

KYMENLAAKSON AMMATTIKORKEAKOULU

Liiketalous / Taloushallinto

Maarika Kauppala

LAKIMÄÄRÄISET ASIAKIRJAT ASUNTO-OSAKKEEN KAUPASSA

Opinnäytetyö 2012

TIIVISTELMÄ

KYMENLAAKSON AMMATTIKORKEAKOULU

Liiketalouden koulutusohjelma

KAUPPALA, MAARIKA

Opinnäytetyö

Työn ohjaaja

Toimeksiantaja

Joulukuu 2012

Avainsanat

Lakimääräiset asiakirjat asunto-osakkeen kaupassa

59 sivua + 12 liitesivua

Marita Kankaanranta, lehtori

Realia Isännöinti Oy

asunto-osakeyhtiö, asuntokauppa, tilinpäätös, isännöitsijäntodistus, tietolähde

Opinnäytetyössä tarkastellaan asunto-osakeyhtiön myyntidokumentteja käytetyn asunto-osakkeen ostajan tietolähteenä. Opinnäytetyössä käsitellään asunnon ostoa, mutta tilinpäätöksen tietoja voi hyödyntää myös muiden asunto-osakeyhtiön tilojen hankinnassa.

Esille tuodaan kohdat, joista ostoa harkitseva saa erityistä tietoa taloyhtiön taloudellisesta tai teknisestä tilasta. Isännöitsijäntodistus liitteineen on kaiken perusta. Tilinpäätöstiedoista toimintakertomuksessa selvitetään sanallisesti taloyhtiön perustietoja, kulustietoja, historiatietoja ja arvioidaan tulevaisuudennäkymiä. Toimintakertomuksessa esitetään kaikki merkittävät asiat taloyhtiön toiminnasta. Vastikerahoituslaskelma esittää, mihin eri tarkoituksiin kerätyt varat on käytetty. Hankerahoituslaskelma laaditaan taloyhtiön teettämistä rakentamis-, uudistus- ja kunnossapitohankkeiden kustannuksista ja rahoituksesta. Tuloslaskelma, tase ja niiden liitetiedot kertovat numeroiden avulla menneen tilikauden taloudellisista tapahtumista. Energiatodistuksesta saadaan selvitettyä kulutustiedot. Korjaustarveselvitys ja tiedot suoritetuista remonteista kertovat, kuinka taloyhtiössä on hoidettu kunnossapito ja korjausrakentaminen sekä millainen on hallituksen näkemys asioiden hoidosta lähitulevaisuudessa.

Osakkeenostoa harkitseva voi näiden tietojen avulla suhteellisen helposti vertailla itseään kiinnostavia kohteita. Taloudellisesti ja teknisesti parhaan huoneiston löytymiseen päästään vertaamalla omien kiinnostuksen kohteiden tietoja tilastoituihin arvoihin.

ABSTRACT

KYMENLAAKSON AMMATTIKORKEAKOULU

University of Applied Sciences

Business Administration

KAUPPALA, MAARIKA

Statuary selling documents in the housing trade

Bachelor's Thesis

59 pages + 12 pages of appendices

Supervisor

Marita Kankaanranta, Senior Lecturer

Commissioned by

Realia Isännöinti Oy

December 2012

Keywords

housing company, housing trade, house manager report card, financial statement, source of information

This thesis handles how a buyer should use apartment selling documents as a source of information. It explains items of specific financial or technical position. Statuary documents present all information in actual time. Explaining all information is a benefit for a seller. Buyer responsibility is to inspect carefully all documents, the apartment and building.

House manager report card, with its attachment documents, is the basis for everything. It includes financial statement, energy report card and a list of renovations both made in history and future plans. There is almost too much information: it may prevent a buyer from exploring the documents at all. Decision to purchase might be done based on minor reasons. Renovations to come and energy are the highest costs in an old building. For finding the best apartment a buyer should compare common statistics and information of target apartments.

A buyer would reach the best result by comparing suitable apartments on sale. Laws and statutes ensure that selling documents obey a certain pattern by informing exactly what there must be found. There is only a number of issues which a buyer should find from selling documents. Issues that are really important and quite easy to compare. This thesis clearly explains those issues and shows where to find them.

SISÄLLYS

TIIVISTELMÄ

ABSTRACT

1	JOHDANTO	7
2	TUTKIMUKSEN TARKOITUS JA TAVOITTEET	8
3	ASUNTO-OSAKEYHTIÖT SUOMESSA	8
3.1	Asuntotyypit	8
3.2	Asunto-osakeyhtiölaki	9
3.3	Asunto-osakeyhtiön osakas	9
3.4	Hallinto	10
3.5	Asunto-osakeyhtiön talous	10
3.6	Kiinteistön ylläpito ja korjausrakennuttaminen	12
4	ASUNTOKAUPPA	13
4.1	Asunto-osakkeen omistus	13
4.2	Asunto-osakkeen ostaminen	13
4.3	Myyjän tiedonantovelvollisuus	14
4.4	Ostajan ennakkotarkastusvelvollisuus	14
4.5	Asunnon myyntiin liittyvät dokumentit	14
4.5.1	Kauppakirja	15
4.5.2	Isännöitsijäntodistus	15
4.5.3	Toimintakertomus	18
4.5.4	Tuloslaskelma	18
4.5.5	Tase	20
4.5.6	Jälkilaskelmat	21
4.5.7	Talousarviovertailu	22
4.5.8	Lainaosuuslaskelma	22
4.5.9	Talousarvio	22
4.5.10	Energiatodistus	24
4.5.11	Tilintarkastus- tai toiminnantarkastuskertomus	24
4.5.12	Kunnossapitotarveselvitys, suoritettavat kunnossapito- ja muutostyöt	25

4.5.13	Yhtiön nostamien lainojen tiedot	25
4.5.14	Tiedot osakeantivaltuudesta ja optiotodistuksesta	26
4.5.15	Yhtiöjärjestys	26
4.6	Välittäjäkauppa	26
4.7	Asuntokauppa ilman kiinteistönvälittäjää	27
5	OSAKKEENOSTAJAN TARKASTELUKOHDAT	28
5.1	Isännöitsijäntodistus	28
5.1.1	Kohteen yksilöinti	28
5.1.2	Osakehuoneiston tiedot	28
5.1.3	Yhtiön kiinteistön ja rakennuksen tiedot	30
5.1.4	Yhtiön taloustiedot	30
5.1.5	Isännöitsijäntodistuksen muut tiedot	31
5.2	Toimintakertomus	31
5.3	Vastikerahoituslaskelma	32
5.4	Talousarviovertailu	35
5.5	Tuloslaskelma	35
5.6	Tase	40
5.7	Tilinpäätöksen liitetiedot	41
5.8	Talousarvio	41
5.9	Tilintarkastus- tai toiminnantarkastuskertomus	43
5.10	Viiden vuoden kunnossapitotarveselvitys sekä suoritettut kunnossapito- ja muutostyöt	44
5.11	Energiatodistus	46
5.12	Yhtiöjärjestys	47
5.13	Puolison suostumus	47
6	TULOSTEN TARKASTELU JA PÄÄTELMÄT	48
7	SOPIVIEN KOHTEIDEN VERTAILUMAHDOLLISUUDET	50
7.1	Vertailumahdollisuudet	50
7.2	Vertailussa ilmenevät ongelmat	53
8	JATKOTUTKIMUS	54
8.1	Vertailupalvelu	54
8.2	Tilastointi	54

8.3 Asuntokauppaan sopivien tunnuslukujen luonti	54
9 TULOSTEN TARKASTELU JA PÄÄTELMÄT	55
LÄHTEET	56
LIITTEET	

Liite 1. Asunto-osakeyhtiön tuloslaskelmamalli.

Liite 2. Asunto-osakeyhtiössä sovellettavan liikekaavan malli.

Liite 3. Asunto-osakeyhtiön tasemalli.

Liite 4. Asunto-osakeyhtiön vastikerahoituslaskelmamalli.

Liite 5. Asunto-osakeyhtiön hankerahoituslaskelmasta.

Liite 6. Asunto-osakeyhtiön talousarviovertailumalli.

Liite 7. Asunto-osakeyhtiön lainaosuuslaskelmamalli.

Liite 8. Asunto-osakeyhtiön toimintakertomusmalli.

1 JOHDANTO

Käytettyjen asuntojen kauppa vaatii usein nopeaa päätöksentekoa. Asunto-osake joutaan monesti ostamaan pintapuolisilla tiedoilla. Sijoituksen kannattavuuden kannalta tärkeät taloudelliset ja tekniset tiedot on vaikea löytää suuren informaatiomäärän keskeltä. Lakien vaatimusten mukaista tietoa myytävistä asunto-osakkeista on hyvin laaja-alaisesti saatavilla. Usein informaation merkitystä vähätellään tai tieto jätetään hyödyntämättä. Lopullisen ostopäätöksen vaikuttimena voi olla vain emotionaaliset seikat tai vähäpätöiset tekniset ratkaisut. Asunnon myyntiesitteessä ei ole kaikkea tietoa asunnosta, vaan sen tarkoitus on antaa positiivinen kuva asunnosta.

Huoneiston käyttökustannuksiin vaikuttavat taloyhtiön talouden ja tekniikan järkevä hoito koko asuinrakennuksen elinkaaren ajalta. Hyvän hoidon lisäksi monissa asunto-osakeyhtiöissä on laadittu realistinen suunnitelma tulevaisuudessa tapahtuvista kunnossapito- ja rakennustarpeesta.

Myyjälle on eduksi, että hän esittää ostajalle kaiken mahdollisen tiedon, joka voi vaikuttaa kauppaan. Ostajalle on tarjottava mahdollisuus suorittaa kohteessa ennakkotarkastus. Ennakkotarkastuksessa ostajan oletetaan havaitsevan kaikki, mikä on selvästi nähtävillä. Myyjän on kannattavaa toimittaa ostajalle tutustuttavaksi kaikki mahdolliset tiedossa olevat asiat. Ostajan velvollisuus on itse etsiä tarpeellinen tieto kaiken informaation joukosta. Ammattitaitoinen kiinteistönvälittäjä pystyy auttamaan sekä myyjää että ostajaa toimimaan oikein.

Työssäni isännöitsijänä olen huomannut kuinka, vähän ihmiset ovat kiinnostuneita taloyhtiön taloudesta tai asioiden hoitamisesta. Perusasioiden ymmärtäminen ei vaadi syvällisiä talouden tai tekniikan tietoja ja taitoja. Opinnäytetyö opastaa osakkeenostoa harkitsevaa poimimaan oikeita tietoja asunto-osakeyhtiön osakkeen myyntiasiakirjoista, saadakseen selville mahdollisimman paljon erilaista informaatiota kyseisen asunto-osakeyhtiön tilanteesta. Myyjälle tai taloyhtiön edustajalle nostetaan esiin riskejä, joita sisältyy tietojen virheellisyyteen. Pyrkimykseni on ohjeistaa toimimaan siten, ettei aiheutuisi hintavaksi muodostuvia virheitä.

2 TUTKIMUKSEN TARKOITUS JA TAVOITTEET

Asunnon osto on ihmisen elämässä harvoin tapahtuva toiminto. Toimintamalli on usein vieras itselle, ja harvoin lähipiiristäkään löytyy alan asiantuntijaa. Lähtökohtana on, että käytetyn asunnon kaupassa kaikki tarpeellinen tieto on ostajan saatavilla. Oikeiden asioiden löytäminen suuren informaatiomäärän keskeltä on vaikeaa. Varsinkin jos on kiire. Tutkimuksen tarkoituksena on opastaa ostajaa etsimään oleellinen tieto asuntokaupassa käytettävistä asiakirjoista ja tuoda esiin kuvaavimmat tiedot, jotka kertovat asunto-osakkeen kunnosta, yhtiön taloushoidosta sekä korjaus- ja perusparannusten suorittamisesta. Opinnäytetyö toteutetaan tutkimalla saatavilla olevaa julkista tietoa ja tarkkailemalla käytännön toimia isännöintitoimistossa.

Eri lait ja asetukset säätävät dokumenttien sisältöä. Kaikista eri huoneisto-osakkeiden myyntiin liittyvistä asiakirjoista, ulkoasusta riippumatta, täytyy löytyä vaadittavat tiedot. Asiakirjojen rakenne noudattaa usein samaa mallia, mikä helpottaa tietojen poimimista.

Asunnonostotilanteessa tärkeimpinä vaikuttimina ovat usein melko vähäpätöiset syyt, ja oikeasti tärkeät asiat jäävät vähälle huomiolle. Opinnäytetyön tavoitteena on tehdä oikeiden asioiden löytymisestä helpompaa.

3 ASUNTO-OSAKEYHTIÖT SUOMESSA

3.1 Asuntotyypit

Kerros- ja rivitaloasuminen on suosittua Suomessa. Kaikista Suomen asunnoista noin 60 prosenttia on kerrostaloissa tai rivitaloissa. Kaikista asunnoista rivitaloasuntoja on 14 prosenttia asuntokannasta ja kerrostaloasuntoja 44 prosenttia. Kuitenkin väestöstä vain kolmasosa asuu kerrostaloissa. Kerrostaloasunnot ovat asunnoista pienempiä, ja niissä asuu yksinasuvia tai pienempiä perheitä kuin rivi- ja pientaloissa. (Tilastokeskus 2011.)

Kerrostaloasuntoja ja pientaloasuntoja oli vuonna 1990 lähes yhtä paljon. Tästä eteenpäin kerrostaloasuntojen osuus kuitenkin alkoi lisääntyä. Kerrostaloasuntojen määrä oli huomattavassa johdossa pientaloasunnoista vuoden 2010 lopussa. Kerrostaloasuntoja oli 99 000 enemmän kuin asuntoja erillisissä pientaloissa. Rivitalojen suosio on

kasvanut huomattavasti 40 vuoden aikana. Vuonna 1970 rivitaloasuntoja oli 30 000 ja vuoden 2010 lopussa jo 383 000. (Tilastokeskus 2011.)

Suomessa on noin 80 000 asunto-osakeyhtiötä, joissa on noin miljoona kotia ja kaksi miljoonaa asukasta. Tilastokeskuksen keräämien tietojen mukaan 2011 omistajaa vaihtoi 72 500 käytettyä osakehuoneistoa. (Tilastokeskus 2011.)

3.2 Asunto-osakeyhtiölaki

Suomen osakeyhtiömallinen asuminen on järjestelmänä melko ainutlaatuinen maailmassa. Aikaisimmat kiinteistöjen omistamiseen tarkoitettut osakeyhtiöt on perustettu jo 1800- ja 1900-lukujen vaihteessa. Ensimmäinen asunto-osakeyhtiölaki laadittiin vuonna 1926. Lakia on uusittu sen jälkeen kaksi kertaa. Viimeisin uudistus tuli voimaan 1.7.2010. Uusin asunto-osakeyhtiölaki asetuksineen loi velvoitteita myös asuntopaikan dokumentaatioon. (Isännöitsijän käsikirja 2011, 67.)

3.3 Asunto-osakeyhtiön osakas

Asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä sekä asunto-osakeyhtiölaissa määritellään osakkaan oikeudet ja velvollisuudet. Tärkeintä on tietää, mitä osakeryhmän omistukseen sisältyy. Yhtiöjärjestyksen huoneistoselityksessä on absoluuttisen tarkasti määriteltäviä tietoja, jotka kunkin osakkaan hallintaan kuuluu. Näitä tietoja ei voi muuttaa ilman osakkeenomistajan nimenomaista suostumusta. (Isännöitsijän käsikirja 2011, 68.)

Osakkaan velvollisuus on maksaa vastiketta asunto-osakeyhtiölle yhtiöjärjestyksen määrittelemän vastikeperusteen mukaisesti ja pitää huoneiston sisätiloja kunnossa. Osakas saa tehdä omistamassaan huoneistossa muutostöitä, kunhan ne eivät vaikuta muiden osakkaiden tai yhtiön asemaan. Muutostyö voi edellyttää lupakäytäntöä, ja sen suorittamiselle voidaan asettaa ehtoja. (Isännöitsijän käsikirja 2011, 68.)

Osakkaalla on oikeus vaikuttaa yhtiön hallintoon. Osakas on oikeutettu osallistumaan yhtiökokoukseen ja käyttämään siellä osakkeenomistajan päätäntävaltaa. (Isännöitsijän käsikirja 2011, 68.)

3.4 Hallinto

Asunto-osakeyhtiön korkeinta päätösvaltaa käyttää yhtiökokous, joka koostuu yhtiön osakkeenomistajista. Yhtiökokous päättää yhtiön kannalta tärkeimmistä asioista, kuten yhtiövastikkeesta, vastuuvapauksista sekä laajakantoisista ja epätavallisista toimenpiteistä. Yhtiökokous myös valitsee yhtiölle hallituksen ja tilintarkastajan tai toiminnantarkastajan. Tilin- tai toiminnantarkastajat toimivat osakkeenomistajien luottamusmiehinä tarkastaen yhtiön tilinpitoa ja hallintoa sekä raportoivat tästä yhtiökokoukselle. Hallituksen ja tilintarkastajien tai toiminnantarkastajien määrä ja toimikausi määrätään yhtiöjärjestyksessä. (Isännöitsijän käsikirja 2011, 97.)

Hallitus huolehtii taloyhtiön hallinnosta, johtaa ja edustaa yhtiötä. Hallitus toimii talousarvion puitteissa suunnitelmallisissa toiminnoissa ja laativat tulevaisuuden suunnan yhtiölle. Hallitus valmistelee yhtiökokoukselle esityksiä tarvittavista toimenpiteistä.

Asunto-osakeyhtiölain nojalla yhtiöllä voi olla isännöitsijä, mikäli yhtiöjärjestyksessä niin määrätään tai yhtiökokous päättää. Hallituksen tehtävänä on valita isännöitsijä. Isännöitsijän tehtävänä on hoitaa taloyhtiön tarvitsemat johtamispalvelut. Isännöitsijä järjestelee taloyhtiön asioita ja hoitaa juoksevia asioita sekä toimeenpanee hallituksen ja yhtiökokouksen päätöksiä. (Isännöitsijän käsikirja 2011, 27.)

3.5 Asunto-osakeyhtiön talous

Taloussuunnittelu pohjautuu normaaleihin tuloihin ja menoihin sekä suurien kunnossapito töiden rahoitukseen. Hallitus laatii isännöitsijän avustuksella talousarvion, jonka perusteella määrittyy seuraavan tilikauden vastikkeet ja muut maksut.

Kirjanpitolautakunnan yleisohje säätelee asunto-osakeyhtiöiden kirjanpitoa, tilinpäätöstä ja toimintakertomusta. Taloyhtiöt ovat kirjanpitovelvollisia, vaikkeivät harjoita liike- tai ammattitoimintaa. Kirjanpitovelvollisuus määräytyy osakeyhtiö yhtiömuodon perusteella. (Isännöitsijän käsikirja 2011, 209.)

Lakien velvoittamana taloyhtiöiden on laadittava tilinpäätös. Tilinpäätöksen on oltava selkeä ja muodostettava yhtenäinen kokonaisuus sekä annettava oikeat ja riittävät tiedot taloyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Liitetietoihin on lisättävä ne olennaiset tiedot, jotka eivät käy muualta tilinpäätöksessä ilmi. Taloyhtiön ti-

linpäättös pyritään laatimaan yksinkertaiseen ja helppolukuiseen muotoon, jotta talousalaa tuntematonkin osaisi tulkita sitä oikein. (Isännöitsijän käsikirja 2011, 220.)

Isännöitsijä laatii tilinpäätösehdotuksen, joka käydään ensin läpi hallituksen tilinpäättöskokouksessa. Hallitus hyväksyy tilinpäätöksen allekirjoittamalla sidotun version, joka esitetään yhtiökokoukselle. Tilinpäättös pitää sisällään toimintakertomuksen, tuloslaskelman ja taseen liitetietoineen, talousarviovertailun ja tarvittavat jälkilaskelmat. (Isännöitsijän käsikirja 2011, 198.)

Taloyhtiöt, kuten muutkin yhteisöt, voivat jossain määrin säännellä vuosituloksensa muodostumista tilinpäätössuunnittelulla. Taloyhtiöt eivät tavoittele voitollista tulosta, jottei jouduta maksamaan tuloveroa. Voitto pyritään eliminoimaan kirjanpidollisin keinoin alle 30 euroon, jotta veroseuraamuksilta vältyttäisi. Taloyhtiöiden keinoja tuloksentasaukseen on käyttöömaisuuden poistot, suurehkojen korjausmenojen aktivointi, tulojen ja menojen ajankohdan sääntely sekä asuintalovaraus, rahastointi ja tappiontasaus. (Isännöitsijän käsikirja 2011, 265.)

Asunto-osakeyhtiöiltä ei edellytetä suunnitelmanmukaisia poistoja. Poistoja tehdään silloin, kun se todetaan parhaaksi tuloksen tasauskeinoksi. Poistoja voidaan tehdä koneista ja kalustosta sekä niihin verrattavasta irtaimesta käyttöömaisuudesta 0–25 % (vuonna 2012) ja asuinrakennuksista 0–4 % (vuonna 2012). Poistoja ei siis tarvitse tehdä enimmäisprosenttien määrää, vaan ainoastaan tarvittava määrä, jotta tulos muodostuu alle 30 euroksi. (Isännöitsijän käsikirja 2011, 265.)

Tulojen ja menojen sääntely liittyy lähinnä korjauksiin. Tilikauden loppuvaiheen väli-tilinpäätöksen tuloksesta riippuen suunnitelmallisia korjauksia voidaan mahdollisuuksien mukaan aientaa tai myöhentää. Myös vastikkeiden suuruutta voidaan muuttaa kesken vuotta yhtiökokouksen päätöksellä. Tavanomaisempaa on antaa hallitukselle valtuus kantaa tai olla kantamatta yhden kuukauden vastike. (Manner - Suulamo 2008, 215.)

Perinteisesti asunto-osakeyhtiön tilinpäätöksen tuloksen tasaus on ratkaistu rahastointimenettelyllä. Rahastointipäättös on tehtävä yhtiökokouksessa sen tilikauden aikana, jolloin rahastointeja tehdään. Rahastoitavien varojen käyttöön soveltuvat aktivoitavien uudishankintojen, aktivoitavien perusparannusten ja aktivoitavien suurehkojen korja-

usten menot sekä tällaiseen tarkoitukseen otettujen lainojen pääoman takaisinmaksut. Rahastoitaessa lisätään yhtiön omia pääomia, jolloin tuotot siirretään kasvattamasta taloyhtiön tulosta tuloslaskelmasta taseeseen. (Isännöitsijän käsikirja 2011, 260.)

Tuloksen tasaukseen voidaan käyttää kirjanpitolain 5 luvun 15 §:n nojalla vapaaehtoista asuintalovarausta. Varaus on enneaikainen kulukirjaus kymmenen seuraavan vuoden aikana syntyvien asuinrakennuksen rakentamis-, käyttö-, huolto- ja korjausrakentamismenoille. Varauksen käyttötarkoitus ei tarvitse olla selvillä sen muodostamisvaiheessa, koska käyttötarkoitusta ei tarvitse määritellä. Asumiskäytössä olevan rakennuksen pinta-alaan perustuvan euromääräisen asuintalovarauksen on oltava vähintään 3 500 euroa (vuonna 2011) vuodessa. (Isännöitsijän käsikirja 2011, 268.)

Tuloksen tasaukseen voidaan käyttää myös vahvistettuja tappioita kymmeneltä edelliseltä verovuodelta, mikäli tuona aikana yhtiön osakkeista yli puolet eivät ole vaihtaneet omistajaa. (Verohallinto. Tuloverotus 2012).

Talouden hoitoon liittyy myös investointien rahoittamisesta päättäminen ja käytännön raha-asioiden hoitaminen. Lisäksi taloyhtiöiden vuokra- ja vastikesaamisten perintä on yleinen ja usein hyvin vaativa toimenpide asunto-osakeyhtiöiden talouden hoidossa.

3.6 Kiinteistön ylläpito ja korjausrakennuttaminen

Asunto-osakeyhtiön keinoja suunnitelmallisen kiinteistön ylläpidon ja korjausrakentamisen tärkeimpiä työkaluja ovat ajantasainen kiinteistöstrategia, huoltokirja, kuntoarviot ja -tutkimukset, energiakatselmus. Suunnitelmallisuudella ja ennakoinnilla saavutetaan rakennuksen elinkaaren läpi jatkuva kustannustehokas tapa toimia. Pyrkimyksenä on taata kiinteistön arvon säilyminen tai kehittyminen. Suunnitelmallisella toiminnalla voidaan vaikuttaa myös asumisviihtyvyyteen, turvallisuuteen ja terveellisuuteen. Lakimääräisiä dokumentteja ovat energiatodistus sekä viiden vuoden kunnossapitotarveselvitys tai kunnossapitosuunnitelma.

Kiinteistön ylläpitoon kuuluu kiinteistön hoito. Rakennusteknisen huollon lisäksi kiinteistöhoitoa on taloyhtiön teknisten järjestelmien tarkkailu ja hoitaminen. Kunnossapito on kiinteistön ominaisuuksien säilyttämistä ja ajantasaistamista korjaamalla tai uusimalla rakennusosia. Kiinteistöä ylläpidetään parhaiten huolehtimalla suunnitelmallisuudesta. Ylläpidon apuvälineenä käytetään huoltokirjaa, säännöllisiä kuntoarvi-

oita ja -tutkimuksia sekä energiankulutuksen jatkuvaa seuranta. Kattavien ja ajantasaisten tietojen pohjalta asunto-osakeyhtiön on helppoa laatia pitkän tähtäimen kunnossapitosuunnitelma (PTS). Huoltokirja, energianseuranta ja PTS muodostavat lähtötiedot yhtiön päätöksenteon ja rahoituksen suunnittelulle. (Isännöitsijän käsikirja 2011, 329–330.)

4 ASUNTOKAUPPA

4.1 Asunto-osakkeen omistus

Asunto-osakeyhtiössä osakkaat omistavat vain osakkeita, jotka oikeuttavat tietyn huoneiston hallintaan. Asunto-osakeyhtiö omistaa rakennuksen rakenteet ja perusjärjestelmät. Osakkeenomistajalla on omistuksessaan asunto-osakeyhtiön osakkeita, jotka yksin tai yhdessä muiden osakkeiden kanssa oikeuttavat hallitsemaan asuinhuoneistoa. Yhtiöjärjestyksessä määritellään tilat, jotka kuuluvat osakeryhmälle. Asuntokaupassa nämä osakkeet siirretään myyjältä ostajalle siirtomerkinnällä osakekirjaan.

Osakkeenomistaja on velvollinen pitämään kunnossa hallitsemansa asuinhuoneiston sisäpuoliset osat. Osakas on oikeutettu tekemään hallitsemassaan huoneistossa kunnossapito- ja muutostöitä. Osakaan on ilmoitettava ennen kunnossapito- tai muutostyön aloittamista siitä taloyhtiön hallitukselle. Hallitus käsittelee ilmoituksen ja antaa suostumuksensa työlle. Taloyhtiön suostumukseen voi sisältyä ehtoja ja joitain perusparannuksia on mahdollista kieltää kokonaan. Asunto-osakeyhtiöllä on oikeus kieltää esimerkiksi osakaan ilmalämpöpumpun asennus.

4.2 Asunto-osakkeen ostaminen

Ostaja ostaa osakeryhmän osakekirjaan siirtomerkinnällä merkityltä osakkeenomistajalta. Asuntokaupassa ostaja saa itselleen osakekirjan maksaessaan velattoman hinnan. Myyntihinta on velaton summa, jonka ostaja maksaa myyjälle. Velaton hinta on kauppahinta lisättynä myytävien osakkeiden osuudella taloyhtiön yhtiövelasta. (Kuluttajavirasto. Vanhat osakehuoneistot 2012.)

Asunto-osakekaupan vahvistukseksi ostajan on saatava osakekirja haltuunsa. Ostajan on selvitettävä, onko osakekirja myyjän hallinnassa vai onko se pantattu. Panttina olevan osakekirjan saa lunastettua itselleen maksamalla panttivelka. Yleensä myyjä lu-

nastaa velan panttina olleen osakekirjan itselleen, maksamalla velkapanttin hinnan osalla saamastaan kauppahinnasta. Samalla hetkellä osakekirja siirretään ostajalle siirtomerkinnällä osakekirjaan. Siirtomerkintä voi olla käsivaraisesti kirjoitettu teksti osakekirjan sisäsivulla sille varatussa paikassa: Siirretään ostajalle (ostajan nimi), myyjän allekirjoitus ja nimenselvennys sekä paikka ja päivämäärä.

4.3 Myyjän tiedonantovelvollisuus

Asuntokauppaan tyypillisesti kuuluvat asiakirjat suojelevat myyjää tiedonantovelvollisuuden täyttymisessä. Asuntokauppalain (23.9.1994/843) mukaan myyjä voi muuten joutua vahingonkorvauksiin, hinnanalennuksiin tai jopa kaupan purkuun.

Asuntokauppalain (23.9.1994/834) 11 § määrittelee asunnon virheelliseksi, jos se ei vastaa mitä on sovittu. Ostaja voi vedota virheeseen, jos myyjä on antanut virheellistä tietoa tai jättänyt tietoisesti kertomatta jotain oleellisia asioita ennen kaupantekoa. Asunnon varustelun, kunnon ja muiden ominaisuuksien on vastattava ikäistään, hinnoistaan ja alueelle tavanomaista tasoa. Myyjän on annettava ostajalle totuudenmukaista tietoa asunnon ympäristöstä ja alueen palveluista, jotka voivat vaikuttaa asunnon käyttöön tai arvoon. Myyjän edun mukaista on kertoa kaikki tiedossaan olevat asiat, jolloin ostajan mahdollisuus vedota virheeseen minimoituu.

4.4 Ostajan ennakkotarkastusvelvollisuus

Asuntokauppalain 12 § velvoittaa ostajan tarkastamaan kohde huolellisesti ennen kauppvoja, tai virheeseen ei saa vedota. Tämä tarkoittaa myös asioita, jotka hänen voidaan olettaa tienneen kauppaa tehtäessä. Nämä asiat hän on voinut saada tiedoksi vain asiapapereista, jotka hän on saanut myyjältä tai myyjän edustajalta kohteeseen tutustuessaan. Asuntokauppalain mukaan ostajan tulee ilmoittaa myyjälle kohtuullisessa ajassa havaitusta virheestä. Myyjän vastuu on kaksi vuotta hallinnan luovutuksesta.

4.5 Asunnon myyntiin liittyvät dokumentit

Asuntokaupan yhteydessä myyjän kannattaa esittää kaikki taloyhtiöltä tiedoksi saamansa asiat. Tällöin hän ei salaa mitään asunto-osakeyhtiön asioita, joita itsensä pitäisi tietää. Asunnon myyntiin liittyvät dokumentit saa isännöitsijältä, tai jos taloyhtiössä

ei ole isännöitsijää, asiakirjat saa hallituksen puheenjohtajalta (Linnainmaa - Palo 2007, 42).

4.5.1 Kauppakirja

Käytetyn asunto-osakkeen osakkeiden kauppa on vapaamuotoinen oikeustoimi, eikä kauppakirjalle siten ole mitään virallista muotovaatimusta (Linnainmaa - Palo 2007, 50). Kauppa on kuitenkin aina syytä tehdä kirjallisesti, ja kaikki kaupan ehdot tulee merkitä kauppakirjaan.

Kauppakirjan sisältö:

- 1) myyjä: nimet, sosiaaliturvatunnus, ammatti, osoite, omistusosuus
- 2) ostaja: nimet, sosiaaliturvatunnus, ammatti, osoite, omistusosuus
- 3) kaupan kohde: asunto-osaakeyhtiön nimi, osakkeiden numerot, huoneisto, osoite, huoneiden lukumäärä ja muut tarvittavat tiedot
- 4) kauppahinta: mahdollisen käsirahan maksupäivä ja summa, kauppahinta ja maksupäivä
- 5) päiväys
- 6) allekirjoitukset
- 7) mahdollinen puolison suostumus, koska yhteistä kotia ei voi myydä ilman puolison tai rekisteröidyn parisuhdekumppanin kirjallista suostumusta (Linnainmaa - Palo 2007, 60).

4.5.2 Isännöitsijäntodistus

Asunto-osaakeyhtiölain (22.12.2009/1599) 7 luvun 27 §:n nojalla isännöitsijän on annetta osakehuoneistoa koskeva isännöitsijäntodistus kohtuullista maksua vastaan. Velvollisuus siirtyy taloyhtiön hallituksen puheenjohtajalle, jos yhtiöllä ei ole isännöitsijää tai tämä on esteellinen.

Isännöitsijäntodistus on asiakirja, jonka laaditaan ainoastaan osakkeenomistajan, osakkeita panttauksen nojalla hallussaan pitävän tai kiinteistönvälitysliikkeen, jolla on myyntitoimeksiantosopimus, pyynnöstä. (Asunto-osakeyhtiölaki 7 luku 27 §.)

Isännöitsijäntodistuksesta on asunto-osakeyhtiölain 7 luvun 27 §:n mukaan käytävä ilmi

- *yhtiön taloudellinen tila*
- *tiedot rakennuksista ja niiden kuntoon liittyvistä yhtiön tiedossa olevista seikoista*
- *maa-alueen omistussuhteet*
- *onko yhtiöjärjestyksessä lunastuslauseke*
- *tiedot osakehuoneistosta ja sen kuntoon liittyvistä yhtiön tiedossa olevista seikoista*
- *osakeryhmän osakeluettelon merkityn omistajan nimi*
- *osakeluettelon merkitty osakkeisiin tai osakehuoneiston hallintaan kohdistuva käyttö- tai luovutusrajoitus*
- *päätös osakehuoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan ja hallinnan kestoai-
ka*
- *osakkeenomistajan erääntyneet, maksamatta olevat yhtiövastikkeet*
- *selvitys lainavastuista, jos vastuu yhtiön lainoista kohdistuu eri tavoin eri osakkeenomistajiin*
- *yhtiötä vastaan vireille pantu 6 luvun 36 §:ssä tarkoitettu kanne ja yhtiö-
järjestyksen kohta, jota kanne koskee*

- *ASOY lain 13 luvun 2 §:n 2 momentissa tarkoitettu voimassa oleva osakeantivaltuus ja 14 luvun 2 §:n 2 momentissa tarkoitettu voimassa oleva valtuutus optio-oikeuksien tai muiden osakkeisiin tarkoitettavien oikeuksien antamisesta; sekä*
- *muun lain nojalla todistukseen merkittävät tiedot (Asunto-osakeyhtiölaki 7 luku 27 §).*

Asunto-osakeyhtiölain määräyksiä isännöitsijäntodistuksesta tarkennettiin valtioneuvoston asetuksella 12.5.2010. Asetuksen velvoittamana isännöitsijäntodistukseen on liitettävä viimeksi laadittu ja vahvistettu tilinpäätös, toimintakertomus sekä talousarvio. Liitteissä 1-7 on tilinpäätösasiakirjojen Kirjanpitolautakunnan mallit. Isännöitsijäntodistukseen on liitettävä myös tilin- tai toiminnantarkastuskertomus, jos yhtiössä on tilintarkastaja tai toiminnantarkastaja. Edellä mainitut dokumentit voidaan jättää tilaajan pyynnöstä pois. Pyyntöä tulee olla maininta isännöitsijäntodistuksessa. Pyydettyessä on annettava lisäksi yhtiöjärjestys. Isännöitsijäntodistuksen tilaaja saa osittain päättää, mitä tietoja haluaa isännöitsijäntodistuksesta liitteineen.

Asetuksen mukaan erillisinä asiakirjoina, isännöitsijäntodistuksen liitteenä, voidaan antaa dokumentit, jotka sisältävät tiedot kunnossapitotarveselvityksen sisällöstä, suoritettavat kunnossapitotyöt ja muutostyöt suoritusajankohtineen, tiedot huoneiston lainausuoksista ja yhtiön nostamien lainojen tiedot ja tiedot osakeantivaltuudesta ja optio-todistuksista. Edellä mainitut tiedot voidaan siis sisällyttää isännöitsijäntodistukseen tai antaa isännöitsijäntodistuksen liiteasiakirjana. (Valtioneuvoston asetus osakehuoneistojen pinta-alan mittaustavasta ja isännöitsijäntodistuksesta 2010.)

Asetuksen nojalla muina tietoina isännöitsijäntodistukseen on merkittävät tiedot yhtiön kiinteistönhoidosta ja isännöinnistä, tieto yhtiön osakekirjojen painamisesta ja tiedot yhtiön rakennusten energiatodistuksesta. Tiedot osakeantivaltuutuksesta ja optio- tai muiden erityisen oikeuden osakkeisiin tuottavan oikeuden antamisesta koskevasta valtuutuksesta on esitettävä isännöitsijäntodistuksen muissa tiedoissa. Isännöitsijän todistuksessa on oltava maininta, jos yhtiötä vastaan on nostettu kanne kohdistuen yhtiöjärjestyksen kohtuuttomuuteen johtavan määräyksen muuttamiseksi. Isännöitsijäntodistukseen on merkittävät tiedot sellaisista yhtiön tiedossa olevista muista seikoista, jotka voivat vaikuttaa olennaisesti yhtiön taloudelliseen tilaan tai sen toimintaan taikka osa-

kehuoneiston käyttämiseen tai käyttökustannuksiin. (Valtioneuvoston asetus osakehuoneistojen pinta-alan mittaustavasta ja isännöitsijäntodistuksesta 2010.)

Isännöitsijäntodistukseen tulee antaa kaikki yhtiön käytettävissä olevat tiedot reaaliajassa. Asuntokaupan yhteydessä käytettävä isännöitsijäntodistus ei tulisi olla yli kolmea kuukautta vanhempi, jotta ainakin lainaosuustiedot olisivat riittävän ajantasaisia (KVLK 2012).

4.5.3 Toimintakertomus

Asunto-osakeyhtiön toimintakertomusta käsitellään uutena asiana kirjanpitolautakunnan yleisohjeessa asunto-osakeyhtiöiden ja muiden keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden kirjanpidosta ja tilinpäätöksestä. Toimintakertomus osio on 2010 päivitetyn yleisohjeen merkittävin yksittäinen uudistus. Asunto-osakeyhtiölain mukaan asunto-osakeyhtiön on aina laadittava toimintakertomus, vaikka yhtiö olisi kirjanpitolain mukaisena ns. pienenä kirjanpitovelvollisena vapautettu kirjanpitolain mukaisen toimintakertomuksen laatimisesta. Liitteenä 8 on yleisohjeen mallirakenne asunto-osakeyhtiön toimintakertomukseksi.

Toimintakertomuksessa esitetään taloyhtiön perustietoja, talousasioita ja muita tapahtumia päättyneeltä tilikaudelta. Taloutta käsitellään monesta eri näkökulmasta. Tarkastellaan yhtiövastikkeen käyttöä, varojen riittävyyttä ja laina-asioita. Toimintakertomuksessa nostetaan esiin talousarviovertailun olennaiset poikkeamat. Toimintakertomuksessa on hallituksen esitys voittoa koskeviksi toimenpiteiksi. Toimintakertomuksessa on selvitys olennaisista tapahtumista tilikaudella ja todennäköisistä tapahtumista sen päättymisen jälkeen. Toimintakertomus sisältää tiedot taloyhtiön omaisuuteen kohdistuvista pysyvistä rasitteista ja kiinnityksistä sekä panttikirjoista. Toimintakertomuksessa ilmoitetaan jos taloyhtiöllä on omistuksessaan omia osakkeita.

4.5.4 Tuloslaskelma

Asunto-osakeyhtiöt ovat velvollisia laatimaan tilinpäätöksensä käyttäen kiinteistön tuloslaskelmakaavaa, jonka muoto on esitetty kirjanpitoasetuksen ensimmäinen luvun 4 §:ssä. Kirjanpitolautakunnan malli kiinteistön tuloslaskelmasta on liitteenä 1.

Tuloslaskelmassa kiinteistön tuotoissa esitetään vastikkeet yhtiöjärjestyksen mukaisesti vastikeperusteet x yhtiökokouksen päättämä vastikkeen suuruus = kertymä tuloslaskelmassa. Tuottoihin kuuluvat muut mahdolliset yhtiöjärjestyksessä määrätyt makсут, kuten vesi, lämmin vesi, sähkö tai lämmitys. Kulutusperusteiset tuotot esitetään myös laskelma hinnan, yksiköiden ja maksukertojen perusteella. Esim. Vesi: 50 hlö x 20 €/hlö/kk x 12kk = 12 000 €. Rahastointi esitetään tuloslaskelmassa aina kyseisen tuottoerän oikaisueränä nimikkeellä rahastosiirrot. Käyttökorvaukset tuloslaskelman tuotoissa ovat sellaisia tuloja, jotka eivät perustu yhtiöjärjestyksen määräykseen, vaan käyttäjän erikseen ostamiin hyödykkeisiin. Käyttökorvauksia kerätään yleensä saunavuoroista, pesutuvan, mankelin ja kuivaushuoneen käytöstä. (Suulamo 2011, 86–88.)

Kiinteistön hoitokuluissa on eritelty pääotsikkojen alle tyypilliset menot. Muihin hoitokuluihin kirjataan kaikki sellaiset kulut, joille ei löydy sopivaa paikka pääotsikoista (Suulamo 2011, 91). Poistot merkitään eriteltynä kohdistuksen perusteella kuluksi, silloin, kun niitä käytetään tuloksen tasauskeinona.

Rahoitustuottoihin ja kuluihin merkitään korot, osinkotuotot, muut rahoitustuotot ja kulut. Osinkotuottoja asunto-osakeyhtiöt voivat saada vakuutusyhtiöiden osakkeista, puhelinyhtiöiden osakkeista tai kiinteistönhuolto-yhtiöiden osakkeista. Korkotuotot syntyvät pääosin vastikkeiden ja käyttökorvausten maksuviiveistä. Omina erinään ovat pääomavastikkeet ja lainaosuussuoritukset sekä niiden rahastoinnit. (Suulamo 2011, 93–94.)

Satunnaisiin eriin merkitään sellaiset tuotot ja kulut, jotka perustuvat kirjanpitovelvollisen tavanomaisesta toiminnasta poikkeaviin, kertaluonteisiin ja olennaisiin tapahtumiin. Tilinpäätössiirtoihin ei yleensä tule poistoeron muutosta, koska tähän kirjattaisi suunnitelman mukaisten poistojen ylittävät tai alittavat poistot. Kirjanpitolain nojalla kiinteistönhallintaa harjoittavan ei tarvitse tehdä poistoja suunnitelman mukaan. Tilinpäätössiirtojen vapaaehtoisten varausten muutoksiin kirjataan yleensä vain verotuksessa vähennyskelpoinen asuintalovaraus. (Suulamo 2011, 94.)

Asunto-osakeyhtiön tarkoitus ei ole voiton tuottamien ja asunto-osakeyhtiöt joutuvat harvoin maksamaan välittömiä veroja. Tuloksen muodostuessa yli 30 euroon otetaan käyttöön lailliset tuloksen tasauskeinot, joilla yleensä aina saadaan tulos supistettua niin pieneksi että verot eivät lankea maksettavaksi. (Suulamo 2011, 95.)

4.5.5 Tase

Tase osoittaa tilikauden viimeisen päivän tilanteen yhdistyksen omaisuuden ja velkojen määrästä. Asunto-osakeyhtiöiden taseessa käytetään yleensä perustasekaavaa. Perustasekaavan käytöllä saadaan aikaan vertailukelpoinen ja selkeä taseaineisto. Kirjanpitolautakunta malli kiinteistön taseesta on liitteessä 3. (Suulamo 2011, 101)

Aineettomat oikeudet ja muut pitkävaikutteiset menot ovat kiinteistöissä harvinaisia. Aineettomiin oikeuksiin kuuluu atk-ohjelmat, ostetut käyttöoikeudet teihin, maa-alueisiin, autopaikkoihin ja väestönsuojiiin. Muut pitkävaikutteiset menot ovat taas kuten toisesta yhtiöstä vuokratun autokatoksen peruskorjaus. (Suulamo 2011, 107)

Maa- ja vesialueisiin kirjataan tontin hankintameno sekä muut maa-alueeseen kohdistuvat peruseräparannukset. Rakennukset ja rakennelmat sisältävät niiden hankintamenot. Alkuperäisestä hankintamenosta on vuosien varrella vähennetty tehdyt poistot sekä lisätty aktivoidut peruseräparannukset ja suurehko korjaukset. Rakennuksiin kuuluvat myös rakennuksen ainesosaksi luokiteltavat koneet, kuten hissit ja ilmastointilaitteet. Koneet ja kalusto ovat erillisiä koneita ja kalustoa, kuten kiinteistöhoitokoneet, työkalut, pihan leikkivälineet ja toimistolaitteet. Muihin aineellisiin hyödykkeisiin kuuluvat asfaltointi, salaojat, talojen väliset lämpö- ja vesijohdot ja vastaavat hyödykkeet. Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat ovat periaatteessa saamisia, jotka kohdistuvat keskeneräisiin töihin. (Suulamo 2011, 107–108.) Sijoittaminen ei kuulu asunto-osakeyhtiöiden toimialaan, joten sijoituksissa saattavat olla puhelinosaakkeet, huolto- tai pysäköintiyhtiöiden osakkeet (mts., 109).

Saamiset jaetaan lyhyt- ja pitkäaikaisiin saamisiin eräänymisensä mukaan. Pitkäaikaiset saamiset eräänntyvät yhtä vuotta pitemmän ajan kuluttua. Saamiset kiinteistön tuotoista ovat vastike-, vuokra- ja käyttökorvaustuottoja sekä vastaavia saamatta olevia tuloja. Siirtosaamiset ovat seurausta jaksotuksista. Siirtosaamisiin kirjataan tyypillisesti lämmöstä, sähköstä, vedestä ja vahinkovakuutuksista maksetut liikamaksut, jotka suoriteperusteisuuden vuoksi kirjataan saataviksi. Siirtosaamiseksi kirjataan myös vakuutuskorvaukset, joihin kohdistuva korjaustyö on jo suoritettu, mutta korvausta vielä odotetaan. Rahat ja pankkisaamiset ovat kassavarat eli pankkitileillä olevat varat ja muut varat. (Suulamo 2011, 110–111.)

Oma pääoman eriin kuuluu osakepääoma, siihen kirjataan osakkeiden nimellisarvo kerrottuna osakkeiden lukumäärällä (Suulamo 2011, 112–115). Rahastointimuotoja ovat rakennusrahastointi, ennakkorahastointi, korjausrahastointi, yhtiöjärjestykseen perustuva rahastointi ja lainanlyhennysrahastointi. Rakennusrahastoon voidaan siirtää yhtiökokouksen päätöksellä varoja, silloin kun erillisiin korjaus- tai perusparannusrahastoihin rahastoidut hankkeet on saatu päätökseen tai yhtiölaina on maksettu takaisin kokonaisuudessaan. Alkuperäinen rakennusrahaston kohteena on ollut tontin ja rakennuksen osittainen rahoittaminen. Korjausrahasto on hyvin lähellä rakennusrahastoa, mutta siihen rahastoidaan suurehkot perusparannukset, jotka aktivoidaan taseeseen. Ennakkorahastointi toteutetaan, kun yhtiö kerää osakkailta rahaa muuna omana pääomana kuin osakepääomana tulevaan korjaustyöhön. Yhtiöjärjestyksessä voi olla määräys rahastoinnista. Yleisimmin tämä on säännös lainojen takaisinmaksurahastosta. Lainanlyhennysrahastointi suoritetaan vuosittaisella yhtiökokouspäätöksellä, jos lainanlyhennysrahastosta ei ole säännöstä yhtiöjärjestyksessä. (Manner 2008, 231–239.)

Varauksilla tarkoitetaan verotettavien asuntoyhteisöjen tilinpäätöksessä vapaaehtoista asuintalovarausta. Asuintalovarausta voidaan käyttää tuloksen tasaukseen.

Vieras pääoma jaetaan lyhytaikaiseen ja pitkäaikaiseen vieraaseen pääomaan. Lainat rahoituslaitoksilta kertovat lainat pankeilta, rahoitusyhtiöiltä, eritysluottolaitoksilta, vakuutusyhtiöiden sijoituslainat ja muut vastaavat lainat. Jokainen laina kirjataan omalle pääkirjanpidon tilille lainaosuuslaskennan ja vastikelaskelman laatimisen helpottamiseksi. Luottoliimiittä käsitellään tilinpäätöksessä velkana ainoastaan siltä osin kuin limiittiä on käytetty. Limiitti laitetaan pitkäaikaiseksi vieraaksi pääomaksi silloin kun eräpäivä on yli vuoden päässä tilinpäätöksestä tai sitä ei ole määritetty. Saaduissa ennakoissa on kirjattu ennakkoon maksetut vastikkeet, vuokrat, käyttökorvaukset ja muut vastaavat erät. Ostovelkoja ovat tarkasti tiedossa olevat velat. Velka kirjataan siirtovelaksi, jos tarkka summa ei ole tiedossa. Muita velkoja ovat ennakonpidätysvelat, sosiaaliturvamaksuvelat, saadut vakuudet ja urakasta vakuudeksi pidätetyt erät. (Suulamo 2011, 117–119.)

4.5.6 Jälkilaskelmat

Kirjanpitolautekunnan yleisohjeen mukaan toimintakertomuksessa annetaan selvitys yhtiövastikkeen käytöstä vastikerahoituslaskelmalla. Taloyhtiön teettämistä rakentamis-, uudistus- ja kunnossapitohankkeista tulee antaa erillinen selvitys omalla laskel-

mallaan, jota kutsutaan hankerahoituslaskelmaksi. Kilan yleisohjeen malli asunto-osakeyhtiön vastikerahoituslaskelmalle esitetään liitteessä 4 ja hankerahoituslaskelmalle liitteessä 5. Muita jälkilaskelmia ovat laskelmat korjaus- ja uudistustyöstä varten peritystä erillisvastikkeesta, laskelmat erikseen peritystä vesi- tai lämminvesimaksusta sekä urakka-/hankelaskelmat.

4.5.7 Talousarviovertailu

Liitteessä 6 on Kirjanpitolautakunnan yleisohjeen mukainen mallirakenne asunto-osakeyhtiön talousarviovertailusta. Talousarviovertailussa esitetään rinnakkain talousarvio ja toteutuma tilikauden menoista ja tuloista sekä lukuja täydennetään taseeseen aktivoituilla luvuilla sekä lainanlyhennyksillä ja nostetuilla lainoilla. Arvion ja toteutuman erotus esitetään omassa sarakkeessaan. (Suulamo 2011, 67–68.)

Talousarvio perustuu osittain arvaukseen seuraavan vuoden kuluista ja osittain asunto-osakeyhtiön suunnitelmallisen toimintaan. Toimintakertomuksessa esitetään selvitys toteutuman olennaisista poikkeamista talousarvioon nähden.

4.5.8 Lainaosuuslaskelma

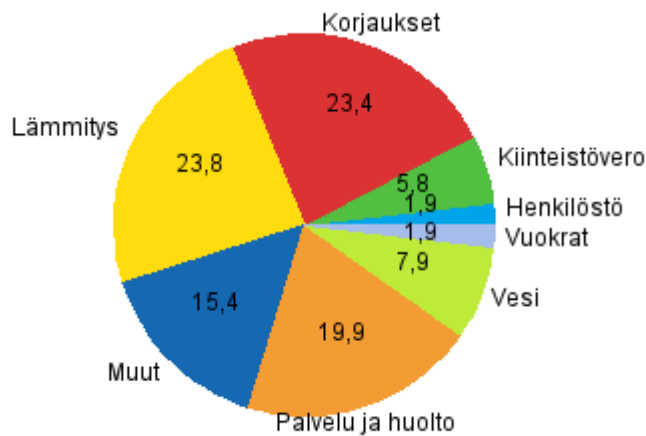
Lainaosuuslaskelmalla selvitetään osakeryhmän osuus yhtiölainasta. Lainaosuuslaskelma voidaan antaa isännöitsijäntodistuksen erillisenä liiteasiakirjana tai esittää asiakirjan tiedot isännöitsijäntodistuksessa. Lainaosuuden laskutapa vaihtelee. Toiset esittävät yhtiölainan osuuden jaettuna velallisten yksiköiden suhteessa huomioimatta yli- tai alijäämää. Todenmukaisemmassa laskutavassa otetaan huomioon lainaan kohdistuvat yli- tai alijäämät. Kirjanpitolautakunnan yleisohjeen mukaisessa laskukaavassa otetaan aiempien vuosien yli tai alijäämät huomioon. Kirjanpitolautakunnan lainosuuslaskelmamalli on liitteenä 7. (Etelämaa 2005, 135.)

4.5.9 Talousarvio

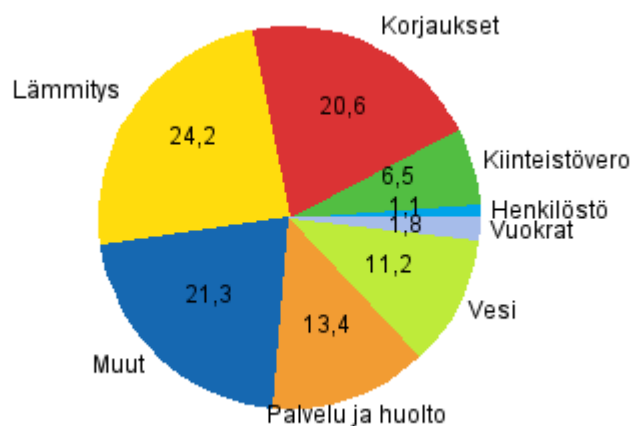
Talousarvio laaditaan yhtiökokouksen ja hallituksen päätösten avuksi vastikkeiden ja muiden maksujen määrän suhteen. Talousarvio pohjautuu todellisiin hinnankorotuksiin ja urakoiden budjettihintoihin. Korjausbudjettiin vaikuttaa kunnossapitotarveselvityksessä arvioidut tehtävät. Käyttökorvausten, kuten vesimaksujen, suuruus mitoitetaan kattamaan arvioidut menot. Hoitovastikkeet määritetään arvioitujen hoitokulujen

ja hoitotuottojen sekä niiden yli- tai alijäämän erotuksena. Rahoituspuolen talousarvio laaditaan huomioiden lainojen lyhennykset, kulut ja korot sekä yli- tai alijäämät. Pääomavastiketta on suhteellisen helppo arvioida, koska rahoituspuolella ei tule usein yllättäviä menoeriä. (Isännöitsijän käsikirja 2011, 202–208.)

Kuvissa 1 ja 2 on esitetty kuinka asunto-osakeyhtiöiden kulut jakautuvat Tilastokeskuksen keräämien tietojen mukaan kerros- ja rivitaloyhtiöissä. Lämmitys on suurin yksittäinen kuluerä. Korjauksiin, palveluun ja huoltoon käytetään myös suuri osa asunto-osakeyhtiöiden tuotoista. Rivitaloissa palvelu ja huolto ovat hiukan kerrostalo- ja matalammalla tasolla, koska useissa rivitaloyhtiöissä huolto hoidetaan talkoilla.



Kuva 1. Kerrostaloyhtiöiden kulujen rakenne vuonna 2011, prosenttia kokonaiskuluista (Suomen virallinen tilasto 2011a.)



Kuva 2. Rivitaloyhtiöiden kulujen rakenne vuonna 2011, prosenttia kokonaiskuluista: (Suomen virallinen tilasto 2011b.)

4.5.10 Energiatodistus

Rakennuksen omistajan on hankittava energiatodistus viimeistään silloin, kun rakennus tai sen osa otetaan käyttöön, myydään tai vuokrataan. Olemassa oleva energiatodistus tulee esittää ostajaehdokkaille. Energiatodistuksen tietoja on helppo verrata muihin vastaaviin rakennuksiin. Nykyisin energiatodistuksen voi laatia pätevästi asiantuntija, isännöitsijä tai hallituksen puheenjohtaja. Energiatodistuksen laadita perustuu kohteen lähtötietoihin, kohdetarkastukseen ja haastatteluihin. Energiatodistus voi sisältää huomioita ja toimenpide-ehdotuksia rakennuksen energiatehokkuuden parantamiseksi. (Ympäristöministeriö. Energiatodistus. 2010)

4.5.11 Tilintarkastus- tai toiminnantarkastuskertomus

Kaikkiin taloyhtiöihin voidaan valita tilintarkastaja. Tilintarkastuslain mukainen tilintarkastaja on valittava, jos yhtiössä on vähintään 30 osakkeenomistajien hallinnassa olevaa huoneistoa. Tilintarkastajan valintavelvollisuus voi perustua tilintarkastuslakiin, yhtiöjärjestykseen tai osakkeenomistajien vaatimukseen. Toiminnantarkastaja voidaan valita alle 30 huoneiston taloyhtiöihin.

Tilin- ja toiminnantarkastajan on annettava suorittamastaan tarkastuksesta tarkastuskertomus. Tilintarkastuslaissa on tilintarkastusjärjestöjen laatima malli, jota ammattitilintarkastajat käyttävät. Tilintarkastajana voivat toimia vain auktorisoidut tilintarkastajat HTM- tai KHT-tilintarkastajat.

Toiminnantarkastuskertomukselle ei ole vielä olemassa virallista mallia. Toiminnantarkastuskertomuksen lausunnon sisällöstä on määräyksiä asunto-osakeyhtiölain yhdeksännen luvun 10 §:ssä. Toiminnantarkastajalla on oltava taloyhtiön toimintaan ja laajuuteen nähden tarpeellinen taloudellinen ja lainopillinen tuntemus ja kokemus.

Toiminnantarkastajana ei voi olla:

1) oikeushenkilö eikä alaikäinen tai henkilö, jolle on määrätty edunvalvoja, jonka toimintakelpoisuutta on rajoitettu tai joka on konkurssissa tai liiketoimintakiellossa;

2) taloyhtiön hallituksen jäsen taikka isännöitsijä tai vastaavassa asemassa samaan konserniin kuuluvassa muussa yhteisössä oleva henkilö;

3) henkilö, jonka tehtävänä on yhtiön kirjanpidon tai varojen hoito taikka varojen hoidon valvonta;

4) henkilö, joka on palvelussuhteessa yhtiöön taikka 2 tai 3 kohdassa tarkoitettuun henkilöön;

5) henkilö, jolla on rahalaina, vakuus tai muu vastaava etuus yhtiöltä tai sen johtoon kuulavalta henkilöltä taikka joka on antanut mainitulle taholle tällaisen etuuden; taikka

6) henkilö, joka on 2 tai 3 kohdassa tarkoitettun henkilön puoliso, veli, sisar taikka tällaiseen henkilöön suoraan ylenevässä tai alenevassa sukulaisuussuhteessa. (Taloyhtiö.net. Toiminnantarkastus 2012)

4.5.12 Kunnossapitotarveselvitys, suoritettut kunnossapito- ja muutostyöt

Asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 3 § määrittelee, että hallituksen on vuosittain esiteltävä yhtiökokouksessa viiden vuoden kunnossapitotarveselvitys. Kunnossapitotarveselvitys voidaan antaa isännöitsijäntodistuksen erillisenä liiteasiakirjana tai esittää asiakirjan tiedot isännöitsijäntodistuksessa.

Kunnossapitotarveselvitys pohjautuu parhaimmillaan ammattilaisen laatimaan kunnossapitosuunnitelmaan (PTS 5 tai 10 vuotta). Taloyhtiön hallitus tai isännöitsijä laatii viiden vuoden kunnossapitotarveselvityksen hallituksen hyväksyttäväksi vuosittain ennen yhtiökokousta. Hallituksen hyväksymä kunnossapitotarveselvitys esitellään vuosittain yhtiökokouksessa.

Asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 3 § määrittelee, että hallituksen on esiteltävä vuosittain selvitys suoritetuista huomattavista kunnossapito- ja muutostöistä. Selvitys voidaan antaa isännöitsijäntodistuksen erillisenä liiteasiakirjana tai esittää asiakirjan tiedot isännöitsijäntodistuksessa.

4.5.13 Yhtiön nostamien lainojen tiedot

Isännöitsijäntodistuksesta täytyy löytyä tieto yhtiön nostamista lainoista tai tiedot voidaan esittää erillisessä liiteasiakirjassa. Isännöitsijäntodistuksessa esitetään lainannos-

to- ja päättymispäivä, mihin tarkoitukseen laina on nostettu, korko, lainan määrä nostohetkellä ja isännöitsijäntodistuksen laadintahetkellä, vastike yksikköä kohden. Isännöitsijäntodistukseen merkitään mahdolliset luotolliset tilit ja nostamattomat lainat.

4.5.14 Tiedot osakeantivaltuudesta ja optiotodistuksesta

Osakeannissa yhtiö voi antaa uusia osakkeita tai luovuttaa hallinnassaan olevia omia osakkeita. Osakeannista päätetään yhtiökokouksessa ja yleensä samalla muutetaan yhtiöjärjestystä. Tieto osakeannista ja optiotodistuksesta voidaan antaa erillisenä liiteasiakirjana tai esittää tiedot isännöitsijäntodistuksessa. (Isännöitsijän käsikirja 2011, 143.)

4.5.15 Yhtiöjärjestys

Yhtiöjärjestys toimitetaan vain pyynnöstä isännöitsijäntodistuksen liitteeksi. Yhtiöjärjestys on julkista tietoa ja sen voi tilata yhtiön kotipaikan maistraatista tai Patentti- ja rekisterihallituksen kaupparekisteri osastolta (Linnainmaa – Palo 2007, 40). Yhtiöjärjestyksestä selviää paljon perustietoa asunto-osakeyhtiöstä, joista myyntitilanteessa tärkeimpiä ovat poikkeukset vastuunjakoon ja että kohdistuuko osakkeisiin jonkinlainen lunastuslauseke.

4.6 Välittäjäkauppa

Kiinteistönvälittäjät hoitavat asunto-osakekauppaa myyjän puolesta välityspalkkiota vastaan. Myynti- ja markkinointityön lisäksi ammattitaitoinen kiinteistönvälittäjä hoitaa kauppakirjan laatimisen ja huolehtii, että kaikki taloudelliset seikat toteutuvat sovittu. Välittäjälle asunnon ostotarjous tehdään aina kirjallisesti. Ostotarjouksessa kannattaa määritellä voimassaoloaika ja mahdollinen purkava ehto. Välittäjä huolehtii tarjouksen oikeaoppisesta käsittelystä. Välittäjä auttaa tarjousehtojen laadinnassa ja neuvoo milloin on viisainta ottaa käyttöön käsiraha tai sopimussakot, jotka velvoittavat kumpaakin kaupan osapuolta. Välittäjän tulee kertoa sekä myyjälle että ostajaehdokkaalle asuntokaupparajouksen käsirahan tai sopimussakon merkityksestä ja tarjouksen sitovuudesta kiinteistön kaupassa. Välittäjän pitäisi myös neuvoa ostajaehdokasta ottamaan tarjoukseen purkavia ehtoja, jos ostaja on epävarma esimerkiksi rahoituksen järjestymisestä. (Kuluttajavirasto. Tarjous.)

Kiinteistönvälittäjää velvoittaa myös valtioneuvoston asetus asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista. Tässä asetuksessa on määritelty mitä elinkeinonharjoittajan tulee myynti-ilmoituksessa ja esittelyissä antaa ostajaehdokkaan tietoon. (Valtioneuvoston asetus asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista 12.5.2010/365.)

Kiinteistönvälittäjä vastaa laajasti välitystehtävänsä lainmukaisuudesta ja laadusta. Hän ei kuitenkaan yleisesti vastaa asunnon virheistä, vaan lopulta asunnon myyjä vastaa virheistä suoraan ostajalle. Myyjän tiedonantovelvollisuus koskee hänen välittäjälleen ennen kaupantekoa antamia tietoja. Välittäjä ei myöskään esimerkiksi vastaa isännöitsijätodistuksessa annetusta väärästä tiedosta, jollei hänellä ollut syytä epäillä tietoja vääräksi. Välittäjän tulee vain kertoa ostajaehdokkaalle ymmärrettävästi kaikki lakien velvoittama informaatio, joka hänellä on itsellään tiedossa. (Kuluttajavirasto. Välittäjän vastuu virheistä 2012.)

4.7 Asuntokauppa ilman kiinteistönvälittäjää

Ilman kiinteistönvälittäjää tehdyssä asuntokaupassa virhemahdollisuudet ovat suuret sekä ostajalla että myyjällä. Epärehellinen myyjä tai ostaja voi monin tavoin saada toisen osapuolen tekemään huonon sopimuksen. Rahalliset hyödyt ilmenevät ylihintoina tai kauppojen jälkeen hinnanalennuksista toisen osapuolen häviöksi. Asuntokauppa- ja asunto-osakeyhtiölakia olisi syytä tuntea, jotta kannattaa ryhtyä asuntokauppaan ilman välittäjää. Kaikki sovitut asiat ja lupaukset kannattaa vaatia kirjallisina, vaikka omistajan itse myydessä käytettyä asuntoa suullinen tarjouskin riittää. Ostajan olisi hyvä käydä läpi isännöitsijäntodistuksen sisältö huolellisesti itse tai jonkun asiantuntijan avustuksella, ettei mitään jää epäselväksi. Pankit ja asianajotoimistot laativat kauppa-kirjoja maksua vastaan.

Ostajan kannattaa tutkia itse tai mieluummin ammattilaisen avustuksella asunnon kunto ja myös taloyhtiön yhteiset tilat. Asunnonostaja voi soittaa isännöitsijälle tiedustellakseen tulevista remonteista ja pitkän tähtäimen kunnossapitosuunnitelmasta ja yhtiön veloista. Naapurit ovat myös erinomaisia tietolähteitä taloyhtiön ja asuinalueen asioissa.

Ostajan täytyy huolehtia itse varainsiirtoveron maksusta. Varainsiirtovero on maksettava kaupanteon jälkeen, kahden kuukauden kuluessa kaupantekopäivästä. Se maksetaan ostajan kotikunnan lääninverotoimiston tilille.

5 OSAKKEENOSTAJAN TARKASTELUKOHDAT

5.1 Isännöitsijäntodistus

Isännöitsijäntodistus kertoo kattavasti taloyhtiön taloudesta ja nykyhetkisestä kunnosta, menneisyydestä ja tulevaisuudesta. Se sisältää puolueetonta tietoa taloyhtiön korjauksista ja tulevista remonteista ja korjauksista. Isännöitsijäntodistus liitteineen on asuntokaupan tärkein dokumentti. (Isännöintiliitto. Tiedote 2011.)

5.1.1 Kohteen yksilöinti

Isännöitsijäntodistus ja sen kohde on yksilöitävä mainitsemalla yhtiön nimi, yritys- ja yhteisötunnus ja rekisteröintipäivä, kiinteistön sijaintipaikan osoite sekä isännöitsijän ja isännöintiyhteisön päävastuullinen isännöitsijä. (Ruohonen 2012.)

5.1.2 Osakehuoneiston tiedot

Isännöitsijäntodistuksesta tulee käydä ilmi huoneiston yhtiöjärjestyksen mukaiset osakkeiden numerot ja lukumäärät, osakehuoneiston tunnus, pinta-ala ja mahdollinen muu asuinhuoneiston yksilöimiseksi tarpeellinen sijaintitieto. Isännöitsijäntodistuksesta selviää, kuka tai ketkä omistavat huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet. Vain osakkeenomistaja voi myydä osakkeet, ja kaikkien osakkeenomistajien on oltava myyjinä. (Ruohonen 2012.)

Isännöitsijäntodistuksesta tulee käydä ilmi huoneiston maksut. Maksujen oikeellisuuden voi tarkastaa talousarviosta ja yhtiöjärjestyksestä. Yhtiöjärjestyksessä on maininta vastikkeiden ja muiden maksujen maksuperusteesta. Vastikeperuste voi olla todellinen pinta-ala, pinta-ala muunnettuna jollain indeksillä tai osakemäärä. Muut maksut perustuvat usein kulutukseen tai henkilölukumäärään. (Ruohonen 2012.)

Isännöitsijäntodistuksesta löytyy myös tieto, jos osakeluetteloon on merkitty osakkeisiin tai osakehuoneiston hallintaan kohdistuva käyttö- tai luovutusrajoitus. Huoneiston tietoihin on syytä laittaa myös maininta, jos yhtiöjärjestyksen määräys tai jokin muu sopimus poikkeaa yleisestä korjaus- ja kunnossapitotöiden vastuunjaosta. (Ruohonen 2012.)

Tärkeää on myös tarkastaa osakehuoneiston tiedoista, onko huoneisto otettu yhtiön hallintaan. Taloyhtiön on vuokrattava hallintaanotettu huoneisto vastikerästien ja –tuottojen saannin takaamiseksi. Ostaessaan, jo hallintaanotetun huoneiston, on huomioitava, että siellä asuu melko varmasti vuokralainen. Isännöitsijäntodistuksessa on määriteltävä hallitaanottoaika, joka on mahdollista myös purkaa tilanteen muututtua. Vuokralaisen asumisoikeuteen vaikuttaa vuokrasopimuksen ehdot. (Ruohonen 2012.)

Osakehuoneiston lainaosuudet on mainittava isännöitsijäntodistuksessa, samoin yhtiön nostamattomat lainat. Lainaosuuksia tarkasteltaessa päivämäärä, jolle lainaosuudet on laskettu, voi nykyisin olla KILA:n yleisohjeen 12.4.2005 mukaisesti isännöitsijäntodistuksen antamisajankohdan tietojen perusteella laskettu summa, mutta se voi olla myös vain osakeryhmän osuus lainapääomasta. Jälkimmäisessä tapauksessa ei ole huomioitu rahoitusylijäämää tai -alijäämää, eikä sellaisia korkoja ja kuluja jotka osakkaan on maksettava lainaosuuden maksun yhteydessä. Yhtiön päättämät nostamattomat lainat on esitettävä isännöitsijäntodistuksessa tai tiedot voidaan antaa erillisessä liitteessä. (Ruohonen 2012.)

Asunto-osakeyhtiölain mukaisesti ostajan vastuu aikaisemman omistajan vastikerästeistä on enimmillään yhtiövastikkeen yhteenlaskettu määrä omistusoikeuden vaihtumiskuukaudelta, ja sitä välittömästi edeltäneeltä viideltä kuukaudelta. Määrä voi muodostua huomattavan suureksi, kun yhteen lasketaan hoito- ja pääomavastike ja vesivastike. Summaan lisätään myös mahdollinen ylimääräinen yhtiövastike, jos sellaista on jouduttu keräämään yhtiökokouksen päätöksellä tai siihen yhtiökokouksen valtuutetun hallituksen päätöksellä. Uusi omistaja ei joudu vastaamaan sellaisista entisen omistajan laiminlyömistä yhtiövastikkeista tai maksuista, joista ei ole mainintaa isännöitsijäntodistuksessa ja jotka ovat erääntyneet maksettaviksi aikaisemmin kuin todistuksen laadintapäiväys. (Isännöitsijän käsikirja 2011, 90.)

Osakehuoneiston tietoihin on merkittävä maininta yhtiön tiedossa olevista yhtiön tai osakkeenomistajan kunnossapitovastuulle kuuluvista vioista tai puutteista, jotka voivat vaikuttaa olennaisesti huoneiston käyttökustannuksiin tai käytettävyyteen. Olennaisuudella tarkoitetaan tässä yhteydessä, kuinka vika tai puute vaikuttaa osakkeen arvoon. (Ruohonen 2012.)

Isännöitsijäntodistuksessa on esitettävä osakehuoneistossa suoritettut kunnossapito ja muutostyöt, suorittamisajankohta ja se onko suorittaja ollut osakas vai yhtiö. Osak-

kaan on ilmoitettava yhtiölle 1.7.2010 alkaen teettämistään remonteista, jotta yhtiöllä on mahdollisuus valvoa, että työssä noudatetaan lakeja, määräyksiä ja hyvää rakennustapaa. (Ruohonen 2012.)

5.1.3 Yhtiön kiinteistön ja rakennuksen tiedot

Vuokratontista merkitään vuokrasuhteen päättymisaika, vuosivuokran määrä ja tarkistusperuste sekä mahdollinen yhtiön tai osakkeenomistajan lunastusoikeus ja tieto lunastusoikeuden käyttämisestä. Tontin vuokrasuhteen päättymisen johtaa usein vuokrankorotukseen, joka voi moninkertaistaa vuokran määrän. (Ruohonen 2012.)

Asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 3 §:n 2 kohdan nojalla yhtiöt veloitetaan ennakoivaan kiinteistönpitoon. Jokainen taloyhtiön on huolehdittava, että heillä on aina viideksi vuodeksi kunnossapitotarvesuunnitelma. Kunnossapitotarvesuunnitelmaan on kirjattava sellaiset kunnossapitotyöt, jotka vaikuttavat olennaisesti osakehuoneiston käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin osakehuoneiston käytöstä aiheutuviin kustannuksiin. Asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 3 §:n 3:n kohdan nojalla on yhtiöllä myös oltava kirjallinen selvitys yhtiössä suoritetuista huomattavista kunnossapito- ja muutostöistä sekä niiden tekoajankohdat. Nämä tiedot voidaan esittää isännöitsijäntodistuksessa tai erillisessä asiakirjassa.

Kaikki yhtiössä suoritettavat kuntoarviot ja -tutkimukset tulee mainita isännöitsijäntodistuksessa. Niitä ei tarvitse liittää isännöitsijäntodistukseen. Maininnan perusteella isännöitsijäntodistuksen tilaaja voi päättää tarvitseeko hän niitä. Isännöitsijäntodistuksen tilaaja on oikeutettu saamaan kaikki kuntoarviot ja -tutkimukset pyynnöstä maksua vastaan. (Ruohonen 2012.)

Isännöitsijäntodistuksessa on esitettävä sellaiset yhtiön päättämät tai hallituksen ehdottamat korjaukset ja muutokset sekä yhtiökokouksen jälkeen ilmenneet korjaustarpeet, jotka voivat vaikuttaa olennaisesti osakehuoneistojen käyttöön tai kustannuksiin. (Ruohonen 2012.)

5.1.4 Yhtiön taloustiedot

Yhtiön taloustiedoissa esitetään yhtiön nostamat ja nostamattomat lainat. Nostetut lainat tulevat esiin monessa kohdassa isännöitsijäntodistuksessa ja sen liitteissä. Laina-

asioista tärkeimpiä ostajan kannalta ovat osakeryhmän lainaosuus, kuukausittainen pääomavastike ja yhtiön nostamattomat lainat. Mahdolliset luotolliset tilit kuvastavat taloyhtiön talouden hoitoa, kun niiden luottomäärää vertaa maksuvalmiuteen. Toisi-naan pienen taloyhtiön odottamattomat menot aiheuttavat tarpeen luottolimiitin käyttöön. Luotollisten tilien käytön perustelut olisi hyvä selvittää

Muut taloustiedot löytyvät pääosin liiteasiakirjoista. Isännöitsijäntodistukseen on liitettävä viimeksi laadittu ja vahvistettu tilinpäätös, toimintakertomus, talousarvio ja mahdollinen tilintarkastus- tai toiminnantarkastuskertomus. Vahvistetuilla tilinpäätös-tiedoilla tarkoitetaan yhtiökokouksen viimeksi vahvistamaa tilinpäätöstä ja laaditulla vahvistamatonta hallituksen laatimaa tilinpäätöstä. Taloyhtiöissä on näin ollen vuosit-tain ajanjakso, jolloin isännöitsijäntodistukseen liitetään kaksi tilinpäätöstä, toiminta-kertomusta ja talousarviota. Ajanjakso on maksimissaan kuusi kuukautta tilikauden päättymisestä, jolloin varsinainen yhtiökokous on pidettävä. (Ruohonen 2012.)

5.1.5 Isännöitsijäntodistuksen muut tiedot

Isännöitsijäntodistukseen on merkittävä, onko yhtiössä lunastuslauseke. Yhtiöjärjes-tyksessä voi olla maininta lunastuslausekkeesta, jonka nojalla yhtiöllä, osakkeenomis-tajalla tai jollakulla muulla on oikeus lunastaa yhtiön ulkopuoliselle siirtyneet osak-keet. Lunastuslausekkeitä on erilaisia ja kohdalle sattunutta kannattaa noudattaa tar-kasti ja käyttää tarvittaessa asiantuntijaa apua. Lunastuslausekkeen rajoittaessa kaup-paa, ostajan täytyy usein odottaa kuukausi tai 14 vuorokautta, ennen kuin selviää, käyttääkö joku lunastusoikeuttaan. Jonkun oikeutetun lunastaessa kaupan kohteena olevan osakeryhmän, ostaja ei saa korvausta mahdollista maksamistaan asuntolainan koroista tai kuluista. Lunastajan tulee maksaa ostajalle vain yhtiöjärjestyksen lunastus-lausekkeessa määritelty lunastushinta. Alkuperäinen ostaja joutuu luopumaan kaupas-ta ja lunastaja saa osakkeet itselleen. (Linnainmaa – Palo 2007, 65.)

5.2 Toimintakertomus

Toimintakertomus kannattaa lukea huolella läpi. Tiedot olennaisista tapahtumista tili-kaudella ja sen päättymisen jälkeen on kirjattava toimintakertomukseen. Kiinnostavin osa on arvio tulevasta kehityksestä verrattuna tehtyihin kunnossapitotöihin. Kunnos-sapitotarveselvityksen tiedot eivät saa olla ristiriidassa toimintakertomuksen kanssa,

vaikka kaikkia asioita siinä ei tarvitse toistaa (Suulamo 2011, 54). Kiinteistön tekniset käyttöiät ja kunnossapitajaksot on lueteltu RT-kortissa RT 18–10922.

Toimintakertomuksessa esitetään tilikaudella kerätyt vastikkeet ja muut maksut. Kaikkien asunto-osakeyhtiöiden, joilla oli tapahtumia 2011, asuinhuoneistojen keskimääräinen hoitovastike oli 2,68 €/m²/kk. Selvittämällä yleisen hintatason, on helpompaa nostaa esiin poikkeuksellisen suuret tai pienet maksut. Syyt, jotka aiheuttavat oleellisen muutoksen yleiseen hintatasoon, ovat yleensä löydettävissä tuloslaskelmasta, talousarviovertailusta tai toimintakertomuksen oleellisista tapahtumista. Tarkasteltaessa mihin pääosa hoitovastikkeesta kuluu, pääpaino kohdistuu yleensä energia-asioihin ja ylläpidollisiin kuluihin. Suurimmat hinnankorotukset johtuvat yleisestä hintatason nousta, energian hintamuutoksista, mahdollisista tonttivuokrista, kiinteistöveroista ja asunto-osakeyhtiön tai kiinteistön korjaustarpeista.

Toimintakertomuksessa on annettava tieto yhtiön omassa omistuksessa olevista osakkeista, ja tiloista, joiden omistukseen ne oikeuttavat. Yhtiöjärjestyksessä selviävät yhtiön hallinnassa olevat tilat, jotka eivät ole osakkeina. Tällaisia tiloja voivat olla talonmiehen asunto tai kerhohuone. Yhtiön omistuksessa olevista tiloista taloyhtiö saattaa saada vuokratuottoja. Vuokratuotot voivat joissakin yhtiöissä olla merkittävä tulonlähde, siksi tällainen asia on hyvä huomioida asunto-osaketta hankittaessa. Taloyhtiön omistuksessa olevat vuokratilat voivat olla myös suuri riski. Vaarana taloyhtiön omistamissa vuokrattavissa tiloissa on, että ne jäävät pitkäksi aikaa ilman vuokralaista tai vuokralainen ei maksa vuokraa. Kahden kuukauden maksamattomista vuokrista vuokrasopimus voidaan purkaa, mutta vuokralaisen häätö voi olla hyvin pitkäkestoinen ja työläs prosessi.

5.3 Vastikerahoituslaskelma

Vastikerahoituslaskelmassa esitetään kunkin vastikkeen ja sen ryhmään kuuluvat tulot ja menot, jotka aina kyseisellä vastikkeella tulee kattaa. Laskelmalla osoitetaan, että tuotot on käytetty juuri siihen tarkoitettuun menoon. Vastike-erien erottelu on tärkeää siksi, että tiettyjä vastikkeita saatetaan kerätä vain osalta osakkaista. Näistä vain osalta osakkaista kerätyistä vastikkeista tavallisimmin on rahoitusvastike. (Suulamo 2011, 55.)

Varsinkin rahoitusvastikkeissa kumulatiivinen yli- ja alijäämä on syytä selvittää. Ali- tai ylijäämä vaikuttaa jokaisen velallisen huoneiston lainaosuuteen. Vastikkeen ollessa

aikaisempien vuosien kertymältään alijäämäinen, on kyseisen vastikkeen menojen kattamiseen käytetty jonkin toisen vastikkeen tuottoja. Yhtiön taloudellista tilaa kuvastaa myös aivan vastikerahoituslaskelman lopusta löytyvä rahoitusvalmius tai taseen rahoitusasema. Yhtiön taloudellinen tilanne on hyvä, kun se vastaa noin kahden kuukauden vastiketuottoja.

Esimerkki vastikerahoituslaskelmasta:

HOITOVASTIKE

HOITOTUOTOT

Hoitovastikkeet	37.580,40
+ / - Rahastoinnit	+/- 0
Vuokrat	1.660,00
Käyttökorvaukset	6.494,00
Hankeosuussuoritukset	+/- 0
Lainojen nostot	+/- 0
HOITOTUOTOT YHTEENSÄ	45.734,40

HOITOKULUT

Kiinteistön hoitokulut	-43.709,80
Aktivoinnit	+/- 0
HOITOKULUT YHTEENSÄ	-43.709,80

Tilik. hoitoylijäämä (+)/-alijäämä (-) **2.024,60**

Ed. tk hoitovastike yli/alijäämä 12.240,61

Siirtyvä hoitoylijäämä (+)/-alijäämä (-) **14.265,21**

Hyvä, mutta miksi näin suuri?

PÄÄOMAVASTIKE 2

Rahoitusvastikkeet	5.504,80
Lainaosuussuoritukset	8.151,51
Korkokulut pääomavastikelainat 2	-708,64
Lainanlyhennykset, säännönmukaiset	-4.180,92
Lainanlyhennykset, lainaosuuslyhennykset	-8.151,51
Muut rahoituskulut	-7,00

Tilik. pääomavastike 2 yli(+)/alijäämä(-) **608,24**

Ed. tk po.vastike2 yli/alijäämä 3.561,50

Siirtyvä pääomavastike 2 yli(+)/ alijäämä(-) **4.169,74**

Ylimääräinen
lainanlyhennys.

TÄSMÄYTYS

Hoitovastike yli- (+) / alijäämä (-) 14.265,21

Pääomavastike 2 yli- (+) / alijäämä (-) 4.169,74

KOKONAISJÄÄMÄ **18.434,95**

TARKISTUS/TÄSMÄYTYS TASEESEEN

Rahoitusomaisuus 25.400,28

Lyhytaikaiset velat -6.965,33

TASEEN RAHOITUSASEMA **18.434,95**

Vastikerahoituslaskelman yllä olevasta esimerkistä voidaan nähdä, ettei tilikaudella ole ollut suuria hankkeita, koska ei ole aktivointeja eikä lainanostoja, hankeosuussuorituksia tai rahastoituja hankeosuussuorituksia. Esimerkin kumulatiivinen hoitovastikkeen ylijäämä on melko suuri, mikä on toisaalta hyvä asia. Toisaalta on syytä miettiä, miksi ylijäämä on kasvanut suureksi. Vastikkeita on kerätty jostain syystä liikaa tai ehkä jotain suunniteltuja korjauksia on jätetty tekemättä. Lopputilikaudesta tarkasteltaessa varojen riittävyyttä voidaan jättää lopputilikausista vastikkeita keräämättä, tilikauden näyttäessä jäävän runsaasti ylijäämäiseksi.

Pääomavastikkeista voidaan nähdä, että taloyhtiöllä on yksi laina, jonka lyhennysten ja muiden kulujen maksuun määritelty pääomavastike on riittävä. Kumulatiivinen ylijäämä on melko suuri, lähes koko vuoden lainanlyhennyksiä vastaava määrä. Tässä

vaiheessa kannattaisi tehdä noin 3500 euron ylimääräinen lainanlyhennys. Kirjanpitäjä tekee lainanlyhennyksen isännöitsijän pyynnöstä. Ylimääräisen lainanlyhennyksen jälkeen pankki laatii uuden lyhennysohjelman lainalle, kuten myös jokaisen osakkaan lainaosuuden maksun jälkeen.

Isännöitsijä ja hallitus ovat harkitusti päättäneet toimia siten, että vastikerahoituslaskelma muodostuu tilinpäätöksessä julkaistavaksi. Toimintakertomuksessa on todennäköisesti lisäselitys asioiden tilalle.

5.4 Talousarviovertailu

Talousarviovertailussa verrataan budjetoituja tuloja ja menoja toteutuneisiin tuloihin ja menoihin. Näiden oleelliset eroavaisuudet selitetään toimintakertomuksessa tai sen liitteessä. Oleellisuuden arviointiin vaikuttaa, todellisen summan suuruuden lisäksi, asunto-osakeyhtiön koko. Kuinka suuresta summasta on kyse, verrattuna taloyhtiön koko tuottoon. (Suulamo 2011, 68.)

Tuottojen kohdistamista voidaan joskus joutua muuttamaan suunnitellusta. Esimerkiksi, jos on budjetoitu lämmitykseen erittäin kylmän talven energiankulutus ja tuleekin lämmintä. Talousarvio on ylimitoitettu lämmityksen osalta. Tästä lämmityksen ylijäämästä voidaan hätätapauksessa käyttää kerättyjä tuottoja äkillisiin korjausmenoihin. Kriittisintä on, jos tulot ovat kokonaisuudessaan alimitoitettuja tai jos ilmenee yllättäviä menoja, eikä ylimääräistä rahaa tai luotollista tiliä ole. Tällöin saatetaan joutua keräämään ylimääräistä hoitovastiketta tai nostaa taloyhtiölle lainaa yhtiökokouksen päätöksellä. Tuottojen suunnitellusta poikkeavasta kohdistamisesta laaditaan selvitys toimintakertomukseen talousarvion toteumista käsittelevään kohtaan.

5.5 Tuloslaskelma

Tuloslaskelman muotoa ja sisältöä säännellään kirjanpitolaissa, kirjanpitoasetuksessa sekä asunto-osakeyhtiö- ja osakeyhtiölaissa. Erityislait menevät kirjanpitolain tai asetuksen edelle ristiriitaisissa kohdissa.

Tuloslaskelmassa ennen kaikkea kannattaa tarkastaa, ovatko tuotot kattaneet menot, vaikka tappiollinen tulos ei ole välttämättä huono asia. Suuri voitto voi tarkoittaa, että jotkut suunnitellut asiat on jätetty hoitamatta. Korjauksiin on mahdollisesti budjetoitu

tietty summa, jotain työtä varten, joka on jätetty tekemättä. Tällöin korjauksen kuluerä on kasvattanut osakkailta perittyä hoitovastiketta ja ylimääräinen tuotto on käytetty johonkin muuhun toimintaan tai jäänyt hoitoylijäämäksi.

Tuloeristä käy ilmi mistä taloyhtiön tuotot kertyvät. Tuotoista on kiinnostavaa poimia huoneistojen vuokratuotot. Millainen osuus niillä on taloyhtiön tuotoista ja ovatko ne pysyneet nousujohteisina vertailuvuosina? Kaikissa taloyhtiöissä ei ole vuokratuottoja. Oma erikoisuutensa ovat hyvillä markkinapaikoilla sijaitsevat taloyhtiöt, joissa on yrityksiä taloyhtiön vuokralaisina. Niiden taloyhtiöiden asunto-osakkeet ovat erittäin haluttuja sijoituskohteita. Asunto-osakkeet tällaisista taloyhtiöistä ovat harvoin myynnissä ja menevät kaupaksi välittömästi.

Hallintaanotetun huoneiston vuokratuloja ei kirjata vuokratuloiksi tuloslaskelmaan, koska ne kirjataan osakkaan saamisten vähennykseksi. Jos hallintaanotetun huoneiston vuokratuotot ylittävät saamiset kirjataan ne velaksi osakkaalle. Tällaisen huoneiston veloista ja tuotoista on suositeltavaa laatia kirjanpitoa varten erillinen selvitys. (Suulamo 2011, 88.)

Tuloslaskelman tulee sisältää vertailutiedot edelliseltä tilikaudelta. Tässä vertailussa voidaan tarkastella tulojen ja menojen kasvun tai laskun suuruutta. Tästä voidaan saada selville jonkin seikan, esimerkiksi kunnossapidon laiminlyönneistä tai parannusten suotuisista vaikutuksista. Lämmityksen ja piha-alueiden kunnossapidon menoerissä vertailuvuosien erilaiset sääolot heikentävät vertailtavuutta. Vaihtelut vaikuttavat samansuuntaisesti kaikissa taloyhtiöissä, mikä käy ilmi vertailtaessa omia kohteita.

Tilastokeskus kerää vuosittain tietoja kerros- ja rivitaloyhtiöiden menoista ja tuotoista, jaotellen tilastoinnin rakennusten iän mukaan. Tilastot ovat hyvä vertailukohta tarkasteltaessa kiinnostavan kohteen maksuja ja menoeriä tuloslaskelmasta. Vuoden 2011 tuloslaskelman keskiarvot on esitetty taulukossa 1 kerrostaloyhtiöiden osalta ja taulukossa 2 rivitaloyhtiöiden osalta.

Taulukko 1. Tuloslaskelma. Kerrostaloyhtiöt, joilla oli tapahtumia 2011 (Suomen virallinen tilasto 2011c.)

Senttiä/m2/kuukausi	Rakennusten valmistumisvuosi						
	Kaikki	-59	60-69	70-79	80-89	90-99	00-
KIINTEISTÖJEN TUOTOT:							
Osakkailta saadut hoitovastikkeet:							
3001 Asuinhuoneistot	308	304	316	313	307	316	279
3002 Liike- ja toimistotilat	56	68	74	50	41	37	23
3003 Muut tilat	17	16	16	18	12	19	18
3004 Korjaus- tai muu erityisvastike	63	52	114	34	64	105	19
3005 Kertaluontoiset osakassuoritukset	218	288	326	136	111	2	191
Vuokratuotot:							
3011 Asuinhuoneistot	29	43	26	19	20	18	43
3012 Liike- ja toimistotilat	56	73	47	19	30	15	73
3013 Muut tilat	16	27	20	12	10	11	11
Käyttökorvaukset:							
3021 Vesimaksut	38	34	40	39	39	40	34
3022 Sauna- ym. käyttökorvaukset	8	7	9	9	6	8	7
3040 Muut kiinteistön tuotot	8	11	9	8	8	4	6
3050 Luottotappiot ja muut oikaisuerät	-1	-1	-1	-1	-1	0	-2
KIINTEISTÖN HOITOKULUT:							
3110 Henkilöstökulut	11	16	12	12	9	4	4
3120 Hallinto	37	47	40	32	34	35	38
3130 Käyttö- ja huoltokulut	52	50	58	50	53	53	48
3140 Ulkoalueiden hoito	11	19	10	8	9	12	10
3150 Siivous	14	11	13	15	15	16	17
3160 Lämmitys	104	108	117	108	94	93	79
3170 Vesi ja jätevesi	34	32	35	36	35	35	30
3180 Sähkö ja kaasu	18	12	18	22	15	19	20
3190 Jätehuolto	14	15	15	13	14	14	12
3200 Vahinkovakuutus	9	11	10	8	8	7	5
Vuokratulut:							
3201 Tonttivuokrat	37	31	23	17	37	77	66
3202 Muut vuokratulut	11	4	6	4	11	17	25
3220 Kiinteistövero	26	28	25	22	25	26	32
3230 Korjaukset yhteensä	100	167	146	77	78	46	32
3240 Muut hoitokulut	4	3	6	3	4	4	4
3250 Oman käytön arvonlisävero	4	7	1	—	—	—	—
3280 POISTOT	51	48	44	49	44	57	72

Senttiä/m2/kuukausi	Rakennusten valmistumisvuosi						
	Kaikki	-59	60-69	70-79	80-89	90-99	00-
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT:							
3281 Osinkotuotot	2	2	5	0	0	1	
3282 Korko- ja muut rahoitustuotot	10	28	3	2	9	4	21
3283 Pääomavastike (rahastoimaton osuus)	77	102	93	50	33	161	86
3284 Korko- ja muut rahoituskulut	19	24	14	8	11	55	45
3291 Satunnaiset tuotot	21	3	34	2	5	—	86
3292 Satunnaiset kulut	47	195	21	14	4	—	32
3310 VARAUSTEN LISÄYS TAI VÄHENNYS	-25	-46	-33	-15	-34	-41	189
3311 Maksetut verot	1	1	0	—	—	—	—
3312 Veronpalautukset	—	—	—	—	—	—	—

Taulukko 2. Tuloslaskelma. Rivitaloyhtiöt, joilla oli tapahtumia 2011 (Suomen virallinen tilasto 2011d.)

Senttiä/m2/kuukausi	Rakennusten valmistumisvuosi						
	Kaikki	-59	60-69	70-79	80-89	90-99	00-
KIINTEISTÖJEN TUOTOT:							
Osakkailta saadut hoitovastikkeet:							
3001 Asuinhuoneistot	220	267	273	237	216	208	199
3002 Liike- ja toimistotilat	18	—	—	—	10	8	37
3003 Muut tilat	14	4	15	19	11	15	16
3004 Korjaus- tai muu erityisvastike	81	294	74	166	48	34	27
3005 Kertaluontoiset osakassuoritukset	110	45	70	84	114	202	146
Vuokratuotot:							
3011 Asuinhuoneistot	31	12	33	9	126	—	7
3013 Muut tilat	7	6	12	7	6	8	7
Käyttökorvaukset:							
3021 Vesimaksut	34	35	29	32	34	34	34
3022 Sauna- ym. käyttökorvaukset	17	10	29	13	19	13	12
3040 Muut kiinteistön tuotot	14	—	4	20	10	3	31
3050 Luottotappiot ja muut oikaisuerät	-2	0	-1	2	-3	-12	-3
KIINTEISTÖN HOITOKULUT:							
3110 Henkilöstökulut	7	5	9	9	7	5	5
3120 Hallinto	27	26	29	24	27	30	32
3130 Käyttö- ja huoltokulut	18	25	21	20	14	20	22
3140 Ulkoalueiden hoito	12	20	11	12	12	10	12
3150 Siivous	4	4	5	3	3	1	7

Senttiä/m ² /kuukausi	Rakennusten valmistumisvuosi						
	Kaikki	-59	60-69	70-79	80-89	90-99	00-
3160 Lämmitys	107	115	132	115	103	99	97
3170 Vesi ja jätevesi	32	26	29	31	32	33	32
3180 Sähkö ja kaasu	16	8	11	20	17	13	12
3190 Jätehuolto	14	14	13	13	15	15	14
3200 Vahinkovakuutus	14	17	16	15	15	12	10
Vuokrakulut:							
3201 Tonttivuokrat	27	37	25	17	22	33	51
3202 Muut vuokrakulut	7	—	1	8	5	7	12
3220 Kiinteistövero	19	20	20	17	18	19	23
3230 Korjaukset yhteensä	60	92	54	58	71	58	32
3240 Muut hoitokulut	5	3	10	5	5	5	4
3280 POISTOT	36	25	28	35	37	38	35
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT:							
3281 Osinkotuotot	4	—	7	6	1	0	—
3282 Korko- ja muut rahoitustuotot	7	50	10	3	10	1	9
3283 Pääomavastike (rahastoimaton osuus)	44	27	59	53	36	50	40
3284 Korko- ja muut rahoituskulut	8	21	9	7	6	13	13
3291 Satunnaiset tuotot	15	165	1	3	4	14	6
3292 Satunnaiset kulut	22	323	3	5	23	6	8
3310 VARAUSTEN LISÄYS TAI VÄHENNYS	-18	-69	-57	-15	-6	-14	-25
3311 Maksetut verot	14	—	—	15	15	0	14
3312 Veronpalautukset	0	—	—	—	0	—	—

Pääomavastikkeiden määrä riippuu hyvin paljon suoritetuista kunnossapito- ja rakennustöistä. Tilastokeskukselta löytyy tähänkin tilasto, jonka tietojen vertailu omiin kiinnostuksen kohteiden pääomavastikkeisiin voi antaa jotain lisätietoa. Taulukossa 3 on esitetty kaikkien asunto-osakeyhtiöiden pääomavastikkeet sentteinä neliömetriä kohden.

Taulukko 3. Pääomavastikkeet, kaikki asunto-osakeyhtiöt 2011. (Suomen virallinen tilasto 2011e.)

Senttiä/m ² /kuukausi		Rakennusten valmistumisvuosi						
		Kaikki	-59	60-69	70-79	80-89	90-99	00-
Suuralue	Talotyyppi							
Koko maa	Rivitalot	20	11	25	24	18	23	18
	Kerrostalot	66	106	92	47	20	46	67
Pääkaupunkiseutu	Rivitalot	20	0	37	10	18	20	29
	Kerrostalot	86	109	110	61	26	105	44
Muu Suomi	Rivitalot	20	23	16	27	18	23	14
	Kerrostalot	58	102	85	45	19	30	77
Etelä-Suomi	Rivitalot	20	8	31	21	16	27	24
	Kerrostalot	74	97	115	51	21	63	59
Länsi-Suomi	Rivitalot	19	42	0	21	24	12	10
	Kerrostalot	54	124	43	58	15	27	62
Itä-Suomi	Rivitalot	20	16	3	29	14	26	5
	Kerrostalot	47	103	54	27	32	17	109
Pohjois-Suomi	Rivitalot	22	0	49	34	17	22	6
	Kerrostalot	63	205	94	26	10	25	88

5.6 Tase

Tarkastelu taseessa kohdistuu tilikauden viimeisen päivän tilanteeseen. Taseessa esitetään viimeksi valmistuneen tilinpäätöksen tiedot ja sitä edeltävän tilikauden tiedot rinnakkain vertailtavana. Tarkastelu kannattaa kohdistaa eroihin vertailuvuosien välillä. Huomion arvoinen yksittäinen otsikko on vastaavaa puolen aineelliset hyödykkeet, joista on mahdollista tehdä poistoja. Tuloksen tasoitus yksinkertaistuu kun rakennuksissa ja rakennelmissä sekä koneissa ja kalustoissa on reilusti poistopohjaa. Taulukossa 4 on esitetty kaikkien asunto-osakeyhtiöiden vuosikorjausten, aktivointien ja varauksen määrät sentteinä neliometriä kohden kuukaudessa.

Taulukko 4. Korjauskustannukset ja varaukset, asunto-osakeyhtiöt, joilla tapahtumia 2010-2011 (Suomen virallinen tilasto 2011f.)

Senttiä/m ² /kuukausi		Rakennusten valmistumisvuosi						
		Kaikki	-59	60-69	70-79	80-89	90-99	00-
Vuosikorjaukset	2010	94	221	117	111	60	50	25
	2011	83	162	135	70	74	53	32
Aktivoinnit	2010	354	729	570	258	186	134	88
	2011	375	594	548	267	275	193	41
Tehty varaus	2010	85	110	43	84	74	199	28
	2011	82	110	102	49	61	100	57
Käytetty varaus	2010	79	141	75	49	91	18	14
	2011	76	63	81	55	39	209	251

5.7 Tilinpäätöksen liitetiedot

Kirjanpitovelvollisen toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta oikeiden ja riittävien tietojen antamiselle on mahdollisuus liitetiedoissa, sikäli kun niitä ei ole muualla esitetty. Liitetietojen tulee täydentää tuloslaskelman ja taseen tietoja. Liitetiedoissa tulee silti välttää muualla esitettyjen asioiden toistoa ja niissä pitäisi ilmoittaa vain sellaiset tiedot, jotka sopivat luonteeltaan liitetietoihin. Muut lisätiedot voidaan esittää toimintakertomuksessa.

5.8 Talousarvio

Talousarviosta nähdään viimeksi valmistuneen tilinpäätöksen tuotot ja menot sekä tulevan tai kuluvan tilikauden arvio tuotoiksi ja kuluiksi. Taloyhtiöissä, joissa on kaksi varsinaista yhtiökokousta, vastikkeet määrätään syysyhtiökokouksessa koko tulevaksi tilikaudeksi kerrallaan. Yhden varsinaisen yhtiökokouksen taloyhtiöissä tilikausi usein alkaa edellisen tilikauden maksulla ja maksut muuttuvat, kun yhtiökokous on pidetty. Taulukossa 5 on esitetty talousarviomalli, josta on tarkasteltu tavallisuudesta poikkeavia kohtia

Taulukko 5. Talousarviomalli

AS OY				TALOUS- ARVIO 2012	ED. VUOSI 2 011
KIINTEISTÖN TUOTOT	m ²	á	kk		
Vastikkeet, as.	1204,5	2,600	6	18 790	
Vastikkeet, as. 1.7.-	1204,5	2,600	6	18 790	37 580
Vastikkeet yht.				37 580	37 580
Vuokrat, autopaikat	15	10,00	6	900	
Vuokrat, ap:t 1.7.-	15	10,00	6	900	1 660
Vuokrat yht.				1 800	1 660
Vesimaksu 17€/hlö -> 18€/hlö/kk				7 140	6 494
TUOTOT YHT.				46 520	45 734

Alkutilikaudesta kerätyt vastikkeet

Eri vastike alkutilikausi → yhden yhtiökokouksen yhtiö

KIINTEISTÖN HOITOKULUT					
KULUISSA ALV 23 %	Kulutus	á	perusm.		
Isännöintipalkkiot	12	297,91		3 575	3 275
Hallinnon kulut				2 399	2 329
Kaapeli tv	86,87			1 042	1 019
Käyttö ja huolto				1 000	511
Ulkoalueiden hoito				1 500	442
Lämmitys (mwh*á+perus)	205	55,84	3550,08	14 997	16 381
Vesi ja jätevesi (m3*á-hinta)	1800	3,68	1226,88	7 851	7 143
Sähkö (kwhxá+perus)	7000	0,15	387,15	1 437	989
Jätehuolto				1 600	1 505
Vahinkovakuutukset				2 550	2 445
Tontin vuokra				1 819	1 749
Kiinteistövero				2 190	2 190
Korjaukset				4 159	3 367
Muut hoitokulut				400	364
HOITOKULUT YHT.				46 521	43 710
TILIK. HOITOYLI- /ALIJÄÄMÄ					
		tilik. tulos		0	2 025
Saldo ed. vuosilta		saldo 1.1.		14 265	
HOITOVASTIKESALDO TILIK. LO- PUSSA				14 265	
RAHOITUS-					
TUOTOT JA- KULUT					
	m ²	eur/m ²	kk		
Rah.vast. RL2 Osuuspankki	566	0,60	6	2 038	
Rah.vast. RL2 ed. 1.7.-	566	0,70	6	2 377	
Yhteensä				4 415	
Korot				670	
Lyhennykset	4 100,92			4 101	
RL2 Yhteensä				4 771	
Rah.vast.saldo kauden alussa				3 562	
ylimääräinen lainanlyhennys				2 500	
Rah.vast.saldo kauden lopussa				705	

	1.1.- 30.6.	1.7.-31.12.
Hoitovastike	2,60 €/m ² /kk	2,60 €/m ² /kk
Autokatospaikkavuokra	10,00 €/kk	10,00 €/kk
Vesimaksu	17,00 €/kk	18,00 €/kk
Pääomavastike RL2	0,60 €/m ² /kk	0,70 €/m ² /kk

Taulukon 5 esimerkissä käyttökorvauksissa vesimaksutuottojen tulisi kattaa vähintään suoranaiset vesimaksumenot, jotta vesimaksukuluja ei jouduttaisi siirtämään katettaviksi hoitovastikkeella. Veden lämmitykseen kuluu keskimäärin kolmasosa taloyhtiön lämmityskuluista. Tässä kyseisessä esimerkki talousarviossa vesimaksu voisi olla

$(0,33 * 14\,997 \text{ €} + 7\,851 \text{ €}) / 34 \text{ henkilöä} / 12 \text{ kk} = 31,40 \text{ €/hlö/kk}$. Usein yhtiöjärjestyksessä on maininta, että yhtiökokous päättää vastikkeiden määrästä ja hallitus muista maksuista.

5.9 Tilintarkastus- tai toiminnantarkastuskertomus

Tilin- ja toiminnantarkastuskertomus on aina samansisältöinen eli tästä osakkeenostaja ei yleensä löydä mitään varsinaista kauppiaan vaikuttavaa tietoa. Tekijä kertoo taas hiukan enemmän tarkastuksen laadusta. Taloyhtiön koko tai yhtiöjärjestys määrittelee täytyykö taloyhtiön valita toiminnan- vai tilintarkastaja. Pääsääntöisesti yli 30 huoneiston taloyhtiöihin on valittava tilintarkastaja ja alle 30 huoneiston taloyhtiöihin voidaan valita toiminnantarkastaja.

Tilintarkastuskertomuksen antaa auktorisoitu tilintarkastaja, jolloin myös tilintarkastus on tehty auktorisoidun tilintarkastajan toimesta. Tilintarkastuskertomuksen allekirjoituksella tilintarkastaja vakuuttaa noudattaneensa hyvää tilintarkastustapaa. Tämä tarkoittaa, että tilintarkastaja on suorittanut tarkastuksen, jossa olisi kohtuullisella varmuudella löytänyt virheet tai ongelmat. Normaalisissa tapauksissa käytetään vakiomuotoista tilintarkastuskertomusta. Poikkeuksellinen tapaus on, että löytyy niin vakava puute tai virhe, jolla olisi aiheutettu yhtiölle korvattavaa vahinkoa tai rikottu lainsäädäntöä tai yhtiöjärjestystä. (Taloyhtiö.net. Tilintarkastus 2011.)

Toiminnantarkastuksen voi suorittaa lähes kuka vaan. Usein tämä on yhtiökokouksen valitseman osakkaan tekemä tilintarkastus eli ns. maallikkotilintarkastus. Toiminnantarkastajalla olisi kuitenkin oltava sellainen taloudellisten ja oikeudellisten asioiden tuntemus ja kokemus kuin yhtiön toiminnan laatuun ja laajuuteen nähden on tarpeen tehtävän hoitamiseksi. Toiminnantarkastajaksi ryhtyvän on oltava myös riippumaton, eikä saa olla läheisessä sukulaissuhteessa päättäjiin, eikä pystyä ajamaan omaa etuaan. Käytännössä toiminnantarkastajaksi usein valitaan taloyhtiön osakkeenomistajien keskuudesta sellainen henkilö, joka on aiemmin toiminut osakastilintarkastajana. Ammatillisia kouluttautuneita toiminnantarkastajia on. He suorittavat toiminnantarkastuksen maksua vastaan. (Taloyhtiö.net. Toiminnantarkastus 2012.)

5.10 Viiden vuoden kunnossapitotarveselvitys sekä suoritettut kunnossapito- ja muutostyöt

Kunnossapitotarveselvitykseen ja suoritettujen kunnossapito- ja muutostöiden listaan kannattaa aina tutustua huolella. Nämä dokumentit ovat kaikissa taloyhtiöissä, koska asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 3 §:n 2:n ja 3:n momentin nojalla varsinaisessa yhtiökokouksessa on esitettävä hallituksen kirjallinen selvitys yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitotarpeesta seuraavan viiden vuoden aikana. Lain mukaan selvityksessä on esitettävä kunnossapitotarpeet, jotka vaikuttavat olennaisesti osakehuoneiston käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin osakehuoneiston käytöstä osakkeenomistajalle aiheutuviin kustannuksiin.

Kunnossapitotarvesuunnitelma on suppeimmillaan hallituksen laatima arvio heidän näkemyksensä taloyhtiön kunnosta. Laatiakseen kunnossapitotarvesuunnitelman hallituksen kannattaa käyttää apuna ammattilaisten laatimia kuntotutkimuksia tai teettää kunnossapitosuunnitelma (PTS) viideksi tai kymmeneksi vuodeksi.

Kiinteistöliiton mallin mukainen kunnossapitotarvesuunnitelma:

ASUNTO-OSAKEYHTIÖN HALLITUKSEN KUNNOSSAPITOTARVESELVITYS

Tämä on asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 3 §:n tarkoittama hallituksen kunnossapitotarveselvitys, josta ilmenee seuraavan viiden vuoden kunnossapitotarve. Kunnossapitotarve vaikuttaa olennaisesti osakehuoneiston käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin osakehuoneiston käytöstä aiheutuviin menoihin. Yhtiökokous merkitsee hallituksen selvityksen tiedoksi. Käynnistettävien toimenpiteiden suunnittelusta, toteutuksesta ja rahoituksesta päätetään yhtiökokouksessa erikseen.

Asunto-osakeyhtiö: As Oy

Y-tunnus: 123456-1

Hallitus käsitellyt: 10 /2/ 2011

Esitetty yhtiökokoukselle: 20 /2/ 2011

Tämän selvityksen laadinnassa on käytetty seuraavia asiakirjoja, raportteja, tiedostoja ja dokumentteja:

DOKUMENTIN NIMILAAATIMISPÄIVÄ

Parvekkeiden kuntotutkimus 5.10.2008

Pesutilojen kosteuskartoitus 20.4.2007

Kuntoarvio 10.3.2005

Isännöitsijäntodistus (tehdyt peruskorjaukset / -parannukset)

Tilinpäätökset 2005–2009 (korjauskulut / -aktivoinnit)

KH-kortti Kiinteistön tekniset käyttöiät ja kunnossapitajaksot (KH 90-00403)

ASUNTO-OSAKEYHTIÖN HALLITUKSEN KUNNOSSAPITOTARVESELVITYS RAKENNUSOSAT JA JÄRJESTELMÄT KUNNOSSAPITOTARVE YHTIÖKOKOUSTA SEURAAVIEN VIIDEN VUODEN AIKANA

Piha:

*Päällysrakenteiden kunnossapitokorjauksia
Perustukset ja runko Ei tarvetta*

Julkisivut:

Pintakäsittely ja koptojen korjaus

Parvekkeet:

Betonirakenteet uusitaan

Ikkunat ja ulko-ovet:

Ulkopuolinen huoltomaalaus

Katto:

Ei tarvetta, takuu voimassa

Huoneistojen märkätilat:

Ei välitöntä uusimistarvetta

Uusimistarve vesi- ja viemärijärjestelmän uusimisen yhteydessä

Yleiset tilat:

Saunan panelointi ja pesutilojen pintavaurioiden korjaaminen

Pesutilojen pintarakenteiden uusiminen vesi- ja

viemärijärjestelmien uusimisen yhteydessä

Lämmitysjärjestelmä:

Lämmönjakokeskuksen uusinta

Vesi- ja viemärijärjestelmä:

Tehdään kuntotutkimus uusimis- ja pinnoitusvaihtoehtojen selvittämiseksi

Järjestelmän uusiminen/pinnoittaminen sekä kylmä- ja lämminvesimittareiden asentaminen

Ilmanvaihto:

Ei tarvetta

Sähkö- ja tietojärjestelmä:

Tehdään kuntotutkimus missä määrin järjestelmiä uusitaan putkistokorjausten yhteydessä

Hissit (Ei hissejä)

Muu selvitykseen liittyvä informaatio:

Hallituksen näkemyksen mukaan välittömimmät kunnossapitotarpeet ovat parvekkeiden betonirakenteiden ja lämmönjakokeskuksen uusinnat.

Vesi- ja viemärijärjestelmän kuntotutkimuksen perusteella ratkaistaan putkistojen korjaustapa samoin kuin se, toteutetaanko huoneistojen ja saunan märkätilojen sekä sähkö- ja tietojärjestelmän uusinnat putkistokorjausten yhteydessä.

Lisäksi hallitus katsoo, että vuonna 2005 tehty kuntoarvio on päivitettävä viimeistään jakson loppupuolella.

Asunto-osakeyhtiö As Oy

Hallitus (Isännöitsijän Käsikirja 2011. 962–963.)

Asiantuntijan laatimassa 5–10 vuoden kunnossapitosuunnitelmassa (PTS) on yleensä esitetty selkeästi tärkeimmät työt sekä taulukkomuotoinen esitys arvioidusta uusintavuodesta ja -kustannuksesta. Hallituksen laatiman kunnossapitotarveselvityksen todenmukaisuutta voi jokainen tarkastella vertaamalla tekemättömiä kunnossapito- ja muutostöitä RT 18-10922–kortin rakennusosien teknisiin käyttöikiin.

5.11 Energiatodistus

Energiatodistuksessa on helppolukuinen kuvaaja, joka esittää rakennuksen energiatehokkuusluvun ja -luokan. Kuvaaja on tuttu kodinkoneiden energian kulutuksen kuvaajista, A-luokka on paras ja G-luokka heikoin. Energiatodistuksessa on kerrottu kulutuslukemia. Eräs kiinnostavista kulutustiedoista on vedenkulutus, ja varsinkin jos se on ilmoitettu litroina / henkilö /vuorokausi. Keskiarvoinen vedenkulutus Motivan mukaan on 155 litraa / henkilö / vuorokausi (Motiva. Vedenkulutus 2012). Tässä yhteydessä on hyvä tarkastella kattavatko käyttövedestä perittävät maksut veden kulut, vai siirtyykö niistä osa vastikkeisiin. Ostajaehdokas voi miettiä, millainen on hänen oma vedenkulutuksensa. Hyötyykö hän tilanteesta vai joutuuko maksajaksi? Huoneistokohmainen vedenkulutuksen mittaus poistaa epätasaisesti jakautuvan kulutuksen ongelmatilanteet.

Energiatodistuksesta ilmenee lämmityspolttoaine, lämmönjakotapa ja ilmanvaihtojärjestelmä. Nykyisin lämmitysmuoto ei vaikuta rakennuksen energialuokkaan. Lämmityspolttoaineella on kuitenkin suuri merkitys nykyisillä energian hinnoilla. Hinnankorotukset 2011–2012 ovat olleet tilastokeskuksen mukaan maakaasulla 14 % ja kaukolämmöllä 3-6 % (Tilasto: Energian hinnat 2012). Sähkön ja polttoöljyn hinta on hie man laskenut. Sähkö ja polttoöljy ovat aikaisemmin nousseet niin kalliiksi lämmitysenergian muodoiksi, että tällä hetkellä niistä pyritään eroon. Sähkö tai polttoöljy

vaihdetaan nykyisin usein maalämpöön aluilla joissa ei ole mahdollisuutta liittyä kaukolämmön tai maakaasun jakelun piiriin.

Energiatodistus tulee muuttumaan osana EU:n uusitun rakennusten energiatehokkuusdirektiivin kansallista toimeenpanoa. Muutos tulee voimaan 1.2.2013. Tämän jälkeen laaditaan vain kymmenen vuoden energiatodistuksia pätevyityneen tekijän toimesta. Vertailukelpoisuuden helpottamiseksi todistukset laaditaan jatkossa vain yhdenlaiselle pohjalle. Energialuokitus tulee jatkossakin pohjautumaan rakennuksen E-lukuun. E-luku koostuu rakennuksen laskennallisesta vuotuisesta ostoenergiankulutuksesta painotettuna eri energiamuotojen kertoimilla. Muutoksen tultua voimaan energiatodistus kuvaa rakennuksen energiatehokkuutta riippumatta käyttäjien käyttötottumuksista. Uudistuksen myötä rakennuksen energialuokka on ilmoitettava myynti- ja vuokrausilmoituksissa. (Motiva. Rakennusten energiatodistusten uudistus lausunnoille 2012.)

5.12 Yhtiöjärjestys

Yhtiöjärjestyksen asuntokauppaan vaikuttavia tietoja sisältyy isännöitsijäntodistukseen. Kiinteistönvälittäjien tulee verrata yhtiöjärjestyksen tietoja isännöitsijäntodistuksen tietoihin Kiinteistönvälityслиiton hyvän välitystavan mukaan. Yhtiöjärjestys ei kuulu asuntokaupan lakimääräisiin dokumentteihin, mutta asuntokaupan yhteydessä se on oikeus saada isännöitsijäntodistuksen liitteeksi. Taloyhtiön yhtiöjärjestyksen saa aina tilaamalla maistraatista tai patentti- ja rekisterihallituksesta. Asunto-osakeyhtiössä yhtiöjärjestys ei ole vähäpätöinen dokumentti, koska sitä voidaan kutsua taloyhtiön yhtiökohtaiseksi laiksi.

5.13 Puolison suostumus

Puolison suostumus ei ole lakimääräinen dokumentti, mutta äärimmäisen tärkeä asiakirja tai maininta kauppakirjassa. Asunto-osakkeen ollessa aviopuolisoiden tai rekisteröidyn parisuhdekumppaneiden yhteinen koti myyntiin vaaditaan asumisoikeutetulta kirjallinen suostumus (Linnainmaa - Palo 2007, 60). Ostajan vähänkin epäillessä kauppaan tarvittavan myyjän puolison tai kumppanin suostumus, on se syytä vaatia ennen kauppaa. Puolison suostumus voi olla kauppakirjassa tai erillinen asiakirja. Yhteisömuutuksessa olevaa osakeryhmä myytäessä suostumusta ei tarvita, koska kaikki osakkeenomistajat toimivat myyjänä tai heiltä tulee olla siihen oikeuttava valtakirja.

6 TULOSTEN TARKASTELU JA PÄÄTELMÄT

Vertailuun täytyy uhrata aikaa, vaikka tietää mitä tietoja etsii. Kiire ei siis saisi olla. Kiinnostavia kohteita täytyisi olla riittävästi, jotta vertailu olisi mahdollista. Omat valintakriteerit voivat olla niin tiukat, ettei ehdokkaita ole kuin harvoin tarjolla. Alueellisia vertailukohteita saattaa olla myös vähän tarjolla. Paras tapa voisi olla kerätä pohjatietoa tilastoinneista. Vertailutaulukkoon 6 on koottu rivit kaikista huomion arvoisista kohdista asunto-osakekaupan lakimääräisistä asiakirjoista. Asunto-osakkeen ostoa harkitseva voi kerätä siihen tietoja myynnissä olevista kiinnostavista kohteista.

Taulukko 6. Vertailutaulukkoesimerkki.

ISÄNNÖITSIJÄNTODISTUS		
YHTIÖ	sijainti	kaupunki/kaupunginosa
	rakennusvuosi	vuosi
HUONEISTO	pinta-ala	m ²
	pinta-ala vastikeperuste	m ²
	lainaosuudet	euroa
	rästit	euroa
	hallintaanotettu	ei /kyllä
	kunnossapitovastuu	normaali/kuvaus
	suoritetut remontit	kuvaus
	viat /puutteet	kuvaus
	kuulu huoneistoon	kuvaus
KIINTEISTÖ/RAKENNUKSET	tontti	vuokra/oma
	kunnossapitovastuu	normaali/kuvaus
	kunnossapitotarveselvitys	on / erityishuomiot
	PTS	on / erityishuomiot
	tehdyt remontit	on / erityishuomiot
	yhtiön päättämät remontit	on / erityishuomiot
YHTIÖN TALOUS	yhtiön lainat	euroa
	yhtiön nostamattomat lainat	euroa
	luotolliset tilit (limiitit)	euroa
LUNASTUSLAUSEKE	lunastuslauseke	on /ei
TOIMINTAKERTOMUS		
TOIMINTAKERTOMUS	huomion arvoiset asiat	erityishuomiot
	yhtiön vuokratilat	on / ei
VASTIKERAHOITUSLASKEI	hoito yli- / alijäämä	
		hoitojäämä/kk:n hoitotuotot
	pääoma yli- alijäämä	
	jokaisesta lainasta	
		pääomajäämä / vuoden lainanlyhennykset
	taseen rahoitusasema	
		taseen rahoitusasema/ kk:n hoitotuotot
TILIN- VAI TOIMINNANTARKASTAJA		tilin- vai toiminnantarkastaja
ENERGIATODISTUS	energiatehokkuusluku	
	energiatehokkuusluokka	
	lämmitysmuoto	öljy / kaukolämpö /maakaasu / sähkö
	vedenkulutus l/hlö/vrk	(tieto saattaa löytyä toimintakertomuksesta)
TALOUSARVIO	hoitovastike	
	vesimaksu	
	autopaikkamaksu	
	autotallimaksu	
	saunamaksu	
	pesutupamaksu	
VELATON HINTA		€/m ²
MUUT HUOMIOT	hissi	kyllä / ei
(itselle tärkeitä huomioita)	kylmiö	kyllä / ei

lääkkään rakennuksen kohdalla on syytä lisätä kunnossapitotarveselvityksestä lähi-
vuosien ajankohtaisia remonttitarpeet ja toteutetut remontit riveiksi vertailutaulukkaan
tai tehdä kunnossapitotarveselvityksestä ja tehdystä remonteista oma vertailutaulukko.

Tuloslaskelman vertailu mahdollistuu ottamalla käyttöön alueelliset tai valtakunnalliset keskiarvot tuotoista ja kuluista vertailtavan kerros- tai rivitalon ikäisestä yhtiöstä. Lisättäessä kyseiseen taulukkoon samanikäisten omien kiinnostuksen kohteiden tietoja tuloslaskelmista vertailusta tulee aina kattavampi. Taulukkomuodossa voi hyödyntää vertailua taseen rakennusten sekä koneiden ja kaluston kirjanpitoarvoa.

Järki ja tunteet on vaikeaa pitää erillään. Itselleen pystyy perustelevaan melko hyvin jonkin hankinnan, vaikka kaikki taloudelliset ja tekniset seikat olisivatkaan aivan kohdallaan.

7 SOPIVIEN KOHTEIDEN VERTAILUMAHDOLLISUUDET

7.1 Vertailumahdollisuudet

Ostajan on syytä tutusta Asuntojen.hintatiedot.fi-palveluun, jossa on viimeisen vuoden aikana toteutuneiden asuntokauppojen (Ympäristöministeriö. Asuntojen.hintatiedot.fi 2012). Tästä saa vertailulle lähtökohdan. Asunnon kunto ja varustelu saattavat vaikuttaa kauppahintaan, joten ostajan tarvitsee käyttää omaa harkintakykyä näiden seikkojen huomioinnissa. Asuntojen.hintatiedot.fi-palvelusta löytyy suurten valtakunnallisten kiinteistövälitysketjujen keräämiä hintatietoja. Tilastoihin pääsee vain, jos kriteerit täyttyviä kauppoja on toteutunut kolme tai enemmän.

Asuntojen hintatiedot.fi-palvelun haun tulos ilmoittaa hintatiedon lisäksi talotyypin, huoneiston pinta-alan, rakennusvuoden, huoneiston sijainti kerroksen, onko hissiä ja arvion kunnosta asteikolla hyvä / tyydyttävä / huono.

Tilastokeskus ylläpitää omia tietokantoja asuntojen hinnoista alueellisesti kuukauden tarkkuudella. Tilastokeskukselta löytyy toteutuneiden kauppojen lukumäärä ja hinnanmuutosindeksit. Taulukoissa 7-9 on esitetty tilastokeskuksen keräämät kauppahinnat syyskuun 2012 toteutuneista asunto-osakekaupoista.

Taulukko 7. Vanhojen osakehuoneistojen velattomat neliöhinnat, syyskuu 2012. (Suomen virallinen tilasto. Asuntojen hinnat 2012a)

Alue	Neliöhinta, euroa/m ²	Indeksi (2010=100) ¹⁾	Indeksin kuukausimuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %	Lukumäärä
Koko maa	2 125	105,4	0,7	2,1	3 013
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 357	107,2	0,7	2,5	783
Kehyskunnat ²⁾	2 201	103,4	0,2	0,4	248
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 642	104,0	0,8	1,8	2 230
Etelä-Suomi	2 495	105,9	0,6	2,2	1 452
Länsi-Suomi	1 702	105,2	1,1	1,6	857
Itä-Suomi	1 443	104,3	1,0	3,1	403
Pohjois-Suomi	1 469.	101,6	1,2	1,8	301
Helsinki	3 682	108,3	0,6	2,9	462
Espoo-Kauniainen	3 285	105,9	1,7	2,6	174
Vantaa	2 485	105,0	-0,6	0,6	147
Tampere	2 255	107,6	3,9	4,9	184
Turku	.	.	.	.	11
Oulu	1 744	103,0	3,0	2,1	132

1) Ennakkotieto

2) Kehyskunnat= Hyvinkää, Järvenpää, Kerava, Kirkkonummi, Nurmijärvi, Riihimäki, Sipoo, Tuusula ja Vihti

Taulukko 8. Vanhojen kerrostaloasuntojen velattomat neliöhinnat, syyskuu 2012.
(Suomen virallinen tilasto. Asuntojen hinnat 2012b)

Alue	Neliöhinta, euroa/m ²	Indeksi (2010=100) ¹⁾	Indeksin kuukausi- muutos, %	Indeksin vuosi- muutos, %
Koko maa	2 203	106,2	0,7	2,9
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 425	108,3	0,6	3,1
Kehyskunnat ²⁾	2 035	104,7	0,3	1,4
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 606	104,0	0,8	2,7
Etelä-Suomi	2 557	107,2	0,8	3,4
Länsi-Suomi	1 671	103,8	-0,1	1,0
Itä-Suomi	1 501	102,9	1,1	1,6
Pohjois-Suomi	1 597	103,3	2,3	4,5
Helsinki	3 769	109,0	0,7	3,6
Espoo-Kauniainen	3 182	107,6	1,0	2,3
Vantaa	2 283	104,9	-0,6	1,5
Tampere	2 197	105,9	1,8	3,1
Turku	.	.	.	.
Oulu	1 760	105,1	3,5	2,8

1) Ennakkotieto

2) Kehyskunnat= Hyvinkää, Järvenpää, Kerava, Kirkkonummi, Nurmijärvi, Riihimäki, Sipoo, Tuusula ja Vihti

Taulukko 9. Vanhojen rivitaloasuntojen velattomat neliöhinnat, syyskuu 2012. (Suomen virallinen tilasto. Asuntojen hinnat 2012c)

Alue	Neliöhinta, euroa/m ²	Indeksi (2010=100) ¹⁾	Indeksin kuukausimuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %
Koko maa	2 004	104,2	0,8	0,7
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 192	104,5	0,9	1,0
Kehyskunnat ²⁾	2 347	102,4	0,1	-0,4
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 690	104,1	0,7	0,5
Etelä-Suomi	2 382	103,5	0,2	-0,2
Länsi-Suomi	1 742	107,2	2,8	2,5
Itä-Suomi	1 365	106,5	0,9	5,2
Pohjois-Suomi	1 341	99,9	0,0	-0,8
Helsinki	3 221	104,2	-0,2	-0,8
Espoo-Kauniainen	3 386	104,4	2,4	3,0
Vantaa	2 806	105,0	-0,5	-0,5
Tampere	2 403	111,7	9,2	9,4
Turku	.	.	.	.
Oulu	1 719	100,0	2,3	1,1

1) Ennakkotieto

2) 2) Kehyskunnat= Hyvinkää, Järvenpää, Kerava, Kirkkonummi, Nurmijärvi, Riihimäki, Sipoo, Tuusula ja Vihti

Asunnon tai taloyhtiön kunto ei näy asunnon hinnassa Suomen Kiinteistölehdessä, Asumisen todelliset kulut yllättävät –artikkelin (25.4.2012), mukaan. Artikkelissa kerrotaan, että erityisesti pääkaupunkiseudulla asuntojen hinta on riippuvainen asunnon sijainnista. Samankaltainen remontoimaton asunto voi olla aivan samanhintainen kuin remontoitu. Ostajien avuksi suunnitellusta vertailupalvelusta esitetään mahdollista apuvälinettä tulevaisuudessa. (Asumisen todelliset kulut yllättävät 2012.)

7.2 Vertailussa ilmenevät ongelmat

Vertailu ei ole helppoa, varsinkaan, jos omat kiinnostuksen kohteet ovat hyvin erilaisia. Tilanne helpottuu jos etsii tietynikäistä tai -kuntoista rivi- tai kerrostaloyhtiötä. Silti pyyntihinta ja todellinen arvo eivät välttämättä ole vertailukelpoisia. Omat erikoistarpeet ja toiveet on helppo kartoittaa. Asunnon hinnan alennus ei välttämättä kata

erotukseltaan korjaustöiden tai mahdollisten korjaamattomuudesta seuranneiden vaurioiden korjauskustannuksia.

8 JATKOTUTKIMUS

8.1 Vertailupalvelu

Hyödyksi ja maksunsa arvoiseksi voisi osoittautua palvelu, joka hoitaa vertailun ostajan puolesta. Edullisin ja yksinkertaisin toiminnaltaan olisi todennäköisesti internet-pohjainen palvelu. Henkilökohtaisesta palvelusta saisi tilaajalle soveltuvaa palvelua ja välitöntä selvennystä epätietoisuuteen.

8.2 Tilastointi

Tilastokeskuksella on olemassa jo pitkältä aikaväliltä tiettyä tilastointia. Tilastointia vaikeuttavat suuret alueelliset erot. Tilastoinnista saisi enemmän tapauskohtaista vertailupohjaa, jos tilastot olisivat paikallisempia kuin nykyisin. Tulevaisuudessa tilastoiden hyödyntämismahdollisuuksia varmasti kehitetään ja voidaan ottaa käyttöön monipuolisemmat hakuehdot.

8.3 Asuntokauppaan sopivien tunnuslukujen luonti

Tunnuslukujärjestelmää voisi ajatella vastikerahoituslaskelman arvoille suhteessa niihin liittyvä pääarvo, kuten yli- ja alijäämät verrattuna kokonaistuottoihin tai -menoihin tai lainanmäärään.

Taseen rahoitusasemalle on kaava jo olemassa vastikerahoituslaskelmassa. Taseen rahoitusasemaa voidaan kutsua quick ratioksi.

rahoitusomaisuus	XX euroa
<u>./. lyhytaikainen vieras pääoma</u>	<u>-ZZ euroa</u>
Taseen mukainen rahoitusasema	=YY euroa
(quick ratio)	

Tässä laskelmassa taseen rahoitusasema määritellään näin: rahoitusomaisuus = vastikke- vuokra- ja käyttökorvaussaamiset + lainasaamiset + siirtosaamiset+ varat pankkiti- leillä + käteiset varat

Lyhtyaikainen vieras pääoma = saadut ennakot + ostovelat + muut velat + siirtovelat (Etelämaa 2005, 62–63.)

Taseen rahoitusasemaa voisi verrata kuukausituottoihin. Hyvä tulos olisi 1,5–2. Tu- loksen ollessa pienempi voidaan joutua keräämään ylimääräisiä vastikkeita tai muita kertamaksuja taloyhtiön talouden kohentamiseksi.

9 TULOSTEN TARKASTELU JA PÄÄTELMÄT

Opinnäytetyössä on käsitelty asunnonostajan näkökulmasta isännöitsijäntodistus liit- teineen. Asiakirjoista on poimittu asunnon hankinnan kannalta oleellisia tietoja. Oleel- listen tietojen merkitystä on selitetty. Asunnonostoa suunnittelevalle on pyritty osoit- tamaan merkittävät seikat asunto-osakekaupan lakimääräisistä asiakirjoista. Lopputu- loksena vertailutaulukkopohja, jota jokainen asunnonostoa suunnitteleva voi täyden- tää. Vertailua varten lähtötiedoiksi kannattaa hakea tilastotietoja. Tilastotietojen avulla voi verrata myynnissä olevien kiinnostavien asunto-osakkeiden toteutuneisiin arvoi- hin.

Opinnäytetyö syvensi osaamistani asunto-osakekaupan lakimääräisten asiakirjojen suhteen. Uskon asunnonostoa harkitsevien hyötyvän opinnäytetyön osoittamien tieto- tojen erittelystä. Opinnäytetyö myös herättelee asunnonostoaikaisissa olevia huoma- maan riskit ja keräämään itselleen hyödyllistä tietoa.

Opinnäytetyön aihe on yleishyödyllinen ja tuloksena saavutettu vertailutaulukko kai- kille asunnonostoa harkitseville tarpeellinen. Tunnen onnistuneeni opinnäytetyössäni ja olen tyytyväinen lopputulokseen.

LÄHTEET

Asuntokauppalaki. 23.9.1994/843. Saatavissa:

<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1994/19940843> [viitattu 9.9.2012].

Asunto-osakeyhtiölaki 22.12.2009/1599. Saatavissa:

<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2009/20091599> [viitattu 15.9.2012].

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

Isännöitsijän käsikirja. 2011. 15., uudistettu painos. s.l. Kolofon Baltic.

Isännöintiliitto. Tiedote 31.8.2011. Saatavissa:

<http://www.isannointiliitto.fi/26325.aspx> [viitattu 13.10.2012].

Kirjanpitolaki 30.12.1997/1336. Saatavissa:

<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1997/19971336>. [viitattu 6.10.2012].

Kirjanpitolautakunta. 2010. Yleisohje asunto-osakeyhtiöiden ja muiden keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden kirjanpidosta ja tilinpäätöksestä. 7.12.2010. Saatavissa:

<http://ktm.elinar.fi/ktm/fin/kirjanpi.nsf/all/074334A2C020B394C22577FB003AE682?openDocument> [viitattu 9.9.2012].

Kuluttajavirasto. Tarjous. Saatavissa: [http://www.kuluttajavirasto.fi/fi-](http://www.kuluttajavirasto.fi/fi-FI/asuminen/kiinteistonvalitys/tarjous/)

[FI/asuminen/kiinteistonvalitys/tarjous/](http://www.kuluttajavirasto.fi/fi-FI/asuminen/kiinteistonvalitys/tarjous/) [viitattu 24.9.2012].

Kuluttajavirasto. Vanhat osakehuoneistot. Saatavissa:

<http://www.kuluttajavirasto.fi/fi-FI/asuminen/ostaminen/vanhat-osakehuoneistot/> [viitattu 6.10.2012].

Kuluttajavirasto. 2012. Välittäjän vastuu virheistä. Saatavissa:

<http://www.kuluttajavirasto.fi/fi-FI/asuminen/kiinteistonvalitys/valittajan-vastuu-virheista/> [viitattu 30.9.2012].

KVLK. 2012. Hyvä välitystapa. Saatavilla:

http://www.hyvavalitystapa.fi/3_5_4_1__asunto-osake.html [viitattu 27.10.2012].

Linnainmaa, L. & Palo, M. 2007. Asunnonhankintaopas. Toinen, uudistettu painos.

Jyväskylä: Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Manner, K., Suulamo, A. 2008. Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiön kirjanpito ja tilinpäätös. 8. painos. s.l. Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Motiva. Rakennusten energiatodistusten uudistus lausunnoille. 19.4.2012. Saatavilla:

<http://energiatodistus.motiva.fi/uutiset/energiatodistusuudistuslausunnoille/> [viitattu 21.10.2012].

Motiva. Vedenkulutus. 27.4.2012. Saatavilla:

http://www.motiva.fi/koti_ja_asuminen/mihin_energiaa_kuluu/vedenkulutus [viitattu 14.10.2012].

Ruohonen, M. 2012. IAT-kurssin luento 17.1.2012. Helsinki: Amiedu.

Asumisen todelliset kulut yllättävät. 25.04.2012. Suomen kiinteistölehti. Talokeskus.

Saatavilla: <http://www.kiinteistolehti.fi/asuntomarkkinat/asuntomarkkinat/asumisen-todelliset-kulut-yllattavat> [viitattu 14.10.2012].

Suomen virallinen tilasto 2012a. Liitetaulukko 1. Vanhojen osakehuoneistojen velattomat neliöhinnat, syyskuu 2012 . Helsinki: Tilastokeskus. Saatavilla:

http://www.stat.fi/til/ashi/2012/09/ashi_2012_09_2012-10-26_tau_001_fi.html [viitattu 27.10.2012].

Suomen virallinen tilasto 2012b. Liitetaulukko 2 Vanhojen kerrostalohuoneistojen velattomat neliöhinnat, syyskuu 2012 . Helsinki: Tilastokeskus. Saatavilla:

http://www.stat.fi/til/ashi/2012/09/ashi_2012_09_2012-10-26_tau_002_fi.html [viitattu 27.10.2012].

Suomen virallinen tilasto 2012c. Liitetaulukko 3. Vanhojen rivitalohuoneistojen velat-
tomat neliöhinnat, syyskuu 2012 . Helsinki: Tilastokeskus. Saatavilla:

http://www.stat.fi/til/ashi/2012/09/ashi_2012_09_2012-10-26_tau_003_fi.html [viitattu 27.10.2012].

Suomen virallinen tilasto 2011a. Asunto-osakeyhtiöiden talous. Liitekuvio 1. Kerros-
talo-yhtiöiden kulujen rakenne vuonna 2011, prosenttia kokonaiskuluista (kuvio korjat-
tu 17.9.2012). Helsinki: Tilastokeskus. Saatavilla:

http://www.stat.fi/til/asyta/2011/asyta_2011_2012-09-14_kuv_001_fi.html [viitattu 13.10.2012].

Suomen virallinen tilasto 2011b. Asunto-osakeyhtiöiden talous. Liitekuvio 2. Rivita-
lo-yhtiöiden kulujen rakenne vuonna 2011, prosenttia kokonaiskuluista . Helsinki: Ti-
lastokeskus. Saatavilla: http://www.stat.fi/til/asyta/2011/asyta_2011_2012-09-14_kuv_002_fi.html [viitattu 27.10.2012].

Suomen virallinen tilasto 2011c. Asunto-osakeyhtiöiden talous. Liitetaulukko 2. Tu-
loslaskelma, kerrostalo-yhtiöt 2011. Helsinki: Tilastokeskus. Saatavilla:

http://www.stat.fi/til/asyta/2011/asyta_2011_2012-09-14_tau_002_fi.html [viitattu 15.9.2012].

Suomen virallinen tilasto 2011d. Asunto-osakeyhtiöiden talous. Liitetaulukko 3. Tu-
loslaskelma, rivitalo-yhtiöt 2011. Helsinki: Tilastokeskus. Saatavilla:

http://www.stat.fi/til/asyta/2011/asyta_2011_2012-09-14_tau_003_fi.html [viitattu 15.9.2012].

Suomen virallinen tilasto 2011e. Asunto-osakeyhtiöiden talous. Liitetaulukko 10. Pää-
omavastikkeet, kaikki asunto-osakeyhtiöt 2011. Saatavilla:

http://www.stat.fi/til/asyta/2011/asyta_2011_2012-09-14_tau_010_fi.html [viitattu 15.9.2012].

Suomen virallinen tilasto 2011f. Asunto-osakeyhtiöiden talous. Liitetaulukko 14. Kor-
jauskustannukset ja varaukset, asunto-osakeyhtiöt, joilla tapahtumia 2010-2011

http://www.stat.fi/til/asyta/2011/asyta_2011_2012-09-14_tau_014_fi.html [viitattu 15.9.2012].

Suulamo, A. 2011. Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiön tilinpäätösmalli. 9. painos. s.l. KHT-media Oy.

Taloyhtiö.net. Tilintarkastus. 2012. Tilintarkastuksen tarkoitus. Saatavissa: <http://www.taloyhtio.net/talous/tilintarkastus/tarkoitus/22.2.2011> [viitattu 21.10.202].

Taloyhtiö.net. Toiminnantarkastus. 2012. Kelpoisuus ja riippumattomuus. Saatavissa: <http://www.taloyhtio.net/talous/toiminnantarkastus/kelpoisuus/> [viitattu 21.10.2012].

Tilasto: Energian hinnat. 2. vuosineljännes 2012. Helsinki: Tilastokeskus. Saatavilla: http://www.stat.fi/til/ehi/2012/02/ehi_2012_02_2012-09-18_tie_001_fi.html [viitattu 27.10.2012].

Tilastokeskus. 2011. Asuntokanta 2010, 20.10.2011. Saatavissa: http://www.stat.fi/til/asas/2010/01/asas_2010_01_2011-10-20_kat_001_fi.html [viitattu 9.9.2012].

Valtioneuvoston asetus asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista 15.2.2001/130. Saatavissa: <http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2001/20010130> [viitattu 30.9.2012].

Valtioneuvoston asetus osakehuoneistojen pinta-alan mittaustavasta ja isännöitsijäntodistuksesta 12.5.2010/365. Saatavissa: <http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2010/20100365> [viitattu 15.9.2012].

Verohallinto. Tuloverotus. Saatavissa: http://www.vero.fi/fi-FI/Yritys_ja_yhteisoasiakkaat/Osakeyhtio_ja_osuuskunta/Tuloverotus [viitattu 13.10.2012].

Ympäristöministeriö. Asuntojen.hintatiedot.fi. 2012. Saatavissa: <http://asuntojen.hintatiedot.fi/>. [viitattu 6.9.2012].

Ympäristöministeriö. Energiatodistus. 14.10.2010. Saatavissa: <http://www.ymparisto.fi/default.asp?contentid=368022&lan=FI> [viitattu 27.10.2012].

LIITE 1

Kirjanpitolautakunta. 2010. Yleisohje asunto-osakeyhtiöiden ja muiden keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden kirjanpidosta ja tilinpäätöksestä. Mallirakenne asunto-osakeyhtiön tuloslaskelmaksi

KIINTEISTÖN TULOSLASKELMA

Kiinteistön tuotot	Tilikausi		Edellinen tilikausi	
Vastikkeet				
Hoitovastikkeet	0,00		0,00	
Hankeosuussuoritukset	0,00		0,00	
Kulutusperusteiset vastikkeet	0,00		0,00	
Erityisvastikkeet	0,00		0,00	
./. Rahastoidut vastikkeet	<u>- 0,00</u>	0,00	<u>- 0,00</u>	0,00
Vuokrat		0,00		0,00
Käyttökorvaukset		0,00		0,00
Muut kiinteistön tuotot		<u>0,00</u>		<u>0,00</u>
Kiinteistön tuotot yhteensä		0,00		0,00
Luottotappiot ja oikaisuerät		+/- 0,00		+/- 0,00
Kiinteistön hoitokulut				
Henkilöstökulut		- 0,00		- 0,00
Hallinto		- 0,00		- 0,00
Käyttö ja huolto		- 0,00		- 0,00
Ulkoalueiden hoito		- 0,00		- 0,00
Siivous		- 0,00		- 0,00
Lämmitys		- 0,00		- 0,00
Vesi ja jätevesi		- 0,00		- 0,00
Sähkö ja kaasu		- 0,00		- 0,00
Jätehuolto		- 0,00		- 0,00
Vahinkovakuutukset		- 0,00		- 0,00
Vuokrat		- 0,00		- 0,00
Kiinteistövero		- 0,00		- 0,00
Korjaukset	0,00		0,00	
./. Saadut korvaukset	- 0,00		- 0,00	
./. Saadut avustukset	- 0,00		- 0,00	
./. Aktiivoinnit taseeseen	<u>- 0,00</u>	- 0,00	<u>- 0,00</u>	- 0,00
Muut hoitokulut		- 0,00		- 0,00
Oman käytön arvonlisävero		<u>- 0,00</u>		<u>- 0,00</u>
Kiinteistön hoitokulut yhteensä		0,00		0,00
KÄYTTÖKATE/HOITOKATE		+/- 0,00		+/- 0,00
Poistot ja arvonalentumiset				
Rakennuksista ja rakennelmista		- 0,00		- 0,00
Koneista ja kalustosta		- 0,00		- 0,00
Muista pitkävaikutteisista menoista		<u>- 0,00</u>		<u>- 0,00</u>
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä		- 0,00		- 0,00
Rahoitustuotot ja -kulut				
Osinkotuotot		0,00		0,00
Korkotuotot		0,00		0,00
Muut rahoitustuotot				
Pääomavastikkeet	0,00		0,00	
./. Rahastoidut vastikkeet	<u>- 0,00</u>	0,00	<u>- 0,00</u>	0,00
Lainaosuussuoritukset	0,00		0,00	
./. Rahastoidut osuudet	<u>- 0,00</u>	0,00	<u>- 0,00</u>	0,00
Muut rahoitustuotot		0,00		0,00
Korkokulut		- 0,00		- 0,00
Muut rahoituskulut		<u>- 0,00</u>		<u>- 0,00</u>
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä		+/- 0,00		+/- 0,00
VOITTO(TAPPIO) ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ		+/- 0,00		+/- 0,00
Satunnaiset erät				
Satunnaiset tuotot		0,00		0,00
Satunnaiset kulut		<u>- 0,00</u>		- 0,00
Satunnaiset erät yhteensä		+/- 0,00		+/- 0,00
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖS-				
SIIRTOJA JA VEROJA		+/- 0,00		+/- 0,00
Tilinpäätössiirrot				
Poistoeron muutos		+/- 0,00		+/- 0,00
Vapaaehtoisten varausten muutos		<u>+/- 0,00</u>		<u>+/- 0,00</u>
Tilinpäätössiirrot yhteensä		+/- 0,00		+/- 0,00
Välittömät verot		- 0,00		- 0,00
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO) /YLIJÄÄMÄ		+/- 0,00		+/- 0,00
(ALIJÄÄMÄ)				

LIITE 2

Kirjanpitolautakunta. 2010. Yleisohje asunto-osakeyhtiöiden ja muiden keskinäisten kiinteistöosaakeyhtiöiden kirjanpidosta ja tilinpäätöksestä. Mallirakenne asunto-osakeyhtiön sovellettavasta liikekaavasta

SOVELLETTU LIIKEKAAVA

	Tilikausi		Edellinen tilikausi	
LIIKEVAIHTO				
Vastikkeet	0,00		0,00	
Vuokrat	0,00		0,00	
Käyttökorvaukset	<u>0,00</u>		<u>0,00</u>	
LIIKEVAIHTO YHTEENSÄ	<u>0,00</u>		<u>0,00</u>	
Muut kiinteistön tuotot	0,00		0,00	
Henkilöstökulut			0,00	
Palkat ja palkkiot	0,00		0,00	
Henkilösivukulut				
Eläkekulut	0,00		0,00	
Muut henkilösivukulut	<u>0,00</u>	-0,00	<u>0,00</u>	-0,00
Poistot ja arvonalentumiset				
Suunnitelman mukaiset poistot	0,00		0,00	
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien hyödykkeistä	0,00		0,00	
Vaihtuvien vastaavien poikkeukselliset arvonalentumiset	<u>0,00</u>	-0,00	<u>0,00</u>	-0,00
Muut kulut				
Kiinteistön muut hoitokulut			0,00	
Hallinto	0,00		0,00	
Käyttö ja huolto	0,00		0,00	
Ulkoalueiden huolto	0,00		0,00	
Siivous	0,00		0,00	
Lämmitys	0,00		0,00	
Vesi ja jätevesi	0,00		0,00	
Sähkö ja kaasu	0,00		0,00	
Jätehuolto	0,00		0,00	
Vahinkovakuutukset	0,00		0,00	
Vuokrat	0,00		0,00	
Kiinteistövero	0,00		0,00	
Korjaukset	0,00		0,00	
Muut hoitokulut	<u>0,00</u>	- 0,00	<u>0,00</u>	- 0,00
Luottotappiot		- 0,00		- 0,00
Muut kiinteistön kulut		<u>- 0,00</u>		<u>- 0,00</u>
LIIKEVOITTO (-TAPPIO)		<u>0,00</u>		<u>0,00</u>
Rahoitustuotot ja -kulut				
Tuotot osuuksista saman konsernin yrityksissä	0,00		0,00	
Tuotot osuuksista omistusyhteisyyksissä	0,00		0,00	
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista	0,00		0,00	
Muut korko- ja rahoitustuotot	0,00		0,00	
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien sijoituksista	- 0,00		- 0,00	
Arvonalentumiset vaihtuvien vastaavien rahoitusarvopapereista	- 0,00		- 0,00	
Korkokulut ja muut rahoituskulut	<u>- 0,00</u>	+/- 0,00	<u>- 0,00</u>	+/- 0,00
Satunnaiset erät				
Satunnaiset tuotot	0,00		0,00	
Satunnaiset kulut	<u>- 0,00</u>	+/- 0,00	<u>- 0,00</u>	+/- 0,00
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA		0,00		0,00
Tilinpäätössiirrot				
Poistoeron muutos	+/- 0,00		+/- 0,00	
Vapaaehtoisten varausten muutos	<u>+/- 0,00</u>	+/-0,00	<u>+/- 0,00</u>	+/-0,00
Tuloverot		-0,00		- 0,00
Muut välittömät verot		- 0,00		- 0,00
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)		<u>/- 0,00</u>		<u>+/- 0,00</u>

Kirjanpitolautakunta. 2010. Yleisohje asunto-osakeyhtiöiden ja muiden keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden kirjanpidosta ja tilinpäätöksestä. Mallirakenne asunto-osakeyhtiön taseesta.

TASE VASTAAVAA

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

TASE VASTATTAVAA

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

Kirjanpitolautakunta. 2010. Yleisohje asunto-osakeyhtiöiden ja muiden keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden kirjanpidosta ja tilinpäätöksestä. Mallirakenne asunto-osakeyhtiön vastikerahoituslaskelmasta.

VASTIKERAHOITUSLASKELMA
KIINTEISTÖN HOITO JA RAKENTAMINEN

HOITOTUOTOT

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

HOITOKULUT

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

HANKEOSUUSSUORITUKSET

LUOTTOLIMITIN KÄYTÖN LISÄYS

MUUT LAINOJEN NOSTOT

OSAKEPÄÄOMAN MAKSULLINEN KOROTTAMINEN

MUUT OMAN PÄÄOMAN MAKSULLISET SIOITUKSET

OMIEN OSAKKEIDEN HANKKIMINEN/LUNASTAMINEN

HOITOVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ

EDELLISTEN TILIKAUSIEN HOITOVASTIKEYJÄÄMÄ

SIIRTYVÄ HOITOVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ

0,00
0,00
0,00
0,00
0,00
- 0,00
+/- 0,00
+/- 0,00
+/- 0,00

ERITYISVASTIKKEET

ERITYISVASTIKETUOTOT

Erityisvastikkeet	0,00	
Muut tuotot	0,00	0,00

ERITYISVASTIKEKULUT

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

0,00

HANKEOSUUSSUORITUKSET (erityisvastike)

LAINOJEN NOSTOT (erityisvastike)

MUUT OMAN PÄÄOMAN MAKSULLISET SIOITUKSET

ERITYISVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ

EDELLISTEN TILIKAUSIEN ERITYISVASTIKEYJÄÄMÄ

SIIRTYVÄ ERITYISVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ

0,00
0,00
0,00
+/- 0,00
+/- 0,00
+/- 0,00

RAHOITUS**PÄÄOMATUOTOT**

Pääomavastikkeet	0,00	
Pääomavastikkeet (rahastoidut)	0,00	
Lainaosuussuoritukset	0,00	
Lainaosuussuoritukset (rahastoidut)	0,00	<u>0,00</u>

PÄÄOMAKULUT

Korkokulut	0,00	
Muut rahoituskulut	0,00	
Lainaosuuslyhennykset	0,00	<u>- 0,00</u>
		0,00

PÄÄOMAVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ

+/- 0,00

EDELLISTEN TILIKAUSIEN PÄÄOMAVASTIKEYLÄÄMÄ

+/- 0,00

SIIRTYVÄ PÄÄOMAVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ**+/- 0,00****KOKONAIJÄÄMÄ****+/- 0,00****TARKISTUS KIRJANPITOON**

Hoitovastikeily/alijäämä		+/- 0,00
Eriyisvastikeily/alijäämä		+/- 0,00
Pääomavastikeily/alijäämä		<u>+/- 0,00</u>
Kokonaisjäämä		+/- 0,00

Rahoitusomaisuus

0,00

- Lyhytaikainen vieras pääoma

0,00

./ Seuraavan tilikauden lainanlyhennykset

- 0,00

Taseen rahoitusasema

- 0,00+/- 0,00

Erotus

0,00

Jos tilinpäätöksessä ja toimintakertomuksessa esitetään vapaaehtoisena tietona tieto lainaosuuden suuruudesta tilinpäätöshetkellä, on suositeltavaa ilmoittaa vastikerahoituslaskelman yhteydessä lainaosuuksien määrittelyyn liittyvä laskelma. Lainaosuuden kehityksen seuraamista varten asiasta voidaan antaa myös vertailutieto edelliseltä tilinpäätöshetkellä.

LAINAOSUUDET TILINPÄÄTÖSHETKELLÄ**LAINA X PANKKI NRO xxxxxx-xxxxxxxxx**

Tilinpäätöspvm

Ed. tilinpäätöspvm

PÄÄOMAVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ TILINPÄÄTÖSHETKELLÄ

+/- 0,00

+/- 0,00

LAINAPÄÄOMA TILINPÄÄTÖSHETKELLÄ

0,000,00

LAINARASITUS YHTEENSÄ

0,00

0,00

LAINASTA VASTAAVAT YKSIKÖT (os/m²)

kpl

kpl

LAINARASITUS PER VELALLINEN YKSIKKÖ

0,00

0,00

LIITE 5

Kirjanpitolautakunta. 2010. Yleisohje asunto-osakeyhtiöiden ja muiden keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden kirjanpidosta ja tilinpäätöksestä. Mallirakenne asunto-osakeyhtiön hankerahoituslaskelmasta.

HANKERAHOITUSLASKELMA

HANKEMENOT

Urakkasumma	0,00
Lisätyöt	0,00
Suunnittelu, valvonta	0,00
Muut menot	<u>0,00</u>
Hankemenot yhteensä	0,00

HANKERAHOITUS

Ennakkorahastointi	0,00
Ennakkovastikkeet	0,00
Hankeosuussuoritukset	0,00
Tilikauden vastikkeet	0,00
Omaisuuksien myynnit	0,00
Lainojen nostot	0,00
Muu rahoitus (esim. avustukset)	<u>0,00</u>
Hankerahoitus yhteensä	0,00

TARKISTUS KIRJANPITOON

Aktivoinnit	
Rakennukset ja rakennelmat	0,00
Koneet ja kalusto	0,00
Muut pysyvien vastaavien erät	0,00
Kulukirjaukset	
Korjaukset	0,00
Muut kulukirjaukset	<u>0,00</u>
Hankkeen kirjaukset yhteensä	0,00

Kirjanpitolautakunta. 2010. Yleisohje asunto-osakeyhtiöiden ja muiden keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden kirjanpidosta ja tilinpäätöksestä. Mallirakenne asunto-osakeyhtiön talousarviovertailusta.

**TALOUSARVIOVERTAILU
KIINTEISTÖN HOITO JA RA-
KENTAMINEN**

	TALOUSARVIO	TOTEUMA	ERO
HOITOTULOT			
Aikaisempi hoitoylijäämä	0,00	0,00	+/- 0,00
Hoitovastikkeet	0,00	0,00	+/- 0,00
Kulutusperusteiset vastikkeet	0,00	0,00	+/- 0,00
Eritysvastikkeet	0,00	0,00	+/- 0,00
Vuokrat	0,00	0,00	+/- 0,00
Käyttökorvaukset	0,00	0,00	+/- 0,00
Muut tulot	0,00	0,00	+/- 0,00
Lainojen nostot	0,00	0,00	+/- 0,00
Rahoitustulot (hoito)	0,00	0,00	+/- 0,00
TULOT yhteensä	0,00	0,00	+/- 0,00
HOITOMENOT			
Henkilöstömenot	0,00	0,00	+/- 0,00
Hallinto	0,00	0,00	+/- 0,00
Käyttö ja huolto	0,00	0,00	+/- 0,00
Ulkoalueiden hoito	0,00	0,00	+/- 0,00
Siivous	0,00	0,00	+/- 0,00
Lämmitys	0,00	0,00	+/- 0,00
Vesi ja jätevesi	0,00	0,00	+/- 0,00
Sähkö ja kaasu	0,00	0,00	+/- 0,00
Jätehuolto	0,00	0,00	+/- 0,00
Vahinkovakuutukset	0,00	0,00	+/- 0,00
Vuokrat	0,00	0,00	+/- 0,00
Kiinteistövero	0,00	0,00	+/- 0,00
Korjaukset	0,00	0,00	+/- 0,00
- Saadut korvaukset	- 0,00	- 0,00	+/- 0,00
- Saadut avustukset	- 0,00	- 0,00	+/- 0,00
Muut hoitomenot	0,00	0,00	+/- 0,00
Oman käytön arvonnlisävero	0,00	0,00	+/- 0,00
Aktivoitavat hankinnat suoraan taseeseen	0,00	0,00	+/- 0,00
Hoitokorot	0,00	0,00	+/- 0,00
Hoitolainojen lyhennykset	0,00	0,00	+/- 0,00
Aiempi hoitoalijäämä	0,00	0,00	+/- 0,00
MENOT yhteensä	0,00	0,00	+/- 0,00
Rahoitusjäämä talousarvio- kaudelta	+/- 0,00	+/- 0,00	+/- 0,00

ERILLISRAHOITETTAVAT HANKKEET**TULOT**

Hankeylijäämä	0,00	0,00	+/- 0,00
Hankeosuudet	0,00	0,00	+/- 0,00
Lainannostot	0,00	0,00	+/- 0,00
Muut tulot	0,00	0,00	+/- 0,00

MENOT

Urakkaerät	0,00	0,00	+/- 0,00
Valvonta	0,00	0,00	+/- 0,00
Suunnittelu	0,00	0,00	+/- 0,00
Muut menot	0,00	0,00	+/- 0,00

Hankejäämä	+/- 0,00	+/- 0,00	+/- 0,00
------------	----------	----------	----------

RAHOITUS**TULOT**

Pääomaylijäämä	0,00	0,00	+/- 0,00
Pääomavastike	0,00	0,00	+/- 0,00
Muut tulot	0,00	0,00	+/- 0,00

MENOT

Pääoman alijäämät	0,00	0,00	+/- 0,00
Lyhennykset	0,00	0,00	+/- 0,00
Korot	0,00	0,00	+/- 0,00
Muut kulut	0,00	0,00	+/- 0,00

Pääomajäämä	+/- 0,00	+/- 0,00	+/- 0,00
-------------	----------	----------	----------

Selvitys olennaisista poikkeamista talousarvion nähden esitetään toimintakertomuksessa

LIITE 7

Kirjanpitolautakunta. 2010. Yleisohje asunto-osakeyhtiöiden ja muiden keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden kirjanpidosta ja tilinpäätöksestä. Mallirakenne asunto-osakeyhtiön lainaosuuslaskelmasta.

LAINAOSUUSLASKELMA x.x.201x

TILIKAUDEN TUOTOT x.x.201x asti

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

TILIKAUDEN KULUT x.x.201x asti

Korkokulut	0,00	
Muut rahoituskulut	0,00	
Lainanlyhennykset	0,00	<u>- 0,00</u>
PÄÄOMAVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ TILIKAUDELTA		+/- 0,00

EDELLISELTÄ TILIKAUDELTA SIIRTYVÄ

PÄÄOMAVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ		+/- 0,00
LAINAPÄÄOMA x.x.201x		0,00
LAINARASITUS YHTEENSÄ		0,00

LAINASTA VASTAAVAT YKSIKÖT (os/m2) 0 kpl

LAINARASITUS PER VELALLINEN YKSIKKÖ 0,00

HUONEISTON LAINAOSUUS

os/m2 x lainarasitus/yksikkö 0,00

Kirjanpitolautakunta. 2010. Yleisohje asunto-osakeyhtiöiden ja muiden keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden kirjanpidosta ja tilinpäätöksestä. Mallirakenne asunto-osakeyhtiön toimintakertomukseksi.

ASUNTO-OSAKEYHTIÖN TOIMINTAKERTOMUS

Tilikausi 1.1.-31.12.201x

Tämä toimintakertomus on laadittu asunto-osakeyhtiölain edellyttämin tiedoin ja sitä on täydennetty yhtiötä koskevilla yleisillä tiedoilla.

Yleiset tiedot yhtiöstä

Yleisohjeen kohta 6.1.4 ja 6.3.

Tiedot yhtiövastikkeiden käytöstä

Yleisohjeen kohta 6.1.1.

Tiedot talousarvion toteutumisesta ja selvitys olennaista poikkeamista

Yleisohjeen kohta 6.1.5.

Tiedot olennaista tapahtumista tilikaudella

Yleisohjeen kohta 6.1.4. ja 6.2.

Tiedot olennaisista tapahtumista tilikauden päättymisen jälkeen

Yleisohjeen kohta 6.1.4. ja 6.2.

Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä

Yleisohjeen kohta 6.1.6. ja 6.2.

Tiedot yhtiön omaisuuteen kohdistuvista pysyvistä rasitteista ja kiinnityksistä sekä tiedot pantti- kirjoista

Yleisohjeen kohta 6.1.3.

Pääomalainat

Yleisohjeen kohta 6.1.2.

Rakenne- ja rahoitusjärjestelyjä koskevat tiedot

Yleisohjeen kohta 6.1.8.

Tiedot omista osakkeista

Yleisohjeen kohta 6.1.9.

Selvitys varojen riittävydestä

Yleisohjeen kohta 6.1.10.

Hallituksen esitys voittoa koskeviksi toimenpiteiksi

Yleisohjeen kohta 6.1.7.

Päiväys ja allekirjoitukset

Tämä yleisohjeen liite sisältää esimerkinomaisen rakenteen asunto-osakeyhtiön toimintakertomukselle. Mallissa on viitattu yleisohjeen asiaa koskeviin kohtiin.

Jos yhtiöllä ei ole tiettyjä esimerkkirakenteessa esitettyjä tietoja, ei tällaista kohtaa ole tarpeen esittää toimintakertomuksessa.

Yhtiötä koskevat yleiset tiedot voidaan sisällyttää toimintakertomukseen oikean ja riittävän kuvan antamiseksi.