

Isännöitsijöiden koulutustarve asunto- osakeyhtiöiden tilinpäätösten tulkin- nassa

Case: Aallon Jyväskylä Oy

Laura Rynänen

Opinnäytetyö
Marraskuu 2020
Liiketalouden ala
Tradenomi (AMK)

Tekijä(t) Ryynänen, Laura	Julkaisun laji Opinnäytetyö, AMK	Päivämäärä marraskuu 2020
	Sivumäärä 45	Julkaisun kieli Suomi
		Verkojulkaisulupa myönnetty: x
Työn nimi Isännöitsijöiden koulutustarve asunto-osakeyhtiöiden tilinpäätösten tulkinnassa Case: Aallon Jyväskylä Oy		
Tutkinto-ohjelma Liiketalouden tutkinto-ohjelma		
Työn ohjaaja(t) Ari Karsikas		
Toimeksiantaja(t) Aallon Jyväskylä Oy		
Tiivistelmä <p>Opinnäytetyön tavoitteena oli kartoittaa isännöitsijöiden koulutustarvetta asunto-osakeyhtiöiden tilinpäätösten tulkintaan liittyen. Tutkimuksessa selvitettiin, onko isännöitsijöillä tarvetta koulutukselle ja millaista koulutusta he mahdollisesti tarvitsisivat. Toimeksiantajana tutkimuksessa toimi Aallon Jyväskylä Oy, joka on kiinteistö- ja rakennusalaan erikoistunut tilitoimisto Keski-Suomessa.</p> <p>Tutkimus toteutettiin kvalitatiivisena eli laadullisena tutkimuksena. Tutkimuksen aineistonkeruumenetelmänä käytettiin teemahaastattelua, ja haastattelut toteutettiin lokakuussa 2020. Haastattelurunko rakennettiin teoreettisen viitekehyksen pohjalta. Tutkimuksessa haastateltiin seitsemää isännöitsijää, jotka ovat toimeksiantajan asiakkaita. Kaikki haastattelut toteutettiin yksilöhaastatteluina Teams-sovelluksen välityksellä.</p> <p>Tutkimuksen tulokset osoittavat, että isännöitsijöillä olisi koulutukselle tarvetta ja että he haluaisivat oppia tulkitsemaan tilinpäätöksiä paremmin. Tutkimuksen avulla saatiin tietoa, millaista koulutusta isännöitsijät tarvitsevat ja haluavat. Tutkimuksen avulla selvisi myös, että eri uran vaiheessa olevat isännöitsijät tarvitsevat erilaista koulutusta. Tutkimustulokset myös osoittavat, että haastateltavat arvostavat ammattilaisen pitämää koulutusta.</p> <p>Johtopäätöksenä voidaan todeta, että koulutusta kaivattiin eniten taseen ja vastikerahotuslaskelman tulkintaan sekä lisäksi tuloksen käsittelykeinoja haluttiin oppia ymmärtämään paremmin. Koulutuksesta olisi hyötyä myös tuloslaskelman ja liitetietojen tulkinnassa. Koulutukselta toivottiin myös asioiden havainnollistamista oikeiden esimerkkitapausten avulla. Koulutus voisi olla kaksiosainen, jossa ensimmäisessä osassa käytäisiin perusasioita läpi ja jatko-osassa paneuduttaisiin syvemmälle tilinpäätöksen tulkintaan.</p>		
Avainsanat (asiasanat) asunto-osakeyhtiö, isännöinti, tilinpäätös, koulutus		
Muut tiedot (Salassa pidettävät liitteet)		

Author(s) Ryytänen, Laura	Type of publication Bachelor's thesis	Date November 2020 Language of publication: Finnish
	Number of pages 45	Permission for web publication: x
Title of publication The need for education of housing managers related to the interpretation of the financial statements of housing companies Case: Aallon Jyväskylä Oy		
Degree programme Degree Programme in Business Administration		
Supervisor(s) Karsikas, Ari		
Assigned by Aallon Jyväskylä Oy		
Abstract <p>The aim of the thesis was to discover housing managers need for education related to the interpretation of the financial statements of housing companies. The study looked at whether housing managers needed education and if so, what kind of education would be necessary for them. The research was commissioned by Aallon Jyväskylä Oy, an accounting company specialized in real estate and construction in Central Finland.</p> <p>The study is qualitative. The method applied in collecting information was a themed interview and the interviews were conducted in October 2020. The framework of the interview was based on the theoretical frame of reference. In this study seven of the client's property managers were interviewed. All interviews were conducted as individual interviews through the Teams application.</p> <p>The results of the study demonstrate that housing managers have a need for education and that they would like to be better on interpreting financial statements. The study provided information on what kind of training that property managers need and want. The study also revealed housing managers at different career stages need different kinds of education. The study also show that the interviewees appreciate the training provided by the professional.</p> <p>In conclusion, the education was most needed for the interpretation of the balance sheet and the cash flow statement. The property managers also wanted to understand how to handle the results better. The education would also benefit the interpretation of the income statement and notes. The education was also expected to demonstrate matters with real example cases. The training of the housing managers could be divided in two parts. The first part explaining the basics and the second part delving further into the interpretation of the financial statements.</p>		
Keywords/tags (subjects) housing company, housing managers, financial statement, education		
Miscellaneous (Confidential information)		

Sisältö

1	Johdanto	3
2	Tutkimusasetelma	4
2.1	Tutkimusongelma ja tutkimuskysymykset	4
2.2	Tutkimusmenetelmät	4
2.3	Toimeksiantajan esittely.....	7
3	Asunto-osakeyhtiö.....	8
4	Isännöinti	9
5	Asunto-osakeyhtiön tilinpäätös	10
5.1	Toimintakertomus ja jälkilaskelmat	11
5.2	Tuloslaskelma	16
5.3	Tase.....	20
5.4	Liitetiedot	24
6	Tilinpäätössuunnittelu	25
6.1	Rahastoinnit.....	26
6.2	Vahvistetut tappiot.....	28
6.3	Korjausmenojen käsittely	28
6.4	Poistot.....	30
6.5	Asuintalovaraus	30
7	Tutkimustulokset.....	31
7.1	Tutkimuksen toteutus ja taustatiedot.....	31
7.2	Tuloslaskelma ja tase.....	32
7.3	Liitetiedot	33
7.4	Jälkilaskelmat.....	34
7.5	Tuloksen käsittelykeinot.....	35

	2
8 Johtopäätökset.....	37
9 Pohdinta.....	39
Lähteet	42
Liitteet	44
Liite 1. Teemahaastattelurunko.....	44

Kuviot

Kuvio 1. Oman osaamisen arviointi asteikko	32
--	----

1 Johdanto

Suomalaisista noin 2,7 miljoonaa asuu erilaisissa taloyhtiöissä Isännöintiliiton mukaan. Asunto-osakeyhtiö on perin suomalainen omistusasumismuoto, mitä ei juuri ole muualla maailmassa tavattu. Nimensä mukaan myös asunto-osakeyhtiö on osakeyhtiö, jonka osakkeet ovat osakkaiden omistuksessa. (Isännöinnin käsikirja 2015, 65.) Tavallisen osakeyhtiön tapaan asunto-osakeyhtiön tarkoituksena ei kuitenkaan ole tavoitella voittoa. Näin ollen myös sen tilinpäätös poikkeaa tavallisen osakeyhtiön tilinpäätöksestä.

Asunto-osakeyhtiössä isännöitsijän tehtävänä on huolehtia kiinteistön ja rakennusten pidosta sekä hoitaa yhtiön juoksevia asioita hallituksen ohjeiden mukaisesti. Isännöitsijän voidaankin sanoa olevan yhtiön tärkein kumppani ja tästä syystä isännöitsijän ammattitaitoon ja pätevyyteen kiinnitetään entistä enemmän huomiota. Pätevyyden merkkinä voidaankin pitää alan erilaisia koulutuksia sekä työkokemusta. (Suomen Kiinteistölehti, 2017.)

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena on kartoittaa, onko isännöitsijöillä tarvetta koulutukselle liittyen asunto-osakeyhtiön tilinpäätöksen tulkintaan. Opinnäytetyön toimeksiantajana toimii Aallon Jyväskylä ja tutkimus toteutetaan valitulle joukolle toimeksiantajan asiakkaita. Tutkimusmenetelmänä on kvalitatiivisena eli laadullisen tutkimuksena ja aineistoa kerätään teemahaastatteluiden avulla. Opinnäytetyössä tuodaan esille isännöitsijöiden omia näkemyksiä osaamisestaan sekä koulutustarpeesta. Opinnäytetyön alussa perehdytään tutkimusongelmaan ja tutkimusmenetelmään sekä esitellään toimeksiantaja. Tämän jälkeen perehdytään tutkimuksen teoriaan. Työn loppupuolella kerrotaan tutkimuksen toteutuksesta sekä tutkimustuloksista. Tulosten pohjalta kootaan johtopäätökset ja lopuksi pohditaan tutkimuksen onnistumista.

2 Tutkimusasetelma

Tässä luvussa kuvataan tämän tutkimuksen tutkimusongelma sekä esitellään tutkimusmenetelmät. Luvussa käy ilmi tutkimuksen tavoitteet, toteutus sekä keinot, joilla varmistetaan tutkimuksen luotettavuus. Luvun lopussa esitellään tutkimuksen toimeksiantaja.

2.1 Tutkimusongelma ja tutkimuskysymykset

Tieteellinen tutkimus alkaa aiheen valinnalla sekä ongelman ja tavoitteiden määrittämisellä (Tuomi & Sarajärvi 2018, 174). Tieteellisessä tutkimuksessa on aina tutkimusongelma ja määritelmä ongelmalle. Tutkimusongelman selkeä rajaaminen ja määrittäminen on tärkeää, sillä se helpottaa työn tekemistä ja ohjaa prosessia. (Kananen 2017, 56, 60; Kananen 2015, 45–46.) Tutkimuksen taustalla olevasta tutkimusongelmasta johdetaan tutkimuskysymykset, jotka ohjaavat tutkimusta sekä aineistonkeruuta (Kananen 2017, 60).

Tämän opinnäytetyön tutkimusongelma on Aallon Jyväskylän isännöitsijäasiakkaiden koulutustarve asunto-osakeyhtiöiden tilinpäätösten tulkinnessa. Tutkimusongelmaan pyritään saamaan vastaus seuraavien kysymysten avulla:

- Mikä isännöitsijöiden osaamistaso on tällä hetkellä?
- Onko koulutukselle tarvetta?

2.2 Tutkimusmenetelmät

Tutkimusongelma ratkaistaan tutkimusmenetelmien avulla. Tutkimusmenetelmät voidaan jakaa kvalitatiiviseen eli laadulliseen tutkimukseen ja kvantitatiiviseen eli määrälliseen tutkimukseen. Kvantitatiivisen tutkimuksen tavoitteena on pyrkiä yleistämään, mikä edellyttää sitä, että asia on tunnettu entuudestaan. Kvalitatiivisessa tutkimuksessa puolestaan tutkittavaa ilmiötä ei entuudestaan tunneta. (Kananen 2008, 18; Kananen 2019, 25.) Tässä opinnäytetyössä käytetään kvalitatiivista eli laadullista tutkimusmenetelmää.

Kvalitatiivisessa tutkimuksessa pyritään selvittämään, mistä ilmiössä on kyse. Sitä käytetään silloin, kun tutkittavasta ilmiöstä ei ole aikaisempaa tietoa, teorioita tai tutkimuksia. Sen avulla pyritään luomaan uusia teorioita ja pyritään saamaan ilmiöstä tarkka kuvaus. (Kananen 2017, 32–33.) Tämän opinnäytetyön tarkoituksena on selvittää isännöitsijöiden osaamistasoa sekä koulutustarvetta ja laadullisen tutkimuksen avulla tästä voidaan saada syvällisempi ymmärrys.

Aineistonkeruumenetelmä

Laadullisen tutkimuksen aineistonkeruumenetelmiä ovat haastattelut, havainnointi, kyselyt sekä erilaiset dokumentit. (Kananen 2015, 131.) Haastattelut ovat kvalitatiivisen tutkimuksen suosituin tutkimusmuoto ja ne voidaan luokitella lomakehaastatteluihin, teemahaastatteluihin ja syvähaastatteluihin. (Kananen 2017, 88.) Haastattelu sopii hyvin tutkimusmenetelmäksi silloin, kun tutkitaan esimerkiksi mielipiteitä. Haastattelun aikana tutkija pystyy tarvittaessa opastamaan ja esittämään lisäkysymyksiä aiheesta. (Kananen 2015, 143.)

Teemahaastattelu tarkoittaa sitä, että tarkkojen kysymysten sijaan haastattelussa käydään läpi aiheen kannalta keskeisiä teemoja (Hirsjärvi & Hurme 2009, 47–48). Teemahaastattelu etenee etukäteen valittujen teemojen sekä näihin liittyvien tarkentavien kysymysten varassa. Aineistonkeruumenetelmänä haastattelu on joustava, sillä väärinymmärryksiä voidaan oikaista esimerkiksi toistamalla kysymys tai selventämällä kysymysten sanamuotoja. Tutkija voi myös itse päättää, missä järjestyksessä hän esittää kysymykset. (Tuomi & Sarajärvi 2018, 85.)

Tämän tutkimuksen aineistonkeruumenetelmä on teemahaastattelu, sillä tutkittavasta asiasta halutaan saada syvälinen ymmärrys sekä erilaisia näkökulmia. Haastattelun tukena käytetään haastattelurunkoa, johon kysymykset on laadittu etukäteen. Näin haastattelut pysyvät johdonmukaisena ja kaikilta haastateltavilta tullaan kysymään samat kysymykset. Haastattelut toteutetaan ja tallennetaan Teams-sovelluksella. Haastattelurunko löytyy liitteestä 1 ja tarkemmin haastatteluiden toteutusta käsitellään luvussa 7.1.

Analyysimenetelmä

Kun haastattelut on tehty, tulee aineisto käsitellä ja analysoida. Kaikki haastattelut litteroidaan, eli muutetaan teksti muotoon. Teemahaastattelut tulee litteroida mahdollisimman tarkasti sanasta sanaan, mutta litteroinnissakin on kuitenkin tarkkuuden suhteen erilaisia tasoja. Litteroinnin tarkkuus riippuu tutkittavasta aiheesta. Mikäli haastateltavan eleillä ja sanavalinnoilla on merkitystä tutkimuksen kannalta, tulee litterointi tehdä sanatarkasti. Jos taas puolestaan sisällön merkitys on tutkimuksen kannalta oleellista, voidaan litterointi tehdä yleiskieltä käyttäen. (Kananen 2015, 160–161.) Litteroinnin jälkeen aineisto tulee lukea useampaan otteeseen, jotta koko sisältö ymmärretään kunnolla. Lukeminen ja pohdiskelu voivat riittää aineiston perehtymiseen, mutta tilanteissa, joissa tekstiä on paljon, on hyvä tiivistää aineisto. (Mts. 2015, 163.)

Laadullisen aineiston analyysin tarkoituksena on luoda selkeä sanallinen kuvaus tutkittavasta ilmiöstä. Analyysin avulla pyritään tekemään luotettavia johtopäätöksiä liittyen tutkittavaan ilmiöön. (Tuomi & Sarajärvi 2018, 122.) Sisällönanalyysi on tekstianalyysi, jonka avulla voidaan analysoida esimerkiksi haastatteluja. Tämä avulla tutkittavasta ilmiöstä pyritään saamaan tiivistetty kuvaus. (Mts. 2018, 117.) Aineistolähtöinen sisällönanalyysi voidaan jakaa kolmeen vaiheeseen. Ensimmäisessä vaiheessa aineisto pelkistetään eli karsitaan pois kaikki epäolennainen. Tällöin aukikirjoitetusta aineistosta pyritään etsimään ilmaisut, jotka liittyvät tutkimustehtävään. Toisessa vaiheessa aineisto ryhmitellään eli aineistosta etsitään samankaltaisuuksia tai eroavaisuuksia. Kolmannessa vaiheessa puolestaan aineisto käsitteellistetään, jossa erotellaan oleellinen tieto tutkimuksen kannalta. (Mts. 2018, 122–125.)

Tässä opinnäytetyössä haastattelut litteroidaan yleiskieltä käyttäen, sillä haastateluista saatu sisältö on oleellisinta tutkimuksen kannalta. Litteroinnin jälkeen aineistoa luetaan ja tekstiä tiivistetään. Opinnäytetyön analyysimenetelmänä käytetään aineistolähtöistä sisällönanalyysiä, jolla pyritään saamaan aineistosta tiivistetty kuvaus. Aineistosta tullaan karsimaan pois kaikki epäolennainen ja ryhmittelemään samankaltaiset asiat keskenään. Lopuksi erotellaan tutkimuksen kannalta oleellinen tieto, jotta saadaan tehtyä tutkimuksesta johtopäätöksiä.

Luotettavuusmenetelmät

Tieteellistä tutkimusta tehdessä on otettava huomioon tutkimuksen luotettavuus. Yleiset luotettavuuden mittarit ovat reliabiliteetti ja validiteetti. Reliabiliteetti tarkoittaa, että tutkimus voidaan toistaa ja saada samat tutkimustulokset. Validiteetti puolestaan kertoo, onko tutkimuksessa tutkittu oikeita asioita. Reliabiliteetti ja validiteetti ovat pääasiassa määrällisen tutkimuksen luotettavuusmenetelmiä ja niiden käyttöä onkin kritisoitu laadullisessa tutkimuksessa. (Kananen 2017, 175; Tuomi & Sarajärvi 2018, 160.)

Laadullisessa tutkimuksessa luotettavuutta voidaan kuitenkin lisätä monin eri tavoin. Yksi tärkeimmistä asioista, joka lisää luotettavuutta on dokumentaatio, jonka avulla voidaan arvioida työn ratkaisuja tutkimuksen eri vaiheissa. Tiedonkeruu- ja analyysimenetelmiä valittaessa on kirjattava ylös, miksi menetelmät valittiin ja perustella valinnat. (Kananen 2010, 68–69) Luotettavuutta lisää myös tarkka selostus tutkimuksen vaiheista. Haastattelun toteutuksesta on hyvä kertoa esimerkiksi, missä haastattelut ovat toteutettu ja kuinka paljon niihin on käytetty aikaa. Lisäksi on hyvä kertoa häiriötekijöistä sekä tutkijan oma arviointi tilanteeseen liittyen. (Hirsjärvi, Remes ym. 2009, 232.) Mikäli laadullisen tutkimuksen tutkittava ilmiö on luonteeltaan sellainen, jossa tutkitaan useampaa havaintoyksikköä, voidaan saturaation eli kylläntymisen avulla lisätä luotettavuutta. Saturatio tarkoittaa sitä, että tutkimustulokset alkavat toistaa itseään. (Kananen 2015, 355; Kananen 2017, 179.)

Tässä tutkimuksessa luotettavuutta pyritään lisäämään tutustumalla teoriaan huolellisesti ennen tutkimuksen tekoa sekä suunnittelemalla tutkimuskysymykset huolella. Teemahaastattelussa haastateltavilta kysytään olennaisia kysymyksiä tutkimuksen kannalta, jotta saadaan mahdollisimman kattava vastaus tutkimusongelmaan. Haastattelut tullaan toteuttamaan etukäteen laaditun haastattelurungon mukaan. Näin varmistetaan, että kaikilta haastateltavilta kysytään varmasti samat asiat.

2.3 Toimeksiantajan esittely

Tämän opinnäytetyön toimeksiantajana toimii Aallon Jyväskylä Oy, joka on keskisuomalainen kiinteistö- ja rakennusalaan erikoistunut tilitoimisto. Aallon Jyväskylä on

yksi viidestä Aallon Group Oyj:n alueyhtiöstä. Tilitoimiston on perustanut Miia Sarkola vuonna 1997 Pihtiputaalla, jolloin yritys sai nimekseen Dextili. Syksyllä 2018 Dextili yhdistyi osaksi Aallon Group Oyj:tä ja tämän myötä yhtiön nimi muuttui Aallon Jyväskyläksi. Sarkola toimii nykyään yhtiön aluepäällikkönä. (Aallon Group; Dextili.) Aallon Jyväskylän visiona on olla asiakkaan luotettava ja arvoa tuottava kumppani sekä pyrkiä olemaan vuonna 2025 Suomen paras taloushallintokeskus, jonka vahvaa erikoisalaa ovat rakennusalan yrityksiin sekä asunto-osakeyhtiöihin ja kiinteistöihin liittyvät talouden palvelut. Aallon Jyväskylällä taloushallinnon eri tehtävät on jaettu eri palveluyksiköille, jotka ovat asiakasvastuuyksikkö, kirjanpitoyksikkö, myyntireskontrayksikkö sekä palkanlaskentayksikkö. (Aallon Jyväskylän yritysesitys Jyväskylän ammattikorkeakoulun Työpäivä-tapahtumassa 2020.)

3 Asunto-osakeyhtiö

Asunto-osakeyhtiölain (AOYL 1599/2009, 1:2) mukaan asunto-osakeyhtiö on osakeyhtiö, jonka yhtiöjärjestyksessä määrätty tarkoitus on omistaa tai hallita vähintään yhtä rakennusta tai sen osaa, jossa yhtiöjärjestyksessä on määrätty osakkaiden hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi yli puolet huoneistojen yhteenlasketusta lattia-pinta-alasta. Asunto-osakeyhtiöksi voidaan siis rekisteröidä vain sellainen yhtiö, jossa asuinkäytössä on yli puolet lattia-pintalasta (Isännöinnin käsikirja 2015, 66).

Asunto-osakeyhtiö eroaa tavallisesta osakeyhtiöstä siten, että voiton tavoittelun sijaan sen tarkoituksena on osakkeenomistajien asumistarpeen tyydyttäminen. Osakkeenomistajat ovat velvollisia maksamaan yhtiöjärjestyksen perusteella määräytyviä vastikkeita, joiden avulla yhtiö huolehtii rakennustensa ylläpidosta. (Sillanpää & Vahtera 2011, 16.) Asunto-osakeyhtiöllä onkin aina oltava asunto-osakeyhtiölain mukaan yhtiöjärjestys, josta tulee ilmetä yhtiön perustiedot, keskeinen omaisuus ja sen jakautuminen eri osakkeisiin. Näiden lisäksi yhtiöjärjestyksestä tulee ilmetä myös osakkaiden keskeiset oikeudet sekä velvollisuudet. (Mts. 2011, 31.)

Asunto-osakeyhtiön päätöksenteosta vastaa yhtiökokous, hallitus ja isännöitsijä. Näistä yhtiökokous on ylin päättävä elin, jossa kaikilla asunto-osakeyhtiön osakkailla

on äänioikeus. Tärkeimpiä yhtiökokouksessa käsiteltäviä asioita ovat hallituksen valinta, tilinpäätöksen vahvistaminen, yhtiövastikkeesta ja talousarviosta päättäminen sekä vastuunvapauden myöntäminen hallitukselle ja isännöitsijälle. Asioista päätetään varsinaisessa yhtiökokouksessa, joita on yleensä yksi vuodessa. (Isännöinnin käsikirja 2015, 95; Sillanpää & Vahtera 2011, 205; Viiala & Rantanen 2015, 11.)

Asunto-osakeyhtiössä on myös aina oltava hallitus. Hallitus huolehtii taloyhtiön hallinnosta ja edustaa yhtiötä. Sen tehtävänä on järjestää kiinteistöjen ja rakennusten asianmukainen pito ja huolehtia kirjanpidon ja varainhoidon valvonnan asianmukaisesta järjestämisestä. Lisäksi hallitus ohjeistaa ja määrää isännöitsijää, jos tällainen on yhtiölle valittu. Mikäli isännöitsijää ei ole, hallitus vastaa myös isännöitsijän tehtävistä. (Isännöinnin käsikirja 2015, 106; Sillanpää & Vahtera 2011, 206.)

4 Isännöinti

Asunto-osakeyhtiöllä on oltava isännöitsijä, jos yhtiöjärjestyksessä on siitä määräys tai jos yhtiökokous niin päättää. Hallituksen tehtävänä on valita yhtiölle isännöitsijä. Isännöitsijä voi olla joko luonnollinen henkilö tai rekisteröity yhteisö. Mikäli isännöitsijäksi päädytään valitsemaan rekisteröity yhteisö, tulee yhteisön nimetä yhtiölle päävastuullinen isännöitsijä. Isännöitsijänä ei voi toimia alaikäinen eikä edunvalvonnan alainen henkilö. Myöskään henkilö, jonka toimikelpoisuutta on rajoitettu tai joka on konkurssissa, ei voi toimia isännöitsijänä. (Viiala & Rantanen 2015, 43–44.)

Isännöitsijä huolehtii kiinteistön ja rakennusten ylläpidosta sekä hoitaa yhtiön päivittäistä hallintoa hallituksen ohjeiden mukaisesti. Isännöitsijä vastaa yhtiön kirjanpidon lainmukaisuudesta ja varainhoidon järjestämisestä luotettavasti. Asunto-osakeyhtiön taloushallinnosta vastaa joko isännöitsijätoimisto tai isännöitsijätoimiston alihankkima tilitoimisto. (Mts. 2015, 45.)

Isännöintiliiton sivuilla kerrotaan, että isännöintialalle ei ole olemassa perustutkintoa, mutta esimerkiksi kaupallisen, teknillisen tai hallinnollisen alan koulutukset tar-

joavat hyvät valmiudet isännöinnin työhön. Isännöintialalle on kuitenkin monia erilaisia tutkintoja, joista näyttötutkintoina toimivat isännöinnin ammattitutkinto, joka antaa pätevyyden hoitaa isännöintiä asunto-osakeyhtiöissä sekä isännöinnin erikoisammattitutkinto, joka antaa valmiudet vaativampiin isännöinnin tehtäviin. Isännöinnin ammattitutkinnoissa on kolme suuntautumisvaihtoehtoa, jotka ovat asunto-osakeyhtiön isännöinti, vuokratalon isännöinti tai kiinteistön tekniset palvelut. Asunto-osakeyhtiön isännöinti koostuu muun muassa taloushallinnon, yhtiöoikeuden sekä tekniikan opiskelusta. (Isännöinnin koulutukset ja tutkinnot; Isännöinninkäsikirja 2015, 40–41.)

Näyttötutkintojen lisäksi isännöintialalla on olemassa ITS-tutkinto, joka antaa pätevyyden hoitaa asuin- ja liikekiinteistöjen isännöintiä sekä AIT-tutkinto, joka antaa valmiuden isännöidä vaativia kohteita tai johtaa isännöintitoimintaa. Mikäli isännöitsijä on suorittanut isännöinnin ammattitutkinnon, toiminut vähintään kolme vuotta päätoimisena isännöitsijänä sekä osoittanut hallitsevansa ja toteuttaneensa vaaditut projektikonaisuudet, voi hän hakea auktorisoitua isännöitsijä -pätevyyttä. Tämä edellyttää juridista osaamista vaativan tentin läpäisyä. (Isännöinnin koulutukset ja tutkinnot; Isännöinnin käsikirja 2015, 41–42.)

5 Asunto-osakeyhtiön tilinpäätös

Kuten kaikkien osakeyhtiöiden, myös asunto-osakeyhtiön on laadittava tilinpäätös (KPL 1336/1997, 3:1). Asunto-osakeyhtiön tilinpäätös koostuu tuloslaskelmasta taseesta ja liitetiedoista (KPL 1336/1997, 3:5). Näiden lisäksi asunto-osakeyhtiön on laadittava toimintakertomus, joka on liitettävä tilinpäätökseen (AOYL 1599/2009, 10:5). Tilikausi on yleensä 12 kuukautta, ellei kyseessä ole poikkeava tilikausi (KPL 1336/1997, 1:4). Yleensä asunto-osakeyhtiön tilikausi on kalenterivuosi, mutta se voi myös olla jokin muu kahdentoista kuukauden pituinen ajanjakso. Tilinkauden ajankohta on aina määritelty joko yhtiöjärjestyksessä tai perustamissopimuksessa. (Isännöinnin käsikirja 2015, 203, AOYL 1599/2009, 10:4)

Tilinpäätöksen on annettava kirjanpitolain (KPL 1336/1997, 3:2) mukaan oikeat ja riittävät tiedot kirjanpitovelvollisen toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Tämä edellyttää sitä, että tarpeelliset lisätiedot ilmoitetaan liitetiedoissa. (Isännöinninkäsikirja 2015, 213.) Asunto-osakeyhtiön tilinpäätöksestä vastaa hallitus ja isännöitsijä. Yhtiökokous puolestaan vahvistaa tilinpäätöksen varsinaisessa yhtiökokouksessa. (Heinonen 207, 39.)

Asunto-osakeyhtiön tilinpäätös laaditaan aina suoriteperusteisesti, joka tarkoittaa sitä, että tilikaudelle kuuluvat tuotot ja kulut otetaan tilinpäätöksessä huomioon riippumatta maksujen suorituspäivästä. Suoriteperuste tarkoittaa sitä, että tulot ja menot kirjataan niille tilinkausille, jolloin hyödykkeet on luovutettu tai vastaanotettu. (Suulamo 2016, 128, 131.)

5.1 Toimintakertomus ja jälkilaskelmat

Asunto-osakeyhtiön on lain mukaan laadittava aina toimintakertomus yhtiön koosta riippumatta. Toimintakertomus on vapaamuotoinen asiakirja ja sen laatimisesta vastaavat hallitus ja isännöitsijä. (AOYL 1599/2009, 10:5; Suulamo 2016, 207.) Toimintakertomuksen tarkoituksena on oikean ja riittävän kuvan saamiseksi antaa olennaisia tietoja asunto-osakeyhtiön taloudesta ja toiminnasta, jotka eivät tule ilmi tilinpäätöksessä (Heinonen 2017, 71).

Asunto-osakeyhtiölain mukaan toimintakertomuksessa on oltava tiedot yhtiövastikkeen käytöstä, mikäli vastiketta voidaan periä eri tarkoituksiin eri perustein. Mahdollisten pääomalainojen ehdot ja kuluksi kirjaamaton korko on myös ilmoitettava toimintakertomuksessa. Näiden lisäksi on mainittava tiedot yhtiön omaisuuteen kohdistuvista pysyvistä rasitteista ja kiinnityksistä sekä panttikirjojen sijainnista. (AOYL 1599/2009, 10:5:2)

Toimintakertomukseen tulee myös merkitä olennaiset tiedot tapahtumista tilikaudella ja sen päätyttyä, tiedot talousarvion toteutumisesta ja selvitys olennaisista poikkeamista. Lisäksi tulee esittää arvio tulevasta kehityksestä sekä hallituksen esitys

toimenpiteistä voittoa koskien sekä esitys mahdollisesta muun vapaan pääoman jakamisesta. (Mts. 10:5:2)

Toimintakertomus voi myös sisältää yhtiön toimintaan liittyvää muuta informaatiota kuten perustietoja yhtiöstä tai vaikka tietoja tulevista korjaustoiminnoista. Toimintakertomus on kuitenkin pidettävä selkeänä, joten tiedot, joita ei ole tarpeen antaa oikean ja riittävän kuvan saamiseksi, on syytä jättää pois toimintakertomuksesta. Tällaisia epäolennaisia tietoja voivat olla esimerkiksi tiedot isännöintiyrityksestä tai nettisivuista. (Suulamo 2016, 240.) Osa toimintakertomuksen tiedoista annetaan omina liitteinään vakiintuneesti. Tällaisia erillislaskelmia ovat talousarviovertailu, vastikelaskelmat ja lainaosuuslaskelmat. (Heinonen 2017, 75.)

Talousarviovertailu

Talousarviovertailun tehtävänä on kertoa talousarvion toteutumisesta. Sen tarkoituksena on verrata keskenään tilinpäätöksessä toteutuneita lukuja hoitotalouden talousarvioon. Pääomavastikkeista voidaan myös tehdä oma talousarviovertailu, jossa verrataan pääomavastikkeiden toteutuneita lukuja vastikkeen määräytymisen pohjana olevaan arvioon. Erot tulee ilmoittaa talousarviovertailulla euroissa ja prosenteissa. (Heinonen 2017, 119.)

Selvitys olennaisista poikkeamista talousarvioon nähden tulee kertoa omana kohtanaan toimintakertomuksessa. Osakkaille tämä on tärkeää, sillä se antaa heille tietoa suunnittelun onnistumisesta sekä ylimääräisistä kustannuksista tilikauden aikana, joita ei ole arvioitu tulevan tilikauden aikana. Olennaisuuden tulee arvioida absoluuttisesti ja arvioitaessa on otettava huomioon asunto-osakeyhtiön koko. (Mts. 2017, 120.)

Vastikelaskelmat

Asunto-osakeyhtiön osakkailla on lain mukaan velvollisuus maksaa yhtiövastiketta menojen kattamiseksi, mistä on oltava tieto toimintakertomuksella. Vastikkeiden käytöstä on annettava selvitys erillisillä laskelmilla, joita kutsutaan vastikelaskelmiksi. Näitä laskelmia ovat vastikerahoituslaskelmat sekä vastikejälkilaskelmat. Asunto-osakeyhtiö voi periä hoitovastiketta, pääomavastiketta ja erityisvastiketta. Jokaisesta

vastikkeesta on laadittava oma vastikelaskelma. Mikäli yhtiö perii useampaa pääomatai erityisvastiketta, täytyy myös jokaisesta näistä laatia oma laskelmansa. (Mts. 2017, 123.)

Yhtiöjärjestyksessä määrätään yhtiönvastikkeen maksuperusteesta. Maksuperuste voi olla joko kaikkien menojen osalta sama tai vaihtoehtoisesti joitain menoja varten voi olla eri maksuperuste. Esimerkiksi huoneiston pinta-ala, osakkeiden lukumäärä tai muun muassa veden kulutus voi olla maksun perusteena. Hoito- ja pääomavastikkeiden määrät puolestaan eivät aina käy yhtiöjärjestyksestä suoraan ilmi. Lyhytvaikutteisten ja pitkävaikutteisen menojen kattamista varten voidaan periä vastikkeita eri perustein. (Mts. 2017, 124–125.)

Vastikkeilla voidaan kattaa vain kyseisen vastikkeen osoittamia menoja. Vastikelaskelmien tarkoituksena onkin selvittää, että vastikkeella ei ole katettu menoja, joita sillä ei kuuluisi kattaa. Laskelmien tehtävänä on myös selvittää, että vastikkeita on varmasti kerätty riittävästi. Osakkaille vastikelaskelmat antavat tärkeää informaatiota siitä, että heitä on kohdeltu yhdenvertaisesti vastikeperinnässä. Vastikelaskelmien avulla saadaan myös asunto-osakeyhtiön rahoituksellista tilanteesta tietoa ja ne antavatkin rahan käytöstä ja lähteistä enemmän informaatiota kuin tuloslaskelma ja tase. Tästä syystä vastikelaskelmat ovat osakkaan kannalta eniten tietoa antavia laskelmia tilinpäätöksessä. (Mts. 2017, 126–127.)

Hoitovastikelaskelmalla tuottoihin huomioidaan osakkailta yhtiöjärjestyksen mukaisesti kerätyt vastiketuetot kuten hoitovastikkeet ja korjausvastikkeet. Näiden lisäksi tuottoihin kuuluu esimerkiksi vuokrat ja käyttökorvaukset, joista hyötyvät kaikki osakkaat. Hoitovastikelaskelman menopuolella puolestaan huomioidaan esimerkiksi juoksevat hoitokulut, joiden kustannuksiin kaikkien osakkaiden tulee yhtiöjärjestyksessä määrätyn hoitovastikeperusteen mukaan osallistua. Mikäli yhtiö ei peri erityisvastikkeita, löytyvät hoitovastikelaskelman kaikki tarvittavat tiedot suoraan tuloslaskelmalta. Hoitovastikelaskelma havainnollistaakin hyvin juoksevan hoitotalouden rahoituksen riittävyyttä, mikäli yhtiöllä ei ole tilikauden aikana käynnissä suuria korjaushankkeita. (Mts. 2017, 128.)

Hoitovastikelaskelmalla otetaan huomioon myös yhtiön nostamat hoitolainat, joilla voidaan kattaa aiemmilta tilikausilta syntyneitä hoitoalijäämiä. Mikäli asunto-osakeyhtiöllä on käynnissä suuria korjaushankkeita tilikauden aikana, vaikuttaa myös nämä hoitovastikelaskelmalla. Tämä vaikeuttaa laskelman arviointia siltä osin, kuinka hyvin hoitovastikkeet ovat riittäneet menojen kattamiseen. Syynä tähän on se, että juoksevien hoitotapahtumien lisäksi laskemalla ilmoitetaan myös hanke- ja rahoitusmenot rakennusaikana. Näiden lisäksi osana hoitovastikelaskelmaa käsitellään myös henkilökumäärään perustuvat vesimaksut, joista laaditaan usein oma laskelma. Laskelma antaa suuntaa siitä, pienennetäänkö tai korotetaan vesimaksuja mahdollisesti. (Mts. 2017, 129–132.)

Alijäämäinen hoitovastikelaskelma kertoo siitä, että hoitovastiketta on kerätty osakkailta liian vähän. Syynä tähän voivat olla esimerkiksi korjausten takia syntyneet ennakoinnattomat kulut. Mikäli hoitovastikelaskelma on alijäämäinen, on syytä pohtia vastikkeen korottamista seuraavalle tilikaudelle. Ylijäämäinen hoitovastikelaskelma kertoo puolestaan siitä, että yhtiön tulot ovat tilikauden aikana olleet menoja suuremmat. Ylijäämäisyys johtuu yleensä siitä, että jokin suunniteltu korjaus on jätetty tekemättä tai siitä, että kustannukset ovat vain jääneet ennakoitua pienemmiksi. Tällöin yhtiöllä on mahdollisuus alentaa hoitovastikkeen suuruutta seuraavalle tilikaudelle. Usein kuitenkin vastikkeen suuruus jätetään tässä tilanteessa ennalleen, sillä kustannusten ennakoitaan nousevan. Hoitovastikkeen ylijäämäisyys kertoo siitä, että yhtiö pystyy varautumaan yllättäviin menoihin. Tästä syystä ylijäämäisyydestä ei ole mitään haittaa, toisin kuin alijäämäisyydestä. (Mts. 2017, 132–134.)

Pääomavastikkeesta tulee laatia oma laskelma, sillä sitä peritään eri tarkoitukseen ja eri perusteella kuin hoitovastiketta. Yhtiön pitkävaikutteisia menoja, kuten yhtiölainojen lainanlyhennyksiä ja korkokuluja kustannetaan pääomavastikkeilla. Eri perusteella kerääminen tarkoittaa sitä, että pääomavastiketta ei välttämättä kerätä kaikilta osakkailta. Vastiketta ei kerätä osakkailta, jotka ovat maksaneet osuutensa pois. Vastikelaskelma tulee laatia pääomavastikkeen osalta niin kauan, kun pääomalainaa on maksamatta. Pääomavastikelaskelman tarkoituksena on selvittää, ovatko vastikkeet

riittäneet kyseisen pääomallainan kulujen maksamiseen. Jokaisesta pääomavastikkeesta on laadittava oma laskelmansa ja laskelmassa tulee ottaa huomioon edellisten tilikausien kumulatiivinen yli- tai alijäämä. (Mts. 2017, 134–1345.)

Pääomavastikelaskelman osoittaman jäämän tulisi olla nolla, mikäli kyseisen pääomallainan lyhennyksen- ja koronmaksupäivä on sama päivä kuin tilinpäätöspäivä. Mikäli kuitenkin lyhennys- ja koronmaksupäivä ovat vasta tilikauden jälkeen, kuuluu laskelman osoittaa ylijäämää. Tämä kertoo siitä, että yhtiö on varautunut tulevaan lainanlyhennykseen. Mikäli pääomavastiketta on kerätty liikaa jostain muusta syystä, tullaan vastikkeen määrää yleensä alentamaan seuraavalle tilikaudelle. Joskus näin käy esimerkiksi siksi, että yhtiö on varautunut toteutunutta korkeampaan korkotasoon. Jos pääomavastikelaskelma on ylijäämäinen tilikaudella, jolla laina maksetaan loppuun, tulee ylijäämä palauttaa osakkaille, jotka ovat lainaa loppuun asti maksaneet. Alijäämäinen pääomavastikelaskelma puolestaan kertoo siitä, että vastiketta on kerätty osakkailta liian vähän. Syynä tähän voi olla esimerkiksi odottamaton korkotason nousu. Tässä tilanteessa pääomavastiketta tulee kerätä enemmän seuraavalla tilikaudella. Mikäli laskelma on alijäämäinen tilikaudella, jolla laina on maksettu loppuun, tulee puuttuva osuus periä osakkailta. (Mts. 2017, 136–137.)

Asunto-osakeyhtiö voi periä myös erityisvastiketta. Erityisvastiketta voidaan periä joko vain erillishankeen menojen kattamiseen tai menojen kattamisen lisäksi myös juoksevien käyttömenojen kattamiseen. Satelliitti-tv-vastike on hyvä esimerkki vastikkeesta, jonka vastiketuloilla katetaan myös juoksevia menoja eli käyttökustannuksia. Vastiketta peritään ainoastaan osakkailta, jotka ovat halunneet osallistua hankkeeseen. Erityisvastikkeella voidaan kattaa myös vain hankeen pitkävaikutteiset menot. Hyvänä esimerkkinä tästä toimii hissi, joka on asennettu taloyhtiöön jälkikäteen. Tässä tilanteessa asennuksesta syntyvät kustannukset voidaan jakaa asuinhuoneiston sijaintikerroksen perusteella, jolloin kaikkia osakkaita kohdellaan tasavertaisesti. (Mts. 2017, 137–138.)

Vastikelaskelmat on laadittu oikein, mikäli niiden yhteissumma täsmää taseessa olevaan rahoitusasemaan. Rahoitusasema kertoo asunto-osakeyhtiön maksuvalmiudesta lyhyellä tähtämellä. Taseen rahoitusasema ei kuitenkaan kerro, onko kutakin

vastiketta kerätty oikea määrä. Tämä selviää ainoastaan vastikelaskelmalta, jossa jokainen vastike on eritelty. Tästä syystä vastikelaskelmat ovatkin rahoituksen onnistumisen kannalta asunto-osakeyhtiön tilinpäätöksen informatiivisimmat sivut. Vastikkeilla ei myöskään saisi kattaa muita kuin kyseisen vastikkeen kuluja, jotta osakkaiden yhdenvertainen kohtelu ei pääse vaarantumaan. Näin ollen esimerkiksi alijäämäisen hoitovastikkeen maksuun ei tule käyttää ylijäämäisiä pääomavastiketuloja, vaan tilanne tulee hoitaa joko nostamalla hoitovastikkeen määrää tai perimällä ylimääräinen hoitovastike. (Mts. 2017, 139–141.)

Lainaosuuslaskelmat

Asunto-osakeyhtiössä osakkailla on mahdollisuus maksaa halutessaan lainaosuutensa pois tietyin väliajoin, yleensä pari kertaa vuodessa. Mikäli osakas haluaa maksaa osuutensa, tulee maksun suuruudesta laatia huoneistokohtainen lainaosuuslaskelma. Tilinpäätöksen yhteydessä tulee laatia jokaisesta pääomavastikkeesta oma lainaosuuslaskelma vastaamaan tilinpäätöspäivää. Halutessaan asunto-osakeyhtiö voi ilmoittaa toimintakertomuksessa kunkin pääomalainan lainaosuuden suuruuden tilinpäätöshetkellä. Lainaosuuden määrä tulee aina täsmäyttää kyseisen pääomavastikelainan ilmoitettuun määrään. (Mts. 2017, 145–146.)

Osakkaan maksaessa lainaosuuttaan pois on otettava huomioon pääomavastikeperinnän yli- tai alijäämätilanne laatimispäivänä, eli päivänä, jolloin asunto-osakeyhtiö maksaa lyhennykset pankille. Lainanlyhennysohjelman tarkistamisesta on hyvä sopia pankin kanssa osakkaan maksaessa osuuttaan pois, jotta laina-aika pysyy alkuperäisen mukaisena. Osakkaat saattavat joutua maksamaan lisäksi ylimääräisiä palkkioita, joita pankki tai isännöintitoimisto saattaa periä ylimääräisen työn takia. (Mts. 2017, 146–149.)

5.2 Tuloslaskelma

Kirjanpitolain (KPL 1336/1997, 3:1) mukaan tilinpäätökseen tulee sisältyä tulosta kuvaava tuloslaskelma. Asunto-osakeyhtiöiden tulee käyttää tuloslaskelmaa laadittaessa kiinteistökaavaa. Tuloslaskelma jakautuu siten, että ylempi puoli kuvaa yhtiön

hoitotaloutta ja alempi puolestaan pääomaan ja verotukseen liittyvää taloutta. (Heinonen 2017, 49, 51.)

Hoitotalous kuvaa hoitotuottojen ja -kulujen välistä suhdetta. Kiinteistön tuotot kohdassa esitetään vastikkeet, vuokrat, käyttökorvaukset sekä muut kiinteistön tuotot. Kaikki muut vastikkeet kirjataan kiinteistön tuottoihin paitsi pääomavastikkeet. Vastikkeiden määräytymisperusteet määrätään yhtiöjärjestyksessä ja niiden suuruus päätetään vuosittain yhtiökokouksessa. Asunto-osaakeyhtiön keräämiä vastikkeita ovat hoitovastike, korjausvastike, kulutusperusteiset vastikkeet sekä erityisvastikkeet. Hoitovastikkeilla katetaan juoksevia menoja ja korjausvastikkeilla taas tulevia korjauksia. Kulutusperusteisia vastikkeita ovat esimerkiksi vesivastikkeet ja erityisvastikkeita puolestaan voivat olla yhtiön keräämät laajakaistavastikkeet. Mikäli osakailta on peritty hankeosuussuorituksia peruskorjaushankkeiden yhteydessä, esitetään nämä myös vastikkeet kohdassa. (Mts. 2017, 50–52.)

Vuokrat koostuvat asuin-, liike- ja varastotilojen vuokrista, joita yhtiö on saanut. Käyttökorvaukset puolestaan ovat yhtiön perimiä korvauksia palveluista kuten saunasta tai pyykkituvasta. Näistä korvauksista ei ole määrätty erikseen yhtiöjärjestyksessä. Mikäli vesimaksujen periminen ei perustu yhtiöjärjestykseen, ne esitetään myös kohdassa käyttökorvaukset. Muita kiinteistön tuottoja ovat tuotot, joita ei voida kirjata muihin eriin, kuten tavallisesta toiminnasta poikkeavat kertaluontoiset tuotot. (Heinonen 2017, 52.)

Kiinteistön tuottojen jälkeen tuloslaskelmassa esitetään luottotappiot ja oikaisuerät, mikäli tällaisia on. Luottotappioihin voidaan kirjata vastikkeet ja vuokrat, jotka ovat jääneet saamatta. Oikaisueriin puolestaan voidaan kirjata luottotappioina vähennetyt vuokratulot, jotka on jo saatu jälkiperinnän kautta. (Mts. 2017, 52.)

Näiden jälkeen tuloslaskelmassa esitetään kiinteistön hoitokulut. Hoitokulut jaetaan 14 alaeeseen, joita ovat henkilöstökulut, hallinto, käyttö ja huolto, ulkoalueiden hoito, siivous, lämmitys, vesi ja jätevesi, sähkö ja kaasut, jätehuolto, vahinkovakuutukset, vuokrat, kiinteistövero, korjaukset sekä muut hoitokulut. Kaikki kulut erotellaan siis omille tileilleen tuloslaskelmassa. (Heinonen 2017, 52–53.)

Henkilöstökuluihin kuuluu ennakonpidätyksen alaiset palkat ja palkkiot sekä näihin liittyvät maksut, joita yhtiö on maksanut. Asunto-osakeyhtiö voi maksaa palkkoja ja palkkioita esimerkiksi talonmiehelle tai hallitukselle. Hallintokuluihin puolestaan kirjataan maksut isännöitsijälle, tilintarkastajalle sekä muille hallinnon asiantuntijoille, joiden palveluita yhtiö on käyttänyt. Käyttö- ja huoltokuluihin voidaan taas kirjata erilaiset käytön ja huollon kulut, joita on maksettu huoltoyhtiölle sekä esimerkiksi sähkö- ja antennijärjestelmien ylläpito- ja huoltomaksut. (Suulamo 2016, 149–150.)

Ulkoalueiden hoitokuluissa esitetään kuluja, jotka ovat syntyneet piha-alueiden hoidosta. Kesäisin tällaisia kuluja syntyy nurmikon ja pensaiden hoidosta ja talvisin puolestaan lumenaurauksesta ja hiekoituksesta. Siivouskuluja ovat kaikki siivoukseen liittyvät aineelliset kulut ja maksut siivousyrityksille. (Mts. 2016, 150.)

Lämmitys-, vesi- ja jätevesi- sekä sähkö- ja kaasukulut koostuvat perusmaksuista sekä kulutusmaksuista. Jätehuollonkulussa puolestaan esitetään jätteiden kuljetusmaksut sekä erilaiset jäteastioiden huolto- ja korjauskustannukset. Vahinkovakuutuksia asunto-osakeyhtiöllä on yleensä täysarvovakuutus ja talkoovakuutus. Mikäli yhtiö on saanut vakuutuskorvausta aiheutuneesta vahingosta, kirjataan tämä korjaustiliryhmään omalle tilille vähentämään vahingosta tulleita kustannuksia. Korjauskuluja voi syntyä esimerkiksi koneiden ja laitteiden tai rakennusten peruskorjauksista. Myös korjauksiin liittyvät hallinnolliset kulut esitetään korjauskuluissa. Saatujen korvausten lisäksi korjauskulujen tiliryhmässä voidaan esittää erikseen saadut avustukset sekä korjausten aktivoinnit taseeseen. (Mts. 2016, 151–152.)

Vuokria asunto-osakeyhtiö voi maksaa muun muassa tonteista ja autopaikoista. Nämä kulut kirjataan vuokrakuluihin. Kiinteistövero maksetaan rakennuksesta sekä tontista. (Suulamo 2016, 151.) Sen suuruuden määrää kiinteistön sijaintikunta, jolle kiinteistövero myös maksetaan. Muihin hoitokuluihin voidaan kirjata kulut, joita ei voida esittää muissa aiemmin mainituissa kuluissa, kuten toiminnasta poikkeavat kertaluontoiset kulut. (Heinonen 2017, 53.)

Tuottojen ja kulujen jälkeen tuloslaskelmalla esitetään näiden erotus eli hoitokate. Hoitokatteen jälkeen esitetään poistot ja arvonalentumiset sekä rahoitustuotot ja -

kulut. Poistoja ja arvonalentumisia voidaan tehdä rakennuksista ja rakennelmista, koneista ja kalustosta sekä muista pitkävaikutteisista menoista. Nämä kaikki kolme esitetään omana alueränään tuloslaskelmassa. (Mts. 2017, 53.)

Rahoitustuottoja asunto-osakeyhtiöllä voi olla osinkotuotot, korkotuotot sekä muut rahoitustuotot. Osinkotuottoja asunto-osakeyhtiöllä on melko vähän, mutta esimerkiksi omistamistaan aluehuoltoyhtiöistä yhtiö voi tällaisia tuottoja saada. Korkotuottoja yhtiö taas voi saada viivästyskoroista, joita osakkailta tai vuokralaisilta on peritty tai esimerkiksi rahatalletuksista. Muut rahoitustuotot koostuvat lähinnä pääomavastikkeista, joita maksavat osakkaat, jotka eivät ole maksaneet osuuttaan yhtiölainasta. Näillä tuotoilla maksetaan yhtiölainan lyhennyksiä ja korkokuluja. Muihin rahoitustuottoihin kirjataan myös lainaosuusurituksset, mikäli osakkaat ovat maksaneet osuutensa lainasta yhtiölle. Yleensä lainaosuusurituksset rahastoidaan, jotta ne eivät kasvattaisi tilikauden voittoa. (Heinonen 2017, 53–54; Suulamo 2016, 153.)

Rahoituskuluja asunto-osakeyhtiöllä puolestaan voivat olla korkokulut ja muut rahoituskulut. Korkokulut koostuvat lainojen korkokuluista ja viivästyskorkokuluista. Muita rahoituskuluja puolestaan syntyy lainojen nostoista ja lainojen vakuudeksi käytettyjen kiinnitysten hakemisesta. (Heinonen 2017, 54.)

Tulojen ja menojen jaksottaminen

Koska asunto-osakeyhtiön tilinpäätös laaditaan aina suoriteperusteisesti, tulee maksu- ja laskuperusteisesti kirjatut tapahtumat tarvittaessa oikaista oikeille tilikaudille tilinpäätöstä tehdessä. Tätä kutsutaan jaksottamiseksi. Jaksottamisessa on noudatettava olennaisuuden periaatetta, joka tarkoittaa, että vähämerkityksellisiä eriä ei tarvitse jaksottaa. (Mts. 2017, 54–55.)

Suoriteperusteisuus tarkoittaa tulojen kohdalla sitä, että kaikki vuokra- ja vastiketulot, jotka puuttuvat, jaksotetaan tuloslaskelmaan siten, kun vuokralaisten ja osakkaiden olisi ne kuulunut maksaa. Esimerkiksi, jos osakas ei ole maksanut vuoden viimeistä vastiketta tilinpäätöspäivään mennessä, tulee tämä kirjata taseen puolelle saamisiin ja tuloslaskelmaan vastikkeiden kohdalle tuloksi. Tätä kutsutaan tulojää-

mäksi. Tuloennakoksi puolestaan kutsutaan tuloa kuten vastike, joka on kirjattu maksuperusteella, mutta kuuluu oikeasti seuraavalle tilikaudelle. Tämän jaksotus tapahtuu kirjaamalla tulo tuloslaskelman tuotoista pois ja merkitsemällä vastakirjaus taseen velkoihin saadut ennakot tilille. (Mts. 2017, 55.)

Menojen suoriteperusteisuus tarkoittaa sitä, että tilikaudelle kuuluva meno, jota ei ole maksettu tilinpäätöspäivään mennessä, tulee jaksottaa tuloslaskelmaan kuluksi. Tätä kutsutaan menojäämäksi. Puolestaan maksuperusteella kirjattua menoa kutsutaan menoennakoksi. Esimerkiksi vakuutusmaksut voivat sisältää kahden eri tilikauden maksuja. Tällaisessa tilanteessa päättyvälle tilikaudelle kuuluva osuus jaksotetaan tuloslaskelmaan kuluksi. (Mts. 2017, 55–56.)

5.3 Tase

Tilinpäätökseen tulee myös sisältyä tulosta kuvaava tase. Tase on laadittava laissa määrätyn tasekaavan mukaan, jota kaikkien kirjanpitovelvollisten on noudatettava. Pienillä ja mikroyrityksillä on kuitenkin mahdollisuus esittää tase lyhennettynä, joten periaatteessa asunto-osakeyhtiöt voivat käyttää lyhennettyä tasetta. Käytännössä kuitenkin tase tulisi laatia laajemman tasekaavan mukaan, jotta se antaa oikean ja riittävän kuvan taloudellisesta asemasta. Tase jaetaan vastaavaa ja vastattavaa puoleen. (Suulamo 2016, 164.)

Vastaavaa

Vastaavaa puoli koostuu aineettomista ja aineellisista hyödykkeistä, vaihto-omaisuudesta, saamisista, rahoitusarvopapareista sekä rahoista ja pankkisaamisista. Vastaavaa puoli jaetaan kahteen pääryhmään, joita ovat pysyvät vastaavat ja vaihtuvat vastaavat. Pysyviin vastaaviin kirjataan eriä, jotka tuottavat tulosta useampana tilikautena. Näitä ovat aineettomat ja aineelliset hyödykkeet sekä sijoitukset. (Mts. 2017, 165–168.)

Aineettomiin hyödykkeisiin kuuluvat kaikki hyödykkeet, jotka eivät ole aineellisia, joihin asunto-osakeyhtiöllä ei yleensä ole tällaisia hyödykkeitä. Aineellisiin hyödykkei-

siin puolestaan kuuluu maa- ja vesialueet, rakennukset ja rakennelmat, koneet ja kalustot, muut aineelliset hyödykkeet sekä ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat. (Mts. 2017, 168–169.)

Maa- ja vesialueissa esitetään esimerkiksi tonttien hankintahinnat ja varainsiirtoverot. Näistä ei tehdä poistoja, vaan kulut kirjataan arvonalentumisen perusteella. Rakennuksissa ja rakennelmissa puolestaan on muun muassa asuin- ja liikerakennusten poistamaton tasearvo. Koneisiin ja kalustoihin taas kuuluvat kaikki koneet ja laitteet kuten liedet, jääkaapit, hissit ja ilmanvaihtolaitteet. Nämä voidaan kirjata joko omana eränään taseeseen tai vaihtoehtoisesti rakennusten ja rakennelmien alaryhmään. Muihin aineellisiin hyödykkeisiin voidaan kirjata esimerkiksi tontin asfaltointi. (Mts. 2016, 169–170.)

Ennakkomaksut ovat saamisia, jotka käsitellään ennakkomaksuina siihen asti, kunnes hyödyke on vastaanotettu. Keskeneräisiin hankintoihin puolestaan kuuluu keskeneräisten omaan käyttöön tulevien pysyvien vastaavien, kuten rakennusten hankintameno. Kun rakennus otetaan käyttöön, se siirretään keskeneräisistä hankinnoista rakennuksiin ja rakennelmiin. (Mts. 2016, 170.)

Sijoitukset jakautuvat taseessa osuuksiin ja saamisiin saman konsernin yrityksiltä, omistuksiin ja saamisiin omistusyhteyserityksiltä, muihin osakkeisiin ja osuuksiin sekä muihin saamisiin. Sijoituksiin kiinteistöalalla voidaan kirjata yhtiön omistamat osakkeet toisista yhtiöistä, kuten huoltoyhtiöistä tai autopaikkayhtiöistä. (Mts. 2016, 170–171.)

Vaihtuviin vastaaviin kirjataan yleensä puolestaan vain seuraavalla tilikaudella tuottavia eriä kuten vaihto-omaisuus, saamiset, rahoitusarvopaperit sekä rahat ja pankkisaamiset (Mts. 2016, 167). Kiinteistöyhtiöissä ei yleensä esiinny vaihto-omaisuutta eikä myöskään siihen kuuluvia eriä. Taseessa saamiset jakaantuvat pitkä- ja lyhytaikaisiin saamisiin. Asunto-osakeyhtiöllä on yleensä vain lyhytaikaisia saamisia. Näihin lukeutuu saamiset kiinteistön tuotoista, muut saamiset sekä siirtosaamiset. Saamiset kiinteistön tuotoista koostuvat esimerkiksi vastikesaamisista, vuokrasaamisista ja ve-

simaksusaamisista. Muihin saamisiin voidaan kirjata sellaisia saamisia, joita ei voi kirjata saamisten muihin eriin. Jaksotuksissa tarvitaan puolestaan siirtosaamiset tiliä. Siirtosaamisia voi olla esimerkiksi veronpalautus- ja korkosaamiset tai arviolaskutukseen perustuvat lämmitys-, sähkö- ja vesikulut. Rahat ja pankkisaamiset taas koostuvat yhtiön rahavaroista. (Heinonen 2017, 62; Suulamo 2016, 171–172.)

Vastattavaa

Vastattavaa puoli taseessa koostuu omasta pääomasta, tilinpäätössiirtojen kertymästä, pakollisista varauksista sekä vieraasta pääomasta. Oma pääoma koostuu asunto-osakeyhtiön osakkaiden sijoituksista yhtiöön kuten osakepääomasta ja rahastoista. Näiden lisäksi omassa pääomassa esitetään edellisten tilikausien voitot ja tappiot. (Heinonen 2017, 63; Suulamo 2017, 172.)

Osakepääomassa esitetään perustamissopimuksessa ilmoitettu tai yhtiökokouksen päättämä osakkeiden merkintähinta. Tämä tulee maksaa ja merkitä kaupparekisteriin kokonaisuudessa. Asunto-osakeyhtiössä osakepääoman tulee olla vähintään 2 500 euroa. Korotettu osakepääoma merkitään väliaikaisesti kohdassa osakepääoman korotus, josta se siirretään osaksi osakepääomaa, kun osakkeet on maksettu ja merkitty kaupparekisteriin. (Heinonen 2017, 63.)

Asunto-osakeyhtiön taseen oman pääoman yksi erä on rahastot, kuten rakennusrahasasto, sijoitetun vapaan pääoman rahasto, lainanlyhennysrahasto sekä peruserärahasto. Näihin kirjataan osakkaiden tekemät oman pääoman sijoitukset, jotka ovat päätetty rahastoida. Tällaisia ovat esimerkiksi hanke- ja lainaosuussuoritukset. (Heinonen 2017, 63–64.)

Omassa pääomassa esitetään myös edellisten tilikausien voitto (tappio), joka koostuu edellisten tilikausien tulosten kumulatiivisesta kertymästä. Asunto-osakeyhtiöllä kertymä on harvoin positiivinen, sillä yhtiöiden tavoite ei ole tuottaa voittoa. Tilikauden voitto (tappio) kohdassa näkyy päättyneen tilikauden tulos. (Mts. 2017, 64.)

Tilinpäätössiirrot tarkoittavat verotettavan tuloksen järjestelykeinoja. Asunto-osakeyhtiössä tällainen keino on asuintalovaraus, jonka kokonaiskertymä ilmoitetaan kohdassa tilinpäätössiirtojen kertymä. Mikäli asuintalovaraus tehdään tai sellainen puretaan tilikaudella, tulee muutos esittää tuloslaskelman kohdassa verotusperusteisten varausten muutos. Pakollisia varauksia asunto-osakeyhtiön tilinpäätöksessä ei juuri-kaan esiinny. (Mts. 2017, 64.)

Taseen vieraspääoma puolestaan jakautuu lyhyt- ja pitkäaikaiseen vieraaseen pääomaan. Lyhytaikaista vierasta pääomaa ovat velat, jotka erääntyvät maksettaviksi vuoden sisällä. Pitkäaikaiseen vieraaseen pääomaan puolestaan kuuluu velat, jotka erääntyvät maksettaviksi korkeintaan vuoden kuluttua. Asunto-osakeyhtiön seuraavalla tilikaudella erääntyvät pankkilainat näkyvät taseessa lyhytaikaisessa vieraassa pääomassa ja lainan jäljelle jäävä osa pitkäaikaisessa vieraassa pääomassa. (Mts. 2017, 65.)

Asunto-osakeyhtiöllä on yleensä rahoituslainaa eli pääomavastikkeella katettavaa lainaa tai hoitolainaa. Rahoituslainaa nostetaan pitkäaikaisten hankkeiden rahoittamista varten ja osakkailta on joko mahdollisuus maksaa oma osuutensa tästä kerralla pois tai lyhentää omaa osuuttaan maksamalla pääomavastiketta. Hoitolainaa asunto-osakeyhtiö voi ottaa hoitotalouden ylläpitoa varten, mikäli omat varat eivät tähän riitä. Osakkaat maksavat hoitolainan kustannukset hoitovastikkeessa, eikä hoitolainaa ole mahdollista maksaa samalla tavalla kerralla pois kuin rahoituslainaa. (Mts. 2017, 65.)

Rahoituslainan ja hoitolainan lisäksi asunto-osakeyhtiöllä voi olla luottolimiittilainoja. Yleensä luottolimiitit ovat yhdistetty yhtiön käyttötiliin ja tilinpäätöksessä käsitelläänkin velkana vain se osuus, joka limiitistä on käytetty. Korjaushankkeita varten asunto-osakeyhtiöllä voi olla remonttitili ja limiitti tiliin, josta maksetaan kaikki hankkeeseen liittyvät menot. Hankkeen valmistuttua remonttitilin velka muutetaan pitkäaikaiseksi pääomavastikkeella katettavaksi rahoituslainaksi. Ennen muutosta osakkaalla on mahdollisuus maksaa osuutensa hankkeesta pois. (Mts. 2017, 66.)

Tilinpäätöksessä asunto-osakeyhtiön velkoihin kirjataan myös osakkaiden ja vuokraisten ennakkoon maksamat vastikkeet ja vuokrat, jotka kuuluvat seuraavalle tilikaudelle. Myös ostovelat, muut velat ja siirtovelat ovat asunto-osakeyhtiön lyhytaikaista velkaa. Ostovelkoihin kirjataan vastaanotetut hyödykkeet, joita ei ole maksettu, mutta joiden laskun loppusumma on tiedossa. Muihin velkoihin puolestaan voidaan kirjata tilinpäätöshetkellä maksamattomiin palkkoihin ja palkkioihin liittyvät ennakonpidätykset ja sosiaaliturvamaksut. Myös yhtiön saamat rahavakuudet, kuten vuokravakuus, kirjataan muihin velkoihin. Siirtovelkatiliä käytetään tilinpäätöksessä jaksotusten kirjaamiseen. Kulutusmenojen liian pienen arviolaskutuksen erotus todelliseen kulutukseen kirjataan siirtovelkoihin velaksi ja tuloslaskelmaan oikealle tilille kuluksi. (Mts. 2017, 66.)

5.4 Liitetiedot

Asunto-osakeyhtiön tilinpäätöksen on annettava oikea ja riittävä kuva yhtiön taloudellisesta asemasta ja toiminnan tuloksesta (Suulamo 2016, 186). Liitetiedot ovat osatätä tilinpäätöskokonaisuutta ja niiden tarkoituksena on täydentää tuloslaskelmaa ja tasetta. Koska asunto-osakeyhtiöt luetaan pien- ja mikroyrityksiksi, niiden liitetietoja laadittaessa tulee noudattaa yhtiön koosta riippumatta valtioneuvoston asetusta pien- ja mikroyrityksen tilinpäätöksessä esitettävistä tiedoista (PMA). (Heinonen 2017, 67–68.)

Asunto-osakeyhtiön on liitetiedoissa tilinpäätöstä laadittaessa esitettävä noudatetut arvostusperiaatteet ja -menetelmät sekä jaksotusperiaatteet ja -menetelmät. Esimerkiksi poistojen osalta liitetiedoissa tulee kertoa, jos poistoja tehdessä on poikettu verotuksessa hyväksyttävistä enimmäispoistoista. Liitetiedoissa on myös oltava tieto olennaisista poikkeuksellisista eristä. Tällaisia poikkeuksellisia eriä asunto-osakeyhtiöllä voi olla esimerkiksi vahingonkorvaukset tai sopimussakot. Liitetiedoissa tulee myös esittää tiedot tilikauden päättymisen jälkeisistä olennaisista tapahtumista, kuten tilikauden päättymisen jälkeiset suunnitelmat, joita yhtiökokous on tehnyt. Tiedot tulee esittää liitetiedoissa, mikäli ne ovat tarpeelliset oikean ja riittävän kuvan saamiseksi. (Heinonen 2017, 68; Suulamo 2017, 189–191.)

Mikäli asunto-osakeyhtiö on korottanut pysyviin vastaaviin kuuluvan hyödykkeen poistamatonta hankintamenoa, tulee tästä olla tieto liitetiedoissa. Pitkäaikaisten lainojen osalta liitetiedoissa on esitettävä niiden velkojen yhteenlaskettu summa, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua. Liitetiedoissa tulee myös olla tieto annetuista vakuuksista ja taseen ulkopuolisista sitoumuksista ja järjestelyistä sekä eläkevastuista. Mikäli asunto-osakeyhtiö kuuluu konserniin, on liitetiedoissa esitettävä emoyrityksen nimi ja kotipaikka. (Heinonen 2016, 191–196.)

Jos asunto-osakeyhtiö on myöntänyt toimitusjohtajalle tai hallintoelimiin kuuluvalla henkilöllä lainoja tai antanut heidän puolestaan sitoumuksia, tulee nämä tiedot esittää liitetiedoissa. Myös oleelliset toimet yhtiön intressitahojen kanssa tulee esittää liitetiedoissa. Intressitaho on oikeushenkilö, jolla on yhtiöön määräysvaltasuhde tai osakkuusyhteyssuhde. Asunto-osakeyhtiöllä tällaisia intressitahoja voi olla esimerkiksi osakkuusyhtiönä oleva huoltoyhtiö, jolta yhtiö ostaa palveluita. Liitetiedoissa tulee myös esittää henkilöstön keskimääräinen lukumäärä tilikauden aikana, mikäli henkilökuntaa on ollut. Lisäksi liitetiedoissa tulee esittää tiedot omien osakkeiden ja osuuksien hankinnasta ja luovutuksesta. Näiden lisäksi asunto-osakeyhtiön suositellaan antavan yhtiöön liittyviä oleellisia lisätietoja toimintakertomuksessa tai liitetiedoissa. (Mts. 2016, 196–197.)

6 Tilinpäätössuunnittelu

Asunto-osakeyhtiön toiminnan luonteeseen kuuluu yleensä kustannusten jakaminen osakkaiden kesken. Pääsääntöisesti asunto-osakeyhtiöt eivät maksa veroja, vaikka ovatkin verovelvollisia tuloverolain (1535/1992) mukaisesti. Tämä johtuu siitä, että yhtiöiden tarkoitus ei ole tavoitella voittoa ja yleensä asunto-osakeyhtiöt pyrkivätkin keräämään tuloja vain sen verran, että ne riittävät menojen kattamiseen. Huolellisesta taloussuunnittelusta huolimatta voittoa saattaa syntyä ja tästä syystä asunto-osakeyhtiö voi käyttää erilaisia tilinpäätöksen järjestelykeinoja verovelvollisuuden välttämiseksi. (Heinonen 2017, 97; Suulamo 2016, 249.)

Koska asunto-osakeyhtiö ei tavoittele voittoa, sen on varauduttava ylijäämämiseen tulokseen ja verojen välttämiseen lykkäämällä tuloja ja aikaistamalla menoja jo tilikauden aikana. Tuloja voidaan lykätä muuttamalla hoitovastikkeen suuruutta tai jättämällä esimerkiksi vuoden viimeinen hoitovastike kokonaan perimättä. Näitä muutoksia varten tarvitaan yhtiökokouksen päätös. Menojen aikaistaminen puolestaan onnistuu esimerkiksi aikaistamalla tulevia korjauksia ja hankintoja. Korjaustöiden kirjaaminen tilikaudelle kuluksi edellyttää sitä, että ne myös valmistuvat tilikauden aikana. Mikäli menoja halutaan kiihdyttää, on toimiin ryhdyttävä riittävän ajoissa. Tässä tilanteessa hallituksen ja isännöitsijän on kuitenkin otettava huomioon yhtiökokouksen vahvistama talousarvio. Tätä arviota ei lähtökohtaisesti voi ylittää kuin vain siinä tapauksessa, että korjauksen tekemättä jättäminen aiheuttaisi yhtiölle enemmän vahinkoa kuin sen teettäminen. (Heinonen 2017, 99; Suulamo 2016, 250–252.)

Asunto-osakeyhtiö voi myös pienentää tulostaan muilla tilinpäätöksen järjestelykeinoilla. Tällaisia keinoja ovat rahastoinnit, vahvistetut tappiot, korjausmenojen aktivoiminen taseeseen, erilaiset poistot sekä asuintalovarauksen tekeminen. (Heinonen 2017, 100)

6.1 Rahastoinnit

Rahastointi tarkoittaa sitä, että asunto-osakeyhtiö siirtää osakkailta perimiään pääomavastikkeita tuloslaskelmalta taseeseen. Pääomavastikkeiden lisäksi myös lainaosuus- ja hankeosuussuoritukset voidaan rahastoida. Rahastoidut suoritukset eivät ole tuloverotuksessa verotettavaa tuloa. (Asunto-osakeyhtiön rahastointien varojen tuloverotus 2017.) Rahastoinnit tehdään aina tilinpäätöksen yhteydessä ja ne kirjataan tilikauden viimeiselle päivälle. Asunto-osakeyhtiössä rahastointeja kirjataan yleensä lainanlyhennysrahastoon, rakennusrahastoon, perusparannus- tai korjausrahastoon sekä sijoitetun vapaan pääoman rahastoon. (Heinonen 2017, 90.)

Lainanlyhennysrahastoon voidaan rahastoida vain se osuus pääomavastikkeista, jolla lyhennetään yhtiölainoja. Myös osakkaiden maksamat lainaosuussuoritukset rahastoidaan lainanlyhennysrahastoon. Rakennuttajan tekemät pääomasijoitukset, joita ei

esitetä sijoitetussa omassa pääomassa, kirjataan rakennusrahastoon. Tällainen rahasto tulee perustaa, kun yhtiö perustetaan tai kun sitä rakennetaan. Rakennusrahastoon voidaan tehdä kirjauksia myös yhtiön valmistumisen jälkeen. Perusparannus- tai korjausrahastoon puolestaan voidaan rahastoida osakkailta kerättyjä korjausvastikkeita sekä hankeosuussuorituksia. Sijoitetun vapaan pääoman rahastoa voidaan taas käyttää esimerkiksi silloin, jos yhtiökokous ei ole nimennyt käytettävää rahastoa erikseen. (Mts. 2017, 90.)

Rahastoinnista on aina oltava yhtiökokouksen tekemä päätös. Yhtiökokouskutsussa on oltava maininta rahastointipäätöksestä, mikäli sellainen halutaan yhtiökokouksessa tehdä. Rahastointipäätös on tehtävä kyseisen tilikauden aikana, jolloin rahastointi halutaan tehdä. Rahastoituja varoja voidaan käyttää verotuskäytännön mukaan joko aktivoituista menoista aiheutuneiden lainojen lyhentämiseen tai itse aktivoitavien menojen kattamiseen. Mikäli osakkaat ovat maksaneet lainaosuussuorituksia, on lainoja lyhennettävä tilikaudella vähintään saatujen lainaosuussuoritusten verran. (Isännöinnin käsikirja 2015, 252)

Korjausvastikkeita voidaan kerätä kaikilta osakkailta tuleviin korjaushankkeisiin. Verotuksen kannalta kerätyt korjausvastikkeet kannattaa rahastoida perusparannus- tai korjausrahastoon, sillä niillä rahoitetaan vasta tulevilla tilikausilla olevia korjauksia. Mikäli vastikkeita ei rahastoida, ne tuloutetaan tuloslaskelmaan. (Heinonen 2017, 91.) Hännisen (2016) mukaan näin voidaan toimia silloin, jos asunto-osakeyhtiössä on paljon sijoittajaosakkaita. Rahastointi saatetaan jättää tekemättä, sillä sijoittaja osakas pystyy vähentämään tuloutetut suoritukset vuokratulon verotuksessa, mutta rahastoituja suorituksia ei. Asunto-osakeyhtiön ei kuitenkaan ole tarkoitus tavoitella voittoa, joten tuloutuksen kanssa tulee huolehtia, että kulupuoli pysyy tulospuolen kanssa tasapainossa. (Mts. 2016)

Rahasto käsite saatetaan helposti sekoittaa sijoitusrahastoihin, vaikka nämä eivät liity asiaan millään tavalla (Heinonen 2017, 87). Yleinen rahastoihin liitetty väärinkäsitys onkin, että rahastoerät ovat tallessa tulevaan käyttöä varten. Rakennus- ja lainalyhennysrahaston kohdalla rahat ovat yleensä jo käytetty hankkeiden rahoittamiseen sekä lainojen takaisin maksuun. Näin ollen varat eivät ole enää yhtiön käytettävissä.

Korjausrahastoon rahastoitujen ennakkosuoritusten kohdalla varojen tallessa olo voi kuitenkin pitää paikkaansa. (Heinonen 2017, 92.)

6.2 Vahvistetut tappiot

Jos asunto-osakeyhtiöllä on kertynyt aiemmilta vuosilta verotuksessa vahvistettuja tappioita, hyödynnetään ne yleensä ennen muiden tuloksenkäsittelykeinojen käyttöä. Vahvistetut tappiot vanhenevat 10 vuodessa ja ne tulee hyödyntää siinä järjestyksessä, kun tappiot ovat syntyneet. Vahvistettuja tappioita hyödyntäessä tilikauden tulos jätetään enintään tappioiden verran voitolliseksi. Verotuksessa nämä tappiot huomioidaan verotettavan tulon kannalta pienentävänä tekijänä. Vahvistettujen tappioiden käyttöoikeus voidaan menettää alle 10 vuodessa, mikäli yhtiön osakkeista yli puolet vaihtavat omistusta jostain muusta syystä kuin perinnön vuoksi. Omistusvaihdoksista huolimatta asunto-osakeyhtiöille on myönnetty poikkeuslupia tappioiden hyödyntämiseen. Omistajavaihdoksista tulee pitää yllä kumulatiivista seuranta, mikäli yhtiöllä on hyödyntämättömiä verotuksessa vahvistettuja tappiota. (Heinonen 2017, 101.)

Asunto-osakeyhtiöt voivat tehdä tilinpäätöksessä myös tarkoituksellisesti tappiota, joilla varaudutaan tulevien vuosien tiedossa oleviin voitollisiin tilinpäätöksiin. Tilanteessa, jossa yhtiö suunnittelee suuren peruskorjauksen rahoittamista myymällä omaisuutta, jonka luovutusvoitto tuloutuu veronalaisena tulona tuloslaskelmaan, voidaan tappiota tarkoituksella kerryttää aiempina tilikausia. (Mts. 2017, 101.)

6.3 Korjausmenojen käsittely

Asunto-osakeyhtiölle voi syntyä tilikaudella korjausmenoja perusparannuksesta, peruskorjauksesta ja vuosikorjauksesta. Satunnaisesti myös ennalta-arvaamattomista vika- ja vauriokorjauksista voi syntyä korjausmenoja. Korjausmenot voidaan käsitellä tilinpäätöksessä joko kirjaamalla ne tuloslaskelmaan vuosikuluksi tai aktivoimalla taseen pitkävaikutteisiin omaisuuseriin. (Heinonen 2017, 102.)

Perusparannus tarkoittaa korjausta, jolla parannetaan rakennuksen laadun tasoa. Esimerkki perusparannuksesta voisi olla jälkeempään asennettu hissi. Kaikki perusparannus hankkeet on aktivoitava taseeseen. Muita niin sanotusti pakkoaktivoitavia menoja ovat uudis- ja lisärakentamiseen kuuluvat menot sekä isommat kone- ja laitehankinnat. Myös korjaushankkeen yhteydessä uusitut rakennuksen koneet ja laitteet kuuluvat pakkoaktivoitavien listaan. (Mts. 2017, 103.)

Peruskorjaus puolestaan ei niinkään nosta rakennuksen laatutasoa, vaan enneminkin pidentää rakennuksen taloudellista pitoaikaa. Putki-, julkisivu- ja kattoremontit ovat esimerkiksi peruskorjauksia. Näitä korjauksia tehdään vain harvoin rakennuksen elinkaaren aikana. Peruskorjaus menoja ei ole pakko aktivoida taseeseen, mutta ne kuitenkin voidaan aktivoida. Aktivoinnilla tai aktivoimatta jättämisellä voidaan tehokkaasti säädellä tilikauden tulosta ja tämä toimii hyvin tilinpäätöksen järjestelykeinona. Peruskorjausmenot voidaan myös aktivoida vain osittain taseeseen ja kirjata loppuosa vuosikuluksi tuloslaskelmaan. Mikäli rakennuksen koneita ja laitteita uusitaan peruskorjauksen yhteydessä, tulee nämä kuitenkin aina aktivoida taseeseen kokonaisuudessaan. (Mts. 2017, 103.)

Peruskorjausmenojen käsittelyssä on otettava huomioon, että aktivoitua hanketta varten otetun lainan pääomavastikkeita tai lainaosuussuorituksia ei pystytä rahastomaan. Mikäli hanke käsitellään vuosikuluina, se tulee myös näkyä asunto-osakeyhtiön tuloslaskelmassa veronalaisena tulona. Hanke voidaan myös aktivoida vain osittain. Tällöin rahastointeja voidaan tehdä, sen verran mitä hankkeen kuluja on aktivoitu taseeseen. (Mts. 2017, 104.)

Vuosikorjaukset ja vika- tai vauriokorjaukset tulee kirjata tilinpäätökseen aina vuosikuluina eikä näitä voida aktivoida. Vuosikorjaukset ovat pieniä rakennuksen ylläpidettäviä korjauksia kuten julkisivujen maalaukset. Vika- tai vauriokorjaukset ovat puolestaan suunnittelemattomia korjauksia kuten esimerkiksi vesivahingosta aiheutuneet korjaukset. (Mts. 2017, 102.)

6.4 Poistot

Kirjanpitolain (KPL 1336/1997, 5:5) mukaan käyttöomaisuuden hankintameno tulee aktivoida ja kirjata suunnitelman mukaan poistoina kuluksi vaikutusaikanaan. Asunto-osakeyhtiöt on kuitenkin vapautettu velvoitteesta poistaa käyttöomaisuus suunnitelman mukaisesti, sillä niiden toiminta perustuu kiinteistön hallintaa. Yhtiöillä on täysi vapaus poistaa hankintameno parhaaksi katsomallaan tavalla, kuitenkin sillä edellytyksellä, että poistot tehdään omaisuuden vaikutusaikana ja että toimenpiteet eivät johda omaisuuserien yliarvostukseen. Poistot ovatkin asunto-osakeyhtiöille todella tehokas tuloksen järjestelykeino tilinpäätöksessä. (Heinonen 2017, 104–105.)

Eri omaisuuserien poistot tapahtuvat erilaisten menetelmien avulla. Rakennusten ja rakennelmien poisto tapahtuu hyödykekohtaisesti poistamatta olevasta hankintamenusta. Asun- ja toimistorakennuksista voidaan tehdä 4 % menojäännöspoisto, kun taas myymälä- ja varastorakennuksista voidaan puolestaan tehdä jopa 7 % menojäännöspoisto. Kevyistä rakennuksista kuten esimerkiksi roskakatoksista voidaan tehdä 20 % menojäännöspoisto. Koneisiin ja kalustoon sovelletaan myös menojäännöspoistomenetelmää, mutta ne käsitellään aina yhtenä kokonaisuutena poistoja tehdessä. Koneista ja kalustosta sekä rakennuksen koneista ja laitteista voidaan tehdä 25 % menojäännöspoisto. Muut aineelliset hyödykkeet ja väestönsuojat poistetaan tasapoistomenetelmää käyttäen. Hankintameno siis jaetaan sen mukaan, kuinka monessa vuodessa hyödyke halutaan poistaa. Tasapoistot on tehtävä joka vuosi. Väestönsuojiiin voidaan tehdä korkeintaan 25 % tasapoisto. (Mts. 2017, 105–106.)

6.5 Asuintalovaraus

Asuintalovaraus on vapaaehtoinen varaus, jolla asunto-osakeyhtiö pystyy vaikuttamaan tilikauden verotettavan tuloksen suuruuteen. Asuintalovarauksen tekeminen pienentää tilikauden tulosta ennenaikaisena kulukirjauksena. Sen avulla voidaan tehdä asunto-osakeyhtiölle nolla tulos, mutta ei kuitenkaan koskaan tappiollista tulosta. Rakennuksista, joista vähintään puolet pinta-alasta on asuin käytössä, voidaan

tehdä asuintalovaraus. Toisin kun rahastoinnin tekemiseen, asuintalovarauksen tekemistä varten ei tarvita yhtiökokouksen tekemää päätöstä. (Heinonen 2017, 106–107.)

Asuintalovarauksen enimmäismäärä vuodessa on 68 € rakennuksen pinta-alan neliometriä kohden. Varauksen tekeminen onkin hyvin tehokas tapa järjestellä tilinpäätöksen tulosta. Mikäli kuitenkin rakennuksen pinta-ala on alle 200 m² tai varauksen suuruus on alle 3 500 €, ei asuintalovaraus ole vähennyskelpoinen verotuksessa. (Heinonen 2017, 107; Verohallinto 2019.)

Asuintalovarauksen purkamisella voidaan puolestaan vaikuttaa tilikauden tulokseen positiivisesti. Varaukset on purettava viimeistään 10 vuoden kuluttua niiden tekemisestä ja ne tulee aina purkaa siinä järjestyksessä, kun varaukset on tehty. Mikäli varauksen purkamisesta aiheutuu positiivinen tulos, voidaan tarvittaessa tehdä uusi asuintalovaraus, jolla saadaan tilikauden tulos eliminoitua. Vaihtoehtoisesti positiivinen tulos voidaan eliminoida joillain muulla tilinpäätöksen järjestelykeinolla. (Heinonen 2017, 108.)

7 Tutkimustulokset

Tässä luvussa kerrotaan tutkimuksen toteutuksesta sekä esitellään tutkimustulokset. Ensin tarkastellaan haastateltavien taustatietoja ja sen jälkeen käydään tutkimustulokset läpi teemoittain.

7.1 Tutkimuksen toteutus ja taustatiedot

Tutkimus toteutettiin kvalitatiivisena eli laadullisena tutkimuksena ja aineistoa kerättiin teemahaastatteluiden avulla. Teemahaastatteluihin päädyttiin, sillä haluttiin saada syvälinen ymmärrys aiheesta. Teemahaastatteluilla pyrittiin selvittämään, onko isännöitsijöillä teemoihin liittyen tarvetta koulutukselle ja millaista koulutusta he mahdollisesti tarvitsisivat. Samaa haastattelurunkoa käytettiin kaikkien haastateltavien kohdalla.

Haastattelut toteutettiin lokakuussa 2020 viikoilla 42 ja 43 ja niihin osallistui yhteensä 7 isännöitsijää kolmesta eri isännöintiyrityksestä. Kaikki haastattelut toteutettiin yksilöhaastatteluina. Haastateltavaksi haluttiin mahdollisimman laaja joukko eri taustan omaavia isännöitsijöitä, jotta saataisiin mahdollisimman kattava kuva koulutustarpeesta. Kaikki haastattelut toteutettiin ja tallennettiin Teams-sovelluksella. Jokaiselle haastateltavalle lähetettiin ennen haastattelua saatekirje, jossa kerrottiin, että haastattelu tullaan tallentamaan ja tutkimustuloksia tullaan käsittelemään täysin luottamuksellisesti. Haastattelut kestivät noin 20 minuuttia.

Aluksi haastateltavilta kysyttiin taustatietoina, millainen koulutus- ja työtausta heillä on, kuinka monta vuotta he ovat tehneet isännöinnin työtä sekä millaista perehdytystä ja koulutusta he ovat saaneet isännöinnintyöhön. Monella oli joko kaupallisen tai teknillisen alan pohjakoulutus ja lisäksi kaikki haastateltavat olivat joko suorittaneet tai suorittamassa parhaillaan isännöinnin ammattitutkintoa. Myös isännöinnin erikoisammattitutkinto sekä ITS-tutkinto löytyi muutamilta haastateltavilta. Työkokeudesta isännöintialalta haastateltavilta löytyi puolesta vuodesta lähes 20 vuoteen.

Haastattelussa edettiin teemoittain ja lopuksi kaikkia haastateltavia pyydettiin arvioimaan omaa osaamistaan asteikolla 1–5 jokaiseen aihe alueeseen liittyen. Arviointi asteikko oli seuraavanlainen:

1	En osaa tulkita. Tarvitsen asiaan koulutusta.
2	Osaan tulkita, mutta en kovin hyvin. Haluaisin asiaan koulutusta.
3	En osaa sanoa.
4	Osaan tulkita hyvin. Koulutusta olisi kuitenkin hyötyä.
5	Osaan tulkita erinomaisesti erinomaiset. En tarvitse asiaan koulutusta.

Kuvio 1. Oman osaamisen arviointi asteikko

7.2 Tuloslaskelma ja tase

Aluksi haastateltavia pyydettiin kuvailemaan, mistä tuloslaskelman ja taseen sisältö koostuu. Tähän liittyen kysyttiin myös, oliko heille selvää, mille tileille mikäkin kulu

tai tuotto kuuluu. Pääsääntöisesti haastateltavat osasivat kuvailla tuloslaskelman sisältöä hyvin ja kertoivat yleensä tietävänsä hyvin, mille tileille kulut ja tuotot kuuluvat. Tase puolestaan oli monelle sisällöltään hieman epäselvempi ja monessa haastattelussa nousi esille, että taseen tulkinta koettiin haastavammaksi kuin tuloslaskelman. Haastateltavilta kysyttiin myös, onko jaksottaminen heille tuttu käsite ja osasivatko he kuvailla, mitä se tarkoittaa. Myöskään tämä ei ollut kaikille haastateltaville tuttu käsite.

Näiden jälkeen haastateltavilta kysyttiin, kokivatko he, että koulutuksesta olisi hyötyä tuloslaskelman ja taseen tulkintaan liittyen. Lähes kaikki olivat sitä mieltä, että koulutuksesta voisi olla hyötyä ja erityisesti taseen sisältöön ja tulkintaan kaivattiin koulutusta. Esiin nousi myös, että isännöinnin ammattitutkinnossa asiat käytiin hyvin pintapuolisesti läpi ja koulutusta pitäisi ehdottomasti olla enemmän. Koulutusta toivottiin myös siksi, että osakkaille osattaisiin selventää asiat paremmin.

Koen, että siellä on tosi paljon kaikkea uutta asiaa mitä voisi ymmärtää paremmin etenkin, jos se menee sinne syvälle niin kaikki mahdollisesti auttaa. Etenkin juuri se tase on mielestäni haastavampi ymmärtää ja myös selittää osakkaille, kuin se tuloslaskelma. – H6

No ainakin tässä isännöitsijän ammattitutkinnossa se oli käyty aivan liian pintapuolisesti läpi, ehdottomasti pitäisi olla enemmän koulutusta ja itsekin olisin sitä valmis ottamaan. – H1

Tuloslaskelman osalta lähes kaikki arvioivat oman osaamisen olevan asteikolla 4 tai 5. Tase puolestaan aiheutti enemmän hajontaa ja eniten vastauksia sai vastausvaihtoehdot 2 ja 4. Haastateltavat kokivat siis tarvitsevansa erityisesti taseen tulkintaan koulutusta.

7.3 Liitetiedot

Liitetietoihin liittyen haastateltavilta kysyttiin, tiesivätkö he, mikä liitetietojen tarkoitus on ja osasivatko he kuvailla asioita, joita liitetiedoissa tulee esittää. Tämäkin osio

herätti paljon jakaumaa. Melko hyvin oli tiedossa, että liitetiedot ovat lakisääteiset ja sisältöäkin osattiin ainakin osittain kuvailla. Haastateltavilta kysyttiin myös, kokivatko he, että koulutuksesta olisi hyötyä liitetietojen sisältöön ja tulkintaa liittyen. Osa haastateltavista koki, että tarvitsisi ehdottomasti koulutusta niin sisältöön kuin myös tulkintaankin liittyen. Toiset taas kokivat, että koulutuksessa liitetietoja voitaisiin käydä läpi vain pintapuolisesti, sillä ei koettu niiden tulkinnan osaamisen olevan kovin tarpeellista, sillä osakkaat eivät yleensä kysy niistä mitään.

Joo siltä osin kyllä, kun se on vähän sellainen mysteeri, mutta sitten taas toisaalta se ei siltä osin ole niin tarpeellinen, että niistä ei käytännössä koskaan kukaan kysy mitään. Eli ne vaan ovat siellä ja sillä hyvä. Mutta en sulje pois, että se voisi olla semmoinen lyhyt tietoisku tyyppinen, että sitä ei kannata ehkä ruveta kauhean syvällisesti perkaamaan. – H7

Liitetietojen tulkintaan liittyen haasteltavat antoivat omasta osaamisesta eniten arvosanoja 2. Suurin osa siis koki, että osaavat tulkita jollain tapaa liitetietoja, mutta haluaisivat asiaan liittyen lisäkoulutusta.

7.4 Jälkilaskelmat

Toimintakertomuksen osalta haastatteluissa keskityttiin kahteen jälkilaskemaan, talousarviovertailuun ja vastikerahoituslaskelmaan. Kummankin jälkilaskelman osalta lähdettiin liikkeelle siitä, että kysyttiin haastateltavilta, oliko käsite heille entuudestaan tuttu.

Talousarviovertailu oli kaikille isännöitsijöille tuttu käsite ja he osasivat hyvin kertoa, mikä sen tarkoitus oli ja mitä siinä vertailtiin. Lähes kaikki haastateltavat arvioivat talousarviovertailun tulkinnan osalta osaamisen olevan tasolla 4 tai 5. Koulutukselle ei siis nähty suurempaa tarvetta, vaikkakin osa oli sitä mieltä, että koulutuksesta ei myöskään haittaa olisi.

Vastikerahoituslaskelma oli myös kaikille tuttu käsite, mutta sen tarkoitus ei ollut kaikille haastateltaville yhtä selvä kuin talousarviovertailun. Haastateltavilta kysyttiinkin, osasivatko he kuvailla, mikä vastikerahoituslaskelman tarkoitus on sekä tiesivätkö he,

mitä vastikerahoituslaskelman jäämät tarkoittavat. Vastikerahoituslaskelmaa osattiin kuvailla melko hyvin, mutta osalle sen tarkoitus on hieman epäselvä. Myöskään jäämien tarkoitus ei ollut läheskään kaikille selvä. Koulutus koettiin erittäin tärkeäksi vastikerahoituslaskelman osalta ja haastateltaville oli tärkeää, että myös kollegat osaisivat tulkita vastikerahoituslaskelmaa.

Varmaan se vastikerahoituslaskelma on aika monille epäselvä. Sanon, että siitä olisi hyötyä, jos sitä täsmennettäisiin ja koulutettaisiin. – H5

Koen, että tuo olisi sellainen, joka olisi yleisellä tasolla todella hyödyllinen isännöitsijöiden osata, koska se olisi tosi tärkeä juttu ja sitä välttämättä kaikki ei osaa selittää. – H7

Vastikerahoituslaskelman tulokinnan osalta omasta osaamisesta annettiin kuitenkin paljon arvosanoja 4 ja 5, mikä viittaa siihen, että koulutusta ei niinkään tarvittaisi. Haastatteluissa kuitenkin tuli muutoin ilmi, että vastikerahoituslaskelma olisi yksi tärkeimmistä asioista, johon kaivattaisiin koulutusta.

7.5 Tuloksen käsittelykeinot

Tuloksen käsittelykeinoihin liittyen haastateltavilta kysyttiin, osasivatko he kuvailla, millaisilla keinolla asunto-osakeyhtiön tulosta pystytään käsittelemään tilinpäätöksen yhteydessä. Mikäli haastateltava ei tiennyt tai muistanut kaikkia keinoja, käytiin kaikki keinot läpi ja sen jälkeen niistä esitettiin mahdollisia lisäkysymyksiä. Haastateltavat osasivat melko hyvin kertoa eri keinoista ja siitä, miten niillä voidaan vaikuttaa tulokseen. Eri keinojen osaamisen välillä ei ollut suurta eroa, mutta muutamia asioita nousi kuitenkin esille, joihin koulutuksesta olisi erityisesti hyötyä.

Haastatteluissa nousi esiin, että esimerkiksi rahastoinnin ja tulouttamisen ero ei ollut kaikille selvä. Myöskään perusparannuksen ja peruskorjauksen ero ei ollut kaikilla tiedossa, eikä näin ollen kaikki myöskään osanneet kertoa, miten niiden käsittely eroaa tilinpäätöksessä. Tuloksen käsittelykeinoihin liittyen toivottiin myös, että koulutuksessa käsiteltäisiin aihetta syvällisemmin ja kerrottaisiin esimerkki tapausten avulla,

milloin mitäkin keinoa hyödynnetään. Esimerkkejä toimintatavoista haluttaisiin myös tilanteesta, jossa omapääoma on negatiivinen. Haastatteluissa nousi myös esille se, että haastateltavat kokivat, etteivät aina osanneet selittää osakkaille, miksi kyseisellä tavalla on toimittu. Tähän kaivattiin myös selkeyttä.

Minulla meni tämä rahastointi ja tulouttaminen aina sekaisin. – H3

Esimerkiksi juuri tuo perusparannuksen ja peruskorjauksen määritelmä ja se niiden ero ja sitten tuo asuintalovaraus on semmoinen, että se on minulle aina ajankohtainen, että sitä ehdottomasti. – H1

Minä haluaisin mennä tosi syvälliselle tasolle ja sinne ideologiaan myös en vain käytäntöön, että miten niitä tehdään vaan, miksi tehdään. – H6

Tulosten käsittelykeinojen osalta haastateltavat arvioivat useimmin osaamisen olevan tasolla 2 tai 4. Tuloksen käsittelykeinoja osattiin tulkita vaihtelevasti ja haastateltavat kaipasivat niihin jonkin verran lisäkoulutusta.

Haastateltavilta kysyttiin vielä lopuksi, kokevatko he oppivansa paremmin, jos ammattilainen pitää heille koulutuksen vai opiskelevatko mieluummin itsenäisesti. Suurin osa vastasi tähän, että kokevat ammattilaisen pitämän koulutuksen parempana oppimistapana. Osa myös oli sitä mieltä, että ensiksi on hyvä saada ammattilaisen pitämä koulutus, jonka jälkeen tykkää kerrata asiaa itsenäisesti ja hyödyntää käytännössä.

Ammattilaisen koulutuksesta on varmasti hyötyä siinä kohtaa, kun sitä koulutusta tarvitsee, mutta tietysti voi opiskella myös itsenäisesti. – H2

Ehkä se on hyvä, että alkuun koulutusta ja sitten pätkäillään itse, niin sitten sen oppii. – H1

8 Johtopäätökset

Tutkimuksen tarkoituksena oli saada selkeä käsitys toimeksiantajan asiakkaiden koulutustarpeesta liittyen asunto-osakeyhtiön tilinpäätöksen tulkintaa. Tutkimuksen avulla haluttiin saada vastaus kysymyksiin, mikä isännöitsijöiden osaamistaso on tällä hetkellä sekä tarvitaanko koulutusta aiheeseen liittyen. Tutkimuksen perusteella voidaan todeta, että koulutukselle olisi tarvetta. Haastatteluiden avulla saatiin hyvin selville isännöitsijöiden osaamistaso ja saatiin hyvä käsitys siitä, mihin aihealueisiin koulutusta tarvittaisiin sekä millaista koulutusta tarvittaisiin.

Tutkimuksen perusteella voidaan todeta, että mitä pidempään haastateltava oli toiminut isännöitsijänä, sitä paremmin hän osasi kuvailla tilinpäätöksen sisältöä. Osaamiseen vaikutti positiivisesti myös erilaisten isännöintialan tutkintojen suorittaminen. Koulutuksentarve vaihteli kuitenkin hyvin laidasta laitaan kaikkien haastateltavien kesken ja voidaankin todeta, että uran eri vaiheissa olevat isännöitsijät kaipaavat erilaista koulutusta.

Tuloslaskelman ja taseen osalta tase koettiin vaikeammaksi tulkita. Erityisesti taseen tulkintaan ja toivottiin selvennystä koulutuksessa. Haastateltavat kokivat myös taseen sisällön selittämisen osakkaille olevan haastavampaa ja kaipasivatkin tähän osaamista, jonka avulla pystyisivät selventämään taseen sisältöä myös osakkaille paremmin. Haastatteluiden perusteella tasetta haluttaisiin oppia ymmärtämään syvällisemmin, kun taas tuloslaskelman tulkintaan ei oleellisesti kaivattu koulutusta. Liitetietojen osalta koulutuksen tarve oli hyvin ristiriitaista. Osa haastateltavista koki, että ei osannut tulkita liitetietoja ollenkaan, eikä tiennyt, mitä ne sisältävät ja osa taas oli sitä mieltä, että niiden tulkinta ei ollut isännöitsijän kannalta niin oleellista kuin muiden tilinpäätösraporttien, sillä osakkaat eivät yleensä kysy mitään niihin liittyen. Useampi haastateltava kuitenkin oli sitä mieltä, että liitetietojen tarkoitus olisi hyvä selventää, joten koulutus liitetietojen osalta olisi myös tarpeellista.

Talousarviovertailu oli lähes kaikilla haastateltavilla hyvin hallussa, eikä tähän liittyen koulutusta pidetty tarpeellisena. Näin ollen talousarviovertailun tulkintaan ei ole tar-

peen järjestää koulutusta. Vastikerahoituslaskelmaa puolestaan osattiin tulkita paljon huonommin. Moni haastateltava piti vastikerahoituslaskelmaa tilinpäätöksen tärkeimpänä ja informatiivisimpana raporttina ja sen tulkinnan osaamista pidettiin todella tärkeänä. Vastikerahoituslaskelman osalta toivottiin monenlaista koulutusta. Osa kaipasi perusasioihin koulutusta ja osa taas hieman haastavampien laskelmien tulkintaan. Vastikerahoituslaskelman osalta voidaan siis todeta, että koulutuksesta olisi todella paljon hyötyä ja että koulutuksessa olisi hyvä käydä vastikerahoituslaskelma perusteellisesti läpi.

Tuloksen käsittelykeinot jakoivat myös paljon mielipiteitä. Osa osasi kertoa kaikki keinot ja tiesi niiden vaikutuksen tulokseen sekä sen, millä tavoin mitään voidaan hyödyntää tuloksen käsittelyssä. Monelle kuitenkin vähintään yksi tai useampi tuloksen käsittelykeino oli vieraampi ja niiden syvällisempään ymmärtämiseen kaivattiin koulutusta. Koulutuksessa olisikin hyvä käydä läpi kaikki tuloksen käsittelykeinot ja kertoa, millä tavalla niitä hyödynnetään. Haastateltavat kokivat tärkeänä, että osaisivat kertoa osakkaille paremmin, mitä tilinpäätöksen yhteydessä on tehty ja miksi. Osalla haastateltavista rahastointi ja tulouttaminen menivät aina sekaisin, joten koulutuksessa olisi hyvä ottaa esille myös näiden ero. Lisäksi perusparannuksen ja peruskorjauksen ero tilinpäätöksen yhteydessä ei ollut kaikille selvä, joten koulutuksessa olisi myös hyvä käydä läpi erilaisia tilanteita, jossa jokin hanke aktivoidaan tai jätetään aktiivimatta ja kertoa, miksi kyseisellä tavalla toimitaan. Lisäksi koulutuksessa olisi myös hyvä kertoa, miten toimitaan tilanteessa, jossa yhtiön omapääoma on negatiivinen. Näiden ymmärtäminen auttaisi isännöitsijöitä selventämään myös osakkaille, mitä tilinpäätöksessä on todellisuudessa tehty ja miksi. Ennen kaikkea koulutuksessa olisi hyvä kertoa esimerkkien avulla, milloin mitään tuloksen käsittelykeinoa käytetään ja myös esimerkkejä, milloin jotakin keinoa ei voida käyttää.

Kaiken kaikkiaan koulutusta kaivattiin eniten taseen sekä vastikerahoituslaskelman tulkintaan. Myös tuloksen käsittelykeinoista haluttiin tietää enemmän ja ymmärtää niitä paremmin. Voidaan todeta, että tilinpäätökseen liittyvässä koulutuksessa näille kolmelle asialle olisi hyvä antaa eniten painoarvoa, mutta myös tuloslaskelmaa ja liitetietoja olisi hyvä käydä koulutuksessa läpi. Erilaista koulutusta voisi olla myös hyvä tarjota uran eri vaiheissa oleville isännöitsijöille ja koulutus voisikin olla esimerkiksi

kaksiosainen, jossa ensimmäisessä osassa käytäisiin perusasioita läpi ja toisessa osassa paneuduttaisiin syvemmälle tilinpäätöksen tulkintaan. Ammattilaisen pitämää koulutusta arvostettiin ja se koettiin hyväksi tavaksi oppia. Kuitenkin myös itseopiskelua pidettiin hyödyllisenä, joten lisäksi isännöitsijöille voisi koostaa koulutuksesta myös jonkinlaisen itseopiskelupaketin, josta he voisivat aina kerrata asioita, joita koulutuksessa käsiteltiin.

9 Pohdinta

Opinnäytetyön tarkoituksena oli saada käsitys isännöitsijöiden osaamistasosta asunto-osakeyhtiöiden tilinpäätösten tulkinnassa ja selvittää, millaista koulutusta he mahdollisesti tarvitsisivat asiaan liittyen. Tutkimusmenetelmänä laadullinen tutkimus oli tähän työhön sopiva ja aineistonkeruumenetelmällä teemahaastattelulla saatiin kerättyä hyvin tutkimusaineistoa. Tutkimuksen voidaan todeta onnistuneen, sillä tutkimuksen avulla onnistuttiin kartoittamaan isännöitsijöiden koulutustarve aiheeseen liittyen ja näin ollen saatiin vastaus alkuperäiseen tutkimusongelmaan.

Haastattelut onnistuivat lähestulkoon suunnitelmien mukaisesti. Alun perin oli tarkoitus haastatella kahdeksaa isännöitsijää, joista lopulta yhden kanssa haastattelua ei aikataulun puitteissa saatu onnistumaan. Seitsemän haastateltavaa oli kuitenkin riittävä määrä tutkimuksen kannalta ja jokaisen haastattelun kohdalla nousi esiin uusia näkökulmia. Haastateltavat vastasivat myös hyvin tutkijan etukäteen asettamaa kohderyhmää, sillä haastateltavista löytyi niin uran alkuvaiheissa olevia kuin myös pitkän uran tehneitä isännöitsijöitä. Haastatteluita ei vallitsevan tilanteen eikä välimatkan vuoksi toteutettu kasvokkain, vaan alkuperäisen suunnitelman mukaan Teams-sovelluksella. Litteroidessa tutkija huomasi, että muutamassa kohdassa tallenne hieman pätkii ja näiltä osin haastateltavan puheesta ei voitu saada täysin selvää. Muutoin haastattelut onnistuivat hyvin ja teknisiltä ongelmilta vältyttiin.

Teoreettinen viitekehys tuki hyvin tutkimuksen toteutusta. Tutkija perehtyi hyvin aiheen teoriaan ja tämän pohjalta loi haastattelulomakkeen. Aiheeseen etukäteen pe-

rehtyminen oli todella tärkeää tutkimuksen onnistumisen kannalta, jotta tutkija pystyi luomaan haastattelukysymykset ja osasi kysyä tarvittaessa haastatteluiden aikana lisäkysymyksiä haastateltavilta. Teoriatiedon pohjalta tutkija osasi arvioida haastatteluiden perusteella, kuinka hyvin haastateltavat osasivat kertoa keskustelun aiheista.

Teemahaastattelurunko luotiin teoriarungon pohjalta. Useammassa haastattelussa haastateltavat ottivat kuitenkin jo ensimmäisen teeman, eli tuloslaskelman ja taseen aikana tuloksen käsittelykeinot esille. Jälkeenpäin ajateltuna tutkija olisi voinut yhdistää nämä teemat ja kysyä tuloslaskelman ja taseen yhteydessä myös tuloksen käsitteilykeinoista.

Luotettavuuden arviointi

Tutkimuksen luotettavuuteen vaikutettiin alusta lähtien huolellisella suunnittelulla sekä tutkimuksen teoriaan ja kirjallisuuteen perehdyttiin huolellisesti. Tutkimukseen pyrittiin käyttämään korkeintaan noin 10 vuotta vanhoja lähteitä jo siitäkin syystä, että asunto-osakeyhtiölaki on muuttunut vuonna 2009. Näin välttyttiin virheellisiltä tiedoilta. Lähteitä tarkasteltiin myös kriittisesti esimerkiksi kirjoittajan osalta. Tutkimuksessa ei hyödynnetty vieraskielisiä lähteitä, sillä suomalaisen asunto-osakeyhtiön toiminta perustuu Suomen lakiin.

Tutkimuksen luotettavuuden kannalta tärkeäksi koettiin myös riittävä dokumentointi. Kaikki oleelliset ja tärkeät tiedot tutkimuksen kannalta dokumentoitiin ja ne ovat tutkijalla tallessa. Tämä mahdollisti sen, että myös jälkeen päin pystyttiin palaamaan tärkeisiin asioihin. Tämä myös parantaa tutkimuksen reliabiliteettia eli toistettavuutta. Tulosten toistettavuutta pohtiessa on kuitenkin otettava huomioon, että tutkijoita oli vain yksi ja tutkija on tehnyt omat johtopäätöksensä tutkimuksen pohjalta. Haastattelun ajankohta sekä erilaiset häiriötekijät voivat myös vaikuttaa haastateltavien vastauksiin. Haastatteluille pyrittiin kuitenkin järjestämään rauhallinen hetki ja haastateltavat saivatkin itse ehdottaa heille sopivaa ajankohtaa. Tutkimuksen luotettavuutta voidaan mitata myös validiteetin avulla, joka tarkoittaa, että tutkimuksessa on tutkittu oikeita asioita. Tämän tutkimuksen osalta voidaan todeta, että tutki-

mus on validi, sillä tutkimuksen avulla saatiin vastaus tutkimusongelmaan. Myös saturaation voidaan todeta onnistuneen, sillä toistoa huomattiin jo muutaman haastattelun jälkeen.

Tutkimuksen yksi osa liittyi haastateltavien oman osaamisen arviointiin. Tämän osion ajaksi tutkija jakoi tietokoneen näytöltään arviointiasteikon haastateltavien nähtäväksi, jotta haastateltavat muistaisivat, mitä mikäkin numero tarkoitti. Tämän avulla välttyttiin virheiltä siltä osin, että haastateltava olisi arvioinut omaa osaamistaan väärin sen takia, että ei ollut täysin varma, mitä mikäkin numero tarkoitti. Tutkija myös kertoi kaikki kohdat ääneen.

Jatkotutkimusaiheet:

Aihetta olisi mielenkiintoista tutkia myös asunto-osakeyhtiön osakkaiden näkökulmasta. Tutkimuksessa voitaisiin selvittää, olisiko osakkailla halukkuutta oppia tulkitsemaan asunto-osakeyhtiön tilinpäätöstä ja millaista koulutusta he mahdollisesti tarvitsisivat. Isännöitsijöiden näkökulmasta aihetta voitaisiin tutkia laajemmin ja kartoittaa, olisiko asunto-osakeyhtiön taloushallintoon liittyen koulutukselle muutoin tarvetta.

Lähteet

Aallon Group. Tilitoimisto kiinteistöyhtiöille, isännöintitoimistoille ja rakennustoimialalle – Aallon Jyväskylä. Viitattu 6.11.2020. <https://aallongroup.fi/tilitoimisto-kiinteistoyhtiöille-isannointitoimistoille-ja-rakennustoimialalle-aallon-jyvaskyla/>.

Aallon Jyväskylän yrityseshittely Jyväskylän ammattikorkeakoulun Työpäivä-tapahtumassa. Tapatuma 11.2.2020.

AOYL 1599/2009. Asunto-osakeyhtiölaki. Annettu 22.12.2009. Viim. muutos 29.11.2019. Viitattu 5.10.2020. <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2009/20091599>.

Dextili. Yrityksen tarina. Viitattu 6.11.2020. <http://dextili.fi/yrityksen-tarina/>.

Heinonen, M. 2017. Taloyhtiöntalous. Oppikirja isännöitsijälle. 2. p. Kiinteistöalan kustannus.

Hirsjärvi, S. & Hurme, H. 2009. Tutkimushaastattelu. Teemahaastattelun teoria ja käytäntö. Helsinki: Gaudeamus Helsinki University Press 2008.

Hirsjärvi, S. & Remes, P. & Sajavaara, P. 2009. Tutki ja kirjoita. Helsinki: Kustannusosakeyhtiö Tammi.

Hänninen, H. 2016. Sijoitusovi. Rahastointi ja tuloutus vertailussa. Viitattu 28.9.2020. <https://sijoitusovi.com/rahastointi-ja-tuloutus/>.

Isännöinnin käsikirja. 2015. 17. p. Kiinteistöalan kustannus.

Isännöintiliitto. Isännöinnin koulutukset ja tutkinnot. Viitattu 19.8.2020. <https://www.isannointiliitto.fi/palvelut-ammattilaisille/isannointirekry/isannointialan-koulutukset-ja-tutkinnot/>.

L 1535/1992. Tuloverolaki. Annettu 30.12.1992. Viim. muutos 9.7.2020. Viitattu 7.9.2020. <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1992/19921535>.

Kananen, J. 2008. Kvali. Kvalitatiivisen tutkimuksen teoria ja käytänteet. Jyväskylän ammattikorkeakoulu.

Kananen, J. 2010. Opinnäytetyön kirjoittamisen opas. Jyväskylän ammattikorkeakoulu.

Kananen, J. 2015. Opinnäytetyön kirjoittaminen. Näin kirjoitan opinnäytetyön tai pro gradun alusta loppuun. Jyväskylän ammattikorkeakoulu.

Kananen, J. 2017. Laadullinen tutkimus pro graduna ja opinnäytetyönä. Jyväskylän ammattikorkeakoulu. Jyväskylän ammattikorkeakoulu.

Kananen, J. 2019. Opinnäytetyön ja pro gradun pikaopas. Avain opinnäytetyön ja pro gradun kirjoittamiseen.

KPL 1336/1997. Kirjanpitolaki. Annettu 30.12.1997. Viim. muutos 10.8.2018. Viitattu 4.10.2020. <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1997/19971336>.

Sillanpää, M. & Vahtera, V. 2011. Asunto-osakeyhtiölaki käytännössä. 3. uud. p. Helsinki: WSOYpro.

Suomen Kiinteistölehti. Isännöitsijä. 2017. Viitattu 7.11.2020. <https://www.kiinteistolehti.fi/isannoitsija/#>.

Suulamo, A. 2016. Kiinteistöyhtiön kirjanpito ja tilinpäätös. 13. uud. p. Kiinteistöalan kustannus.

Tuomi, J. & Sarajärvi A. 2018. Laadullinen tutkimus ja sisällönanalyysi. Helsinki: Tammi.

Viiala, H. & Rantanen, R. 2015. Näin toimii asunto-osakeyhtiö. 5. p. Kiinteistöalan kustannus.

Verohallinto. Asunto-osakeyhtiön rahastojen varojen tuloverotus. 2017. Viitattu 23.9.2020. https://www.vero.fi/yritykset-ja-yhteisot/ilmoittaminen-ja-maksaminen/veroilmoitus/osakeyhtio-ja-osuuskunta/veroilmoituksen_antaminen__asunto-yhteiso/asuintalovaraus-asunto-osakeyhti%C3%B6n-tuloverotuksessa/

Liitteet

Liite 1. Teemahaastattelurunko

Taustakysymykset:

- Millainen koulutustausta sinulla on?
- Kerro työtaustastasi?
- Kauanko olet toiminut isännöitsijänä?
- Millaista perehdytystä ja koulutusta olet saanut isännöinnin työhön?

1. Tuloslaskelma ja tase

- Osaatko kuvailla, mistä tuloslaskeman sisältö koostuu?
 - Tiedätkö, mille tileille mikäkin kulu tai tuotto kuuluu?
- Osaatko kuvailla, mistä taseen sisältö koostuu?
- Onko jaksottaminen tuttu käsite ja osaatko kuvailla, mitä se tarkoittaa?
- Koetko, että koulutuksesta voisi olla hyötyä tuloslaskelman ja taseen tulkin-
taan liittyen?

2. Liitetiedot

- Tiedätkö, mikä liitetietojen tarkoitus on?
- Osaatko kuvailla asioita, jotka tulee esittää liitetiedoissa?
- Koetko, että koulutuksesta voisi olla hyötyä liitetietojen sisältöön ja tulkin-
taan liittyen?

3. Talousarviovertailu ja vastikerahoituslaskelma

- Talousarviovertailu
 - Osaatko kuvailla, mikä talousarviovertailun tarkoitus on?
 - Mitä talousarviossa vertaillaan?
- Vastikerahoituslaskelma
 - Osaatko kuvailla, mikä vastikerahoituslaskelman tarkoitus on?
 - Osaatko kuvailla, mitä vastikerahoituslaskelman jäämät tarkoitta-
vat?
- Koetko, että koulutuksesta olisi hyötyä liittyen talousarviovertailun ja vasti-
kerahoituslaskelman tukintaan?

4. Tuloksen käsittelykeinot

- Tiedätkö, millaisia tuloksen käsittelykeinoja voidaan käyttää tilinpäätöksen
yhteydessä?
 - Osaatko kuvailla, mitä vahvistetut tappiot tarkoittavat ja miten niitä
voidaan hyödyntää tuloksen käsittelyssä?

- Osaatko kuvailla, mitä rahastoinnit tarkoittavat ja miten niitä voidaan hyödyntää tuloksen käsittelyssä?
 - Tiedätkö, mikä on rahastoinnin ja tulouttamisen ero?
- Osaisitko kuvailla, mitä poistot tarkoittavat ja miten niitä voidaan hyödyntää tuloksen käsittelyssä?
 - Tiedätkö, mitä eroa on menojäännöspoistolla ja tasapoistolla?
- Osaisitko kuvailla, miten perusparannus ja peruskorjaus eroavat toisistaan?
 - Tiedätkö, miten niiden käsittely eroaa tilinpäätöksessä?
 - Osaatko kuvailla, mitä aktivoinnit tarkoittavat ja miten niitä voidaan hyödyntää tuloksen käsittelyssä?
- Osaatko kuvailla, mitä asuintalovaruksen tekeminen tarkoittaa ja kuinka sitä voidaan hyödyntää tuloksen käsittelyssä?
- Koetko, että koulutuksesta olisi hyötyä tuloksen käsittelyyn liittyen?

5. Arvio omasta osaamisesta

- **Miten kuvailisit omaa osaamistasi asteikolla 1–5**
 - **1: En osaa tulkita. Tarvitsen asiaan koulutusta.**
 - **2: Osaan tulkita, mutta en kovin hyvin. Haluaisin asiaan koulutusta.**
 - **3: En osaa sanoa.**
 - **4: Osaan tulkita hyvin. Koulutuksesta olisi kuitenkin hyötyä.**
 - **5: Osaan tulkita erinomaisesti. En tarvitse asiaan koulutusta.**
- Tuloslaskelman tulkinnassa
- Taseen tulkinnassa
- Liitetietojen tulkinnassa
- Talousarvion tulkinnassa
- Vastikerahoituslaskelman tulkinnassa
- Tuloksenkäsittelykeinojen tulkinnassa

6. Muuta

- Tuleeko mieleen muuta tilinpäätökseen liittyen, johon haluaisit saada lisätietoa?
- Olisiko oppiminen helpompaa, jos ammattilainen pitäisi koulutuksen? Vai opiskelisitko mieluummin itsenäisesti?