomukseksi, annettava erillään mahdollisesta tilintarkastuskertomuksesta ja esitettävä muutenkin sillä tavalla, että sitä ei sekoiteta tilintarkastuskertomukseen. (KHT-yhdistys 2010, 177.)

4 ASUNTO-OSAKEYHTIÖN LASKELMAT

Asunto-osakeyhtiön tilinpäätös ja toimintakertomus on laadittava neljän kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä. Tilinpäätökseen kuuluu tase, tuloslaskelma, mahdollinen rahoituslaskelma ja näiden liitetiedot. Taseen, tuloslaskelman ja rahoituslaskelman eristä on annettava vertailutieto edelliseltä tilikaudelta. Tilinpäätöksen varmennukseksi on laadittava tase-erittelyt ja liitetietojen erittelyt, jotka laatija päivää ja allekirjoittaa. Tilinpäätökseen on liitettävä luettelo käytetyistä kirjanpitokirjoista ja tositelajeista sekä tieto niiden säilyttämistavoista. (KHT-yhdistys 2010, 16–17.)

Asunto-osakeyhtiön on aina laadittava myös toimintakertomus, johon on sisällytettävä vastikerahoituslaskelma ja talousarviovertailu. Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen päivää ja allekirjoittaa päätös- ja toimivaltainen hallitus ja isännöitsijä. Tilintarkastaja tekee merkinnän suorittamastaan tarkastuksesta tilinpäätökseen. Tilinpäätös on kirjoitettava tasekirjaan, joka sidotaan välittömästi tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen valmistumisen jälkeen. Tasekirjan sivut tai aukeamat numeroidaan juoksevasti. (KHT-yhdistys 2010, 16–17, 47.)

4.1 Tilinpäätössuunnittelu

Asunto-osakeyhtiöt tekevät keskimäärin nollatulosta kirjanpidossa, koska yhtiön ei tarvitse maksaa tuloveroja nollatuloksesta (KHT-yhdistys 2010, 19). Asunto-osakeyhtiöitä verotetaan virallisen tilinpäätöksen perusteella, joten tilinpäätöksen laadinnassa tulee ottaa huomioon myös verotusnäkökulma (Manner & Suulamo 2008, 213). Asunto-osakeyhtiöt voivat käyttää tilinpäätöksessä tuloksen säätelykeinoina poistoja, tappiontasausa, asuintalovarausta, rahastointia, suurehkojen vuosikorjausten aktivointia sekä tulojen ja menojen ajankohdan säätelyä (Kangasluoma 2009, 391).

4.1.1 Poistot

Kirjanpitolain (KPL 1336/1997, 5:12) mukaan kirjanpitovelvollinen, jonka toiminta perustuu kiinteistön hallintaan saa poistaa pysyvien vastaavien hankintameno niiden vaikutusaikana ilman ennalta laadittua suunnitelmaa. Asunto-osakeyhtiöillä poistojen tekeminen voi vaihdella vuosittain, ja poistojen jousto tuloksen muodostamisessa on hyväksyttävää. Kuluva aineellinen omaisuus on tärkeää kirjata poistoina kuluksi omaisuuden taloudellisena vaikutusaikana. Osakeyhtiölakia noudattavat ovat velvollisia tekemään ennalta laaditun suunnitelman mukaiset poistot. (KHT-yhdistys 2010, 20; Manner & Suulamo 2008, 91.)

4.1.2 Tappiontasaus

Verovuodelta vahvistettu tappio voidaan vähentää verotettavasta tulosta seuraavan kymmenen verovuoden aikana tulosta sitä mukaa, kun verotettavaa tuloa syntyy yhtiölle. Jos tappiovuoden aikana tai sen jälkeen yli puolet yhtiön osakkeista on muun saannon kuin perinnön tai testamentin vuoksi vaihtanut omistajaa, ei tappiota vähennetä. (KHT-yhdistys 2010, 30.)

4.1.3 Asuintalovaraus

Lakia asuintalovaruudesta verotuksessa (846/1986) sovelletaan asuinrakennuksen omistaviin yhteisöihin. Laissa on säädetty asuintalovaruudesta, joka on

kirjanpitolain (1997/1336, 5:15) mukainen vapaaehtoinen varaus. Vapaaehtoisten varausten muodostaminen kirjanpidossa on katsottu hyvän kirjanpitotavan mukaiseksi ainoastaan silloin, kun varauksen muodostamisella on vaikutusta kirjanpitovelvollisen verotettavan tulon määräytymiseen. Asuintalovaruksen voi vähentää veronalaisesta tulosta asuinrakennuksen rakentamisesta, huollosta, käytöstä ja korjausrakentamisesta sekä asuinrakennukseen liittyvän tontin huollosta ja käytöstä johtuviin verotuksessa vähennyskelpoisiin menoihin. Asuintalovaruksen tekovaiheessa ei tarvitse määritellä käyttötarkoitusta, vaan käyttökohteet selvitetään varauksen käyttämisen yhteydessä. (Kangasluoma 2009, 395; KHT-yhdistys 2010, 30–31.)

Asuintalovaruksen enimmäismäärä on verovuonna 68 euroa asuinrakennuksen pinta-alan neliometriä kohden. Vähempää kuin 200 neliometrin pinta-alaa vastaava tai 3 500 euroa pienempi asuintalovaraus ei ole vähennyskelpoinen verotuksessa. Asuintalovaraus on käytettävä kymmenen verovuoden kuluessa sen verovuoden päättymisestä, jolta toimitetussa verotuksessa asuintalovaraus on vähennetty. (Manner & Suulamo 2008, 229; KHT-yhdistys 2010, 31.)

Varaukset on käytettävä niiden muodostamisjärjestyksessä ja asuintalovaruksista voidaan käyttää myös vain osa. Uusi asuintalovaraus voidaan tehdä samana vuonna kun aikaisempi varaus puretaan. Kunkin vuoden asuintalovaraus on erillinen varaus, joten kirjanpidossa tulisi olla omat tilit eri vuosien asuintalovaruksille. Asuintalovarausta ei oteta vähennyksenä huomioon, kun vahvistetaan tuloverolain mukaista tappiota. (KHT-yhdistys 2010, 31.)

4.1.4 Rahastointi

Rahastoinnissa osakkaiden maksamia suorituksia ei käsitellä yhtiön tulona vaan osakkaiden yhtiöön suorittamina pääomasijoituksina. Rahastoinnin tulee aina perustua joko yhtiöjärjestyksen nimenomaiseen määräykseen tai yhtiökokouksen tekemään päätökseen. Syynä rahastointimenettelyyn käyttöön on usein yhtiön tuloverotus. Esimerkiksi suuren korjaushankkeen rahoittamiseksi osakkailta kerätään varoja, jotka käytetään yhtiön taseeseen aktivoitavien menojen kattamiseen tai tätä varten otetun vieraan pääoman lyhentämiseen. Yhtiölle syntyy

näin ollen voittoa ja verotettavaa tuloa, ellei vastiketulon suuruisia kulukirjauksia, kuten poistoja tai varausten muutoksia kyetä tekemään. Kun varat kerätään tulojen sijaan pääomasijoituksina, ne ovat verovapaita. Rahastointimenettelyä käytetään usein kerätessä osakkailta varoja muun muassa perusparannushankkeisiin tai niihin liittyvien lainojen maksuun. (KILA 2005, 12–13.)

Oman pääoman kerääminen rahastoinnilla on mahdollista ainoastaan yhtiön osakkeenomistajilta. Muilta tahoilta saatuja tuloja ei voida rahastoida. Rahastointi voi koskea niin hoito- kuin pääomavastikkeen nimikkeellä kerättyjä varoja sekä osakkaan hankeosuus- tai lainaosuussuorituksia. (KILA 2005, 13.) Verotuksessa on lainaosuussuoritusten sekä pääomavastikkeista lainojen lyhennyksiin käytettyjen osuuksien rahastoinnin hyväksymisen edellytyksenä ollut rahastoitua varoja vastaava menojen aktivointi sekä lainojen lyhentäminen tilikauden aikana vähintään lainanlyhennysrahastointia vastaavalla määrällä (KILA 2005, 13).

Osakkaalle, joka saa vuokratuloa huoneistosta tai käyttää sitä omassa elinkeinotoiminnassaan, on verotuksessa vähennyskelpoisia maksut, jotka yhtiö on käsitellyt tilikauden veronalaisena tulona. Osakas ei siis voi vähentää verotuksessaan suorituksia, jotka yhtiö on rahastoinut. Näiden osakkeenomistajien edun mukaista on, että yhtiö perii tarvitsemansa varat mahdollisimman pitkälle yhtiövastikkeina, joita ei rahastoida. Vastikkeina perimisestä ei ole muillekaan osakkeenomistajille haittaa, joten rahastointimenettelyyn on mielekästä ryhtyä vain silloin ja vain siltä osin, kun käyttöomaisuuden poistoja lisäämällä tai muilla keinoilla ei voida tuloverotuksessa neutraloida yhtiövastikkeiden lisäystä. Tällainen tilanne syntyy herkimmin vanhoissa asunto-osakeyhtiöissä, joissa rakennuksen alkuperäinen hankintameno on tullut vuosikymmenien kuluessa jo lähes loppuunpoistetuksi. (Kangasluoma 2009, 294; Tomperi 2009, 114.)

Asuintalovarauksen ja rahastoinnin eroja on vertailtu taulukossa 3.

Taulukko 3 Asuintalovaruksen ja rahastoinnin erot (Alanen & Vuorenalusta 2007, 212)

	Varaus	Rahastointi
1. Yhtiömuoto		
asunto-osakeyhtiö	kyllä	kyllä
tavallinen kiinteistöosakeyhtiö (asuinkäyttö)	kyllä	ei
keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö (asuinkäyttö)	kyllä	kyllä
asunto-osuuskunta	kyllä	kyllä
liikekiinteistöosakeyhtiö (keskinäinen)	ei	kyllä
liikekiinteistöosakeyhtiö (tavallinen)	ei	ei
2. Pysyvä verovaikutus	ei	kyllä
3. Käyttöaika tekemisestä	10 v	5 v
4. Määrän yläraja	68/brm ²	ei
5. Määrän alaraja	3.500	ei
6. Käyttö aktivointeihin	kyllä	kyllä
7. Käyttö vuosikuluihin	kyllä	ei
8. Päätös tilikauden aikana	ei	kyllä
9. Päätös tilinpäätöskokouksessa	kyllä	ei
10. Käyttö aktivointiin vähentää poistopohjaa	kyllä	ei
11. Aikaistaa kulukirjauksia	kyllä	ei
12. Maksaja saa vähentää omassa verotuksessaan	kyllä	ei
13. Edellyttää erillistä yhtiökokouspäätöstä	ei	kyllä
14. Voidaan käyttää tekemisvuonna	ei	kyllä
15. Voidaan käyttää verotuksessa vähennyskelvottomiin menoihin	ei	kyllä
16. Voidaan käyttää ulkoalueisiin	kyllä	kyllä
17. Asumiskäyttö	väh. 50 %	ei

Asuintalovaraus ja rahastointi eroavat toisistaan monin tavoin, taulukosta 3 havaitaan vain muutama yhtäläisyys. Molempia, asuintalovarausta ja rahastointia, on mahdollista käyttää asunto-osakeyhtiössä, keskinäisessä kiinteistöosakeyhtiössä ja asunto-osuuskunnassa. Aktivointeihin ja ulkoalueisiin on mahdollista käyttää sekä asuintalovarausta että rahastointia.

4.1.5 Aktivointi

Käyttöomaisuuden arvoon on aktivoitava sen hankintameno ja perusparannukset. Myös suurehkot korjausmenot voidaan aktivoida haluttaessa. (Kangasluoma 2009, 391.)

Perusparannuksiksi katsotaan menot, jotka kohottavat hyödykkeen alkuperäistä tasoa. Mikäli hyödyke korjataan vastaamaan vain alkuperäistä tasoa, kysymyksessä on vuosikorjaus. Rajanveto perusparannuksen ja vuosikorjauksen välillä on hankalaa ja edellyttää lähes aina tapauskohtaista harkintaa. Esimerkiksi jos huopakatto uusitaan huopakatoksi, on kysymys vuosikorjauksesta. Jos huopakatto uusitaan peltikatoksi, on uuden peltikaton ja uuden huopakaton hintaero perusparannusta ja muulta osin vuosikorjausta. (Kangasluoma 2009, 392.)

Suurehkon vuosikorjausmenon käsite on tulkinnanvarainen. Suurehkoiksi korjauksiksi voidaan katsoa esimerkiksi vesikaton, putkistojen ja ikkunoiden uusimiset entisilleen. Nämä ovat vuosikorjauksia, jos verovelvollinen haluaa ne sellaisiksi katsoa. Osa niistä voidaan kirjata aktiivaan suurehkoina vuosikorjauksina, jos sitä pidetään tarkoituksenmukaisena. (Kangasluoma 2009, 392.)

4.1.6 Tulojen ja menojen ajankohdan säätely

Asunto-osakeyhtiön päätulolähteen muodostavat yleensä vastiketulot, joiden suuruus määrätään yhtiöjärjestyksen mukaan vuosittain yhtiökokouksessa. Jos osoittautuu, että vastiketuloa muodostuu liikaa tai liian vähän, on mahdollisuus loppuvuodesta pidettävässä sääntömääräisessä tai ylimääräisessä yhtiökokouksessa muuttaa aikaisempaa päätöstä. Yhtiökokous voi myös myöntää hallitukselle valtuudet yhden kuukauden vastikkeiden ylimääräiseen perimiseen tai perimättä jättämiseen. Vastikkeiden määrän alentamis- ja korottamispäätökset on sekä yhtiökokouksessa että hallituksessa valtuutuksen perusteella tehtävä ennen sen tilikauden päättymistä, johon kuuluvista vastikkeista on kyse. (Manner & Suulamo 2008, 215; Kangasluoma 2009, 393.)

Monien korjausten suorittamisajankohtaa voidaan siirtää joko aikaisemmaksi tai myöhemmäksi, että päästäisiin haluttuun taloudellisen tilanteen lopputulokseen (Kangasluoma 2009, 393).

4.2 Tuloslaskelma

Kirjanpitolain (1336/1997, 3:1) mukaan tilikaudelta on laadittava tuloksen muodostumista kuvaava tuloslaskelma. Tuloslaskelman tulee antaa oikea kuva kiinteistön hallintaan perustuvan toiminnan tuloksesta. Kiinteistön hallintaan perustuvan toiminnan tuloslaskelma laaditaan kirjanpitoasetuksen (1339/1997, 1:4) kiinteistökaavalla. (Manner ja Suulamo 2008, 86–88.) Kirjanpitolautakunnan antama kiinteistön tuloslaskelman malli on liitteenä 1. Jos asunto-osakeyhtiössä kaikki osakkaat ovat antaneet suostumuksensa, voidaan tuloslaskelma laatia kululajikohtaisena tuloslaskelmana eli liikekaavana (KPA 1339/1997, 1:1). Liikekaavan käyttö koskee erityisesti konserniolosuhteita, joissa liiketoimintaa harjoittava emoyhtiö omistaa kaikki asunto-osakeyhtiön osakkeet (KILA 2005, 22).

Osakeyhtiölakia soveltavat osakeyhtiöt tai muut yhteisöt eivät ole oikeutettuja käyttämään kiinteistökaavaa. Kirjanpitolautakunta on antanut näille yhtiöille sovelletun liikekaavan mallin, jossa liikekaavaa on täydennetty kiinteistökaavan nimikkeillä. (KILA 2005, 22.)

Tuloslaskelmakaavan pääryhmiä ei voi muuttaa, mutta pääryhmään voi ottaa alatilejä tarpeen mukaan. Kirjanpitoasetuksessa (1339/1997, 1:4) todetaan, että jos perittävät vastikkeet voidaan eritellä hoito- ja pääomavastikkeisiin, esitetään pääomavastikkeet tuloslaskelman kohdassa Muut rahoitustuotot. (Manner & Suulamo 2008, 87–89.)

4.3 Tase

Tilikaudelta on laadittava tilinpäätöspäivän taloudellista asemaa kuvaava tase (KPL 1336/1997, 3:1). Tase on laadittava kirjanpitoasetuksen (1339/1997, 1:6) kaavaa noudattaen. Pienet kirjanpitovelvolliset voivat halutessaan käyttää kirjanpitoasetuksen (1339/1997, 1:7) lyhennettyä tasetta. Tilinpäätöksen tulee kui-

tenkin antaa oikeat ja riittävät tiedot taloudellisesta asemasta, ja kun kiinteistöalan erityisluonne otetaan huomioon, tulisi tase laatia laajempaa tasekaavaa käyttäen ja soveltaen. (Manner & Suulamo 2008, 92–93.)

Kirjanpitolautakunnan yleisohjeen (KILA 2005, 23) mukaan asunto-osakeyhtiöissä on mahdollista järjestellä oman pääoman erät muista yrityksistä poikkeavalla tavalla. Tämä johtuu siitä, että asunto-osakeyhtiölaki syrjäyttää kirjanpitoasetuksen ja kirjanpitoasetuksen tasekaavat eivät sovi sellaisenaan asunto-osakeyhtiöiden oman pääoman esittämiseen. Kirjanpitolautakunnan malli taseesta on liitteenä 2.

Asunto-osakeyhtiön oma pääoma jakautuu asunto-osakeyhtiölain (1599/2009, 10:1) mukaan sidottuun omaan pääomaan ja vapaaseen omaan pääomaan. Sidottu omaa pääomaa ovat osakepääoma, rakennusrahasto sekä kirjanpitolain (1336/1997) mukainen arvonkorotusrahasto, käyvän arvon rahasto ja uudelleenarvostusrahasto. Vapaata omaa pääomaa ovat muut rahastot, tilikauden voitto ja edellisten tilikausien voitto.

4.4 Liitetiedot

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen tulee antaa oikeat ja riittävät tiedot kirjanpitovelvollisen toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Tarpeelliset lisätiedot tätä varten on ilmoitettava liitetiedoissa. (KPL 1336/1997, 3:2.)

4.5 Talousarvio ja talousarviovertailu

Talousarvion tavoitteena on olla toimintaohje hallitukselle ja isännöitsijälle sekä toimia valvonta- ja vertailuvälineenä tilinpäätöstä valmisteltaessa ja arvosteltaessa (Kangasluoma 2009, 363). Talousarvioon merkitään kaikki tilikauden aikana asunto-osakeyhtiölle syntyvät tuotot ja kulut sekä mahdolliset investoinnit ja niiden rahoitus (Salin 2008, 21). Yhtiökokous hyväksyy talousarvion perittävien vastikkeiden määräämiseksi. Mahdolliset edellisten vuosien yli- tai alijäämät otetaan vastikkeita vahvistettaessa huomioon. (Tomperi 2009, 103–104.)

Jos asunto-osakeyhtiöllä on muita lainoja kuin hoitolainoja, niiden koroista, lyhennyksistä ja kuluista on tehtävä lainakohtaisesti erillinen talousarvio. Kunkin tällaisen lainan korot, lyhennykset ja kulut on katettava sitä varten perittävällä pääomavastikkeella. (Salin 2008, 21.) Lainapääoman lyhentämiseen on käytettävä tasaisesti koko jäljellä oleva laina-aika, jotta osakkaiden tasa-arvoisuus toisiinsa nähden säilyy (Kangasluoma 2009, 363).

Tomperin (2009, 107) mukaan talousarviovertailussa kuvataan vierekkäin erillisinä sarakkeinaan vahvistetun talousarvion luvut, tilikaudella toteutuneet luvut sekä näiden lukujen erotus. Luvut saadaan suurimmaksi osaksi tuloslaskelmas- ta, mutta niitä täydennetään tiettyjen tase-erien muutoksilla. Tällaisia tase-erien muutoksia ovat pysyvien vastaavien aktivoinnit, lainojen nostot ja lyhennykset. Asunto-osakeyhtiölain (1599/2009, 10:5) mukaan toimintakertomuksessa on esitettävä tiedot talousarvion toteutumisesta sekä riittävä selvitys olennaisista poikkeamista talousarvioon nähden.

Hoitovastikkeiden tulisi olla yhtä suuret sekä tuloslaskelmassa että talousarvi- ossa, koska jos joku ei ole maksanut hoitovastikettaan, se on kirjattu tilinpää- töksessä saamiseksi. Sen sijaan muut talousarviovertailun toteutuneet luvut voivat poiketa arvioiduista. Esimerkiksi vuokratulojen määrä voi olla pienempi, jos huoneisto on ollut osan vuotta tyhjillään. Lämmityskulut voivat olla kylmän talven johdosta suuremmat tai lämpimän talven vuoksi pienemmät kuin on en- nakoitu. Vesi-, sähkö- ja muut vastaavat kulut riippuvat kulutuksesta ja hinnan muutoksista, joten ne voivat poiketa budjetoiduista. Lainaosuussuoritukset muuttavat useaa talousarvion lukua: pääomavastikkeita kertyy vähemmän, lai- nojen toteutuneet lyhennykset ovat suuremmat ja korkokulut muuttuvat. (Tom- peri 2009, 107–108.)

4.6 Toimintakertomus

Asunto-osakeyhtiön on aina laadittava toimintakertomus. Aikaisemmin tilinpää- töksen liitetietoina ilmoitetut seikat ilmoitetaan uuden asunto-osakeyhtiön lain mukaan toimintakertomuksessa. Tietojen keskittäminen yhteen paikkaan sel- ventää tilinpäätösinformaatiota. Toimintakertomuksessa on esitettävä asunto-

osakeyhtiölain mukaiset tiedot. Kirjanpitolakiin perustuvat toimintakertomustiedot voidaan esittää liitetietoina siten kuin kirjanpitolaissa säädetään. (HE 24/2009.)

Toimintakertomuksessa on annettava tietoa yhtiövastikkeen käytöstä, jos vastiketta voidaan periä eri perustein eri tarkoituksiin. Kertomuksessa on esitettävä pääomalainojen pääasialliset lainaehdot ja lainoille kertynyt kuluksi kirjaamaton korko. Yhtiön omaisuuteen kohdistuvat pysyvät rasitteet ja kiinnitykset sekä panttikirjojen sijainti on kerrottava. Toimintakertomuksessa on lisäksi oltava tiedot olennaisista tapahtumista tilikaudella ja sen päättymisen jälkeen. (ASOYL 1599/2009, 10:5.)

Asunto-osakeyhtiön toimintakertomuksen on annettava tieto talousarvion toteutumisesta sekä riittävä selvitys olennaisista poikkeamista talousarvioon nähden (ASOYL 1599/2009, 10:5). Riittävä selvitys tarkoittaa käytännössä sitä, että poikkeama ja sen syy mainitaan erikseen toimintakertomuksessa. Poikkeaman olennaisuutta tulee arvioida ja suhteuttaa poikkeama asunto-osakeyhtiön kokoon. (HE 24/2009.)

Toimintakertomuksessa on arvioitava todennäköisesti tulevaa kehitystä. Yhtiön on arvioitava toimintaa, jolla on merkittäviä kustannusvaikutuksia. Tällaisia ovat esimerkiksi käynnissä tai suunnitteilla olevat suurehkot korjaus- tai uudistus-hankkeet. Tässä yhteydessä tulisi mahdollisuuksien mukaan ilmoittaa ja arvioida tilikauden jälkeen ilmennyt tai selvästi ennustettavissa oleva poikkeava kustannuskehitys, jolla on olennainen vaikutus yhtiön talouteen. (HE 24/2009.)

Toimintakertomuksessa on kerrottava myös hallituksen esitys yhtiön voittoa koskeviksi toimenpiteiksi sekä esitys mahdollisesta muun vapaan pääoman jakamisesta (ASOYL 1599/2009, 10:5).

4.7 Tase-erittelyt ja liitetietojen erittely

Tase-erittelyt ja liitetietojen erittely on koottava varmentamaan tilinpäätöstä. Niitä ei rekisteröidä eikä niistä anneta jäljennöstä. Tase-erittelyinä on yksityiskoh-

taisesti ryhmittäin luetteloitava taseeseen tilikauden päättyessä merkityt pysyvät vastaavat, vaihtuvat vastaavat, vieras pääoma ja pakolliset varaukset. Pysyvien vastaavien tase-erittelyt saadaan laatia niin, että ne sisältävät ainoastaan lisäykset ja vähennykset tilikauden aikana. (KPL 1336/1997, 3:13; KPA 1339/1997, 5:1.)

Liitetiedoissa esitetyistä vakuuksista ja vastuusitoumuksista on laadittava luettelo ryhmittäin. Muutoksista on pidettävä luettelo tai erillistä kirjanpitoa tilikauden aikana, jos tiedot eivät ilmene pääkirjanpidosta. (KPA 1339/1997, 5:2.) Asunto-osakeyhtiöiden liitetietojen määrä on niin vähäinen, että ne voidaan erittelyn sijaan esittää kokonaan liitetiedoissa (KHT-yhdistys 2010, 148).

4.8 Erillislaskelmat

Asunto-osakeyhtiön erillislaskelmia ovat hankeosuuslaskelma ja osakkaan hankeosuus, hankerahoituslaskelma, vastikerahoituslaskelma sekä lainaosuuslaskelma ja osakkeen lainaosuus.

4.8.1 Hankeosuuslaskelma ja osakkaan hankeosuus

Hankeosuuslaskelmalla määritellään osakkaalle kuuluva osuus yhtiön tietyistä rakennus-, korjaus- tai muusta investointihankkeesta. Laskelmassa arvioidaan hankkeesta aiheutuvien menojen määrä ja lasketaan, kuinka paljon hankkeen rahoittamiseksi tarvitaan osakkeenomistajien rahoitusvastuulla olevia varoja. Osakkaiden rahoitusvastuulla olevasta määrästä lasketaan osakkaalle kuuluva osuus, hankeosuus, jonka osakas rahoittaa joko vastike- tai rahastosuorituksella tai yhtiön nostamalla lainalla. Hankeosuuslaskelma on laadittava, kun osakkailla on mahdollisuus valita osuutensa rahoitustapa. (KILA 2005, 9.)

Hankeosuus on tietyn huoneiston maksettavaksi kuuluva osuus yhtiön tietyistä rakennus-, korjaus- tai muusta investointihankkeesta. Osakkailla voi olla mahdollisuus, yhtiökokouksen päätökseen perustuen, suorittaa oma osuutensa hankkeesta ennen hankkeen aloittamista tai sen alkuvaiheessa. Yhtiö ei rahoita vieraalla pääomalla sitä osaa menoista, jonka osakas maksaa hankeosuutena.

Osakkaat, jotka eivät maksa yhtiölle vastike- tai rahastosuoritusta, rahoittavat hankeosuutensa lainalla, jonka yhtiö nostaa. (KILA 2005, 9.)

Hankeosuussuorituksen tulee perustua hankeosuuslaskelmaan, joka liitetään osuussuorituksen todentavan tositteen liitteeksi. Hankeosuuslaskelmalla varmistetaan, että osakkeenomistajien yhdenvertaisuus toteutuu hankkeen rahoituskuluja jaettaessa. (Alanen & Vuorenalusta 2007, 251.)

Hankeosuussuoritus on yhtiölle tuloa tai pääomasijoitusta. Yhtiökokouksen päätöksellä tai yhtiöjärjestysmääräyksellä osakkaiden maksamat hankeosuussuoritukset käsitellään pääomasijoituksina. Tällöin hankeosuussuoritus ei ole yhtiölle tuottoa vaan oman pääoman lisäystä, joka kirjataan peruskorjausrahastoon tai rakennusrahastoon. (Alanen & Vuorenalusta 2007, 251.)

4.8.2 Hankerahoituslaskelma

Hankerahoituslaskelma on yhtiön teettämään uudisrakennus-, uudistamis- tai korjaushankkeeseen liittyvien menojen ja rahoituksen laskelma (KILA 2005, 9). Ilman laskelmaa osakkaiden on vaikea seurata, mitä hanke todellisuudessa on tullut maksamaan ja miten on pysytty suunnitellussa määrässä (KHT-yhdistys 2010, 69).

4.8.3 Vastikerahoituslaskelma

Asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) 10 luvun 5 §:n mukaan toimintakertomuksessa on annettava tietoa yhtiövastikkeen käytöstä, jos vastiketta voidaan periä eri perustein eri tarkoituksiin. Selvitys annetaan erillisellä laskelmalla vastikkeiden käytöstä eli niin sanotulla vastikerahoituslaskelmalla. Laskelman tarkoitus on turvata osakkaiden yhdenvertaisuus. (KILA 2005, 9, 23.)

Vastikerahoituslaskelma eli vastikejälkilaskelma on suoriteperusteinen rahavirtalaskelma, joka laaditaan tilinpäätöshetkelle eri vastiketuloista ja niillä katettavista menoista. Laskelman laatimisella varmistetaan, että kullakin vastikkeella ja siihen liittyvillä muilla tuloilla katetaan vain niitä menoja, joihin vastiketta voidaan

käyttää. (KILA 2005, 23.) Jokaisesta perittävästä vastikkeesta tulee tehdä erillinen jälkilaskelmansa. Jos yhtiössä peritään vain hoitovastiketta, ei vastikerahoituslaskelmaa vaadita. On kuitenkin suositeltavaa laatia vastikejälkilaskelma myös silloin, kun peritään vain hoitovastiketta, koska laskelma kuvaa tuloslaskelmaa ja tasetta selvemmin vastikeperinnän riittävyttä ja taloyhtiön rahoitusasemaa. (Etelämaa 2005, 17–18.)

Vastikerahoituslaskelma on kumulatiivinen ja kattaa vastiketulojen ja niillä katettavien menojen kertymishistorian edellisiltä tilikausilta siirtyvällä yli- tai alijäämällä. Vastikerahoituslaskelman erien tulee vastata virallisen tilinpäätöksen mukaisen taseen ja tuloslaskelman tietoja. Kirjanpitolain mukaan tilinpäätös laaditaan suoriteperiaatetta noudattaen, joten myös kaikki vastikerahoituslaskelman erät ovat suoriteperusteisia. Kirjanpitolautakunnan malli vastikerahoituslaskelmasta on liitteenä 3. Laskelmasta nähdään, että taseen kokonaisrahoitusaseman tulee aina täsmätä vastikerahoituslaskelman osoittaman eri vastikkeiden kokonaisyli- tai alijäämän kanssa. Kun loppusummat täsmäävät, tiedetään, että laskelmaan on otettu kaikki tarvittavat luvut. Vastikerahoituslaskelman tarkoituksena on kertoa, riittivätkö tilikauden varat kattamaan tilikauden menot, joten tilinpäätöksessä pitkäaikaisista veloista lyhytaikaisiin velkoihin siirrettyjä seuraavan tilikauden lainanlyhennyksiä ei oteta mukaan lyhytaikaiseen vieraaseen pääomaan. (Etelämaa 2005, 64; KILA 2005, 23.)

Etelämaan (2005, 16–17) mukaan vastikerahoituslaskelmista havaitaan, onko vastikkeita tai tuottoja peritty ja saatu riittävästi ja onko yhtiön rahat käytetty niihin kuluihin tai menoihin, joita varten ne on kerätty. Ylijäämä kertoo, että varat ovat riittäneet kulujen tai menojen kattamiseen. Alijäämä puolestaan merkitsee, että varat eivät ole riittäneet.

Asunto-osakeyhtiöissä kaikki maksavat hoitovastiketta, mutta useissa asunto-osakeyhtiöissä on mahdollistettu hanke- ja lainaosuussuoritukset, ja siksi vain osa osakkaista maksaa pääomavastiketta. Vastikerahoituslaskelman avulla esimerkiksi mahdollinen vastikekorotus osataan kohdistaa oikealle vastikkeelle ja oikeille osakkaille. Vastikejälkilaskelmilla turvataankin osakkaiden yhdenver-

taisen kohtelu, niin että jokainen maksaa vain hänelle kuuluvat kulut. (Etelämaa 2005, 16–17.)

Vastikerahoituslaskelma jakautuu hoitorahoituksen, pääomarahoituksen ja erillisrahoituksen jälkilaskelmiin. Hoitorahoituksen jälkilaskelmassa esitetään tuotona sellaiset erät, joita maksavat kaikki osakkaat. Tuottoja ovat myös erät, jotka käytetään kaikkien osakkaiden hyväksi. Hoitorahoituksen jälkilaskelman menoja ovat puolestaan erät, joiden kattamiseen kaikki osakkaat osallistuvat. Hoitorahoituksen jälkilaskelma alkaa asunto-osakeyhtiön toiminnan alkamisesta ja päättyy sitten, kun asunto-osakeyhtiö lopettaa toimintansa. (Etelämaa 2005, 18, 26, 51.)

Pääomarahoituksen jälkilaskelma laaditaan niin kauan, kuin taloyhtiöllä on kyseistä lainaa. Pääomarahoitustalokilaskelman laatiminen loppuu, kun laina loppuu. Myös pääomavastikkeen periminen kyseisestä lainasta päättyy lainan loppuessa. Pääomavastiketta kerätään lainojen lyhennysten, korkojen ja lainan muiden rahoituskulujen kattamiseksi. Hoitorahoituksen jälkilaskelmia laaditaan vain yksi, mutta pääomarahoitustalokilaskelmia laaditaan yhtä monta kuin erillisiä pääomavastikkeita peritään. Osakkaiden yhdenvertainen kohtelu pyritään varmistamaan tilanteissa, joissa osakkaalla on mahdollisuus hankeosuuksien tai lainaosuuksien poismaksuun. Kun osakas on maksanut osuutensa lainasta, hänen ei tarvitse enää maksaa kyseisen lainan pääomavastiketta. Tämän takia jokaisesta pääomavastikkeesta on laadittava oma laskelmansa. (Etelämaa 2005, 67–68.)

Asunto-osakeyhtiö voi kerätä erillisvastiketta tiettyä tarkoitusta varten. Erillisvastiketta kerätään yleensä silloin, kun kunkin huoneiston saama hyöty ja aiheutuva kustannus korjauksesta tai uudistuksesta ovat yhtä suuret. Erillisrahoituksen jälkilaskelma muistuttaa esitystavaltaan hoitorahoituksen jälkilaskelmaa. (Etelämaa 2005, 103.)

4.8.3.1 Laskelma erikseen peritystä vesimaksusta

Monissa asunto-osakeyhtiöissä peritään veden ja sen lämmityskustannusten tai pelkän lämpimän veden kustannusten osittaiseksi kattamiseksi huoneistokohtaiseen asukasmäärän perustuvaa vesi- tai lämminvesimaksua. Jos yhtiöjärjestys edellyttää perittäväksi erikseen vesi- tai lämminvesimaksua, on kyseessä vastike, jonka käytöstä tulee laatia erillinen vastikelaskelma. Vesi- ja lämminvesimaksun jälkilaskelmassa selvitetään, paljonko perittävän vesi- tai lämminvesimaksun tulisi olla kuukaudessa henkilöä kohti, jos perittävällä erillismaksulla katettaisiin taloyhtiön hankkimaan veteen liittyvät kustannukset kokonaisuudessaan. (KHT-yhdistys 2010, 54; Etelämaa 2005, 107.)

Veden lämmittämisestä ja kuluttamisesta aiheutuneet kustannukset katetaan vain osittain henkilölukumäärään perustuvalla vesi- tai lämminvesimaksulla. Loppuosa katetaan normaalilla hoitovastikkeella. Henkilölukumäärän perusteella peritystä vesi- tai lämminvesivastikkeesta laadittu laskelma ei tuota tuloksena seuraavalle tilikaudelle siirtyvää yli- tai alijäämää, vaan se toimii tilinpäätöksessä lisäinformaationa sekä päätöksentekoa ohjaavana selvityksenä. (Etelämaa 2005, 107.)

4.8.4 Lainaosuuslaskelma ja osakkaan lainaosuus

Lainaosuuslaskelmalla määritellään osakkaalle kuuluva osuus yhtiön lainasta. Laskelma on laadittava aina, kun yhtiö ottaa vastaan lainaosuussuorituksia osakkeenomistajilta. (KILA 2005, 9.)

Lainaosuus on tietyn huoneiston osuus yhtiön lainasta. Lainaosuuden olemassaolo edellyttää, että asunto-osakeyhtiöllä on pitkäaikaista lainaa pankilta tai rahalaitokselta. Asunto-osakeyhtiön lyhytaikaisista veloista ei lasketa lainaosuutta. Osakkeenomistajilla on usein mahdollisuus suorittaa lainaosuutensa tiettyinä ajankohtana joko kerralla tai useammassa erässä yhtiöjärjestyksessä määritellyllä tai yhtiökokouksen päättämällä tavalla. Yleisimmin lainaosuus on mahdollista maksaa pois joko kokonaan tai puoliksi. Lainaosuussuoritukset liittyvät usein osakasvaihdostilanteisiin, joten monissa asunto-osakeyhtiöissä lai-

naosuussuorituksia otetaan vastaan myös muina ajankohtina, kuin milloin lainaa lyhennetään lyhennyssuunnitelman mukaan. (Etelämaa 2005, 128, 132–133; KILA 2005, 10.)

Yhtiön on viipymättä lyhennettävä pitkäaikaisia lainoja osakkaiden suorittamilla lainaosuuksilla (Alanen & Vuorenalusta 2007, 97). Myös lainanantajan tahto tulee ottaa huomioon suunniteltaessa lainaosuuksien poismaksumahdollisuuksia ja aikatauluja. Lainanantaja saattaa periä lisämaksua, jos lainaosuussuorituksesta johtuva ylimääräinen lainanlyhennys suoritetaan muuna ajankohtana, kuin milloin kyseistä lainaa lyhennetään lyhennyssuunnitelman mukaisesti. (Etelämaa 2005, 132.) Jos yhtiö joutuu lainoja osuussuorituksilla lyhentäessään maksamaan enemmän kuin osakkeenomistaja on lainaosuutenaan ja muina maksuina suorittanut, osakkaan on korvattava yhtiölle lisämeno (Alanen & Vuorenalusta 2007, 89, 97). Lainaosuuslaskelmat laaditaan tavallisesti kuukauden viimeiselle päivälle ja usein myös lainanlyhennykset ajoittuvat maksukuukausiensa viimeisille päiville (Etelämaa 2005, 139).

Lainaosuussuoritusten tulee pohjautua suoritushetkelle laadittuun lainaosuuslaskelmaan, joka liitetään suorituksen todentavan tositteen liitteeksi. Laskelmalta todennetaan ne lainaosuuden laskentaperusteet, joilla osakkeenomistajan maksettavaksi määriteltyyn määrään on päädytty. Lainaosuussuorituksia voidaan laskea myös erillisen lainaosuuskirjanpidon avulla. (KILA 2005, 12.) Lainaosuuslaskelmien johtaminen suoraan kirjanpidosta onnistuu vain harvoin, koska lainaosuuslaskelmat laaditaan suoriteperusteisesti. Lainaosuuslaskelman laatimisessa käytetään apuna tilikauden kirjanpitoaineistoa, vastikereskontraa, mahdollista lainakortistoa, lainanantajalta saatavaa tietoa laskentakaudella käytetystä korkokannasta sekä siirtyvän ylijäämän osalta edellisen tilikauden tilinpäätöstä. Lainaosuuslaskelmat laaditaan usein kirjanpidosta erillisinä Excel-pohjaisina laskelmina, joiden laadintaan liittyy paljon manuaalista tietojen merkitsemistä. Tämä asettaa laskentaa suorittavalle henkilöstölle huomattavat tarkkuusvaatimukset. (Etelämaa 2005, 139.)

Liitteestä 4 näkyy, että lainaosuuslaskelmaan sisällytetään tilikauden tuottona maksuhetkelle jaksotetut pääomavastiketulot, muut lainojen hoitoa varten saa-

dut suoritukset ja jo tapahtuneet lainaosuussuoritukset. Tilikauden kuluihin sisällytetään suoriteperusteisina korkokulut, muut rahoituskulut ja lainan lyhennyssuunnitelman mukaiset sekä ylimääräiset lyhennykset. Näiden erien tuloksena muodostuu laskenta-ajanjakson pääomarahoituksen jäämä, johon lisätään tai josta vähennetään edellisten tilikausien pääomavastikejälkilaskelman osoittama siirtyvä yli- tai alijäämä. Näin saadaan lopullinen pääomarahoituksen jäämä. (Etelämaa 2005, 144–145, 148.)

Lainaosuuden maksuhetkellä jäljellä olevaan lainapääomaan lisätään laskettu pääomarahoituksen alijäämä tai vähennetään pääomarahoituksen ylijäämä, jolloin laskelman tuloksena saadaan lainarasisitus yhteensä. Lainarasisitus yhteensä sisältää siis lainaosuuskentän lainasaldon sekä pääomarahoituskilaskelman osoittaman jäämän. Saatu summa jaetaan kaikkien niiden osakkeiden tai huoneistoneulioiden määrällä, joilta ei vielä ole maksettu lainaosuutta. Näin selviää, paljonko on yhden velallisen osakkeen tai huoneistoneulion osuus lainasta. Kun tämä osuus kerrotaan osakkeenomistajan velallisten osakkeiden tai huoneistoneulioiden määrällä, saadaan maksettavan lainaosuuden määrä. (Etelämaa 2005, 135, 139, 153; Tomperi 2009, 112.)

Lyhyesti sanottuna osakkaan maksettavaksi määräytyvä lainaosuus koostuu lainakohtaisesti kahdesta asiasta:

- 1) osakkaan osuudesta yhtiön pitkäaikaisesta lainasta
- 2) osakkaan osuudesta kyseistä lainaa varten perityn pääomavastikkeen jälkilaskelman osoittamasta yli- tai alijäämästä laskentahetkellä (Etelämaa 2005, 131–132).

Suoriteperusteisessa pääomavastikejälkilaskelmassa tarkastetaan, onko osakas maksanut ennen lainaosuuden poismaksua kyseistä lainaa varten perittyä pääomavastiketta liian paljon vai liian vähän. Mikäli osakas on maksanut pääomavastiketta liian paljon, hänelle palautetaan liikaa maksettu osuus lainaosuuden poismaksun yhteydessä. Jos osakas on maksanut pääomavastiketta liian vähän, häneltä peritään lainaosuuden poismaksun yhteydessä liian vähän maksettu pääomavastikeosuus. Koska pääomavastikejälkilaskelma laaditaan suoriteperusteella, tulee laskelmassa huomioiduksi osakkaan korkovastuu laina-

osuuden poismaksupäivään saakka sekä osakkaan osuus edelliseltä tilikaudelta siirtävästä pääomajäämästä. (Etelämaa 2005, 130.)

Lainaosuuden poismaksun jälkeen osakas vapautuu maksamasta lainan hoitoon perittävää pääomavastiketta (KILA 2005, 10). Jos osakas maksaa vain osan koko lainaosuudesta, jatkuu pääomavastikkeen perintä niiltä osakkeilta tai huoneistoneliöiltä, joilta lainaosuutta ei ole maksettu pois (Etelämaa 2005, 133). Se, että joku osakkeenomistaja maksaa lainaosuutensa, ei vaikuta muiden osakkeenomistajien lainaosuuteen (Tomperi 2009, 99).

Lainaosuussuoritus on yhtiölle joko tuloa tai saatua pääomasijoitusta. Yhtiöjärjestyksessä määrätään tai yhtiökokouksessa päätetään, jos lainaosuussuoritus on saatua pääomasijoitusta eli jos lainaosuussuoritus rahastoidaan. (KILA 2005, 10, 12.) Osakkaan maksamasta rahastoidusta lainaosuussuorituksesta katsotaan yhtiön tuloverotuksessa verovapaaksi pääomansijoitukseksi enintään se määrä, joka on käytetty lainojen lyhentämiseen (Tomperi 2009, 114).

Jos lainaosuuden maksua käsitellään tulona, esitetään se tuloslaskelmassa muiden rahoitustuottojen aluerässä Lainaosuussuoritukset. Jos lainaosuuden maksua käsitellään pääomansijoituksena, se merkitään omaan pääomaan Lainanlyhennysrahastoon, jos yhtiökokous ei ole päättänyt sen kirjaamisesta Rakennusrahastoon. Vaikka lainaosuussuoritukset on päätetty rahastoida, ne on suositeltavaa esittää ensin tuloslaskelmassa (liite 1) ja siirtää rahastoon omana alueränään nimellä Rahastoidut osuudet. (Tomperi 2009, 113.) On suositeltavaa siirtää varat lainanlyhennysrahastosta rakennusrahastoon sen tilikauden päättyessä, jolloin laina on maksettu kokonaan pois. Vapaaseen omaan pääomaan kuuluvassa lainanlyhennysrahastossa on näin menetellen vain sellaisia varoja, jotka liittyvät asunto-osakeyhtiöllä vielä jäljellä oleviin lainoihin. Siirto rakennusrahastoon edellyttää yhtiökokouksen päätöstä. (Salin 2008, 89.)

Lainaosuudet on tärkeää laskea huolellisesti. Alasen ja Vuorenalustan (2007, 93–94) mukaan lainaosuuslaskelmien suurimmat laskenta- ja tarkastusvaikeudet syntyvät silloin, kun asunto-osakeyhtiöllä on useita lainaosuuksia ja pääomavastikkeita. Jos pääomavastikkeita on kaksi tai useampia, on laskelmat teh-

tävä jokaisesta erikseen. Yhtiössä tulisi harkita, mistä lainoista lainaosuuksia otetaan vastaan, sillä jokaisesta eri aikaan otetusta lainasta muodostuu eri lainaosuus ja pääomavastike. Väärin lasketut lainaosuudet vaikuttavat muun muassa pääomavastikkeen suuruuteen, jäljelle jäävään lainaosuuteen, lunastusarvoon ja osakkeiden nettomyyntihintaan. Myöskään osakkaiden yhdenvertaisuus ei toteudu, jos lainaosuus on laskettu väärin, koska silloin huoneistokohtaiset lainaosuudet ovat väärin.

Jos yhtiön vieraan pääoman velvoitteiden hoitamiseen kerätään hoitovastiketta, on kysymyksessä hoitolaina. Osakkaalla ei ole oikeutta suorittaa lainaosuuttaan hoitolainasta. Jos lainaosuuden poismaksu sallitaan, muuttuu laina pääomarahoitukseksi käsiteltäväksi ja pääomavastikkeella katettavaksi. (KILA 2005, 9.)

Isännöitsijäntodistukseen on merkittävä osakehuoneistoa koskevat lainaosuudet eriteltynä lainoittain ja maininta siitä, voiko osakas maksaa osuutensa lainasta pois. Isännöitsijäntodistuksessa on mainittava myös yhtiössä päätetyt, mutta vielä nostamatta olevat osakehuoneistoa koskevat lainat. Näiden lainojen osakehuoneistokohtaisesta lainaosuudesta ei ole vielä tietoa. (ASOYA 365/2010, 4 §, 6 §.)

5 CASE: REIM LAPPEENRANTA OY LTD

Empiriaosuudessa tutustutaan isännöitsijätoimisto REIM Lappeenranta Oy:n laskelmien toimivuuteen. Yrityksen laskelmia yhdenmukaistetaan mahdollistamalla lainaosuuslaskenta kiinteistötietojärjestelmä Tampuurissa.

5.1 Isännöinti toimialana

Isännöintialalla on noin 800 yritystä ja noin 5000 työntekijää. Suurin osa isännöintiyrityksistä työllistää 1–4 henkilöä. Yhtä isännöitsijää kohti on keskimäärin yksi avustava henkilö. Isännöintiyrityksistä 44 prosenttia käyttää teknisissä pal-

veluissa alihankkijoita ja 16 prosenttia ostaa taloushallinnon palveluita. Isännöintiliittoon kuuluu kaksi kolmasosaa Suomen isännöinnistä. (Isännöintiliitto.)

Isännöitsijöillä on useita erilaisia koulutustaustoja, tavallisimmin talouden ja hallinnon alan peruskoulutus ja jokin isännöintialan täydennyskoulutus. Sopiva pohjakoulutus isännöitsijälle on kaupallinen tai teknillinen koulutus työtehtävien painotuksen mukaan. (Työ- ja elinkeinotoimisto 2008.)

Alan virallinen tutkinto on isännöinnin ammattitutkinto, johon valmistavaa koulutusta järjestävät useat oppilaitokset. Isännöintialan perus-, jatko- ja täydennyskoulutusta järjestää Kiinteistöalan Koulutussäätiön ammatillinen oppilaitos. (Työ- ja elinkeinotoimisto 2008.)

Kiinteistösihteerin koulutus ja tutkinto, KISI, on tarkoitettu kiinteistöalalla toimisto-, asiakaspalvelu- ja muissa sihteeritehtävissä toimiville. Isännöitsijän koulutus ja tutkinto, ITS, on täydennyskoulutus isännöitsijöille, joilla on vähintään vuoden kokemus isännöintitehtävistä. Teknisen isännöitsijän koulutus ja tutkinto, ITS-TEK, on isännöitsijän koulutuksen suuntautumisvaihtoehto, joka on tarkoitettu teknisen tietotaidon lisäämiseksi. Ammatti-isännöitsijän koulutus ja tutkinto, AIT, on kokeneille päätoimisille isännöitsijöille suunnattu täydennyskoulutus. Joissain ammattikorkeakouluissa järjestetään kiinteistöjohtamisen ja isännöinnin koulutusta tradenomi- ja insinööritutkinnoissa. Tekniseen isännöintiin soveltuva koulutus on rakennustekniikan tai talotekniikan insinööri. Osana restonomitutkintoa voi opiskella toimitilajohtamista. (Työ- ja elinkeinotoimisto 2008.)

5.2 Auktorisointi

Isännöitsijöiden Auktorisointiyhdistys, ISA ry, on isännöitsijöitä ja isännöintiyhteisöjä auktorisoiva ja valvova yhdistys. ISA:n taustalla ovat Suomen Isännöintiliitto ry ja Suomen Kiinteistöliitto. Auktorisoidut isännöintiyhteisöt ovat sitoutuneet noudattamaan ISA ry:n laatimaa Hyvää isännöintitapaa. Hyvän isännöintitavan eettisten ohjeiden avulla tuetaan kiinteistöalan kehittymistä turvaamalla isännöintitehtävien riittävän korkeatasoinen hoitaminen, kiinteistönpidon osaamisen lisääntyminen ja alan yleisen arvostuksen kehittyminen. Lisäksi auktori-

soitujen isännöintiyhteisöjen on täytettävä muut ISA:n asettamat laatuvaatimukset. Auktorisoidussa isännöintiyhteisössä koko organisaation on toimittava ISA:n laatuvaatimusten mukaisesti. ISA valvoo auktorisoitujen isännöintiyhteisöjen toimintaa vuosi-ilmoituksin, auditoinnein ja tarvittaessa kurinpitomenettelyn avulla. (Isännöitsijöiden Auktorisointiyhdistys 2010.)

5.3 Toimeksiantajayrityksen esittely

Opinnäytetyön toimeksiantaja on isännöitsijätoimisto REIM Lappeenranta Oy Ltd, joka kuuluu REIM Group Oy Ltd isännöinti- ja kiinteistövälityskonserniin. Vuonna 1988 perustettu REIM Group Oy palvelee taloyhtiöitä, rakennuttajia ja kiinteistöjen omistajia 17 paikkakunnalla valtakunnallisesti Suomessa ja Venäjällä. Pääkonttori on Lappeenrannassa. Isännöintikohteita on yli 1500, asiakas-kohteita noin 34 000 ja työntekijöitä yli 150 henkilöä. Vuonna 2009 REIM Group Oy:n isännöintiyritysten liikevaihto oli yli 8,4 miljoonaa euroa. REIM Group Oy toimii aktiivisesti Suomen Isännöintiliitto ry:ssä, Suomen Kiinteistöliitto ry:ssä ja European Council of Real Estate Professions – järjestössä. (REIM Group Oy Ltd.)

Vuonna 1978 perustettu REIM Lappeenranta Oy on yksityinen ja riippumaton isännöitsijätoimisto. REIM Lappeenranta Oy:ssä työskentelee toimitusjohtaja, asiakkuuspäällikkö, kuusi isännöitsijää sekä yhteensä seitsemän kirjanpitäjää ja kiinteistösihteeriä. REIM Lappeenranta Oy:llä on eri puolilla Lappeenrantaan noin 200 asuin-, liike- ja erikoiskiinteistöä isännöintikohteina. Isännöitsijätoimisto REIM Lappeenranta Oy on ISA-auktorisoitu. Auktorisointi takaa kiinteistön omistajalle ammattitaitoisesti hoidetun luotettavan isännöinnin ja vastuuvakuutuksen. (REIM Group Oy Ltd.)

5.4 Yrityksen laskelmien toimivuus

REIM Lappeenranta Oy:n laskelmien toimivuutta selvitettiin havainnoimalla yrityksen laskelmien laatimista sekä haastattelemalla kahta kirjanpitäjää ja yhtä isännöitsijää.

REIM Lappeenranta Oy:ssä saadaan nykyisin suoraan kirjanpito-ohjelma Tikonista tulostettua tuloslaskelma, tase, tase-erittelyt, talousarviovertailu ja vastikerahoituslaskelma. Kirjanpito-ohjelmaan on tehty vuosia sitten isännöitsijätoimiston käyttöön räätälöidyt tilikartat, jotka toimivat enimmäkseen hyvin. Liitetiedot tehdään taulukkolaskentaohjelmalla. Isännöitsijät laativat talousarviot ja hankeosuuslaskelmat taulukkolaskentaohjelmalla sekä toimintakertomukset tekstinkäsittelyohjelmalla. (Hostikka 2010; Kiljunen 2010.)

Kirjanpito-ohjelmasta saa vaivattomasti tulostettua suurimman osan laskelmista, mikä helpottaa työntekoa. Etenkin vastikerahoituslaskelmien ja tase-erittelyjen saaminen suoraan kirjanpito-ohjelmasta nopeuttaa laskelmien laatimista. Silloin tällöin vastikerahoituslaskelmat ja tase-erittelyt eivät toimi suoraan kirjanpito-ohjelmasta, jolloin niitä joutuu tekemään taulukkolaskentaohjelmalla. Kirjanpito-ohjelmasta on mahdollista siirtää laskelmia taulukkolaskentaohjelmaan. Jos kirjanpito-ohjelman ehdottamassa laskelmassa on vain pieni virhe, on laskelmaa helppo korjata siirtämällä se taulukkolaskentaohjelmaan. (Eronen 2010.)

Eronen (2010) ja Kiljusen (2010) mukaan vastikerahoituslaskelma ei toimi kirjanpito-ohjelmassa oikein esimerkiksi silloin, jos yhtiöllä on jaettu laina, osakepääomaa on korotettu tai jokin taseen keskeneräinen erä siirretään tilinpäätöksessä valmiiksi. Arvonlisäverovelvollisten kiinteistöjen vastikejälkilaskelmat eivät toimi kirjanpito-ohjelmassa ollenkaan. Nämä virheet johtuvat siitä, että ohjelmasta puuttuvat oikeat määritykset vastikerahoituslaskelmille eivätkä laskelmat sen vuoksi täsmää. REIM Lappeenranta Oy tarvitsisikin tietotekniikan ammattilaisen laittamaan raporttimääritykset kuntoon.

Vesitasaus- ja sähkötasauslaskut saadaan kiinteistötietojärjestelmästä, mutta kaukolämpötasauslaskua ei saa, joten se laaditaan valmiilla taulukkolaskentapohjalla. Toimintakertomukselle on hyvin toimiva kaikille isännöitsijöille yhtenäinen tekstinkäsittelyohjelmapihja. (Eronen 2010; Hostikka 2010.)

Lainaosuuslaskelmat tehdään taulukkolaskentaohjelmalla kirjanpitolautakunnan antaman yleisohjeen mukaan. Taulukkolaskelmaohjelman käytön lainaosuuslaskennassa piti olla vain väliaikaista, kun siirryttiin euroon, mutta se on vieläkin

käytössä. Uutta lainaosuuslaskentaohjelmaa ei ole otettu aiemmin toimintaan, koska taulukkolaskentaohjelman käyttäminen on ollut vaivatonta. Taulukossa on valmiit kaavat, joihin on helppo syöttää tarvittavat tiedot ja laskea lainaosuus. Taulukkolaskentaohjelmaan on laadittu myös valmiit laskupohjat lainaosuuden maksamiseen sekä osakkaalle että asunto-osakeyhtiölle. Pääomavastikelaskelmat on saatu aiemmin tietokoneohjelmasta suoraan, mutta nykyisin ne tehdään taulukkolaskentaohjelmalla. Lainojen perustietoja ja maksavia yksiköitä ylläpidetään taulukkolaskentaohjelman tiedostoissa tai sieltä tulostetuissa pohjissa. (Eronen 2010; Kiljunen 2010.)

REIM Lappeenranta Oy:n raportointikäytäntöä tulisi yhtenäistää. Kaikissa taulukkolaskentaohjelmalla tehdyissä laskelmissa on suuret virhemahdollisuudet, koska kaavaviitaukset eivät välttämättä toimi. Kaikkiin taulukkolaskentaohjelmassa tehtäviin laskelmiin tulisikin rakentaa toimivat ja yhtenäiset kaavapohjat, että virhemahdollisuudet pienenisivät. Lisäksi kaikkien laskelmien yhtenäisten pohjien tulisi olla sellaisia, että ne kelpaisivat myös tilintarkastajille. (Kiljunen 2010; Eronen 2010.)

Hankeosuuslaskelmien laatimista nopeuttaisi jokaiselle asunto-osakeyhtiölle laaditut yksilölliset taulukkolaskentapohjat, joissa olisi valmiina asunto-osakeyhtiön huoneistot ja neliömetrit (Hostikka 2010). Hankelaskelma lähetetään osakkaille, joten sen pitäisi olla selvä, tyylikäs ja tietenkin oikein tehty. Hankerahoituslaskelma pitäisi aina laatia ja se tulisi saada suoraan kirjanpito-ohjelmasta. (Kiljunen 2010.)

Joskus talousarvioissa on vääriä kaavoja, joten suunniteltu tilikauden tulos on väärä. Myös talousarvioiden tilien numerot saattavat olla vääriä tai puuttuvat kokonaan, mikä hidastaa ja vaikeuttaa talousarvioiden siirtämistä kirjanpito-ohjelmaan. Talousarviot pystytään ehkä tulevaisuudessa laatimaan kiinteistöietojärjestelmä Tampuuriin. Talousarvioiden siirtäminen Tampuuriin toisi raportteihin toivottua yhtenäisyyttä sekä helpottaisi talousarvioiden laatimista ja niiden siirtämistä kirjanpitoon. (Hostikka 2010; Kiljunen 2010.)

Kaikki laskelmat tulisi tehdä kirjanpitolautakunnan ohjeiden mukaan. Esimerkiksi kirjanpito-ohjelmasta saatava talousarviovertailu ei ole ohjeiden mukainen. Talousarviovertailu on tällä hetkellä pelkkä tuloslaskelma, vaikka siihen pitäisi saada näkyviin myös taseesta pysyvien vastaavien aktivoinnit, lainojen nostot ja lyhennykset. Liitetietoihin tulisi laatia nykyistä laajempi ja yhtenäinen pohja. (Eronen 2010; Kiljunen 2010.)

Erosen (2010) ja Kiljusen (2010) mukaan toimivat raportit nopeuttaisivat ja helpottaisivat työtä sekä pienentäisivät virhemahdollisuuksia. Parasta olisi, jos mitään laskelmaa, jonka voi saada kirjanpito-ohjelmasta tai kiinteistötietojärjestelmästä, ei tarvitsisi tehdä taulukkolaskentaohjelmalla. Jos kirjanpito-ohjelmasta saatavat laskelmat toimisivat, ne saisi vain nappia painamalla. Toimivat laskelmat mahdollistaisivat enemmän tietoa myös osakkaille.

5.5 Kiinteistötietojärjestelmä Tampuuri

Kiinteistötietojärjestelmä Tampuuri on monipuolinen isännöinnin ja manageerauksen ohjelmisto, joka on syntynyt isännöitsijän tarpeista. Tampuurin markkinoinnista, myynnistä, tuesta ja kehityksestä vastaa Agenteq Solutions Oy, joka omistaa tuotteen kaikki oikeudet ja velvollisuudet. Agenteq Solutions Oy:n enemmistöomistaja on Suomen Talokeskus Oy, jonka pääomistaja on Suomen Kiinteistöliitto ry. (Tampuuri.)

Tampuuri soveltuu kiinteistöalan toimijoille, koska siinä on omat ratkaisut isännöitsijätoimiston, manageerausyhtiöiden, vuokratyöyhteisöjen, kiinteistöjen suuromistajien, kuntien ja huoltoyhtiöiden tarpeisiin. Järjestelmän eri moduuleista voidaan koota myös asiakaskohtainen ratkaisu. Tampuuri on selainpohjainen järjestelmä, jossa käyttöoikeuksien avulla voidaan luoda erilaisia näkymiä eri toimijoille. Ohjelman ytimenä on perusrekisteri, joka sisältää kohdetiedot, henkilörekisterin ja yritysrekisterin. (Tampuuri.)

Liikevaihdolla mitattuna Tampuuri on markkinajohtaja. Tampuuria käyttää noin 100 isännöintitoimistoa ja järjestelmissä on noin 10 000 isännöintiyrityksien kohdetta. (Tampuuri.)

Kiinteistötietojärjestelmä Tampuurin käyttö alkoi REIM Lappeenranta Oy:ssä toukokuussa 2005, jolloin otettiin käyttöön kulutusseuranta ja vikailmoitukset. Vastikereskontran käyttöönotto alkoi tiedonsiirrolla edellisestä kiinteistötietojärjestelmästä toukokuussa 2008. Marraskuussa 2009 Tampuurin vastikeseuranta oli täysipainoisesti käytössä.

REIM Lappeenranta Oy:llä on käytössä kiinteistötietojärjestelmä Tampuurin kohde-, henkilö- ja osakerekisterit. Isännöintikohteiden vastikeseuranta hoidetaan Tampuurissa. Järjestelmässä muodostetaan talonkirjaotteita ja isännöitsijäntodistuksia. Isännöitsijät tekevät järjestelmässä muun muassa kulutusseurantaraportteja ja energiatodistuksia. Tampuurista saa tulostettua taloyhtiöiden postitustarroja. Jokaisella taloyhtiöllä on järjestelmässä oma dokumenttipankki, johon on mahdollista laittaa näkyviin esimerkiksi pöytäkirjoja ja sopimuksia. REIM Lappeenranta Oy:ssä tehdään Tampuurin kautta runsaasti huoltotilauksia kiinteistönhuoltoyhtiöille.

REIM Lappeenranta Oy:llä on käytössä myös asukassivut, jossa on asunto-osakeyhtiöiden tärkeitä yhteystietoja ja perustietoja. Aasukkaat voivat tehdä asukassivuilla vikailmoituksia ja tilata esimerkiksi isännöitsijäntodistuksia, autopaikkoja, saunavuoroja ja lainaosuuslaskelmia.

REIM Lappeenranta Oy aikoo ottaa tulevaisuudessa käyttöön Tampuurissa ainakin autopaikkojen ja saunavuorolistojen hallinnan sekä talousarvioiden laatimisen. Lisäksi dokumenttipankkia aiotaan täydentää uusilla asiakirjoilla. Tampuurissa olisi mahdollista tehdä myös muun muassa PTS-suunnitelmia ja hallita kokouksia, mutta nämä ominaisuudet eivät ole vielä REIM Lappeenranta Oy:n käytössä.

5.6 Lainaosuuslaskennan siirto Tampuuriin

Nykyään lainaosuuslaskelmat tehdään REIM Lappeenranta Oy:ssä taulukkolaskentaohjelmalla, jossa virhemahdollisuudet ovat suuret. Vaikka taulukkolaskentaohjelmassa on valmiit kaavat, ne täytyy tarkistaa huolellisesti joka kerta

lainaosuutta laskettaessa. Kirjanpitäjät olettivat ennen Tampuurin lainaosuuslaskentaan tutustumista, että Tampuurin lainaosuuslaskenta on varmempi ja helpompi kuin nykyinen laskenta. Kirjanpitäjät ajattelivat ennen lainojen perustamista, että Tampuurista voi tulostaa suoraan laskut ja muut lainatiedot. Lainojen tapahtumien merkitsemisen Tampuuriin uskottiin tuottavan paljon työtä. Kirjanpitäjät eivät uskoneet, että Tampuurin lainaosuuslaskelmat ovat joustavia. He ajattelivat, että Tampuuri ei toimi erikoisemmissä tilanteissa, esimerkiksi kun osakkaalta laskutetaan korkoja tai kun osakas maksaa osasuorituksen.

Opinnäytetyön case-osuudessa lainaosuuslaskenta mahdollistettiin kiinteistöietojärjestelmä Tampuurissa. Lainojen perustaminen kiinteistöietojärjestelmään aloitettiin 27. huhtikuuta 2010. Lainoja perustettiin Tampuuriin noin 90 kappaletta, johon kului aikaa noin kolme viikkoa. REIM Group -konserniin kuuluvan REIM Tampere Oy:n kiinteistösihteeri Eeva Tuisku on perustanut ja hallinnoinut lainoja Tampuurissa useiden vuosien ajan. Hän neuvoi Tampuurin lainahallinnan käyttöä puhelimesta useamman kerran. Lisäksi Tampuurin dokumenttipankista löytyi järjestelmän omat ohjeet lainojen perustamiseen.

Lainat perustettiin syöttämällä ensin Tampuurin lainapohjaan lainan perustiedot, jotka saatiin helposti taloyhtiön ja pankin välisistä lainasopimuksista. Lainan perustietoja ovat lainan nimi, lainan tarkoitus, lainatyyppi, luoton numero, luotonantaja, vakuuslaji, alkuperäinen pääoma, korkosidos, korkopäivät, korkojakajat ja koron marginaali. Perustietoja ovat lisäksi lainan ensimmäinen nostopäivä, lyhennyspäivä ja koronmaksupäivä, päättymispäivä, maksulaji, laina-aika sekä korko- ja lyhennysjaksot kuukausina.

Perustietojen syöttämisen jälkeen lainalle määriteltiin korkoprosentti ja poistettiin lainan tiedoista osakkaat, jotka ovat jo maksaneet osuutensa lainasta. Jos joku osakas oli maksanut osasuorituksen lainasta, muutettiin lainalle osakkaan jäljellä olevia yksiköitä. Jäljelle jäävät kokonaisyksiköt tarkistettiin huolellisesti, koska niiden perusteella laskettiin lainaosuudet osakkaille. Myös viime tilikauden pääomavastikeyljäämä tai -alijäämä sijoitettiin lainan tietoihin. Tämän jälkeen laina oli valmis käytettäväksi ja sille muodostettiin ensimmäinen tapahtuma eli lainan nosto. Jo tilinpäätöksessä olleille lainoille määriteltiin lainan nosto-

päiväksi tämän vuoden ensimmäinen päivä, koska tilinpäätöksestä saatiin helposti pääomavastikeylijäämä tai -alijäämä. Myös lainan pääoma määriteltiin vuoden ensimmäisen päivälle.

Varsinaiset lainatapahtumat eli lainan lyhennykset, muut kulut ja vastikkeiden maksut syötettiin ohjelmaan aikajärjestyksessä. Ohjelma laskee lainan korot automaattisesti annettujen korkotietojen perusteella. Kun lainan tiedot päivitetään, nähtiin ohjelmasta jokaisen lainaa maksavan osakkaan lainaosuus. Osakkaalle voitiin lähettää halutulle päivälle lainaosuusilmoitus tai lainaosuuslasku. Laskun mukana olevaan tilisiirtolomakkeeseen voitiin määritellä laskun eräpäivä.

Tampuurin ohjemateriaalin ja Eeva Tuiskun opastuksella lainojen perustaminen ei tuottanut suurempia vaikeuksia ja onnistui nopeasti. Muutamia ongelmia kuitenkin ilmeni. Vaikeuksia tuottivat autopaikat ja liikehuoneistot, jotka maksoivat lainaa, mutta eivät tulleet näkyville lainaosuuslistaan. Ongelma ratkesi, kun autopaikkojen ja liikehuoneistojen väärän tyyppiset maksulajit muutettiin oikeanlaisiksi. Lisäksi yksi perustettu laina ei auennut perustamisen jälkeen. Ongelmana oli väärään kohtaan syötetty tieto, joka sekoitti lainan toiminnan. Laina ei toiminut, ennen kuin tukipalvelu korjasi sen. Ongelmatilanteissa auttoivat Eeva Tuisku ja Tampuurin tukipalvelu.

Tampuurin lainaosuuslaskennan toimivuutta kokeiltiin kirjanpitäjän kanssa vertaamalla Tampuurin lainaosuuslaskelmaa ja taulukkolaskentaohjelman lainaosuuslaskelmaa. Jos laskelmissa oli eroja, ne aiheutuivat yleensä tilinpäätöksessä tehdystä korkojaksotuksesta. Tilinpäätöksessä tehty korkojaksotus vaikuttaa Tampuuriin syötettävään pääomavastikeylijäämään tai -alijäämään. Jos korkojaksotus on tehty väärällä korkoprosentilla, ei alkuvuoden korko täsmää. Tilinpäätöksen pääomavastikejälkilaskelman yli- tai alijäämä pitäisikin laskea uudestaan oikealla korkoprosentilla lasketulla korkojaksotuksella, jolloin myös alkuvuoden korot täsmäisivät.

Jokaisella pankilla on erilainen tapa ilmoittaa lainojen lyhennyksistä ja koroista. Osa pankeista lähettää lainailmoitukset todella aikaisin ja tämän takia lainan

korkeampi tai pääoma on saattanut muuttua ilmoituksen ja laskun eräpäivän välillä. Seuraavan lainanlyhennyksen yhteydessä liikaa tai liian vähän maksettua korkoa korjataan. Jos tilinpäätöksessä ei ole otettu huomioon edelliselle tilikaudelle kuuluneita koronmuutoksia, jotka pankki korjaa alkuvuonna, vääristyvät korot Tampuurissa. Korot menevät oikein vain, kun Tampuuriin syötettyä edellisen tilikauden pääomavastikeylijäämää tai -alijäämää muutetaan.

Kun lainatiedot on päivitetty Tampuuriin, myös lainaosuuden laskeminen on hyvin helppoa ja nopeaa. Tampuurin lainaosuuslaskenta on paremmin ajan tasalla kuin pankin ilmoitukset, koska Tampuuri ottaa heti huomioon maksetut osakaslyhennykset tai muuttuneen koron. Myös virhemahdollisuudet pienenevät kun esimerkiksi maksavat yksiköt tulevat suoraan järjestelmästä. (Eronen 2010; Kiljunen 2010.)

Lainojen tapahtumat merkittiin ohjelmaan tapahtumisjärjestyksessä. Tämä oli tärkeää muistaa, koska muuten laina ei toiminut oikein. Jos esimerkiksi vaihtunutta korkoa ei muuttanut, ei koronlaskenta tietenkään toiminut oikein. Onneksi väärässä järjestyksessä tehdyt tapahtumat oli helppo poistaa ohjelmasta. Tapahtumia oli niin helppo poistaa, että vahingossa saattoi poistaa myös sellaisia tapahtumia, joita ei halunnut poistaa. Eeva Tuisku kertoi, että Tampuurin lainahallintaan on tulossa mahdollisuus lukita kausia. Tapahtumien lukitus olisi hyvä uudistus, koska tällöin tapahtumia ei voisi poistaa vahingossa.

Tampuurin lainahallinnassa on jonkun verran kehitettävää. Tampuurista ei ole mahdollista tulostaa pankille menevää laskua, jossa maksavaksi tiliksi tulee taloyhtiön tili ja maksun saajaksi lainan tili. Tällainen lasku tarvitaan aina, kun taloyhtiö lyhentää lainaa osakassuorituksen verran. Jos lainaosuuden maksavalta osakkaalta joudutaan laskuttamaan korkoja, täytyy korkolasku tehdä erikseen, sitä ei saa suoraan Tampuurista. Osasuorituksen laskeminen onnistuu Tampuurissa kätevästi, mutta lainaosuuslaskuja ja -ilmoituksia saa vain koko jäljellä olevalle lainalle, ei osasuorituksille. Lainaosuuslaskussa ei voi muuttaa maksajan nimeä, vaan se tulee suoraan Tampuurin tiedoista. Joskus ostaja maksaa lainaosuuden, joten olisi hyvä, jos laskulle voisi muuttaa oikean maksajan nimen. Jaettua lainaa ei ole mahdollista perustaa Tampuuriin.

Tampuurista saa vaivattomasti tulostettua tietoa lainoista. Kirjanpitäjät pitivät tulosteita tyylikkäänä ja yhtenäisinä. Isännöitsijäntodistuksille tulostuvat suoraan osakehuoneiston pääomavastikkeet, lainaosuudet ja muut lainan tiedot. Kirjanpitäjien kansioon tulostettiin lainojen hallinnan helpottamiseksi kolme eri tulostetta. Ensimmäisenä on tuloste, jossa näkyy lainan perustiedot ja maksavien osakkaiden tiedot lainaosuuksineen. Toisena on koko lainan tila, jossa näkyy kaikki siihen mennessä tehdyt tapahtumat. Kolmantena tulostettiin pääomavastikkeen maksun tavoiteraportti, jossa näkyy osakkaittain maksettava pääomavastikkeen määrä kuukaudessa.

Tampuurista ei saa tulostettua osakkaalle menevää erittelyä siitä, miten lainaosuus on laskettu. Tällainen erittely pitäisi laittaa osakkaalle lähetettävän lainaosuuslaskun liitteeksi. Koko lainasta on mahdollista saada tuloste Tampuurista, mutta sitä ei voi laittaa osakkaalle, koska siinä näkyvät myös muiden osakkaiden maksamat lainaosuussuoritukset. (Eronen 2010.)

Pääomavastikkeella tulisi kattaa lainan korot, lyhennykset ja kulut. Pääomavastikkeen määrän laskeminen liittyy oleellisesti lainoihin, mutta Tampuurissa ei ole mahdollista laatia tällaisia laskelmia. (Kiljunen 2010.)

Lainahallinnassa ei näy suoraan eriteltynä jokaisen osakkaan maksama pääomavastike. Pääomavastikkeet saa näkymään eriteltynä, mutta ne täytyy tulostaa Tampuurissa muualta kuin lainahallinnasta. Tampuurin pääomavastiketaulukossa näkyvät osakkeenomistajat ja pääomavastikkeet, mutta siinä ei valitettavasti näy huoneistojen neliömetrit. (Kiljunen 2010.)

6 JOHTOPÄÄTÖKSET

Asunto-osakeyhtiöissä on useita laskelmia. Isännöitsijätoimisto REIM Lappeenranta Oy:n laskelmat ovat suurimmaksi osaksi toimivia. Laskelmiin kaivataan kuitenkin yhtenäisyyttä, tyylikkyyttä ja lisää toimintavarmuutta. Lainaosuuslas-

kenta mahdollistettiin jo käytössä olevassa kiinteistötietojärjestelmä Tampuurissa, mikä tuo yrityksen laskelmiin kaivattua yhtenäisyyttä. Tampuurin lainaosuuslaskenta otetaan REIM Lappeenranta Oy:ssä käyttöön aiemman taulukkolaskentapohjan rinnalla.

Tampuurin lainojen hallinta ei sisällä vielä kaikkia REIM Lappeenranta Oy:n toimivia ominaisuuksia, joten lainojen hallinta ei voi siirtyä kokonaisuudessaan Tampuuriin. Esimerkiksi pankille menevät laskut joudutaan edelleen tekemään taulukkolaskentaohjelmalla. REIM Lappeenranta Oy:n kannattaa kertoa kaikki lainaosuuslaskennan kehitystoiveet Agenteq Solutions Oy:lle, joka vastaa Tampuurin kehityksestä. Agenteq Solutions Oy voi kehittää Tampuurin lainaosuuslaskentaa, antaa vinkkejä ongelmatilanteissa ja vähintään kertoa, aiotaanko toiveet toteuttaa.

Lainojen hallinta aiheuttaa paljon työtä REIM Lappeenranta Oy:ssä. Kirjanpitäjät ajattelivat ennen Tampuurin lainaosuuslaskennan käyttöönottoa, että uusi järjestelmä helpottaisi heidän työtään, mutta se ei helpota. Suurin osa taloyhtiöiden lainoista on joka kuukausi lyhennettäviä, mikä tuottaa suurta lisätyötä verrattuna siihen, että lainoja lyhennettäisiin vain kolmen kuukauden tai puolen vuoden välein. Kuukausittaiset lainanlyhennykset aiheuttavat lisätyötä myös Tampuurin lainahallinnassa. Isännöitsijät voisivat vastaisuudessa ottaa lainaneuvotteluissa huomioon lainojen lyhennysaikataulun.

Osassa asunto-osakeyhtiöistä lainaa maksaa enää yksi tai kaksi osakasta. Suosittelenkin, että REIM Lappeenranta Oy ottaisi käyttöön Tampuurin lainaosuusilmoitusten massalähetykset. Tampuurista saisi kätevästi lähetettyä jokaiselle velalliselle osakkaalle tilikauden lopun lainaosuuksien määrät, koska kaikkien lainojen tiedot päivitetään ainakin tilinpäätökseen. Lainaosuusilmoituksia voisi lähettää yhtiökokouskirjeen mukana velallisille osakkeenomistajille. Kirjeen mukaan liitettäisiin viesti, jossa kerrotaisiin, että ilmoituksessa on lainaosuuden määrä edellisen tilikauden lopussa ja jos osakas haluaa maksaa lainaosuuden pois, niin REIM Lappeenranta Oy laskee tämän hetken tilanteen. Kirjeeseen liitettäisiin tietenkin myös tieto siitä, milloin asunto-osakeyhtiö ottaa lainaosuus-suorituksia vastaan.

REIM Lappeenranta Oy:llä olisi opiskelijoille useampiakin opinnäytetyön aiheita. Tietotekniikan opiskelija voisi tutustua kirjanpito-ohjelmaan ja laittaa sen raporttimääritykset kuntoon, niin että vastikerahoituslaskelmat ja tase-erittelyt saisi tulostettua sieltä kaikissa tilanteissa. Kiinteistötietojärjestelmä Tampuuri on ollut REIM Lappeenranta Oy:ssä käytössä jo vuodesta 2005, ja järjestelmän ominaisuuksia on otettu käyttöön vähän kerrallaan. Opinnäytetyössä voisi tutkia, mitä kaikkea Tampuurissa on mahdollista tehdä. Samalla voisi ottaa käyttöön jonkin ominaisuuden, joka ei ole vielä REIM Lappeenranta Oy:n käytössä. Esimerkiksi talousarvioiden laatiminen aiotaan siirtää Tampuuriin, joten sen käyttöönotto voisi olla hyvä aihe.

7 OMAN TYÖN ONNISTUMINEN

Opin opinnäytetyön aikana lisää asunto-osakeyhtiön laskelmista, mistä on varmasti hyötyä. Työstä oli hyötyä myös toimeksiantajalle, koska yritys sai uuden lainaosuuslaskennan käyttöön nopealla aikataululla. Toimeksiantaja sai tietoa siitä, miten lainaosuuslaskelma kiinteistötietojärjestelmässä toimii. Tutkimus antoi lisäksi tietoa kiinteistötietojärjestelmän lainaosuuslaskennan mahdollisuuksista, eli mitä sillä voi tehdä ja mitä ei.

Järjestin käytännönläheisen koulutuksen kaikille REIM Lappeenranta Oy:ssä laskelmia laativille henkilöille. Koulutuksessa esittelin ensin Tampuurin lainaosuuslaskentaa teoriassa ja sen jälkeen näytin, miten laina käytännössä perustetaan ja miten Tampuurin lainahallintaa käytetään. Koulutus onnistui mielestäni hyvin ja henkilökunta piti sitä selkeänä. Jätin toimeksiantajalle materiaaliksi esittämäni diaesityksen, luettelon perustetuista lainoista ja kommentit niiden toimivuudesta sekä lyhyen ohjeen lainojen perustamiseen. Uskon, että opetusmateriaalin avulla jokaisen työntekijän on helppo opetella käyttämään uutta lainahallintajärjestelmää.

Toimeksiantajayritys sai myös kokonaiskuvan kaikkien laskelmien tilasta ja kehitysehdotuksia. Toimeksiantaja tietää, mikä laskelmissa toimii ja mitä niissä voisi vielä kehittää.

Kokonaisuutena opinnäytetyö valmistui suunnitellussa aikataulussa, empi-
riaosuus hieman suunniteltua aikataulua nopeammin. Uusi asunto-
osakeyhtiölaki tuli voimaan heinäkuun alusta 2010, eikä opinnäytetyön kirjoitta-
misen aikana ollut vielä ilmestynyt useita uuden lain mukaan kirjoitettua kirjoja.
Tämä teki kirjoittamisen haasteelliseksi, koska uudesta asunto-osakeyhtiölaista
täytyi tarkistaa, olivatko ennen uutta lakia kirjoitettujen lähdekirjojen tiedot muut-
tuneet. Uskon kuitenkin saaneeni työhöni uuden lain mukaiset asiat.

KUVAT

Kuva 1 Opinnäytetyön kulku, s. 8

TAULUKOT

Taulukko 1 Asunto-osakeyhtiölain ja osakeyhtiölain soveltaminen asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöihin, s. 11

Taulukko 2 Asunto-osakeyhtiön päätöksentekoon kuuluvat elimet ja päätösvalta, s. 18

Taulukko 3 Asuintalovaraus ja rahastoinnin erot, s. 31

LÄHTEET

Alanen, S. & Vuorenalusta, A. 2007. Kiinteistöyhteisön hallinto ja kirjanpito rakentamisesta asumiseen. Toinen, uudistettu painos. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus Oy.

ASOYA. Asunto-osakeyhtiöasetus 12.5.2010/365. Finlex. Saatavilla www-muodossa:

<http://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2010/20100365> (Luettu 29.7.2010)

ASOYL. Asunto-osakeyhtiölaki 22.12.2009/1599. Finlex. Saatavilla www-muodossa: <http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2009/20091599> (Luettu 29.7.2010)

29.7.2010)

Eronen, S. 2010. Kirjanpitäjä. REIM Lappeenranta Oy. Lappeenranta. 30.3.2010 ja 8.6.2010. Henkilökohtainen tiedonanto.

Etelämaa, J. 2005. Jälki- ja lainaosuuslaskenta asunto-osakeyhtiöissä. 2. korjattu painos. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Etelämaa, J. 2007. Taloyhtiön tilintarkastus. 2. uudistettu painos. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Grass, B., Heino, J., Kaivanto, K. & Kulomäki, M. 2009. Hyvä hallintotapa taloyhtiöissä. 3. täysin uudistettu painos. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus Oy.

HE 24/2009. Hallituksen esitys Eduskunnalle uudeksi asunto-osakeyhtiölainsäädännöksi. Saatavilla www-muodossa:

<http://217.71.145.20/TRIPviewer/show.asp?tunniste=HE+24/2009&base=erhe&palvelin=www.eduskunta.fi&f=WORD> (Luettu 2.7.2010)

Hirsjärvi, S., Remes, P. & Sajavaara, P. 2007. Tutki ja kirjoita. 13., osin uudistettu painos. Helsinki: Kustannusosakeyhtiö Tammi.

Hostikka, E. 2010. Isännöitsijä. REIM Lappeenranta Oy. Lappeenranta. 15.4.2010. Henkilökohtainen tiedonanto.

Isännöintiliitto. Isännöinti Suomessa. Saatavilla www-muodossa:

<http://www.isannointiliitto.fi/isannoitsijaksi/isannointiala/> (Luettu 2.6.2010)

Isännöitsijöiden Auktorisointiyhdistys. 2010. Saatavilla www-muodossa:

<http://www.isa-yhdistys.org/> (Luettu 6.6.2010)

Kangasluoma, M. 2009. Isännöitsijän käsikirja. 14., uudistettu painos. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus Oy.

KHT-yhdistys – Föreningen CGR ry. 2010. Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiön tilinpäätösmalli. 8. painos. Helsinki: KHT Media Oy.

Kiinteistöliitto. 2010. Asunto-osakeyhtiölaki muuttui jo ennen voimaantuloaan. Saatavilla www-muodossa: <http://www.kiinteistoliitto.fi/26848.html> (Luettu 28.7.2010)

Kiljunen, A. 2010. Kirjanpitäjä. REIM Lappeenranta Oy. Lappeenranta. 7.4.2010 ja 8.6.2010. Henkilökohtainen tiedonanto.

KILA. Kirjanpitolauslautakunta. Yleisohje asunto-osakeyhtiöiden ja muiden keskinäisten kiinteistöyhtiöiden kirjanpidosta ja tilinpäätöksestä 12.4.2005. Saatavilla www-muodossa: [http://ktm.elinar.fi/ktm/fin/kirjanpi.nsf/0/712F754315FD9323C22570A400462D33/\\$FILE/ASOY-OHJE.doc](http://ktm.elinar.fi/ktm/fin/kirjanpi.nsf/0/712F754315FD9323C22570A400462D33/$FILE/ASOY-OHJE.doc) (Luettu 9.6.2010)

KPA. Kirjanpitoasetus 30.12.1997/1339. Finlex. Saatavilla www-muodossa: <http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1997/19971339> (Luettu 8.6.2010)

KPL. Kirjanpitolaki 30.12.1997/1336. Finlex. Saatavilla www-muodossa: <http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1997/19971336> (Luettu 8.6.2010)

Kuhanen, P., Kanerva, A., Kinnunen, H. & Furuholm, M. 2009. Asunto-osakeyhtiölaki pähkinänkuoressa. Kolmas painos. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Laki asunto-osakeyhtiölain voimaannpanosta 22.12.2009/1600. Finlex – Valtion säädöstietopankki. Oikeusministeriö. Saatavilla www-muodossa: <http://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2009/20091600> (Luettu 29.7.2010)

Manner, K. & Suulamo, A. 2008. Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiön kirjanpito ja tilinpäätös. 8. painos. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Metsämuuronen, J. 2008. Laadullisen tutkimuksen perusteet. 3., uudistettu painos. Helsinki: International Methelp Ky.

Norri, M. & Palsala, A. 2002. Asuntoyhtiö 2002. 2. uudistettu painos. Helsinki: Rakennustieto Oy.

Oikeusministeriö. 2009. Uusi asunto-osakeyhtiölaki. Saatavilla www-muodossa: <http://www.om.fi/Etusivu/Valmisteilla/Lakihankkeet/Yhtiooikeus/Uusiasuntoosakeyhtiolaki> (Luettu 3.6.2010)

Patentti- ja rekisterihallitus. 2010. Yritysten lukumäärät kaupparekisterissä. Saatavilla www-muodossa: <http://www.prh.fi/fi/kaupparekisteri/tietopalvelut/yritystenlkm/lkm.html> (Luettu 31.7.2010)

REIM Group Oy Ltd. Saatavilla www-muodossa: <http://www.reimgroup.com/> (Luettu 7.6.2010)

Salin, M. 2008. Asunto-osakeyhtiön kirjanpito- ja verokirja. 9. uudistettu painos. Helsinki: Edita Prima Oy.

Tampuuri. Saatavilla www-muodossa: <http://www.tampuuri.fi/> (Luettu 19.6.2010)

Tomperi, S. 2009. Kehittyvä kirjanpito. 12., uudistettu painos. Helsinki: Edita Prima Oy.

Työ- ja elinkeinotoimisto. 2008. Ammattinetti. Isännöinti. Saatavilla www-muodossa: <http://www.ammattinetti.fi/web/guest/alat> (Luettu 19.6.2010)

Viihala, H. & Rantanen, R. 2008. Näin toimii asunto-osakeyhtiö. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Kiinteistön tuloslaskelma (Kirjanpitolautakunta 12.4.2005)

KIINTEISTÖN TULOSLASKELMA

	Tilikausi		Edellinen tilikausi	
Kiinteistön tuotot				
Vastikkeet				
Hoitovastikkeet	0,00		0,00	
Hankeosuussuoritukset	0,00		0,00	
Kulutuserusteiset vastikkeet	0,00		0,00	
Erityisvastikkeet	0,00		0,00	
./.. Rahastoidut vastikkeet	- 0,00	0,00	- 0,00	0,00
Vuokrat		0,00		0,00
Käyttökorvaukset		0,00		0,00
Muut kiinteistön tuotot		0,00		0,00
Kiinteistön tuotot yhteensä		0,00		0,00
Luototappiot ja oikaisuerät		+/- 0,00		+/- 0,00
Kiinteistön hoitokulut				
Henkilöstökulut		- 0,00		- 0,00
Hallinto		- 0,00		- 0,00
Käyttö ja huolto		- 0,00		- 0,00
Ulkoalueiden hoito		- 0,00		- 0,00
Siivous		- 0,00		- 0,00
Lämmitys		- 0,00		- 0,00
Vesi ja jätevesi		- 0,00		- 0,00
Sähkö ja kaasu		- 0,00		- 0,00
Jätehuolto		- 0,00		- 0,00
Vahinkovakuutukset		- 0,00		- 0,00
Vuokrat		- 0,00		- 0,00
Kiinteistövero		- 0,00		- 0,00
Korjaukset	0,00		0,00	
./.. Saadut korvaukset	- 0,00		- 0,00	
./.. Saadut avustukset	- 0,00		- 0,00	
./.. Aktivoinnit taseeseen	- 0,00	- 0,00	- 0,00	- 0,00
Muut hoitokulut		- 0,00		- 0,00
Oman käytön arvonlisävero		- 0,00		- 0,00
Kiinteistön hoitokulut yhteensä		0,00		0,00
KÄYTTÖKATE/HOITOKATE		+/- 0,00		+/- 0,00
Poistot ja arvonalentumiset				
Rakennuksista ja rakennelmista		- 0,00		- 0,00
Koneista ja kalustosta		- 0,00		- 0,00
Muista pitkävaikutteisista menoista		- 0,00		- 0,00
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä		- 0,00		- 0,00
Rahoitustuotot ja -kulut				
Osinkotuotot		0,00		0,00
Korkotuotot		0,00		0,00
Muut rahoitustuotot				
Pääomavastikkeet	0,00		0,00	
./.. Rahastoidut vastikkeet	- 0,00	0,00	- 0,00	0,00
Lainaosuussuoritukset	0,00		0,00	
./.. Rahastoidut osuudet	- 0,00	0,00	- 0,00	0,00
Muut rahoitustuotot		0,00		0,00
Korkokulut		- 0,00		- 0,00
Muut rahoituskulut		- 0,00		- 0,00
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä		+/- 0,00		+/- 0,00
VOITTO (TAPPIO) ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ		+/- 0,00		+/- 0,00

LIITE 1

2 (2)

Satunnaiset erät		
Satunnaiset tuotot	0,00	0,00
Satunnaiset kulut	<u>- 0,00</u>	<u>- 0,00</u>
Satunnaiset erät yhteensä	+/- 0,00	+/- 0,00
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖS- SIIRTOJA JA VEROJA	+/- 0,00	+/- 0,00
Tilinpäättösiirrot		
Poistoveron muutos	+/- 0,00	+/- 0,00
Vapaaehtoisten varausten muutos	<u>+/- 0,00</u>	<u>+/- 0,00</u>
Tilinpäättösiirrot yhteensä	+/- 0,00	+/- 0,00
Välittömät verot	- 0,00	- 0,00
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO) YLIJÄÄMÄ (ALIJÄÄMÄ)	<u>+/- 0,00</u>	<u>+/- 0,00</u>

Tase (Kirjanpitolautakunta 12.4.2005)

TASE VASTAAVAA

	Tilinpäätöspvm		Edellinen tilinpäätöspvm	
PYSYVÄT VASTAAVAT				
Aineettomat hyödykkeet				
Kehittämismenot	0,00		0,00	
Aineettomat oikeudet	0,00		0,00	
Liikearvo	0,00		0,00	
Muut pitkävaikutteiset menot	0,00		0,00	
Ennakkomaksut	<u>0,00</u>	0,00	<u>0,00</u>	0,00
Aineelliset hyödykkeet				
Maa- ja vesialueet				
Omistuskiinteistöt	0,00		0,00	
Kiinteistöjen vuokraoikeudet	0,00		0,00	
Rakennukset ja rakennelmat				
Omistorakennukset ja -rakennelmat	0,00		0,00	
Rakennusten ja rakennelmien vuokraoikeudet	0,00		0,00	
Koneet ja kalusto	0,00		0,00	
Muut aineelliset hyödykkeet	0,00		0,00	
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	<u>0,00</u>	0,00	<u>0,00</u>	0,00
Sijoitukset				
Osuudet saman konsernin yrityksissä	0,00		0,00	
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	0,00		0,00	
Osuudet omistusyhteisyrityksissä	0,00		0,00	
Saamiset omistusyhteisyrityksiltä	0,00		0,00	
Muut osakkeet ja osuudet	0,00		0,00	
Muut saamiset	<u>0,00</u>	0,00	<u>0,00</u>	0,00
VAIHTUVAT VASTAAVAT				
Vaihto-omaisuus				
Aineet ja tarvikkeet	0,00		0,00	
Keskeneräiset tuotteet	0,00		0,00	
Valmiit tuotteet / tavarat	0,00		0,00	
Muu vaihto-omaisuus	0,00		0,00	
Ennakkomaksut	<u>0,00</u>	0,00	<u>0,00</u>	0,00
Saamiset				
Pitkäaikaiset saamiset				
Saamiset kiinteistön tuotoista	0,00		0,00	
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	0,00		0,00	
Saamiset omistusyhteisyrityksiltä	0,00		0,00	
Lainasaamiset	0,00		0,00	
Muut saamiset	0,00		0,00	
Maksamattomat osakkeet / osuudet	0,00		0,00	
Siirtosaamiset	<u>0,00</u>	0,00	<u>0,00</u>	0,00
Lyhytaikaiset saamiset				
Saamiset kiinteistön tuotoista	0,00		0,00	
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	0,00		0,00	
Saamiset omistusyhteisyrityksiltä	0,00		0,00	
Lainasaamiset	0,00		0,00	
Muut saamiset	0,00		0,00	
Maksamattomat osakkeet / osuudet	0,00		0,00	
Siirtosaamiset	<u>0,00</u>	0,00	<u>0,00</u>	0,00
Rahoitusarvopaperit				
Osuudet saman konsernin yrityksissä	0,00		0,00	
Muut osakkeet ja osuudet	0,00		0,00	
Muut arvopaperit	<u>0,00</u>	0,00	<u>0,00</u>	0,00
Rahat ja pankkisaamiset				
V a s t a v a a y h t e e n s ä	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>

LIITE 2
2 (2)

TASE VASTATTAVAA

	Tilinpäätöspvm		Edellinen tilinpäätöspvm	
OMA PÄÄOMA				
Osakepääoma		0,00		0,00
Osakeanti		0,00		0,00
Rakennusrahasto		0,00		0,00
Arvonkorotusrahasto		0,00		0,00
Käyvän arvon rahasto		0,00		0,00
Muut rahastot				
Lainanlyhennysrahasto	0,00		0,00	
Perusparannusrahasto	0,00		0,00	
Muut rahastot	<u>0,00</u>	0,00	<u>0,00</u>	0,00
Edellisten tilikausien voitto (tappio)		0,00		0,00
Tilikauden voitto (tappio)		0,00		0,00
Pääomalainat		0,00		0,00
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ				
Poistoero	0,00		0,00	
Vapaaehtoiset varaukset				
Asuintalovaraukset	0,00		0,00	
Muut vapaaehtoiset varaukset	<u>0,00</u>	0,00	<u>0,00</u>	0,00
PAKOLLISET VARAUKSET				
Eläkevaraukset	0,00		0,00	
Verovaraukset	0,00		0,00	
Muut pakolliset varaukset	<u>0,00</u>	0,00	<u>0,00</u>	0,00
VIERAS PÄÄOMA				
Pitkäaikainen				
Joukkovelkakirjalainat	0,00		0,00	
Vahtovelkakirjalainat	0,00		0,00	
Lainat rahoituslaitoksilta	0,00		0,00	
Eläkelainat	0,00		0,00	
Saadut ennakot	0,00		0,00	
Ostovelat	0,00		0,00	
Rahoitusvelselit	0,00		0,00	
Velat saman konsernin yrityksille	0,00		0,00	
Velat omistusyhteisyriksille	0,00		0,00	
Muut velat	0,00		0,00	
Siirtovelat	<u>0,00</u>	0,00	<u>0,00</u>	0,00
Lyhytaikainen				
Joukkovelkakirjalainat	0,00		0,00	
Vahtovelkakirjalainat	0,00		0,00	
Lainat rahoituslaitoksilta	0,00		0,00	
Eläkelainat	0,00		0,00	
Saadut ennakot	0,00		0,00	
Ostovelat	0,00		0,00	
Rahoitusvelselit	0,00		0,00	
Velat saman konsernin yrityksille	0,00		0,00	
Velat omistusyhteisyriksille	0,00		0,00	
Muut velat	0,00		0,00	
Siirtovelat	<u>0,00</u>	0,00	<u>0,00</u>	0,00
Vastattava yhteensä		<u>0,00</u>		<u>0,00</u>

Vastikerahoituslaskelma (Kirjanpitolautakunta 12.4.2005)

VASTIKERAHOITUSLASKELMA

HOITOTUOTOT

Hoitovastikkeet	0,00	
Kulutusperusteiset vastikkeet	0,00	
Vuokrat	0,00	
Käyttökorvaukset	0,00	
Omaisuuuden myyntituotot	0,00	
Muut kiinteistön tuotot	0,00	
Korkotuotot	0,00	
Osinkotuotot	0,00	
Muut rahoitustuotot	0,00	
Satunnaiset tuotot	0,00	
Luottotappiot ja oikaisuerät	<u>+/- 0,00</u>	0,00

HOITOKULUT

Hoitokulut	0,00	
Korkokulut	0,00	
Muut rahoituskulut	0,00	
Satunnaiset kulut	0,00	
Välittömät verot	0,00	
Aktivoidut hankinnat ja korjaukset	0,00	
Lainojen lyhennykset	0,00	<u>- 0,00</u>
		0,00

HANKEOSUUSSUORITUKSET

0,00

LAINOJEN NOSTOT

0,00

OSAKEPÄÄOMAN KOROTUS

0,00

RAHASTOJEN LISÄYS

0,00

OSAKKEIDEN LUNASTAMINEN

- 0,00

HOITOVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ

+/- 0,00

EDELLISTEN TILIKAUSIEN HOITOVASTIKEJÄÄMÄ

+/- 0,00

SIIRTYVÄ HOITOVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ

+/- 0,00

ERITYSVASTIKETUOTOT

Erytisvastikkeet	0,00	
Muut tuotot	0,00	0,00

ERITYSVASTIKEKULUT

Hoitokulut	0,00	
Korkokulut	0,00	
Muut kulut	0,00	
Aktivoidut hankinnat ja korjaukset	0,00	
Lainojen lyhennykset	0,00	<u>- 0,00</u>
		0,00

LIITE 3

2 (2)

HANKEOSUUSUORITUKSET (erityisvastike)		0,00	
LAINOJEN NOSTOT (erityisvastike)		0,00	
RAHASTOJEN LISÄYS		0,00	
ERITYISVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ		+/- 0,00	
EDELLISTEN TILIKAUSIEN ERITYISVASTIKEJÄÄMÄ		+/- 0,00	
SIIRTYVÄ ERITYISVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ		+/- 0,00	
PÄÄOMATUOTOT			
Pääomavastikkeet	0,00		
Pääomavastikkeet (rahastoidut)	0,00		
Lainaosuussuoritukset	0,00		
Lainaosuussuoritukset (rahastoidut)	0,00	0,00	
PÄÄOMAKULUT			
Korkokulut	0,00		
Muut rahoituskulut	0,00		
Lainojen lyhennykset	0,00		
Lainaosuuslyhennykset	0,00	- 0,00	
		<u>0,00</u>	
PÄÄOMAVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ		+/- 0,00	
EDELLISTEN TILIKAUSIEN PÄÄOMAVASTIKEJÄÄMÄ		+/- 0,00	
SIIRTYVÄ PÄÄOMAVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ		+/- 0,00	
KOKONAISJÄÄMÄ		<u>+/- 0,00</u>	
TARKISTUS KIRJANPITOON			
Hoitovastikeyli/alijäämä		+/- 0,00	
Erityisvastikeyli/alijäämä		+/- 0,00	
Pääomavastikeyli/alijäämä		+/- 0,00	
Kokonaisjäämä		<u>+/- 0,00</u>	
Rahoitusomaisuus		0,00	
- Lyhytaikainen vieras pääoma	0,00		
./ Seuraavan tilikauden lainanlyhennykset	- 0,00	- 0,00	
Taseen rahoitusasema		<u>+/- 0,00</u>	
	Erotus	0,00	

Lainaosuuslaskelma (Kirjanpitolauslaskelma 12.4.2005)

LAINAOSUUSLASKELMA x.x.200x

TILIKAUDEN TUOTOT X.X.200X asti

Pääomavastikkeet	0,00	
Lainaosuussuoritukset	0,00	
Muut tuotot	<u>0,00</u>	0,00

TILIKAUDEN KULUT X.X.200X asti

Korkokulut	0,00	
Muut rahoituskulut	0,00	
Lainanlyhennykset	0,00	- 0,00
PÄÄOMAVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ TILIKAUDELTA		<u>+/- 0,00</u>
EDELLISELTÄ TILIKAUDELTA SIIRTYVÄ PÄÄOMAVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ		+/- 0,00
LAINAPÄÄOMA X.X.200X		<u>0,00</u>
LAINARASITUS YHTEENSÄ		<u>0,00</u>

LAINASTA VASTAAVAT YKSIKÖT (os/m²) 0 kpl

LAINARASITUS PER VELALLINEN YKSIKKÖ 0,00

HUONEISTON LAINAOSUUS

os/m² x lainarasitus/yksikkö 0,00

Ennen lainaosuuslaskennan uudistusta:

Aiheena on asunto-osakeyhtiön kaikki raportit REIM Lappeenranta Oy:ssä eli mm. tuloslaskelma, tase, tase-erittelyt, talousarviovertailu, toimintakertomus, vastikejätkilaskelma, liitetiedot, lainaosuuslaskelma, hankerahoituslaskelma, hankeosuuslaskelma ja vesitasauslaskelma.

Miten raportit tehdään REIM Lappeenranta Oy:ssä nykyisin?

Mikä raporteissa on hyvää? Entä huonoa?

Ilmeneekö raporteissa virheitä? Jos, niin minkälaisia virheet ovat?

Miten raportteja voisi kehittää? Miksi?

Kuvaile raporttien ihannetilanne?

Lainaosuuslaskelmat siirretään Tampuuriin. Mitä hyviä ja huonoja puolia asias-
sa on?

Haluaisitko kertoa vielä jotain edellä käydyistä asioista?

Jälkeenpäin:

Mitä hyvää uudessa Tampuurin lainaosuuslaskennassa on? Entä huonoa?

Miten uuden lainaosuuslaskennan käyttö onnistuu?

Mitä tuloksia uusi järjestelmä toi?

Tuletteko käyttämään uutta järjestelmää?