

Emminoora Siltamäki

Talousarvion laatiminen osana kerrostalohankkeen suunnittelua: case-tarkastelu

Opinnäytetyö

Kevät 2019

SeAMK Liiketoiminta ja kulttuuri

Tradenomi (AMK, Liiketalous)

SeAMK 

SEINÄJOEN AMMATTIKORKEAKOULU
SEINÄJOKI UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

SEINÄJOEN AMMATTIKORKEAKOULU

Opinnäytetyön tiivistelmä

Koulutusyksikkö: Liiketoiminta ja kulttuuri

Tutkinto-ohjelma: Liiketalouden koulutusohjelma

Suuntautumisvaihtoehto: Taloushallinto

Tekijä: Emminoora Siltamäki

Työn nimi: Talousarvion laatiminen osana kerrostalohankkeen suunnittelua: case-tarkastelu

Ohjaaja: Erkki Kytönen

Vuosi: 2019

Sivumäärä: 75

Liitteiden lukumäärä: 2

Opinnäytetyön tavoitteena oli laatia vasta suunnitteluvaiheessa olevalle kerrostalohankkeelle RS-rahoitusasiakirjoihin liittyvä talousarvio ja sen avulla luoda hyvä taloudellinen pohja tulevalle asunto-osakeyhtiölle. Tavoitteena oli myös, että talousarviota voitaisiin käyttää osana pankille luovutettavia RS-rahoitusasiakirjoja.

Opinnäytetyön teoreettisessa osuudessa tutustutaan ensimmäiseksi talousarvion laatimiseen vaikuttaviin lainsäädäntöihin ja säännöksiin, minkä jälkeen käsitellään asuntokauppaa sekä RS-järjestelmää eli rakentamisvaiheen suojajärjestelmää. Teoreettisessa osuudessa käydään läpi myös asunto-osakeyhtiöiden taloudellista suunnittelua, johon kuuluu taloussuunnitelman ja talousarvion laatimisen lisäksi vastikelaskelmien laatiminen.

Opinnäytetyön empiirisessä osuudessa ensimmäisenä tehtävänä oli kerätä mahdollisimman tarkat ja totuudenmukaiset lähtötiedot ja lähtöarvot talousarvion laatimista varten. Lähtötietojen keruussa apuna käytettiin Internetiä, erilaista kirjallisuutta sekä pienimuotoista haastattelua. Lähtötietojen perusteella saatiin muun muassa lasketua tulevan asunto-osakeyhtiön yhtiövastikkeet sekä muut olennaiset avainluvut, joiden perusteella laadittiin tulevan asunto-osakeyhtiön ensimmäinen talousarvio.

Avainsanat: asunto-osakeyhtiö, asuntokauppa, RS-järjestelmä, talousarvio

SEINÄJOKI UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Thesis abstract

Faculty: Business and Culture

Degree programme: Business Management

Specialisation: Financial Management

Author: Emminoora Siltamäki

Title of thesis: Drawing up a budget as part of the planning of an apartment building project: a case study

Supervisor: Erkki Kytönen

Year: 2019

Number of pages: 75

Number of appendices: 2

The aim of this thesis was to prepare a budget related to RS financial documents for an apartment building project and to create a good financial base for a future housing cooperative. The aim was also that the budget could be used as part of the RS financial documents handed over to a bank.

The theoretical part of the thesis first deals with the legislation and regulations affecting the budget. After that, the real estate business and the RS system, a protective system for the construction phase, are focused on. The theoretical part also covers the financial planning for housing cooperatives, which includes drawing a financial plan, a budget, and cost accounts.

The aim of the empirical part was to first collect as accurate and truthful output data and output values as possible for the compilation of the budget. The Internet and different kinds of literature were used, and also a small interview was done to find and collect the right output data. The future housing cooperative's maintenance charges and other relevant key figures were calculated with the help of the output data information. By these calculations, the first budget of the future housing cooperative was prepared.

Keywords: housing cooperative, real estate business, RS system, budget

SISÄLTÖ

Opinnäytetyön tiivistelmä.....	2
Thesis abstract.....	3
SISÄLTÖ.....	4
Kuva-, kuvio- ja taulukkoluettelo.....	6
1 JOHDANTO.....	7
1.1 Opinnäytetyön tausta.....	7
1.2 Aikaisemmat tutkimukset.....	8
1.3 Opinnäytetyön tavoitteet ja rakenne.....	8
2 ASUNTOKAUPAN RS-JÄRJESTELMÄ.....	11
2.1 Perustajaosakas ja perustajaurakointi.....	11
2.2 RS-järjestelmä.....	12
2.3 Ennakkomarkkinointi.....	14
2.4 Asunto-osakkeen kauppa ja asunto-osakeyhtiölaki.....	16
2.5 Rakentamisvaiheessa olevan asunnon kauppa ja asuntokauppalaki.....	19
2.6 Rakentamisvaihe.....	22
2.7 Rakentamisvaiheen suojajärjestelmä.....	23
2.7.1 Turva-asiakirjat.....	24
2.7.2 Vakuusjärjestelmä.....	25
2.7.3 Turva-asiakirjojen säilyttäjän rooli.....	27
2.7.4 Kauppahintojen maksutili.....	29
2.7.5 Kaupanteko.....	30
2.8 Yhteenveto.....	30
3 ASUNTO-OSAKEYHTIÖN TALOUDELLINEN SUUNNITTELU.....	31
3.1 Maksuvalmiussuunnittelu.....	31
3.2 Pitkän tähtäimen talous- ja rahoitussuunnittelu.....	32
3.3 Taloussuunnitelma.....	33
3.3.1 Taloussuunnitelman merkitys ja muuttaminen osakkeenostajien suostumuksella.....	34
3.3.2 Taloussuunnitelman muuttaminen ilman osakkeenostajien suostumusta.....	36

3.4	Talousarvio ja talousarviosuunnittelu	36
3.4.1	Hoitotalouden suunnittelu.....	37
3.4.2	Pääomatalouden suunnittelu.....	39
3.4.3	Talousarvion perusteet.....	39
3.4.4	Talousarvion tavoitteet ja muoto	40
3.4.5	Talousarvion laatiminen	41
3.5	Vastikelaskelmat	45
3.5.1	Hoitotalouden vastikelaskelman laatiminen	46
3.5.2	Pääomavastikelaskelman laatiminen	48
3.5.3	Muut vastikelaskelmat.....	50
3.5.4	Taloyhtiön rahoituksellisen tilanteen arviointi laskelmista	50
3.6	Yhteenveto.....	52
4	TALOUSARVION LAATIMINEN PROJEKTI X: LLE.....	53
4.1	Projekti X.....	53
4.2	Tutkimusmenetelmät.....	54
4.3	Talousarvion toteutus ja lähtökohdat.....	54
4.4	Talousarvion laatiminen	56
4.4.1	Pääomavastikkeen määrittäminen	57
4.4.2	Hoitovastikkeen määrittäminen	58
4.5	Talousarvioesitys ensimmäiselle tilikaudelle	63
4.6	Talousarvion päivittäminen	65
4.7	Johtopäätökset ja pohdinta	66
5	YHTEENVETO.....	70
	LÄHTEET	72
	LIITTEET	75
	LIITE 1 Projekti X:n vastikkeiden muodostuminen.....	1
	LIITE 2 Projekti X:n valmis talousarvioesitys	2

Kuva-, kuvio- ja taulukkoluettelo

Kuva 1. Rakentamisvaihe	23
Kuva 2. Vakuudet.....	27
Kuva 3. Talousarviomalli, kiinteistön tuotot	42
Kuva 4. Talousarviomalli, kiinteistön hoitokulut.....	43
Kuva 5. Talousarviomalli, kiinteistön hoitokulut.....	44
Kuva 6. Talousarviomalli, rahoitustuotot ja -kulut.....	44
Kuva 7. Hoitotalouden vastikelaskelma	47
Kuva 8. Pääomavastikelaskelma	49
Kuva 9. Vastikelaskelmien täsmäytyslaskelma.....	51
Kuva 10. Talousarvioesitys	64
Kuva 11. Kiinteistöhoitokulut prosentteina vuonna 2016.....	68
Kuva 12. Kiinteistöhoitokulut euromääräisenä vuonna 2016-2017	68

1 JOHDANTO

1.1 Opinnäytetyön tausta

Opinnäytetyö on toteutettu vasta suunnitteluvaiheessa olevalle kerrostalohankkeelle, joka tarvitsee apua rakentamisvaihetta edeltävän talousarvion laatimisessa. Talousarvio on yksi pieni, mutta sitäkin merkittävämpi, tekijä suunnitteluvaiheessa olevan asunto-osakeyhtiön talouden suunnittelussa ja siihen liittyvien asiakirjojen laatimisessa.

Suomessa käynnistyy nykyaikana asunto-osakeyhtiömuotoisia rakennushankkeita (toisin sanoen kerrostalohankkeita) nopean tasaisesti ja suurin osa asuinhuoneistoista tulee myyntiin jo ennen rakennusvaiheen alkamista tai rakennusvaiheen aikana, jonka takia RS-rahoitus ja siihen liittyvät turva-asiakirjat (nykyisimmin nimellä asuntokauppalaki tunnettu) tulevat käytäntöön.

Opinnäytetyön aiheena on RS-rahoitukseen ja RS-rahoitusasiakirjoihin liittyvän ensimmäisen talousarvion laatiminen kerrostaloprojektille. Opinnäytetyö toteutetaan vasta suunnitteilla olevalle asunto-osakeyhtiölle, Projekti X:lle, jonka takana seisoo kolme Alahärmäläistä yrittäjää, joilla on monien vuosien kokemus yrittäjyydestä sekä asunto- ja rakennusalaista.

Opinnäytetyön aihealue on melko laaja, koska talousarvion laatimiseen liittyy paljon erilaisia elementtejä sekä lainsäädäntöä ja säännöksiä. Talousarvion laatiminen on yksi tärkeimmistä ja olennaisimmista huomioonotettavista asioista ennen itse asunto-osakeyhtiön perustamista, ja talousarvion laatiminen mahdollisimman tarkasti sekä totuudenmukaisesti on erittäin tärkeää varsinkin asunto-osakeyhtiön tulevaisuutta ajatellen. Mahdollisimman totuudenmukainen ja tarkka talousarvio auttaa esimerkiksi uusien asuntojen ostajia hahmottamaan mahdollisia tulevia asumiskustannuksia ja näin ollen tekemään myös ostopäätöksen uudesta asunnosta. Tarkka talousarvio on tärkeä myös itse taloyhtiölle, sillä talousarvio on lainsäädännössäkin määritelty tehtäväksi ja ilman sitä asunto-osakeyhtiötä ei voisi edes perustaa. Talousarvio antaa myös erittäin arvokasta tietoa asunto-osakeyhtiön taloudellisesta tilasta.

1.2 Aikaisemmat tutkimukset

Asunto-osakeyhtiön perustamiseen, uuden asunto-osakkeen kauppaan ja RS-järjestelmään sekä asunto-osakeyhtiön talousarvioiden laatimiseen ja talouteen liittyviä tutkimuksia löytyy Internetistä kohtalaisesti. Leppäkorpi (2002) on esimerkiksi tehnyt työn talousarvion laadinnasta ja sen tulkitsemisesta. Tässä työssä kuitenkin kyse on jo olemassa olevan asunto-osakeyhtiön talousarviosta eikä vasta perusteilla olevan. Kröpi (2014) avaa opinnäytetyössään asunto-osakeyhtiöiden taloutta luomalla osakkaalle oman oppaan kyseisestä aiheesta. Rautio (2016) kertoo onnistuneen asuntokaupan saloista, Aitto-oja (2017) perustajaurakoitsijan asuntokauppalain mukaisesta toiminnasta RS-kohteissa ja Liuski (2017) asunto-osakeyhtiön perustamisvaiheesta sekä uuden asunto-osakkeen kaupasta Raution (2016) tavoin. Hyvää näkökulmaa aiheeseen antaa myös Palmrothin (2018) työ koskien asuntokaupan RS-järjestelmää, tarkemmin perustajaosakkaan asettamia vakuuksia sekä ostajansuojamekanismeja.

1.3 Opinnäytetyön tavoitteet ja rakenne

Opinnäytetyön tarkoituksena on luoda mahdollisimman todenmukainen ja tarkka arvio tulevista asumiskustannuksista kerrostalossa ja opinnäytetyön päätavoitteena olisi, että perustettava asunto-osakeyhtiö voisi käyttää opinnäytetyössä laadittua talousarviota yhtenä osana pankille luovutettavia RS-rahoitusasiakirjoja. Tavoitteena opinnäytetyössä on ensinnäkin löytää ja kerätä riittävän hyvät ja tarkat lähtötiedot, kuten hankkeen koko ja paikkakunta-kohtaiset kustannukset eri saroilla huomioon ottaen, mahdollisimman totuudenmukaisen lopputuloksen saavuttamiseksi. Näiden lähtötietojen kerääminen ja muodostaminen vaikuttavat olennaisesti talousarvion eri kohtien hintojen ja kustannusten muodostumisiin. Tämän jälkeen laaditaan itse talousarvio, jossa huomioidaan muun muassa energiakulut, isännöintikulut ja niin edelleen, pohjautuen kerättyihin lähtötietoihin.

Opinnäytetyön yhtenä tavoitteena on myös tuoda esiin talousarvion tärkeyttä varsinkin perustaessa asunto-osakeyhtiötä, sillä taloudellinen suunnittelu on yksi yhtiön perustamisvaiheen, ja miksei sen jälkeisenkin vaiheen, tärkeimmistä osa-alueista. Opinnäytetyössä koitetaan myös tuoda esille eri osapuolten rooleja ja merkityksiä

RS-rahoituksessa, eli toisin sanoen miten talousarvion onnistuminen ja oikeellisuus vaikuttavat asunnon ostajiin sekä asunnon myyjiin ja rakennuttajiin.

Lähestymistapa tai näkökulma opinnäytetyön teoriaosuudessa on pääasiallisesti rakentamisvaihetta ja perustamisvaihetta edeltävä näkökulma, koska opinnäytetyössä laadittava talousarvio on rakennus- ja perustamisvaihetta edeltävä toimenpide, ja opinnäytetyön tekovaiheessa itse asunto-osakeyhtiötä ei ole vielä virallisesti perustettu. Tämän takia opinnäytetyön teoriaosuudessa käsitellään muun muassa asunnon kauppaa nimenomaan perustamisvaiheessa sekä rakentamisvaiheessa ja lisäksi RS-rahoitusjärjestelmää, joka liittyy asunnon kauppaan ennen rakentamisvaihetta sekä sen aikana.

Talousarvion laatimisen haasteelliseksi tekee tarpeeksi tarkkojen sekä totuudenmukaisten lähtöarvojen ja -tietojen löytäminen. On osattava kritisoida, mitkä tiedot ovat valideja, ja mitkä eivät. Haasteellista talousarvion laatimisesta tekee myös se, että laadittava talousarvio ei ole ihan mikä tahansa normaali taloyhtiön jokavuotinen talousarvio, vaan kyseessä on rakennusvaihetta edeltävä asunto-osakeyhtiön ensimmäinen talousarvio, mikä tarkoittaa sitä, että vertailupohjaa aiempien vuosien talousarvioista ei ole, ja tästä syystä talousarvio tulisikin laatia niin tarkkaan kuin mahdollista.

Opinnäytetyö tulee olemaan apuna ensisijaisesti itse tulevalle asunto-osakeyhtiölle sen taloudellisessa suunnittelussa, mutta myös uusien asuntojen ostajille voi opinnäytetyöstä olla suurta apua, koska työssä käsiteltävät asiat auttavat ostajia ostopäätöksen tekemisessä sekä asunto-osakeyhtiön taloudellisen tilan arvioimisessa.

Opinnäytetyön viitekehys eli teoreettinen osuus koostuu kahdesta eri kokonaisuudesta, jotka pohjaavat opinnäytetyössä syntyvää tuotosta eli talousarviota. Jotta talousarvio voitaisiin laatia, täytyy käydä alusta alkaen läpi asiat, jotka vaikuttavat talousarvion laatimiseen ja asiat, joihin talousarvio liittyy. Talousarvio itsessään on osa isompaa kokonaisuutta, taloussuunnitelmaa, ja teoreettisessa osuudessa kohta kohdalta päädytään lainsäädäntöjen ja RS-rahoitukseen liittyvien asioiden kautta taloussuunnitelman laatimiseen ja siten itse empiiriseen osuuteen eli talousarvioon ja sen laatimiseen.

Viitekehyksen ensimmäinen luku liittyy uuden asunnon kauppaan ennakkomarkkinoinnin ja rakentamisvaiheen aikana sekä itse asuntokaupan RS-järjestelmään ja siihen liittyviin turva-asiakirjoihin. Ensimmäisessä luvussa saadaan käsitys sille, mistä talousarvion tekeminen tulee. Miksi sellainen pitää tehdä ja mitkä ovat sen takana olevat lainsäädännöt sekä käytänteet, järjestelmät ja edellytykset. Opinnäytetyön viitekehyksen toisessa luvussa käsitellään asunto-osakeyhtiön taloudellista suunnittelua. Taloudellinen suunnittelu on erittäin iso ja tärkeä osatekijä asunto-osakeyhtiön perustamisvaihetta ja ilman taloudellista suunnittelua asunto-osakeyhtiöllä ei ole minkäänlaista tulevaisuutta. Taloudellisen suunnittelun yhteydessä käydään läpi talousarvion perusteet.

Taloudellisen suunnittelun kokonaisuudesta päästään sujuvasti lopulta empiiriseen osioon, jossa laaditaan Projekti X:lle, perustettavan asunto-osakeyhtiön ensimmäinen ja mahdollisimman todenmukainen talousarvio, jota tuleva asunto-osakeyhtiö voisi mahdollisuuksien mukaan oikeasti hyödyntää rakentamisvaiheen jälkeenkin. Talousarvio laaditaan Excel-taulukkomuotoon, jota on helppo tulevaisuudessakin muokata uusien talousarvioiden mukaisesti. Tämän jälkeen koko opinnäytetyö vedetään yhteenvedossa yhteen.

2 ASUNTOKAUPAN RS-JÄRJESTELMÄ

Tässä luvussa tutustutaan tarkemmin uuden asunnon kauppaan ennakkomarkkinoinnin sekä rakentamisvaiheen aikana. Uuden asunnon kauppaan ennakkomarkkinoinnin ja rakentamisvaiheen aikana liittyy olennaisesti asuntokaupan suojajärjestelmä, eli RS-järjestelmä, joka suojaa ostajaa rakentamisvaiheen aikana, ja tässä luvussa käsitellään tätä kyseistä järjestelmää lähemmin sekä tutustutaan siinä sivussa myös asuntokauppa- ja asunto-osakeyhtiölakeihin ja muihin aiheeseen liittyviin asioihin.

2.1 Perustajaosakas ja perustajaurakointi

Perustajaosakas on määritelty asuntokauppalaisissa (L 23.9.1994/843, 1 luku, 4§) luonnolliseksi henkilöksi tai yksityiseksi/julkiseksi oikeushenkilöksi, joka rakentamisvaiheen aikana merkitsee tai omistaa yhteisöosuuden, joka oikeuttaa hänet asunto-osakkeen tai asuinhuoneiston hallintaan. Tyypillisesti perustajaosakas toimii perustajaurakoitsijana tai perustajarakennuttajana. Kun sovelletaan asuntokauppalakia ja uuden asunnon kauppa, perustajaosakkaan määritelmä on hyvin tärkeä, sillä velvollisuus hankkia turva-asiakirjat ja asettaa riittävät vakuudet rakentamisvaiheessa kohdistuu juurikin perustajaosakkaaseen. Perustajaosakas on vastuussa kaupan kohteesta pisimmillään kymmenen vuotta siitä, kun hallinto on luovutettu. (Keskitalo 2005, 24.)

Perustajaurakointi tarkoittaa sellaista liiketoimintaa, jossa rakennusliike hoitaa kaiken suunnittelusta, tuottamisesta ja markkinoinnista aina myyntiin saakka ja myy asuntoja, toimistoja tai liiketiloja siten, että ostaja saa, hankkiessaan omistukseensa kohdeyhtiön osakkeita, hallintaoikeuden kyseisiin tiloihin (Heinonen 2014, 175–176). Kun on kyse perustajaurakoinnista, rakennusliike on siis yleensä se, joka perustaa rakennettavan asunto-osakeyhtiön, ja sen lisäksi myös vielä toimii rakennuttajana sekä urakoitsijana eli rakennuttaa ja urakoi asunto-osakeyhtiön rakennukset. (mp). Perustajaurakoitsija eli siis yleensä rakennusliike voi toimia joko yksin tai yh-

dessä muiden perustajaosakkaiden kanssa. Rakennettavassa yhteisössä tosiasiallinen määräysvalta perustajaurakoinnissa on rakennusliikkeellä. (Keskitalo 2005, 24.)

2.2 RS-järjestelmä

Ylihärsilä (2017) kertoo hyvin kattavasti artikkelissaan RS-järjestelmästä ja sen sisällöstä. Suomessa rakennetaan tällä hetkellä uusia asuntoja ennätystahtiin, ja kun on kyse uusien asuntojen tekemisestä myyntiin, voidaan määritellä kaksi erilaista myynnin toteutustapaa. Asuntojen myyminen täysin valmiina, tai sitten myyminen jo itse rakentamisvaiheessa. Suurin osa myyntiin tulevista asunnoista on kuitenkin nykyään niin sanottuja RS-kohteita, joista kuulee myös käytettävän nimitystä RS-asunto. Näistä niin sanotuista RS-kohteista asuntoja myydään jo rakentamisvaiheen aikana, jolloin asuntojen ostajien ja itse yhtiön turvaksi on asetettu tietynlaiset turvajärjestelmät, jotka on määritelty asuntokauppalaissa. RS-kohteiden lisäksi myynnissä saattaa olla myös uudiskohteita, mikä tarkoittaa sitä, että asunnoista tehdään sitovasti kauppoja vasta niiden valmistuttua, kun kaikki yhtiölle tulevat rakennukset on hyväksytty käyttöön rakennusvalvonnan toimesta. Tällaisissa niin sanotuissa uudiskohteissa ei ole pakotteena samanlaisia turvajärjestelmiä, kuin RS-kohteissa. Myös uudiskohteisiin rakentajan eli myyjän on kuitenkin hankittava suorituskyvyttömyysvakuutus.

RS (rahalaitosten neuvottelukunnan suosittama) -järjestelmä on vuonna 1972 käyttöön otettu järjestelmä, ja sen käyttöönoton syynä olivat ensisijaisesti väärinkäytökset sekä epäkohdat liittyen grynderirakentamiseen eli perustajaurakoitsijarakentamiseen. RS-järjestelmän käytöllä voitiin estää grynderin, eli perustajaurakoitsijan, väärinkäytökset liittyen rakenteilla olevien asunto-osakkeiden panttaamiseen ja kiinnittämiseen. Tuolloin RS-järjestelmä perustui pelkästään osapuolten keskinäiseen sopimukseen ja järjestelmän toimivuuden takaaminen edellytti pankkien keskinäistä päätöstä siitä, että yksikään pankki, joka kuuluu järjestelmään, ei luotota RS-järjestelmän piiriin kuulumatonta rakennushanketta. (Keskitalo 2005, 37.)

Kasson (2010, 217) mukaan vuonna 1995 voimaan astunutta asuntokauppalakia (L 23.9.1994/843) voidaan jossain määrin kutsua ”laillistuneeksi RS-järjestelmäksi”,

koska asuntokauppalain 2 luvun säännökset, jotka on luotu suojaamaan ostajaa asunnon rakentamisvaiheessa, vastaavat aika pitkälti vuonna 1972 luotua RS-järjestelmää. Ylihärsilä (2017) vahvistaa artikkelissaan, että 1970-luvulla luotu RS-järjestelmä liitettiin osaksi asuntokauppalakia 1990-luvulla lähes sellaisenaan kuin se oli aina ollutkin. Myös Valto (2005) huomauttaa artikkelissaan, että vaikka rakentajat saattavatkin antaa ostajille RS-kohteitaan mainostaessaan sellaisen kuvan, että kyse on jostakin erityisturvasta, kyse on kuitenkin ihan vain normaalista laista, asuntokauppalaista, johon 70-luvulla perustettu RS-järjestelmä kopioitiin lähes sellaisenaan. RS-turvajärjestelmä on siis vain sanana jäänyt ihmisten kielenkäyttöön, vaikka oikeasti kyseessä onkin ihan vain asuntokauppalain toisen luvun säännökset.

Konkurssin sekä rakennusvirheiden varalta perustajaosakkaan eli rakentajan on siis talletettava pankkiin vakuudet, jotka ovat olennainen osa lakia eli RS-järjestelmää, mutta mahdolliset rakennusvirheet on rakentajan kuitenkin korjattava omalla kustannuksellaan (Ylihärsilä 2017). Ylihärsilä kertoo, että RS-järjestelmä ei kuitenkaan suojaa riidoilta ostajien ja rakentajan välillä, vaikka sen tarkoitus onkin varmistaa, että RS-kohde rakentuu kaikkien suunnitelmien mukaisesti.

Ylihärsilä (2017) on määritellyt RS-kohteen asuntokaupan etenemisvaiheen ensimmäiseksi kohdaksi ennakkomarkkinoinnin, joka tapahtuu jo ennen kuin kohde on liitetty RS-järjestelmään. Ennakkomarkkinointiin liittyy kirjallisen varaussopimuksen laatiminen sekä varausmaksun maksaminen, mutta varaus ei vielä sido ostajaa mihinkään. Yleensä kohteelle asetetaan ennakkomarkkinointivaiheessa varausastevaatimus, joka määrittyy rakentajan ja kohdetta rahoittavan pankin perusteella. Varausastevaatimus tarkoittaa sitä, että vasta kun varausaste on saavutettu, eli on saatu tietty määrä varauksia suunnitteilla olevista kohteista, kohdetta lähdetään toteuttamaan eteenpäin. Vaihe, ennen itse kauppojen aloittamista, on RS-kauppakirjan tekeminen, eli kohteelle aletaan laatia tarvittavia asuntokauppalaissa määriteltyjä turva-asiakirjoja. Ylihärsilä luettelee turva-asiakirjoiksi muun muassa RS-taloussuunnitelman, rakennusluvan, lupapiirustukset, rakennustapaselosteen, vakuutus-todistukset sekä urakkasopimuksen. Kun turva-asiakirjat ovat valmistuneet, saavutetaan niin sanottu RS-valmius, mikä tarkoittaa sitä, että seuraavaksi kohteesta voidaan ruveta tekemään kauppvoja.

2.3 Ennakkomarkkinointi

Jos rakennuttajat ja urakoitsijat haluavat saada selville asuntojen mahdollisen hintatason sekä sen, herättääkö kohde edes kaupallista kiinnostusta, he saattavat aloittaa markkinoimaan kohdetta kuluttajille siten, että jo ennen varsinaisen rakentamispäätöksen tekemistä kuluttajilla olisi mahdollisuus tehdä alustava varaus vasta suunnitteilla olevasta kohteesta. Kohdetta on myös mahdollista markkinoida vasta itse rakentamisvaiheessa. Tällöin rakennusvalvontaviranomainen ei ole vielä hyväksynyt käyttöönotettaviksi kaikkia rakennuksia, jotka tulevat yhteisölle ja kuluttajan on näin ollen mahdollista tehdä myyjän kanssa pelkkä varaussopimus sen sijaan, että tehtäisiin sitova rakentamisvaiheen kauppakirja. Yleensä syynä siihen, että rakentamisvaiheen aikana käytetään enemmän kuluttajaa sitomatonta varaussopimusta, on se, että vakuuksien ja turva-asiakirjojen asettaminen on kallista sekä työllästä ja perustajaosakas ei näin ollen halua niitä asettaa. (Keskitalo 2005, 31.)

Ennen lainuudistusta asuntokauppalaissa ei ollut varsinaisia säännöksiä koskien ennakkomarkkinointia tai sen aikana tehtäviä varaussopimuksia. Tällöisen lain mukaan perustajaosakkaan oli asetettava turva-asiakirjat ja vaaditut vakuudet lain edellyttämällä tavalla ennen kuin kuluttajaa sitovaa kauppaa voitiin tehdä ja ennen kuin kaikki yhteisölle tulevat rakennukset oli hyväksytetty käyttöönotettaviksi rakennusvalvontaviranomaisen toimesta. (Keskitalo 2005, 31). Uudistetussa asuntokauppalaissa (L 23.9.1994/843, 1 luku, 3 §) asuntojen ennakkomarkkinoinnilla tarkoitetaan ”suunnitteilla tai rakenteilla olevan asuinhuoneiston tarjoamista kuluttajan varattavaksi sellaisin ehdoin, että tarjoaminen ei kuulu 2 luvun soveltamisalaan”. Asuntokauppalain soveltamisala on määritelty asuntokauppalain 2:1 §:ssä (L 23.9.1994/843, 2 luku, 1 §) ja sen mukaan luku 2 ei tule sovellettavaksi silloin, kun kuluttaja eli ostaja voi ilman minkäänlaisia seuraamuksia vetäytyä tekemästään varaussopimuksesta. Lukua 2 ei myöskään sovelleta siinä tapauksessa, jos varausmaksu, joka on maksettu varaussopimuksen vahvistukseksi, ei ylitä neljää prosenttia varauksen yhteydessä sovitusta kauppahinnasta.

Silloin, kun kuluttajalla eli tässä tapauksessa ostajalla on mahdollisuus vetäytyä varaussopimuksesta ilman minkäänlaisia seuraamuksia, ei asuntokauppalain 2 lukua tällöin sovelleta. Asuntokauppalain 2 luku tulee sovellettavaksi vain silloin, kun va-

raussopimuksen vapaa oikeus peruuttamiseen on sidottu määräaikaan, ostaja joutuu maksamaan korvausta tekemänsä sopimuksen peruuttamisesta, tai ostaja on menettämässä varausmaksunsa, jonka hän on jo suorittanut varaussopimuksen yhteydessä. Ostajalla on siis oltava aina mahdollisuus vetäytyä kaupasta ilman, että hän ilmoittaa syytä siihen, jolloin myyjän on palautettava varausmaksu kokonaisuudessaan ostajalle. (Keskitalo 2005, 22.)

Asuntokauppalain uudistuksen myötä ostajalta peritään varaussopimuksen yhteydessä varausmaksu, joka ylittää neljä prosenttia sovitusta kauppahinnasta. Jos myyjä ei kuitenkaan halua asettaa asuntokauppalain 2 luvussa määriteltyjä turvasiikirjoja ja vakuuksia, mutta haluaa silti tehdä ostajan kanssa varaussopimuksen, hän ei saa tällöin pyytää varausmaksuna yli neljää prosenttia sovitusta kauppahinnasta. Syynä lainuudistukseen on pääasiallisesti se, että ostajilta saatuja varausmaksuja on saatettu käyttää väärin rakennushankkeessa ja ostajilta on pyritty keräämään tämän takia mahdollisimman suuria varausmaksusummia. Uudella lainuudistuksella on pyritty siihen, että varausmaksuja ei enää käytettäisi rakennushankkeen rahoitusvälineenä, ja siksi maksettavalle varausmaksulle on asetettu yläraja. Jos myyjä on esimerkiksi käyttänyt varausmaksuja rakennushankkeen laskujen maksuun, ostajan riskinä on tällöin myyjän suorituskyvyttömyys, ja hän saattaa tämän vuoksi menettää maksamansa varausmaksun. Säännöstä on tehostettu rangaistussäännöksellä, jonka mukaan se, joka rikkoo lakia, voidaan tuomita maksimissaan vuoden vankeusrangaistukseen tai vaihtoehtoisesti sakkoon. (Keskitalo 2005, 22.)

Yhteenvetona kuluttajan kannalta kolme tärkeintä huomioitavaa piirrettä asunnon varauksessa, joka on tehty ennakkomarkkinoinnin aikana, on ensimmäisenä se, että kuluttajalla eli ostajalla on aina oikeus vetäytyä tekemästään varaussopimuksesta syytä ilmoittamatta ilman seuraamuksia, eli varaussopimus ei siis saa sitoa ostajaa. Toiseksi, kaupan peruuntuessa varausmaksu, joka on maksettu varauksen merkiksi myyjälle ostajan toimesta, on palautettava kokonaisuudessaan sekä välittömästi ostajalle, ja jos kauppa taasen toteutuu, varausmaksu on kokonaisuudessaan luettava osaksi asunnon kauppahintaa. Kolmantena huomioitavana seikkana on se, että kauppa ei silloin sido ostajaa, kun kaikkia tulevia asuntoyhteisön raken-

nuksia ei ole vielä hyväksytetty rakennusvalvontaviranomaisella eikä perustaja-osakas ole asuntokauppalaan 2 luvun edellytyksien mukaan antanut turva-asiakirjoja niiden säilyttäjälle tai asettanut riittäviä vakuuksia. (Keskitalo 2005, 32.)

2.4 Asunto-osakkeen kauppa ja asunto-osakeyhtiölaki

Asunto-osakkeet ovat yleisin asuntokaupan kohde ja asunto-osakkeesta puhutaan silloin, kun asunto-osakeyhtiön osakkeet tai kiinteistöosakeyhtiön osakkeet oikeuttavat asunnon hallintaan (Nevala 2011, 15). Kun puhutaan asunto-osakkeen kaupasta, puhutaan arvopaperikaupasta, ja useimmiten arvopaperi on juurikin paperimuotoinen asunto-osakeyhtiön osakekirja, joka oikeuttaa yhtiön omistaman tietyn huoneiston sekä siihen liittyvien mahdollisten tilojen ja alueiden hallintaan. Kaikkiin yhtiöihin, jotka ovat rekisteröity kaupparekisteriin asunto-osakeyhtiöinä, tulee sovellettavaksi asunto-osakeyhtiölaki.

Asunto-osakkeen ostamista (osakekirjan luovutusta) varten laaditaan kirjallinen kauppakirja, jonka ostaja saa haltuunsa. Ostajan on saatava haltuunsa kauppakirjan lisäksi myös itse kaupan kohde eli osakekirja, joka painetaan vain ja ainoastaan osakekirjojen painamiseen hyväksytyssä painolaitoksessa. Osakekirjan hallinnalla myös pantinhaltija oston yhteydessä varmistaa oman asemansa. Osakekirja on yhdenlainen arvopaperi ja siksi sen luovutukseen sovelletaan arvopapereihin sovellettavia säännöksiä. (Nevala 2011, 16–17.) Joskus asunto-osakeyhtiö voi antaa ostajalle myös väliaikaistodistuksen, joka vastaa sisältönsä puolesta täysin osakekirjaa. Väliaikaistodistusta tarvitaan lähinnä silloin, kun osakkeista maksettua määrää (merkityt osakkeet) käytetään lainan vakuutena ja yleensä yhtiötä ei ole tällöin vielä rekisteröity, joten osakekirjojakaan ei ole voitu vielä painaa ja luovuttaa eteenpäin ostajille. Väliaikaistodistukseen sovelletaan velkakirjalain säännöksiä (L 31.7.1947/622) ja se on osakekirjan tavoin siirtokelpoinen. Varsinainen hyväksytyssä painolaitoksessa painettu osakekirja vaihdetaan väliaikaistodistuksen kanssa heti asunto-osakeyhtiön rekisteröidyttyä. (Nevala 2011, 18.)

Asunto-osakeyhtiölain 1:2 §:ssä (L 22.12.2009/1599) määrätään asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksestä, josta käy ilmi, että osakkeenomistajan/ostajan tärkeimpänä oikeutena on huoneiston hallintaoikeus. Yhtiöjärjestyksessä määritellään kaikki

asunto-osakkeen tuottamat velvollisuudet sekä oikeudet. Kun asunto-osakkeesta tehdään kauppaa, on yhtiöjärjestyksessä kuitenkin muitakin huomioon otettavia seikkoja, kuten määräykset siitä, miten kunnossapitovastuu jakautuu huoneistossa yhtiön ja osakkaan kesken sekä myös mahdolliset lunastuslausekkeet ja vastikkeen määräytymisen perusteet. (Nevala 2011, 18–19.)

Asunto-osakeyhtiölaissa käytetään osakkaan hallinnassa olevasta tilasta nimitystä osakehuoneisto, joka vastaa käytännössä asuntokauppalain vastaavaa nimitystä asunto-osake. Osakkaalla on yhtiöjärjestyksen perusteella yksinoikeus hallita ja käyttää hallinnassaan olevaa osakehuoneistoa sekä mahdollista muuta tilaa, velvollisuus huolehtia kunnossapidosta huoneistossa/tilassa sekä oikeus tehdä huoneistossa myös muutostöitä. Asunto-osakeyhtiö ei voi rajoittaa osakkaan hallintaoikeutta ilman osakkaan itsensä suostumusta. Hallintaoikeuden rajoittamiseen kuuluu esimerkiksi osakehuoneiston käyttötarkoituksen muuttaminen siten, että huoneistoa pienennetään, huoneistossa ei saa pitää kotieläimiä tai sitä ei saa vuokrata. Huoneistojen pinta-alatiedoilla on myös suuri merkitys asunnon kaupassa, sillä asunnon hinta usein määrittyy ainakin osittain huoneiston pinta-alan perusteella. Huoneiston pinta-ala on määritetty isännöitsijäntodistuksessa sekä yhtiöjärjestyksessä. Yhtiöjärjestyksessä on oltava maininta huoneistojen pinta-aloista, jotka on laskettu rakennuslalla hyväksytyjä mittaustapoja sekä SFS 5139 -standardia noudattaen. (Nevala 2011, 21.)

Asunnon kaupan kannalta olennaisia komponentteja yhtiöjärjestyksessä ovat myös vastikeperusteet, lunastuslauseke, kohteen kunto ja sen selvittäminen sekä kunnossapitovastuun jakautuminen yhtiön ja osakkaan kesken. Yhtiövastikkeesta on säädetty asunto-osakeyhtiölain kolmannessa luvussa. Kolmannen luvun neljännen pykälän (L 22.12.2009/1599) mukaan yhtiövastikkeen maksuperuste määrätään yhtiöjärjestyksessä, ja se voi olla esimerkiksi osakkeiden lukumäärä, huoneiston pinta-ala, taikka sitten veden, lämmön, sähkön tai muun todellinen kulutus, joka pystytään kuitenkin luotettavasti mittaamaan. Jos maksuperusteena on henkilömäärä, on osakkeenomistajan ilmoitettava yhtiölle huoneistoa käyttävien ihmisten tai huoneistossa asuvien henkilöiden lukumäärä. Lunastuslausekkeella tarkoitetaan oikeus-tointa, jonka johdosta osakkeen omistusoikeus siirtyy jollekin toiselle. Osakkeen ja

lunastuslausekkeen yhteydessä puhutaan vapaasta siirrettävyydestä, mikä tarkoittaa, että osakkeen omistusoikeuden voi vapaasti siirtää jollekin toiselle, mutta siirrettävyyttä voidaan yhtiöjärjestyksessä rajoittaa. Lunastuslausekkeessa määritellään, keillä kaikilla lunastusoikeus on. (L 22.12.2009/1599, 1 luku 5 §.)

Ehkä keskeisin taloudellinen seikka osakkeen ostamisessa ja omistamisessa on yhtiövastikkeen suuruus, jonka määräytymisperusteet löytyvät yhtiöjärjestyksestä. Myös yhtiölainan suuruus ja maksuehdot sekä yhtiön taloudellinen tilanne ovat merkittäviä ja huomioitavia seikkoja. Yhtiön taloudellisen tilanteen saa selville talousarviosta, isännöitsijäntodistuksesta, uuden asunnon taloussuunnitelmasta tai tilinpäätöksestä. (Nevala 2011, 32.)

Yksi keskeisimmistä osakkaan velvollisuuksista on yhtiövastikkeen maksaminen. Yhtiövastikkeen määräytymisessä on huomioitava, että jyvitys, eli huoneistokohtainen vuokranmääritys (ARA 2018), ei tapahdu aina pelkästään huoneiston pinta-alan perusteella vaan jyvitykset saattavat poiketa toisistaan. Uusi vastikeperuste voidaan lisätä tai jo voimassaolevia vastikeperusteita voidaan muuttaa ja poistaa vain kaikkien osakkeenomistajien suostumuksella. Vastikeperusteiden muuttaminen, poistaminen tai lisääminen ilman kaikkien osakkeenomistajien suostumusta voi olla kuitenkin mahdollista siinä tapauksessa, jos entisen vastikeperusteen tilalle otetaan luotettavasti arvioitavissa tai mitattavissa oleva todellinen kulutus. Tällä tavoin jonkin hyödykkeen kulut entisen vastikeperusteen tilalle voidaan siis jakaa. (Nevala 2011, 33.)

Silloin kun osake rekisteröidään, alkaa myös osakkeen omistajan velvollisuus maksaa yhtiövastiketta. Siinä tapauksessa, jos osake myydään ja omistaja vaihtuu, uuden omistajan vastikkeenmaksuvelvollisuus alkaa siitä lähtien, kun osakkeen omistusoikeus on siirtynyt uudelle omistajalle. (L 22.12.2009/1599, 3 luku 6 §.) Tätä vastoin entisen osakkaan vastikkeenmaksuvelvollisuus päättyy, kun hänen omistusoikeutensaakin osakkeeseen lakkaa (Nevala 2011, 33).

Yhtiövastikkeen rinnalla kulkee pääomavastike, toiselta nimeltään rahoitusvastike. Yhtiön osakkailla on yhtiöjärjestyksensä mukaan mahdollisuus maksaa omistamiinsa osakkeisiin kohdistuva osuus yhtiön lainoista heti kerralla pois, ja kun kyseinen lainaosuus on maksettu, vapautuu sen maksanut osakas kyseisen lainan

menoista. Tämän jälkeen muille osakkaille määritellään pääomavastike, jolla yhtiö kattaa lainanhoidon kustannukset. Ellei yhtiöjärjestyksessä toisin mainita, määrättyllä pääomavastikkeella katetaan pelkästään yhtiön pitkävaikutteiset menot, jotka muodostuvat kiinteistön ja rakennuksen hankinnan menoista sekä rakentamisen ja peruskorjauksen menoista. Laina, joka kattaa yhtiön edellä mainitut pitkävaikutteiset menot, on nimeltään yhtiölaina. Yhtiölaina jakautuu kullekin huoneistolle yhtiölainaosuudeksi ja lainasta aiheutuvat kustannukset (lyhennykset) ja korot hoidetaan juurikin edellä kerrotulla pääomavastikkeella. (Nevala 2011,34.)

Ostettavan asunnon kokonaishinta muodostuu lainaosuudesta, joka kohdistuu asunnon hallintaan oikeuttaviin osakkeisiin, sekä itse rahassa maksettavasta kauppahinnasta. Tätä kokonaishintaa kutsutaan velattomaksi hinnaksi lainsäädännössä. (Nevala 2011, 34.) Asunnon myyntihinta tarkoittaa hintaa, joka on esitetty myynti-ilmoituksessa. Tämä myyntihinnaksi kutsuttu hinta vastaa kaupan toteutuessa kauppahintaa, eli lainaosuutta ei myyntihinnassa näy yleensä vielä ollenkaan. Asuntokauppaa tehdessä, lainaosuuden on kuitenkin käytävä ilmi viimeistään kaupante kohetkellä. Lainaosuus on merkitty isännöitsijäntodistukseen, ja se sisältää lainapääomaosuuden lisäksi rahoitusylijäämän ja -alijäämän, jo kertyneet rahoitusvastikkeet sekä korot ja muut lainanhoitokulut. Kun kyseessä on rakentamisvaiheessa olevan asunnon kauppa, lainan koroista rakentamisvaiheen aikana vastaa perustajaosakas ja vasta tämän jälkeen voi alkaa itse ostajan maksuvelvollisuus.

2.5 Rakentamisvaiheessa olevan asunnon kauppa ja asuntokauppalaki

Asuntokauppalain 2 luvun säännöksiä (L 23.9.1994/843) sovelletaan, kun on kyse asunnon kaupasta rakentamisvaiheessa. Kuin uudenkin asunnon myynnissä, jo rakennusvaiheen aikaisen asunnonkin myynnissä tulee ottaa huomioon kaikki edellisessä kappaleessa mainitut asiat asunto-osakkeen kaupasta. Ainoa poikkeus jo olemassa olevan asunto-osakkeen ja vasta rakennusvaiheessa olevan asunto-osakkeen kaupassa on se, että rakennusvaiheessa olevaa kohdetta ei ole vielä olemassa ja tulevaan asuntoon ei voi täten vielä tutustua sen lähemmin. Tässä tapauksessa ostaja joutuu tekemään ostopäätöksen asunnosta pelkkien asiakirjojen ja myyntimateriaalin perusteella. (Nevala 2011, 35.)

Asuntokauppalain toisen luvun säännösten päätarkoituksena on varmistaa, että ostajalla on käytettävissään luotettavat asiakirjat, joihin kuuluu muun muassa rakentamishanketta, asuntoyhteisöä ja sen taloudellista tilaa kuvaavat asiakirjat. Toinen keskeinen asia, joka ilmenee luvun säännöksistä, on perustajaosakkaan velvollisuus luovuttaa turva-asiakirjat ja vakuudet pankkiin säilytettäväksi jo ennen kuin itse asuntoja ruvetaan tarjoamaan ostettaviksi. (Nevala 2011, 35.)

Yksi rakentamisvaiheen sääntelyn keskeisimmistä osista ovat turva-asiakirjat, joissa on kyse asiakirjoista liittyen yhtiön rakentamis- tai korjaushankkeeseen (Nevala 2011, 35–37). Turva-asiakirjojen säilyttäjän (yleensä pankin) velvollisuutena on säilyttää asiakirjoja sekä myös pitää huolta, että asiakirjat vastaavat asuntokauppalain 2 luvun säännöksiä. Turva-asiakirjoihin kuuluu muun muassa yhtiöjärjestys, taloussuunnitelma, rasiustodistus, vakuusasiakirjat sekä rakennuslupa. Yksi ostajalle merkittävimmistä asiakirjoista on nimenomaan taloussuunnitelma, koska sen avulla ostaja pystyy arvioimaan esimerkiksi huoneiston odotettavissa olevat asumiskustannukset. Taloussuunnitelma sisältää muun muassa yhtiön rahoitus selvityksen sekä talousarvion, josta käy ilmi yhtiövästike sekä asunnon käyttöön liittyvät kustannukset. Rakentamisvaiheen sääntelyssä taloussuunnitelman lisäksi tärkeänä asiana ovat myös perustajaosakkaan suorituskyvyttömyyden varalta vaaditut vakuudet sekä rakentamisvaiheessa ja sen jälkeen vaaditut vakuudet. Turva-asiakirjojen säilyttäjä ottaa vakuusasiakirjat säilytykseen ja pitää huolen, että vakuudet ovat lainmukaiset.

Yksi tärkeimmistä asiapapereista, joista selviävät osakkaan taloudelliset velvoitteet sekä asunnon ominaisuudet, on isännöitsijäntodistus. Yleensä isännöitsijä itse antaa isännöitsijäntodistuksen yhtiön käytettävissä olevilla tiedoilla todistuksen päiväyksen ajankohtana. Isännöitsijäntodistus on tiivistelmä Asunto-osakeyhtiölain valtioneuvoston asetuksen 3–7§:ssä mainituista tiedoista (A 12.5.2010/365, 2§). Isännöitsijäntodistuksen liitteisiin kuuluvat tilinpäätös-, toimintakertomus- ja talousarvioletiedot. Todistukseen voidaan tarvittaessa vielä liittää mahdollinen tilintarkastus- tai toiminnantarkastuskertomus ja yhtiöjärjestys pyydetessä. Halutessa liitteenä voidaan myös antaa erittelyt osakehuoneistokohtaisten ja yhtiön lainoista, selvitykset yhtiön kiinteistöjen ja rakennusten kunnossapitotarpeesta ja yhtiön rakennuksissa

ja kiinteistöissä suoritetuista muutos- ja kunnossapitotöistä sekä tiedot myös mahdollisista osakeantivaltuuksista. Jäljennökset asiakirjoista isännöitsijäntodistukseen saa tilaajan pyynnöstä. (Nevala 2011, 46.)

Kuluttajavirasto on laatinut kattavan ja selkeän ohjeistuksen siitä, mihin asioihin ostajan täytyy kiinnittää huomiota harkitessaan osakkeen ostoa rakenteilla olevasta asunto-osakeyhtiöstä. Ensimmäisenä tulee tarkastaa, että vakuudet ovat kunnossa, sillä perustajaosakkaan on asuntokauppalain mukaan asetettava tarvittavat vakuudet asunto-osakeyhtiön sekä osakkaan aseman turvaamiseksi. Vakuuksilla voidaan perustajaosakkaan konkurssitilanteessa saattaa kohteen rakentaminen loppuun sekä korjata mahdolliset rakennusvirheet. (Kilpailu- ja kuluttajavirasto [18.4.2019].)

Toiseksi huomioonotettavaksi asiaksi Kilpailu- ja kuluttajavirasto [18.4.2019] listaa maksuerät ja valmiusasteen. Jos asunto-osakeyhtiön rakentaminen jostain syystä keskeytyisi, olisi hyvä, että ostajien maksamien kauppahintojen maksuerät sekä rakennuksen valmiusaste vastaisivat mahdollisimman hyvin toisiaan, koska maksuerien ja valmiusasteen vastaaminen vaikuttavat hyvin suuresti ostajan taloudelliseen asemaan. Lakien edellytysten mukaan maksuerien ja valmiusasteen tulisi aina vastata toisiaan, mutta poikkeamia esiintyy pakostakin. Jos nämä kaksi asiaa eivät vastaa toisiaan, voi vaarana konkurssitilanteessa olla, että kaikkia rakennuksen valmistamiseen vaativia kustannuksia ei välttämättä pystytä lakisääteisillä vakuuksilla kuittaamaan.

Kolmantena asiana tulisi kiinnittää huomiota siihen, että osakkeenomistajat ovat valinneet yhtiölle tilintarkastajan sekä yhtiö valinnut itselleen rakennustyön tarkkailijan. Asuntokauppalain mukaan ostajilla on mahdollisuus valita yhtiölle tilintarkastaja sekä rakennustyön tarkkailija, joka omaa ammattipätevyyden ja on rakentajasta riippumaton. Rakennustyön tarkkailijan tehtävänä on valvoa, että rakennushanke etenee sopimuksen mukaisesti ja tilintarkastaja pitää huolen siitä, että erät, joita ostajat ovat maksaneet, käytetään vain ja ainoastaan niille tarkoitettuun hankkeeseen. Ostajat voivat kuitenkin halutessaan säästää kustannuksissa ja olla palkkaamatta yhtiölle kyseisiä ammattimaisia valvoja, mutta jos hanke kuitenkin ajautuu jonkinlaisiin vaikeuksiin, ostajien kokonaistalouden kannalta voi olla pienempi paha vain palkata valvojat ja maksaa siitä aiheutuvat kustannukset. (Kilpailu- ja Kuluttajavirasto [25.4.2019].)

Neljäntenä ja viimeisenä kohtana listauksessa tulevat asuntojen myyntimäärät sekä asunto-osakeyhtiön lainat. Jos rakentaminen keskeytyy jostain syystä, ostajien kannalta on hyvä tietää, kuinka paljon yhtiöllä on sellaista velkaa, jota ei kata rakentamisvaiheessa maksettava myyntihinta. Luonnollisesti, jos yhtiön asuntoja on myyty vain pieni määrä, myös yhtiön lainoista vastaa pieni joukko. Yleensä yhtiölainoja koskien alkuvaiheessa on niin sanottu lyhennyksetön jakso, jolloin lainasta maksetaan ainoastaan korkoja ja kustannukset nousevat vasta myöhemmin merkittävästi. Tällöin ostajan olisikin hyvä pohtia etukäteen, pystyykö hän varmasti hoitamaan lainansa ja vastikkeen, joka mahdollisesti myöhemmin tulee kasvamaan merkittävästi. Ostajan olisi myös hyvä arvioida, tuleeko myymättä olevien asuntojen osuus myöhemmin vaikuttamaan ostajan omaan taloudelliseen tilanteeseen sekä maksukykyyn. (Kilpailu- ja Kuluttajavirasto [25.4.2019].)

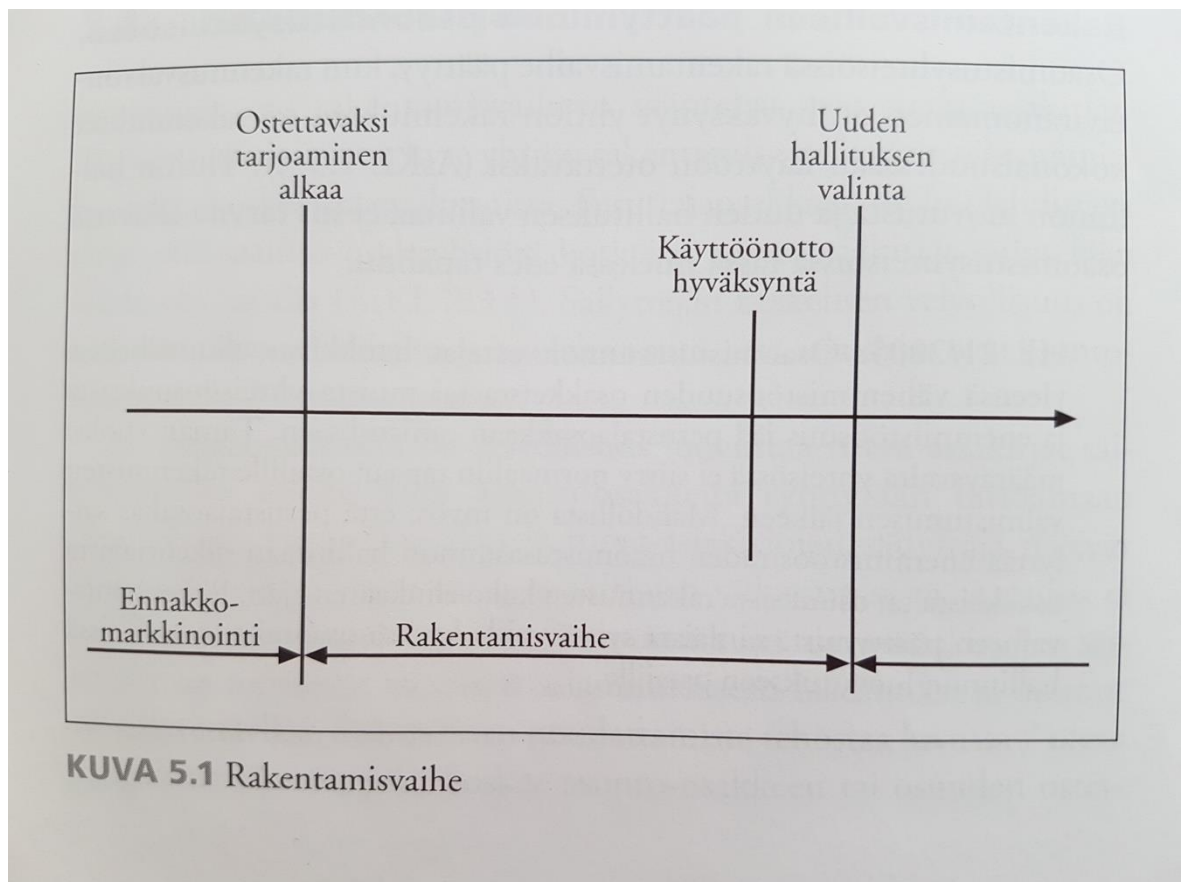
2.6 Rakentamisvaihe

Rakentamisvaiheella tarkoitetaan ajanjaksoa ennen uusien asuntojen valmistumista ja rakentamisvaiheen aikana sovelletaan asuntokauppalain 2 lukua. Asuntokauppalain 2 luvun soveltamispiirin ulkopuolelle jää ainoastaan tilanteet, jolloin asuntoja ei tarjota ollenkaan kuluttajille ostettavaksi. Rakentamisvaihe alkaa viimeistään silloin, kun kohteita/asuntoja aletaan tarjoamaan ostettaviksi kuluttajille sellaisilla ehdoilla, että kuluttajat eivät voi enää vetäytyä tekemistään tarjouksista ilman seuraamuksia. Sitten kun perustajaosakas on toimittanut turva-asiakirjat niiden säilyttäjälle ja tehnyt tämän kanssa sopimuksen, voi ostettavaksi tarjoaminen alkaa. Rakentamisvaiheen sääntelyä ei sovelleta tilanteessa, jossa kaikki yhtiön asuinrakennukset on rakennettu valmiiksi ennen asuntojen tarjoamista kuluttajille ostettavaksi. (Nevala 2011, 87–88.)

Tilanne, jossa rakentamisvaihetta asuntokauppalain tarkoittamassa mielessä ei ole ollenkaan olemassa, on sellainen, jossa yhtään asuntoa ei tarjota ostettavaksi kuluttajille, ennen kuin kaikki yhtiön rakennukset on hyväksytty rakennusvalvontaviranomaisen toimesta. Tätä tilannetta tai vaihetta kutsutaan valmiiksi rakentamiseksi. Näin ollen edellä mainittuun vedoten, rakentamisvaihe päättyy siis silloin,

kun kaikki yhtiön rakennukset ovat rakennusvalvontaviranomaisen toimesta hyväksytty käyttöönotettaviksi. Rakentamisvaiheen päätyttyä yhteisölle on myös valittava hallitus. (Nevala 2011, 87–88.)

Ennakkomarkkinoinnin jälkeen samalla, kun ostettavaksi tarjoaminen alkaa, alkaa myöskin itse rakentamisvaihe, kuten kuvasta 1 voidaan huomata. Rakentamisvaihe jatkuu aina käyttöönoton hyväksyntään ja uuden hallituksen valintaan asti kuvan 1 mukaisesti.



KUVA 5.1 Rakentamisvaihe

Kuva 1. Rakentamisvaihe (Nevala 2011,87).

2.7 Rakentamisvaiheen suojajärjestelmä

Rakentamisvaiheen suojajärjestelmä on luotu suojaamaan ostajia asuntojen rakentamisvaiheessa ja sen keskeisimpiä osia ovat turva-asiakirjat ja niiden säilyttäjän korostettu rooli sekä säännökset ja menettelytavat koskien kaupan tekemistä ja sen jälkeistä aikaa (Nevala 2011, 89). RS-järjestelmä, toisin sanoen asuntokauppalaki,

suojaa asunto-osakkeen ostajaa, ja asunnon ostajan oikeuksista puhuttaessa, ostajan oikeuksista ei voi sopia muulla tavalla, kuin mitä laki määrittää (Rakennusteollisuus [31.5.2019]).

2.7.1 Turva-asiakirjat

Turva-asiakirjat ovat rakentamisvaiheen sääntelyssä yksi keskeisimmistä osista. Perustaja-osakkaan tehtävänä on huolehtia, että turva-asiakirjat ovat asuntokauppalain 2 luvun mukaiset ja että ne säilytetään laissa säädetyllä tavalla. Perustaja-osakkaan tulee luovuttaa turva-asiakirjat niiden säilyttäjälle, joka tarkistaa, että asiakirjat ovat asianmukaisesti laadittu, ennen kuin asunto-osakkeita ruvetaan tarjoamaan kuluttajille ostettaviksi. Säännöstä tehostaa rangaistussäännös, joka koskee asunnon tarjoamista ostettavaksi ennen turva-asiakirjojen asianmukaista säilyttämistä. Turva-asiakirjojen säilyttäjä, yleensä pankki, ja perustajaosakas solmivat keskenään sopimuksen asiakirjojen säilyttämisestä. Turva-asiakirjojen säilyttäjällä on aina oltava oikeus saada nähdä asiakirjoista alkuperäiset versiot, muuten säilyttäjälle riittää pelkästään jäljennökset, jotka ovat oikeaksi todistettu. Poikkeuksena kuitenkin taloussuunnitelmat ja vakuusasiakirjat, jotka on luovutettava säilyttäjälle alkuperäisinä. (Nevala 2011, 89–90.)

Rakentamisvaiheen suojajärjestelmässä, koskien uudisrakentamista, vaaditut turva-asiakirjat luetellaan asuntokauppa-asetuksessa (A 7.6.1995/854). Asetuksessa vaadittavia asiakirjoja ovat yhtiöön ja sen perustamiseen liittyvät asiakirjat, taloussuunnitelma ja muut yhtiön taloudellista asemaa koskevat asiakirjat, maapohjan hallintaan liittyvät asiakirjat, maapohjan rasituksiin ja rasitteisiin liittyvät asiakirjat, rakentamiseen liittyvät asiakirjat ja erilaiset sopimukset sekä vakuuksiin liittyvät asiakirjat. Yhtiöön ja sen perustamiseen liittyviä asiakirjoja ovat yhtiön perustamiskirja, yhtiöjärjestys, kaupparekisteriote, yhtiökokouksen pöytäkirja sekä selvitykset ja asiakirjat koskien muuta yhteisöä. (Nevala 2011, 90–91.)

Yhtiön taloudelliseen asemaan liittyviä asiakirjoja ovat taloussuunnitelma ja luotonantajien ilmoitukset myönnettyjen lainojen koroista, pääomista, laina-ajoista sekä lyhennyssuunnitelmista. Maapohjan hallintaan liittyviä asiakirjoja ovat lainhuutotodistus, maa-alueen vuokrasopimus tai selvitys hallintaoikeudesta, kiinteistön

kauppa- tai muu saantokirja sekä todistus erityisen oikeuden kirjaamisesta. Maapohjan rasituksiin ja rasitteisiin liittyviä asiakirjoja ovat taasen kiinteistörekisteriote, rasitustodistus sekä muut selvitykset rakennukseen kohdistuvista rasitteista tai muista oikeuksista. (Nevala 2011, 90–91.)

Rakentamiseen liittyviä asiakirjoja ovat vuorostaan rakennuslupa, rakennustapaselostus ja erikoistyöselostukset sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksessa määritelty lupapiirustukset ja rakentamiseen liittyviä sopimuksia ovat vuorostaan rakentamista koskeva urakkasopimus tai osaurakkasopimukset. Viimeisenä kohtana vaadittavissa turva-asiakirjoissa tulevat vakuusasiakirjat, joihin kuuluvat rakentamisvaiheen vakuus, rakentamisvaiheen jälkeinen vakuus sekä suorituskyvyttömyysvakuus. (Nevala 2011, 90–91.)

2.7.2 Vakuusjärjestelmä

Vakuudet ovat keskeinen osa asuntokauppalakia ja turva-asiakirjojen säilyttäjän tehtävänä on pitää huolta siitä, että vakuudet vastaavat jatkuvasti laissa asetettuja vaatimuksia. Vakuuksia on kolmenlaisia; rakentamisvaiheen vakuus, rakentamisvaiheen jälkeinen vakuus ja perustajaosakkaan suorituskyvyttömyysvakuus. Vain pankkitakaus, pankkitalletus tai muu tarkoitukseen sopiva vakuutus kelpaavat vakuudeksi. Vakuudeksi eivät kelpaa esimerkiksi yksityishenkilön antama velkakirja, kiinnitysvakuus tai toisen osakeyhtiön osakkeet. (Nevala 2011, 99.) Rakentamista koskevat vakuudet liittyvät rakentamiseen liittyvien vastuiden ja riskien kattamiseen, eivätkä kauppaehtojen toteutumiseen tai panttioikeuteen. Jos rakennustyöt keskeytyvät, urakoitsija joutuu konkurssiin tai rakentaessa ilmenee rakennusvirheitä, niistä aiheutuvia kaikkia ylimääräisiä kuluja eivät vakuudet valitettavasti aina välttämättä pysty kuitenkaan kattamaan. (Kasso 2010, 224.)

Asuntokauppalain mukaan rakentamisvaiheen ajaksi perustajaosakkaan on asetettava vakuus, jonka tulee olla vähintään viisi prosenttia urakkahinnasta ja kymmenen prosenttia jo myytyjen osakkeiden kauppahinnoista. Vakuuden tulee olla pankkitakaus, pankkitalletus tai tarkoitukseen sopiva vakuutus ja vakuuden tulee olla voimassa niin kauan, kunnes se vapautetaan, kuitenkin vähintään kolme kuukautta

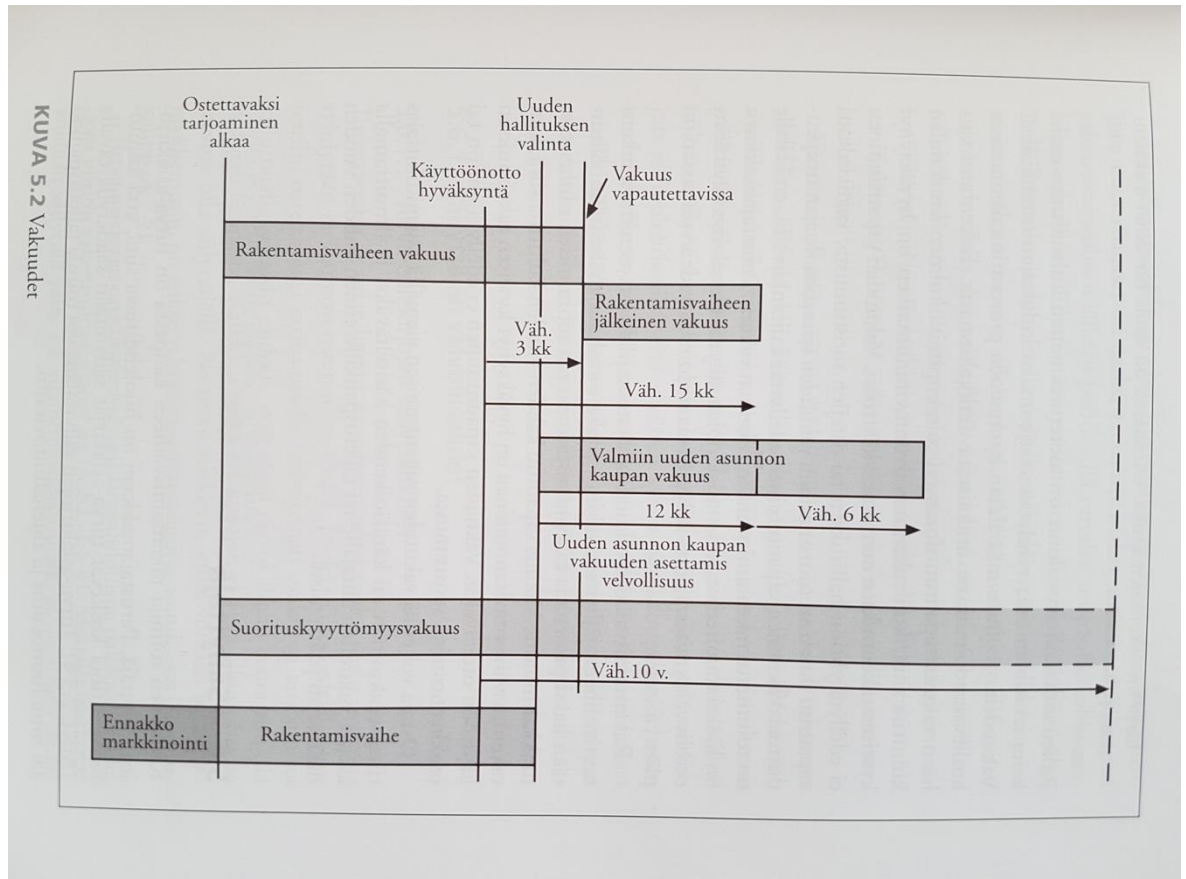
siitä, kun rakennukselle on myönnetty käyttöönottolupa. Taloussuunnitelman mukaisesti vakuuden on myös oltava voimassa turvatakseen taloyhtiön aseman. (Kasso 2010, 225.)

Kun rakennusvaihe lakkaa rakennustyön jälkeen, perustajaosakkaan on asetettava uusi vakuus, jonka on oltava vuositakuuta varten vähintään kaksi prosenttia myytyjen osakkeiden kauppahintojen yhteismäärästä. Sen jälkeen, kun viranomainen on hyväksynyt rakennuksen käyttöönotettavaksi, vakuuden tulee olla voimassa vähintään 15 kuukautta. Tämän jälkeen päättyy myös velvollisuus rakentamisvaiheen jälkeisen vakuuden asettamisesta. (Kasso 2010, 225.)

Jos yhtiölle aiheutuu vahinkoja rakennusvirheistä tai urakkasopimuksen täyttämättä jättämisestä, ovat vakuudet tällöin ensisijaisesti voimassa näiden aiheutuneiden vahinkojen korvaamiseksi. Vasta tämän jälkeen vakuudet korvaavat perustajaosakkaan aiheuttamat vahingot itse ostajalle. Mikäli vakuus ei riitä kattamaan kaikkia osakkeenostajille kuuluvia korvauksia, vakuus jaetaan ensisijaisesti suhteellisesti korjauskustannusten mukaan. Kun kaikissa yhtiön rakennuksissa on järjestetty asuntokauppalaan mukainen vuositarkastus ja siitä on kulunut korkeintaan 12 kuukautta, vakuudet vapautuvat ilman asunto-osakkeen ostajien ja yhtiön kirjallisia suostumuksia. (Kasso 2010, 226.)

Näiden kahden edellä mainitun vakuuden lisäksi perustajaosakkaan tulee asettaa suorituskyvyttömyytensä varalta kymmenen vuoden vastuusta vakuus, joka on joko pankkitakaus, soveltuva vakuutus tai muu takaus, joka täyttää Kuluttajaviraston vahvistamat ehdot. Vakuuden tulee siis olla voimassa kymmenen vuotta siitä, kun rakennus on saanut käyttöönottoluvan. Kyseinen vakuus lisättiin asuntokauppalaan vuonna 1997 ja tätä ennen perustajaosakkaan tai rakentajan kymmenen vuotta kestävä vastuu vakavista rakennevirheistä oli lähinnä moraalinen. Jos perustajaosakkaana on valtio tai kunnan viranomainen, suorituskyvyttömyysvakuus ei tule käytäntöön. Tapauksessa, jossa vakuuden määrä ei riitä korvaamaan kaikkia aiheutuneita vahinkoja, vakuus jaetaan osakkeenostajien ja yhtiön kesken suhteessa saataviin. (Kasso 2010, 227–228.)

Yhteenvedona edellä selvitetystä vakuuksista kuvassa 2 näkyvät kaikki asetettavat vakuudet, niiden vaikutusajat sekä kohdat, joissa vakuus tulee asettaa, ja joissa vakuus päättyy tai vapautetaan.



Kuva 2. Vakuudet (Nevala 2011, 103).

2.7.3 Turva-asiakirjojen säilyttäjän rooli

Turva-asiakirjojen säilyttäjällä, yleensä pankilla, on iso ja tärkeä rooli rakentamisvaiheen asunnon kaupassa. Turva-asiakirjojen säilyttäjänä voi toimia aluehallintovirasto, talletuspankki tai muu luottolaitos. Yleensä talletuspankki tai muu luottolaitos myöntää asunto-osakeyhtiölle myös luottoa, joka on tarkoitettu maksaa kokonaan tai osittain osakkeenomistajien varoilla, jotka peritään sitten kun rakentamisvaihe on päättynyt. Tällaisessa tapauksessa pankki tai luottolaitos on automaattisesti velvollinen ottamaan yhtiön turva-asiakirjat säilöttäväkseen. Jos yhtiö ei hanki kyseistä luottoa, on asiakirjojen säilyttäjä silloin aluehallintovirasto. (L 23.9.1994/843, 2 luku

3–4 §.) Tapauksessa, jossa turva-asiakirjat eivät täytä tarvittavia ja niille asetettuja vaatimuksia, voi luottolaitos tai pankki kieltäytyä ottamasta turva-asiakirjoja säilyttäväkseen. Lähes aina turva-asiakirjojen säilyttäjänä toimii kuitenkin pankki, jota kutsutaan usein RS-pankiksi. Perustajaosakas ja pankki solmivat keskenään RS-sopimuksen, jossa pankki sitoutuu toimimaan asuntokauppalaissa säädetyllä tavalla säilyttäjänä. (Nevala 2011, 105.)

Turva-asiakirjan säilyttäjän tärkein velvollisuus on itse turva-asiakirjojen säilyttäminen, mutta muita tärkeitä velvollisuuksia ovat turva-asiakirjojen tarkistaminen, turva-asiakirjojen ajan tasalla pitäminen, vakuuksien valvominen, tietojen antaminen turva-asiakirjoista, osakkeisiin liittyvän luettelon pitäminen, panttikirjojen säilyttäminen, osakekirjojen painaminen sekä vastuunkantaminen vahingoista, jotka säilyttäjä on tehtäviä suorittaessaan aiheuttanut. Turva-asiakirjat on luovutettava säilytettäväksi ennen kuin asuntoja tarjotaan kuluttajille ostettavaksi sellaisin ehdoin, että kuluttaja ei voi vetäytyä kaupasta ilman seuraamuksia. Turva-asiakirjat on säilytettävä samalla paikkakunnalla, jossa yhtiön rakennuksetkin sijaitsevat, mutta poikkeustilanteissa säilytys tapahtuu kuitenkin mahdollisimman lähellä rakennusten sijaintipaikkakuntaa. (Nevala 2011, 105–111.)

Säilyttäjän tarkastusvelvollisuus tarkoittaa sitä, että säilyttäjän tulee tarkastaa turva-asiakirjojen sisältö sekä oikeellisuus ja ilmoittaa havaituista puutteista ja virheistä perustajaosakkaalle (Nevala 2011, 106–107). Säilyttäjän tulee tarkastaa, että yhtiön taloussuunnitelma vastaa sitä koskevia säännöksiä ja on laadittu oikein niiden mukaisesti, ja että kaikki asiakirjat vastaavat sisällöltään asuntokauppalaain sekä asuntokauppa-asetuksen asettamia vaatimuksia. Säilyttäjä tarkastaa myös, että asiakirjoissa esitetyt asiat eivät ole keskenään minkäänlaisessa ristiriidassa, ja että perustajaosakas, yhtiön hallitus sekä tilintarkastajat ovat heidän allekirjoitettavikseen kuuluvat asiakirjat asianmukaisesti allekirjoittaneet. Turva-asiakirjojen säilyttäjän ei tarvitse pureutua liian yksityiskohtaisesti esitettyihin tietoihin, vaan puuttua pelkästään selvästi isoihin ja olennaisiin virheisiin ja ristiriitoihin, kuten esimerkiksi sellaisiin tapauksiin, joissa velkakirjoja, jotka ovat yhtiön varallisuuteen kiinnitettyjä, on käytetty sellaisten velkojen vakuutena, jotka eivät käy ollenkaan ilmi yhtiön taloussuunnitelmasta. (mp.)

Turva-asiakirjojen säilyttäjän tulee pitää asiakirjat ajan tasalla, mutta ilmoitusvelvollisuus muutoksista on nimenomaan kuitenkin itse perustajaosakkaalla. Kaikista muutoksista on perustajaosakkaan ilmoitettava viipymättä asiakirjojen säilyttäjälle, jotta asiakirjat pysyvät jatkuvasti ajantasaisina ja todenmukaisina. Säilyttäjän tehtävänä on tarkistaa, että kaikki rakentamista ja asuntojen kauppaa koskevat vakuudet täyttävät vaatimukset, jotka niille on asetettu sekä seurata, että vakuudet vastaavat tiedoksi annettujen kauppajen kauppasummia. Pyydettyessä, on säilyttäjän annettava tietoa turva-asiakirjoista perustajaosakkaalle, osakkeenostajille, tilintarkastajalle tai sille, joka tarvitsee asiakirjoja osakkeiden ostamista, panttaamista tai välitystoimeksiannon hoitamista varten. (Nevala 2011, 107–108.)

Luettelosta, jota säilyttäjän on pidettävä liittyen osakkeisiin, tulee ilmetä osakekohtaisesti osakkeenostajan nimi ja osoite, velkojan, jolle osakekirja on pantattu, nimi ja osoite sekä luettelosta tulee myös ilmetä, jos osake on ulosmitattu tai ulosottolain mukaisesti asetettu turvaamistoimenpiteen alaiseksi, ja jos näin on, niin ilmoitettava myös asianomainen velkoja sekä ulosottoviranomainen, joka on toimenpiteen suorittanut. Ne yhtiön panttikirjat, jotka on saatu kiinteistön tai maapohjan vuokraoikeuden tai rakennusten kiinnityksistä, ja jotka eivät ole vakuutena yhtiön veloista taloussuunnitelman mukaan, on luovutettava säilyttäjälle. Säilyttäjä painattaa myös yhtiön osakekirjat hyväksytyssä painolaitoksessa ja säilyttää osakekirjoja siihen asti, että ne luovutetaan ostajille, omistajille tai panttioikeuden haltijoille. (Nevala 2011, 109–110.)

2.7.4 Kauppahintojen maksutili

Sinne talletuspankkiin, johon turva-asiakirjat on luovutettu säilytettäväksi, on perustajaosakkaan perustettava erillinen tili kullekin rakentamishankkeelle. Jos säilyttäjänä toimii jokin muu kuin pankki, tili avataan sellaiseen talletuspankkiin, joka on säilyttäjän hyväksymä. Tilin tulee olla joko asunto-osakeyhtiön tai itse perustajaosakkaan nimissä ja tälle kauppahintojen maksutilille tulee maksaa kaikki kauppahinnat. Tilille maksettuja kauppahintoja ei saa käyttää vieraisiin tarkoituksiin kuten esimerkiksi perustajaosakkaan muuhun yritystoimintaan liittyvien laskujen mak-

suun. Kauppahintoja saa käyttää vain ja ainoastaan rakentamis- ja korjaushankkeeseen, mutta säilyttäjällä ei ole kuitenkaan nimenomaista velvollisuutta valvoa tiliä ja sen käyttöä. (Nevala 2011, 111.)

2.7.5 Kaupanteko

Perustajaosakkaan myydessä asuntoja jo rakentamisvaiheen aikana, on kaupat asunnoista asuntokauppalaan mukaan tällöin tehtävä kirjallisesti. Kauppasopimus ei kuitenkaan sido ostajaa ennen kuin perustajaosakas on asettanut rakentamisvaiheen vakuuden, kun taas perustajaosakasta kauppa sitoo heti. Kauppasopimus ei sido ostajaa myöskään tapauksissa, joissa sopimuksesta käytetään jotakin muuta kuin kirjallista muotoa. Laissa on tarkat säännökset kauppakirjan sisällöstä ja niitä sovelletaan silloin, kun asunto-osake myydään nimenomaan rakentamisvaiheen aikana. Useimmiten kauppakirjat rakentamisvaiheessa laaditaan kauppakirjalomakkeelle, jonka on laatinut Rakennusmedia Oy, mutta kauppakirjan voi myös laatia jollekin muulle lomakkeelle, kunhan se vain täyttää lain vaatimukset. Turva-asiakirjojen säilyttäjälle perustajaosakkaan on annettava viipymättä tieto kauppakirjasta tai esisopimuksista rangaistuksen uhalla. (Nevala 2011, 115–116.)

2.8 Yhteenveto

RS-muotoinen asuntokauppa yleistyy koko ajan, ja kun asuntoja halutaan laittaa myyntiin jo ennakkomarkkinoinnin tai itse rakentamisvaiheen aikana, tulee käyttöön RS-järjestelmä eli toisin sanoen asuntokauppalaan 2 luvun säännökset. RS-järjestelmä on eräänlainen suojajärjestelmä, joka suojaa asunnon ostajaa rakentamisvaiheen aikana. RS-järjestelmässä olennaisin ja ehkä isoin asia perustajaosakkaan kuin myös ostajankin kannalta on asuntokauppalaissa säädetyt turva-asiakirjat. Perustajaosakas ei saa aloittaa asuntojen kauppaamista ja myymistä ennen kuin hän on asettanut (yleensä pankille) vaadittavat turva-asiakirjat. Turva-asiakirjoihin liittyy muun muassa kaikenlaisia erilaisia vakuuksia sekä asiakirjoja, jotka antavat kuvaa yhtiön taloudellisesta puolesta, ja ostajan kannalta tärkeää informaatiota koko hankkeesta ylipäätään.

3 ASUNTO-OSAKEYHTIÖN TALOUDELLINEN SUUNNITTELU

Tämän luvun tarkoituksena on avata asunto-osakeyhtiön taloudellista puolta ja varsinkin sen suunnittelua. Luvussa käsitellään tarkemmin taloyhtiön talouteen liittyviä laskelmia, kuten taloussuunnitelmaa sekä talousarviota, jotka kuuluvat edellisessä luvussa jo tutuksi tulleisiin turva-asiakirjoihin. Taloussuunnitelma ja varsinkin siihen sisältyvä talousarvio ovat tärkeä osa asunto-osakeyhtiön taloutta ja sen suunnittelua, ja siksi ne on otettu erityistarkkailun kohteiksi tässä luvussa. Talousarvioon ja siihen liittyviin hoitotalouden sekä pääomatalouden suunnitteluun ja vastikelaskelmiin pureudutaan syvemmin luvun lopussa.

Tarvittavan rahoituksen lähteiden selvittäminen, rahavirtojen oikea-aikaisuus ja varojen riittävyyden huolehtiminen sekä toiminta-ajatuksen jatkuvuuden varmistaminen ja sen toteuttaminen ovat asioita, joita pystytään tekemään suunnittelemalla taloyhtiön taloutta oikein. Taloussuunnittelu voi olla pitkän tähtäimen taloussuunnittelua (PTS), keskipitkän tähtäimen taloussuunnittelua (KTS) tai lyhyen tähtäimen taloussuunnittelua (LTS). Pitkällä tähtäimellä puhutaan 3–10 vuodesta, keskipitkällä tähtäimellä 1–2 vuodesta ja lyhyellä tähtäimellä yhdestä vuodesta. Taloussuunnittelu on koko ajan jatkuvaa toimintaa; suunnittelua, suunnitelmien toteutusta ja seuranta siitä, kuinka suunnitelmat ovat toteutuneet. (Isännöinnin käsikirja 2018, 272).

3.1 Maksuvalmiussuunnittelu

Maksuvalmiussuunnittelu on lyhyen ajan suunnittelua ja sen avulla huolehditaan rahavirtojen yhteensovittamisesta talousarviovuoden aikana. Vastiketuotot, vuokrat ja käyttökorvaukset ovat taloyhtiöissä yleensä sellaisia tuottoja, jotka kertyvät hyvinkin tasaisesti. Piikkejä aiheuttavat kuluiksi kirjattavat menot ja likviditeettiä syövät kiinteistöverot ja kiinteistövakuutusmaksut sekä pienyhtiöissä lämmitysöljyostot. (Isännöinnin käsikirja 2018, 272.) Likviditeetti kuvastaa sitä, kuinka helposti ja nopeasti yrityksen jokin omaisuusera pystytään muuttamaan rahaksi ja se kertoo myös yrityksen maksuvalmiudesta eli siitä, kuinka hyvin yritys pystyy suoriutumaan lyhytaikaisista veloistaan (Visma [17.5.2019]).

Taloyhtiöillä tulisi olla jatkuvasti käytössään maksuvarapuskuri, joka vastaa noin kuukauden tuottoja. Puskurirahasto on osakkaiden kannalta paljon mielekkäämpi vaihtoehto, kuin luotolliset shekkitilit, joista aiheutuu korkokuluja. Joskus ennätyskylmät tai ennätyslumiset talvet saattavat yllättää, vaikka taloyhtiöllä olisikin käytössä maksuvarapuskuri. Tällaisissa tapauksissa taloyhtiö usein joutuu turvautumaan luotolliseen shekkitiliin, lyhytaikaiseen hoitolainaan taikka sitten ylimääräisen vastikkeen perimiseen, johon hallituksella tulee kuitenkin olla tarvittavat valtuudet. Maksuvalmiusbudjetissa tulee ottaa huomioon myös pitkävaikutteiset investointi- ja muut menot, mutta niille tarkoitettu lainarahoitus on yleensä suunniteltu erikseen, joten ongelmia maksuvalmiusbudjetin suhteen niistä ei pitäisi koitua. (Isännöinnin käsikirja 2018, 272–273.)

3.2 Pitkän tähtäimen talous- ja rahoitussuunnittelu

Pitkän tähtäimen talous- ja rahoitussuunnittelussa otetaan huomioon taloyhtiön strategia ja miten siinä on linjattu osakkaiden halukkuus rahoittaa pitkäkestoisia investointeja. Strategiasta tulisi ilmetä, onko taloyhtiö valmis rahoittamaan ennakkorahastoinnilla tai asuintalovarauksen kartuttamisella kunnossapitotarveselvityksessä esitetyt tarpeet, varaudutaanko lainkaan vai tukeudutaanko aina yhtiön ottamaan lainaan ja osakkeiden osakassuorituksiin, onko mahdollista käyttää yhtiöllä olevaa varallisuutta korjaushankkeiden rahoituksessa (varastot, huoneistot tai käyttämätön rakennusoikeus) sekä onko mahdollista muuttaa esimerkiksi varastotila myytäväksi huoneistoksi tai myydä tontti ja vuokrata se takaisin. Kaikissa vaihtoehdoissa on kuitenkin mahdollista hakea lisärahoitusta esimerkiksi korjaus- ja energia-avustuksista, riippumatta osakkaiden investointihaluista. Vakuuksien riittävyys on myös hyvä varmistaa harkitessa yhtiön nimiin otettavan lainarahoituksen suuruutta. (Isännöinnin käsikirja 2018, 273.)

Kun puhutaan taloyhtiön pitkän ajan rahoitusmahdollisuuksista sekä kunnossapitotarpeista, on hyvä muistaa, että korjaushankkeet on ajoitettava ja jaksotettava oikeanlaisesti. Hankkeet tulisi ajoittaa ja toteuttaa niin, että pitkällä ajalla hankkeista koituva maksurasitus olisi osakkaille mahdollisimman tasainen, eikä missään nimessä

kohtuuton. Lainaehtojen määrittelyssä olisi hyvä pitää huolta siitä, että lainan hoitamiseen tarkoitettu pääomavastike ei olisi moninkertainen verrattuna hoitovastikkeen tasoon. Pitkän aikavälin rahoitusta suunnitellessa on myös hyvä muistaa huomioida verotus, ja hakeutua arvonlisäverovelvolliseksi, mikäli kiinteistössä on tiloja, jotka ovat arvonlisäverollisessa käytössä. (Isännöinnin käsikirja 2018, 273–274.)

3.3 Taloussuunnitelma

Taloussuunnitelmasta ostaja saa tietoa hankkeen kannattavuudesta taloudellisesti ja sen avulla ostaja voi arvioida onko kauppahinta, jota asunto-osakkeesta pyydetään, järkevä (Keskitalo 2005, 78). Taloussuunnitelman avulla tuleva asunnon ostaja voi myös arvioida asunnon odotettavissa olevat asumiskustannukset, ja siksi taloussuunnitelma onkin erittäin merkittävä asiakirja juurikin ostajalle. Taloussuunnitelmasta ilmenee myös esimerkiksi yhtiön velvoittautumisoikeuden rajoitukset, jonka takia taloussuunnitelma on merkittävä myös rakentamisvaiheessa olevalle asunto-osakeyhtiölle luottoa myöntävälle taholle. Yhtiön luototuksen ylärajaa vastaa taloussuunnitelmasta löytyvä velkojen yhteismäärä. Tietyissä erityistilanteissa taloussuunnitelmaa saa muuttaa ilman osakkeenostajien suostumusta, mutta peruseriaatteena on, että taloussuunnitelman muuttaminen tapahtuu vain pelkästään osakkeenomistajien suostumuksella. Taloussuunnitelman ja arvion maksuista, jotka liittyvät uusien asuntojen käyttämiseen, allekirjoittaa perustajaosakas sekä yhtiön hallitus. (Nevala 2011, 93.)

Taloussuunnitelman sisältö on määritelty valtioneuvoston asetuksessa asuntokaupoista, ja siinä on kymmenen kohtaa. Asetus (A 20.10.2005/835) koskee uudis- ja korjausrakentamishankkeita. Taloussuunnitelmaan on asetuksen neljännen pykälän mukaan merkittävä seuraavat asiat:

1. Yhteisön maapohjan hankintakustannukset tai kirjanpitoarvo taikka vuokrauskustannukset.
2. Yhteisön rahoitus jaoteltuna omaan pääomaan ja velkoihin.
3. Hankkeen toteuttamisen pohjana oleva arvio rakennuskustannuksista, joihin on sisällytettävä urakkahinta, tai jos sopimusta kokonaisurakasta ei tehdä, osaurakkasopimusten yhteenlaskettu hinta, erikseen hankittavien

tarvikkeiden ja laitteiden hankinta- ja asentamiskustannukset sekä suunnittelu- ja asiantuntijapalkkiot.

4. Luettelo yhteisön kiinteistöön tai vuokraoikeuteen ja rakennuksiin kohdistuvista panttikirjoista ja niiden haltijoista.
5. Yhteisön ottamien ja otettaviksi suunniteltujen luottojen pääomat, korot, laina-ajat ja lyhennyssuunnitelmat sekä tiedot luottojen vakuuksista.
6. Yhteisöä sitovat erityiset velvoitteet, joista yhteisön on kokonaan tai osaksi vastattava osakkailta tai jäseniltä perittävillä varoilla.
7. Tiedot yhteisölle otettujen ja rakentamisvaiheen aikana yhteisön hyväksi tulevien vakuutusten lajeista, vakuutuksenantajista ja vakuutussummista.
8. Rakentamisvaiheen jälkeistä tilikautta varten laadittu talousarvio, josta ilmenevät yhtiövastikkeen ja asunnon käyttöön liittyvien muiden maksujen arvioidut määrät alkaen kunkin rakennuksen arvioidusta käyttöönottamisajankohdasta.
9. Selvitys tehdyistä ja suunnitelluista sopimuksista kunnallistekniikan, isännöinnin, huollon, puhtaanapidon ja muiden vastaavien tehtävien hoitamisesta sekä arvio niistä yhteisölle aiheutuvista kustannuksista.
10. Selvitys yhteisölle hankituista tai hankittaviksi suunnitelluista osakkeista tai osuuksista muissa yhteisöissä.

(A 20.10.2005/835, 4§).

Kaikista tärkeintä taloussuunnitelmassa ostajan kannalta ovat tiedot lainoista, jotka jäävät yhtiön ja näin ollen osakkaiden maksettavaksi rakentamisvaiheen päätyttyä sekä vastikkeet, jotka on arvioitu rakentamisvaiheen jälkeiselle tilikaudelle (Keskitalo 2005, 81).

3.3.1 Taloussuunnitelman merkitys ja muuttaminen osakkeenostajien suostumuksella

Jos asuntoyhteisö haluaa rakentamisvaiheen aikana antaa varallisuuttaan velaksi, ottaa velkaa tai tehdä muita sitoumuksia, saa se tehdä nämä vain ja ainoastaan taloussuunnitelman mukaisesti. Tämä toimintatapa suojaa asunnonostajia sekä

panttioikeuden haltijoita perustajaosakkaan sellaisilta toimenpiteiltä, jotka heikentäisivät ostajien ja panttioikeuden haltijoiden taloudellista tai oikeudellista asemaa. Ainoastaan kaikkien osakkeenostajien suostumuksella voidaan tarvittaessa yhtiön taloussuunnitelmaan merkittyjä velkojen yhteismäärää tai muita vastuita korottaa ja lisätä. Suostumus edellä mainittuun täytyy tehdä kirjallisena ja nimenomaisena. Avoin etukäteissopimus, joka on otettu ostajilta kauppakirjaan, ei riitä, mutta suostumuksia ei silloin tarvita, jos yhtäkään osaketta ei ole vielä myyty. (Nevala 2011, 95.)

Asuntokauppalain mukaan kuitenkin poikkeuksen tekevät osakkeenostajien valitseman tilintarkastajan ja rakennustyön tarkkailijan palkkiot ja heidän työstään aiheutuvat muut kulut. Nämä edellä mainitut palkkiot sekä kulut voidaan siis taloussuunnitelmasta riippumatta ja ilman osakkeenostajien erillistä suostumusta lisätä yhtiön menoihin ja näin ollen kyseiset palkkiot ja kulut saattavat vastikkeen muodossa tulla maksettavaksi osakkeenostajille. Jos asuntoyhteisö tekee jonkinlaisia muutoksia taloussuunnitelmaan, on muutoksista välittömästi ilmoitettava turva-asiakirjojen säilyttäjälle sekä kaikille osakkeenostajille. Vasta tämä ilmoituksen jälkeen voidaan ryhtyä muutoksen tarkoittamaan oikeustoimeen. (Nevala 2011, 96.)

Tapauksessa, jossa vastapuoli tiesi tai olisi pitänyt tietää, että oikeustoimi on vastoin taloussuunnitelmaa, ei tehty oikeustoimi sido asuntoyhtiötä. Tämän takia sillä, joka ryhtyy asuntoyhtiön kanssa sopimussuhteeseen rakentamisvaiheen aikana, on selonottovelvollisuus velvoittautumisoikeuden rajoista, jotka perustuvat yhtiön taloussuunnitelmaan. Tämä selonottovelvollisuus tarkoittaa käytännössä sitä, että sopimuskumppanin tulee turva-asiakirjojen säilyttäjältä selvittää oma-aloitteisesti yhtiön taloussuunnitelman sisältö. Näin sopimuskumppani välttyy riskiltä, että yhtiötä ei sitoisikaan tehty sopimus tai muu oikeustoimi. Esimerkkinä rakentamisvaiheessa yhtiölle rakennustarvikkeita toimittavan on ennen sopimuksen tekoa otettava selvää, kuuluuko tavaroiden hankinta nimenomaan yhtiölle eikä rakentajalle, niin kuin tavallisesti. (HE 14/1994, 62.)

3.3.2 Taloussuunnitelman muuttaminen ilman osakkeenostajien suostumusta

On olemassa tiettyjä laissa mainittuja perusteita, joilla velkojen ja vastuiden määrän korottaminen taloussuunnitelmassa ilman osakkeenostajien suostumusta on mahdollista ja nämä perusteet on lueteltu asuntokauppalain toisen luvun 9§:ssä. Velkoja ja vastuiden määrää voidaan korottaa, jos korotus perustuu:

11. Sellaiseen lain muutoksesta, viranomaisen päätöksestä tai rakennustyötä kohdanneesta ennalta arvaamattomasta ja ylivoimaisesta esteestä johtuvaan rakennuskustannusten nousuun, jonka perusteella yhtiö on rakentamista tai korjausrakentamista koskevan sopimuksen mukaan velvollinen maksamaan korotetun hinnan;
12. Sellaiseen laissa sallittuun rahanarvon muutoksen huomioon ottamiseen, jonka perusteella yhtiö on rakentamista tai korjausrakentamista koskevan sopimuksen ehtojen mukaan velvollinen maksamaan korotetun hinnan; tai
13. Sellaiseen lain muutoksesta tai viranomaisen päätöksestä johtuvaan yhtiön muiden velvoitteiden lisäykseen, jota ei ole voitu ottaa huomioon taloussuunnitelmaa laadittaessa.

Edellytyksenä taloussuunnitelman muuttamiselle on, että kauppasopimukseen on sisällytetty muutoksen perusteena oleva ehto (L 23.9.1994/843, 2 luku 9§).

3.4 Talousarvio ja talousarviosuunnittelu

Talousarviota kutsutaan tilikauden budjetiksi, ja se on taloyhtiön toimintasuunnitelma yksittäiselle tilikaudelle, joka on vain saatettu numeromuotoon. Talousarvion pohjalta määräytyvät muun muassa hoito-, pääoma- ja erityisvastikkeet, jotka peritään taloyhtiön osakkailta. Hyvän hallintotavan mukaan olisi suositeltavaa, että taloyhtiö määritteli itselleen strategiset tavoitteet pidemmälle aikavälille ja kiinteistön ylläpitostrategian, joka tukee tavoitteiden toteutumista. Tällöin talousarvio, jossa yksilöidään toteutettavat toimenpiteet yksittäisellä tilikaudella, olisi osa kiinteistön koko elinkaarisuunnitelmaa. Esityksen talousarviosta laatii yleensä isännöitsijä sekä hallitus ja talousarvion hyväksyy taloyhtiön yhtiökokous. (Heinonen 2014, 155–156.)

Talousarvio luo hallitukselle raamit, joiden puitteissa se saa valtuudet toimia. Yhtiökokous päättää mahdollisista muutoksista talousarviossa, esimerkiksi silloin, kun yhtiövastikkeita joudutaan korottamaan yllättävien menojen vuoksi. Hoitotalous ja pääomatalous suunnitellaan talousarviota laadittaessa omina kokonaisuuksinaan. (Heinonen 2014, 155–156.) Talousarvio olisi suositeltavaa laatia kirjanpitolautakunnan suositusmallin mukaisesti, ja talousarvion esitystapa on tuloslaskelman ja vastikelaskelmien yhdistelmä. Talousarvion esitystapa hyödyntää tuloslaskelman hoitotalousosion rivierittelyä ja vastikelaskelmista se hyödyntää yli- ja alijäämälähtöisyyttä. (mts. 160.)

3.4.1 Hoitotalouden suunnittelu

Hoitotaloutta suunnitellessa on ihan ensimmäisenä arvioitava tulevalla tilikaudella syntyvät juoksevat hoitomenot. Hoitomenojen arviointi perustuu suurimmaksi osaksi niihin menoihin, jotka ovat toteutuneet edellisellä tilikaudella. Menojen arviointiin vaikuttavat myös tiedossa olevat kustannus- ja sopimusmuutokset sekä muut suunnitellut muutokset taloyhtiön toiminnassa. Arvioidessa juoksevia korjausmenoja, huomioidaan tilikauden korjaussuunnitelman mukaiset vuosikorjaukset sekä sellaiset ylläpito- ja huoltokorjaukset, jotka ovat välttämättömiä. (Heinonen 2014, 158–159.)

Kun arvioidaan suurimpia kulutukseen perustuvia menoeriä, esimerkiksi kaukolämpöä, hyödynnetään arvioissa hintatason ja kulutuksen arvioituja muutoksia. Tämä edellyttää sen, että isännöitsijän on oltava perillä eri hyödykkeiden hinnoittelumekanismista. Isännöitsijän on esimerkiksi tiedettävä, että kaukolämmön kokonaiskustannukset muodostuvat perusmaksusta ja kulutusmaksusta. On myös hyvä tietää, että lämpö-, vesi- ja sähkökustannukset budjetoidaan yleensä eriteltynä osatekijöihin, eli perusmaksu + kulutus x yksikköhinta. Isännöitsijän tulisi suositusten mukaan kerätä systemaattisesti kustannustietoa jo tilikauden aikana tulevia budjetoiteja varten. Tällaisia kustannustietoja ovat esimerkiksi sopimushintojen ja viranomaismaksujen muutokset. (Heinonen 2014, 158–159.)

Seuraavana hoitotalouden suunnittelussa arvioidaan tilikauden juoksevat tulot, joihin ei lasketa hoitovastikkeina kertyviä juoksevia tuloja. Juoksevia tuloja ovat esi-

merkiksi vuokrat ja käyttökorvaukset. Tilikauden hoitovastiketarve saadaan hoitomenojen ja hoitotulojen erotuksena, jolloin osakkaiden maksettavaksi jäävä itse hoitovastike kattaa koko menojen ja tulojen erotuksen määrän eli toisin sanoen hoitovastiketarpeen. Hoitovastiketarpeen määrään vaikuttaa kuitenkin myös edelliseltä tilikaudelta siirtyvä hoitovastikejäämä, joka korottaa tai vähentää osakkaiden maksettavaksi jäävää hoitovastiketta. Tämän lisäksi on myös huomioitava maksuvalmiusreservi eli niin sanottu pahan päivän vara, joka suunnitellaan siirrettäväksi seuraavalle tilikaudelle. (Heinonen 2014, 158.)

Sen jälkeen, kun on selvitetty kokonaismäärä tilikauden aikana kerättävälle hoitovastikkeelle, mitoitetaan lopputilikauden hoitovastikkeen taso siten, että se kerryttää halutun yhteismäärän hoitovastikemaksuja yhdessä niiden hoitovastikkeiden kanssa, jotka on kerätty jo ennen varsinaista yhtiökokousta. Tämä siksi, että tilikautta on yleensä ehtinyt kulua jo muutamia kuukausia ennen keväisin järjestettävää varsinaista yhtiökokousta, ja alkutilikaudelta on kerätty jo tietty määrä hoitovastikemaksuja. Hoitovastikkeen tasoa mitoitettaessa otetaan huomioon se, että alkutilikaudella on saatettu kerätä liian alhaista hoitovastiketta menoihin nähden, jonka takia lopputilikaudella hoitovastiketta joudutaan tämän takia keräämään suurempana. Tilanteessa, jossa hallitus toteaa hoitovastikkeen kasvavan liian suureksi, voi se päättää siirtää suunniteltuja korjauksia myöhemmälle toteutettavaksi, ja näin ollen supistaa talousarvion menopuolta, joka taas pienentää hoitovastiketta. (Heinonen 2014, 158.)

Taloyhtiön maksuvalmiuden eli likviditeetin turvaaminen tilikauden aikana on yksi talousarvion laadinnan ja hoitotalouden suunnittelun tärkeimmistä tavoitteista. Maksuvalmius kertoo taloyhtiön kyvystä selvitä lyhytaikaisista maksuvelvoitteista. Kun puhutaan maksuvalmiussuunnittelusta, keskeisenä suunnittelukohteena siinä on hoitojäämä, joka siirtyy aina seuraavalle tilikaudelle. Jos hoitojäämä suunnitellaan tarkoituksellisesti nolllaksi, tekee yhtiö tietoisien valinnan olla varautumatta lainkaan seuraavalla tilikaudella ilmeneviin mahdollisiin yllättäviin kustannuseriin. Tällaisissa tapauksissa olisi hyvä, että yhtiökokous olisi antanut hallitukselle valtuudet ylimääräisen hoitovastikkeen keräämiseen tarvittaessa. Nykyään taloyhtiöt suunnittelevat rahoituksellista pelivaraa yhä lisääntyvissä määrin jo itse talousarvioon ja hoitovas-

tiketaso mitoitetaan esimerkiksi siten, että hoitoylijäämä suunnitellaan 1–1,5 kuukauden keskimääräisten juoksevien menojen suuruiseksi. Tällöin mahdollisiin yllättäviin menoihin pystytään varautumaan kyseisen maksuvarapuskurin eli tilikauden ylijäämän avulla. (Heinonen 2014, 159.)

3.4.2 Pääomatalouden suunnittelu

Pääomatalouden suunnittelussa ensimmäisenä arvioidaan talousarviotilikauden pääomatalouden menot, jonka jälkeen arvioidaan tulot, jotka vaaditaan kattamaan menot. Pääomatalouden menoja ovat muun muassa lainanlyhennykset sekä lainakorot ja tuloja ovat muun muassa pääomavastikkeet. Laaditun lainasopimuksen ehdot ja arviot viitekoron kehityksestä määrittävät arviot lainanlyhennyksistä sekä lainakoroista ja niiden määrästä tilikauden aikana. Kuten hoitotalouden suunnittelusakin, pääomasuunnittelussa puhutaan myös ali- ja ylijäämistä. (Heinonen 2014, 160.)

Tilikauden viimeisen lainanlyhennyksen tapahtuessa tilinpäätöspäivänä, mitoitetaan seuraavalle tilikaudelle siirtyvä pääomajäämä yleensä nollatasoon. Jos viimeinen lainanlyhenne maksetaan kuitenkin myöhemmin, budjetoidaan siirtyvä pääomajäämä sen verran ylijäämäiseksi, että ylijäämä riittää ajallaan lainanlyhennyksen ja koron maksamiseen yhdessä kerättävien pääomavastikkeiden kanssa. Kun selville on saatu tilikaudella kerättävä pääomavastikkeiden määrä, lopputilikaudelle mitoitettava pääomavastikkeen taso muotoutuu siten, että lopputilikauden pääomavastikkeet yhdessä ennen yhtiökokousta kerättyjen pääomavastikkeiden kanssa kerryttävät halutun määrän osakkaiden maksettavaksi jääviä pääomavastikemaksuja. (Heinonen 2014, 160.)

3.4.3 Talousarvion perusteet

Talousarvio on tilikauden toimintasuunnitelma, jossa on euromääräisesti esitetty, mitä yhtiössä tullaan tulevan tilikauden aikana tekemään. Talousarvion toteutumista on tilikausittain annettava selvitys toimintakertomuksessa, ja lisäksi on myös

annettava erillinen selvitys merkittävistä poikkeamista toteutuneiden kulujen ja talousarvion välillä. Talousarviossa määritellään hoitovastike, pääomavastike, osakailta perittävät muut maksut yhtiöjärjestyksen mukaan sekä yhtiön arvioidut tulot ja menot. Yhtiöjärjestyksessä on määritelty mitä vastikeperustetta yhtiö käyttää. Vastikeperusteena voi olla pinta-ala, jyvitetty pinta-ala tai osakelukumäärä, joiden mukaan vastike määräytyy osakkaiden maksettavaksi. Pääomavastikkeilla saa kattaa vain ja ainoastaan yhtiön pitkävaikutteiset menot, esimerkiksi kiinteistöjen hankinnasta, niiden rakentamisesta ja korjaamisesta aiheutuvat kulut. Näin ollen, ellei yhtiöjärjestyksessä toisin mainita, yhtiön hoitokuluja ei saa kattaa pääomavastikkeella. (Isännöinnin käsikirja 2018, 274.)

3.4.4 Talousarvion tavoitteet ja muoto

Esimerkiksi vastikkeen määrittäminen tai asumisen laatutason lisääminen voivat olla kiinteistöyhtiön talousarvion tavoitteenasettelussa painopisteinä. Talousarvion tavoitteiden tulisi olla pidemmän aikavälin taloussuunnittelun mukaiset ja paperille kirjoitettujen lukujen tulisi kulkea käsi kädessä yhtiön käytännön tason toimien kanssa. Talousarvion lähtökohdaksi voidaan esimerkiksi asettaa edellisen tilikauden tulot ja menot ja tämän jälkeen arvioida kustannuskehitys, mutta jos kustannuskehitys on tasainen, ilmaisee kyseinen talousarvio vain sen, mitä seuraavan tilikauden aikana tulee tapahtumaan. Tämän takia ajatuksena talousarviossa on ennemminkin vanhan tiedon muokkaaminen tulevaisuuteen sopivaksi, kuin pyrkimys vaikuttaa yhtiön kehitykseen. Talousarviossa on otettava huomioon tulevat suuret korjaushankkeet ja laskettava niiden kustannukset erittäin tarkasti. Korjaustoimenpiteidenkin suunnittelu on paljon helpompaa ja selkeämpää, kun pitkän ja keskipitkän tähtäimen toimintasuunnitelman oheen lisätään yhden tilikauden käsittävä talousarvio ja otetaan talousarvio näin ollen osaksi laajempaa kokonaisuutta. (Isännöinnin käsikirja 2018, 275.)

Talousarvioon olisi hyvä sisällyttää tavoitteellista toimintaa ja kirjata mukaan erilaisia tavoitteita. Tavoitteena voi olla esimerkiksi pyrkiminen vaikuttaa taloyhtiön toimintaan tai puuttuminen yhtiön kustannuksiin ja tuottoihin aktiivisemmin. Vastikkei-

den määrittelyssä rahoitusylijäämää kerryttämällä voidaan varautua tarvittaessa tuleviin korjauksiin. Talousarviota käsitellessä on hyvä ottaa huomioon eri vaihtoehdot sekä eri osatekijöiden vaikutukset asumisviihtyvyyteen sekä asumiskustannuksiin. Talousarvion tarkoituksena ei ole pelkästään minimoida kustannuksia, vaan tarkoituksena on myös ottaa huomioon yhtiön pitkän tähtäimen järkevä taloussuunnittelu, koska pidemmällä aikavälillä huonot päätökset voivat kostautua esimerkiksi korjauskustannuksina. (Isännöinnin käsikirja 2018, 275.)

Talousarvion luvut täytyvät olla verrattavissa tuloslaskelmaan ja siinä toteutuneisiin lukuihin, joten siksi talousarvio olisikin hyvä esittää mukailleen kiinteistön tuloslaskelmakaavan järjestystä. Talousarvioon kannattaa lisätä myös talousarvioperusteita, joita ovat pääomakulubudjetit, korjausbudjetit sekä kulutusmääräbudjetit. Niissä kerrotaan kunkin kuluerän osalta asetetut määrälliset tavoitteet sekä yksityiskohtaiset laskentamenettelyt. Talousarvio annetaan jaettavaksi kaikille taloyhtiön osakkaille, ja sen tulisi olla riittävän informoiva, mutta samalla riittävän yksiselitteinen ja suppea. Kirjallisilla selvityksillä voidaan täydentää ja lisätä talousarvion informatiivisuutta, ja talousarviossa olisi suositeltavaa esittää ja avata tarkemmin vastikkeita, niiden muodostumista sekä jakautumista. Samaten, kiinteistön hoitokulujen arvioitua määrää, varsinkin korjauskuluja, olisi hyvä avata ja selittää tarkemmin. Jos mahdollista, talousarvioon tulisi myös merkitä edelliseltä tilikaudelta vertailulukuja. (Isännöinnin käsikirja 2018, 276.)

3.4.5 Talousarvion laatiminen

Taloyhtiön taloudenhoidon kannalta se, että talousarvio laaditaan mahdollisimman tarkasti, on hyvin tärkeää, ja usein sanotaankin, että talousarvio on taloyhtiön talouden kannalta tärkein yksittäinen laskelma. Lähtökohtana talousarvion laatimisessa on tärkeimpänä edellisellä tilikaudella toteutuneet kustannukset, mutta laatimisessa on otettava huomioon myös muutokset, joita odotetaan tapahtuvan. Paikallisia mahdollisia hinnannousuja, kuten vesi, sähkö, kaukolämpö ja jäte, on huomioitava yhtä lailla kuin veromuutoksia ja edellisen vuoden lämmitystarvetta. (Isännöinnin käsikirja 2018, 279.)

Yleinen lähestymistapa talousarvion laadinnassa on nollabudjetointi. Se tarkoittaa sitä, että mitään kuluerää ei pidetä itsestäänselvytenä, vaan niihin käytettävät rahamäärät selvitetään kunkin kuluerän kohdalla erikseen ja hyvin yksityiskohtaisesti. Tarvittaessa tulee myös selvittää välttämättömyydet ja riippuvuudet kustannusten välillä. Joskus talousarviota saatetaan täydentää rahoitusbudjetilla, jossa seurataan maksuja kassaan ja pois sieltä. Rahoitusbudjetin ideana on taloyhtiön rahojen riittävyyden seuraaminen. Kun rahoitusbudjetti laaditaan riittävän tarkasti, voidaan sen avulla yhtiön maksuvalmiutta vaarantamatta tasata sisään ja ulos tulevat ja lähtevät rahavirrat. Jos vastikkeiden suuruuteen vaikuttavat olennaisesti tilikauden aikana tapahtuvat suuret kustannusten ylitykset tai alitukset, tulee hallituksen tilikauden aikana tarkistaa hyväksytty talousarvio ja tarvittaessa hyväksyttää muutokset ylimääräisessä yhtiökokouksessa. (Isännöinnin käsikirja 2018, 279.)

Ensimmäisenä talousarviota laadittaessa määritellään kuvan 3 mukaisesti kiinteistön hoitotuotot, joita ovat vuokrat, käyttökorvaukset sekä hoitovastikkeet. Vuokrat voivat käsittää esimerkiksi autopaikoista saatavat tuotot ja käyttökorvauksiin laskeaan kaikki osakkaiden maksamat korvaukset heitä hyödyttävistä asioista, kuten taloyhtiön yhteisen saunan käytöstä.

TALOUSARVIO VUODELLE 20XX	
KIINTEISTÖN TUOTOT	
Hoitovastikkeet	
2 400 m ² x 2 kk x 4,20 €	20 160 €
2 400 m ² x 10 kk x 4,50 €	108 000 €
Vuokrat	
Talonmiehen asunto 20 m ² x 12 kk x 12,50 €	3 000 €
Kellarivarasto 100 m ² x 12 kk x 15 €	18 000 €
Autopaikat 6 x 12 kk x 50 €	3 600 €
Käyttökorvaukset	
Lämminvesimaksu 65 x 12 kk x 10 €	7 800 €
Saunamaksut	1 700 €
Pesutupamaksut	800 €
	163 060 €
TUOTOT YHTEENSÄ	163 060 €

Kuva 3. Talousarviomalli, kiinteistön tuotot (Isännöinnin käsikirja 2018, 277).

Tämän jälkeen päästään kiinteistön hoitokuluihin, joihin kuuluvat kuvan 4 mukaisesti henkilöstömenot, hallintokulut, käyttö- ja huoltokulut, ulkoalueiden hoitokulut, sii-

vouskulut, lämmitys, vesi ja jätevesi, sähkö ja kaasu, jätehuolto, vahinkovakuutukset, kiinteistövero sekä esimerkiksi tontin vuokrat. Henkilöstömenoihin kuuluvat palkatun henkilöstön palkat sekä niistä aiheutuvat sosiaalikulut. Hallintokulut käsittävät muun muassa isännöinnistä ja tilintarkastuksesta aiheutuvat kulut. Käyttö- ja huoltokuluihin lasketaan esimerkiksi kaikki pienemmät korjaustyöt, kuten lampunvaihto.

KIINTEISTÖN HOITOKULUT	
Henkilöstömenot	
Palkat ja palkkiot	- 10 000 €
Sosiaalikulut	- 3 000 €
Hallinto	
Isännöinti	- 8 400 €
Isännöinnin kokouspalkkiot	- 800 €
Tilintarkastus	- 600 €
Muut hallintokulut	- 1 000 €
Käyttö- ja huolto	
Kiinteistön huoltosopimus	- 6 000 €
Muut huoltopalvelut	- 2 000 €
Ulkoalueiden hoito	- 1 500 €
Siivous	- 2 000 €
Lämmitys	
Perusmaksut	- 3 000 €
Kulutus 833 MWh x 60 €	- 49 980 €
Vesi ja jätevesi	
Perusmaksut	- 700 €
Kulutus 5 000 m ³ x 4 €	- 20 000 €
Sähkö ja kaasu 12 000 kWh x 0,25 €	- 3 000 €
Jätehuolto	- 900 €
Vahinkovakuutukset	- 800 €
Vahinkovakuutukset	- 4 500 €
Kiinteistövero	- 450 €
Vuokrat	- 200 €

Kuva 4. Talousarviomalli, kiinteistön hoitokulut (Isännöinnin käsikirja 2018, 277).

Kuvassa 5 voidaan nähdä loput kiinteistön hoitokuluista, joita ovat korjauskustannukset sekä muut hoitokulut. Korjauskustannuksiin lasketaan kaikki isommat korjaushankkeet, kuten hissien korjaaminen, vesi- ja viemäriremontit sekä esimerkiksi joidenkin sisäpintojen korjaukset ja maalaukset. Koko tilikauden hoitokulujen yhteissumma saadaan vielä vähentämällä lopuksi kaikkien kulujen yhteenlasketusta summasta mahdollisten hoitolainojen lyhennykset ja korot. Tämän jälkeen hoitotuottojen ja hoitokulujen erotuksena saadaan selville tilikauden hoitojäämä, johon huomioidaan edellisen tilikauden hoitojäämä, jonka jälkeen saadaan selville seuraavalle tilikaudelle siirtyvä hoitojäämä.

Korjaukset	
Hissi	- 1 200 €
Vesi ja viemäri	- 2 000 €
Sisäkorjaus ja maalaus	- 7 000 €
Lämmönsiirrin	- 12 000 €
Pihamaa ja katu	- 200 €
Muut hoitokulut	<u>- 500 €</u>
	- 141 280 €
Hoitolainojen lyhennykset	- 10 000 €
Hoitolainan korot	<u>- 890 €</u>
HOITOKULUT YHTEENSÄ	- 152 170 €
Tilikauden hoitojäämä	<u>10 890 €</u>
Edellisen tilikauden hoitojäämä	<u>12 598 €</u>
Seuraavalle tilikaudelle siirtyvä hoitojäämä	23 488 €

Kuva 5. Talousarviomalli, kiinteistön hoitokulut (Isännöinnin käsikirja 2018, 278).

Viimeisenä määritellään kuvan 6 mukaisesti rahoitustuotot- ja kulut, joihin sisältyvät lainan korot ja lyhennykset sekä muut rahoituskulut. Tämän jälkeen saadaan edellisen tilikauden rahoitusvastikejäämä huomioon ottaen selville seuraavalle tilikaudelle siirtyvän rahoitusvastikejäämän suuruus, joka on yleensä nolla euroa.

RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT	
Rahoitusvastikkeet	
1 150 m ² x 2 kk x 1,00 €	2 300 €
1 150 m ² x 10 kk x 1,20 €	<u>13 800 €</u>
	16 100 €
Rahoituskulut	
Lyhennykset	- 10 000 €
Korot	<u>- 5 860 €</u>
	- 15 860 €
Tilikauden rahoitusvastikejäämä	<u>240 €</u>
Edellisen tilikauden rahoitusvastikejäämä	<u>- 240 €</u>
Seuraavalle tilikaudelle siirtyvä rahoitusvastikejäämä	0 €

Kuva 6. Talousarviomalli, rahoitustuotot ja -kulut (Isännöinnin käsikirja 2018, 278).

3.5 Vastikelaskelmat

Yhtiön menojen kattamiseksi taloyhtiön osakkaat ovat velvollisia maksamaan yhtiövastiketta. Toimintakertomuksessa on annettava tarkat tiedot siitä, mihin yhtiövastike taloyhtiössä käytetään, varsinkin jos vastikkeita peritään eri perusteiden ja eri tarkoituksiin. Hoitovastikkeen ja pääomavastikkeen lisäksi saatetaan osakkailta periä myös erityisvastikkeita, joita ovat esimerkiksi satelliitti-tv-vastike tai laajakaistavastike. Toimintakertomukseen sisällytetyt selvitykset vastikkeista ja niiden käytöstä annetaan niin sanottuina vastikelaskelmina, joita ovat vastikejälkilaskelmat sekä vastikerahoituslaskelmat. (Heinonen 2014, 123.)

Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä yhtiövastike maksettavaksi siten, että kaikille menoille on sama maksuperuste tai tietyille menoille on eri maksuperusteet. Esimerkiksi huoneistopinta-ala tai osakkeiden lukumäärä voivat toimia maksuperusteina. Maksuperusteena voi olla myös veden tai muun hyödykkeen kulutus, joko todellinen tai jotenkin muuten luotettavasti mitattavissa oleva. Tästä esimerkkinä, jos veden todellista kulutusta ei pystytä huoneistokohtaisesti mittaamaan, huoneistossa asuvat maksavat vastiketta veden kulutuksesta henkilöiden lukumäärän perusteella. Useimmiten kuitenkin taloyhtiöissä yhtiövastikkeelle määritetään vain yksi yhteinen maksuperuste, jota sovelletaan sekä lyhyt- että pitkävaikutteisista menoista kerättäviin vastikkeisiin. Tällöin kaikki osakkaat maksavat varoja (hoitovastikkeet, pääomavastikkeet, lainaosuussuoritukset, korjausvastikkeet jne.) taloyhtiölle yhdellä ja samalla maksuperusteella, joka useissa taloyhtiöissä on huoneiston pinta-ala. (Heinonen 2014, 124.)

Joissakin taloyhtiöissä voi kuitenkin pääomavastikkeella ja hoitovastikkeella olla eri maksuperusteet, esimerkiksi hoitovastikkeella huoneistopinta-alan mukaan ja pääomavastikkeella osakelukumäärien mukaan (Heinonen 2014, 124). Yleistä on, että hoitovastikkeet jyvitetään pinta-alakertoimien mukaan erisuuruisiksi asunnoille tai liiketiloille, ja pääomavastikkeissa käytetään jyvittämättömiä pinta-aloja. Näin ollen hoitovastikkeet ovat eri suuruisia osakkaiden kesken riippuen heidän huoneistojensa pinta-aloista ja pääomavastikkeet saman suuruisia kaikille osakkaille riippumatta huoneistojen pinta-aloista. Käytännössä eri maksuperusteiden käyttäminen tarkoittaa siis sitä, että taloyhtiön lyhytvaikutteiset menot eli juoksevat hoitomenot ja pitkävaikutteiset hankemenot peritään osakkailta eri maksuperusteiden. (125.)

Vastikelaskelmien laatimisella pidetään huolta siitä, että vastikkeet käytetään niihin menoihin, johon ne on kerättykin, ja että vastikkeita on kerätty riittävästi. Esimerkiksi pääomavastikkeilla ei taloyhtiön hoitokuluja saa maksaa. Vastikelaskelmat antavat myös hyvin tarkkaa kuvaa taloyhtiön rahoituksellisesta tilanteesta ja laskelmien lopputuloksena syntyvät ylijäämät tai alijäämät kertovat jokaisen erillisen vastikkeen rahoituksellisesta tilanteesta. Kun kaikista vastikkeista on laadittu omat vastikelaskelmansa, ja lasketaan yhteen ylijäämät/alijäämät, saadaan kokonaiskuva koko taloyhtiön rahoituksellisesta tilanteesta ja voidaan puhua taloyhtiön rahoitusasemasta. Sanotaan jopa, että vastikelaskelmat antavat paljon tarkemman kuvan yhtiön rahan käytöstä ja lähteistä kuin tuloslaskelma ja tase pystyvät antamaan. (Heinonen 2014, 126.)

Vastikelaskelmien laatimisessa otetaan tilinpäätöseristä huomioon kaikki suoriteperusteiset rahavirrat, eli tulot ja menot, sekä lainannostot ja -lyhennykset. Taseeseen aktivoitunut menot ja hankinnat lasketaan myös suoriteperusteiseksi rahavirraksi, mutta poistot, rahastoinnit ja asuintalovaraukset ovat kirjanpidollisia tilinpäätösviennejä, eikä niitä näin ollen oteta mukaan vastikelaskelmiin. Edelliseltä tilikaudelta siirtyvät alijäämät ja ylijäämät otetaan myös huomioon laskelmia laatiessa, jotta esimerkiksi alijäämät tulevat seuraavalla tilikaudella katetuiksi. Vastikelaskelma laaditaan jokaisesta, pääomavastikkeesta, hoitovastikkeesta ja erityisvastikkeesta erikseen omana laskelmanaan. (Heinonen 2014, 127.)

3.5.1 Hoitotalouden vastikelaskelman laatiminen

Vastikelaskelmien laatimisessa suositellaan käytettävän Kirjanpitolautakunnan laatimaa esitystapaa. Hoitovastikelaskelmassa huomioidaan vastiketuetot, eli esimerkiksi hoitovastikkeet ja korjausvastikkeet, ja muut osakkaita hyödyttävät tuloerät, kuten vuokrat ja käyttökorvaukset. Kaikki sellaiset menoerät, joihin osakkaiden on osallistuttava yhtiöjärjestyksessä määrättyllä tavalla, esimerkiksi juoksevat hoitokulut, otetaan myös huomioon hoitovastikelaskelmassa. Yksinkertaisimmillaan, tuloslaskelmasta löytyvät kaikki tarvittavat tiedot hoitovastikelaskelmaan. Parhaiten taloyhtiön juoksevan hoitotalouden rahoituksen riittävyttä kuvaa kuvan 7 esimerkin

mukainen hoitovastikelaskelma, jota tehdessä taloyhtiöllä ei ole ollut suuria korjaushankkeita käynnissä tilikauden aikana. (Heinonen 2014, 128.) Joissakin tapauksissa tilikauden hoitotalouden tulot eivät riitä kattamaan menoja, ja tällöin yleensä tilanteen voi pelastaa edelliseltä tilikaudelta nykyiselle kaudelle siirtyneen hoitovastikeylijiäämän avulla. (129.)

Esimerkki 11: Hoitotalouden vastikelaskelma, versio 1

Hoitotuotot		
Hoitovastikkeet	200 000	
Vuokrat	20 000	
Käyttökorvaukset	2 000	222 000
Hoitokulut		
Kiinteistön hoitokulut	-225 000	
Taseeseen aktivoituiden hankinnat	-3 000	-228 000
Hoitovastikealijäämä		-6 000
Edellisten tilikausien hoitovastikeylijiäämä		9 000
Siirtyvä hoitovastikeylijiäämä		3 000

Kuva 7. Hoitotalouden vastikelaskelma (Heinonen 2014, 129).

Jos tilikaudella jostain syystä, esimerkiksi yllättävien ja merkittävien korjausmenojen takia, syntyy hoitovastikealijäämää, voi taloyhtiö sitä varten yhtiökokouksen päätöksellä nostaa yhtiölainaa, jolla voidaan kattaa syntynyt alijäämä. Hoitolainojen nostot ja niiden lyhennykset tulee huomioida hoitovastikelaskelmissa, koska hoitovastikelaskelmat ovat nimenomaan rahavirtalaskelmia ja kyseiset kulut vaikuttavat rahavirtoihin. (Heinonen 2014, 129.)

Hoitovastikelaskelman rakenne muuttuu hyvinkin monimutkaiseksi, jos taloyhtiöllä on tilikauden aikana ollut suuria korjaushankkeita. Tällöin juoksevien hoitotalouden tapahtumien lisäksi hoitovastikelaskelmaan sisällytetään hankemenot ja hankkeen rahoitus rakennusajalla. Hankeaikainen laina muuttuu huoneistokohtaiseksi yhtiölainaksi vasta hankkeen valmistuttua ja siirtyy tällöin pääomavastikelaskelmien puolelle. (Heinonen 2014, 130.) Vesi- ja lämminvesimaksut, jotka perustuvat huoneistossa asuvien henkilöiden määrään, käsitellään yhtenä osana hoitovastikelaskelmaa, mutta jos vastike perustuu todelliseen vedenkulutukseen huoneistossa, laaditaan perityistä vastikemaksuista ja menoista, jotka vastikemaksuilla katetaan, normaali vastikelaskelma ja siitä syntyvä ylijäämä tai alijäämä otetaan huomioon seuraavalle tilikaudelle määriteltävässä vesivastiketasonsa. (132.)

Jos hoitovastikelaskelmassa syntyy alijäämää, tarkoittaa se sitä, että tilikauden hoitovastike on kerätty liian pienenä. Usein alijäämää syntyy yllättävien kulujen, kuten vesivauriokorjauksien, johdosta, ja tällöin taloyhtiön on luultavasti korotettava hoitovastikkeen summaa ensi tilikaudella, jotta syntynyt alijäämä saadaan katettua. Jos alijäämä on 1-2 kuukauden hoitovastikekertymän suuruinen, voi yhtiökokous päättää kerätä ylimääräisen hoitovastikkeen. Jos taas alijäämä on niin suuri, että se vastaa useamman kuukauden hoitovastikekertymää, yhtiökokous voi päättää nostaa hoitolainaa, jolla alijäämä katetaan. (Heinonen 2014, 132–133.)

Jos hoitovastikelaskelmassa taas syntyy ylijäämää, kertoo se siitä, että tulot ovat olleet tilikaudella suuremmat kuin menot ja tämä voi johtua siitä, että jotakin suunniteltua korjausta ei ole tehtykään tai hoitotalouden kustannukset on ennakoitu suuremmiksi kuin mitä ne todellisuudessa ovat olleet. Tilanteessa, jossa ylijäämä on merkittävän suuri, voi taloyhtiö halutessaan alentaa seuraavan tilikauden hoitovastiketta, mutta sen kanssa on oltava varovainen, sillä kustannusten nousu voi syödä mahdollisen alennusvaran. Usein ylijäämä myös saatetaan jättää yllättäviä menoja varten seuraavalle tilikaudelle rahoitusreserviksi, tai se voidaan vaihtoehtoisesti jättää käytettäväksi tulevia korjauksia varten. (Heinonen 2014, 133.)

Pääperiaatteena hoitotaloudessa on, että alijäämää ei pääsisi syntymään, ylijäämästä ei sen sijaan ole sen suurempaa haittaa, sillä rahoituksellista pelivaraa on aina hyvä olla varalla yllättäviä menoja varten (Heinonen 2014, 133). Talousarviosuunnittelussa otetaan nykyään yhä enemmän ja enemmän huomioon rahoituksellinen pelivara, ja hoitovastiketaso pyritäänkin aina mitoittamaan siten, että hoitoylijäämä vastaisi noin 1–1,5 kuukauden keskimääräisiä juoksevia menoja. (134.)

3.5.2 Pääomavastikelaskelman laatiminen

Taloyhtiön pitkävaikutteiset menot rahoitetaan yhtiölainoilla ja niihin liittyvillä pääomavastikkeilla. Pääomavastikkeita peritään eri tarkoituksella ja perusteella kuin hoitovastiketta, joten siksi pääomavastikkeelle laaditaan oma laskelmansa. Pääomavastikkeella katetaan yhtiön ottaman yhtiölainan lainanlyhennykset sekä korkokulut. Pääomavastiketta ei peritä osakkailta, jotka ovat jo hankkeen yhteydessä tai

myöhemmin maksaneet oman osuutensa yhtiölainasta pois. Pääomavastikelaskelma kulkee myös nimellä rahoitusvastikelaskelma ja laskelmaa laaditaan niin kauan, että yhtiölaina on saatu maksettua loppuun. (Heinonen 2014,134.)

Pääomavastikelaskelman päätarkoituksena on selvittää, onko osakkailta perityillä pääomavastikkeilla saatu katettua yhtiölainan hoitokulut kuvan 8 esimerkin tavoin. Kirjanpitäjä poimii yhtiölainoja ja vastikkeita varten luoduilta kirjanpitotileiltä tarvittavat tiedot laskelmaan ja huomioi laskelmassa myös edellisen tilikauden yli- tai alijäämän. Laskelma on myös mahdollista laatia suoraan tilinpäätöstiedoista siinä tapauksessa, että taloyhtiöllä on yhtiölaina, jota katetaan vain ja ainoastaan yhdellä pääomavastikkeella. Tuloslaskelman osiosta, joka kuvaa pääomataloutta, saadaan selville pääomavastiketuet ja lainan korkomenot. Taseesta taas saadaan selville lainanlyhennyksen määrä tilikauden alussa ja lopussa olevan lainapääomasumman erotuksena. Jos taloyhtiöllä on useampia pääomavastikkeita, laaditaan laskelma yhtiön sisäisten kirjanpitomateriaalien avulla. (Heinonen 2014, 135.)

Esimerkki 14: Pääomavastikelaskelma		
Pääomatuotot		
Pääomavastikkeet	38 000	
Lainaosuussuoritukset	24 000	62 000
Pääomakulut		
Korkokulut	-3 900	
Muut rahoituskulut	-100	
Lainan lyhennykset	-30 000	
Lainaosuuslyhennykset	<u>-24 000</u>	<u>-58 000</u>
Pääomavastikeylijäämä		4 000
Edellisten tilikausien pääomavastikealijäämä		<u>-3 500</u>
Siirtyvä pääomavastikeylijäämä		500

Kuva 8. Pääomavastikelaskelma (Heinonen 2014, 136).

Lähtökohtaisesti pääomavastikelaskelman jäämän tulisi jäädä lähellä nollaa, jos tilinpäätöspäivä sekä koronmaksu- ja lainanlyhennyspäivä ovat samat. Tavallisesti laskelma osoittaa ylijäämää silloin, kun tilinpäätöspäivä on ennen koronmaksu- ja

lainanlyhennyspäivää. (Heinonen 2014, 136.) Joissain tapauksissa ylijäämää voi kertyä myös sen takia, että pääomavastiketta on kerätty liikaa, koska on luultu koron nousvan enemmän, mitä se on todellisuudessa noussut. Ylijäämän voi kuitata siten, että seuraavalla tilikaudella pääomavastiketta alennetaan, tai jos ylijäämä on niin suuri, että se kattaa useamman kuukauden pääomavastikekertymän, voidaan pankin kanssa tällöin sopia ylimääräisestä lainanlyhennyksestä. Pääomavastikkeen ylijäämä on palautettava sitä maksaneille osakkaille tapauksessa, jossa vastikelaskelma on ylijäämäinen lainan loppumiskautena. (137.)

Alijäämäinen vastikelaskelma kertoo siitä, että pääomavastiketta on kerätty liian pienenä. Tähän syynä voi olla esimerkiksi tilikaudella odottamattomasti noussut korkotasoa. Alijäämä kuitataan yleensä keräämällä seuraavalla tilikaudella suurempaa pääomavastiketta ja talousarviosuunnittelussa alijäämä huomioidaan ylimääräisenä kustannustekijänä, joka on katettava. Jos vastikelaskelma osoittaa siltikin alijäämää, vaikka lainanmaksukausi on juuri loppunut, on osakkailta tällöin kerättävä alijäämän suuruinen summa kertasuorituksena, tai jatkettava pääomavastikkeen keruuta niin kauan, että alijäämä on katettu. (Heinonen 2014, 137.)

3.5.3 Muut vastikelaskelmat

Taloyhtiö saattaa jotakin tiettyä tarkoitusta varten periä erityisvastikkeita, joilla katetaan esimerkiksi jonkin hankkeen hankemenot sekä juoksevat käyttömenot tai vain pelkästään jonkin hankkeen hankemenot. (Heinonen 2014, 137.) Erityisvastikkeita voi olla esimerkiksi satelliitti-tv-vastike, jossa katetaan sekä hankintamenot, että juoksevat menot tai vaikkapa samankokoisten parvekkeiden asennuksesta perittävä hankevastike, jossa katetaan pelkät hankemenot. Erityisvastikkeista laaditaan hoitovastikelaskelman ja pääomavastikelaskelman tavoin oma erityisvastikelaskelmasa. (138.)

3.5.4 Taloyhtiön rahoituksellisen tilanteen arviointi laskelmista

Taloyhtiön rahoituksellista tilannetta voidaan arvioida helposti vastikelaskelmien avulla. Vastikelaskelmista muodostuvien yli- ja alijäämien tulisi ensinnäkin vastata

taseesta laskettavaa rahoitusasemaa. Kuvassa 9 esitetyn täsmäytyslaskelman avulla voidaan selvittää, onko vastikelaskelmat laskettu oikein. (Heinonen 2014, 139.) Täsmäytyslaskelmasta selviävä rahoitusasema kertoo taloyhtiön maksuvalmiudesta, eli lyhyen tähtäimen rahoituksellisesta tilanteesta. Jos laskelma jää plus-san puolelle, tarkoittaa se sitä, että tilinpäätöshetkellä taloyhtiö on kykenevä kattamaan lyhytaikaisilla rahoitusvaroillaan lyhytaikaiset velkansa. Kun arvioidaan vastikekohtaista rahoitustilannetta, tulee huomioida, onko vastikkeita kerätty tarpeeksi menoihin nähden. Alijäämiä tulee lähtökohtaisesti paikata aina seuraavalla tilikaudella, pääomavastikkeen tulisi olla lähellä nollaa ja hoitotalouden ylijäämää olisi hyvä olla varalla riittävästi yllättäviä menoja varten. (140.)

Esimerkki 15: Vastikelaskelmien täsmäytyslaskelma

Hoitovastikejäämä	3000
Erityisvastikejäämä	0
Pääomavastikejäämä	<u>500</u>
Kokonaisjäämä	3 500
Taseen rahoitusomaisuus	6 000
– lyhytaikainen vieras pääoma ilman seuraavan vuoden lainanlyhennyksiä	<u>-2 500</u>
Taseen rahoitusasema	3 500

Kuva 9. Vastikelaskelmien täsmäytyslaskelma (Heinonen 2014, 139).

Taloyhtiön olisi hyvä välttää toisen vastikkeen kulujen maksamista jollakin toisella vastikkeella, koska tällöin asunto-osakeyhtiölain mukainen yhdenvertaisuusperiaate rikkoutuu. Jokaista osaketta pitäisi kohdella yhdenvertaisesti, ja siksi ei ole oikein, että pääomavastikkeen ylijäämällä katettaisiin hoitovastikkeen alijäämää, koska ne ovat kaksi aivan eri asiaa. Alijäämien kattamiseen on muitakin keinoja, kuten esimerkiksi hoitolainan nostaminen tai luottolimiitti. (Heinonen 2014, 141.)

3.6 Yhteenveto

Asunto-osakeyhtiön taloudellinen suunnittelu on erittäin isossa ja tärkeässä osassa uuden asunto-osakeyhtiön perustamisvaihetta, mutta se on hyvin tärkeä asia myöskin yhtiön tulevaisuutta ajatellen. Jos asunto-osakeyhtiön talouspuoli ei ole kunnossa, ei yhtiökään voi olla silloin kunnossa. Asunto-osakeyhtiön on hyvä muistaa talouttaan suunnitellessa lyhyen tähtäimen suunnittelu, pidemmän tähtäimen suunnittelu sekä yhtiön strategia. Nämä asiat yhdistämällä talous otetaan osaksi koko kiinteistön ja yhtiön elinkaarta. Suunnittelu, toteutus ja seuranta. Nämä kolme asiaa muistamalla yhtiö toimii moitteetta ja talous kukoistaa.

Yksi tärkeä asia taloyhtiön taloutta suunnitellessa on maksuvarapuskuri, joka mahdollistaa sen, että yllättävien ja merkittävien kustannusten ilmaantuessa, taloyhtiö ei kaadu, vaan se pystyy kattamaan menot pahan päivän varalle säästämillään varoilla. Asuntokauppalaissa vaaditut taloussuunnitelma ja siihen sisältyvä talousarvio sekä yhtiövastikelaskelmat ovat ehkä parhain tapa saada tietoa yhtiön taloudellisesta tilanteesta.

4 TALOUSARVION LAATIMINEN PROJEKTI X: LLE

Tämän luvun tarkoituksena on kuvata ja esittää talousarvioprosessia, sen toteuttamista ja etenemistä sekä lopulta itse valmista tuotosta, joka tulee olemaan kerrostalohankkeen ensimmäinen talousarvioesitys sen ensimmäiselle toimintakaudelle. Talousarvio laaditaan Projekti X:lle ja ihan ensimmäisenä tässä luvussa kerrotaan hieman itse Projekti X:stä, mitä kaikkea hanke pitää sisällään ja keitä hankkeen takana oikein seisoo. Tämän jälkeen käydään läpi talousarvion lähtökohtia ja toteutusta, jonka jälkeen eritellään kohta kohdalta talousarvion painopisteet ja pääkohdat, sekä asiat, jotka tulee ottaa huomioon talousarviota laatiessa sekä avainlukuja laskiessa. Sen jälkeen, kun kaikki lähtökohdat ja luvut talousarviota varten on saatu ja esitetty, esitellään itse tuotos eli talousarvioesitys ensimmäiselle tilikaudelle. Viimeisenä kerrotaan vielä muutama sana talousarvion päivittämisestä ja ohjeita jatkonsuhteen sekä vedetään yhteen koko luku. Tarkoituksena olisi, että Projekti X voisi lopulta käyttää opinnäytetyössä laadittua talousarviota osana pankille luovutettavia turva-asiakirjoja.

Talousarvioprosessissa ja itse talousarvion luomisessa hyödynnetään teoreettisessa osiossa läpikäytyjä ohjeistuksia ja säännöksiä, opinnäytetyön tekijän omia havaintoja ja tietoja sekä lisäksi yhden hankkeen takana seisovan yrittäjän kanssa suoritettua haastattelua. Lähtötiedot ja luvut talousarvion laatimista varten kerätään hankkeen edustajalta, jonka jälkeen teoriaosuuteen pohjaten laaditaan oikeaoppisesti oikean mallin mukainen talousarvioesitys.

4.1 Projekti X

Projekti X on vasta suunnitteilla oleva kerrostalohanke, jonka takana seisoo kolme hyvin paljon kokemusta omaavaa yrittäjää. Hanke on tarkoitus tulla toteuttamaan nelikerroksisena asuinkerrostalo- ja palvelurakennushankkeena, jonka ydinajatuksena on tarjota Alahärmän keskustasta läheltä monipuolisia palveluita laadukas ja turvallinen asuinpaikka. Hanke on tarkoitus toteuttaa nelikerroksisena rakennuk-

senä, johon tulee niin asuinhuoneistoja kuin myös tiloja palveluntarjoajille. Huoneistot tulevat olemaan aina yksioista perheasuntoihin ja myös ikääntyvät ihmiset on otettu huomioon.

4.2 Tutkimusmenetelmät

Opinnäytetyön tutkimusmenetelmäksi valikoitui case-tutkimus, eli tapaustutkimus. Siinä pääperiaatteena on jonkin yksittäisen tapahtuman, yksilön tai rajatun kokonaisuuden tutkiminen ja tarkastelu (Kvalimotv [6.6.2019]). Tapaustutkimusmenetelmässä tapausta tutkitaan ja kuvataan pääasiallisesti kysymysten miksi ja miten avulla, ja menetelmässä pyritään valitsemaan tarkastelun kohteeksi yksittäinen tapaus, tapahtuma tai tilanne. Tässä opinnäytetyössä on valittu yksittäiseksi tapaukseksi talousarvion laatiminen tulevalle asunto-osakeyhtiölle. Opinnäytetyössä yritetään saada selville, miksi talousarvioita laaditaan, ja miten niitä laaditaan.

Tutkimuskohteen ominaispiirteitä kuvaillaan tapaustutkimusmenetelmässä hyvin systemaattisesti, totuudenmukaisesti ja tarkasti. Usein tapaustutkimusmenetelmää käytetään juuri silloin, kun opinnäytetyön aihe liittyy johonkin organisaatioon tai yritykseen. (Kvalimotv [6.6.2019].) Projekti X on tässä opinnäytetyössä verrattavissa johonkin organisaatioon, koska se on tuleva asunto-osakeyhtiö.

Kun kohdetta halutaan ymmärtää syvällisemmin ja huomioida siihen liittyvät olosuhteet ja taustat, on tapaustutkimus silloin hyvä menetelmä. Ilmiöstä pyritään lisäämään ymmärrystä ilman yleistettävää tietoa. Tuloksia tulisi arvioinnissa pohtia kuitenkin laajemmin, vaikka kyse onkin vain yksilöllisestä tapauksesta. (Kvalimotv [6.6.2019].)

4.3 Talousarvion toteutus ja lähtökohdat

Talousarviota lähdetään toteuttamaan teoreettisen osuuden ohjeistuksien ja säännösten pohjalta. Talousarvion tarkoituksena on selvittää Projekti X:n hoitovastike, pääomavastike sekä muut maksut ja arvioidut ensimmäisen toimintakauden tulot ja menot, ja saattaa ne kirjanpitolautakunnan suosittelemaan talousarviomalliin, joka

myötäilee tuloslaskelmakaavaa. Pääomavastikkeen selvittäminen on suhteellisen helppoa projektin edustajalta saatujen tietojen pohjalta, mutta juoksevien hoitomenojen arvioinnista haastavaa tekee sen, että vertailukohteita ja lukuja aiempien vuosien talousarvioista ei tässä tapauksessa ole, vaan kaikki arviot ovat laadittu edustajalta saamien, Internetistä löytyvien tietojen sekä opinnäytetyön tekijän omien tietojen pohjalta. Näin ollen talousarvion laadinnassa ei voida myöskään ottaa huomioon edellisen tilikauden yli- ja alijäämiä.

Hoitotalous ja pääomatalous suunnitellaan omina kokonaisuuksinaan, ja hoitotalouden juoksevien kustannusten arviointi käydään läpi kohta kohdalta perustellen mistä mikäkin luku on tullut. Projekti X:n talousarvion laadinnassa on käytetty pinta-ala-kohtaista lähestymistapaa, mutta koska tarkalleen ei vielä tiedetä asuinhuoneistojen todellisia pinta-aloja, talousarvioesitys on laadittu yhden neliömetrin perusteella, ja tulevien huoneistojen vastikkeet, tietyn kokoisille asunnoille, saadaan kertomalla neliömetrikohtainen vastikkeen määrä tulevien asuinhuoneistojen todellisilla pinta-aloilla. Osakkeita Projekti X:ssä tulee olemaan yhtä paljon kuin on liiketiloissa ja asuinhuoneistossa neliöitäkin, joten koko vastike saadaan kertomalla osakkeiden/neliöiden määrä neliömetrikohtaisella vastikkeella.

Tässä tapauksessa talousarvion laatimisessa käytetään lähestymistapana nolla-budjetointia, eli jokainen kuluerä selvitetään hyvin yksityiskohtaisesti, eikä mitään pidetä itsestäänselvytenä. Tämä on varsin tärkeää sen takia, että laadittava talousarvio tulee olemaan taloyhtiön ensimmäinen talousarvio ja näin ollen, mitä tarkemmaksi talousarvion luvut saadaan arvioitua, sen parempi. Ensimmäinen talousarvio toimii pohjana tuleville talousarvioille, ja talousarvio laaditaan Excel-taulukkomuotoon, jota on helppo muokata tarvittaessa jälkeenpäin sekä uusia talousarvioita luodessa.

Reijo Siltamäen kanssa käydyssä keskustelumutoisessa haastattelussa opinnäytetyön tekijä selvitti tarvittavat lähtötiedot ja luvut hankkeesta talousarvion laatimista varten. Keskustelumutoinen haastattelu suoritettiin 23.5. 2019. Ihan ensimmäisenä kun lähdetään luomaan talousarviota jollekin hankkeelle, on selvitettävä hankkeen laajuus tai koko. Projekti X tullaan rakentamaan nelikerroksisena rakennushankkeena, kuten aiemmin jo mainittu, ja huoneistoneliöitä hankkeessa tulee Silta-

mäen (2019) mukaan olemaan noin 3000m². Talousarvion laadinnassa on siis huomioitu vain hankkeen huoneistoala. Huoneistoala käsittää pinta-alan, joka on laskettu huoneiston seinien sisäpintojen mukaan, ja siitä on myös vähennetty esimerkiksi kantavat seinät (E-mittaus [29.5.2019]).

Pääomavastikkeen laskennassa on huomioitava pankilta haettava laina ja siitä aiheutuneet korkokulut sekä hankkeen rahoituksellinen suuruus ja neliömääräinen suuruus. Siltamäen (2019) mukaan tavoitemyyntihinta hankkeen huoneistoissa ja liiketiloissa tulee olemaan noin 3100€/m². Neliökohtaisen tavoitemyyntihinnan ja hankkeen neliömääräisen koon perusteella saadaan laskettua hankkeen euromääräinen suuruus, joka on näin ollen $3100\text{€} \times 3000\text{m}^2 = 9\,300\,000\text{€}$ eli 9,3 miljoonaa euroa. Kustannusarvio huoneistoneliötä kohden on 2356€/m². Pankilta saatu rahoitustarjous hanketta varten on seuraavanlainen: yhtiölainan osuus on 60% (lasketaan hankkeen huoneistoneliöiden osoittamasta yhteenlasketusta tavoitemyyntihinnasta) ja rahoitus lasketaan 12 kuukauden Euriborin mukaan, 1,4% marginaalilla ja laina-ajaksi asetettu 25vuotta.

Talousarviota laatiessa ja kiinteistön hoitokuluja laskiessa olennaista on myös tietää, että tontti, jolle Projekti X rakentuu, on oma, joten vuokraa ei tontista tarvitse maksaa ja näin ollen vuokran määrä tulee talousarviolaskelmassa olemaan nolla euroa. Samaten vesi ja jätevesi menee kulutuksen mukaan ja tulee osakkaiden itsensä maksettavaksi, joten talousarviolaskelmassa veden ja jäteveden kulutus budjetoidaan nollassa euroksi. Siltamäki (2019) painottaa vielä, että myöskään tuleviin korjauksiin ei tässä laskelmassa vielä budjetoida mitään, sillä kyseessä on vasta taloyhtiön ensimmäinen talousarvio ja sen isompia korjaustöitä ei ole oletettavissa varmasti ainakaan vielä ensimmäiseen viiteen vuoteen, joten niitä ei tarvitse ensimmäisessä talousarviossa huomioida.

4.4 Talousarvion laatiminen

Talousarvion laatiminen lähtee liikkeelle lähtötietojen keruusta, jonka jälkeen lasketaan yhtiövastikkeet eli hoitovastike ja pääomavastike, joka tunnetaan myös nimellä

rahoitusvastike. Hoitovastiketta varten on laskettava yhtiön hoitotalouden hoitomenot sekä hoitotulot ja pääomavastikkeen laskussa tarvitaan pankilta saatavia rahoitustietoja.

4.4.1 Pääomavastikkeen määrittäminen

Isännöitsijän käsikirjassa 2018 (2018, 285) sanotaan, että korkokulujen ja lainanlyhennysten perusteella määräytyy pääomavastike, ja tässä kappaleessa lähdetäänkin selvittämään juuri näitä kyseisiä kuluja. Pääomavastikkeen laskeminen Projekti X:n tapauksessa lähtee liikkeelle pankin antamista rahoitustiedoista ja kuten jo aiemmin mainittu, hankkeen euromääräinen suuruus on 9,3 miljoonaa, ja yhtiölainan osuus tästä on pankin antaman tarjouksen mukaan 60%, mikä tarkoittaa, että pankilta otettavan lainan suuruus on $0,60 \times 9\,300\,000\text{€} = 5\,580\,000\text{€}$. Korkomarginaaliksi pankki on lainalle määrittänyt tarjouksen mukaan 1,4% + 12kk Euribor-korko. Suomen Pankin (2019) mukaan tämänhetkinen 12 kuukauden Euribor-korko on -0,163% luokkaa. 12 kuukauden Euribor-korko tarkoittaa sitä, että korko laskeaan uudestaan joka vuosi, ja tämä taas tarkoittaa sitä, että lainan korko vaihtuu siis vuosittain (Asuntolainalaskuri [31.5.2019]).

Opinnäytetyön tekijä valitsi Projekti X:n talousarvion laatimisen avuksi Handelsbankenin [31.5.2019] lainalaskurin monien lainalaskureiden joukosta, sillä se osoittautui kaikista laskureista selkeimmäksi ja eniten tietoa antavimmaksi laskuriksi. Lainan määräksi laskuriin asetettiin jo edellä laskettu 5 580 000€, laina-ajaksi 25 vuotta, lyhennykset kuukausittain, lainan korko 1,4% ja lyhennystavaksi tasaerä. Lainan korko pysyi laskurissa 1,4 prosenttina, koska 12 kuukauden Euribor on tällä hetkellä miinuksella ja muutos pankin antamaan korkomarginaaliin on niin pieni, että sitä ei laskuriin pystynyt edes merkitsemään. Lyhennystavaksi valittiin tasaerä maksettavaksi kuukausittain, koska se on yleinen lainanmaksutapa asunto-osakeyhtiöissä. Lyhennysten halutaan pysyvän täysin samana kuukaudesta toiseen, jotta osakkaiden kuukausittain maksama rahoitusvastike pysyisi pääpiirteittäin koko ajan saman suuruisena. Säästöpankin sivuilla [31.5.2019] kiinteä tasaerä on noteerattu hy-

väksi lainanlyhennystavaksi silloin, jos halutaan pitää kuukausierät saman suuruisina koko lainanmaksun ajan. Viitekoron noustessa laina-aika pitenee tai päinvastoin viitekoron laskiessa, laina-aika lyhenee.

Näiden edellä mainittujen tietojen syöttämisen jälkeen laskuri antoi kuukausittain maksettavaksi tasaeräksi 22 109€. Korkojen noustessa laina-aikaa tullaan pidentämään niin, että kuukausittain maksettavat erät pysyvät kuitenkin koko ajan samoina. Laskuri huomioi myös toimitusmaksun, joka on 39 060€, sekä 2 euron kulun jokaista maksuerää kohden. Tämän jälkeen todelliseksi vuosikoroksi tulee 1,4910% ja lyhennyksen sekä korkojen yhteenlaskettu määrä on kaiken kaikkiaan 6 632 678€. Laskuri näyttää myös erikseen listattuna jokaisen kuukausittain maksettavan tasaerän ja korkoerän sekä lyhennyksen ja jäljelle jäävän lainan määrän.

Laskurin mukaisen 22 109 euron kuukausittaisen tasaerän perusteella saadaan laskettua rahoitus- eli pääomavastikkeen määrä yhtä huoneistoneliometriä kohden. Vastikkeen määrä huoneistoneliötä kohden saadaan laskettua jakamalla kuukausittainen tasaerä hankkeen huoneistoneliöiden kokonaispinta-alalla seuraavasti: $22\,109\text{€} / 3000\text{m}^2 = 7,36966\dots \approx \underline{7,37\text{€} / \text{m}^2}$. Myöhemmin, kun tiedetään rakentuvien huoneistojen pinta-alat, saadaan yhden huoneiston kokonaispääomavastike per kuukausi selvitettyä kertomalla huoneiston kokonaispinta-ala 7,37€:lla. Esimerkiksi 40m²:n kokoista huoneistoa vastaava kuukausittain maksettava pääomavastike tulisi olemaan $40 \times 7,37 = 294,80\text{€}$. Näiden edellisten laskujen perusteella on saatu lasketuksi tulevan asunto-osakeyhtiön kuukausittain maksettava pääomavastike, joka kattaa yhtiön pitkäaikaisen lainan korot, lyhennykset sekä muut rahoituskulut.

4.4.2 Hoitovastikkeen määrittäminen

Hoitovastikkeen määrittäminen Projekti X:lle lähtee liikkeelle hoitotalouden suunnittelusta ja hoitotalouden juoksevien hoitomenojen arvioinnista. Isännöinnin käsikirjassa 2018 (279–284) on lueteltu erittäin kattavasti kaikki hoitovastikkeen määrittämisessä huomioonotettavat kulut ja asiat. Projekti X:n talousarvion hoitokulujen arviointi on toteutettu nämä asiat kohta kohdalta huomioon ottaen.

Ensimmäisenä Isännöinnin käsikirja 2018 (2018, 279) listaa kiinteistön hoitokulujen määrittämisessä henkilöstömenot. Tähän kohtaan lasketaan hallituksen kokouspalkkiot sekä palkatun henkilökunnan palkat. Projekti X:n tapauksessa palkattua henkilökuntaa ei ole, mutta hallituksen jäsenille maksettava kokouspalkkio otetaan tässä kohtaa huomioon. Realia Isännöinnin [31.5.2019] mukaan taloyhtiön hallitukseen kuuluu tavallisesti 3-5 henkilöä, ja kokoontumisia hallituksella on vuodessa noin neljä kertaa. Kotitalon (2019) artikkelissa taas kerrotaan, että hallituksen puheenjohtajalle ja jäsenille kokouksista maksettavat palkkiot vaihtelevat 20-150 euron välillä per kokous.

Näiden edellä mainittujen tietojen pohjalta saadaan laskettua Projekti X:n hallitukselle maksettavan palkkion määrä per vuosi. Kuvitellaan, että Projekti X:n hallituksessa on viisi jäsentä, kokouksia 4 kertaa vuodessa ja yhden jäsenen keskimääräinen kokouspalkkio on 100€. Näin ollen yhden kokouksen palkkiot ovat yhteensä $5 \times 100\text{€} = 500\text{€}$, ja kun se kerrotaan kokousten määrällä vuodessa, eli $4 \times 500\text{€}$, saadaan vuosittaiselle hallituspalkkiolle summaksi 2000€. Tämän jälkeen jaetaan vuosittainen summa kahdellatoista kuukaudella, ja saadaan kuukausittain maksettavaksi kuluksi: $2000\text{€} / 12 = 166,666\dots\text{€}$. Tämä kuukausittain maksettava summa jaetaan hankkeen huoneistopinta-alalla, ja näin saadaan hallituspalkkioista yhdelle neliömetrille kohdistuvaksi kuluksi: $166,666\dots / 3000\text{m}^2 = 0,0555\dots \approx \underline{0,06\text{€/m}^2}$.

Seuraavana kohtana lasketaan hallintokulut, joita ovat muun muassa tilintarkastuksesta ja isännöinnistä aiheutuvat kulut (Isännöinnin käsikirja 2018, 280). Kiinteistölehdessä artikkelin (2016) mukaan tilintarkastajien keskimääräiset palkkiot liikkuvat 300-800 euron välillä, ja mitä pienempi yhtiö, sen pienempi palkkio. Kiinteistölehdessä toisen artikkelin (2017) mukaan isännöintipalkkiot vaihtelevat hyvin suuresti riippuen taloyhtiön koosta. Esimerkiksi huoneistoalaltaan 2400m^2 :n kokoiselle taloyhtiölle isännöintipalkkio on noin 700€/kk, 1400m^2 :n kokoiselle 436€/kk ja 6000m^2 :n kokoiselle taloyhtiölle noin 1300€/kk.

Jakamalla kunkin esimerkin isännöintipalkkion kuukausimäärä huoneistopinta-alalla, saadaan yhtä neliometriä vastaaviksi määriksi: $700\text{€}/2400\text{m}^2 = \underline{0,5\text{€/m}^2}$, $436\text{€}/1400\text{m}^2 = \underline{0,3\text{€/m}^2}$ ja $1300\text{€}/6000\text{m}^2 = \underline{0,2\text{€/m}^2}$. Edellisessä kappaleessa ja mainittujen lukujen sekä tietojen perusteella, Projekti X:n tilintarkastuskuluiksi arvioidaan vuositasolla noin 800€ ja isännöintipalkkioiksi noin 1000€ kuukausitasolla,

mikä tarkoittaa, että kuukausittaiset kulut neliömetrejä kohden ovat kustakin kulusta: $800\text{€}/12\text{kk} = 66,666\dots\text{€}/\text{kk} / 3000\text{m}^2 = 0,022 \approx \underline{0,03\text{€}/\text{kk}/\text{m}^2}$ (tilintarkastajan palkkio) ja $1000\text{€}/3000\text{m}^2 = 0,333\dots \approx \underline{0,4\text{€}/\text{m}^2/\text{kk}}$ (isännöintipalkkio).

Seuraavaksi määritellään yhtiön käyttö- ja huoltokulut. Käyttö- ja huoltokuluihin lasketaan esimerkiksi hissien huolto- ja ylläpitomaksut sekä lamppu-, avain- ja lukkokuulut. Myös taloyhtiön yhteinen laajakaista lasketaan kuuluvaksi käyttö- ja huoltokuluihin. Projekti X:n tapauksessa käyttö- ja huoltokuluihin lasketaan kiinteistöhuoltokulut sekä laajakaista. Taloyhtiön käyttö- ja huoltokuluja on erittäin vaikea arvioida, joten opinnäytetyön tekijä käyttää arvion pohjana Isännöitsijän käsikirjasta 2018 (2018, 668) löytyvää taulukkoa asunto-osakeyhtiöiden keskimääräisistä hoitokuluista vuonna 2016. Projekti X:n käyttö- ja huoltokuluihin budjetoidaan näin ollen 0,45€/m².

Ulkoalueiden hoitokulujen arvioinnissa huomioidaan muun muassa nurmikoneleikkuusta, lumenajosta sekä hiekoituksesta aiheutuvat kulut (Isännöinnin käsikirja 2018, 281). Jos lasketaan, että talvikautena marraskuusta maaliskuuhun, taloyhtiössä tehdään lumityöt kerran viikossa, tulee siitä yhteensä neljä kertaa per kuukausi ja viiden kuukauden aikana 20 kertaa. Kuvitellaan, että lumityöt maksavat 60€/kerta, joten vuodessa lumityöt tulisivat maksamaan $20 \times 60\text{€} = \underline{1200\text{€}}$. Hiekoitukseen riittää, että laskee sen tehtäväksi talvikaudella joka toinen viikko, eli silloin se tekisi yhteensä 10 kertaa, ja jos kuvitellaan, että hiekoitus maksaa 50€ kerralta, tekee se $10 \times 50\text{€} = \underline{500\text{€}}$ yhteensä. Nurmikon leikkuulle voi kuvitella myös hinnaksi 50€ per kerta, ja jos kuvitellaan, että nurmikko leikataan kesäaikana vaikkapa joka toinen viikko, eli kaksi kertaa kuukaudessa toukokuusta syyskuuhun, tekee se yhteensä 10 kertaa vuodessa, joka on $10 \times 50\text{€} = \underline{500\text{€}}$ yhteensä.

Neliömetrikohtaiset kulut edellisessä kappaleessa lasketuille kuluille saadaan laskemalla ensin yhteen kaikki ulkoalueiden hoitokulut vuositasolla, jonka jälkeen jaetaan vuosittainen kokonaissumma kahdellatoista kuukaudella, jotta saadaan kuukausittainen kulu, joka sitten viimeisenä jaetaan hankkeen huoneistopinta-alalla seuraavasti: $1200\text{€} + 500\text{€} + 500\text{€} = 2200\text{€} / 12\text{kk} = 183,333\dots\text{€}/\text{kk} / 3000\text{m}^2 = 0,0611\dots \approx \underline{0,1\text{€}/\text{m}^2}$.

Siivouskulujen arviointiin kuuluvat maksut siivouspalveluyrityksille sekä erilaiset laitehankinnat, mattojen vaihdot, siivousainekulut ja niin edelleen (Isännöinnin käsikirja 2018, 281). Projekti X ei tule olemaan mikään järjestyttävän iso kerrostalohanke, joten siivoukseen ei tarvitse aivan hirveää määrää budjetoida. Siististi.comin [31.5.2019] sivustolta löytää hintaesimerkkejä taloyhtiöiden porrassiivoukselle paikakunnittain, ja siellä kerrotaan, että viikoittaisen porrassiivouksen voi saada alle 300 eurolla, jos taloyhtiössä ei ole hirveän montaa kerrosta. Jos kuvitellaan, että Projekti X:n tulevassa taloyhtiössä suoritettaisiin porrassiivous, joka kattaa portaiden siivouksen lisäksi pintojen pyyhinnän ja ikkunoiden pesun sekä yleisten tilojen siivouksen (Siististi.com [31.5.2019]), kaksi kertaa kuussa, tekisi se yhteensä $2 \times 300\text{€} = 600\text{€}$ kuukaudessa. Kun 600 euroa jaetaan huoneistopinta-alalla, saadaan neliökohtainen hinta siivoukselle: $600\text{€} / 3000\text{m}^2 = \underline{0,2\text{€/m}^2}$.

Lämmityskulut koostuvat kaukolämmöstä ja lämmityskuluihin kirjataan sekä perusmaksut että kulutusmaksut (Isännöinnin käsikirja 2018, 281). Energiategollisuus (2019) listaa kaukolämmön hinnat vuosittain tilastoiksi, ja uusimman tilaston (12.3.2019) mukaan energiankulutus neliometriä kohden 1700m^2 rakennuksissa on noin 88 kWh:ta ja 6700m^2 :n rakennuksissa 90 kWh:ta. Tilastoa on kuitenkin vaikea käyttää ja hyödyntää, koska siinä ei mainita kiinteistöjen huoneistopinta-aloja, joten opinnäytetyön tekijän on turvauduttava Isännöitsijän käsikirjan 2018 (2018, 668) taulukkoon, jonka perusteella Projekti X:n arvioiduiksi lämmityskuluiksi talousarvioon merkitään 0,66€/m².

Isännöinnin käsikirjassa 2018 (2018, 281) seuraavana arvioitavana kohtana on vesi ja jätevesi, johon kuuluu kulutetun veden vesimaksut ja veden perusmaksut, niin käyttö- kuin jätevedenkin osalta. Projekti X:n tapauksessa vesi ja jätevesimaksut tulevat maksettavaksi osakkaiden itsensä toimesta, kulutuksen mukaan, ja siksi näitä kuluja ei Projekti X:n talousarviossa huomioida ollenkaan.

Kulutetun sähkön määrä arvioidaan kilowattitunteina sekä euromääräisesti. Kulut koostuvat perus- ja kulutusmaksuista. (Isännöinnin käsikirja 2018, 281). Projekti X:n sähkön kulutuksen arviointi perustuu yhteisten tilojen valaistuksiin, porraskäytävöihin ja ulkovaloihin ynnä muihin, ja asuinhuoneistojen oma sähkön kulutus tulee veden ja jäteveden tavoin osakkaiden itsensä maksettavaksi. Sähkön kulutusta on hyvin vaikea arvioida, mutta arvioinnin perustana on käytetty Internetistä löytyvän asunto-

osakeyhtiön Lahden Mattssonin Kulman (2019) arviota vuosittaisista sähkökuluista. Sähkön kulutus pyörii 2000€/vuosi paikkeilla, joten Projekti X:n vuosittaiseksi sähkönkulutukseksi arvioidaan 2000€. Kuukausittainen kustannus saadaan jakamalla vuosikustannus kahdellatoista kuukaudella, jonka jälkeen neliökohtainen kustannus saadaan jakamalla luku Projekti X:n huoneistopinta-alalla seuraavasti: $2000\text{€} / 12\text{kk} = 166,666\dots\text{€/kk} \rightarrow 166,666\dots/3000\text{m}^2 = 0,0555\dots \approx \underline{0,06\text{€/m}^2}$.

Taloyhtiön jätehuoltokuluihin arvioidaan jätteiden tyhjäyksestä ja kuljetuksesta aiheutuvat maksut, sekä huomioidaan myös jäteastioiden hankinta-, huolto- ja ylläpitokulut (Isännöinnin käsikirja 2018, 282). Internetistä löytyvän Helsingin seudun ympäristöpalveluiden laatiman hinnaston ja jätehuoltoon liittyvän selvityksen (HSY 2019) perusteella, taloyhtiön olisi hyvä vastata ainakin sekajätteen, biojätteen, kartongin, lasin, metallin ja paperin keräyksestä. 360 litran jäteastiamaksut muoville, kartongille ja sekajätteelle ovat noin 0,35€/viikko, eli vuodessa se tekee yhden astian kohdalla $53 \times 0,35\text{€} = 18,55\text{€}$. Metallijätteelle ja lasille riittää pienemmät astiat, joidenka hinnaksi per astia tulisi vuodessa $53 \times 0,25\text{€} = 13,25\text{€}$. Biojätteelle ja paperille tarvitaan isommat astiat, joiden hinnaksi per astia tulisi vuodessa $53 \times 5,68\text{€} = 301,04\text{€}$. Yhteensä jäteastioiden pitämiseen menee vuodessa: $(3 \times 18,55\text{€}) + (2 \times 13,25\text{€}) + (2 \times 301,04\text{€}) = \underline{684,23\text{€}}$.

Tämän lisäksi on laskettava jäteastioiden tyhjäyksestä aiheutuvat kulut. Jos Projekti X:n biojäte tyhjäyttäisiin kaksi kertaa kuukaudessa, tekisi se HSY:n hinnaston (2019) mukaan $24 \times 36,60\text{€/krt} = \underline{878,40\text{€}}$ vuodessa, ja paperin tyhjäys kerran kuukaudessa tekisi vuodessa yhteensä $12 \times 36,60\text{€/krt} = \underline{439,20\text{€}}$. Muiden pienempien astioiden tyhjäys kerran viikossa tekisi yhteensä viideltä astialta noin $\underline{2641,60\text{€}}$ vuositasolla. Jäteastioiden pitäminen ja niiden tyhjäminen tekee vuodessa edellä laskettujen lukujen mukaan $684,23\text{€} + 878,40\text{€} + 439,20\text{€} + 2641,60\text{€} = \underline{4643,43\text{€}}$. Tämä yhteissumma jaettuna kuukausittain tekee $4643,43\text{€} / 12 = 386,53\dots\text{€/kk}$, ja jaettuna neliömetrille se tekee $386,53\dots/3000\text{m}^2 = 0,1288\dots \approx \underline{0,13\text{€/m}^2}$.

Seuraavana kohtana Isännöinnin käsikirja 2018 (2018, 282) listaa vahinkovakuutukset, jonka jälkeen vuokrat. Vahinkovakuutuksia voivat olla esimerkiksi talkoovakuutus ja kiinteistön täysarvovakuutus. Vuokriin kuuluvat tontin tai autopaikkojen vuokrat. (Isännöinnin käsikirja 2018, 282). Projekti X:llä on kuitenkin oma tontti, ja

näin ollen vuokratuluihin ei tarvitse budjetoida talousarviossa rahaa ollenkaan. Vahinkovakuutuksen arvioitu kustannus otetaan Isännöinnin käsikirjan 2018 (2018, 668) hoitokulut-taulukosta, ja sen mukaan Projekti X:n neliökohtaiseksi kuukausikustannukseksi vahinkovakuutukselle saadaan 0,09€/m².

Kiinteistövero on suoriteperusteisesti tilikaudelle kuuluva vero (Isännöinnin käsikirja 2018, 282). Kiinteistöveron laskemisessa selvitetään ensin kiinteistön arvo, jonka jälkeen arvo kerrotaan kuntakohtaisella kiinteistöveroprosentilla (Verohallinto 2017). Projekti X:n tapauksessa kiinteistön arvoa on tässä vaiheessa hyvin vaikeaa määrittää, joten arvion perusteena käytetään Tilastokeskuksen (2018) tilastoa kerrostaloasunto-osakeyhtiöiden keskimääräisistä hoitokuluista vuonna 2016-2017. Tilaston mukaisesti Projekti X:n arvioitu kiinteistöveron määrä neliometriä kohden on noin 0,35€/m².

Viimeisinä kohtina Isännöinnin käsikirjassa 2018 (2018, 282) listataan korjaukset ja muut hoitokulut, mutta Projekti X:n tapauksessa kumpaankaan kohtaan ei talousarviossa kirjata mitään. Korjauksiin ei ole tässä vaiheessa järkeä budjetoida, koska kyseessä on taloyhtiön ensimmäinen talousarvio.

Näiden kaikkien edellä mainittujen lukujen pohjalta saadaan muodostettua Projekti X:n hoitovastikkeen kokonaismäärä neliometriä kohden laskemalla yhteen kaikki hoitovastikkeen määräytymiseen vaikuttavat kulut: hallituksen palkkio 0,06€/m² + tilintarkastus 0,03€/m² + isännöintikulut 0,4€/m² + käyttö- ja huoltokulut 0,45€/m² + ulkoalueiden hoito 0,1€/m² + siivous 0,2€/m² + lämmitys 0,66€/m² + sähkö 0,06€/m² + jätehuolto 0,13€/m² + vahinkovakuutus 0,09€/m² + kiinteistövero 0,35€/m² = 2,53€/m². Näin ollen esimerkiksi 40 neliömetrin kokoisen asuinhuoneiston kuukausittain maksettava hoitovastike tulisi olemaan $40 \times 2,53 = 101,20\text{€/m}^2/\text{kk}$.

4.5 Talousarvioesitys ensimmäiselle tilikaudelle

Kuvassa 10 näkyy Projekti X:n valmis talousarvioesitys vuodelle 20XX. Liitteessä 1 olevissa laskelmissa on kuvattu selkeämmin, mistä kuukausittainen neliömetrikohmainen vastikkeen määrä oikein muodostuu. Laskelmiin on kerätty jo tässä luvussa aiemmin ilmi tulleet kustannuserät ja lähtötiedot, ja niiden perusteella on suoritettu

liitteiden mukaiset laskelmat. Laskelmien perusteella Projekti X:n kuukausittaiseksi neliömetrikohtaiseksi pääomavastikkeeksi saatiin 7,37 euroa ja hoitovastikkeeksi 2,53 euroa.

Projekti X:n talousarvioesitys vuodelle 20XX:

Kiinteistön hoitotuotot / vuosi

Hoitovastikkeet 3000m² x 2,53€ x 12kk **91 080 €**

Kiinteistön hoitokulut / vuosi

Hallituksen palkkio 2 160 €

Tilintarkastus 1 080 €

Isännöinti 14 400 €

Käyttö- ja huoltokulut 16 200 €

Ulkoalueiden hoito 3 600 €

Siivous 7 200 €

Lämmitys 23 760 €

Vesi ja jätevesi 0 €

Sähkö 2 160 €

Jätehuolto 4 680 €

Vahinkovakuutus 3 240 €

Kiinteistövero 12 600 €

Korjaukset 0 €

Muut hoitokulut 0 €

Yhteensä 91 080 €

Rahoitustuotot / vuosi

Pääomavastikkeet 3000m² x 7,37€ x 12kk **265 308 €**

Rahoituskulut / vuosi

(12kk x 22 109€) **265 308 €**

Kuva 10. Talousarvioesitys

Kuvassa 10 ja liitteessä 2 näkyvässä laskelmassa esitetään Projekti X:n vuotuisten vastikkeiden yhteenlaskettu summa avaamalla samalla kiinteistön hoitotuotot ja -kulut sekä rahoitustuotot ja -kulut. Asunto-osakeyhtiöt ovat voittoa tavoittelemattomia yhtiöitä, ja kuten yllä olevasta laskelmasta voi havaita, rahoitustuottojen ja -kuluksen erotus on nolla, samoin kuin on myös hoitotuottojen ja hoitokulujenkin ero-

tus. Talousarvioesityksen tarkoituksena on esittää, että taloyhtiön tuotot riittävät kattamaan taloyhtiön kulut, ja se on taloyhtiön peruseriaate, joka tässä tapauksessa on toteutunut, tai pikemminkin tulee toteutumaan, jos kaikki menee niin kuin pitääkin ja yhtäkkisiä yllättäviä menoja ei ensimmäisellä tilikaudella ilmaannu.

Talousarvioesityksessä on kuvan 10 mukaisesti laskettu ensin kiinteistön hoitotuotot yhteensä vuodessa kaavalla $3000\text{m}^2 \times 2,53\text{€} \times 12\text{kk}$. Tämän jälkeen on laskettu kiinteistön hoitokulut vuositasolla, kertomalla liitteessä 1 näkyvät ja aiemmin tässä luvussa, kohdassa 4.3.2 esiin tulleet neliömetrikohtaiset kustannukset ensin hankkeen huoneistopinta-alalla (3000m^2), jonka jälkeen luvut on kerrottu kahdellatoista kuukaudella, ja näin saatu vuosittaiset kustannukset selville. Hoitokulujen ja -tuottojen laskemisen jälkeen on laskettu rahoitustuotot, jotka on saatu kertomalla neliömetrikohtainen rahoitusvastike ensin huoneistopinta-alalla ja sen jälkeen kahdellatoista kuukaudella, ja rahoituskulut, jotka on saatu kertomalla kuukausittainen lainanlyhennyserä kahdellatoista kuukaudella. Usein talousarvioesityksissä saatetaan ottaa huomioon rahoituskuluissa myös korkotason nousu, mutta Projekti X:n tapauksessa pankin kanssa sovittu tasaerälainanlyhennys mahdollistaa sen, että korkojen noustessa, kuukausittainen lainanlyhennyserä pysyy saman suuruisena, mutta lainan takaisinmaksuaika vain pitenee.

Näiden laskelmien jälkeen Projekti X:n hoitokuluiksi saatiin 91 080 euroa vuodessa, ja hoitokuluiksi myös samainen 91 080 euroa vuodessa. Projekti X:n rahoituskuluiksi, kuin myös rahoitustuotoiksi saatiin kumpaankin 265 308 euroa vuodessa. Tämä tarkoittaa sitä, että kyseisten laskelmien mukaan Projekti X:n pitäisi olla kykeneväinen ensimmäisellä tilikaudellaan kattamaan kaikki kulut saaduilla tuloillaan.

4.6 Talousarvion päivittäminen

Projekti X on vasta suunnitteluvaiheessa oleva asunto-osakeyhtiö, mutta sitten, kun siitä tulee ihan oikeasti toiminnassa oleva taloyhtiö, talousarvion päivittämisen merkitys korostuu. Ensimmäisen vuoden talousarvion kustannukset voivat joko osua todella lähelle ensimmäisen vuoden aikana toteutuvia todellisia kustannuksia, tai sitten talousarvion kustannukset voivat olla täysin väärin arvioituja. Tärkeintä on kui-

tenkin muistaa, että heittoja ei saa säikähtää, sillä niiden syntyminen on täysin normaalia. Asunto-osakeyhtiöiden ensimmäisten toimintavuosien kustannukset on yleensä jopa hieman tahallaankin arvioitu yläkanttiin, mutta kulut tasoittuvat heti, kun asunto-osakeyhtiön toiminta alkaa kunnolla rullaamaan.

Ensimmäisen toimintakauden eli tilikauden kuluttua, toimintakertomuksen yhteydessä annetaan tiedot talousarvion toteutumisesta ja selvitykset mahdollisista poikkeamista. Näitä tietoja ja selvityksiä kutsutaan talousarviovertailuksi. Talousarviovertailu on laskelma, jossa verrataan keskenään tilikaudella toteutuneita lukuja ja talousarviossa arvioituja lukuja. Erot ilmoitetaan sekä prosentuaalisesti että euro-määräisesti. Hoitotalous ja pääomatalous olisi hyvä pitää laskelmissa erillään, ja laatia näin ollen kummallekin omat laskelmansa. (Heinonen 2014, 119.)

Taloyhtiön ensimmäisen talousarvion laatiminen on aina hankalaa, koska luvut täytyy vetää niin sanotusti tyhjästä, mutta jo ensimmäisen vuoden jälkeen talousarvion laatiminen helpottuu, koska tällä kertaa vertailukohteet edelliseltä tilikaudelta on jo olemassa. Ensimmäisen tilikauden jälkeen tilinpäätöstietojen avulla yhtiö pystyy laatimaan jokaisesta vastikkeesta omat vastikelaskelmansa, joiden avulla selviää mahdollinen vastikkeiden yli- tai alijäämä. Toteutuneiden kustannusten ja arvioitujen kustannusten välillä täytyy olla pakostikin eroavaisuuksia, sillä täysin oikeita kustannuksia olisi kenen tahansa aivan mahdotonta arvata. Ensimmäisen tilikauden jälkeen paras mahdollinen tilanne olisi se, että vastikkeista syntyisi hieman ylijäämää enemmän kuin alijäämää. Jos alijäämää jostain syystä pääsee kuitenkin muodostumaan ja toteutuneet kustannukset ovat paljon suurempia kuin arvioidut kustannukset, täytyy talousarviota vain päivittää siten, että seuraavalla tilikaudella saadaan hoitovastiketason nostamalla katettua edellisellä tilikaudella syntynyt alijäämä. Mahdollisen ylijäämän muodostuessa voidaan harkita, pienennetäänkö seuraavan tilikauden hoitovastiketta, vaiko säästetäänkö ylijäämä tulevia korjauksia tai pahan päivä varaa varten.

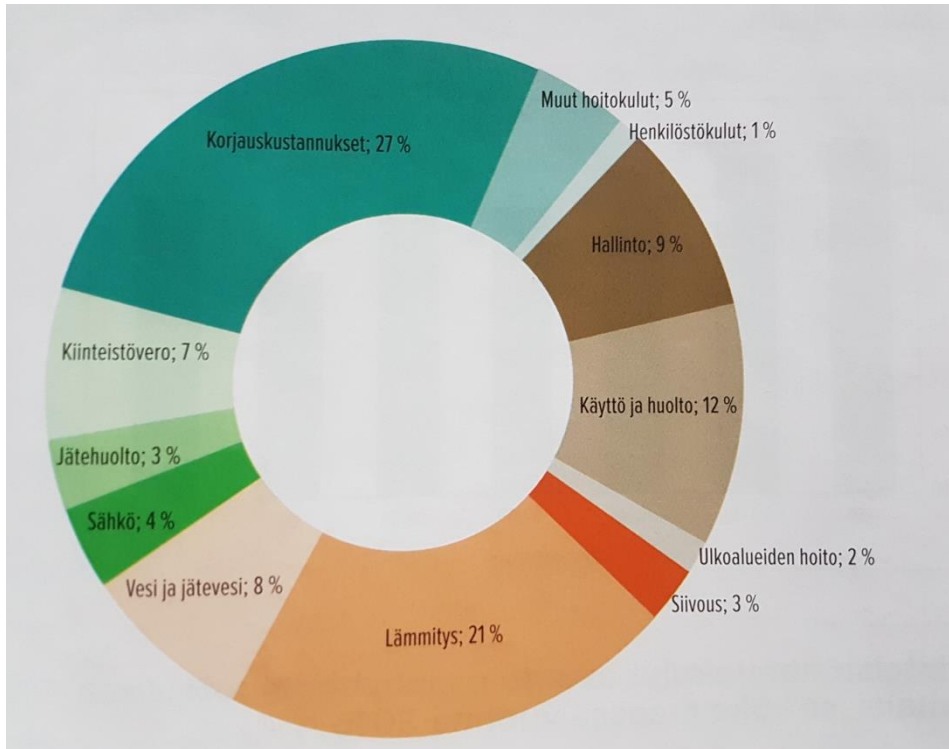
4.7 Johtopäätökset ja pohdinta

Luvun 4 tavoitteena oli laatia Projekti X:lle sen ensimmäinen talousarvioesitys, ja siinä mielessä tavoite täyttyi erittäin hyvin, sillä talousarvioesitys saatiin laadittua.

Lähtökohdat talousarvion toteuttamiselle olivat todella hyvät ja lähtötietojen keruu onnistui moitteettomasti Projekti X:n edustajan kanssa käydyn haastattelun sekä Internetistä löytyvien laajojen tietojen ja tilastojen avulla. Talousarvion laatiminen lähti liikkeelle lähtötietojen keruusta, jonka jälkeen kohta kohdalta lähdettiin selvittämään talousarviossa vaadittavia kulueriä ja liittämään erinäisiä tietoja sekä lukuja yhteen. Talousarvion laatimisesta haastavaa teki se, että vertailukohteita ei aiemmilta tilikausilta ollut, vaan jokainen talousarvioon päätyvä luku piti selvittää erikseen alusta alkaen erilaisten tietopankkien, tilastojen ja keskiarvojen avulla. Pääomavastikkeiden määrittäminen ja hoitovastikkeiden määrittäminen käsiteltiin molemmat omina kokonaisuuksinaan niin kuin kuuluukin. Talousarvion päivittämisellä tulee olemaan suuri merkitys taloyhtiön taloudessa ensimmäisen tilikauden päätyttyä, ja sen tärkeyttä haluttiin luvussa myöskin painottaa.

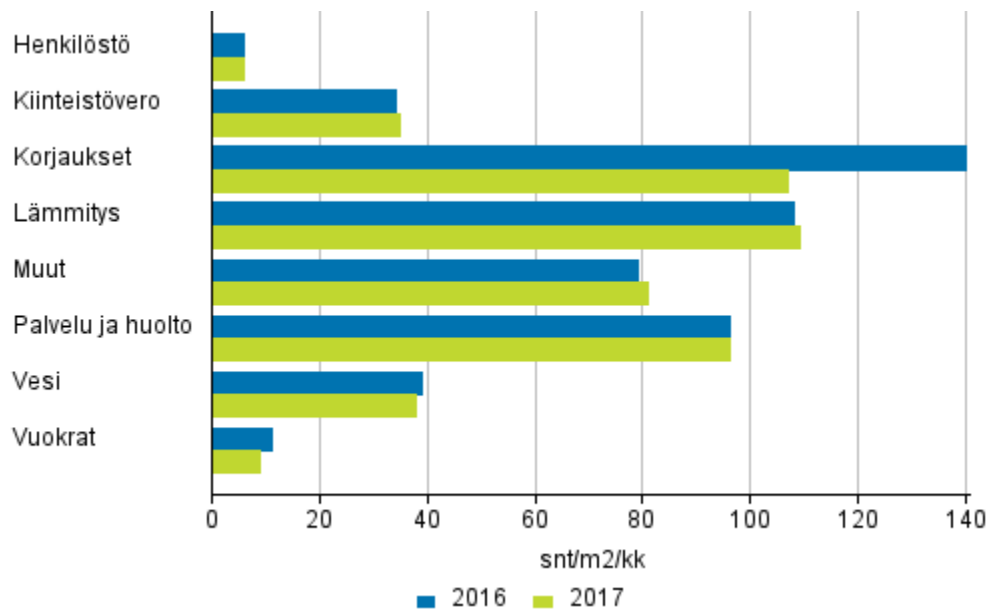
Kuvassa 11 näkyy kiinteistöhoitokulujen jakautuminen prosenttimääräisesti asunto-osakeyhtiömuotoisissa kerrostaloissa koko maassa vuonna 2016 ja kuvassa 12 taas näkyy euromääräinen hoitokulujen jakautuminen vuosina 2016 ja 2017. Molempien kuvien perusteella voidaan kertoa, että suurimmat kustannuserät ovat olleet korjauskustannukset, lämmityskulut sekä käyttö-/palvelu- ja huoltokulut. Projekti X:n vastikelaskelmista voidaan huomata samankaltainen jakautuminen, vaikkakin korjauskustannuksia ei ole Projekti X:n talousarviossa laisinkaan otettu huomioon.

Suurimmasta pienimpään kuvan 11 mukaisesti on mennyt 27% korjauskustannuksiin, 21% lämmitykseen, 12% käyttö- ja huoltokuluihin, 9% hallintoon, 8% veteen ja jäteveeteen, 7% kiinteistöveroon, 5% muihin hoitokuluihin, 4% sähkөөn, 3% jätehuoltoon, 3% siivoukseen, 2% ulkoalueiden hoitoon ja 1% henkilöstökuluihin.



Kuva 11. Kiinteistönhoitokulut prosentteina vuonna 2016 (Isännöinnin käsikirja 2018, 669).

Kuvan 12 mukaisesti vuonna 2017 on korjaustöihin mennyt noin 105 senttiä neliömetriltä kuukaudessa ja lämmitykseen noin 110 senttiä. Palvelu- ja huoltokuluihin on mennyt noin 95 senttiä kuukaudessa neliometriä kohden ja muihin kuluihin noin 80 senttiä. Pienimmät kulut ovat muodostuneet henkilöstökuluista ja vuokrista.



Kuva 12. Kiinteistönhoitokulut euromääräisenä vuonna 2016-2017 (Tilastokeskus 2018).

Tilastokeskuksen (2018) mukaan vuonna 2017 keskimääräinen hoitovastikkeen määrä kerrostaloasunto-osakeyhtiöissä neliometriä kohden kuukaudessa oli 3,96 euroa. Projekti X:n vastaavaksi luvuksi saatiin 2,53 euroa, mikä on ehkä hieman liian alakanttiin Tilastokeskuksen keskiarvoon verraten. Yksi isoimmista tähän vaikuttavista tekijöistä Projekti X:n tapauksessa kuitenkin on se, että korjauskustannuksiin, joka on yksi suurimmista hoitovastikkeeseen vaikuttavista kulueristä, ei ensimmäisellä tilikaudella budjetoitu yhtään euroa.

5 YHTEENVETO

Opinnäytetyön tarkoituksena oli luoda talousarvioesitys vasta suunnitteluvaiheessa olevalle kerrostaloprojektille. Talousarvion luomista varten tarvitsi selvittää ja laskea tulevan asunto-osakeyhtiön ensimmäisen toimintavuoden yhtiövastikkeet sekä niihin liittyvät erilaiset kuluerät. Tätä varten oli ensin kerättävä teoreettista tietoa asunto-osakeyhtiön perustamisesta, siihen liittyvistä asiakirjoista ja vaatimuksista sekä itse talousarviossa vaadittavista asioista ja luvuista. Opinnäytetyön teoreettinen osio toimi pohjana empiiriselle osiolle kaikkine lainsäädäntöineen ja säännöksineen.

Opinnäytetyön teoreettinen osuus aloitettiin avaamalla asunnon kauppaa ennakkomarkkinoinnin ja rakentamisvaiheen aikana, sekä tutustuttiin asuntokauppalain ja asunto-osakeyhtiölain eri pykäliin ja säännöksiin. Ensimmäisessä osiossa käsiteltiin siis asuntokaupan RS-järjestelmä perin pohjin, ja tutuksi tulivat asunnon ostajaa suojaavan suojajärjestelmän vaatimat vakuudet, turva-asiakirjat, ja niihin liittyvät asiat.

Teoreettisen osion toisessa luvussa päästiin tutkimaan syvemmin ensimmäisessä luvussa tutuksi tulleita turva-asiakirjoja, niistä eritoten taloussuunnitelmaa ja talousarviota. Toisen luvun päätarkoituksena oli päästä asunto-osakeyhtiön taloudellisen suunnittelun ja itse asunto-osakeyhtiön koko talouden sisään, ja ymmärtää niitä paremmin. Turva-asiakirjojen merkitys asunto-osakeyhtiön taloudellisen tilan hahmottamisessa korostui ensimmäisen ja toisen luvun myötä.

Teoreettisen osion kautta päästiinkin sulavasti opinnäytetyön empiiriseen osioon, itse talousarvion laatimiseen. Empiirisen osion toteutuksessa käytettiin apuna Projekti X:n edustajan keskustelumuotoista haastattelua sekä Internetistä löytyviä tietoja ja opinnäytetyön tekijän omia havaintoja ja tietämystä. Talousarvion laatiminen aloitettiin keräämällä tarvittavat lähtötiedot edellä mainituilla tavoilla, jonka jälkeen lähtötietojen ja lukujen perusteella pystyttiin laskemaan Projekti X:n ensimmäisen tilikauden arvioidut pääomavastikkeet ja hoitovastikkeet sekä niihin liittyvät kuluerät, niin hoitupuolen, kuin rahoituspuolenkin. Tämän jälkeen luvuista koottiin Projekti X:n ensimmäisen toimintakauden talousarvioesitys.

Talousarvion laatimisesta haastavaa teki lukujen arvioiminen nolatilanteesta, ilman minkäänlaisia vertailukohteita. Internetistä löytyvien erilaisten tilastojen ja keskiarvojen sekä hyvin lähtötietojen avulla saatiin kuitenkin aika tarkasti ja yksityiskohtaisesti määriteltyä kunkin kustannuksen muotoutuminen. Ensimmäisen talousarvion laatiminen mahdollisimman tarkasti takaa sen, että seuraavaa talousarviota laatiessa pohjalla on hyvät vertailuarviot, ja talousarvion päivittäminen sujuu näin ollen moitteettomasti ja kätevästi. Talousarvioprosessin aikana luotiin Projekti X:lle myös Excel-taulukkopohja, johon opinnäytetyössä laadittu talousarvio on toteutettu, jotta seuraavan talousarvion laatiminen kävisi vielä vaivattomammin suoraan Excel-taulukkoon lukuja muokkaamalla ja vertaamalla.

Opinnäytetyön yksi päätavoitteista oli, että Projekti X voisi käyttää opinnäytetyössä laadittua talousarviota osana pankille luovutettavia rahoitusasiakirjoja, ja se tavoite ainakin täytettiin. Opinnäytetyön teoriapohja toimii Projekti X:n takana seisoville yrittäjille hyvänä mallina, pohjana ja ohjenuorana asioille, joita tulee huomioida perustettaessa asunto-osakeyhtiötä sekä myydessä asuntoja jo ennakkomarkkinoinnin sekä rakentamisvaiheen aikana. Opinnäytetyössä ei vain pelkästään luotu yhtä pientä talousarviota, vaan siinä luotiin yhdessä teoreettisen sekä empiirisen osion kanssa hyvä ja vahva perusta aloittavalle asunto-osakeyhtiölle ainakin näin taloudellisesta näkökulmasta katsottuna. Opinnäytetyön pohjalta pian perustettavan asunto-osakeyhtiön on helppo lähteä toteuttamaan sen taloudellista suunnittelua sekä kehittämään sen taloudellista puolta jo heti yhtiön elinkaaren alkumetreiltä lähtien.

LÄHTEET

A 7.6.1995/854. Asuntokauppa-asetus.

A 20.10.2005/835. Valtioneuvoston asetus turva-asiakirjoista asuntokaupoissa.

A 12.5.2010/365. Valtioneuvoston asetus osakehuoneistojen pinta-alan mittaustavasta ja isännöitsijäntodistuksesta.

Aitto-oja, J. 2017. Perustajaurakoitsijan asuntokauppalaan mukainen toiminta RS-kohteissa. Oulun ammattikorkeakoulu. Rakennustekniikan koulutusohjelma. AMK -opinnäytetyö.

ARA. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus. 10.8.2018. Vuokrien jyvitys. [Verkkosivu]. [Viitattu 15.4.2019]. Saatavana: https://www.ara.fi/fi-FI/ARAasuntokanta/ARAvuokraasunnot/Vuokranmaaritys/Vuokrien_jyvitys

As Oy Lahden Mattssonin Kulma. 15.3.2019. Kiinteistön hoitokulut. [Verkkojulkaisu]. [Viitattu 31.5.2019]. Saatavana: <http://www.lahdenmattssonin-kulma.fi/hoitokuluvertailu.pdf>

Asuntolainalaskuri. Ei päiväystä. Asuntolainojen erilaiset korot lyhyesti. [Verkkosivu]. [Viitattu 31.5.2019]. Saatavana: <http://www.asuntolainalaskuri.com/korko/>

E-mittaus. 2019. Mikä on huoneistoala? [Verkkosivu]. [Viitattu 29.5.2019]. Saatavana: <http://www.e-mittaus.fi/?p=448>

Energiateollisuus. 12.3.2019. Kaukolämmön hintatilasto. [Verkkojulkaisu]. [Viitattu 31.5.2019]. Saatavana: https://energia.fi/ajankohtaista_ja_materiaalipankki/materiaalipankki/kaukolammon_hintatilasto.html#material-view

Handelsbanken. Ei päiväystä. Lainalaskuri. [Verkkosivusto]. [Viitattu 31.5.2019]. Saatavana: <https://www.handelsbanken.fi/fi/henkilöasiakkaat/lainat/asuntolaina/lainalaskuri>

HE 14/1994, 62. Hallituksen esitys Eduskunnalle asuntokauppaa koskevaksi lainsäädännöksi. [Verkkojulkaisu]. [Viitattu 29.4.2019]. Saatavana: https://www.eduskunta.fi/FI/vaski/HallituksenEsitys/Documents/he_14+1994.pdf

Heinonen, M. 2014. Taloyhtiön talous: Oppikirja isännöitsijälle. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus Oy.

HSY. 2019. Jätehuollon hinnasto. [Verkkojulkaisu]. [Viitattu 31.5.2019]. Saatavana: https://julkaisu.hsy.fi/jatehuollon_hinnasto_2019.pdf

Isännöinnin käsikirja 2018. 2018. 17.painos. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Kasso, M. 2010. Asunto- ja kiinteistöosakkeen kauppa ja omistaminen. Helsinki: Talentum.

Keskitalo, P. 2005. Uuden asunnon kauppa. Helsinki: Edita Publishing Oy.

Kiinteistölehti. 8.9.2016. Toiminnantarkastus alkaa juurtua taloyhtiöihin. [Verkkolehtiartikkeli]. Kiinteistölehti. [Viitattu 31.5.2019]. Saatavana: <https://www.kiinteistolehti.fi/toiminnantarkastus-alkaa-juurtua-taloyhtioihin/>

Kilpailu- ja kuluttajavirasto. Ei päiväystä. Uuden osakehuoneiston ostaminen. [Verkkosivu]. [Viitattu 18. ja 25.4.2019]. Saatavana: <https://www.kkv.fi/Tietoa-ja-ohjeita/Ostaminen-myyminen-ja-sopimukset/asuntokauppa/uuden-osakehuoneiston-ostaminen/>

Kotitalo. 3.4.2019. Paljonko taloyhtiön hallitukselle maksetaan palkkiota? [Verkkosivu]. [Viitattu 31.5.2019]. Saatavana: <https://www.kotitalolehti.fi/hallituspalkkiot-yleistyvat-taloyhtioissa/>

Kröpi, M. 2014. Asunto-osakeyhtiön talouden perusteet – osakkaan opas. Turun ammattikorkeakoulu. Liiketalouden koulutusohjelma. AMK-opinnäytetyö.

Kvalimotv. Ei päiväystä. Tapaustutkimus. [Verkkosivusto]. [Viitattu 6.6.2019]. Saatavana: https://www.fsd.uta.fi/menetelmaopetus/kvali/L5_5.html

L 31.7.1947/622. Velkakirjalaki.

L 23.9.1994/843. Asuntokauppalaki.

L 22.12.2009/1599. Asunto-osakeyhtiölaki.

Leppäkorpi, A. 2002. Talousarvion laadinta ja tulkinta asunto-osakeyhtiössä: case As Oy Friisilän Paimen. Turun ammattikorkeakoulu. Liiketalouden koulutusohjelma. AMK-opinnäytetyö.

Liuski, M. 2017. Asunto-osakeyhtiön perustaminen ja uuden asunto-osakkeen kauppa. Kajaanin ammattikorkeakoulu. Liiketalouden koulutusohjelma. AMK-opinnäytetyö.

Nevala, T. 2011. Asuntokauppalaki. 2. uud. p. Helsinki: Talentum.

Palmroth, M. 2018. Asuntokaupan RS-järjestelmä: Tarkastelun kohteena perustajaosakkaan asettamat vakuudet sekä ostajansuojamekanismit. Turun yliopisto. Pro gradu -työ.

- Rakennusteollisuus. Ei päiväystä. Laki suojaa asunnon ostajaa. [Verkkosivu]. [Viitattu 31.5.2019]. Saatavana: [https://www.rakennusteollisuus.fi/Tietoa-
alasta/Asuminen/Laki-suojaa-asunnonostajaa/](https://www.rakennusteollisuus.fi/Tietoa-
alasta/Asuminen/Laki-suojaa-asunnonostajaa/)
- Rautio, K. 2016. Onnistunut asuntokauppa. Oulun ammattikorkeakoulu. Rakennusalan työnjohdon koulutusohjelma. AMK -opinnäytetyö.
- Realia Isännöinti. Ei päiväystä. Taloyhtiön hallitus. [Verkkosivusto]. [Viitattu 31.5.2019]. Saatavana: [https://www.realiaisannointi.fi/ajankohtaista/taloyhtion-
hallitus-mita-se-tekee-ja-kuka-voi-kuulua-hallitukseen](https://www.realiaisannointi.fi/ajankohtaista/taloyhtion-
hallitus-mita-se-tekee-ja-kuka-voi-kuulua-hallitukseen)
- Siististi.com. Ei päiväystä. Porrassiivous hinta. [Verkkosivusto]. [Viitattu 31.5.2019]. Saatavana: [https://siististi.com/kotisiivous/porrassiivous-hinta-kiin-
teistohuolto/](https://siististi.com/kotisiivous/porrassiivous-hinta-kiin-
teistohuolto/)
- Siltamäki, R. 2019. Osakas. Projekti X. Haastattelu 23.5.2019.
- Suomen Pankki. 2019. Korot. [Verkkosivusto]. [Viitattu 31.5.2019]. Saatavana: <https://www.suomenpankki.fi/fi/Tilastot/korot/>
- Tilastokeskus 11.9.2018. Asunto-osakeyhtiöiden hoitokulut. [Verkkosivu]. [Viitattu 31.5.2019]. Saatavana: http://www.tilastokeskus.fi/til/asyta/2017/asyta_2017_2018-09-11_tie_001_fi.html
- Valto, S. 10.2.2005. Mikä on asuntokaupan RS-järjestelmä? [Verkkosivu]. [Viitattu 12.4.2019]. Saatavana: <https://yle.fi/aihe/artikkeli/2005/02/10/mika-asuntokaupan-rs-jarjestelma>
- Verohallinto. Ei päiväystä. Kiinteistövero. [Verkkosivusto]. [Viitattu 31.5.2019]. Saatavana: [https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/kiinteistovero/nain-
vero-muodostuu/](https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/kiinteistovero/nain-
vero-muodostuu/)
- Visma. Ei päiväystä. Mitä tarkoittaa likviditeetti? [Verkkosivu]. [Viitattu 17.5.2019]. Saatavana: <https://www.visma.fi/epasseli/kirjanpidon-sanakirja//likviditeetti/>
- Ylihärsilä, M. 23.11.2017. Mitä tarkoittaa asuntokaupan RS-järjestelmä? [Verkkosivusto]. [Viitattu 12.4.2019]. Saatavana: [https://www.ultra-
kiinteistot.fi/yritys/artikkelit/8-asuntosijoittaminen/17-mita-tarκοittaa-asuntokaupan-rs-jarjestelma](https://www.ultra-
kiinteistot.fi/yritys/artikkelit/8-asuntosijoittaminen/17-mita-tarκοittaa-asuntokaupan-rs-jarjestelma)

LIITTEET

Liite 1. Projekti X:n vastikkeiden muodostuminen

Liite 2. Projekti X:n valmis talousarvioesitys

LIITE 1 Projekti X:n vastikkeiden muodostuminen

Projekti X:n yhtiövastikkeiden selvittäminen (neliometriä kohden):

Pääomavastikkeen määrittäminen

Hankkeen huoneistopinta-ala (neliömetreinä)	3000
Hankkeen tavoitemyyntihinta/neliometri	3 100 €
Hankkeen euromääräinen suuruus (€)	9 300 000 €
Kustannusarvio/neliometri	2 356 €
Yhtiölainan osuus	60 %
Korko	1,4%+12kk Euribor
Laina-aika	25vuotta
Pankilta saatava laina	5 580 000 €
Lainanlyhennykset	tasaerä
Kuukausittainen tasaerä	22 109 €
Pääomavastikkeen määrä €/neliometri	<u>7,37 €</u>

Hoitovastikkeen määrittäminen (kaikki luvut €/neliometri)

Hallituksen palkkio	0,06 €
Tilintarkastus	0,03 €
Isännöinti	0,40 €
Käyttö- ja huoltokulut	0,45 €
Ulkoalueiden hoito	0,10 €
Siivous	0,20 €
Lämmitys	0,66 €
Vesi ja jätevesi	0,00 €
Sähkö	0,06 €
Jätehuolto	0,13 €
Vahinkovakuutus	0,09 €
Kiinteistövero	0,35 €
Korjaukset	0,00 €
Muut hoitokulut	0,00 €
Hoitovastikkeen määrä yhteensä (€/neliometri)	<u>2,53 €</u>

LIITE 2 Projekti X:n valmis talousarvioesitys

Projekti X:n talousarvioesitys vuodelle 20XX:

Kiinteistön hoitotuotot / vuosi	
Hoitovastikkeet 3000m ² x 2,53€ x 12kk	91 080 €
Kiinteistön hoitokulut / vuosi	
Hallituksen palkkio	2 160 €
Tilintarkastus	1 080 €
Isännöinti	14 400 €
Käyttö- ja huoltokulut	16 200 €
Ulkoalueiden hoito	3 600 €
Siivous	7 200 €
Lämmitys	23 760 €
Vesi ja jätevesi	0 €
Sähkö	2 160 €
Jätahuolto	4 680 €
Vahinkovakuutus	3 240 €
Kiinteistövero	12 600 €
Korjaukset	0 €
Muut hoitokulut	0 €
Yhteensä	91 080 €
Rahoitustuotot / vuosi	
Pääomavastikkeet 3000m ² x 7,37€ x 12kk	265 308 €
Rahoituskulut / vuosi	265 308 €
(12kk x 22 109€)	