

Pauliina Röppänen

KORJAUSHANKKEIDEN TALOUSHALLINTO  
ASUNTO-OSAKEYHTIÖISSÄ

Liiketalouden koulutusohjelma  
2020

# KORJAUSHANKKEIDEN TALOUSHALLINTO ASUNTO-OSAKEYHTIÖISSÄ

Röppänen, Pauliina  
Satakunnan ammattikorkeakoulu  
Liiketalouden koulutusohjelma  
Toukokuu 2020  
Sivumäärä: 45  
Liitteitä: -

Asiasanat: asunto-osakeyhtiöt, rahoitus, hankesuunnittelu

---

Tämä opinnäytetyö on toiminnallinen opinnäytetyö, jonka tuote on toimintakäsikirjan osio toimeksiantajalle. Opinnäytetyön tavoitteena oli tutkia korjaushankkeiden taloushallintoa asunto-osakeyhtiöissä ja sen perusteella tehtiin toimeksiantajalle toimintakäsikirjaan osio korjaushankkeiden rahoituksesta. Opinnäytetyössä tarkasteltiin mistä korjaushanke alkaa, mitä eri rahoitusvaihtoehtoja asunto-osakeyhtiöillä on, sekä miten rahoitusta seurataan.

Opinnäytetyö koostuu teoriaosuudesta, toimintakäsikirjan osiosta ja sen prosessista. Teoriaosuus käsittelee korjaushankkeen alkua, rahoitusvaihtoehtoja sekä lainaosuuk-sien ylläpitoa.

Korjaushankkeen aloittaminen vie aikaa ja onnistuakseen se vaatii ammattitaitoa. Aloitusprosessi käydään tässä opinnäytetyössä lyhyesti läpi. Asunto-osakeyhtiöillä on monia keinoja rahoittaa korjaushanke ja ne kaikki käsitellään tässä työssä. Korjaushankkeen rahoitus tulee käsitellä oikein kirjanpidossa ja tässä opinnäytetyössä käydään läpi myös, miten esimerkiksi pääomavastiketta seurataan.

Työ tehtiin isännöintialan yritykselle, joka halusi pysyä työssä nimettömänä ja työssä yritystä kutsutaan Isännöintitoimisto A:ksi. Toimintakäsikirja ei ole tässä työssä julkinen liite, mutta toimintakäsikirja ja sen sisältö kuvaillaan tässä opinnäytetyössä.

# FINANCIAL ADMINISTRATION OF PROJECT PLANNING IN HOUSING COMPANIES

Röppänen, Pauliina

Satakunnan ammattikorkeakoulu, Satakunta University of Applied Sciences

Degree Programme in Business Administration

May 2020

Number of pages: 45

Appendices: -

Keywords: housing companies, finance, project planning

---

This is a functional thesis; which product is an operation manual to employer. The purpose of this thesis was to research financial management in housing companies and based on that write a chapter in employer's operation manual. This thesis includes the beginning of the project planning, different finance options and how housing companies keeps track on finance.

This thesis consists of theoretical part and operation manual part. Theoretical part covers the beginning of project planning, different finance options and how to keep track on possible loan.

Starting project planning takes time and to succeed it needs expertise. The beginning of project planning will be explained in this thesis shortly. Housing companies has many opportunities to finance project and all of them are going to go through in this thesis. Project planning finance must also handle right in accounting and in this thesis, I go through how for example charge for common capital expenditures must follow.

Thesis was made to real estate management company. The company wanted to stay anonymous in this study. Operation manual will not be a public attachment in this thesis. The content will describe.

## SISÄLLYS

1	JOHDANTO.....	5
2	TAVOITTEET JA TUTKIMUSMENETELMÄ .....	8
3	TOIMINTAKÄSIKIRJA.....	9
4	KORJAUSHANKKEIDEN ALKU .....	10
4.1	Kunnossapitotarveselvitys .....	10
4.2	Korjaustarpeen selvitys.....	11
4.3	Päätös aloittamisesta .....	12
5	ERI RAHOITUSVAIHTOEHDOT .....	15
5.1	Sisäiset rahoituslähteet.....	17
5.1.1	Yhtiövastike .....	17
5.1.2	Korjausrahasasto .....	19
5.1.3	Asuintalovaraus .....	20
5.1.4	Omaisuuuden myynti.....	22
5.2	Ulkoiset rahoituslähteet .....	23
5.2.1	Pankkilaina .....	24
5.2.2	Luottolimiittilaina.....	26
5.2.3	Valtion avustus .....	26
5.3	Mitä tehdä, jos taloyhtiö ei saa lainaa? .....	27
6	RAHOITUSVALINNAN PÄÄTTÄMINEN .....	29
6.1	Taloyhtiölainan riskit.....	29
7	LAINA-OSUUKSIEN YLLÄPITO .....	31
7.1	Pääomavastikkeen seuraaminen.....	31
7.1.1	Ylijäämä .....	32
7.1.2	Alijäämä .....	33
7.2	Esimerkki jälkilaskelmasta .....	33
7.2.1	Pääomatulot .....	34
7.2.2	Pääomamenot .....	35
7.3	Lainaosuussuoritukset.....	36
8	TOIMINTAKÄSIKIRJAN LUVUN KIRJOITTAMINEN .....	37
9	POHDINTA.....	39
9.1	Prosessi, opinnäytetyön eteneminen ja hyödyllisyys.....	39
9.2	Haasteet.....	40
9.3	Opinnäytetyön luotettavuus .....	41
9.4	Yhteenveto korjaushankkeiden rahoituksesta.....	41
	LÄHTEET.....	44

# 1 JOHDANTO

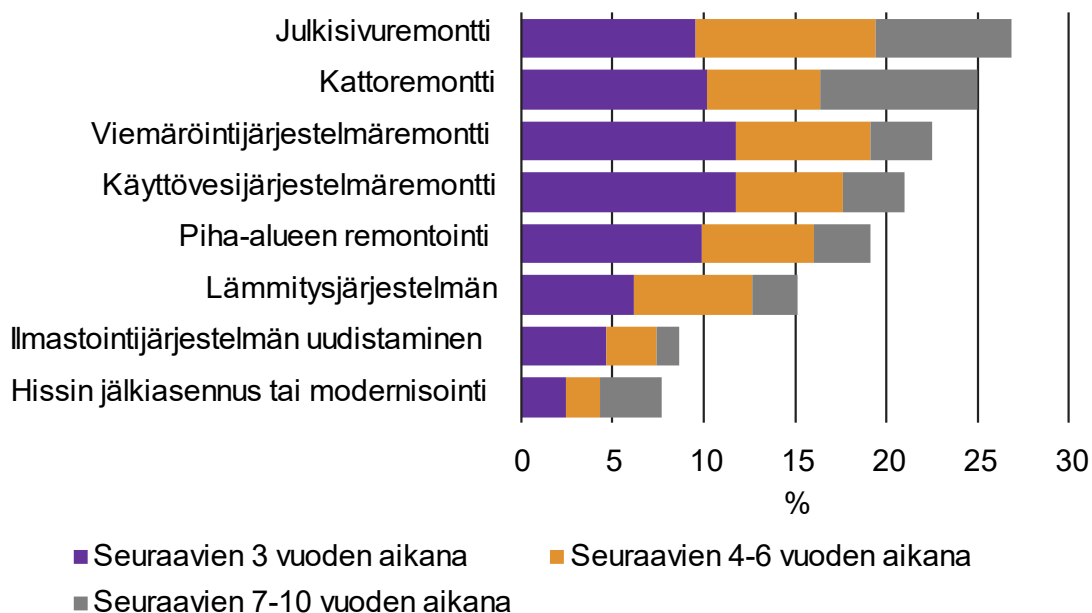
Opinnäytetyöni käsittelee asunto-osakeyhtiöiden peruskorjaushankkeiden rahoitusta ja sen pohjalta kokoon Isännöintitoimisto A:lle toimintakäsikirjaan ohjeistuksen työntekijöille korjaushankkeiden rahoituksesta. Opinnäytetyössäni tutkin kaikkia eri rahoitusvaihtoehtoja, mutta toimintakäsikirjassa otan huomioon vain Isännöintiyritys A:n suosimat vaihtoehdot. Opinnäytetyöni tulee käsittelemään taloudenhallintoa siihen vaiheeseen asti, kun hankeosuus on tullut kokonaan maksetuksi tavalla tai toisella.

Asunto-osakeyhtiöllä tarkoitetaan yhtä tai useampaa rakennusta, jonka pinta-alasta yli puolet on oltava asuinkäytössä. Asunto-osakeyhtiö on osakeyhtiö, jossa osakkailla on oikeus hallita tiettyä huoneistoa tai rakennuksen muuta osaa. Osakkeenomistajilla on päätösvalta asunto-osakeyhtiön yhtiökokouksissa. (Asunto-osakeyhtiölaki 22.12.2009/1599, 1 § 2.) Tulen käyttämään jatkossa asunto-osakeyhtiöstä nimitystä taloyhtiö, joka on tavallisempi kansankielellä.

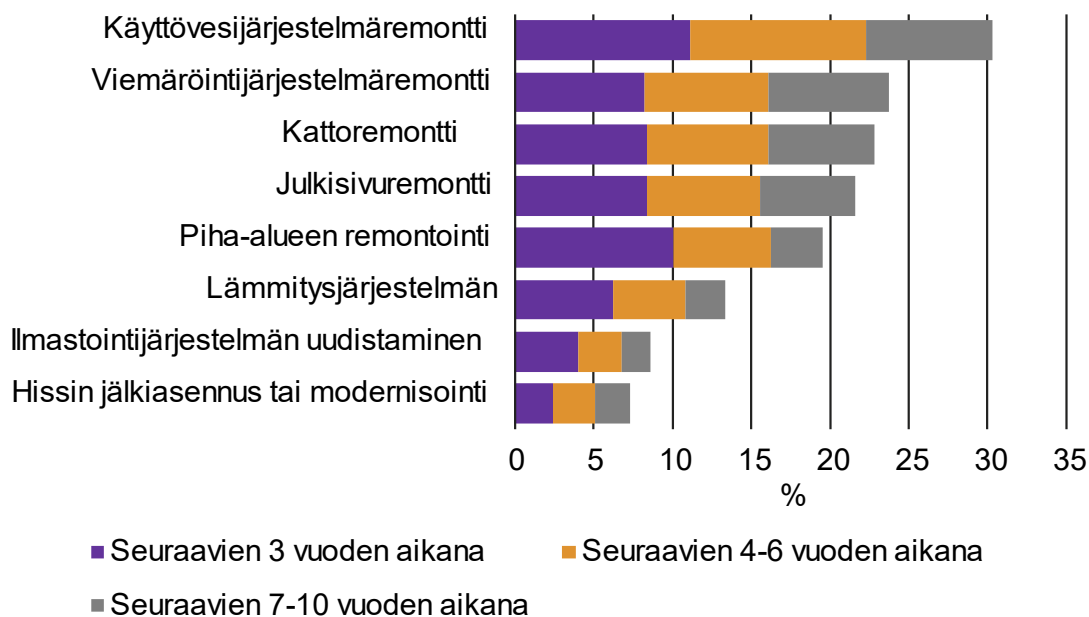
Asunto-osakeyhtiölaki määrää taloyhtiön toimintaa juridisena yhteisönä. Taloyhtiö noudattaa myös sovellettuna eri yleislakeja, kuten kirjanpitolakia ja verolakeja. Näiden lisäksi taloyhtiön toimintaa säätelee yhtiöjärjestys. (Heinonen 2012, 19.)

Taloyhtiöissä on tällä hetkellä isoja haasteita. Rakennukset ikääntyvät ja se aiheuttaa korjausrakentamisen moninkertaistumisen. Erityisesti 1960- ja 1970-luvuilla rakennetuissa taloissa joudutaan tällä hetkellä tekemään massiivisia peruskorjauksia. (Heinonen 2016, 5.) Korjausrakentaminen lisääntyy tulevina vuosina, koska 60- ja 70-luvuilla rakennetut rakennukset tulevat korjausikään (Salminen 2015, 12). Vuonna 2016 Kiinteistöliiton mukaan yli puolella Suomen taloyhtiöistä on ollut suunnitteilla tai käynnissä korjaushanke (Kiinteistölehti 2016).

Jäljempänä olevista kuvioista näkee, mikä suurien remonttien tilanne 60- ja 70-luvuilla rakennetuissa taloyhtiöissä vuonna 2018 oli. Lyhyellä tähtämellä viemäröinti- ja käyttövesijärjestelmäremontti ovat ykkössijalla. Muut suuremmat remontit pitävät kuitenkin hyvää kakkossijaa, kuten esimerkiksi kattoremontti. (Toivanen 2019.)



Kuvio 1. 1960-luvun taloyhtiöiden suunnitellut suuret remontit, prosenttia vastanneista (Toivanen 2019).



Kuvio 2. 1970-luvun taloyhtiöiden suunnitellut suuret remontit, prosenttia vastanneista (Toivanen 2019).

Teknisen korjaustarpeen- ja kustannusten oletetaan olevan sidottuja rakennuksen ikään ja tyyppiin. Taloudellisesti perusteltu korjaustarve on puolestaan sidottu asuntojen tulevaan kysyntään. Arvioidaan, että vuosina 2016-2025 vuotuinen tekninen

korjaustarve on noin 3,5 miljardia euroa. Vuosien varrella rakentamismääräykset, käytetyt rakennustekniikat ja -materiaalit ovat vaihdelleet ja ne ovat vaikuttaneet rakennuskannan tämän hetkiseen kuntoon. Esimerkiksi 70-luvulla käytetyt julkisivumateriaalit aiheuttavat kalliita julkisivuremontteja tällä hetkellä. (PTT 2015.)

Taloyhtiön osakkaille peruskorjaushankkeen kustannukset voivat tulla yllätyksenä. Valtaosalla ei ole varaa maksaa omaa osuutta kerralla pois ja joissakin tapauksissa se ei ole järkevääkään. Taloyhtiöllä on muutama tapa varautua tuleviin remontteihin taloudellisesti jo etukäteen ja eri vaihtoehdot tullaankin käsittelemään tässä opinnäytetyössä.

Remonttien ajoittamisella ja niiden rahoittamiseksi otettujen lainojen laina-ajoilla on merkitystä asumiskustannusten kehitykseen. Ihannetilanne olisi se, että remontit ja laina-ajat olisi suunniteltu niin, että vastiketaso pysyisi kohtuullisena. (Heinonen 2016, 13.)

Monella taloyhtiöllä on strategia. Strategian valmistelee usein hallitus, mutta se hyväksytetään yhtiökokouksessa. Rahoitustarpeet ovat hyvin erilaiset taloyhtiöiden välillä riippuen siitä, millaisen strategian taloyhtiö on valinnut kiinteistön korjaamisen ja kehittämisen lähtökohdaksi. Strategia vastaa kysymykseen, mitä taloyhtiössä aiotaan tehdä, jotta yhteisiin tavoitteisiin päästään tulevaisuudessa. (Heinonen 2016, 11.)

## 2 TAVOITTEET JA TUTKIMUSMENETELMÄ

Opinnäytetyön tavoitteena on tarkastella asunto-osakeyhtiöiden eri rahoitusvaihtoehtoja korjaushankkeissa ja sen perusteella luoda Isännöintitoimisto A:n toimintakäsikirjaan osio peruskorjaushankkeiden rahoittamisesta. Sen on tarkoitus olla apuna työntekijöille tulevissa hankkeissa. Toimintakäsikirjan oli tarkoitus olla tämän opinnäytetyön liitteenä, mutta työn edetessä suunnitelma muuttui ja toimintakäsikirja ei tule olemaan julkisena liitteenä. Toimintakäsikirjan kirjoittamisprosessi tullaan kuitenkin käymään yksityiskohtaisesti läpi myöhemmin.

Opinnäytetyöni on toiminnallinen opinnäytetyö. Työn sisältöön kuuluu teoriaosuus ja produkti, joka on tässä tapauksessa toimintakäsikirjan osa työntekijöille. Toiminnallinen opinnäytetyö pyrkii käytännön ohjeistamiseen, opastamiseen, toiminnan järjestämiseen tai järjeistämiseen. Työ voi olla esimerkiksi kirjan, kansion tai oppaan luominen. (Vilka & Airaksinen 2004, 9.)

Produktin ja opinnäytetyöraportin kirjoitustyyli eroaa toisistaan. Opinnäytetyöraportissa selostetaan prosessia ja oppimista, kun taas produktissa puhutellaan kohde- ja käyttäjäryhmää. (Vilka & Airaksinen 2004, 65.) Toimintakäsikirjan osion on tarkoitus olla yksinkertainen ja se tehdään toimeksiantajayrityksen työntekijöille, joilla on jo käsitys käsitteistä ja korjaushankkeiden kulusta.

Opinnäytetyöraportissa asiat käydään yksityiskohtaisemmin ja tutustutaan produktin aihepiiriin, jotta sen kirjoittaminen olisi mahdollisimman helppoa. Opinnäytetyöraportissa esimerkiksi rahoitusvaihtoehdot on käsitelty kokonaan ja niiden pohjalta kasattu toimeksiantajayritykselle sopiva kokonaisuus.



### 3 TOIMINTAKÄSIKIRJA

Toimintakäsikirja on sanallinen kuvaus yrityksen tärkeimmistä toiminnoista ja toimintaperiaatteista sekä toimintajärjestelmästä. Sillä pyritään turvaamaan toiminnan tarkoituksenmukaisuus ja toiminnan tulosten korkea laatu. Toimintakäsikirjan ei välttämättä tarvitse olla painettu kirja, vaan se voi olla esimerkiksi sähköisessä muodossa. (Toimintakäsikirjan laatijan pikaopas 2019, 4). Toimintakäsikirja tulee olemaan sähköisessä muodossa myös toimeksiantajallani, eikä sitä tulla painamaan kirjalliseen muotoon.

Isännöintiyritys A:lla ei ole ennen ollut toimintakäsikirjaan ja sitä luodaan nyt hiljalleen ja päivitetään tarvittaessa. Toimintakäsikirjassa ei ole ennen ollut osuutta koskien korjaushankkeiden rahoitusta, joten saan aloittaa ihan alusta. Toimeksiantajan kanssa on keskusteltu, mitä toimintakäsikirjan tulee sisältää ja sen pohjalta käyn myös teoriaosuutta läpi.

Toimintakäsikirjan tavoitteena Isännöintiyritys A:lla on yhtenäistää yrityksen toimintatavat, jotta työskentely olisi kaikkien osalta sujuvaa. Lisäksi toimintakäsikirjan tavoitteena on olla oppaana uusille työntekijöille ja kertauksena vanhoille työntekijöille. Isännöintiyritys A:ssa työskentelee useampi isännöitsijä, kirjanpitäjä ja kiinteistösihteeri ja nyt tavoitteena onkin yhtenäistää toimintatavat.

Toimintakäsikirjan työstämisessä tulee olemaan tukena toimeksiantajan ja työntekijöiden kanssa käydyt keskustelut sekä teoriaosuus.

## 4 KORJAUSHANKKEIDEN ALKU

Korjaushankkeet taloyhtiöissä ovat kustannuksiltaan joskus todella suuria, joten niiden valmistelu ja toteuttaminen tulee suorittaa huolellisesti. Alkuvaiheen ratkaisut vaikuttavat pitkälti korjaushankkeen kustannuksiin. (Kiinteistölehti 2017.)

Asunto-osakeyhtiölain mukaan yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluu osakehuoneistojen rakenteet ja eristeet. Lisäksi se on velvollinen pitämään kunnossa lämmitys-, sähkö-, tiedonsiirto-, kaasu-, vesi-, viemäri-, ilmanvaihto- ja muut sen kaltaisen perusjärjestelmät. (Asunto-osakeyhtiölaki 22.12.2009/1599, 4 § 2.)

### 4.1 Kunnossapitotarveselvitys

Heinäkuussa 2010 voimaan tullut asunto-osakeyhtiölaki edellyttää hallituksen esittämään vuosittain varsinaisessa yhtiökokouksessa selvityksen korjaustarpeista. Huolimatta lakiuudistuksesta kaikki taloyhtiöt eivät ole vielä siirtyneet suunnitelmalliseen kiinteistönpitoon. (Kiinteistölehti 2017.)

Kunnossapitotarveselvitys on lista kiinteistön kunnossapito- ja korjaustoimista, jotka taloyhtiöön tulisi teettää lähivuosina. Kunnossapito- ja korjaustoimien avulla pyritään pitämään kiinteistö hyvässä kunnossa. Kunnossapitotarveselvitys on hyvä työkalu taloyhtiön hallitukselle ja sen avulla he pystyvät huolehtimaan kiinteistöstä järjestelmällisesti ja suunnitelmallisesti. (Tuovinen 2019, 30.) Selvityksen avulla osakkaat pystyvät varautumaan tuleviin remontteihin, vaikkakaan täysin tarkkaa aikataulua kunnossapitotarveselvitys ei tulevista remonteista anna. (Kiinteistölehti 2017.)

Lain mukaan kunnossapitotarveselvityksen tulee olla kirjallinen. Sen tulisi sisältää yhtiökokousta seuraavien viiden vuoden aikana ne tarpeelliseksi tulevat remontit, joilla on olennaista vaikutusta osakehuoneiston käyttöön, yhtiövastikkeeseen tai muihin osakehuoneiston käytöstä aiheutuviin kustannuksiin (esimerkiksi putki- tai julkisivuremonttia). Hallitus voi laatia kunnossapitotarveselvityksen joko keskenään tai yhdessä

isännöinnin kanssa. Tärkeintä olisi kuitenkin, että selvitys perustuisi tekniseen selvitykseen kiinteistön kunnosta. Vaikka kunnossapitotarveselvitys laaditaan viidelle vuodelle, niin asioita olisi silti hyvä pohtia myös 10-20 vuoden päähän. (Tuovinen 2019, 30.)

Kunnossapitotarveselvitykseen listataan hallituksen näkemys tulevista kunnossapitoimista. Tulevat kunnostustarpeet mainitaan listassa toteutusvuosineen. Selvitykseen voidaan myös merkitä, että tietyn rakenneosan kunto (esim. putkisto) tutkitutetaan myöhempänä ajankohtana jatkotoimien pohjaksi. Kunnossapitotarveselvitys on hyvä pitää helppolukuisena, jotta ei tule mahdollisia ristiriitoja. (Tuovinen 2019, 31.)

Usein putkiremontti tehdään siksi, että talossa on ollut vesivahinko tai että kuntotutkimus on osoittanut putkien olevan huonossa kunnossa. Isoja remontteja ei aloiteta ilman hyviä perusteita. Vesijohtojen käyttöikä on lyhyempi kuin esimerkiksi kattojen. Kuparisten lämminvesiputkien käyttöikä on noin 30-50 vuoden välillä. (Holm & Perttinen 2015, 10.)

Kuntoarvion teettäminen kunnossapitotarveselvityksen pohjaksi on suositeltavaa, sillä arviot antavat ajankohtaisen tiedon eri rakenneosien kunnosta. Kuntoarvion avulla hallituksen on helpompi laatia totuudenmukainen kunnossapitotarveselvitys. Hallituksen ei tulisi keskittyä pelkästään laskennalliseen elinkaareen, sillä se ei kerro rakenneosien todellisesta kunnosta. (Tuovinen 2019, 31.)

#### 4.2 Korjaustarpeen selvitys

Taloyhtiöt voivat käyttää eri strategioita kiinteistön kunnossapidon suhteen. Yksi malli on korjata rakenteita ja järjestelmiä jo ennen kuin ne tulevat elinkaarensa päähän. Toinen malli on korjata rakenteita ja järjestelmiä, kun ne saavuttavat elinkaarensa pään. Kolmas malli on, että korjataan vasta, kun joku paikka menee rikki. Viimeksi mainittu on kaikista huonoin vaihtoehto, koska silloin remonttiin valmistautuminen aloitetaan ripeästi ja taloyhtiölle ei esimerkiksi jää aikaa kerätä rahaa remonttiin etukäteen. (Tuovinen 2019, 32.)

### 4.3 Päätös aloittamisesta

Korjaustoiminnan tulisi olla jatkuvasti ajan tasalla ja se olisi hyvä aikatauluttaa niin, että yhtiökokous valtuuttaa hallituksen viemään kuluvan vuoden korjausten lisäksi eteenpäin myös tulevan vuoden korjauksia. Päätökset korjauksista olisi hyvä tehdä vähintään vuotta aikaisemmin. (Kulomäki 2013, 28.)

Kun korjaushanke alkaa lähestyä, niin hallitus ja isännöinti aloittaa hankkeen valmistelemisen ja vie asian yhtiökokouksen päätettäväksi. Yhtiökokouksen hyväksytyä hankkeen valitaan suunnittelijat, suunnitellaan hanke ja kilpailutetaan urakka. Tämän jälkeen uudessa yhtiökokouksessa päätetään hankkeen aloittamisesta ja urakoitsijan valinnasta. (Tuovinen 2019, 32.) Suositeltavaa on, että päätökset suuremmista hankkeista tehdään ylimääräisissä yhtiökokouksissa. Silloin kokouksessa keskitytään vain kyseiseen hankkeeseen. (Heinonen 2017, 164.)

Mikäli kaikki osakkaat eivät ole yksimielisiä tulevan remontin toteuttamisesta, joudutaan äänestämään. Yksi osakas ei voi estää remontin toteutumista, sillä päätös tehdään enemmistöllä. Usein vaaditaan normaali enemmistö eli yli puolet kokouksessa annetuista äänistä. (Sarekoski 2015, 20.)

Asunto-osakeyhtiölain mukaan epätavallisia tai laajakantaisia, olennaisesti osakehuoneistojen käyttämiseen tai asumiskustannuksiin vaikuttavia toimia ei saa aloittaa ilman yhtiökokouksen päätöstä. Poikkeuksena ovat kiireelliset tapaukset, joissa yhtiökokouksen päätöksen odottaminen aiheuttaa yhtiölle olennaista haittaa (esim. vesivahingot). (Heinonen 2017, 163.)

Yhtiökokous voi tehdä päätöksiä useammassa vaiheessa. Päätöksentekoprosessi voi olla esimerkiksi seuraavanlainen:

- 1) Päätös hankesuunnittelun aloituksesta (vaihtoehtoiset tekniset ratkaisut, alustavat kustannukset ja rahoitusratkaisut)
- 2) Päätös vaihtoehtoisista teknisistä ratkaisuista (esim. perinteinen putkiremontti vs. käyttövesiputkien uusiminen tai viemärien sukitus)
- 3) Päätös toteutussuunnitelmasta

- 4) Päätös yhtiön kustantamasta perusratkaisusta (esim. putki-/kylpyhuoneremontti)
- 5) Päätös hankkeen toteutuksesta ja urakoitsijasta (yhtiökokous voi valtuuttaa hallituksen myös valitsemaan urakoitsijan)

Päätöksentekoprosessien aikana yhtiökokous päättää myös kunkin vaiheen rahoittamisesta. Kun päätetään yhtiölainan ottamisesta, niin yhtiökokouksessa tulee antaa hallitukselle valtuudet kiinnittää ja pantata yhtiön omaisuutta lainojen vakuudeksi. (Heinonen 2017, 163-164.)

Yksi tärkeimmistä vaiheista on hankesuunnitteluvaihe, jossa kuunnellaan osakkeenomistajien mielipiteitä. Esimerkiksi linjasaneerauksen voi toteuttaa monella eri tavalla, mutta tavan ja laajuuden päättävät osakkaat. Hankesuunnittelu voidaan aloittaa, kun yhtiökokouksessa on tehty päätös yhtiössä suoritetun tarveselvityksen pohjalta hankesuunnitteluvaiheen rahoituksesta ja valtuutettu hallitus valmistelemaan korjaushanketta. (Kiinteistölehti 2017.)

Remontin käynnistämisestä päättävässä yhtiökokouksessa selviää viimeistään remontin kustannusarvio. Täytyy kuitenkin muistaa, että kyseessä on vain arvio ja todelliset kulut selviävät vasta hankkeen valmistuttua. Todellisia kuluja ei saa tietoon ennen remontin valmistumista, koska talot eivät ole uusia ja aina voi tulla eteen yllätyksiä, jotka muuttavat kokonaisbudjettia. (Holm & Pirttilahti 2016, 21-22.)

Hankebudjetti sisältää arvion korjaus-, perusparannus- tai uudistushankkeen kustannuksista sekä suunnitelman hankkeen rahoituksesta. Hankebudjetti hyväksytetään talousarvion yhteydessä tai erillään. Talousarvion yhteydessä se esitetään varsinaisessa yhtiökokouksessa ja erillään, kun järjestetään ylimääräinen yhtiökokous. (Heinonen 2017, 164.)

Taloyhtiön suunnitellessa isoa korjaushanketta on teknisen hankesuunnittelun yhteydessä hyvä tehdä myös taloudellinen hankesuunnittelu. Useimmissa korjaushankkeissa kulut jakautuvat osittain vuosikorjauksen ja osittain perusparannuksen kuluiksi. Näiden kirjaaminen kirjanpidossa eroaa niin, että vuosikorjaukset voidaan kirjata kuluksi joko tuloslaskelmaan tai taloyhtiön taseeseen rahastoon. Perusparannuksen osuus kirjataan taseeseen. (Tuloutus ja rahastointi haluun 2019, 54-55.)

Kun on kyse välttämättömästä kunnossapitotoimesta, niin päätös siitä on mahdollinen ja laillinen, vaikka osakkaiden maksut selvästi nousisivatkin. Päätöksen tekeminen ei siis vaadi sitä, että maksut saataisiin pidettyä matalina. Yleensä yhtiö pyrkii siihen, että maksurasite ei nousisi liian suureksi. Osakas on kuitenkin velvollinen maksamaan, vaikka maksurasitus kasvaisikin. Yhtiöt ottavat usein pitkäaikaisen lainan riittävän moneksi vuodeksi, jotta kuukausittainen yhtiövastike pysyisi matalampana. (Furuhjelm & Haarma 2013, 14.)

Yhtiön tulee huomioida osakkeenomistajien itsensä tekemät kunnostustyöt suorittamiensa kunnossapitohankkeiden ja uudistusten yhteydessä (AOYL 6 luvun 32 §). Mikäli osakas on tehnyt kunnostustyön, joka vähentää yhtiölle aiheutuvia kustannuksia, on yhtiön alennettava vastikeosuutta vastaavalla määrällä. Päätös hyvittämisestä tehdään yhtiökokouksessa enemmistöpäätöksellä. Hyvityksen saaminen vaatii kuitenkin useiden ehtojen täyttymisen, joten sen saaminen voi olla hankalaa. Jos osakkeenomistaja esimerkiksi pyytää hyvitystä hänen lainaosuudestaan, mutta ei ole ilmoittanut taloyhtiölle lain mukaisesti remontista, niin hän ei ole oikeutettu hyvitykseen. (Furuhjelm & Haarma 2013, 46-49.)

## 5 ERI RAHOITUSVAIHTOEHDOT

Rahoitustapa valitaan riippuen taloyhtiön tilanteesta, varallisuudesta tai strategiasta. Eri korjaushankkeille voi olla taloyhtiöissä valittuna eri tapa rahoittaa hanke. Yleensä hallitus ja isännöitsijä vertailevat rahoitustapoja ja valitsevat taloyhtiölle sopivan rahoitustavan. Yhtiökokous tekee kuitenkin lopullisen päätöksen rahoituksesta. Yleisimpiä rahoitustapoja ovat pankkilaina sekä ns. osakassuoritukset. Osakassuorituksella tarkoitetaan sitä, että osakkeenomistaja maksaa oman osuutensa lainasta pois kerralla. (Kiinteistölehti 2016.)

Rahoituksen suunnittelu on olennainen osa hankesuunnittelua. Hyvän rahoitustavan löytäminen taloyhtiölle vaatii huolellisen eri rahoituslähteiden selvittämisen, sekä niiden vertailemisen. Rahoituslähteenä voi olla sisäinen tai ulkoinen tai vaihtoehtoisesti molempien yhdistelmä. Hyvän rahoitustavan suunnittelu kuuluu isännöitsijän tehtäviin ja se tulee tehdä huolellisesti. Taloyhtiöissä tulee olla tarkkana, että hoitovastikkeella ei rahoiteta aktivoituja investointeja, sillä osakkaat suorittavat osuuksiaan erillisellä pääomavastikkeella tai kertasuorituksina. (Ojajärvi & Virta 2009, 58-59.)

Rahoituksen saaminen ei usein ole taloyhtiöissä korjaamisen este. Useimmiten taloyhtiö on luotettava lainanmaksaja ja saa pankilta lainaa, jos sitä tarvitsee. Yhtiölaina tassa korjaushankkeen kustannukset useammalle vuodelle, joten tarpeellisten korjausten lykkääminen ei ole järkevää osakkaiden maksuhaluttomuuden vuoksi. Remontin lykkääminen voi kasvattaa vahinkoriskiä. (Kulomäki 2013, 24.)

Isoihin korjaushankkeisiin valmistautuessa on hyvä miettiä taloudellista puolta jo enakkoon. Varautumisella ja huolellisella suunnittelulla taloyhtiöt voivat toteuttaa remontit ylikuormittamatta osakkaiden ja yhtiöiden taloutta. Varautuminen ja säästöön kerätyt varat voidaan tulkita taloyhtiön voitoksi aiheuttaen veroseuraamuksia, joten varautuminen tulee tehdä oikein. (Suomen Kiinteistöliitto ry 2015).

Tietyissä tilanteissa yhtiökokous voi päättää poiketa tavanomaisesta vastikeperusteesta ja päättää, että kunnostushankkeen kustannukset jaetaan kaikkien omistajien kesken tasan. Tällöin kaikille tulee samansuuruinen summa maksettavaksi. Tasajako

periaatteessa suosii isompia huoneistoja, sillä heidän kustannuksensa ovat esimerkiksi pinta-alaan nähden pienemmät, kuin pienemmän huoneiston. Tämän vuoksi laissa on tiukat kriteerit tasajaon käyttämiseksi. Kriteerit ovat:

- 1) toimenpide kohdistuu osakehuoneistoihin,
- 2) toimenpiteestä aiheutuva etu on kaikille yhtä suuri,
- 3) toimenpiteestä aiheutuva kustannus on kaikille yhtä suuri ja
- 4) tasajakoa kannattaa yhtiökokouksessa vähintään kahden kolmasosan määrääneenmistö.

Kaikkien yllämainittujen kriteerien on täytyttävä samanaikaisesti. (Furuhjelm & Haarma 2013, 51-52.)

Taloyhtiön menot jakautuvat lyhyt- ja pitkävaikutteisiin menoihin. Lyhytvaikutteiset menot vaikuttavat vain kyseisen tilikauden aikana. Pitkävaikutteiset menot sitten taas useammalla tilikaudella. Varat kerätään menojen kattamiseen eri tavalla taloyhtiöstä riippuen. (Heinonen 2012, 45.) Pitkävaikutteisella menolla tarkoitetaan yleisesti taloyhtiön erillisrahoitettavia uudistus-, perusparannus- ja peruskorjaushankkeita eli esimerkiksi putki- tai julkisivuremonttia. (Heinonen 2017, 80.)

Taloyhtiön tarkoitus ei ole saada voittoa, vaan kerätä vain riittävästi tuloja menojen kattamiseen. Niillä ei siis ole liiketoimintaa harjoittavien yritysten tavoin mahdollisuutta rahoittaa pitkävaikutteisia investointeja voitollisesta toiminnasta syntyvällä tulorahoituksella. Viime kädessä hankkeet rahoitetaan osakkailta kerättävillä varoilla. Pienemmät hankkeet saatetaan kuitenkin rahoittaa kokonaan ennakkosäästämällä eli esimerkiksi korjausvastikkeen keräämisellä. Suuremmissa hankkeissa ennakkosäästäminen kattaa usein vain osan hankkeen kuluista. (Heinonen 2017, 80-81.)

Taloyhtiön remontit voidaan rahoittaa joko osakkailta kerättävillä rahasuorituksilla tai yhtiölainalla. Hanke voidaan rahoittaa ennen hankkeen valmistumista kerätyillä osakkaiden rahasuorituksilla. Varoja voi kerätä ennakkoon ns. korjausvastikkeella, jolla sitten voidaan kattaa hankkeen menot osittain tai kokonaan. Osakkailta voi kerätä myös hankkeen alussa tai sen aikana hankeosuussuorituksia, joilla voidaan kattaa kustannukset myös osittain tai kokonaan. (Heinonen 2012, 47.)



Osakkaille annetaan usein mahdollisuus korjaus- tai uudistushanketta koskevassa yhtiökokouspäätöksessä maksaa kerralla huoneistoonsa kohdistuva osuus hankkeen kustannuksista ennen hankkeen aloittamista tai sen alkuvaiheessa. Tätä kutsutaan hankeosuudeksi. Tätä osaa varten ei siis nosteta yhtiölainaa ja se tulee suorittaa ennen yhtiölainan nostamista. Maksettuaan oman hankeosuutensa osakas vapautuu pääomavastikkeen maksamisesta. Hankeosuussuorituksen tulee perustua hankeosuuslaskelmaan. Laskelman avulla varmistetaan, että huoneistokohtainen osuus määräytyy yhtiöjärjestyksen määräytymisperusteen (osakkeiden tai neliöiden lukumäärä) mukaan ja että jokaisen osakkaan osuus hankkeesta on yhtä suuri maksutavasta riippumatta. (Heinonen 2017, 81.)

Normaaliin maksuliikenteeseen verrattuna pitkävaikutteisissa hankkeissa ja niiden rahoituksessa on usein kysymys suurista summista. Tämän takia taloyhtiön tilinpäätöstä laadittaessa onkin päätettävä, miten hankkeisiin liittyvät taloudelliset tapahtumat esitetään tuloslaskelmassa ja taseessa. Verotukselliset vaikutukset tulee ottaa huomioon tilinpäätöstä tehdessä. (Heinonen 2017, 84.)

## 5.1 Sisäiset rahoituslähteet

Sisäisiin rahoituslähteisiin kuuluu yhtiövastike, korjausrahasto, asuintalovaraus, kertynyt voitto tai deinvestointi eli omaisuuden myynti. Suuri osa sisäisistä rahoituslähteistä mahdollistavat taloyhtiölle varojen keräämisen etukäteen korjaushanketta varten.

### 5.1.1 Yhtiövastike

Asunto-osakeyhtiölain mukaan osakkeenomistaja tulee maksaa yhtiövastiketta yhtiön menojen kattamiseksi. Vastike on osakkaalle tuleva velvollisuus osallistua yhtiön menoihin osakkeenomistuksen myötä. Osakkeenomistajan on hyvä ymmärtää, että se ei ole esimerkiksi korvaus huoneiston käytöstä. Vastiketta tulee maksaa, vaikka huoneisto ei olisi käytössä esimerkiksi remontin vuoksi. (Furuhjelm & Haarma 2013, 9.)

Yhtiöjärjestys määrittää millä perusteella yhtiövastiketta peritään. Vastikeperuste voi olla esimerkiksi huoneiston pinta-ala tai osakkeiden lukumäärä. Lain mukaan vastikeperuste voidaan määritellä vapaasti yhtiöjärjestykseen, mutta yleisemmin perusteena on pinta-ala. Yhtiöjärjestyksessä voi olla määriteltynä hoitovastikkeelle eri vastikeperuste, kuin pääomavastikkeelle. (Furuhjelm & Haarma 2013, 10)

Eri huoneistotyyppien (esim. liikehuoneisto tai asunto) vastikeperusteet voivat myös vaihdella. Joissakin yhtiöissä yhtiövastike voi olla ns. jyvitetty. Sillä tarkoitetaan sitä, että eri huoneistotyypeiltä voidaan periä eri suuruista vastiketta. Esimerkiksi liikehuoneistoilta voidaan periä korkeampaa vastiketta kuin asuinnoilta. (Furuhjelm & Haarma 2013, 10.)

Yhtiövastike koostuu hoitovastikkeesta, pääomavastikkeesta ja mahdollisista erillisvastikkeista, kuten vesivastikkeesta. Hoitovastike kattaa yhtiön hoito- ja ylläpitomenot. Pääomavastike, vanhemmalta nimitykseltään rahoitusvastike kattaa pitkävaikutteiset menot, jotka aiheutuvat kiinteistön ja rakennuksen hankinnasta (perustuslaina), rakentamisesta, peruskorjauksesta ja uudistuksesta. Pääomavastikkeen käytöstä voidaan määrätä myös toisin yhtiöjärjestyksessä. (Furuhjelm & Haarma 2013, 11.)

Pääomavastike on erillisvastike, jota peritään ainoastaan taloyhtiön pitkäaikaisen lainan hoitokulujen eli lainan lyhennysten, korkojen ja muiden lainaan kohdistuvien rahoituskulujen kattamiseksi. Erillisvastike voidaan nimetä sen kohteen mukaan, johon sitä käytetään (esim. julkisivukorjauslainavastike), mutta sen voi nimetä myös yksinkertaisesti esim. Pääomavastike 1. Mikäli nimenä käytetään vain yksinkertaistettua versiota, niin taloyhtiön hallintodokumenteista ja tilinpäätöksestä tulee ilmetä mihin tarkoitukseen sitä kerätään. (Etelämaa 2018, 74-75.)

Useissa yhtiöjärjestyksissä on maininta, että pääomavastiketta voidaan käyttää pitkäaikaisten lainojen maksamiseen. Pitkäaikaisella lainalla ei tarkoiteta esimerkiksi vuoden mittaisia lainoja, vaan hankkeita, jotka ovat sekä teknisesti että taloudellisesti vuosikorjauksia laajempia. Tällainen on esimerkiksi perusparannus tai laaja peruskorjaus. (Furuhjelm & Haarma 2013, 27-28.)

Pääomavastikkeiden tulisi kattaa vuosittain taloyhtiön lainanhoitokustannukset. Mikäli pääomavastiketta on peritty liikaa suhteessa lainan kuluihin, syntyy ylijäämä. Tämän tulisi pienentää seuraavana vuonna perittävän vastikkeen määrää. Tilanteen ollessa toisinpäin eli lainaa on peritty liian vähän lainakuluihin, niin syntyy alijäämä. Se aiheuttaa seuraavana vuonna taas pääomavastikkeen korotuksen. (Furuhjelm & Haarma 2013, 33.)

### 5.1.2 Korjausrahasasto

Rahastointimenettely on yksi taloyhtiötalouden erityispiirteistä ja sitä käytetään erityisesti verotuksellisista syistä (Heinonen 2012, 18). Verottaja hyväksyy rahastoinnit verotuksessa vain tietyillä ehdoilla. Mikäli rahastointi ei täytä verottajan asettamia ehtoja, taloyhtiöön kohdistuu veroriski: mahdollisessa verotarkastuksessa verottaja voi katsoa rahastoidut erät taloyhtiön veronalaiseksi tuloksi, mikä johtaa jälkiverotukseen (Heinonen 2017, 93.)

Rahastointimenettely voi olla vaikeasti ymmärrettävä taloyhtiön taloudenhoitoon liittyvä käsite. Se saatetaan sekoittaa sijoitusrahastoihin, johon se ei liity mitenkään. Rahastointimenettelyllä tarkoitetaan osakkailta kerättyjen varojen käsittelemistä pääomasijoituksina taloyhtiön tilinpäätöksessä. Sitä käytetään silloin, kun osakkailta on kerätty tilikauden aikana varoja pitkävaikutteisten hankkeiden tai niihin liittyvien lainojen maksuun. (Heinonen 2012, 52.)

Tuleviin korjauksiin voidaan varautua keräämällä kaikilta osakkailta erillistä vastiketta sitä varten. Useimmiten tätä vastiketta kutsutaan korjausvastikkeeksi. Korjausvastikkeella rahoitetaan usein vain osa esimerkiksi linjasaneerauksen kuluista ja loput yhtiölainalla ja hankeosuussuorituksilla. Jotta välttyttäisiin siltä, että korjausvastike katsotaan veronalaiseksi tuloksi, niin se tulee rahastoida perusparannus- tai korjausrahasastoon. Tätä kutsutaan korjausvastikkeiden ennakkorahastoinniksi. (Heinonen 2012, 56.)

Rahastoon kerättyjen varojen tulee näkyä tilinpäätöksessä taloyhtiön rahoitusomaisuudessa, kunnes niillä toteuttava hanke käynnistyy. Korjausvastiketta voidaan kerätä,

vaikka keräyskohde ei olisikaan täysin selvä. Halutessaan sitä voidaan alkaa keräämään myös jotakin tiettyä tulevaa remonttia varten. Tässä tapauksessa rahat tulee käyttää siihen remonttiin, johon niitä on kerättykin, ellei yhtiökokous tee uutta päätöstä rahojen käyttökohteesta. (Heinonen 2012, 56.)

Taloyhtiöiden yleisin tapa on, että ennakkorahastoinnit tehdään vuosittain samaan rahastoon (esim. korjausrahasto). Tällä tavoin taseessa oleva rahastoerä muodostuu koko taloyhtiön historian aikana kyseiselle rahastonimikkeelle rahastoitujen erien yhteissummasta sisältäen sekä tuleviin että päättyneisiin korjauksiin liittyviä rahastointikirjauksia. (Heinonen 2012, 56.)

### 5.1.3 Asuintalovaraus

Asuintalovaraus on ennakkoon tehtävä kulukirjaus asuinrakennusten tulevien, verotuksessa vähennyskelpoisten menojen kattamiseksi. Asuintalovarauksen avulla taloyhtiö saa vähennettyä verotuksessa menoja etukäteen. Verotettava tulos voidaan alen-  
taa alimmillaan nollassa. Asuintalovaraus ei vaadi yhtiökokouksen päätöstä ja onkin joustava tilinpäätöksen järjestelykeino. (Heinonen 2017, 107.)

Rakennuksen pinta-alasta on oltava yli puolet asuinkäytössä ja tilaa vähintään 200 neliötä. Asuintalovarausta on mahdollista tehdä 68 euroa neliöltä verovuotta kohti. 3500 euroa on pienin mahdollinen varaus. Aikaa asuintalovarauksen keräämiseen on 10 vuotta. Korjaushankkeeseen pystyy siis tällä tavalla alkaa valmistautumaan jo melko aikaisessa vaiheessa (Suomen Kiinteistöliitto ry 2015).

Jos tilikauden tuloksesta on tulossa ylijäämäinen, taloyhtiö voi tietyin edellytyksin tehdä asuintalovarauksen ja vähentää sen verotuksessaan. Asuintalovarauksen voi tehdä vielä asunto-osakeyhtiön tilinpäätöksen vahvistamisen yhteydessä, jos sitä ei ole jostain syystä tehty tilinpäätöstä laadittaessa. Vahvistaminen tapahtuu aina yhtiökokouksessa, sillä tilinpäätöksen vahvistaminen vaatii yhtiökokouksen hyväksymisen. (Verohallinnon www-sivut 2019.)

Asuinalovarauksen tekeminen pienentää verotettavaa tuloa. Sen voi vähentää sen vuoden tuloverotuksessa, jolloin se on muodostettu. Eri verovuosina tehdyt asuinalovaraukset on käytettävä vanhimmasta uusimpaan. (Verohallinnon www-sivut 2019.)

Samana verovuonna voi käyttää vanhan asuinalovarauksen, vaikka muodostettaisiin myös uusi varaus. Käyttämätön varaus luetaan tuloksi viimeisen käyttövuoden verotuksessa. (Verohallinnon www-sivut 2019.)

Asuinalovarausta voi käyttää asuinrakennuksen rakentamisesta, perusparantamisesta tai vuosikorjauksista aiheutuvien verotuksessa vähennyskelpoisten menojen kattamiseksi. Sitä voi myös käyttää asuinrakennuksen ja siihen liittyvän tontin, myös vuokratontin hoitomenoihin. Asuinalovarausta ei voi käyttää tontin hankintahinnan eikä korkomenojen kattamiseen. (Verohallinnon www-sivut 2019.)

Verotuksessa vähennyskelpoisia eivät ole menot, joihin asuinalovarausta käytetään. Jos varausta käytetään poistoina vähennettävän käyttöomaisuuden hankintamenon kattamiseen, poistojen tekemisen saa verotuksessa aloittaa omaisuuden hankintahinnan ja käytetyn asuinalovarauksen erotuksesta. (Verohallinnon www-sivut 2019.)

Esimerkiksi, jos parvekkeiden lasitus maksaa 20 000 euroa ja asuinalovarausta käytetään 5 000 euroa, poistoja saa alkaa tehdä verotuksessa 15 000 eurosta. Se määrä, josta poistoja saa alkaa tehdä, merkitään veroilmoituksella kyseisen omaisuuden poistoerittelyllä kohtaan Lisäykset. (Verohallinnon www-sivut 2019.)

Käyttämätön asuinalovaraus luetaan yhtiön tuloksi. Asuinalovaraus voi jäädä käyttämättömäksi, jos esimerkiksi asunto-osakeyhtiö puretaan tai se lakkaa omistamasta asuinrakennuksia. Varaus luetaan yhtiön tuloksi myös, jos asuinrakennus tuhoutuu tai se myydään eikä yhtiö omista asuinrakennuksia verovuoden päättyessä. Asuinrakennuksen ei tarvitse olla sama asuinrakennus, jonka perusteella varaus on aikanaan tehty. Lisäksi sijoittajaosakkaiden maksamien vastikkeiden vähennyskelpoisuus vuokraustoiminnassa säilyy, kun taas varoja rahastoitaessa sijoittajaosakkaat menettävät oikeuden vähentää vastikkeet verotuksessa. (Verohallinnon www-sivut 2019.)

Tiivistettynä asuintalovaraus tarkoittaa käytännössä sitä, että taloyhtiö voi enintään 10 vuoden ajan kerätä rahaa tuleviin hankkeisiin verovapaana. Taloyhtiön tulee kuitenkin pysyä vuosittaisien ylä- ja alarajojen sisäpuolella. Asuintalovaraus on joustava ja neutraali menettely eri osakastyypin kannalta. (Kiinteistölehti 2017.)

Asuintalovaraus ei ole hankkeiden rahoituskeino vaan ainoastaan keino säädellä tilinpäätöksessä ja verotuksessa esitettävän tuloksen suuruutta. Verosuunnittelussa se on myös usein vaihtoehto rahastoinnille. (Heinonen 2017, 109.)

Asuintalovaruksen muodostamisen taustalla on yleensä hoitotalouden tuottojen toteutuminen tuloslaskelmassa kuluja suurempana, jolloin yhtiölle jää ylijäämää käytettäväksi seuraavina tilikausina. Ylijäämän kerryttäminen voi olla myös tarkoituksellista esimerkiksi tulevia korjauksia varten. Tilinpäätöksessä voidaan tehdä rahastointeja, poistoja sekä muodostaa asuintalovaraus, jotta verotuksessa päästään mahdollisimman optimaaliseen lopputulokseen eli mahdollisimman pieneen verotettavaan tuloon. (Etelämaa 2018, 101.)

Tilikauden tulos paranee, kun asuintalovaraus puretaan. Varauksen purkamisesta aiheutuva positiivinen tulosvaikutus voidaan tarvittaessa eliminoida muodostamalla uusi asuintalovaraus. Tavallisin aika purkaa asuintalovaraus on sellainen tilikausi, jolloin taloyhtiön menot ovat olleet tuloja suuremmat ja tilikausi näyttää tappiolliselta. Asuintalovaruksen purkamisella kuitataan tappio, jolloin tilinpäätös näyttää taas nol-latulosta. (Heinonen 2017, 108.)

Asuintalovarausta ei merkitä jälkilaskelmaan, vaan se sisältyy tilikauden hoitorahotuksen jälkilaskennan tulojen ja menojen erotuksena muodostuneeseen ylijäämään. (Etelämaa 2018, 101.)

#### 5.1.4 Omaisuuden myynti

Omaisuuden myyntiä voidaan kutsua myös deinvestoinniksi. Erityisesti suuriin korjaushankkeisiin rahoitusta hankkimalla taloyhtiöt saattavat myydä esimerkiksi taloyhtiön hallussa olevan liiketilan tai ns. talonmiehen asunnon. (Heinonen 2016, 57.)

On yleistä, että taloyhtiöillä on hallinnassaan huoneistoja, joista se saa vuokratuloja. Vuokratulot muodostavat osan taloyhtiön tuloista ja vähentävät jossain määrin hoitovastiketta. Suurten remonttien yhteydessä taloyhtiö joutuu miettimään, saako huoneistoista enemmän hyötyä vuokrauskäytössä vai kannattaako se myydä, jolloin myyntituotot voivat olla osa korjaushankkeen rahoitusta. (Heinonen 2016, 57.)

Jos taloyhtiö päättää myydä hallinnassaan olevan huoneiston, muutetaan huoneisto osakehuoneistoksi ja niiden hallintaan oikeuttavat osakkeet myydään eteenpäin eniten tarjoavalle. Usein myynnin hoitaa kiinteistönvälittäjä. Kun asunnosta saatu hinta käytetään korjaushankkeen rahoittamiseen, se pienentää osakkaiden vastuulle jäävää rahoitusosuutta. (Heinonen 2016, 58.)

Lisärakentaminen on myös yksi keino hankkia varoja korjaushankkeen rahoittamiseen. Lisärakentamisella tarkoitetaan usein kaupunkien keskustoissa ullakkorakentamista ja muualla rakennuksen laajentamista. Joissakin tapauksissa voi olla mahdollista muuntaa tontilla oleva piharakennus asuinkäyttöön sopivaksi. (Heinonen 2016, 59.)

Taloyhtiö voi myydä lohkon tontistaan esimerkiksi rakennusliikkeelle, jos sillä on suuri tontti (Heinonen 2016, 64.)

Huoneiston myymiseen, lisärakentamiseen ja tontin myymiseen tarvitaan kaikkiin yhtiökokouksen päätös. Hallitus ei siis voi yksin päättää näiden kohtalosta. Valmistelu kuuluu hallitukselle, mutta päätöksen tekee yhtiökokous määräenemmistöllä.

## 5.2 Ulkoiset rahoituslähteet

Ulkoisiin rahoituslähteisiin kuuluu mm. valtion avustus ja pankkilaina. Taloyhtiöllä on useita tapoja rahoittaa korjaushanke ulkoisilla rahoituslähteillä ja ne tullaan käymään läpi seuraavissa luvuissa.

### 5.2.1 Pankkilaina

Taloyhtiön taloudellisella tilanteella, kokonaisremonttitarpeilla, maksukyvyllä sekä vakuuksilla on vaikutusta yhtiön mahdollisuuksiin saada lainaa. Rahoittaja olisi hyvä ottaa mukaan jo hankkeen alkuvaiheessa, jolloin se voi tarjota osakkaille erilaisia yksilöityjä ratkaisuja. Osakkaiden päätöksenteko ja hankkeen puoltaminen helpottuu, kun heillä on tiedossa, miten voisivat rahoittaa oman osuutensa remontista. (Kiinteistölehti 2017.)

Laina-aikaa ei ole määritelty, eikä sille ole varsinaista alarajaa. Kalleimmissa remonteissa (esimerkiksi linjasaneeraus) laina-aika on usein pidempi kuin pienemmissä remonteissa, jotta maksurasite pysyy kohtuullisena. (Heinonen 2016, 46.)

Lainan takaisinmaksutapoja on useita. Lainaa voi lyhentää tasaerissä. Tasaerässä maksuerä pysyy koko laina-ajan samana, mutta laina-aika joustaa. Korolla on vaikutusta lainan pituuteen. Koron noustessa laina-aika pitenee ja koron laskiessa aika lyhenee. (Kiinteistölehti 2017.)

Toinen tapa lyhentää lainaa on annuiteetti. Siinä laina-aika pysyy ennallaan ja maksuerä (lainalyhennys + korko) on sama seuraavaan korontarkistuspäivään asti. Tässäkin maksuerä pienenee koron laskiessa ja suurenee sen noustessa. Laina-aika ei muutu koron vaihteluista huolimatta. (Kiinteistölehti 2017.)

Kolmas tapa on tasalyhennys. Tässä lainan pääomaa lyhennetään koko laina-ajan saman suuruisella määrällä ja korko lasketaan jäljellä olevalle pääomalle. Takaisinmaksuerä on suurimmillaan laina-ajan alussa ja pienenee lainan pienentyessä. Kokonaiskorkokustannukset ovat tässä lyhennystyyliä kaikkein pienimmät, koska laina lyhenee muita lyhennystapoja nopeammin. (Kiinteistölehti 2017.)

Lainan korko voi olla euribor-korko tai kiinteä korko. Kiinteä korko pysyy muuttumattomana valitun ajanjakson, esim. 5 vuotta, eivätkä markkinakorkojen muutokset vaikuta siihen. Kiinteän koron ajanjakson päätyttyä on vielä mahdollisuus sopia uudesta kiinteän koron ajanjaksosta. Euribor-korko tarkistetaan esimerkiksi 6 tai 12 kuukauden välein, riippuen mihin ajanjaksoon se on sidottu. (Kiinteistölehti 2017.)



Yhtiölainan lyhentämiseen käytetään osakkaiden maksamia rahasuorituksia. Yhtiölainaa voi lyhentää osakkaiden lainaosuussuorituksilla tai maksamalla kuukausittain pääomavastiketta lainan lyhennykseksi. Yleisin vaihtoehto on perinteinen yhtiölaina. Suurissa peruskorjaushankkeissa on yleistä, että hanke rahoitetaan kokonaisuudessaan rakennusaikaisella lainalla ja hankkeen valmistuttua osakkaat maksavat joko lainaosuutensa pois tai alkavat maksaa pääomavastiketta. Päätös pitkävaikutteisista hankkeista ja niiden rahoittamisesta tehdään yhtiökokouksessa. (Heinonen 2012, 48.)

Taloyhtiölainan maksusuoritusten kirjanpidollinen käsittely on monivaiheinen prosessi ja osa yhtiön talouden suunnittelua. Pääomavastikkeet ja lainan kertaosuussuoritukset voidaan tulouttaa tai rahastoida. (Tuloutus ja rahastointi haltuun 2019, 54-55.)

Tuloutus on osakkaiden suoritusten kirjaaminen tuloslaskelman tuottoihin. Rahastointi on osakkaiden suoritusten kirjaaminen taseessa olevaan oman pääoman rahastoon. Päätös tulouttamisesta ja rahastoinnista tehdään yhtiökokouksessa. Hyvään viestintään kuuluisi, että isännöitsijä tiedottaa osakkaita yhtiökokouksen päätöksestä, jotta he osaisivat ilmoittaa veroilmoituksessaan suorituksensa oikein. (Tuloutus ja rahastointi haltuun 2019, 54-55.)

Mikäli taloyhtiössä on osakkaina ainoastaan talossa asuvia henkilöitä, niin ei ole merkitystä mitä järjestelykeinoa tilinpäätöksessä käytetään. Sijoittajaosakkaat eivät ole rahastointimenettelyn kannalla, sillä he eivät saa silloin itse vähennettyä pääomavastiketta vuokratuotoista verotuksessa. Tuloslaskelmaan veronalaisena tulona tuloutetut pääomavastikkeet voi vähentää verotuksessa. (Heinonen 2012, 70-71.)

Pankit edellyttävät vakuuksia lainan takaisinmaksun turvaamiseksi. Yhtiölainojen vakuus on usein kiinteistön panttaus. Tällä tarkoitetaan sitä, että kiinteistöön haetaan kiinnitys ja kiinnityksestä saadun panttikirjan luovuttamista pankille. Yhtiökokous tekee päätöksen omaisuuden panttauksesta. (Heinonen 2016, 51.)

### 5.2.2 Luottolimiittilaina

Luottomarkkinoille on tullut uutuutena luottolimiittilaina ja siihen liittyvä niin sanottu remonttitili korjausurakoiden työnaikaiseen rahoitukseen. Ideana luottolimiittilainassa on, että korjaustyön aikana urakkaerät ja muut urakkaan liittyvät menot maksetaan erilliseltä limiittitililtä. Remontin valmistuttua käytetty limiitti muutetaan pitkäaikaiseksi lainaksi. Taloyhtiöille annetaan siis luotollinen tili, josta he voivat maksaa remonttiajan kulut ja näin lainaa ei tarvitse ottaa kuin todellisten kulujen verran. (Etelämaa 2018, 104.)

Luottolimiittilaina ja tuleva varsinainen laina tulisi käsitellä jälkilaskennan kannalta yhtenä kokonaisuutena. Toisin sanoen luottolimiitin käyttö korjaushankkeen aikana tulisi käsitellä lainannostona. Luottolimiitistä muodostuu kirjanpitoon merkintä vain silloin, kun rahaa käytetään eli kun limiittitililtä maksetaan hankemenoja tai siirretään varoja normaalille käyttötilille hankemenojen maksamista varten. Kirjanpidossa luottolimiitti esitetään lyhytaikaisissa veloissa. Pitkäaikaisiin velkoihin se kirjataan vasta sitten, kun luotto on muutettu lainaksi. (Etelämaa 2018, 104.)

Luottolimiittilainan aikana osakkailta ei voida ottaa vastaan lainaosuussuorituksia (Etelämaa 2018, 105). Ennen kuin luottolimiittitili muutetaan pitkäaikaiseksi lainaksi, niin osakkailla on usein mahdollisuus maksaa oma osuutensa pois. Tämä summa muutetaan sitten pitkäaikaiseksi lainaksi, josta kerätään pääomavastiketta. (Heinonen 2017, 65-66.)

### 5.2.3 Valtion avustus

Korjaushankkeisiin on mahdollista saada julkista rahaa avustuksen muodossa (Kiinteistölehti 2017). Valtio myöntää vaihtelevissa määrin asumiseen ja rakentamiseen liittyviä avustuksia. Avustuksien avulla pyritään kannustamaan asuntokannan korjaukseen sekä asuinolojen parantamiseen. (Heinonen 2016, 71.)

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA myöntää osan avustuksista ja osan kaupungit sekä kunnat. Avustuksia myönnetään valtion talousarviossa vuosittain

päätettävän määrärahan puitteissa. Tämän vuoksi avustukset ja niiden määrät vaihtelevat. Taloyhtiöissä isännöitsijä hakee avustusta. (Heinonen 2016, 71.)

ARA:n myöntämiä avustuksia tulee hakea ennen töiden aloittamista. Kunta myöntää avustuksen kuntotutkimuksiin. Kuntotutkimusavustuksen tarkoituksena on edistää suunnitelmallista korjaustoimintaa. ARA myöntää myös valtioneuvoston takauksen. Takaus on luonteeltaan täytetakausta; lainan ensisijainen vakuus on tavallisesti normaali kiinteistökiinnitys. (Heinonen 2016, 72-74.)

ARA myöntämiä avustuksia on vuonna 2020 energia-avustus, sisäilma-avustus, esteettömyysavustus, hissiavustus ja sähköautojen latausinfra rakentamisen avustus (ARA:n www-sivut). Sähköautojen latauspaikat ovat tällä hetkellä puheenaiheena monessa taloyhtiössä ja ne tulevat varmasti yleistymään tulevien vuosien aikana.

### 5.3 Mitä tehdä, jos taloyhtiö ei saa lainaa?

Taloyhtiön lainan saamiseen vaikuttavat yhtiön taloudellinen tilanne, takaisinmaksukyky, kokonaisremonttitarpeet ja niiden suhde kiinteistön arvoon sekä vakuuksien riittävyys. Pankkien lainapolitiikkaan ja vakuusarvojen määrittelyyn vaikuttaa entistä enemmän alueen tuleva kehitys väestökehityksen näkökulmasta. (Heinonen 2016, 52.)

Lainansaanti on epätodennäköistä, kun remontin hinta ylittää asuntojen keskihinnan markkinoilla. Pankit tarjoavat usein pienille taloyhtiöille osakkaille henkilökohtaisia lainoja taloyhtiölainan sijaan. (Heinonen 2016, 53.)

Mikäli taloyhtiö aikoo kerralla tehdä useamman rästiin jääneen remontin, niin lainaa ei välttämättä myönnetä. Tällöin korjaushankkeen koko ja lainan määrä saattaa nousta liian korkeaksi suhteessa taloyhtiön maksukykyyn ja vakuusarvioon. (Heinonen 2016, 53.)

Jos taloyhtiö ei saa lainaa, ainoaksi vaihtoehdoksi jää korjauksien rahoitus ennakosäästämisellä (esim. korjausvastike) ja osakkaiden henkilökohtaiset lainat. Mikäli

taloyhtiö ei saa riittävää rahoitusta kasaan, joudutaan remontit usein teettämään aiottua pienempänä. (Heinonen 2016, 53-54.)

## 6 RAHOITUSVALINNAN PÄÄTTÄMINEN

Korjaushankkeet rahoitetaan tavallisimmin yhtiön ottamalla lainalla, jota osakkaat maksavat pois pääomavastikkeena. Kun yhtiökokous päättää hankkeen toteuttamisesta, niin samalla se usein päättää myös osakkaiden mahdollisuudesta maksaa oma hankeosuutensa pois ennen yhtiölainan nostamista. Mikäli osakas haluaa maksaa oman hankeosuutensa pois, hän voi ottaa oman henkilökohtaisen lainan pankista. Tämä on järkevää, jos osakas saa neuvoteltua henkilökohtaisen lainansa lainaehdot yhtiölainaa paremmiksi. (Heinonen 2012, 177-179.)

Korjaushanke saattaa aiheuttaa niin suuren taloudellisen lisärasitteen osakkaalle, että hän joutuu pohtimaan, pystyykö jatkamaan asumista asunnossaan. Muun muassa tätä varten pankit ovat tuoneet markkinoille niin sanotun käänteisen asuntolainan, joka mahdollistaa asumisen jatkumisen omassa kodissa. Käänteisellä asuntolainalla tarkoitetaan jatkuvaa lyhennyksetöntä rahoitusjärjestelyä. Usein laina maksetaan takaisin vasta myytäessä asuntoa. Kohderyhmänä käänteiselle asuntolainalle ovat henkilöt, jotka omistavat velattoman asunnon, mutta joilla ei ole paljon rahaa käytettäväksi (esim. eläkeläiset.) (Heinonen 2016, 128.)

### 6.1 Taloyhtiölainan riskit

Taloyhtiölainan ottamisessa on myös omat riskinsä. Osakas ei välttämättä kykene maksamaan omaa osuuttaan yhtiölainasta pois. Näissä tapauksissa taloyhtiö turvautuu usein haltuunottoon. Asunnon voi haltuun ottaa enintään kolmeksi vuodeksi kerrallaan. Asunto pistetään haltuunotossa vuokralle, jolloin vuokratuloilla maksetaan maksamattomat yhtiövastikkeet. (Finanssivalvonta 2018.)

Suuri riski suurissa yhtiölainoissa on se, että korot lähtevät nousuun. Korkojen nousu vaikuttaa pääomavastikkeen suuruuteen, jolla lyhennetään yhtiölainaa. Mitä useampi osakas jättää yhtiövastiketta maksamatta, niin sitä suurempi riski se tulee olemaan taloyhtiön taloudelle. Suurimmat riskit ilmenevät taloyhtiöissä, joissa on vain harvoja

omistajia, koska yhden suuromistajan joutuessa taloudellisiin vaikeuksiin jää useamman asunnon vastikkeet maksamatta. (Santaharju 2017.)

Suomen Vuokranantajat ovat sitä mieltä, että taloyhtiöiden velkaantumisesta johtuvat riskit ovat liioiteltuja. Heidän selvityksensä mukaan taloyhtiön kannalta on järkevintä pitää taloyhtiö hyvässä kunnossa. Sijoittajaosakkaiden omistajaosuuksilla ei ollut suurempaa vaikutusta. (Suomen vuokranantajat 2019.)

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen (ainoa asumiseen ja asuntorahoitukseen erikoistunut luottolaitos) pääekonomisti sekä tutkimusjohtaja Juhana Brotherus on esittänyt, että pankit katsovat tarkkaan, millainen omistajarakenne taloyhtiössä on ennen remonttilainan myöntämistä. Hänen mukaansa sijoittajavetoisten taloyhtiöiden lainaehdot ovat tiukemmat (esimerkiksi lyhyempi laina-aika). (Kalliosaari ja Koskinen 2018.)

## 7 LAINA-OSUUKSIEN YLLÄPITO

Taloyhtiön pitkävaikutteisia menoja rahoitetaan yhtiölainoilla ja niiden takaisinmaksuun liittyvillä pääomavastikkeilla. Pääomavastikkeen tarkoitus on kattaa yhtiölainan lainanhoitokulut. Lainanhoitokuluilla tarkoitetaan lainanlyhennyksiä ja korkokuluja. (Heinonen 2012, 121-124.)

Pääomavastiketta kerätään vain niiltä osakkailta, jotka ovat valinneet maksutavakseen yhtiölainan lyhennyksen pääomavastikkeella. Vastiketta ei kerätä niiltä, jotka ovat suorittaneet oman osuutensa pois joko hankkeen yhteydessä tai myöhemmin. (Heinonen 2012, 121-124.)

### 7.1 Pääomavastikkeen seuraaminen

Vastikejätkilaskennalla tarkoitetaan tilikauden tulojen ja menojen tarkastelua. Laskelmilla selvitetään osakkaille, mihin taloyhtiön tulot on käytetty ja kuinka paljon tuloja on ollut. Jätkilaskelmilla on suuri merkitys taloyhtiöissä, joissa peritään hoitovastikkeen lisäksi yhtä tai useampaa pääomavastiketta tai erillisvastiketta. (Etelämaa 2018, 17.)

Jätkilaskelmilla selvitetään, onko vastikkeita käytetty siihen tarkoitukseen, kuin niitä on kerätty. Jätkilaskelman avulla nähdään siis, että hoitovastike on käytetty hoitomenojen kattamiseen ja pääomavastike laina- ja korkokuluihin. Laskelmien avulla selviää myös, onko vastikkeita kerätty riittävästi. Laskelmat osoittavat, onko syntynyt ali- tai ylijäämää vai onko vastikkeet mennyt tasan menojen ja kulujen kanssa. Alijäämä kertoo, että vastikkeita on kerätty liian vähän menoihin nähden ja ylijäämä, että vastikkeita on kerätty liikaa. (Etelämaa 2018, 18.) Pääomavastikkeiden käytön lisäksi jätkilaskelmissa seurataan myös lainaosuussuoritusten käyttöä (Etelämaa 2018, 73).

Jätkilaskemat turvaavat osakkaiden yhdenvertaisen kohtelun vastikeperinnässä. Useissa taloyhtiöissä on mahdollisuus maksaa hanke- ja lainaosuussuorituksia. Mikäli osakas on maksanut oman osuutensa pois, häneltä ei peritä pääomavastiketta. Jokaisen osakkaan täytyy maksaa vain hänelle kuuluva osuus yhtiön menoista ja jätkilaskelmien

avulla tätä pystytään tarkkailemaan. Jälkilaskelmille on myös lainsäädöllinen perusta. Asunto-osakeyhtiölain 10 luvun 5 §:n mukaan toimintakertomuksessa tulee antaa selvitys vastikkeiden käyttökohteesta, jos vastikkeita kerätään eri tarkoituksiin eri perustein. Kyseinen säännös viittaa epäsuorasti vastikeperinnän jälkilaskennan järjestämiseen. (Etelämaa 2018, 19.)

Pääomasuunnittelun periaate on melko yksinkertainen. Ensin arvioidaan pääomatalouden menot talousarviotilikaudella, jonka avulla selviää, kuinka paljon pitää tulla tuloja. Talousarviolaskelmassa otetaan huomioon viime tilikauden mahdollinen ali- tai ylijäämä. Arvio lainanlyhennyksistä ja lainakorosta perustuu lainasopimuksen ehtoihin ja arvioon viitekoron kehittymisestä. (Heinonen 2012, 135-136.)

Pääomavastikelaskelma tehdään niin kauan, kunnes yhtiölaina on maksettu pois. Jos taloyhtiöllä on monta eri pääomavastiketta, niin jokaisesta tehdään oma laskelmansa. Pääomavastikelaskelmassa otetaan huomioon edellisten tilikausien kumulatiivinen yli- tai alijäämä. (Heinonen 2012, 121.)

Lähtökohtaisesti pääomavastikelaskelman jäämän tulisi olla lähellä nollaa, jos lainanlyhennyspäivä on sama kuin tilinpäätöspäivä. Lainanlyhennyspäivän ollessa esimerkiksi vasta muutaman kuukauden päästä tilinpäätöspäivästä, niin laskelma näyttää usein ylijäämää, koska lyhennys on vasta tulossa. (Heinonen 2012, 121-124.)

Taloyhtiön todellisen rahoituksellisen aseman selvittäminen pelkän tuloslaskelman ja taseen kautta on varsin hankalaa. Tilikauden voitto ja tappio ei kerro, ovatko taloyhtiön vastikkeet riittäneet niiden menojen kattamiseksi, joita varten niitä on kerätty. Siksi tehdään jälkilaskelmia. (Etelämaa 2018, 131.)

### 7.1.1 Ylijäämä

Pääomavastikkeen ollessa ylijäämäinen jostakin muusta syystä, kuin lainanlyhennyspäivän vuoksi, sitä on todennäköisesti kerätty liikaa. Tässä tapauksessa pääomavastiketta alennetaan usein seuraavalle tilikaudelle. Mikäli ylijäämää on useamman kuukauden pääomavastikekertymän suuruinen, taloyhtiön kannattaa suorittaa



ylimääräinen lainanlyhennys, jos mahdollista. Jos lainan loppumistilikautena laskelma osoittaa ylijäämää, tulee ylimääräiset suoritukset palauttaa osakkaille, jotka sitä ovat maksaneet loppuun asti. (Heinonen 2012, 121-124.)

### 7.1.2 Alijäämä

Alijäämä kertoo, että pääomavastiketta on kerätty liian vähän. Vastikkeen riittämättömyys saattaa johtua esimerkiksi odottamattomasta korkotason noususta. Pääomavastikkeen jäädessä alijäämäiseksi sitä tulee nostaa seuraavalle tilikaudelle. Mikäli alijäämää on loppumistilikautena, niin puuttuva pääomavastikemäärä tulee periä sitä maksaneilta osakkailta joko kertasuorituksena tai jatkaa pääomavastikkeen keräämistä, kunnes laina on kokonaan maksettu. (Heinonen 2012, 121-124.)

## 7.2 Esimerkki jälkilaskelmasta

Jälkilaskelmat muistuttavat tuloslaskelmaa esittämistavaltaan, mutta kyse ei ole kuitenkaan siitä. Jälkilaskennan tulos eli tilikauden tuottojen ja kulujen erotus kertoo tilikauden yli- tai alijäämän. Jälkilaskelmat ovat kumulatiivisia laskelmia, joten taloyhtiön rahoitusaseman arvioimiseksi niissä otetaan huomioon myös edellisten tilikausien vastikeyli- ja alijäämät. (Etelämaa 2018, 24.)

Poistojen ja asuintalovarausten kirjaaminen kirjanpitoon ei vaadi rahoitustapahtumaa, joten näitä eriä ei huomioida jälkilaskelmissa (Etelämaa 2018, 95).

Alla olevassa kuvassa on esimerkki pääomavastikejälkilaskelmasta. Pääomatuottoja on tullut pääomavastikkeista 40 000 euroa ja 10 000 euroa lainaosuussuorituksista eli yhteensä 50 000. Pääomakuluja on tullut yhteensä 45 600 euroa. Pääomavastikeylijäämä on 4 400 euroa (50 000-45 600). Edellisellä tilikaudella on syntynyt pääomavastikealijäämää 4 000 euroa eli pääomatuotot eivät ole riittäneet pääomakulujen kattamiseen. Siirtyvä pääomavastikeylijäämä on 400 euroa (4 400-4 000). Tämä pääomavastikeylijäämä siirtyy seuraavan tilikauden pääomavastikejälkilaskelmaan.

<b>Pääomatuotot</b>		
Pääomavastikkeet	40 000	
Lainaosuussuoritukset	10 000	50 000
<b>Pääomakulut</b>		
Korkokulut	-3 500	
Muut rahoituskulut	-100	
Lainan lyhennykset	-32 000	
Lainaosuuslyhennykset	-10 000	-45 600
Pääomavastikeylijäämä		4 400
Edellisten tilikausien pääomavastikealijäämä		-4 000
Siirtyvä pääomavastikeylijäämä		<u>400</u>

Kuva 1. Esimerkki pääomavastikejälkilaskelmasta

Pääomarahoitusjälkilaskelma koostuu pääomatuloista ja -menoista. Pääomatuloihin on eritelty pääomavastikkeet ja lainaosuussuoritukset ja pääomamenoihin lainanlyhennykset (suunnitelman mukaiset ja ylimääräiset), sekä korkokulut.

### 7.2.1 Pääomatulot

Pääomarahoitusjälkilaskelmaan merkitään perityt pääomavastikkeet suoriteperusteisesti ja bruttomääräisinä (ilman mitään vähennyksiä). Lähtökohtaisesti pääomavastikkeet tulisi esittää pääomarahoitusjälkilaskelmassa kahdella rivillä nimikkeillä ''Pääomavastikkeet'' ja ''Pääomavastikkeet (rahastoidut)'', mutta tällä ei kuitenkaan ole merkitystä jälkilaskelman kannalta. (Etelämaa 2018, 75.)

Pääomarahoitusjälkilaskelmassa lainaosuussuoritukset merkitään omalle rivilleen. Rahastoidut ja tuloutetut lainaosuussuoritukset merkitään samalle riville, vaikkakin tulolaskelmassa ne tulee eritellä. (Etelämaa 2018, 77-78.)

''Muut tulot'' -kohta on harvinaisempi. Se on varattu muille mahdollisille, kyseistä pääomavastiketta maksavien osakkaiden hyväksi luettaville tuloille. Tällä tarkoitetaan esimerkiksi mahdollisuudesta kohdistaa korkotuotot pääomatalouteen. Pääomavastikeina kerätyt varat siirretään odottamaan käyttöään erilliselle, normaalia käyttötiliä parempaa korkoa tuottavalle tilille. Pankkitilillä syntyneet korkotuotot tulee käyttää pääomavastiketta maksavien osakkaiden hyväksi, sekä esittää jälkilaskelmassa Muut

tulot-kohdassa. Mutta kuten jo aikaisemmin todettu, niin tämä on harvinaisempaa. (Etelämaa 2018, 77-78.)

### 7.2.2 Pääomamenot

Pääomamenojen ensimmäisen rivi käsittelee lainaehtojen mukaisia lainanlyhennyksiä. Muut lainaehtojen ulkopuoliset lainaosuuslyhennykset esitellään toisella rivillä. (Etelämaa 2018, 78.)

Mahdollisista ylimääräisistä lainaosuuslyhennyksistä kannattaa neuvotella jo lainantajan kanssa laadittaessa lainasopimusta. Lainaneuvotteluissa tulisi ottaa huomioon myös laina-aika. Ylimääräisten lainaosuussuoritusten ei tulisi lyhentää laina-aikaa, sillä osakkaille tulee antaa yhdenvertaisen kohtelun vuoksi maksaa lainaosuutensa pois alkuperäisen aikataulun mukaisesti. (Etelämaa 2018, 79.)

Lainantaja perii usein ylimääräisestä lainanlyhennyksestä erillisen palkkion, joka tulee osakkaan maksettavaksi. Taloyhtiö voi tehdä myös ylimääräisen lainanlyhennyksen, mikäli pääomarahojen jälkilaskelmasta ilmenee, että pääomavastiketta on kerätty liikaa ja syntyy ylijäämää. Tässä tapauksessa ylimääräisestä lainanlyhennyksestä tuleva mahdollinen pankin kulu tulee kaikkien sillä hetkellä pääomavastiketta maksavien osakkaiden jaettavaksi. (Etelämaa 2018, 79-80.)

Pääomarahojen jälkilaskelmassa esitetään vain pääomavastikkeilla katettavat korkokulut. (Etelämaa 2018, 80).

''Muut kulut'' -kohta kattaa pääomarahojen jälkilaskelmassa esimerkiksi lainan nostokulut ja lainanlyhennyksiin liittyvät kulut. Lainan nostokulut kuuluvat osakkaille, joiden takia yhtiölaina on otettu. Näiden nostokulujen esittäminen jälkilaskelmissa riippuu siitä, miten nostetun lainan määrä on mitoitettu. Mikäli lainan määrää arvioitaessa lainan nostokulut on otettu huomioon, ne esitetään hoitorahoituksen jälkilaskelmassa. Jos taas lainasopimus tehdään nostotarpeen mukaisesti, niin taloyhtiön tilille tulee rahaa lainamäärästä vähennettynä nostokulut. Silloin taloyhtiö saa siis tililleen lainaa nostokulujen verran vähemmän. Nämä kulut tulee kuitenkin kerätä

pääomavastikkeen valinneilta osakkailta yhdenvertaisen kohtelun vuoksi, joten kulut sisällytetään pääomavastikkeeseen. Tässä tapauksessa nostokulut esitetään kohdassa Muut kulut. (Etelämaa 2018, 81.)

### 7.3 Lainaosuussuoritukset

Usein osakkailla on yhtiöjärjestyksen tai yhtiökokouksen päätöksellä mahdollisuus maksaa oma osuutensa pois myöhemminkin. Tätä kutsutaan lainaosuussuoritukseksi. Esimerkiksi kaupanteossa uusi osakas saattaa haluta maksaa lainaosuuden pois. Huoneistoa rasittava lainaosuus saadaan selville erillisen lainaosuulaskelman avulla. (Etelämaa 2018, 76.)

Lainaosuuslaskelmia laaditaan tilikauden aikana, sekä tilinpäätöstä laadittaessa. Mikäli osakas haluaa maksaa oman lainaosuutensa pois, niin laaditaan lainaosuuslaskelma. Tilinpäätökseen tulee lainaosuuden määrä tilinpäätöshetkellä. Tieto annetaan tilinpäätökseen yleisellä tasolla, ei yksilöidysti. (Heinonen 2017, 145.)

Lainaosuuslaskelman laatimispäivällä tarkoitetaan päivää, jolloin taloyhtiö lyhentää lainaa pankille, ei osakassuorituksen maksupäivää taloyhtiölle. Maksupäivä on usein muutama päivä ennen taloyhtiön suorittamaa lainanlyhennystä pankille. (Heinonen 2017, 147.)

Ylimääräisen lainaosuussuorituksen maksuun saattaa liittyä myös lisäkuluja. Pankki ja/tai isännöintiyritys saattaa periä palkkion ylimääräisestä työstä. (Heinonen 2017, 149.)

## 8 TOIMINTAKÄSIKIRJAN LUVUN KIRJOITTAMINEN

Toimintakäsikirjan osion kirjoittaminen alkoi siitä, että kirjoitin ensin opinnäytetyön teoriaosuuden, jotta pääsisin kunnolla tutustumaan aiheeseen. Teoriaosuuden ollessa lähes valmis aloitin toimintakäsikirjan luvun työstämisen. Tämä toimintajärjestys oli myös toimeksiantajan toiveena.

Toimeksiantajani luki läpi teoriaosuuden, jonka jälkeen keskustelimme siitä, mitä itse toimintakäsikirjan luvun tulisi sisältää. Toimeksiantaja antoi minulle aiheet, jotka tulisi käsitellä toimintakäsikirjassa ja niiden pohjalta aloin keräämään ideoita teoriasta ja toimintatavoista, jotka kokosin omaan listaansa. Kävimme toimitusjohtajan kanssa ideat läpi ja täydensimme niitä vielä yhdessä. Keskustelin myös yhden isännöintiyri-tyksen kirjanpitäjän kanssa aiheista, jotta saisin hyvän kuvan, miten asiat käytännössä toimii.

Keskustelujen jälkeen aloin työstämään toimintakäsikirjan minun vastuulleni kuulu- van luvun tekstiosuutta. Kirjoittaminen onnistui hyvin, koska minulla oli kuitenkin jo käsitys aiheista teoriaosuuden kirjoittamisen jälkeen. Mielestäni toimeksiantajan eh- dotus siitä, että aloittaisin teoriaosuudesta, oli hyvä. Se nopeutti kirjoittamista, kun teoriapohja oli jo kirjoitettuna.

Kun olin kirjoittanut yhdessä keskustellut asiat toimintakäsikirjaan, niin lähetin sen edelleen hyväksyttäväksi toimeksiantajalle. Toimeksiantajalla ei juurikaan ollut kor- jauskehotuksia. Tämä johtuu luultavasti siitä, että kävimme niin hyvin yhdessä läpi mitä toimintakäsikirjan luvun tulee sisältää ja olin tehnyt tarkat muistiinpanot. Toi- meksiantaja lisäsi muutaman sanan kirjoittamaani tekstiin, mutta muuten se pysyi sel- laisena kuin olin sen tehnytkin. Kirjanpitäjältä sain vielä viimeiset kommentit koskien kirjanpidollista puolta. Viimeisten korjausten jälkeen toimintakäsikirja tuli valmiiksi. Kirjoittamani osuuden lopulliseksi pituudeksi tuli noin kaksi sivua.

Toimintakäsikirjan visuaalinen ilme oli jo ennalta määritetty, koska sen kirjoittaminen oli jo aloitettu. Tämä ei haitannut minua, sillä tässä toimintakäsikirjassa ulkonäöllinen

ilme ei ole niin suuressa osassa. Toimintakäsikirja on hyvin yksinkertainen ulkoasuun, mikä sopii mielestäni hyvin.

Toimintakäsikirja sisältää asiakaspalveluun, taloyhtiöiden hallintoon, taloushallintoon, kiinteistöjen ylläpitoon sekä yrityksen sisäisiin asioihin ohjeistusta. Minun osuuteni kuuluu kiinteistöjen ylläpitoon. Kirjoitin korjaushankkeiden rahoituksesta, joka sisältää hankkeen kustannusarvion ja toteutuneet kustannukset, hankeosuuslaskelman, lainaosuuskäsittelyn, pankkilainan/limiittitilin kirjanpidollisen käsittelyn sekä jälkilaskelman.

Toimintakäsikirjan osio vastaa tavoitteisiin. Kuitenkaan toimintakäsikirjan kannalta esimerkiksi kaikkien rahoitusvaihtoehtojen läpikäyminen ei ollut välttämätöntä. Mielestäni niihin tutustuminen edesauttoi omaa oppimista, joten täysin turhaa se ei ollut.

Keskustelin toimeksiantajani kanssa toimintakäsikirjan osion lopputuloksesta. Hänen mielestään se täytti ne vaatimukset, jotka sille oli asetettu ja hän oli tyytyväinen lopputulokseen.

## 9 POHDINTA

### 9.1 Prosessi, opinnäytetyön eteneminen ja hyödyllisyys

Opinnäytetyöni tarkoituksena oli tutkia erilaisia rahoitusvaihtoehtoja korjaushankkeita varten ja niiden pohjalta tehdä luku toimintakäsikirjaan toimeksiantajalleni tästä aihealueesta. Eri rahoitustapoihin tutustumisen aloitin mm. tutkimalla alan kirjallisuutta. Aluksi tutustuin myös hieman itse hankeprosessiin ja kävin sen lyhyesti läpi myös opinnäytetyössäni.

Opinnäytetyöni alkoi palaverilla isännöitsijätoimiston johtohenkilöiden kanssa ja keskustellen työn tavoitteista. Sain suunnitelman, miten edetä työn kanssa. Aloitin kirjoittamisen keräämällä ensin teoriapohjan kasaan. Näin pääsin heti aihealueeseen sisälle ja kirjoittaminen helpottui.

Kesken kirjoitusprosessin ilmeni, että toimintakäsikirja ei saisikaan olla julkinen. Se muutti hieman työtä ja minun piti käsitellä työn prosessi opinnäytetyössä yksityiskohteisemmin sekä toimintakäsikirjaa kuvaillen. En koe silti, että tämän muutoksen myötä opinnäytetyöni olisi mitenkään kärsinyt.

Opinnäytetyöprosessi itsessään kesti melko kauan, sillä kävin samalla töissä ja välillä oli haastavaa löytää aikaa työn kirjoittamiselle. Kuitenkin, kun sain ajan järjestettyä, niin kirjoittaminen luonnistui ja aihepiiri oli mieluinen.

Opinnäytetyö sisältää kattavan kokonaisuuden erilaisista rahoitusvaihtoehdoista korjaushankkeisiin ja tämän pohjalta sain hyvin tehtyä oman kappaleen toimeksiantajani toimintakäsikirjaan. Osakkeenomistajat saavat tästä varmasti myös hyviä vinkkejä siihen, minkälaisia rahoitusvaihtoehtoja on olemassa ja miten omassa taloyhtiössä kannattaisi tuleva peruskorjaushanke rahoittaa. He saavat tietoa myös pintapuolisin siitä, miten korjaushanke etenee käytännössä ja miten esimerkiksi pääomavastiketta seurataan vuosittain. Työ on siis hyödyllinen sekä osakkeenomistajille, että toimeksiantajalleni.

Koen opinnäytetyön olleen hyödyllinen myös itselleni, sillä opin paljon uutta, vaikka aihe olikin osittain tuttua. Työskentelen itse isännöintialalla ja suuntautumiseni liiketalouden opinnoissa on taloushallinto, joten tämä opinnäytetyön aihe tuntui luontevalta valinnalta. Työ oli hyödyllinen siis itselleni ammatillisessa mielessä ja tulen itse varmasti käyttämään tätä työtä itselläni hyödyksi myöhemmin erilaisissa työtilanteissa.

## 9.2 Haasteet

Haasteena oli lähteiden löytäminen, sillä useat kirjat olivat saman kustantajan tekemiä ja niissä toistuivat samat asiat. Myös samat kirjailijat olivat kirjoittaneet samalle kustantajalle samasta aiheesta useamman kirjan, kohderyhmä vain vaihteli isännöitsijän ja osakkaan välillä. Tuotti haastetta löytää kirjoista oikeat asiat, jotta työssä ei olisi liikaa toistoa. Tämä oli kuitenkin positiivinen ongelma, sillä alkaessani kirjoittamaan opinnäytetyötäni pelkäsin, että lähteitä ei löydy riittävästi.

Lisäksi aiheen rajaaminen tuotti haasteita, sillä korjaushankkeiden prosessi on pitkä ja monivaiheinen. Useasta asiasta piti kuitenkin kirjoittaa jotakin, koska se on lukijalle tärkeää informaatiota työn ymmärtämisen kannalta. Kirjoittaessani opinnäytetyötä mietin jokaisen uuden kappaleen kohdalla, onko tämä oleellista tietoa tähän aiheeseen liittyen. Tein kirjoittaessani päätöksen, että haluan käydä projektin alusta loppuun läpi, jotta lukija tietää miten koko prosessi toimii. Kuitenkin pyrin siihen, että opinnäytetyön kannalta ei niin tärkeistä asioista kirjoitin vain pintapuolin. Niistä asioista, jotka olivat keskeisessä osassa tämän työn lopullista päämäärää eli korjaushankkeiden rahoittamista kirjoitin taas enemmän.

Käsitteiden riittävä selittäminen osoittautui myös yhdeksi haasteeksi, koska aihe on minulle osittain tuttua. Teksti tuli lukea useaan kertaan kriittisesti läpi, jotta kaikki tarvittavat käsitteet tuli varmasti selitettyä. Mielestäni kuitenkin lopputulos on onnistunut.



### 9.3 Opinnäytetyön luotettavuus

Mielestäni työni on luotettava eli reliaabeli, sillä olen käyttänyt lähteinäni mm. alan kirjallisuutta. Kaikki kirjalähteeni ovat asiantuntijoiden kirjoittamia ja isännöintialan kustantamia. Nettilähteinä käytin mm. Verohallinnon sivuja, sekä asunto-osakeyhtiölakia, jotka koen luotettaviksi lähteiksi.

Luotettavan työstäni tekee myös se, että olen pyrkinyt kuvaamaan toimintakäsikirjan osion luomisprosessin ja lopputuloksen mahdollisimman tarkasti. Olen pyrkinyt siihen, että mikään prosessin vaihe ei jää epäselväksi opinnäytetyössäni.

### 9.4 Yhteenveto korjaushankkeiden rahoituksesta

Korjaushankkeita tutkiessani huomasin, että ennakointi on paras tapa varautua tulevaan. Remontti tulee suunnitella huolellisesti ja suunnitteluun tulee käyttää myös aikaa. Kunnossapitotarveselvitystä ei ole turhaan laissa määrätty pakolliseksi kaikissa taloyhtiöissä. Osakkaat ovat mielissään, kun kulut eivät tule yllättäen ja he pystyvät itsekin alkaa miettimään, miten haluavat rahoituksen hoitaa. Mahdollisia remontteja ei tulisi mielestäni yhtään vähätellä tai piilotella osakkailta, koska todellisuudessa remonttien tekemättä jättäminen tuo osakkaille mahdollisesti suuremmat kulut tulevaisuudessa, kun esimerkiksi putket hajoavat.

Korjaushanke vaatii onnistuakseen asiantuntevat ihmiset hoitamaan projektin alusta loppuun. Onneksi nykypäivänä on mahdollista palkata asiantuntijoita myös taloyhtiön ulkopuolelta, niin kaikilla taloyhtiöillä on mahdollisuus saada korjaushankkeet hoidettua kunnolla.

Taloyhtiöillä on monia eri tapoja hoitaa rahoitus ja jokaisen taloyhtiön tulisikin miettiä tarkasti, mikä on heille sopivin vaihtoehto. Päätöstä ei tule tehdä hätiköiden ja asioista tulee ottaa selvää. Osakkaat tuovat esiin usein oman mielipiteensä rahoituksesta ja toiveena on useimmiten, että maksut eivät nousisi hirveästi. Taloyhtiönkin kannalta on järkevää, että maksut pysyvät maltillisina, jotta osakkaat pystyvät maksamaan vastikkeensa, eikä synny suuria maksurästejä. Se on uhka taloyhtiön taloudelle.

Usein taloyhtiöt yhdistelevät eri rahoitustapoja keskenään saadakseen heille toimivan ratkaisun aikaiseksi. Taloyhtiöissä on monenlaisia osakkaita ja mielestäni onkin hyvä, että rahoitusvaihtoehtojakin on useampia, että jokaiselle taloyhtiölle löytyy se sopivin vaihtoehto. Yleisin rahoitustapa on yhtiölaina, mikä ei tule yllätyksenä. Yhtiölainan valitseminen miellyttää usein sekä sijoittajaosakkaita että talossa asuvia osakkeenomistajia. Yhtiökokous päättää millä tavoin pääomavastikkeet käsitellään tilinpäätöksessä ja usein pääomavastikkeet tuloutetaan. Tämä tarkoittaa sitä, että sijoittajat saavat tällä hetkellä vähentää pääomavastikkeen pääomatuloistaan. Pitkään talossa asuneet osakkaat taas usein haluavat maksaa lainaosuutensa pois, jos rahatilanne sen sallii. Näin he saavat asunnosta velattoman. Yhtiölaina palvelee siis sekä sijoittajia, että talon osakkaita ja on sen vuoksi mielestäni hyvä valinta.

Luotollinen tili eli limiittitili on mielestäni järkevä ratkaisu. Luotolliselta tililtä hoideaan remonttiaikainen maksuliikenne, joka vaihdetaan lainaksi hankkeen valmistuttua. Näin taloyhtiön ei tule otettua esimerkiksi liikaa lainaa. Mielestäni limiittitili on nykyaikaisempi versio tavallisesta pankkilainasta.

Harvoin rahaa saadaan kerättyä koko summaa etukäteen esimerkiksi putkiremonttia varten. Kuitenkin mielestäni hyvä tapa on, että rahaa olisi kerätty jo vähän etukäteen esimerkiksi korjausvastiketta keräämällä. Korjausvastikkeen avulla kulut eivät ole niin suuret remontin tullessa ajankohtaiseksi ja helpottaa taloudellista taakkaa. Silloin taloyhtiö ei joudu esimerkiksi ottamaan suurempaa lainaa, kuin osakkeiden arvo on yhteensä.

Mielestäni jokaisen osakkaan tulisi olla kiinnostunut omistamistaan asunto-osakkeista ja sitä kautta olla kiinnostunut myös taloyhtiön kunnossapitotarpeesta. Korjaushankkeet ja niiden myötä tulevat kustannukset ovat osakkaille usein tuntemattomia. Kustannukset ja niiden suuruus voivat tulla osakkeenomistajalle yllätyksenä. Mielestäni sekä taloyhtiön, että osakkeenomistajan tulisi varautua etukäteen tuleviin kuluihin. Osakas voi esimerkiksi säästää tulevaa korjaushanketta varten jo itse, jolloin hänellä on ehkä mahdollisuus maksaa koko oma osuutensa pois yhtiölainasta.

Huomasin tutustuessani erilaisiin riskeihin taloyhtiölainoissa, että mielipiteitä oli monia ja selkeää linjaa riskeille ei ollut. Osa oli sitä mieltä, että esimerkiksi sijoittajat, joilla on monta osaketta ovat riskinä. Olen tavallaan samaa mieltä, sillä mikäli sijoittaja joutuu rahavaikeuksiin, niin samalla useamman huoneiston lainaosuuden lyhennys jää taloyhtiön maksettavaksi. Tuntui kuitenkin, että riskeissä keskityttiin pelkästään omistajaosuuksiin ja pelkoon siitä, että vastikkeet jäävät maksamatta. Yhtä lailla yksittäisen osakkeenomistajan vastikkeet voivat jäädä maksamatta, mutta tietenkin ero maksamattomilla vastikkeilla on melko suuri, jos on kyse yhdestä tai useammasta asunnosta.

Riskinä pidetään myös korkojen mahdollista muuttumista. Korkojen alenemisella ei ole niin suurta riskiä, kuin korkojen nousemisella. Korkojen vaihtelut aiheuttavat enemmänkin ongelmia varmaankin yksittäisissä osakkeenomistajissa. Korkojen noustessa paljon, nousee myös pääomavastike, jolla lainaa lyhennetään. Tavalliselle osakkeenomistajalle pääomavastikkeen pienelläkin nousulla voi olla suurta rahallista merkitystä. Korkojen aleneminen voi aiheuttaa tulevaisuudelle riskejä. Sijoittajaosakas tai tavallinen osakas saattavat ostaa jonkin osakkeen, koska pääomavastike on matala. Yllätyksenä voi tulla, jos korot yhtäkkiä nousevatkin ja pääomavastike nousee siinä samalla. Osakkeenomistajan varat eivät ehkä enää riitä kulujen kattamiseen. Suuret korkojen vaihtelut ovat kuitenkin tällä hetkellä harvinaisia, mutta tulevaisuuden korkotilanteesta ei vielä tiedetä. Kaiken kaikkiaan oli mielenkiintoista, miten eri lähteissä käsiteltiin taloyhtiölainan riskejä, kuten esimerkiksi Suomen Vuokranantajat vs. Finanssivalvonta.

Tutkiessani eri rahoitusvaihtoehtoja olin yllätynyt kuinka paljon niitä todellisuudessa on. Monet ajattelevat varmasti pankkilainan olevan ainut vaihtoehto, mutta asioihin tutustuessani vaihtoehtoja tulee eteen paljon enemmän. Rahoitusvaihtoehtoja on sekä sisäisiä, että ulkoisia ja mielestäni on hyvä, että jokainen taloyhtiö voi valita itselleen sopivimman vaihtoehdon. Mikäli taloyhtiö ei ole kuitenkaan ennakoanut yhtään tulevaa korjaushanketta, niin rahoitusvaihtoehtoista tippuu pois esimerkiksi korjausrahasto. Mitä kiireellisempi korjaushanke on ja mitä huonompi taloudellinen tilanne taloyhtiöllä on, niin rahoitusvaihtoehdot alkavat vähenemään.

## LÄHTEET

Airaksinen, T. & Vilkka, H. Toiminnallinen opinnäytetyö. 2004. Jyväskylä: Gummerus Kirjapaino Oy.

ARA:n www-sivut. Viitattu 23.1.2020. <https://www.ara.fi>

Toimintakäsikirjan laatijan pikaopas. 2019. Arter Oy. Viitattu. 4.4.2020. <https://www.arter.fi/app/uploads/2019/03/Arter-Toimintak%C3%A4sikirjan-laatijan-pikaopas.pdf>

Asunto-osakeyhtiölaki 22.12.2009/1599 muutoksineen.

Finanssivalvonta. 2018. Taloyhtiölainojen riskit. Viitattu 28.1.2020. <https://www.finanssivalvonta.fi/kuluttajansuoja/kysymyksiä-ja-vastauksia/pankkipalvelut/taloyhtiö-lainojen-riskit/>

Furuhjelm, M. & Haarma, K. 2013. Vastikkeet taloyhtiössä. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus.

Etelämaa, J. 2018. Jälki- ja lainaosuuslaskenta. Hansaprint.

Heinonen, M. 2012. Taloyhtiön talous – osakkaan opas. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus.

Heinonen, M. 2016. Korjaushankkeen rahoitus taloyhtiössä. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus.

Heinonen, M. 2017. Taloyhtiön talous – oppikirja isännöitsijälle. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus.

Hietala, M., Huovari, J., Kaleva, H., Lahtinen, M., Niemi, J., Ronikonmäki, NM., Vainio, T. 2015. Asuinrakennusten korjaustarve. PTT raportteja 251.86. Viitattu 8.9.2019. <http://www.ptt.fi/julkaisut-ja-hankkeet/kaikki-julkaisut/asuinrakennusten-korjaustarve.html>

Holm, U. & Perttolahti, V. 2016. Sata ja yksi kysymystä putkiremontista. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus.

Kalliosaari, K., Koskinen, M. 2018. Sijoittajien suuri määrä taloyhtiössä on riski – Vastikemaksut ja velat voivat kaatua muiden osakkaiden maksettavaksi. Viitattu 28.1.2020. <https://www.aamulehti.fi/uutiset/sijoittajien-suuri-maara-taloyhtiössä-on-riski-vastikemaksut-ja-velat-voivat-kaatua-muiden-osakkaiden-maksettavaksi-200953259>

Kiinteistölehti. 2016. Mistä rahat taloyhtiön korjaushankkeeseen?. Viitattu 7.10.2019. <https://www.kiinteistolehti.fi/mista-rahats-taloyhtiön-korjaushankkeeseen/>

Kiinteistölehti. 2017. Korjaustarve ja kunnossapitotarveselvitys. Viitattu 13.8.2019. <https://www.kiinteistolehti.fi/korjaustarve/>

Kiinteistölehti. 2017. Remontin vaiheet. Viitattu 8.10.2019. <https://www.kiinteistolehti.fi/remontin-vaiheet/#>

Kiinteistölehti. 2017. Remonttien taloussuunnittelu. Viitattu 8.10.2019. <https://www.kiinteistolehti.fi/remonttien-taloussuunnittelu/>

Kiinteistölehti 2017. Taloyhtiöiden mahdollisuuksia varautua kalliisiin korjaushankkeisiin parannettava. Viitattu 8.10.2019. <https://www.kiinteistolehti.fi/taloyhtioiden-mahdollisuuksia-varautua-kalliisiin-korjaushankkeisiin-parannettava/>

Kulomäki, J. 2013. Taloyhtiö korjausrakennuttajana. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus.

Ojajärvi, M. & Virta, J. 2009. Taloyhtiön korjaushanke – Hallinto ja viestintä. AS Printall.

Pitkämäki, A. 2014. Laadullinen tutkimus opinnäytetyönä: työkirja ammattikorkeakouluun. Jokioinen: e-Oppe. Viitattu 23.11.2019. <https://www.elibrary.com/book/9789522828019>

Salminen, J. 2015. Toteutusmuodot taloyhtiön korjaushankkeissa. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus.

Santaharju, T. 2017. Pois alta, yhtiölaina kaatuu – Voiko naapurin velka rysähtää niskaan?. Viitattu 28.1.2020. <https://yle.fi/uutiset/3-9853831>

Sarekoski, K. 2015. Sata ja yksi kysymystä taloyhtiöstä. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus.

Suomen Kiinteistöliitto ry. 2015. Taloyhtiö – säästä korjauksiin oikein, varo sudenkuoppia!. Viitattu 23.9.2019. <https://www.kiinteistolehti.fi/taloyhtio-saasta-korjauksiin-oikein-varo-sudenkuoppia/>

Suomen vuokranantajat. 2019. Taloyhtiöiden velkaantumisesta johtuvat riskit vahvasti liioiteltuja. Viitattu 28.1.2020. <https://vuokranantajat.fi/uutiset/taloyhtioiden-velkaantumisesta-johtuvat-riskit-vahvasti-liioiteltuja/>

Toivonen, E. 2019. Korjausrakentamisen arvo on nyt suurin 1970-luvun taloyhtiöissä. Viitattu 15.11.2019. [www.stat.fi](http://www.stat.fi)

Tuloutus ja rahastointi haltuun. 2019. Kotitalo 6, 54-55

Tuovinen, M. 2019. Kunnossapidon perusta. Kotitalo 6, 30-33

Verohallinnon www-sivut. Viitattu 26.9.2019. <https://www.vero.fi>