

Susanna Kaunismäki

Riina Kulju

**Keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden ja asunto-
osakeyhtiöiden rahoitus**

Case: Opas lainaosuuslaskentaan SKV Isännöinti Oy:lle

Opinnäytetyö

Syksy 2009

Liiketalouden, yrittäjyyden ja ravitsemisalan yksikkö

Liiketalouden koulutusohjelma



SEINÄJOEN AMMATTIKORKEAKOULU

Opinnäytetyön tiivistelmä

Koulutusyksikkö: Liiketalouden, yrittäjyyden ja ravitsemisalalan yksikkö
Koulutusohjelma: Liiketalouden koulutusohjelma

Tekijät: Kaunismäki, Susanna ja Kulju, Riina

Työn nimi: Keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden ja asunto-osakeyhtiöiden rahoitus
Case: Opas lainaosuuslaskentaan SKV Isännöinti Oy:lle

Ohjaaja: Potka-Soininen, Tuulia

Vuosi: 2009

Sivumäärä: 63

Liitteiden lukumäärä: 6

Opinnäytetyön tavoitteena oli selvittää keskinäisten kiinteistö- ja asunto-osakeyhtiöiden rahoituksen pääkohdat. Kun rahoituksen pääkohdat olivat selvillä, empiirinen osio rajattiin käsittämään vain lainaosuuslaskelmia.

Työn tarkoituksena oli laatia SKV Isännöinti Oy:n kirjanpitäjille Opas lainaosuuslaskentaan. Oppaan laatimisen perustana oli se, että kirjanpitäjät kokevat lainahallinnan haasteelliseksi ja ettei lainahallinnan erityiskysymyksiin ole olemassa selkeää ohjeistusta. SKV Isännöinti Oy:n toiveena oli, että opas toimisi kattavana tiedonlähteenä, josta kirjanpitäjät löytäisivät kaiken olennaisen lainaosuuslaskennasta yksien kansien sisältä.

Opinnäytetyö toteutettiin kehittämishankkeena. Työn teoriaosuus pohjautuu alan kirjallisuuteen, Suomen lainsäädäntöön ja kirjanpitolautakunnan lausuntoihin. Empiirinen osio toteutettiin keräämällä teoriasta keskeisimmät asiat koskien lainaosuuslaskentaa ja keskustelemalla toimeksiantajan kanssa.

Opas lainaosuuslaskentaan käsittelee yhtiössä tehtäviä hallinnollisia päätöksiä, lainoja, hanke- ja lainaosuuslaskelmia ja esimerkkejä lainaosuuslaskelmista. Pääpaino oppaassa on lainaosuuslaskelmien laatimisessa ja erilaisten lainaosuuslaskelmatilanteiden huomioimisessa.

Oppaan avulla pyritään saamaan virheet lainaosuuslaskennassa vähenemään. Kirjanpitäjien saama hyöty oppaasta selviää kokonaisuudessaan kuitenkin vasta, kun opas otetaan käyttöön SKV Isännöinti Oy:ssä. Oppaan esimerkit lainaosuuslaskelmista korostavat sitä, miten tärkeässä osassa lainaosuuslaskenta on osakaiden yhdenvertaisuuden toteuttamisessa.

Asiasanat: Asunto-osakeyhtiö, kiinteistöosakeyhtiö, kirjanpito, pääoma, rahoitus.

SEINÄJOKI UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Thesis abstract

Faculty: Business School

Degree programme: Business Management

Authors: Kaunismäki, Susanna and Kulju, Riina

Title of thesis: The finance of mutual real estate and housing companies

Case: Handbook for the calculation of loan share for SKV Isännöinti Oy

Supervisor: Potka-Soininen, Tuulia

Year: 2009

Number of pages: 63

Number of appendices: 6

The aim of the thesis was to find out main points of the finances of mutual real estate and housing companies. Once the main points of finances were clear, the empirical part was defined to contain only the loan share calculations.

The purpose of the thesis was to make a handbook for the calculation of the loan share for the accountants of SKV Isännöinti Oy. The handbook was drawn up based on the fact that accountants feel a challenge for the management of the loans and that there is not clear guidance for special issues related to loans. SKV Isännöinti Oy's wish was that the handbook would work as an extensive source of information, where the accountants could find all essential information on the calculation of the loan share.

The thesis was carried out as a development project. The theory of the thesis is based on relevant literature on the fields of real estate, the Finnish legislation and the accounting board's advice. The empirical part was carried out by collecting the most essential things about the calculation of the loan share and by discussing with the client.

The handbook of the calculation of the loan share deals with administrative decisions made in the company, loans, project and loan share calculations and examples of the loan share calculations. The main focus of the handbook is in the preparation of the loan share calculations and in taking into consideration different situations.

The aim is to decrease errors in the calculation of the loan share by using the handbook. However, the benefit of the handbook for the accountants will come out only when it will be introduced. Examples of the loan share calculations highlight the importance of the calculation of the loan share in the implementation of shareholders' equality.

Keywords: Housing company, real estate company, accounting, equity, finance.

SISÄLTÖ

Opinnäytetyön tiivistelmä.....	2
Thesis abstract.....	3
SISÄLTÖ.....	4
KUVIO- JA TAULUKKOLUETTELO	6
1 JOHDANTO	7
1.1 Yleistä	7
1.2 Tulevaisuuden näkymät	8
1.3 Opinnäytetyön tavoite	8
2 RAHOITUS	11
2.1 Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö ja asunto-osakeyhtiö.....	11
2.2 Rahoituksen suunnittelu.....	13
2.2.1 Taloussuunnittelu.....	13
2.2.2 Talousarvio	15
2.2.3 Toimintasuunnittelu.....	16
2.3 Hallinto ja rahoituksesta päättäminen	17
2.3.1 Yhtiökokous	18
2.3.2 Hallitus	18
2.3.3 Yhtiöjärjestys.....	19
3 RAHOITUSVAIHTOEHDOT	21
3.1 Pääomarahoitus yhtiötä perustettaessa	21
3.2 Tulorahoitus	23
3.3 Oma pääoma	25
3.3.1 Osakepääoma.....	26
3.3.2 Rahastot.....	28
3.3.3 Asuintalovaraus	30
3.4 Vieras pääoma	32
3.4.1 Lainat rahoituslaitoksilta.....	34
3.4.2 Hoitolaina ja -vastike	34
3.4.3 Hoitolainan muuttaminen huoneistokohtaiseksi lainaksi	35

3.4.4	Huoneistokohtainen laina ja rahoitusvastike	36
3.5	Yhtiön rahoituksen verotus.....	36
4	RAHOITUKSEN KIRJANPIDOLLINEN KÄSITTELY	39
4.1	Laskelmat.....	39
4.1.1	Vastikerahoituslaskelma	40
4.1.2	Hankeosuuslaskelma ja -suoritukset.....	44
4.1.3	Lainaosuuslaskelma	46
4.2	Arvonlisäverovelvollisuus ja -laskelmat yhtiön kirjanpidossa.....	49
4.2.1	Arvonlisäverovähennykset	50
4.2.2	Arvonlisäverovastikkeet ja -laskelmat	51
4.2.3	Arvonlisäverollisuus lainaosuuslaskelmassa.....	54
5	CASE: OPAS LAINAOSUUSLASKENTAAN SKV ISÄNNÖINTI	
	OY:LLE	56
5.1	Toimeksiantaja.....	56
5.2	Opas lainaosuuslaskentaan ja sen toteutus.....	56
5.3	Johtopäätökset.....	58
6	YHTEENVETO.....	60
	LÄHTEET	62
	LIITTEET	
	LIITE 1: Opas lainaosuuslaskentaan	
	LIITE 2: Talousarviovertailu	
	LIITE 3: Vastikerahoituslaskelma	
	LIITE 4: Hankerahoituslaskelma	
	LIITE 5: Lainaosuuslaskelma	
	LIITE 6: Vastikelaskelmat	

KUVIO- JA TAULUKKOLUETTELO

TAULUKKO 1. Asunto-osakeyhtiölain ja osakeyhtiölain soveltaminen asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöihin. 12

TAULUKKO 2. Vastikkeiden erottamisperusteena hyöty osakkaalle –mallin mukainen osakkeiden vastuujakautuma. 52

1 JOHDANTO

1.1 Yleistä

Keskinäisten kiinteistö- ja asunto-osakeyhtiöiden rahoitus on aiheena erittäin ajankohtainen, koska tällä hetkellä ympäri maailmaa eletään taloudellista taantumavaihetta. Yhtiöiden on tehtävä rahoitus- ja taloussuunnittelua entistä huolellisemmin. Yhtiöiden toiminnan ja hankkeiden rahoittamisesta vastaavat osakkeenomistajat eli lähes kaikki yhtiön kulut katetaan pitkällä tähtäyksellä osakkeenomistajien maksamilla vastikkeilla. Tästä syystä yhtiöiden on huomioitava erilaisten maksujärjestelyiden yhteydessä osakkeenomistajien asumiskustannukset ja se, että osakkeenomistajat pystyvät suoriutumaan maksuvelvoitteistaan (Grass, Heino, Kaivanto & Kulomäki 2007, 125). Koska taloudellinen tilanne on tällä hetkellä taantumavaiheessa, on yhtiöiden osakkeenomistajilta perimien maksujen ennakointi avainasemassa. Yhtiöiden on pyrittävä maksujen vakaaseen kehittymiseen ja maksuvalmiuden säilyttämiseen.

Asunto-osakeyhtiöiden määrä Suomessa on suurempi kuin keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden. Asunto-osakeyhtiöiden määrä on kasvussa ja Tilastokeskuksen mukaan Suomessa oli vuonna 2007 lähes 80 000 asunto-osakeyhtiötä.

Keskinäiset kiinteistö- ja asunto-osakeyhtiöt eroavat toisistaan siten, että keskinäisessä kiinteistöosakeyhtiössä jokainen osake tai määrätty osakkeet oikeuttavat hallitsemaan tiettyä huoneistoa tai muuta tilaa yhtiön omistamassa tai hallinnassa olevassa kiinteistössä, kun taas asunto-osakeyhtiössä yhtiö omistaa tai hallitsee yhtä tai useampaa rakennusta (L 17.5.1991/809, 1:1§; Alanen & Vuorenalusta 2007, 64). Keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden ja asunto-osakeyhtiöiden tarkoituksena ei ole tuottaa voittoa, vaan tuloilla pyritään kattamaan yhtiön kulut ja kiinteistön ylläpitäminen. Tulot muodostuvat osakkailta perittävistä vastikkeista, käyttökorvauksista sekä mahdollisista yhtiön omistamien tilojen vuokrista.

1.2 Tulevaisuuden näkymät

Hallitus on tehnyt eduskunnalle esityksen uudistetusta asunto-osakeyhtiölaista, jonka tavoitteena olisi edistää osakkeenomistajien asemaa asunto-osakeyhtiömuotoisessa asumisessa (HE 24/2009 vp). Keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt ja asunto-osakeyhtiöt soveltavat vanhaa asunto-osakeyhtiölakia, kunnes uusi valmisteilla oleva asunto-osakeyhtiölaki astuu voimaan. Lain on ehdotettu astuvan voimaan tammikuussa 2010.

Lakimuutokset selventäisivät sekä yhtiön että osakkeenomistajien vastuun rajoja, yhteistä päätöksentekoa ja osakkeenomistajien itsemääräämisoikeutta (HE 24/2009 vp). Muutoksien avulla selvennettäisiin erityisesti kunnossapitovastuuta, osakkeenomistajan muutostöitä sekä kunnossapitoa ja muutostyötä koskien yhtiön päätöksentekoa. Yhtiöissä osakkeenomistajia on kohdeltava yhdenvertaisuusperiaatteen mukaisesti, jolloin päätökset tai toimenpiteet eivät saa tuottaa epäoikeutettua etua tai aiheutonta haittaa yksittäiselle osakkaalle (L 21.7.2006/624, 1:7§). Yhtiön päätöksenteossa huomioitaisiin tarkemmin yhdenvertaisuusperiaatetta ja sen sisältöä (HE 24/2009 vp). Muutokset selventäisivät osakkeenomistajan ja yhtiön välistä suhdetta vahingonkorvausvastuukysymyksissä ja päätösten moittimisessa. Lakimuutoksessa ehdotetaan, että uusi laki sisältäisi kaikki asunto-osakeyhtiöitä koskevat yhtiöoikeudelliset säännökset ja osakeyhtiölakiin viitattaisiin vain yhtiömuodon muutostilanteissa.

1.3 Opinnäytetyön tavoite

Opinnäytetyön tavoitteena on perehtyä siihen, miten keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt ja asunto-osakeyhtiöt rahoittavat toimintaansa ja hankkeitaan. Olemme käyttäneet opinnäytetyössämme sanaa yhtiö kuvaamaan molempia yhtiömuotoja, keskinäistä kiinteistöosakeyhtiötä ja asunto-osakeyhtiötä. Pohdimme työssämme yhtiöiden erilaisia rahoitusmahdollisuuksia. Yhtiöt voivat hankkia rahoitusta ottamalla lainaa rahoituslaitoksilta tai keräämällä varoja osakkeenomistajilta tai vuokralaisilta vastikkeiden, käyttökorvauksien ja vuokratulojen muodossa.

Keskeistä rahoituksen suunnittelussa on selvittää, onko yhtiöllä riittävästi omaa pääomaa, vai tarvitaanko rahoitusta yhtiön ulkopuolelta ja minkälaisissa tilanteissa yhtiön kannattaa pyrkiä rahoittamaan toimintansa ja hankkeensa oman pääoman ehdoilla ja minkälaisissa tilanteissa puolestaan vieraan pääoman ehdoilla. Selvittämme millaisia toimenpiteitä ja päätöksiä yhtiön hallinnolta vaaditaan rahoituksen suunnittelussa ja toteuttamisessa. Kerromme työssämme omasta pääomasta sekä oman pääoman eriin olennaisesti liittyvistä rahastointimenettelyistä ja niiden tuomista mahdollisuuksista yhtiölle. Olennaisena osana työtämme on selvittää vieraan pääoman ja erityisesti rahoituslaitoksilta saatavien lainojen merkitys yhtiölle. Pohdimme myös yhtiön rahoituksen tarpeen ja tarkoitusperän mukaan määräytyviä lainoja eli hoitolainaa ja huoneistokohtaista lainaa sekä niihin liittyvää vastikekäsittelyä. Perehdymme työssämme rahoituksen kirjanpidolliseen käsittelyyn eli erilaisiin laskelmiin, joita yhtiön rahoituksen hoito vaatii. Otamme työssämme huomioon myös arvonlisäverovelvolliset yhtiöt, koska arvonlisäverovelvollisuus aiheuttaa yhtiöille erilaisia toimenpiteitä muun muassa vastikkeiden, vastikerahoituslaskelmien ja kirjanpidon käsittelyssä.

Opinnäytetyön tarkoituksena on myös tehdä toimeksiantona opas lainaosuuslaskentaan SKV Isännöinti Oy:n kirjanpitäjille. Lainahallinta on osoittautunut kiinteistöalalla taloushallinnon haasteelliseksi osa-alueeksi. Lainahallintaan sisältyy suuri määrä vastuuta, sillä lainaosuuksien virheellisyys voi johtaa korvausveloitteen syntymiseen. Lainahallinnan erityiskysymyksiin ei ole olemassa valmista ja tiivistä opasta ja lainahallintaan liittyviä ongelmia korjataan jatkuvasti. Erityisesti tilinpäätöksiä laadittaessa lainaosuuslaskennan ongelmat ovat korostuneet. Lainaosuuslaskelmat ovat vain pieni osa yhtiöiden rahoitukseen liittyvää kirjanpitoa, joten kokonaiskuvan selvittäminen rahoituksen kokonaisuudesta on tarpeen toimivan oppaan laatimiseksi.

Lainahallinnan tarkoituksena on varmistaa osakkaiden yhdenvertainen kohtelu yhtiön hankkeiden ja toiminnan rahoituksessa (Tyynelä 2009). Lainahallinnassa tuotetaan myös tietoa lainatilanteesta ja lainan hoitoa varten kerättävien vastikkeiden riittävydestä yhtiön lainan kulujen kattamiseen. Lainahallinnalla varmistetaan, että lainasta ja osakkaiden osuuksista on aina saatavilla ajankohtaista tietoa esi-

merkiksi isännöitsijäntodistukseen. Isännöitsijäntodistusta tarvitaan esimerkiksi silloin, kun osakkeet vaihtavat omistajaa.

Lainahallinta on sellainen osa kiinteistöalan taloushallintoa, jota opetetaan vain kiinteistöalan omissa koulutuksissa. Näihin koulutuksiin hakeutuvat yleensä vain ne, jotka jo toimivat alalla, ja tästä syystä lainahallinta on usein alalle tuleville uusille työntekijöille vieras ja haasteellinen alue.

Opinnäytetyön lopputuotoksena on opas, jolla pyritään antamaan tiivis ja selkeä käsitys kiinteistöalan lainaosuuslaskelmista. Oppaan tavoitteena on helpottaa kiinteistöalan kirjanpitäjän arkista työtä niin suurten kuin pienten hankkeiden ja yhtiölainojen parissa.

2 RAHOITUS

Tässä luvussa käsitellään yhtiöiden rahoitusta. Luvussa kerrotaan keskinäisten kiinteistö- ja asunto-osakeyhtiöiden määräysperusteista ja eroavaisuuksista. Tärkeää seikka yhtiöiden toiminnan ja rahoituksen tarkastelussa on huomioida mitä lainsäädäntöä yhtiö soveltaa.

Peruslähtökohtana rahoituksen hankinnassa on miettiä, mihin varoja tarvitaan ja mistä lähteistä sitä on mahdollista saada. Olennaista on, että yhtiöt laativat erilaisia suunnitelmia ja arvioita taloudestaan, jotta kuluihin osattaisiin varautua hankkimalla riittävästi varoja. Yhtiön hallinnolla on suuri merkitys rahoitukseen liittyvissä päätöksissä, koska päätöksen tekee yleensä yhtiökokous tai yhtiön hallitus. Myös yhtiöjärjestykseen kirjattuja määräyksiä ja lakia on aina noudatettava rahoituksesta päätettäessä.

2.1 Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö ja asunto-osakeyhtiö

Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö on yhtiö, jossa jokainen osake tai määrätty osakkeet oikeuttavat hallitsemaan tiettyä huoneistoa tai muuta tilaa yhtiön omistamassa tai hallinnassa olevassa kiinteistössä (Alanen & Vuorenlusta 2007, 64). Osakkaan omistamat osakkeet eivät tuota osakkaalle omistusoikeutta huoneistoon, rakennukseen tai rakennuksen osaan, vaan antavat ainoastaan oikeuden hallita sitä (L 17.5.1991/809, 1:1§). Hallinta oikeuttaa osakkaan määräämään kyseisen tilan käytöstä. Osakas voi esimerkiksi vuokrata tilan, jolloin vuokratulo katsotaan hänen omaksi tulokseen.

Yhtiö on asunto-osakeyhtiö, jos se omistaa tai hallitsee yhtä tai useampaa rakennusta (L 17.5.1991/809, 1:1§). Asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä täytyy olla määräys siitä, että huoneistojen yhteenlasketusta pinta-alasta yli puolet on varattu

osakkeenomistajille asuinhuoneistoiksi. Myös asunto-osakeyhtiössä osakkeet tuottavat samat oikeudet hallitsijalleen kuin keskinäisissä kiinteistöosakeyhtiöissä.

Keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden ja asunto-osakeyhtiöiden tarkoituksena ei ole tuottaa voittoa, vaan tuloilla pyritään kattamaan yhtiön kulut ja kiinteistön ylläpitäminen. Tulot muodostuvat osakkailta perittävistä vastikkeista, käyttökorvauksista sekä mahdollisista yhtiön omistamien tilojen vuokrista. (Alanen & Vuorenlusta 2007, 64.)

Asunto-osakeyhtiöön sovelletaan aina asunto-osakeyhtiölakia ja tietyin osin osakeyhtiölakia (Etelämaa 2007, 18–19). Keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiöön sovelletaan joko asunto-osakeyhtiölakia tai osakeyhtiölakia riippuen siitä, mitä yhtiöjärjestyksessä määrätään. Jos yhtiöjärjestyksessä ei ole määräystä sovellettavasta laista, määräytyy laki sen mukaan, onko yhtiön perustamisilmoitus tehty ennen 1.1.1992 vai sen jälkeen (taulukko 1). Asunto-osakeyhtiölaissa ja osakeyhtiölaissa on merkittäviä eroavaisuuksia joltain osin. Poikkeavuuksia on muun muassa tilinpäätöksen sisällössä sekä siinä, voidaanko huoneiston hallintaan ottaa mahdollisuutta käyttää. Lisäksi yhtiöt noudattavat tilintarkastus- ja kirjanpitolakia.

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

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

2.2 Rahoituksen suunnittelu

Yhtiöt tarvitsevat rahoitusta toimintaansa ja yhtiön maksuvalmiuden ylläpitämiseen. Yhtiöt tarvitsevat rahoitusta myös rakentamiseen, perusparannuksiin ja muihin korjaustarkoituksiin. Yhtiön maksuvalmius, varallisuus ja rahoituksen kohde määräävät sen, miten tai mistä rahoitusta hankitaan. Rahoitusta voidaan hankkia rahoituslaitoksilta, osakkeenomistajilta tai vuokralaisilta vastikkeiden, käyttökorvausten ja vuokratulojen muodossa. Rahoituksen kannalta merkittävää on myös omaan pääomaan kuuluvat rahastot ja osakepääoma.

Yhtiöiden pääoma jaetaan omaan ja vieraaseen pääoman (Leppiniemi 2009, 71). Yhtiön oma pääoma voi olla esimerkiksi sijoitettua omaa pääomaa eli osakkeenomistajien sijoittamia varoja osakepääomana ja suorituksia oman pääoman ehtoihin rahastoihin. Oma pääoma voi olla myös yhtiön sisäiseen rahoitukseen kuuluvaa tulorahoitusta eli jakamattomia voittovaroja sekä hallussapitovoittoa, joka tarkoittaa varallisuuden arvonnousua. Osakepääoma on pohja yhtiön vakavaraisuudelle. Yhtiön vieraan pääoman rahoitus tarkoittaa lainarahoitusta. Lainarahoitusta voidaan saada pankeilta, rahoitusyhtiöiltä ja vakuutusyhtiöiltä (Rahoitussuunnittelu, [Viitattu 16.9.2009]).

2.2.1 Taloussuunnittelu

Taloussuunnittelun tarkoituksena on selvittää kaikki yhtiön kulut ja tulot sekä käyttökorvaukset yhtiön hallinnassa olevista tiloista (Kangasluoma 2008, 358). Näiden erotus peritään osakkailta vastikkeina. Yhtiökokous vahvistaa tulo- ja menoarvion aina vuodeksi kerrallaan ja usein myös erikseen vastikkeen yksikköhinnan. Yhtiöiden täytyy tehdä taloussuunnittelua myös pitkälle aikavälille ja olennaista siinä on asettaa tavoitteet oikeaan suhteeseen vastikkeen kanssa (Grass ym. 2007, 124). Kaikki yhtiön kulut on pitkällä tähtäyksellä katettava osakkeenomistajien maksamilta vastikkeilla, jos yhtiöllä ei ole realisoitavaa omaisuutta. Vaikka yhtiö nostaisi lainaa rahoituslaitokselta, jää velka silti poismaksettavaksi osakkaille vastikkeen muodossa. Taloussuunnittelussa on huomioitava erilaiset osakkeenomistajaryh-

mät eli ei riitä, että esimerkiksi korjauksiin ja kunnostuksiin hankitaan erilaisia maksujärjestelyjä, vaan myös osakkeenomistajien nousevat asumiskustannukset on huomioitava.

Strategiseen taloussuunnitteluun kuuluu pitkän ja lyhyen aikavälin rahoitussuunnittelu (Grass ym. 2007, 124–125). Rahoitussuunnitteluun kuuluu olennaisesti korjaustoimintaan liittyvien avustuksien, osakkaiden verovähennysoikeuksien ja lainan korkojen tukijärjestelmien selvittäminen. Rahoitussuunnitelman täytyy sisältää useita erilaisia rahoitusvaihtoehtoja, joista osakkeenomistajat voivat valita parhaan mahdollisen vaihtoehdon. Yksi ratkaisu rahoitukseen voi olla yhtiön omaisuuden hyödyntäminen esimerkiksi myymällä niin sanottu talonmiehen asunto. Tällä tavoin saadaan hyödynnettyä mahdollinen lisä- ja täydennysrakennusoikeus ja voidaan rahoittaa osa yhtiön kustannuksista.

Lyhyen ajan rahoitussuunnittelussa eli maksuvalmiusbudjetissa lyhytvaikutteisilla menoilla ja niiden sitomalla pääomalla on keskeinen asema (Kangasluoma 2008, 359). Myös pitkävaikutteiset investointi- ja muut menot ovat mukana maksuvalmiusbudjetissa, mutta ne ovat kiinteinä osina ja niitä vastaava rahoitus on yleensä suunniteltu erikseen. Viimeiseksi budjetoidaan lyhytaikaisten lainojen otto ja takaisinmaksu. Yhtiöillä on usein tähän tarkoitukseen luotollinen pankkitili.

Pitkien aikavälien suunnitelmia laadittaessa tietojen luotettavuus heikkenee mitä kauemmas tulevaisuuteen suunnitellaan (Kangasluoma 2008, 359). Pitkän ajan arvioita tulevasta rahoituskehityksestä ei voida pitää varsinaisina talousarvioina, vaan niissä pyritään selvittämään pitkävaikutteisista menoista aiheutuvat toistuvat kustannukset, jotka ovat lyhyen ajan budjetissa annettuja lukuja. Muiden kustannusten kehitysarvioiden ohella pyritään rakentamaan ennuste vastike- tai vuokratulojen kehityksestä, koska yhtiön keräämien maksujen lukumäärän ja suuruuden täytyisi olla osakkeenomistajien ennakoitavissa (Grass ym. 2007, 125). Yllättävät maksujen korotukset, ylimääräiset vastikkeet tai korjauksesta tai perusparannuksesta johtuva yllättävä rahantarve saattaa vaikeuttaa osakkaiden taloudellista tilannetta. Yhtiön on parhaansa mukaan huolehdittava siitä, että maksut kehittyvät

vakaasti ja niiden ennakoitavuus säilyy. Tärkeintä on kuitenkin yhtiön maksuvalmiuden säilyttäminen.

2.2.2 Talousarvio

Talousarvion eli budjetin tarkoituksena on arvioida mahdollisimman tarkasti yhtiön tulevan tilikauden menot, jotta niihin osattaisiin varautua perimällä osakkailta riittävän suurta vastiketta ja käyttökorvauksia (Salin 2008, 21). Talousarvio toimii yhtiön numeeriseen muotoon laadittuna seuraavan tilikauden toimintasuunnitelmana (liite 2). Talousarvio laaditaan hallituksen ohjeiden mukaisesti ja yleensä sen vahvistaa yhtiökokous (Manner & Suulamo 2008, 241). Talousarvio laaditaan arvioimalla kaikki tilikauden aikana yhtiölle syntyvät tuotot ja menot sekä mahdolliset investoinnit ja niiden rahoitus (Salin 2008, 21).

Talousarviosuunnitelman toteuttamisesta vastaavat isännöitsijä ja yhtiön hallitus (Manner & Suulamo 2008, 241). Hallituksen kokouksissa tarkastellaan talousarvion toteutumista, ja jos tilikauden aikana tapahtuu esimerkiksi suuria kustannusten ylityksiä tai alituksia, jotka vaikuttavat huomattavasti yhtiövastikkeen suuruuteen, tulee hallituksen tarkistaa hyväksytyä talousarvioesitystään ja ylimääräisessä yhtiökokouksessa hyväksyttää tarvittavat muutokset. Talousarvion seuranta on helppompaa, jos talousarvio laaditaan kirjanpidon tilien mukaisesti. (Salin 2008, 21). Talousarvio antaa osakkaille lisätietoa esimerkiksi kustannusten nousuista, kun rinnakkain käsitellään toteutunutta ja edellisen tilikauden talousarviota (Tyynelä 2009). Talousarvion noudattamisen seuranta on myös keskeinen kohde yhtiön vuositilintarkastuksessa, ja tilinpäätöksessä talousarviovertailu kuuluu osaksi toimintakertomusta (Manner & Suulamo 2008, 241).

Talousarviota laadittaessa on huolehdittava, että tuloilla pystytään kattamaan menot ja etteivät mahdolliset lisätulot johda verotettavan tulon syntymiseen (Salin 2008, 21). Lisätuloa voidaan tarvita investointien ja kassareservin kasvattamisen yhteydessä. Poistoilla, asuintalovarauksella tai vastikkeiden rahastoinnilla saadaan vähennettyä verotettavan tulon määrää. Muiden lainojen kuin hoitolainojen

koroista, lyhennyksistä ja kuluista on laadittava erillinen talousarvio, sillä nämä kustannukset on katettava sitä varten perittävällä rahoitusvastikkeella (Salin 2008, 21).

Talousarviossa on huomioitava edellisen tilikauden yli- tai alijäämä. Jos tilikaudella on enemmän menoja kuin tuloja, on talousarvio alijäämäinen. (Salin 2008, 22). Jokin tilikauden menoerä on saatettu arvioida liian pieneksi, jolloin vastikkeet ja muut tulot eivät kerrytä riittävästi varoja niiden kattamiseen. Tällöin on tarpeenmu-
kaista ylimääräisessä yhtiökokouksessa päättää ylimääräisen vastikkeen perimi-
sestä, mutta usein yhtiökokous voi ylimääräisen yhtiökokouksen järjestämisen si-
jasta antaa hallitukselle valtuudet tarvittaessa periä ylimääräistä vastiketta 1-2
kuukaudelta tai vastaavasti jättää vastikkeen perimättä (Tynnelä 2009). Talousar-
viosta voidaan myös tehdä alijäämäinen, jos yhtiölle on kertynyt ylimääräisiä kas-
savaroja, jotka yhtiö haluaa käyttää budjettikauden menoihin (Salin 2008, 22). Yli-
jäämiä kerrytettäessä vastike täytyy määrätä korkeammaksi kuin mitä tilikaudella
syntyviksi arvioidut menot vaativat.

2.2.3 Toimintasuunnittelu

Toimintasuunnitelman tarkoituksena on määritellä ne toimenpiteet, joilla kiinteistön tekninen kunto pystytään säilyttämään vähintään entisellään tai sen toimivuutta parannetaan tai rakennusta peruskorjataan (Kangasluoma 2008, 358). Yhtiön kunnossapito täytyy hoitaa korjaustarpeiden kasaantumatta, sillä niiden kasaan-
tuminen johtaa kunnossapitokustannusten ja mahdollisten lainakustannusten nou-
suun (Grass ym. 2007, 124). Jos kunnossapito suunnitellaan hyvin, pystytään
myös korjauksia tekemään enemmän.

Toimenpiteiden sijoitteluun suunnittelujaksolle vaikuttavat kiireellisyys, määräai-
kaisuus, kustannukset ja suoritusolosuhteet (Kangasluoma 2008, 358–359). Pe-
ruskorjauksilla pyritään säilyttämään rakennuksen tai laitteiden käyttöarvo ja es-
tämään kiinteistön toiminnallista vanhenemista. Peruskorjaus katsotaan investoin-
niksi, joka säilyttää kiinteistön laatutason. Sen vuoksi peruskorjauksien suunnittelu

vaatii perusteellista lähtökohtien selvittelyä, asiantuntevaa teknistä ammattitaitoa ja laajaa rahoituksen valmistelua. Suunnittelun aikaväli on vähintään muutaman vuoden ja usein monen vuoden mittainen.

2.3 Hallinto ja rahoituksesta päättäminen

Yhtiön hallintoon kuuluu olennaisesti käsitteet yhtiökokous, yhtiön hallitus ja yhtiöjärjestys. Rahoituksen valitseminen yhtiölle, oli kyse sitten omasta tai vieraasta pääomasta, vaatii hallinnollisten päätösten tekemistä. Hallinnolliset päätökset yhtiön rahoituksesta tehdään osakkeenomistajien toimesta yhtiökokouksessa (L 17.5.1991/809, 3:23§).

Omaan pääomaan kuuluviin sidotun ja vapaan oman pääoman eriin liittyvissä päätöksissä noudatetaan yhtiöjärjestykseen kirjattuja määräyksiä ja suomen lakia. Lopulliset päätökset yhtiön omaan pääomaan liittyvistä asioista tehdään yleensä yhtiökokouksessa osakkeenomistajien päätöksellä. Päätettäessä rahastoinnista voi yhtiökokous valtuuttaa hallituksen kokouksen päättämään asiasta (Alanen & Vuorenalusta 2007, 91).

Vieraan pääomaan liittyvää päätöksentekoa yhtiössä ohjaavat osakkeenomistajat ja yleensä päätökset syntyvät enemmistöpäätöksenä (Grass ym. 2007, 124–125). Yhtiön hallituksen tärkeimpiä tehtäviä on selvittää osakkeenomistajien tahto esimerkiksi ennen korjaussuunnitelmien vahvistamista. Hallituksen on myös selvitettävä, haluavatko osakkeenomistajat nostaa yhtiölle lainaa esimerkiksi korjauksia ja kunnostuksia varten. Lainannostopäätös on aina tehtävä yhtiökokouksessa.

Yhtiön rahoitukseen liittyvässä päätöksenteossa on myös huomioitava yhtiöjärjestyksen määräykset. Yhtiön hallitus ja mahdollinen isännöitsijä vastaavat muun muassa varainhoitoon ja talousarvioon liittyvistä asioista (L 17.5.1991/809, 4:54 §; Manner & Suulamo 2008, 241).

2.3.1 Yhtiökokous

Yhtiökokouksessa osakkeenomistajat saavat käyttää päätösvaltaa yhtiötä koskevissa asioissa sillä edellytyksellä, että päätösvaltaa ei ole laissa tai yhtiöjärjestyksessä määrätty yhtiön hallitukselle (L 17.5.1991/809, 3:23§). Yhtiökokous on joko varsinainen tai ylimääräinen. Varsinainen yhtiökokous täytyy pitää kuuden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä ja ylimääräinen yhtiökokous pidetään mikäli yhtiökokous, hallitus, tilintarkastaja tai riittävän määrän osakkeita omistavat osakkaat sitä vaativat (L 17.5.1991/809, 3:29–30§). Varsinaisessa yhtiökokouksessa käydään läpi tilinpäätös ja tilintarkastuskertomus. Kokouksessa on myös päätettävä useista asunto-osakeyhtiölaissa määrätyistä asioista, joista yhtiön rahoituksen kannalta tärkeitä tehtäviä päätöksiä ovat toimenpiteet, jotka vahvistetun taseen mukainen voitto tai tappio aiheuttaa.

Yhtiön rahoitukseen liittyy myös olennaisesti päätöksenteko talousarvion ja yhtiövastikkeen määrästä, mikäli se kuuluu yhtiökokouksen päätöksentekoon (L 17.5.1991/809, 3:29–30§). Yhtiökokous ei voi tehdä päätöstä, joka tuottaa haittaa tai epäoikeutettua etua yhtiölle tai jollekin toiselle osakkeenomistajalle (L 17.5.1991/809, 3:46 §).

2.3.2 Hallitus

Yhtiöllä on oltava ainakin kolmijäseninen hallitus, mikäli yhtiön omistuksessa olevassa rakennuksessa on enemmän kuin viisi osakkeenomistajien hallinnassa olevaa huoneistoa (L 17.5.1991/809, 4:50–51 §). Yhtiölle valitaan myös isännöitsijä, jos yhtiöjärjestyksessä on niin määrätty tai yhtiökokous niin päättää.

Hallituksen tehtävänä on huolehtia yhtiön hallinnosta, hallinnon toiminnan, kirjanpidon ja varainhoidon järjestämisestä asianmukaisesti ja laillisesti (L 17.5.1991/809, 4:54 §). Isännöitsijän tehtävänä on huolehtia yhtiön juoksevasta hallinnosta hallituksen osoittamalla tavalla sekä kirjanpidon ja varainhoidon luotet-

tavasta ja lainmukaisesta järjestämisestä. Jos yhtiössä ei ole isännöitsijää, hallitus huolehtii edellä mainituista tehtävistä.

2.3.3 Yhtiöjärjestys

Yhtiöllä on oltava kirjoitettu yhtiöjärjestys, jossa täytyy aina olla tiedot yhtiön toiminnesta, kotipaikkana olevasta Suomen kunnasta sekä yhtiön omistamien ja hallitsemien rakennusten sijainnista ja kiinteistön hallintaperusteesta (L 17.5.1991/809, 1:8§). Lisäksi on mainittava osakepääoma sekä osakkeen nimellisarvo tai lukumäärä tai niiden vähimmäis- tai enimmäismäärä. Yhtiöjärjestyksessä täytyy löytyä tarkennettua tietoa huoneistoista muun muassa huoneiston sijainti rakennuksessa, numero- tai kirjaintunnus, pinta-ala, käyttötarkoitus ja huoneiden lukumäärä. Osakkeet on yksilöitävä järjestysnumerolla yhtiöjärjestykseen siten, että yhtiöjärjestyksestä selviää, mikä osake tuottaa oikeuden mihinkin huoneistoon. Yhtiöjärjestykseen täytyy myös merkitä kaikki yhtiön välittömässä hallinnassa olevat huoneistot sekä muut tilat.

Osakkeenomistajien kannalta on tärkeää, että yhtiöjärjestyksestä löytyy heidän maksamansa yhtiövastikkeen määräämisen perusteet ja säännöt siitä, kuka määrää vastikkeen maksutavan ja sen suuruuden rahamääräisenä (L 17.5.1991/809, 1:8§). Lisäksi yhtiöjärjestyksessä on tarkennettua tietoa hallituksesta, sen jäsenistä, yhtiökokouskutsusta, yhtiökokouksessa käsiteltävistä asioista sekä mahdollisesti tilintarkastajista. Myös yhtiön tilikausi kirjataan yhtiöjärjestykseen.

Jos yhtiö on hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi, tulee yhtiöjärjestykseen sopia yhtiön ja sen osakkaiden keskinäisistä oikeuksista ja velvollisuuksista (Kallio, Korpelainen & Nielsen 2008, 49). Huomioitavia asioita ovat muun muassa arvonlisäverovastikkeen määräytymisperusteet, veron osuuden lisäys vastikkeeseen, varmistuminen arvonlisäverovelvolliseksi hakeutumisen edellytysten voimassaolosta sekä varautuminen veroseurauksiin, mikäli verovelvollisuus mahdollisesti päättyisi.

Yhtiöjärjestyksessä on oltava määräys siitä, kuinka arvonlisäverovelvollisuuteen liittyvästä vähennysoikeudesta koitua hyöty jaetaan yhtiössä (Kallio ym. 2008, 49). Jos yhtiöjärjestystä aiotaan muuttaa, on muuttamista koskevien säännösten lisäksi huomioitava yhteisölain säädökset sekä se, soveltaako yhtiö osakeyhtiölakia vai asunto-osakeyhtiölakia. Yhtiöjärjestyksessä on hyvä säätää osakkaan velvollisuudesta suorittaa arvonlisäverovastiketta tai muuta lisävastiketta, jolla kateetaan yhtiön kaikkien verovelvollisten huoneistojen tai tilojen osalta suoritettava arvonlisäveron määrä. Yhtiöjärjestyksessä säädetään myös osakkaan oikeudesta saada hyväkseen osuus yhtiön arvonlisäverovähennyksistä, joko arvonlisäverovastikkeesta tehtävänä vähennyksenä tai jollakin muulla tavalla.

Yhtiöjärjestyksessä voidaan todeta verovelvolliseksi hakeutumisen edellytyksistä sekä vuosittaisesta arvonlisäverovastikkeen suuruuden, maksutavan ja -ajankohdan päättämisestä (Kallio ym. 2008, 50). On suositeltavaa määrätä yhtiön hallitus vastaamaan näistä päätöksistä. Koska arvonlisäverovastike perustuu arviointiin, on yhtiöjärjestyksessä syytä olla määräys jälkilaskennasta ja ali- tai ylijäämän huomioimisesta seuraavan tilikauden arvonlisäverovastikkeiden laskennassa. Mikäli yhtiö joutuu jälkeinpäin tarkistamaan tekemiään kiinteistöinvestointeja koskevia vähennyksiä, on yhtiöjärjestyksessä oltava maininta osakkaan vastuusta palautettavien vähennysten kattamisesta. Säännökset on kirjattava yhtiöjärjestykseen, jotta voitaisiin arvioida verovelvolliseksi hakeutumisen kannattavuutta sekä määritellä osakkeenomistajien ja yhtiön taloudelliset vastuusuhteet (Kallio ym. 2008, 243).

3 RAHOITUSVAIHTOEHDOT

Tässä luvussa käsitellään rahoituksen eri vaihtoehtoja, joita ovat oman ja vieraan pääoman erät. Yhtiöiden perustamismenot ja hoitomenot rahoitetaan osakkaiden suorittamalla oman pääoman erillä, lainanantajilta otetuilla vieraan pääoman erillä ja tuloilla, joista merkittävimpiä ovat vuokratulot ja osakkailta perittävät vastikkeet (Alanen & Vuorenalusta 2007, 88).

Yhtiön perustamiseen tarvitaan osakepääomaa ja mahdollisesti myös muuta rahoitusta (Kangasluoma 2008, 701–702). Perinteisin tapa on lainan ottaminen, jolloin osakkaat maksavat kustannukset esimerkiksi joko omalla henkilökohtaisella lainalla tai ylimääräisellä yhtiövastikkeella. Perustamisvaiheen jälkeen yhtiön tärkeä tulonlähde on osakkailta ja vuokralaisilta saatava tulorahoitus. Yhtiön rahoitustarpeet rakentamisvaiheen jälkeen ovat usein korjaus- tai perusparannushankkeisiin liittyviä. Riippuen hankkeen laadusta ja laajuudesta sekä yhtiön koosta tarjolla on monia rahoitusvaihtoehtoja. Perusparannuksia varten yhtiö voi saada myös valtion tukemaa korkotukilainaa.

3.1 Pääomarahaus yhtiötä perustettaessa

Yhtiön pääoma koostuu jo perustamisvaiheessa oman ja mahdollisesti myös vieraan pääoman eristä. Kun yhtiötä perustetaan, sen pääoma muodostuu yleensä osakepääomasta ja yhtiölle otetusta pitkäaikaisesta lainasta (Alanen & Vuorenalusta 2007, 123). Usein yhtiölle perustetaan myös rakennusrahasto, joka on osakepääoman kanssa yhtiön sidottua omaa pääomaa. Myöhemmin yhtiön pääoma koostuu oman pääoman osalta osakepääoman lisäksi mahdollisesti erilaisista rahastoista, pääomalainasta ja varauksista. Vieras pääoma koostuu erilaisista pitkäaikaisista ja lyhytaikaisista lainoista ja veloista.

Yhtiötä perustettaessa yhtiö rahoittaa omaa pääomaansa keräämällä osakkailta osakepääomaa, jonka vähimmäismäärä on 8 000 euroa asunto-osakeyhtiölakia (L 17.5.1991/809, 1:4§) noudattaville ja 2 500 euroa osakeyhtiölakia (L 21.7.2006/624, 1:3§) noudattaville yhtiöille.

Uutta yhtiötä perustettaessa rakennuttaja tai urakoitsija sopii jo ennen rakentamisvaiheen käynnistymistä pankin kanssa rakentamiseen liittyvästä rahoituksesta (Kangasluoma 2008, 701–702). Yhtiön valmistuttua taloussuunnitelma muodostaa puitteet, joissa yhtiön taloudelliset vastuut määräytyvät. Luotto- ja takaisinmaksuehdoista neuvotellaan pankin kanssa. Pankki ei kuitenkaan myönnä yhtiölle luottoa, eikä voi muuttaa luoton ehtoja, ellei yhtiökokous ole näin päättänyt.

Keskeisimmät pankkipalvelut yhtiöissä liittyvät yhtiön maksuliikenteen hoitamiseen ja erilaisiin rahoitus- ja vakuutustarpeisiin (Kangasluoma 2008, 698). Sopivaa rahoitusta etsittäessä on tarkasteltava muutakin kuin pelkkää korkoa. Yhtiön kannattaa pyytää lainatarjous useammalta pankilta ja selvittää samalla, mitä palveluita pankki kaiken kaikkiaan pystyy tarjoamaan (Kangasluoma 2008, 698). Yhtiössä voidaan pitää hyvin suotuisana ulkopuolista rahoitusta, joka on täysimääräinen ja jonka takaisinmaksuaika on yhtä pitkä kuin sen turvin suoritettu korjaus- tai kunnossapitotoimen kesto-aika (Kangasluoma 2008, 358). Tällaisessa tapauksessa lyhennyserät olisivat pääoman todellisen arvovähennyksen suuruisia ja korko kattaisi varsinaisen rahoituksen. Talousarvioita tehtäessä pankkilainan lyhennykset ja korot ovat annettuja lukuja, joiden suuruus voidaan ennakoida ja ottaa vastikkeiden ja vuokrien määrittelyssä huomioon. Vastikkeisiin laina-ajat vaikuttavat siten, että mitä pidemmät ovat lainojen laina-ajat, sitä tasaisempi on niiden vaikutus vastikkeisiin.

Yhtiölle syntyy voittoa, jos yhtiön lainan lyhennykset tai muut vähennyskelvottomat menot ovat suuremmat kuin poistot, ja lyhennykset ja menot on rahoitettu yhtiövastikkeilla (Kangasluoma 2008, 360). Yhtiö voi perustaa lainanlyhennysrahaston ja siirtää sinne yhtiövastikkeista rahamäärän, joka vastaa verovuoden lainanlyhennystä, mikäli yhtiöllä on pitkäaikaisia kiinteistön hankintaan tai peruskorjauksiin

kohdistuvia lainoja. Rahastoinnista on päätettävä yhtiökokouksessa verovuoden aikana.

3.2 Tulorahoitus

Tulorahoitusta yhtiö saa osakkeenomistajilta ja vuokralaisilta vuokratulojen, käyttökorkvauksien ja vastikkeiden muodossa. Yhtiövastike ja yhtiön omista tiloista saadut vuokratulot ovat yleensä merkittävien tulonlähde yhtiölle (Etelämaa 2005, 28).

Vuokratuotot. Yhtiö saa vuokratuottoja hallinnassaan olevista ja ulosvuokratuista tiloista (Etelämaa 2005, 28). Yhtiön vuokratuotot hyödyttävät kaikkia osakkeenomistajia. Yhtiö saa vuokratuloja muun muassa huoneistotilojen ja autopaikkojen vuokrauksesta sekä oikeudesta kiinnittää mainoskylttejä kiinteistöön.

Käyttökorkvaukset. Käyttökorkvauksia peritään osakkeenomistajilta ja vuokralaisilta, jotka käyttävät yhtiön tarjoamia palveluja (Etelämaa 2005, 28). Käyttökorkvauksina perityt varat hyödyntävät kaikkia osakkeenomistajia. Kaikki osakkeenomistajat ovat rahallisesti vastuussa yhteisten tilojen hoidosta ja huollosta, mutta vain tiloja ja palveluja käyttäviltä peritään korvaus käytöstä. Yhtiö saa käyttökorkvaustuottoja muun muassa saunan käytöstä, pesutupapalveluiden käytöstä, henkilöluvun mukaan perittävistä vesimaksuista ja autopaikoista, jos yhtiössä peritään autopaikkamaksua käyttökorkvauksena vuokratuottojen sijaan.

Yhtiövastike. Keskinäisissä kiinteistöosakeyhtiöissä, jotka noudattavat osakeyhtiölakia, osakkeenomistajilla ei ole muita maksuvelvollisuuksia kuin osakkeiden merkintähinnan suorittaminen mahdollisine ylikursseineen (Kangasluoma 2008, 55). Asunto-osakeyhtiöissä tähän on poikkeuksena yhtiövastike, joka on yhtiön merkittävin tulonlähde. Yhtiövastiketta maksetaan yhtiölle yhtiöjärjestyksessä määrättyjen perusteiden mukaisesti (L 17.5.1991/809, 1:5§). Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä jokaiselle erilaiselle menolle oma maksuperusteensa. Maksuperusteena voi olla indeksi, huoneiston pinta-ala, osakkeiden lukumäärä tai jonkin hyö-

dykkeen todellinen kulutus. Vastikeperuste voi olla myös jyvitetty eli yhtiövastikkeen suuruus voi vaihdella esimerkiksi huoneiston tai tilan sijainnin tai käyttötarkoituksen mukaan (Kangasluoma 2008, 56). Yhtiövastikkeen suuruus määrätään talousarviossa arvioitujen yhtiön menojen perusteella, eikä yhtiöllä ole oikeutta kerätä osakkeenomistajilta mitään ylimääräistä.

Yhtiövastiketta kerätään yleensä kiinteistön hankkimista, rakentamista, ylläpitoa, perusparannusta, uudistusta, lisärakentamista ja lisäalueen hankkimista varten (L 17.5.1991/809, 1:5§). Yhtiövastikkeella voidaan myös kattaa muita yhtiön velvoitteista johtuvia kustannuksia, mikäli niistä on määrätty asunto-osakeyhtiölaissa. Monissa yhtiöissä yhtiövastike jaetaan erilliseen hoito- ja rahoitusvastikkeeseen (Kangasluoma 2008, 56). Ne eroavat toisistaan siten, että rahoitusvastiketta perittäessä, osakkeenomistajalla on yhtiöjärjestyksen nojalla oikeus maksaa oma osuutensa pois yhtiön rakennusaikaisista tai muista vastaavanlaisista pitkäaikaisista veloista. Hoitovastiketta perittäessä osakkeenomistajalla ei ole tällaista oikeutta. Osakkeenomistajan myydessä osakkeensa uudelle omistajalle, siirtyy huoneiston tai tilan hallintaoikeuden lisäksi myös vastuu yhtiövastikkeen maksamisesta siitä päivästä lähtien, kun omistusoikeus astuu voimaan (Alanen & Vuorenlusta 2007,74).

Yhtiövastikeperusteesta voidaan poiketa, mikäli osakkeenomistajien hallinnassa oleviin huoneistoihin tehdään korjausta tai uudistusta yhtiön kustannuksella ja kunkin huoneiston saama hyöty ja kustannukset ovat samansuuruiset (L 17.5.1991/809, 3:39§). Tämä tarkoittaa sitä, että jokainen osakkeenomistaja maksaa toimenpiteestä yhtä paljon yhtiövastiketta. Yhtiökokous voi tehdä päätöksen yhtiövastikeperusteesta poikkeamisesta, mikäli osakkeenomistajat, joilla on vähintään kaksi kolmasosaa annetuista äänistä ja kokouksessa edustetuista osakkeista, näin päättävät. Päätöksentekoon tarvitaan myös sellaisten osakkeenomistajien suostumus, joiden maksuvelvollisuuden määräytymisperusteen muutos vaikuttaisi nousevasti (L 17.5.1991/809, 3:42§). Päätös muuttamisesta voidaan tehdä, mikäli vastikeperusteeksi tulee jokin mitattavissa tai arvioitavissa oleva hyödykkeen kulutus. Tällainen hyödyke voi olla esimerkiksi sähkö tai vesi (Alanen & Vuorenlusta 2007,75).

3.3 Oma pääoma

Keskinäisissä kiinteistö- ja asunto-osakeyhtiöissä oma pääoma jaetaan sidottuun ja vapaaseen pääomaan (L 17.5.1991/809, 6:73§). Sidottuun omaan pääomaan lukeutuu osakepääoma, rakennusrahasto, arvonkorotusrahasto, käyvän arvon rahasto ja uudelleenarvostusrahasto (L 21.7.2006/624, 8:1§). Vapaalla omalla pääomalla tarkoitetaan kaikkea muuta omaa pääomaa. Vapaaseen omaan pääomaan kuuluvat lainanlyhennysrahasto, korjausrahasto ja muut rahastot. Vapaan oman pääoman lisäystä ovat tilikauden voitto ja edellisten tilikausien voitto ja vastaavasti vähennystä ovat tilikauden tappio ja edellisten tilikausien tappio. Omaan pääomaan lukeutuu myös sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto, jonne merkitään osakkeiden merkintähinnasta se osa, jota ei merkitä osakepääomaan, vieraaseen pääomaan tai johonkin muuhun rahastoon (L 21.7.2006/624, 8:2§). Sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon merkitään myös se määrä, jolla osakepääomaa alennetaan ja jota ei käytetä varojen jakamiseen tai tappion kattamiseen.

Osakeyhtiölain muutoksen myötä uusia oman pääoman hankintakeinoja ovat optio-oikeus, joka antaa oikeuden uusien osakkeiden merkitsemiseen, tiettyjä etuja tuottava etuosake ja pääomalaina (Rahoitussuunnittelu, [Viitattu 16.9.2009]). Etuosake tarkoittaa, että osakkeenomistajalla on osakeannissa etuoikeus osakkeisiin samassa suhteessa kuin heillä ennestään on yhtiön osakkeita (L 21.7.2006/624, 9:3§).

Pääomalainan pääoma ja korko saadaan maksaa yhtiön selvitystilassa ja konkurssissa vain kaikkia muita velkoja huonommalla etuoikeudella (L 21.7.2006/624, 12:1§). Pääomalainan pääoma saadaan muutoin palauttaa ja korkoa maksaa vain siltä osin kuin yhtiön vapaan oman pääoman ja kaikkien pääomalainojen määrä maksuhetkellä ylittää yhtiön viimeksi päättyneeltä tilikaudelta vahvistettavan tai sitä uudempaan tilinpäätökseen sisältyvän taseen mukaisen tappion määrän. Yhtiö tai sen tytäryhteisö ei saa antaa vakuutta pääomalainan pääoman tai koron maksamisesta. Sopimus pääomalainasta on tehtävä kirjallisesti (L 21.7.2006/624, 12:2§). Taseeseen pääomalainat merkitään erillisenä eränä omaan pääomaan. Jollei yhtiön ja pääomalainojen velkojien kesken ole sovittu muuta, on pääoma-

lainoilla keskenään yhtäläinen oikeus yhtiön varoihin. Jos pääomalainalle tulevaa korkoa ei voida maksaa, korko siirtyy maksettavaksi ensimmäisen sellaisen tilinpäätöksen perusteella, jonka perusteella se voidaan maksaa.

Asunto-osakeyhtiöillä ei yleensä ole tarvetta ottaa oman pääoman ehtoista lainaa, sillä niihin ei sovelleta vanhan osakeyhtiölain mukaista velvoitetta asettaa yhtiö selvitystilaan, vaikka oma pääoma taseen mukaan olisi alle puolet osakepääomasta (Suulamo 2005, 128).

3.3.1 Osakepääoma

Osakepääomaa kerätään osakkailta saman määräisinä osakkeina yhtiön peruspääomaksi (Alanen & Vuorenlusta 2007, 79). Osakkeita on oltava vähintään kolme ja niiden yhteenlaskettu vähimmäismäärä on 8 000 euroa asunto-osakeyhtiölakia (L 17.5.1991/809, 1:4§) noudattaville ja 2 500 euroa osakeyhtiölakia (L 21.7.2006/624, 1:3§) noudattaville yhtiöille. Yhtiöjärjestyksessä on oltava maininta osakkeen nimellisarvosta tai sen puuttuessa osakkeiden lukumäärästä tai vähimmäis- ja enimmäismäärästä. Jollei osakkeen nimellisarvoa ole määrätty, pystytään osakkeelle laskemaan kirjanpidollinen vasta-arvo jakamalla osakepääoma osakkeiden lukumäärällä (L 17.5.1991/809, 1:4§). Osakepääoman määrä on kirjattava yhtiöjärjestykseen ja siitä on tehtävä merkintä kaupparekisteriin (Alanen & Vuorenlusta 2007, 79). Ennen rekisteröintiä osakepääomasta käytetään taseessa nimeä osakeanti.

Asunto-osakeyhtiöissä voidaan osakepääomaa korottaa samalla tavalla kuin muissakin osakeyhtiöissä korottamalla osakkeiden nimellisarvoa tai antamalla uusia osakkeita, joiden hallintaoikeus kohdistuu ennestään osakashallinnassa oleviin huoneistoihin (L 17.5.1991/809, 2:14§). Tällaiset osakepääoman korotukset ovat kuitenkin asunto-osakeyhtiöissä käytännössä hyvin poikkeuksellisia (Kangasluoma 2008, 65). Asunto-osakeyhtiöissä kolmas tapa korottaa osakepääomaa on antaa uusia osakkeita, joiden hallintaoikeus kohdistuu huoneistoon, joka ei vielä ole osakashallinnassa.

Osakepääoman korottamisessa on yleensä kyse yhtiön omistaman huonetilan muuttamisesta osakashallintaan ja uusien osakkeiden myymisestä osakepääoman korotuksen kautta eniten tarjoavalle (Etelämaa 2005, 34). Tällainen menettely on lisääntynyt viime vuosien aikana varsinkin, kun yhtiöissä on ilmennyt huomattavia korjaustarpeita ja niitä varten on ryhdytty miettimään vaihtoehtoisia rahoitustapoja. Tätä keinoa käyttäen osakepääoman korotuksen kautta saadut varat pystytään käyttämään kaikkien osakkeenomistajien hyväksi.

Asunto-osakeyhtiöitä koskee erityissäännös, jonka mukaan yhtiön luovuttaessa välittömässä hallinnassaan olevaa huoneistoa tai rakennettavan uuden huoneiston hallintaoikeutta osakashallintaan, huoneistosta on annettava uudet osakkeet eli osakepääomaa on korotettava (Kangasluoma 2008, 65). Menettely pohjautuu siihen, että jokaisen huoneiston hallinnan tulee perustua osakkeiden omistamiseen, jollei huoneisto ole yhtiön välittömässä hallinnassa. Jo yhtiötä perustaessa huoneisto on saattanut jäädä yhtiön välittömään hallintaan esimerkiksi talomiehen asunnoksi tai sen hallintaan oikeuttavat osakkeet on lunastettu yhtiölle ja poistettu osakeluettelosta. Vastaavanlainen tilanne voi syntyä myös, jos yhtiö rakennuttaa uusia huoneistoja esimerkiksi rakennuksen ullakolle tai muihin tiloihin. Uudet rakennettavat tilat pyritään rahoittamaan kokonaisuudessaan osakkaiden ostajilta saatavilla merkintähinnoilla, mikäli uudet rakennettavat tilat tulevat osakashallintaan. Tällaisessa osakepääoman korotuksessa ei voida noudattaa osakeyhtiölain mukaista periaatetta, jonka mukaan osakkeenomistajalla on etuoikeus merkitä uusia osakkeita samassa suhteessa kuin he jo ennestään omistavat yhtiön osakkeita.

Mikäli yhtiön osakepääoman korotuksessa merkittäväksi annettavat osakkeet tuottavat hallintaoikeuden yhtiön välittömässä hallinnassa olevaan huoneistoon tai rakennettavaan huoneistoon, on korottamista koskevassa yhtiökokouksen päätöksessä mainittava huoneistojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden lukumäärä, joka on myös määriteltävä samoin perustein kuin yhtiön muiden huoneistojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden määrä (L 17.5.1991/809, 2:14§). Sen lisäksi on mainittava osakkeesta maksettava määrä ja peruste, jonka mukaan osakkeet annetaan tilanteessa, jossa useampi haluaa merkitä samat osakkeet. Päätöksenteko näistä sei-

koista voidaan antaa myös hallituksen tehtäväksi. Yhtiöjärjestystä on korottamis- päätöksen yhteydessä muutettava.

Edullisinta yhtiön kannalta on yleensä myydä osake mahdollisimman korkeasta hinnasta (Kangasluoma 2008, 66). Käytännössä useimmiten korkeimman hinnan tarjonnut saa merkitä osakkeet. Asiasta ja hinnasta päättää lopulta hallitus. Joissakin tapauksissa, kuten edellä mainitussa tilanteessa, osakepääoman korottaminen johtaa myös yhtiöjärjestyksen muuttamiseen, sillä yhtiöjärjestyksestä on ilme- tävä mihin tiloihin osakkeet oikeuttavat.

3.3.2 Rahastot

Oman pääoman eriin liittyy olennaisesti rahastointimenettely (Alanen & Vuorenalusta 2007, 88). Rahastoinnilla tarkoitetaan taloudellisia ja kirjanpidollisia ta- pahtumia eli osakkailta perittäviä pääomasijoituksia, joiden avulla yhtiö kerryttää omaa pääomaansa. Yhtiöt käyttävät rahastointia varojen keräämiseksi aktivoitavia korjausmenoja tai lainanlyhennyksiä varten (Salin 2008, 87). Rahastoitava määrä ei kasvata tilikauden tulosta. Korjauksia varten etukäteen kerätyt vastikkeet ovat yhtiölle veronalaista tuloa, jos niitä ei rahastoida (Salin 2008, 90).

Rahastoinnin tulee perustua joko yhtiöjärjestysmääräykseen tai yhtiökokouksen päätökseen ja rahastointi on mahdollista vain osakkailta perityistä suorituksista (Kirjanpitolautakunta 2005, 8). Rahastointipäätös on tehtävä viimeistään sen tili- kauden aikana, jolta laadittavaan tilinpäätökseen rahastointikirjaus tehdään (Ete- lämaa 2008). Rahastointikirjaus merkitään taseeseen oman pääoman lisäykseksi.

Rakennusrahasto. Rakennusrahasto perustuu yhtiöjärjestysmääräykseen tai yh- tiökokouksen päätökseen (Kirjanpitolautakunta 2005, 13). Päätöksellä määritel- lään rakennusrahastoon siirrettävä osakemerkinnässä osakkeista saatu nimel- lisarvon ylittävä määrä (L 17.5.1991/809, 6:75§). Rakennusrahastoon rahastoi- daan osakkailta ennakoon kerätyt varat yhtiön perusparannusta varten tai osak- kaiden lainaosuussuoritukset.

Yhtiössä voi rakennusrahaston lisäksi olla lainanlyhennys- tai peruskorjausrahastoja (Kirjanpitolautakunta 2005, 13). Rakennusrahastoon voidaan yhdistää lainanlyhennysrahastot, jos ne ovat sidoksissa yhtiön rakentamiseen (Alanen & Vuorenalusta 2007, 79). Samalla tavalla voidaan peruskorjausrahasto yhdistää rakennusrahastoon, kun peruskorjaus on valmistunut. Sen tilikauden päättyessä, kun rakennushanke päättyy tai hankkeen yhtiölaina maksetaan takaisin, kirjanpidossa on suositeltavaa kirjata vapaaseen omaan pääomaan kuuluvat rahastot sidotun pääoman rahastoon (Kirjanpitolautakunta 2005, 13). Kirjauksen tarkoituksena on, että vapaan pääoman rahastoissa olisi vain tulevien tai keskeneräisten hankkeiden varoja.

Arvonkorotusrahasto. Yhtiön käyttöomaisuuteen kuuluvan maa- tai vesialueen tai arvopaperin arvoa voidaan korottaa enintään todennäköisen luovutushinnan ja poistamatta olevan hankintamenon erotuksen suuruisena (L 30.12.1997/1336, 5:17§). Arvonkorotus voidaan tehdä vain, jos omaisuuden luovutushinnan odotetaan olevan tilinpäätöspäivänä huomattavasti ja pysyvästi alkuperäistä hankintamenoa suurempi. Arvonkorotus merkitään arvonkorotusrahastoon ja kirjaus arvonkorotuksesta tehdään taseeseen vain, jos siihen on johdonmukainen syy. Arvonkorotuksen tekeminen voi olla perusteltua esimerkiksi vanhan yhtiön osakekantaa ostettaessa (Alanen & Vuorenalusta 2007, 79). Verotuksessa arvonkorotuksesta ei voi tehdä poistoja ja arvonkorotus on peruutettava, mikäli se osoittautuu aiheettomaksi. Arvonkorotus ei lisää yhtiön varallisuutta, vaan se on osa yhtiön sidottua omaa pääomaa.

Korjausrahasto. Yhtiö voi kerätä ennakoon yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti varoja tulevia korjauksia tai perusparannuksia varten (Kirjanpitolautakunta 2005, 8). Mikäli etukäteen kerättyjä vastikkeita ei rahastoida, ne ovat yhtiölle veronalaista tuloa (Salin 2008, 90). Korjausrahastoa varten kerätyistä varoista toimitetaan jälkiverotus rahastoimisvuonna, jos varat käytetään muuhun kuin suunniteltuun korjausmenoon kuten esimerkiksi juoksevien hoitokulujen kattamiseen (Etelämaa 2008). Päätös korjausrahastoinnista on tehtävä ennen tilikauden päättymistä ja tilinpäätöksen laatimista (Salin 2008, 91). Rahastoitavat varat on käytettävä suunniteltuun korjausmenoon 3-5 vuoden kuluessa rahastoinnista.

Kirjanpidossa osakkaiden maksamat vastikkeet kirjataan tuloslaskelman vastiketuoisiin bruttomääräisinä ja rahastoitava määrä tuloslaskelman tuottoihin omaksi eräkseen oikaisemaan kirjattuja suorituksia (Salin 2008, 91). Tällöin tilikauden vastiketuoiksi jäävät rahastoimattomat vastikkeet. Taseessa rahastoitava määrä merkitään vapaaseen omaan pääomaan kuuluvaan korjausrahastoon tai sidottuun omaan pääomaan kuuluvaan rakennusrahastoon. Merkitsemistapa riippuu yhtiökokouksen päätöksestä.

Lainanlyhennysrahasto. Osakkailta voidaan kerätä yhtiökokouksen päätöksellä tai yhtiöjärjestyksen määräyksellä rahoitusvastiketta tai lainaosuussuorituksia lainanlyhennysrahastoon. Lainanlyhennysrahastoon voidaan kerätä vain ne varat, joilla lainojen pääomaa lyhennetään (Salin 2008, 87). Rahastoinnin ehtona on, että laina on käytetty aktivoituun hankintaan, muutoin rahastointia ei hyväksytä verotuksessa. Päätös lainanlyhennysrahastoinnista on tehtävä ennen tilikauden päättymistä ja tilinpäätöksen laatimista (Salin 2008, 88).

Kirjanpidossa osakkaiden maksamat suoritukset kirjataan tuloslaskelman tuotoiksi bruttomääräisinä ja rahastoitava määrä merkitään tuloslaskelmaan omaksi eräkseen oikaisemaan tuotoiksi kirjattuja suorituksia (Salin 2008, 88). Taseeseen rahastoitava määrä kirjataan vapaaseen omaan pääomaan kuuluvaan lainanlyhennysrahastoon tai sidottuun omaan pääomaan kuuluvaan rakennusrahastoon riippuen siitä, mitä yhtiökokouksessa on päätetty.

3.3.3 Asuintalovaraus

Yhtiö voi käyttää tuloksensa tasaukseen asuintalovarausta. Asuintalovaraus on vaihtoehtoinen menettelytapa rahastoinnille (Petäinen 2009, 24). Asuintalovarauksen avulla pyritään estämään verotettavan tulon syntyminen yhtiölle. Asuintalovaraus on vapaaehtoinen varaus, joka tarkoittaa, että yhtiö voi vähentää tuloverolain mukaisesta veronalaisesta tulostaan asuinrakennuksensa rakentamisesta, käytöstä, huollosta ja korjausrakentamisesta sekä asuinrakennukseensa liittyvän tontin huollosta ja käytöstä johtuvia vähennyskelpoisia menoja varten muodostetun va-

rauksen (L 28.11.1986/846, 1:1§). Yhtiö voi vähentää varauksen myös elinkeinotulosta, jos sen toiminta perustuu kiinteistön omistamiseen ja hallintaan tai vuokraustoimintaan, ja yhtiöllä on asuntojen uudisrakentamista, perusparantamista tai hankintaa varten aravalain tai muiden lakien perusteella myönnettyä lainaa tai korkotukea. Asuintalovaraus on ainut vapaaehtoinen varaus asunto-osakeyhtiölle. Vapaaehtoinen varaus mahdollistaa tulevien kymmenen vuoden aikana syntyvien menojen kirjaamisen kuluksi jo etukäteen (Kangasluoma 2008, 395).

Asuintalovarauksen suuruus on vuosittain enintään 68 euroa asuinrakennuksen pinta-alan neliometriä kohden (L 28.11.1986/846, 1:3§). Pinta-alaltaan vähempää kuin 200 neliometriä vastaava tai 3500 euroa pienempi asuintalovaraus ei ole verotuksessa vähennyskelpoinen. Asuintalovaraus on käytettävä kymmenen vuoden kuluessa sen verovuoden päättymisestä, jolta toimitetussa verotuksessa varaus on vähennetty. Varaukset tulee käyttää muodostamisjärjestyksessä. Asuintalovaraus voidaan tehdä vain asuinrakennuksissa, joissa vähintään 50 prosenttia on asumiskäytössä. Asuintalovarauksen käyttötarkoitusta ei tarvitse tietää varausta muodostettaessa, vaan riittää, että käyttökohteet selvitetään varauksen käyttämisen yhteydessä (Kangasluoma 2008, 395). Varaus tehdään kirjanpidossa tulosaikavahvistuksesta laadittaessa tai yhtiökokouksen päätöksellä tuloslaskelmaa ja tasetta vahvistettaessa siirtämällä määrätty summa tilikauden voitosta asuintalovaraukseksi.

Menot, joiden kattamiseen asuintalovaraus on käytetty, eivät ole verotuksessa vähennyskelpoisia (L 28.11.1986/846, 1:3§). Jos asuintalovaraus on käytetty sellaisten menojen kattamiseen, jotka verotuksessa vähennettäisiin vuosipoistoina, ovat poistot hyväksyttäviä vain menon ja asuintalovarauksen kattamiseen käytetyn määrän erotuksesta. Veroilmoituksessa on annettava selvitys asuintalovarauksen muodostamisesta ja riittävästi eriteltynä myös sen käytöstä (L 28.11.1986/846, 1:5§). Tuloslaskelmassa varaus esitetään tilinpäätössiirroissa ja taseessa vastattavaa puolella tilinpäätössiirtojen kertymässä (Kirjanpitolautakunta 2005, 20). Ohessa on esimerkki asuintalovarauksesta.

Varaus muodostetaan 2009

Varausten muutostili (tulosl.)
10 000 €

Asuintalovaraus (tase)
10 000 €

Varaus puretaan 2011

Rakennus
10 000 €

Asuintalovaraus (tase)
10 000 €

3.4 Vieras pääoma

Vieras pääoma jaetaan pitkäaikaiseen ja lyhytaikaiseen taseessa esitettävään vieraaseen pääomaan (Salin 2008, 40). Yli vuoden kuluttua tilikauden päättymisestä erääntyvät velat ovat pitkäaikaista vierasta pääomaa. Lyhytaikaista vierasta pääomaa puolestaan ovat tilikauden aikana erääntyvät velat. Tilinpäätöksessä osa lainasta voidaan esittää pitkäaikaisessa ja osa lyhytaikaisessa vieraassa pääomassa, sillä seuraavan tilikauden aikana tehtävät lainanlyhennykset luetaan lyhytaikaiseksi vieraaksi pääomaksi.

Pitkäaikaista vierasta pääomaa ovat lainat rahoituslaitoksilta ja muut pitkäaikaiset velat (Salin 2008, 41). Muiksi pitkäaikaisiksi lainoiksi katsotaan muut kuin pankeilta, muilta rahoitusyhtiöiltä tai vakuutuslaitoksilta saadut lainat. Muuta pitkäaikaista velkaa ovat esimerkiksi julkisyhteisöiltä saadut lainat. Muuta pitkäaikaista vierasta pääomaa ovat saadut ennakot, ostovelat, rahoitusvekselit, siirtovelat ja muut velat (Kirjanpitolautakunta 2005, liite 3).

Lyhytaikaista vierasta pääomaa ovat lainat rahoituslaitoksilta, saadut ennakot, ostovelat, siirtovelat ja muut lyhytaikaiset velat (Salin 2008, 41–43). Saaduilla ennakoilla tarkoitetaan yhtiön tilikauden aikana saamia maksuja tuotoista, jotka kuuluvat seuraavalle tilikaudelle. Lyhytaikaisia ostovelkoja ovat tilikaudelle kuuluvat maksamatta jääneet ostovelat, jotka syntyvät, kun tavara tai palvelu ostetaan toimittajalta velaksi. Siirtovelka on tilikaudelle kuuluvaa maksamatonta menoa, joka

ei kuitenkaan ole ostovelkaa. Siirtovelkaa voivat olla esimerkiksi tilikauden aikana kertyneet lainojen korot ja vielä laskuttamattomat kulutushyödykkeet, jotka maksetaan vasta seuraavana tilikautena. Muut lyhytaikaiset velat sisältävät muun muassa palkoista suoritettavat ennakonpidätys- ja sosiaaliturvamaksuvelat.

Vieraan pääoman vakuutena yhtiössä voidaan käyttää haltijavelkakirjoja ja panttikirjoja, kiinnitys- ja panttausmenettelyä, pankkitakausta tai talletusta. (Kangasluoma 2008, 703–705). Panttikirja on viranomaisen kiinnityksestä antama todistus, jota yhtiö voi käyttää luottojensa vakuutena. Kun yhtiö luovuttaa panttikirjan velkojalle ja allekirjoittaa sekä varsinaisen luottoasiakirjan että panttaussitoumuksen, panttioikeus kiinteistöön syntyy. Panttikirjan rahamäärä on kiinteä, joten velkoja ei ole oikeutettu kuin enintään panttikirjassa mainittuun rahamäärään. Kiinnitysmenettelyssä kiinnityshakemus toimitetaan yhtiön sijaintipaikkakunnan käräjäoikeuteen. Kiinnityksen vahvistettua panttikirja toimitetaan yhtiölle tai suoraan luotonantajalle riippuen siitä, mitä hakemuksessa määrätään. Panttikirjan huolellinen säilyttäminen on tärkeää, sillä vain sen avulla kiinteistö voidaan pantata. Yhtiön tulee neuvotella luotonantajan kanssa vakuudesta ennen kiinnitysten hakemista ja selvittää luotonantajan vaatima vakuus ja sen suuruus.

Pankkitakauksessa pankki antaa takauksen asiakkaansa toista sopimuskuoppaania kohtaan tekemien sopimusvelvoitteiden täyttämiseksi (Kangasluoma 2008, 704). Pankkitakauksessa on edellytyksenä pääsopimus, johon liittyvästä maksuvelvollisuudesta pankki vastaa takaajana. Pankkitakausta voidaan tarvita tilanteissa, joissa yhtiö tarvitsee lainaa esimerkiksi korjauksia varten ja ottaa lainan vakuutusyhtiöltä. Tällöin pankki voi myöntää yhtiölle takauksen lainan takaisinmaksusta. Myös talletus voi olla yhtiön hyväksi annettu vakuus. Jos pankilla on erääntynyt saatava tilinomistajalta, voi pankki käyttää tilillä olevia varoja saatavien maksamiseen.

3.4.1 Lainat rahoituslaitoksilta

Yhtiöt nostavat lainaa rahoittaakseen toimintaansa tai parantaakseen yhtiön maksuvalmiutta (Tyynelä 2009). Yleensä lainoja pitää nostaa rakentamiseen, perusrannuksiin ja muihin korjaustarkoituksiin. Laina voi olla joko hoito- tai huoneisto-kohtainen laina. Osakkeenomistajat maksavat yhtiölle otettua lainaa takaisin rahoitus- tai hoitovastikkeella tai lainaosuussuorituksena (Alanen & Vuorenalusta 2007, 163).

Laina voidaan jakaa lainaosuuksiin vain, jos kyseessä on pitkäaikainen laina (Etelämaa 2005, 128). Yhtiön lyhytaikaisista veloista kuten ostovelosta, ennakkomaksuista, siirtovelosta tai muista veloista ei voida laskea lainaosuuksia. Lyhytaikaiseksi lainaksi määritellään laina, joka erääntyy vuoden sisällä tilinpäätöspäivästä eli yleensä seuraavan tilikauden aikana (L 30.12.1997/1336, 4:7§). Pitkäaikaisesta lainasta tilikauden aikana tehtävät lyhennykset ovat lainan lyhytaikaista osuutta, joka pitää tilinpäätöstä laadittaessa siirtää omalle tililleen (Salin 2008, 40).

Jokaiselle rahoituslaitokselta nostetulle lainalle on avattava oma tili, joka on nimettävä siten, että nimestä selviää mistä lainasta on kyse (Salin 2008, 40). Tili voidaan nimetä käyttötarkoituksen mukaan ja nimessä on hyvä olla ainakin osa lainan numerosta.

3.4.2 Hoitolaina ja -vastike

Hoitolainat ovat yhtiön vierasta pääomaa, josta osakkaalla ei, poikkeuksia lukuun ottamatta, ole oikeutta maksaa pois lainaosuuttaan (Kirjanpitolautakunta 2005, 9). Hoitovastikkeella katetaan hoitolainan takaisinmaksua, lyhennyksiä ja kuluja, joita ovat korot ja muut rahoituskulut (Etelämaa 2005, 44). Hoitolainojen korkokulut esitetään hoitorahoituksen jälkilaskelmassa. Hoitovastiketta maksetaan yhtiölle yhtiöjärjestyksessä määrättyjen perusteiden mukaisesti (Alanen & Vuorenalusta 2007, 74). Eri maksuperusteita ovat esimerkiksi huoneiston pinta-ala, osakkeiden lukumäärä tai jonkin hyödykkeen todellinen kulutus.

Huoneistoja korjattaessa tai parannettaessa yhtiön kustannuksella voidaan yhtiöjärjestyksessä päätetystä hoitovastikkeen maksuperusteesta poiketa, mikäli hyöty ja kustannukset ovat yhtä suuret kullekin huoneistolle (Alanen & Vuorenlusta 2007, 75). Päätös edellyttää vähintään kahta kolmasosaa osakkeenomistajien antamista äänistä ja kokouksessa edustetuista osakkeista.

Hoitovastikkeella katetaan kiinteistön hankinta- ja rakennusmenoja (L 17.5.1991/809, 1:5§). Myös kiinteistön hoitomenoja, kuten rakennusten ylläpidosta ja hoidosta sekä perusparannuksista ja uudistuksista aiheutuneita menoja katetaan hoitovastikkeella (Kirjanpitolautakunta 2005, 7). Rahoitus- ja erityisvastikkeilla katettavaksi tarkoitettuja menoja ei voida kattaa hoitovastikkeella.

Joissakin tapauksissa yhtiö voi kerätä hoitolainaa varten erillistä hoitovastiketta, jolla katetaan hoitolainan kuluja. Tällöin hoitolainan kulujen kattaminen suunnitellaan erikseen, ja kulujen kattamiseksi määritellään oma maksu hoitolainan kuluja ja tuottoja budjetoitaessa. (Tyynelä 2009.)

3.4.3 Hoitolainan muuttaminen huoneistokohtaiseksi lainaksi

Yhtiökokouksen päätöksellä hoitolaina voidaan muuttaa rahoitusvastikkeella katettavaksi lainaksi (Etelämaa 2005, 129). Edellytyksenä on kuitenkin se, ettei kenenkään osakkaan lainavastuu muutu, jos esimerkiksi yhtiöjärjestyksessä on määrätty hoitovastikkeelle eri maksuperuste kuin rahoitusvastikkeelle.

Kun hoitovastikkeen sijasta aloitetaan perimään tiettyä lainan kuluihin kohdistuvaa rahoitusvastiketta, osakkaalla on yleensä mahdollisuus lainaosuutensa poismak-suun (Tyynelä 2009). Kun hoitolaina muutetaan huoneistokohtaiseksi lainaksi, merkitään korot ja muut kulut hoitolainan ajalta hoitopuolen kuluiksi. Korkojen las-keminen rahoitusvastikkeella katettavalle lainalle alkaa päivästä, jolloin laina muu-tetaan huoneistokohtaiseksi lainaksi.

3.4.4 Huoneistokohtainen laina ja rahoitusvastike

Huoneistokohtainen laina on yhtiön vierasta pääomaa, jonka kuluista ja lainan takaisinmaksusta osakkaat vastaavat maksamalla pääoma- eli rahoitusvastiketta (Kirjanpitolautakunta 2005, 9). Huoneistokohtaisen lainan kuluja ovat lainan korko- ja muut hoitomenot. Yhtiöjärjestysmääräyksen tai yhtiökokouksen päätöksellä osakkaalla on oikeus suorittaa hallitsemaansa huoneistoonsa kohdistuva lainaosuus.

Rahoitusvastiketta maksavat vain osakkaat, joiden omistamiin huoneistoihin kohdistuu osuus yhtiön pitkäaikaisista veloista (Suulamo 2005, 60). Rahoitusvastikkeista kertyvillä tuloilla katetaan lainojen pääoman takaisinmaksu tai lyhentäminen sekä korko- ja muut rahoitusmenot (Kirjanpitolautakunta 2005, 8). Yhtiö voi periä lainojen hoitoa varten useaa eri rahoitusvastiketta ja jokainen vastike kattaa vain kyseiseen vastikkeeseen kohdistuvat menot ja lyhennykset.

3.5 Yhtiön rahoituksen verotus

Eri rahoitusmuotoja käsitellään kirjanpidollisesti ja verotuksellisesti eri tavoin. Oman ja vieraan pääoman erät eivät ole tuottoa yhtiölle, joten ne näkyvät tuloslaskelman sijaan taseessa. Yhtiön tulot ovat yleensä veronalaisia, kun taas osake- ja muut pääomasijoitukset ovat verovapaita. Yhtiöiden toiminnan luonteeseen kuuluu, että toiminnalla ei tavoitella voittoa, vaan asumiskustannukset pyritään minimoimaan tai hoitamaan mahdollisimman taloudellisesti (Manner & Suulamo 2008, 213). Kustannusten minimoinnilla ja tilinpäätösten huolellisella suunnittelulla pyritään siihen, että välittömiä veroja ei jouduttaisi maksamaan turhaan. Tilinpäätös pyritään laatimaan siten, että verottava tulo jää alle 30 euron, jolloin tuloveroa ei panna maksuun, eikä yhtiön yleensä tarvitse antaa veroilmoitusta (Salin 2008, 66). Yhtiöt voivat käyttää tuloksensa sääntelemiseksi käyttöomaisuuden poistoja, suurrehkojen vuosikorjausten aktivointia, tulojen ja menojen ajankohdan sääntelyä sekä asuintalovarausta, rahastointia ja tappiontasausta (Kangasluoma 2008, 391).

Kun osakas maksaa rahoitusvastiketta yhtiön ottamaa lainaa varten, ei omassa asunnossaan asuva osakkeenomistaja voi vähentää verotuksessaan yhtiölle suorittamiaan rahoitusvastikkeitansa (Petäinen 2009, 23). Omassa asunnossa asuvan osakkeenomistajan kannattaa maksaa osuutensa yhtiön rakennushankkeesta joko lainaosuussuorituksena tai hankeosuussuorituksena eli yhdellä kertaa ennen yhtiön lainan nostoa. Tällöin osakas voi rahoittaa suorituksensa omalla pankkilainalla, jolloin lainan korot ovat osakkaan verotuksessa vähennyskelpoisia. Osakkaan kannalta voi olla myös ajankohdasta riippuen edullisempää ottaa omaa lainaa kuin maksaa yhtiölle rahoitusvastiketta ja korkoa yhtiön lainasta.

Sijoittajaosakkaan verotuksen kannalta merkittävää on se, kuinka yhtiö käsittelee vastikkeita kirjanpidossaan (Petäinen 2009, 23). Osakas ei saa vähentää verotuksessa vastikkeita vuokratulosta, jos vastikkeet rahastoidaan, koska tällöin varat ovat asunto-osakkeiden hankintamenon lisäystä. Yhtiön kannalta tämä tarkoittaa sitä, että osakkaan maksama suoritus käsitellään osakkaan yhtiöön sijoittamana uutena pääomana eli yhtiön oman pääoman lisäyksenä. Osakkaan kannalta rahastoidut varat otetaan huomioon vasta, kun asunto myydään, jolloin rahastoidut varat voivat pienentää luovutusvoittoa. Sijoittajaosakkaan kannalta rahastointi ei ole kannattavaa, koska rahastoiduista varoista ei välttämättä pääse hyötymään lainkaan. Mikäli rahoitusvastikkeet, hankeosuussuoritukset tai lainaosuussuoritukset tuloutetaan eli käsitellään yhtiön kirjanpidossa tulona, ne ovat sijoittajaosakkaalle vähennyskelpoisia (Petäinen 2009, 23–24). Tuloutetun vastikkeen saa vähentää maksuvuoden vuokratulosta ja verohyödyn määrä sijoittajaosakkaalle on 28 prosenttia. Sijoittajaosakkaalle vastikkeiden tuloutus on yleensä rahastointia edullisempi vaihtoehto.

Yhtiön kannalta vastikkeiden ja hankeosuussuoritusten tuloutus ei ole aina verotuksen näkökulmasta kannattavaa (Petäinen 2009, 24). Jos yhtiön varat tuloutetaan ja rakennushankkeesta aiheutuvia kuluja ei voidakaan vähentää vuosikorjauskuluina verotuksessa, yhtiö joutuu maksamaan tilikauden aikana syntyneestä voitosta veroa 26 prosenttia. Vähennysoikeus vuosikorjauskuluina koskee vain sellaisia rakennushankkeita, joissa jotakin vanhaa korvataan uudella, kuten esimerkiksi putki-, julkisivu-, parveke- ja kattoremonteissa. Näissä korjauksissa on

kuitenkin huomioitava, että perusparantamista vastaava osa kuluista täytyy aktivoita taseeseen, mikäli kulut kuuluvat osaksi aineellisen hyödykkeen hankintamenoa ja ne vaikuttavat taloudellisesti usean tilikauden ajan (Kirjanpitolautakunta 2005, 16). Uudisrakentamiseen, rakennuksen laajentamiseen ja perusparantamiseen liittyvät menot ovat aina aktivoitava. Yhtiölle rahastointi on yleensä kannattavaa silloin, kun on kyse vuosikorjauskulujen rahoituksesta ja kun yhtiö rakentaa jotain uutta (Petäinen 2009, 24).

4 RAHOITUKSEN KIRJANPIDOLLINEN KÄSITTELY

Tässä luvussa käsitellään yhtiöiden rahoituksen kirjanpidollista käsittelyä vastikkeiden ja erillis- ja jälkilaskelmien osalta sekä arvonlisäverotusta. Koska yhtiön rahoituksen kirjanpidollisen käsittelyn sisältö on hyvin laaja, luku on rajattu käsittelemään työn aiheen kannalta olennaisia asioita. Arvonlisävero on otettu lukuun mukaan, koska se vaikuttaa arvonlisäverollisen yhtiön laskelmiin ja vastikkeisiin merkittävästi.

Arvonlisäverolaki velvoittaa verovelvollista yhtiötä järjestämään kirjanpitoonsa sel-laiseksi, että siitä saadaan tarvittavat tiedot veron määräämistä varten (Manner & Suulamo 2008, 68). Yhtiön hakeutuminen arvonlisäverovelvolliseksi tuo yhtiölle velvoitteita ja se vaikuttaa yhtiön kirjanpitoon muun muassa vastikkeiden ja erillis- ja jälkilaskelmien laatimisen osalta. Arvonlisäverovelvollisella yhtiöllä on tietyn edellytyksin oikeus tehdä vähennyksiä arvonlisäverotuksessa. Arvonlisäveron huomioiminen liittyy olennaisesti yhtiön rahoitusmuodon valintaan ja kirjanpidolli- seen käsittelyyn, kun halutaan saada arvonlisäveron vähennysoikeus parhaalla mahdollisella tavalla hyödynnettyä.

4.1 Laskelmat

Peruskirjanpidon lisäksi yhtiöiden täytyy laatia erillislaskelmia, joita ovat vastikera- hoitus-, hankeosuus- ja lainaosuuslaskelmat. Jos yhtiössä vastiketta voidaan periä eri tarkoituksiin eri perustein, on toimintakertomuksessa annettava tiedot vastik- keen käytöstä (L 17.5.1991/809, 6:72§). Käytännössä toimintakertomuksen tiedot vastikkeen käytöstä toteutetaan vastikerahoituslaskelmassa, josta käytetään myös nimitystä jälkilaskelma (Tyynelä 2009). Hanke- ja lainaosuussuoritusten myötä taloyhtiöissä syntyy usein vastikeperinnän osalta tilanne, jossa kaikki osakkaat maksavat hoitovastiketta, mutta rahoitusvastiketta maksaa vain osa osakkaista.

(Etelämaa 2005, 17). Siksi on tärkeää pitää hoito- ja rahoitusvastikevarat erillään toisistaan. Käytännössä jälkilaskelmat ovat tähän tarkoitukseen ainoa apuväline.

Hankeosuuslaskelma laaditaan rakennus-, korjaus- tai muun investointihankkeen yhteydessä, kun halutaan tietää osakkaalle kuuluva osuus yhtiön hankkeesta (Kirjanpitolautakunta 2005, 9). Lainaosuuslaskelma laaditaan, kun osakas haluaa suorittaa osuutensa yhtiön lainasta.

4.1.1 Vastikerahoituslaskelma

Eri tarkoituksiin perittyjen yhtiövastikkeiden käytöstä voidaan antaa selvitys vastikerahoituslaskelmalla (Salin 2008, 80). Vastikerahoituslaskelmalla varmistetaan, ettei vastikkeita kerätä muuhun kuin niille tarkoitettuun käyttöön. Vastikerahoituslaskelma on laadittava aina, kun hoitovastikkeen lisäksi peritään myös rahoitusvastiketta tai mitä tahansa muuta vastiketta kuten kaapeli-tv-, tontti- tai arvonalisäverovastiketta (Tyynelä 2009). Laskelmien tarkoituksena on osoittaa, että kutakin vastiketta varten kerätyt varat on todella käytetty vastikkeelle kuuluvien kulujen kattamiseen (Etelämaa 2005, 16). Laskelmaa ei tarvitse laatia, jos osakkailta peritään vain yhtä vastiketta (Salin 2008, 80). Tämä johtuu siitä, että vastikerahoituslaskelma oikeastaan kertoo sen, mitä tuloslaskelmassa ja taseessa on esitetty, mutta vain selkeämmässä yhden laskelman muodossa (Etelämaa 2005, 15). Mikäli yhtiöllä on useampia lainoja, joita varten rahoitusvastiketta kerätään, on kullekin rahoitusvastikkeelle laadittava oma laskelmansa (Salin 2008, 80) (liite 3). Vastikerahoituslaskelma tulee laatia kaikissa useamman osakkaan omistamissa yhtiöissä (Kirjanpitolautakunta 2005, 9).

Vastikerahoituslaskelman avulla seurataan vastikkeiden kertymistä ja käyttöä tilikaudesta toiseen (Salin 2008, 80–81). Niistä nähdään muun muassa, ovatko perityt vastikkeet käytetty niihin kuluihin, joita varten vastiketta on kerätty (Etelämaa 2005, 15). Laskelmasta selviää tilikauden vastikekohtainen yli- tai alijäämä, johon lisätään edellisiltä tilikausilta siirtynyt ylijäämä tai vastaavasti vähennetään alijäämä (Salin 2008, 80–81). Ylijäämä tarkoittaa, että varat ovat riittäneet yhtiön kulujen

kattamiseen ja alijäämä puolestaan, että varat eivät ole riittäneet (Etelämaa 2005, 15).

Vastikerahoituslaskelma kertoo yhtiön rahoitusasemasta, joka on myös laskettavissa taseesta (Etelämaa 2005, 62–63). Taseesta laskettuna se kertoo yhtiön kokonaisrahoitusaseman yhteensä, kun taas vastikerahoituslaskelma kertoo, kuinka rahoitustilanne on jakautunut eri hoitotalouksille ja erillisvastikkeille. Taseessa rahoitusomaisuuden eriin kuuluvat yleensä vastike-, vuokra- ja käyttökorvaussaamiset, lainasaamiset, siirtosaamiset, muut saamiset sekä rahoitusomaisuus. Taseen perusteella laskettu rahoitusasemalaskelma liitetään vastikerahoituslaskelmien yhteyteen, joten se toimii tarkastuskeinona kirjanpidon ja vastikerahoituslaskelmien välillä. Seuraavalle tilikaudelle siirtyvän yli- tai alijäämästä koostuvan kokonaisjäämän on oltava samansuuruinen kuin taseen kautta lasketun rahoitusaseman summan eli rahoitusomaisuuden ja muun lyhytaikaisen vieraan pääoman erotuksen (Salin 2008, 80–81). Muuhun lyhytaikaiseen vieraaseen pääomaan ei kuitenkaan lasketa tilinpäätöksessä pitkäaikaisesta lyhytaikaiseen vieraaseen pääomaan siirrettyjä seuraavan tilikauden aikana tehtäviä lainanlyhennyksiä, koska tarkoituksena on selvittää, riittävätkö varat kyseisellä päättyneellä tilikaudella kattamaan yhtiön menot. Jos kokonaisjäämä ei ole erotuksen suuruinen, laskelmassa on virhe.

Rahoitusomaisuus	XX euroa
./ Lyhytaikainen vieras pääoma	- ZZ euroa
<hr/>	
= Taseen mukainen rahoitusasema	= YY euroa

Jokaisesta yhtiön perimästä vastikkeesta on annettava oma selvityksensä, joten käytännössä jokaisesta vastikkeesta ja siihen liittyvästä taloudesta on myös laadittava oma erillinen jälkilaskelmansa (Etelämaa 2005, 18). Hoitovastikkeesta ja -taloudesta laadittavasta laskelmasta käytetään nimitystä hoitorahoituksen jälkilaskelma ja yhtiön perimästä rahoitusvastikkeesta ja pääomarahoituksesta nimitystä pääomarahoituksen jälkilaskelma.

Hoitorahoituksen jälkilaskelma. Hoitorahoituksen jälkilaskelmaa ei laadita vain hoitovastikkeiden pohjalta vaan laskelma perustuu koko hoitotalouteen (Etelämaa 2005, 68). Hoitorahoituksen jälkilaskelmassa on peruseriaatteena se, että tuottoa esitetään kaikki sellaiset erät, joita maksavat kaikki osakkeenomistajat tai erät, jotka käytetään kaikkien osakkeenomistajien hyväksi (Etelämaa 2005, 26). Menona jälkilaskelmassa taas esitetään sellaiset erät, joiden kattamiseen kaikki osakkeenomistajat osallistuvat. Hoitorahoituksen jälkilaskelmassa laaditaan oma jälkilaskelmansa hoitovastiketuotoista, tulevaa lisärakentamista tai korjauksia varten etukäteen perittävistä rahastoitavista vastikkeista, hankeosuussuorituksista sekä yhtiöjärjestyksen mukaisista vesimaksuista.

Hoitorahoituksen jälkilaskelma laaditaan aina yhtiön käyttöön ottamisesta yhtiön toiminnan lopettamiseen asti (Etelämaa 2005, 51). Hoitorahoituksen jälkilaskelma on kumulatiivinen laskelma. Kumulatiivisuus tarkoittaa sitä, että laskelmat noudattavat jatkuvuuden periaatetta, ja niitä laadittaessa huomioidaan aina edellisten tilikausien yli- tai alijäämä. Tämä tarkoittaa sitä, että hoitorahoituksen jälkilaskelman lopputulokseen joko lisätään aikaisemman tilinpäätöksen yhteydessä laaditun laskelman osoittama ylijäämä tai vastaavasti vähennetään laskelman osoittama alijäämä. Mikäli hoitorahoitukseen on kertynyt ylijäämää, voidaan ylijäämä palauttaa osakkeenomistajille tai heiltä voidaan jättää perimättä hoitovastiketta (Etelämaa 2005, 120–124). Nämä toimenpiteet ovat aika harvinaisia ja molemmat vaativat yhtiökokouksen päätöksen sekä tarkat laskelmat rahojen riittävydestä tulevaisuudessa.

Yleisempiä keinoja ylijäämän suhteen ovat hoitovastikkeen pienentäminen seuraavalla tilikaudelle, ylijäämän jättäminen yhtiön pankkitilille varastoon yllättävien kulujen varalle tai ylijäämän kartuttaminen tulevia korjauksia varten (Etelämaa 2005, 120–121). Ylijäämän jättäminen yhtiön pankkitilille vaatii myös yhtiökokouksen päätöksen. Mikäli hoitorahoituksen jälkilaskelma on vastaavasti alijäämäinen, täytyy vastiketta korottaa seuraavalla tilikaudella. Jos jo kuluvalle tilikaudella huomataan alijäämäisyys, se voidaan korjata perimällä ylimääräinen vastike tai vastikkeita. Alijäämäisyyttä voidaan myös väliaikaisesti korjata lyhytaikaisella rahalaitoslainalla, pankkitiliin liitetyn luottolimiitin käytöllä tai yhteiskassalainalla.

Pääomarahoituksen jälkilaskelma. Rahoitusvastiketta kerätään lainojen lyhennysten, korkokulujen ja muiden lainan rahoituskulujen kattamiseksi (Etelämaa 2005, 67–68). Rahoitusvastikkeesta laaditaan oma jälkilaskelmansa, johon otetaan myös mukaan osakkaiden velkaosuussuoritusten seuranta. Pääomarahoituskäytäntö ei kestä läpi yhtiön toiminnan kuten hoitorahoituksen jälkilaskelma, vaan laskelmaa laaditaan niin kauan kuin kyseistä lainaa on jäljellä. Lainan poismaksun myötä lopetetaan rahoitusvastikkeen kerääminen ja viimeinen pääomarahoituskäytäntö laaditaan tämän tilikauden päättyttyä.

Pääomarahoituskäytäntö laaditaan jokaiselle rahoitusvastikkeelle erikseen (Etelämaa 2005, 68). Pääomatalouden hoitamisesta ei siis laadita yhtä yhteistä laskelmaa, vaan niin monta kuin on rahoitusvastikkeita. Erilliset laskelmat laaditaan, jotta osakkaiden yhdenvertainen kohtelu toteutuisi tilanteissa, joissa osakkeenomistaja voi maksaa pois hankeosuutensa tai lainaosuutensa. Suoritettuaan osuutensa lainasta osakas ei ole enää velvollinen maksamaan rahoitusvastiketta.

Myös pääomarahoituskäytäntöt ovat kumulatiivisia laskelmia ja niissä huomioidaan aina edellisten tilikausien yli- tai alijäämä. Ylijäämäisen pääomarahoituskäytäntön suhteen ei toimenpiteitä ole kovin montaa, koska rahoitusvastikkeen käyttötarkoitus ei ole kovin laaja (Etelämaa 2005, 121–123). Ylijäämän syy vaatii tarkan selvityksen. Jos rahoitusvastiketta on peritty liikaa lyhennyssuunnitelma huomioiden, voidaan lainan antaneen pankin kanssa sopia ylimääräisestä lainanlyhennyksestä. Tässä tapauksessa lyhennyssuunnitelma ja laina-aika saattavat muuttua. Rahoitusvastiketta voidaan jättää perimättä tai alentaa seuraavalla tilikaudella. Joskus rahoitusvastikeperinnästä syntyneellä ylijäämällä on saatettu kattaa hoitotalouden menoja, jos hoitovastikkeita on peritty liian vähän. Tämä ei ole tarkoituksenmukaista ja rikkoo osakkeenomistajien yhdenvertaisuusperiaatetta. Virhe on korjattava välittömästi.

Pääomarahoituskäytäntön alijäämäisyyden suhteen toimitaan samalla tavalla kuin hoitorahoituksen jälkilaskelmassakin. Mikäli laina on jo maksettu loppuun ja viimeinen pääomarahoituskäytäntö on ylijäämäinen, palautetaan ylijäämä vii-

meksi rahoitusvastiketta maksaneille osakkeenomistajille. Palautettava ylijäämä jaetaan samalla vastikeperusteella kuin mikä rahoitusvastikkeellakin on ollut. Tapauksissa, joissa pääomarahoitusjätkilaskelma on alijäämäinen ja laina on jo pois maksettu, alijäämä vastaavasti peritään viimeksi rahoitusvastiketta maksaneilta osakkeenomistajilta. Alijäämä voidaan periä jatkamalla rahoitusvastikkeen perintää erissä niin kauan kuin alijäämä saadaan paikattua tai kertasuorituksena.

Muut yhtiön jälkilaskelmat. Yhtiö voi periä rahoitusvastikkeen lisäksi myös muita erillisvastikkeita, joita kerätään erikseen jotain tiettyä tarkoitusta varten (Etelämaa 2005, 102–103). Erillisvastiketta peritään korjauksiin ja uudistuksiin silloin, kun kustannukset jaetaan tasan osakkeenomistajien kesken. Yleensä erillisvastikkeen perintä tulee silloin kyseeseen, kun kunkin osakkeenomistajan hallinnassa olevaan huoneistoon kohdistuva hyöty ja kustannukset ovat samansuuruiset. Myös tällaisesta erillisvastikkeesta tulee laatia oma jälkilaskelmansa, joka on hyvin samantyylinen kuin hoitorahoituksen jälkilaskelma. Koska erillisvastike poikkeaa tavallisesta vastikeperinnästä ja kustannusten jakoperusteesta, on erillisvastikkeen jälkilaskelmassa hyvä esittää myös hankekustannus ja sen kokonaisrahoitus eli hankeosuussuoritukset ja lainannosto.

4.1.2 Hankeosuuslaskelma ja -suoritukset

Hankeosuuslaskelma täytyy laatia, kun asunto-osakeyhtiössä tehdään rakennus-, korjaus- tai muu investointihanke (Kirjanpitolahtakunta 2005, 9). Hankeosuuslaskelmassa määritetään osakkaalle kuuluva osuus yhtiön hankkeesta. Hankkeen arvioitujen menojen määrän pohjalta lasketaan, kuinka paljon osakkeenomistajien rahoitusvastuulla olevia varoja tarvitaan hankkeen rahoittamiseksi (liite 4). Tästä määrästä lasketaan osakkaalle kuuluva hankeosuus, jonka osakas rahoittaa joko vastike- tai rahastosuorituksella tai yhtiön nostamalla lainalla. Osa hankkeesta voidaan myös rahoittaa ennakoon tarkoitukseen kerätyillä varoilla ja talousarvion puitteissa kertyneillä varoilla (Tyynelä 2009).

Osakkaan hankeosuus määräytyy sen mukaan, mitä vastikkeen maksuperusteesta on yhtiöjärjestyksessä määrätty (L 17.5.1991/809, 1:5§). Hankelaskelmassa on huomioitava vastikkeen maksuperusteena käytetyt kertoimet, mikäli yhtiöjärjestyksessä on niin mainittu (Tyynelä 2009). Vastikkeen maksuperusteena voi olla huoneiston pinta-ala, osakkeiden lukumäärä tai todellinen veden, sähkön tai muun hyödykkeen kulutus (L 17.5.1991/809, 1:5§). Osakkaan hankeosuus voi myös poiketa yhtiövastikeperusteesta (L 17.5.1991/809, 3:39§). Jos kunkin huoneiston saama hyöty ja aiheutuvat kustannukset ovat yhtä suuret, voidaan yhtiökokouksessa päättää hankeosuuden jakamisesta tasan. Tällöin kukin osakkeenomistaja maksaa hankkeesta yhtä paljon yhtiövastiketta. Kustannusten tasajako on sallittua vain, jos päätös saa kannatusta osakkeenomistajilta, joilla on vähintään kaksi kolmasosaa annetuista äänistä ja kokouksessa edustetuista osakkeista.

Osakkailta perityt hankeosuussuoritukset perustuvat hankeosuuslaskelmaan, jolla varmistetaan osakkaiden yhdenvertainen kohtelu ja se, että hankerahoitus on yhtiöjärjestysmääräysten mukainen (Kirjanpitolautakunta 2005, 11). Hankeosuuslaskelman tulee olla liitteenä osuussuorituksen todentavalle tositteelle.

Kirjanpidollisesti hankeosuussuorituksia käsitellään sen mukaan, mitä varojen taloudellisesta luonteesta on päätetty (Kirjanpitolautakunta 2005, 11). Osakkaalta saatu suoritus on yhtiölle vastikkeena maksettavaa tuloa tai rahastosuorituksena saatua pääomasijoitusta, jolloin suoritus kirjataan yhtiön omaan pääomaan kuuluviin eriin, sillä sitä ei lueta tuotoksi yhtiölle (Kirjanpitolautakunta 2005, 9-11). Mikäli suoritus luetaan yhtiölle vastikkeena saatavaksi tuloksi, se tuloutetaan yhtiökokouksessa päätetyn tilikauden tuotoksi. Jos osakas on laiminlyönyt antamansa sitoumuksen hankeosuutensa suorittamisesta, tulo jaksotetaan suoriteperusteisesti sille tilikaudelle, jolle tuotto kohdistuu.

Osakkaalla on oikeus suorittaa oma osuutensa hankkeesta jo ennen hankkeen aloittamista tai sen alkuvaiheessa, mikäli yhtiökokouksessa on niin päätetty (Kirjanpitolautakunta 2005, 9). Tätä osakkaan maksamaa hankeosuutta yhtiö ei rahoita vieraalla pääomalla. Laajoissa, useammalle vuodelle sijoittuvissa hankkeissa lainaa voidaan nostaa useassa erässä, jolloin osakkaatkin voivat suorittaa hanke-

osuuksiaan monessa erässä (Tyynelä 2009). Yhdenvertaisuusperiaatetta noudattaen kaikille osakkaille on tarjottava yhdenmukaiset mahdollisuudet hankeosuusiensa suorittamiseksi.

Hankerahoituslaskelmalla pyritään selvittämään yhtiön uudisrakennus-, uudistamis- tai korjaushankkeen aiheuttamat menot ja niiden rahoitus (Kirjanpitolautakunta 2005, 24). Suosituksena on liittää tilinpäätökseen merkittävistä korjaushankkeista erillinen hankerahoituslaskelma, vaikka hankkeen rahoittamiseksi ei perittäisi kukaan osakkailta erillisiä hankeosuussuorituksia tai vaikka hanke valmistuisi yhden tilikauden aikana. Hankerahoituslaskelman menojen tulee täsmätä tilinpäätöksessä esitettyihin tietoihin hankkeeseen liittyvistä aktivoinneista ja kulukirjauksista (Salin 2008, 85).

4.1.3 Lainaosuuslaskelma

Lainaosuuslaskelma on laskelma, josta selviää osakkaalle kuuluva osuus yhtiön nostamasta lainasta. Laskelma täytyy laatia silloin, kun osakas suorittaa osuutensa lainasta sovitulla maksuhetkellä. (Kirjanpitolautakunta 2005, 9.) Lainaosuuden laskee yleensä isännöitsijä tai kirjanpitäjä (Alanen & Vuorenlusta 2007, 93). Lainaosuuksien määrien ilmoittaminen tilinpäätöksessä on vapaaehtoista (Salin 2008, 83). Ne voidaan ilmoittaa toimintakertomuksessa tai liitetiedoissa.

Lainaosuuslaskelmassa selvitetään kuluvalle tilikaudelle kuuluvat tulot ja menot, jotka jaksotetaan suoriteperusteisesti maksuhetkelle (Kirjanpitolautakunta 2005, 24). Tuloina lainaosuuslaskelmassa ovat perityt rahoitusvastikkeet ja ylimääräiset lainaosuussuoritukset sekä menoina lainojen lyhennykset, korot, kulut ja ylimääräiset lyhennykset (Alanen & Vuorenlusta 2007, 94). Lainaosuuslaskelmassa on huomioitava mahdolliset yli- ja alijäämät, joilla oikaistaan lainaosuutta. Yli- ja alijäämät huomioimalla varmistetaan osakkaiden yhdenvertainen kohtelu (Etelämaa 2005, 130). Jos osakas on lainan hoitomenoihin nähden maksanut liikaa rahoitusvastiketta, on kyseessä ylijäämätilanne, jolloin osakkaan liikaa maksama rahoitusvastikeosuus palautetaan. Vastaavasti alijäämätilanteessa osakas on maksanut

liian vähän rahoitusvastiketta lainan hoitomenoihin nähden. Tällöin osakkaan täytyy lisäsuorituksena maksaa puuttuva rahoitusvastikeosuus.

Osakas voi maksaa lainaosuutensa pois vain, jos yhtiökokouksessa tai yhtiöjärjestyksessä on siitä määrätty (Kirjanpitolautakunta 2005, 10). Lisäksi yhtiöjärjestyksessä on hyvä olla määräys muun muassa siitä, mistä lainasta on kyse, kuinka lainaosuus lasketaan ja milloin lainaosuuden voi maksaa pois (Alanen & Vuorenalusta 2007, 93). Osakas maksaa yhtiön tilille lainaosuussuorituksensa, jolla yhtiö lyhentää lainaa (Tyynelä 2009). Osakkaan lainaosuuden suuruus lasketaan yhtiöjärjestyksessä määritetyillä perusteilla, kuten huoneiston neliöiden tai osakkeiden määrän perusteella (Etelämaa 2005, 129). Lainaosuuden perusteena voi olla myös huoneisto, mikäli yhtiökokous päättää jakaa korjauksesta aiheutuneet kustannukset poikkeuksellisesti tasan (Salin 2008, 83).

Lainaosuuslaskelmaa laadittaessa apuna on tilikauden kirjanpito (Etelämaa 2005, 139). Laskelma tehdään yleensä sen kuukauden viimeiselle päivälle, jonka kuukauden aikana osakas aikoo maksaa lainaosuutensa. Käytössä on kaksi hyvin yleistä lainaosuuden laskentamallia, joilla selvitetään velallisen osakkeen, velallisen huoneistoneliön tai jonkin muun yksikön lainaosuus (Etelämaa 2005, 135). Yhtiö valitsee laskelman laatimiseen toisen näistä malleista ja käyttää sitä koko laina-ajan (liite 5).

Laskentamalli 1. Ensimmäisessä laskentamallissa selvitetään erikseen osakkeen, huoneistoneliön tai jonkin muun yksikön osuus lainasta ja niiden osuus lainaosuuden laskentapäivään saakka laaditun pääomarahojusjäkilaskelman osoittamasta yli- tai alijäämästä (Etelämaa 2005, 136–140). Laskelma aloitetaan määrittelemällä yhden osakkeen tai huoneistoneliön tai jonkin muun yksikön osuus lainasta jakamalla lainan saldo lainasta vastaavien yksiköiden lukumäärällä. Seuraavaksi laskelmassa selvitetään pääomarahoituksen jälkilaskelma koko tilikaudelta aina laskentapäivään asti. Rahoitusvastiketuoitoihin luetaan mukaan tilikauden ajalta kerätyt rahoitusvastikkeet ja lainaosuussuoritukset. Tuotoista vähennetään rahoitusmenot kuten korot ja muut kulut ja lainojen lyhennykset, joihin luetaan mukaan sekä suunnitelman mukaiset lyhennykset että ylimääräiset lyhennykset. Laskemal-

la edellä mainitut saadaan tietää tilikauden yli- tai alijäämä, johon lasketaan mukaan myös edellisten tilikausien jäämät. Yksikkökohtainen kokonaisjäämä saadaan jakamalla kokonaisjäämä kaikkien lainasta vastaavien yksiköiden lukumäärällä.

Kertomalla yksikön osuus lainasta osakkaan yksiköiden määrällä saadaan laskettua osakkaan osuus lainasta. Osakkaan lainaosuuteen täytyy kuitenkin vielä lisätä osakkaan yksiköiden osuus saadusta kokonaisalijäämästä tai vastaavasti vähentää osuus kokonaisylijäämästä.

Laskentamalli 2. Toisessa laskentamallissa keskitytään ensin pääomarahojusjälkilaskelmaan selvittämällä sen yli- tai alijäämä (Etelämaa 2005, 152–156). Kokonaisjäämä lasketaan samalla tavalla kuin ensimmäisessäkin mallissa, mutta jäämää ei jaeta yksiköiden määrällä. Mikäli pääomarahojus on alijäämäinen, alijäämä lisätään sen hetken lainaosuuslaskelman lainasaldoon. Ylijäämätilanteessa ylijäämä vähennetään sen hetken lainaosuuslaskelman lainasaldosta. Tällä tavalla saadaan määriteltyä velkapääoma, joka muodostuu sen hetken lainaosuuslaskelman lainasaldosta ja pääomarahojusjälkilaskelman jäämästä. Velkapääoma jaetaan velallisten yksiköiden määrällä, jolloin saadaan yhden yksikön osuus velkapääomasta. Osakkaan lainaosuus saadaan kertomalla yhden yksikön lainaosuus osakkaan yksiköiden määrällä.

Osakkaalla on mahdollisuus maksaa lainaosuutensa pois joko kerralla tai useammassa erässä (Kirjanpitolautakunta 2005, 10, 12). Maksamalla lainaosuutensa osakkaan ei enää tarvitse maksaa lainan hoitoon perittävää rahoitusvastiketta. Osakkaalta saatu lainaosuussuoritus on yhtiölle tuloa tai saatua pääomasijoitusta, riippuen siitä, kuinka lainaosuussuoritusta käsitellään kirjanpidollisesti yhtiössä. Jos suoritus on yhtiölle tuloa, se tuloutetaan ja jos suoritus on yhtiölle pääomasijoitusta, se rahastoidaan (Petäinen 2009, 23).

Lainaosuus ilmoitetaan aina määrätulle päivämäärälle laskettuna, ja suorituksia otetaan vastaan hallituksen määrääminä tai yhtiöjärjestykseen merkittyinä aikoina yleensä kerran tai kahdesti vuodessa tai joskus jopa kuukausittain (Alanen & Vuo-

renalusta 2007, 95). Yleisesti suorituksia otetaan vastaan silloin, kun lainaa maksusuunnitelman mukaan lyhennetään tai huoneistot vaihtavat omistajaa (Tyynelä 2009).

Lainaosuuksia laskettaessa rahoitus- ja hoitovastikkeet on pidettävä erillään, sillä lainaosuuksien määrät ja perittävä rahoitusvastike vääristyvät yhdestäkin virheestä (Alanen & Vuorenalusta 2007, 95). Jos lainaosuudet on laskettu väärin, vaikuttavat ne muun muassa rahoitusvastikkeen suuruuteen, jäljelle jäävään lainaosuuteen, lunastusarvoon ja osakkeiden myyntihintaan (Alanen & Vuorenalusta 2007, 93). Väärin lasketun lainaosuuslaskelman seurauksena huoneistokohtaiset lainaosuudet eivät ole oikein, jolloin osakkaiden yhdenvertaisuus ei toteudu. Myöhemmin korjattuna virhe lainaosuuslaskelmassa johtaa väistämättä virheen korjaamista edeltävien lainaosuussuoritusten osalta lisäperintään tai maksupalautuksiin (Etelämaa 2005, 133).

4.2 Arvonlisäverovelvollisuus ja -laskelmat yhtiön kirjanpidossa

Arvonlisäverolaissa verovelvollisella tarkoitetaan sitä, joka on velvollinen suorittamaan valtiolle arvonlisäveroa. Yleinen arvonlisäverokanta on 22 prosenttia ja alennettuja arvonlisäverokantoja ovat 8, 12 ja 17 prosenttia (Auranen & Kemilä 2004, 13). Arvonlisäverotukseen on tulossa muutoksia vuoden 2010 puolella ja sen jälkeen. Pääsääntöisesti arvonlisäverotus kohdistuu vain liiketoiminnan muodossa harjoitettuun toimintaan, mutta poikkeuksen muodostavat kiinteistön rakennus- ja kiinteistöhallintapalvelu ja tarjoilupalvelu omaan käyttöön.

Kiinteistön myynti ja vuokraaminen on pääsääntöisesti verotonta (Juanto & Linna-kangas 2008, 64). Keskinäinen kiinteistö- tai asunto-osakeyhtiö voi hakeutua arvonlisäverovelvolliseksi liiketilojen luovutuksesta (Auranen & Kemilä 2004, 53). Arvonlisäverovelvollisuus ei koske muuta kuin sitä osaa yhtiön kiinteistöstä, jonka osalta hakeutumisen edellytykset täyttyvät ja josta on hakeuduttu arvonlisäverovelvolliseksi (Salin 2008, 113). Edellytyksenä on myös, että huoneiston hallintaan

oikeuttavien osakkeiden omistaja eli osakas joko käyttää tilaa itse tai vuokraa sen edelleen verollisena oman hakeutumisensa perusteella.

Veron peruste vastikkeen osalta määräytyy siten, että yhtiön täytyy suorittaa arvonlisäveroa osakkaalta perittävästä vastikkeesta niiden huoneistojen tai tilojen osalta, joista yhtiö on hakeutunut verovelvolliseksi (Kallio ym. 2008, 51–52). Rahoitusvastikkeesta on käsiteltävä tulosvaikutteisesti korkojen ja muiden rahoitusmenojen osuus. Mikäli yhtiö luovuttaa osakkaalle hyödykkeitä eli esimerkiksi sähköä, kaasua, lämpöä tai vettä verollisen kiinteistön käyttöoikeuden luovutuksen yhteydessä, on yhtiön suoritettava arvonlisäveroa myös näiden luovuttamisesta osakkaille. Myös arvonlisäverovelvollisen tilan tai huoneiston vuokrista on suoritettava arvonlisäveroa. Osakkaan toiminta ei saa miltei osin olla vähennysrajoituksen alaista tai arvonlisäverotuksen ulkopuolella (Auranen & Kemilä 2004, 53).

4.2.1 Arvonlisäverovähennykset

Arvonlisäverotuksessa vähennyskelpoisia kustannuksia ovat kiinteistöön kohdistuvista kustannuksista ne, jotka kohdistuvat vähennykseen tai palautukseen oikeuttavassa käytössä olevaan kiinteistöön tai sen osaan (Kallio ym. 2008, 55). Jos kiinteistön omistaja omistaa vain yhden verovelvolliseksi haetun kiinteistön ja hänen harjoittamansa toiminta koskee ainoastaan kiinteistön kaikkien tilojen käyttöoikeuden arvonlisäverovelvollista luovutusta, on koko kiinteistö verollisessa käytössä ja kaikista verollisista tavara- ja palveluhankinnoista voidaan tehdä täydet vähennykset. Yleensä kiinteistön omistajalla on useita kiinteistöjä, joissa harjoitetaan vain osittain vähennykseen tai palautukseen oikeuttavaa toimintaa. Yritykset, jotka ovat hakeutuneet kiinteistön käyttöoikeuden luovutuksesta verovelvolliseksi, voivat myös harjoittaa useaa eri toimintaa ja niistä osa on arvonlisäverollista ja osa ei. Tässä tapauksessa hankinnoista tehdään enimmäkseen vain osittainen vähennys, jonka määrän selvittäminen ei ole aina helppoa.

Kustannukset liittyvät aina joko verolliseen tai verottomaan toimintaan ja siten ne täytyisi lähtökohtaisesti pyrkiä kohdistamaan jompaankumpaan (Kallio ym. 2008,

56). Mikäli hankitun tavaran tai palvelun käyttö on vain osittain vähennykseen oikeuttavaa, vähennys tehdään vain siltä osin kuin hankintaa on käytetty tähän tarkoitukseen. (L 30.12.1993/1501, 10:117§). Laissa ei ole säädetty millä tavoin vähennykset tulisi jakaa, mutta käytännössä kustannukset jaetaan kiinteistön verollisuusasteen perusteella (Kallio ym. 2008, 57). Tämä tarkoittaa sitä, että kustannukset jaetaan vähennyskelpoiseen ja vähennyskelvottomaan osaan verollisessa ja verottomassa käytössä olevien tilojen pinta-alan, tilavuuden tai muun vastaavan suhteen. Verollisuusaste lasketaan yleensä kiinteistön pinta-alan, jyvitetyn pinta-alan tai pinta-alaan perustuvan osakeluvun suhteessa jättäen verollisuusastelaskelmasta pois kiinteistön yhteiskäytössä olevat tilat.

Investoinnit ovat merkittävä hakeutumisen kannattavuuteen vaikuttava tekijä (Kangasluoma 2008, 419). Investointeja ovat yleensä kiinteistön perusparannushankkeet sekä uudisrakentaminen. Alkuvuodesta 2008 tuli voimaan arvonlisäverolakimuutos, joka korvasi aiemmin käytetyn vähennyksen oikaisujärjestelmän (Kirjanpitolautakunta 2008, 10). Muutos koskee kiinteistöinvestointien vähennyksen 10 vuoden tarkistussäännöstä. Kiinteistöinvestointia koskevaa vähennystä tarkistetaan, mikäli vähennykseen oikeuttava kiinteistön käyttö kasvaa tai vähenee suhteessa alkuperäiseen vähennysoikeuteen tai kiinteistö luovutetaan tarkistuskauden aikana (L 30.12.1993/1501, 11:120§). Vähennystä tarkistetaan myös, jos kiinteistö otetaan pysyvästi muuhun kuin liiketoiminnan käyttöön tai verovelvollisuus päättyy. Tarkistus kohdistetaan kunakin vuonna yhteen kymmenesosaan hankintaan alun perin sisältyneestä arvonlisäverosta (L 30.12.1993/1501, 11:121d§). Velvollisuus tai oikeus vähennetyn veron tarkistamiseen on sillä, joka alun perin on veron vähentänyt (Kangasluoma 2008, 421).

4.2.2 Arvonlisäverovastikkeet ja -laskelmat

Yhtiön arvonlisäverovelvollisuus on huomioitava kaikessa yhtiön kirjanpidossa. Arvonlisäverovelvollisessa yhtiössä jokaiselta verollisen huoneiston osakkaalta tulee kerätä erillistä arvonlisäverolisävastiketta (Kallio ym. 2008, 245). Erillinen arvonlisäverovastike määritetään erikseen sekä hoito- että rahoitusvastikkeelle,

jotta osakkaiden yhdenvertainen kohtelu varmistuu (Kallio ym. 2008, 253). Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että hoitovastiketta maksavat kaikki verolliset osakkeenomistajat, mutta rahoitusvastiketta maksavat vain ne verollisten tilojen osakkaat, joiden huoneistoihin kohdistuu osuus yhtiön lainoista (taulukko 2). Kun jokaiselle perittävälle vastikkeelle on oma arvonlisäverovastikkeensa, eivät velattomien huoneistojen osakkaat joudu maksamaan velallisten huoneistojen rahoitusvastikkeesta suoritettavaa arvonlisäverovastiketta.

TAULUKKO 2. Vastikkeiden erottamisperusteena hyöty osakkaalle –mallin mukainen osakkeiden vastuujakautuma. (Suulamo 2005, 60.)

Peritty vastike	Osakasryhmä, joka maksaa ao. vastikkeen	Vastikelaskelma
Hoitovastike	Kaikki osakkaat yhtiöjärjestyksen mukaan.	Hoitorahoitus
Alv-vastike, hoito	Kaikki arvonlisäverovelvolliseksi haettujen huoneistojen osakkaat.	Hoitorahoitus, alv
Rahoitusvastike	Osakkaat, joiden huoneistoihin kohdistuu osuus yhtiön pitkäaikaisista veloista.	Pääomarahoitus
Alv-vastike, rahoitus	Arvonlisäverolliseksi haettujen huoneistojen osakkaat, joiden huoneistoon kohdistuu osuus yhtiön pitkäaikaisista veloista.	Pääomarahoitus, alv

Yhtiöjärjestyksessä määrätään, miten arvonlisäverotuksen vaikutus jaetaan arvonlisäverovelvolliseksi hakeutuneiden osakkeenomistajien kesken (Alanen & Vuorenalusta 2007, 225). Tämä periaate vaikuttaa arvonlisäverovastikkeen määrittämiseen. Lisäksi voidaan sopia siitä, jätetäänkö hyöty arvonlisäverovastikkeesta yhtiölle vai osakkeenomistajille (liite 6). Kummassakin hyötymallissa hyöty kanavoituu osakkeenomistajille, joten oleellista mallin valinnassa on se, kumpi on kannattavampi kokonaisuudessaan osakkeenomistajien kannalta (Kallio ym. 2008, 244–245). Keskeinen merkitys hyötymallin valinnalla on osakkeenomistajan maksamaan vastikkeen määrään verollisten huoneistojen osalta sekä hakeutumisen taloudellisen kannattavuuden arviointiin.

Hyöty yhtiölle -yhtiöjärjestysmalli. Jos hyöty arvonlisäverotuksesta päätetään jättää yhtiölle, peritään arvonlisäverollisten tilojen osakkailta vastiketta, johon lisätään arvonlisävero (Alanen & Vuorenalusta 2007, 226). Arvonlisäverovastike on määrältään hoito- tai rahoitusvastikkeesta suoritettavan veron määrä, joka on aina voimassaolevan verokannan mukainen (Kallio ym. 2008, 245). Vähennettävä vero ei kohdistu osakkeenomistajille, vaan se kohdistetaan alentamaan yhtiölle koituvia hoitokuluja vähennettävän veron verran (Alanen & Vuorenalusta 2007, 226). Tässä hyöty yhtiölle -mallissa vähennysoikeuden tuoma hyöty kohdistuu koko yhtiölle eli myös niille osakkaille, jotka eivät ole arvonlisäverovelvollisia. Tämä malli sopii sellaisille yhtiöille, joissa kaikki tai ainakin suurin osa tiloista on arvonlisäverovelvollisia.

Hyöty osakkaalle -yhtiöjärjestysmalli. Kun arvonlisäverotuksen hyöty päätetään jättää osakkeenomistajalle, ohjataan verolliseen huoneistoon kohdistuvat vähennykset kokonaisuudessaan huoneiston osakkaalle vähennettäväksi vastikkeessa (Kallio ym. 2008, 245). Tällöin myös taloudellinen vastuu huoneiston tuotoista suoritettavasta arvonlisäverosta on huoneiston osakkaalla. Hyöty osakkaalle -mallissa kaikilta osakkailta peritään samansuuruista perusvastiketta (Alanen & Vuorenalusta 2007, 227–228). Perusvastikkeeseen sisältyy arvonlisävero niiden osakkaiden osalta, jotka ovat arvonlisäverovelvollisia. Perusvastikkeen lisäksi arvonlisäverollisilta osakkailta peritään erillistä arvonlisäverovastiketta jokaista muutoin maksaansa vastiketta kohden. Arvonlisäverovastikkeen suuruus määritetään siten, että se kattaa verollisiin tiloihin kohdistuvista tuotoista suoritettavan ja menoista vähennettävän arvonlisäveron erotuksen eli suoritettavan arvonlisäveron. Lisäksi sen tulee kattaa mahdolliset hakeutumiskulut kuten tilitettävä vero ja sen laskentakulut. Arvonlisävastikkeen suuruus perustuu tehtyyn talousarvioon ja sitä peritään vuoden aikana arvion mukaisesti.

Vastikerahoituslaskelma. Arvonlisäverovastikkeet on huomioitava tilikauden päättyessä tehtävässä vastikerahoituslaskelmassa omana laskelmanaan (Kallio ym. 2008, 245). Laskelmien avulla selvitetään arvonlisäverovastikkeiden käyttö ja vastikkeiden määrittelyn oikeellisuus. Laskelmien sisältöön vaikuttaa se, mitä yhtiöjärjestyksessä on määrätty vastikkeista ja niiden määräytymisperusteista (Suu-

lamo 2005, 59). Näitä määräyksiä tulee noudattaa laskelmia tehdessä ja samalla on huolehdittava osakkaiden yhdenvertaisuuden toteutumisesta. Tulevalle tilikaudella perittävien vastikkeiden määrittelyssä on huomioitava vastikekohtaiset kumulatiiviset yli- tai alijäämät (Kallio ym. 2008, 245).

4.2.3 Arvonlisäverollisuus lainaosuuslaskelmassa

Arvonlisäverovelvollisten yhtiöiden lainaosuuslaskentaan ei ole olemassa selvästi yhtä ainoa oikeaa esittämisen- ja ratkaisutapaa (Suulamo 2009, 1). Yhtiön yhtiöjärjestyksellä on vaikutus siihen, miten investoinnin osalta vähennettävä arvonlisävero huomioidaan rahoitusosuuksia määrittäessä.

Hyöty yhtiölle –yhtiöjärjestysmallin mukainen lainaosuuslaskelma. Mikäli yhtiöjärjestyksessä ei ole mainintaa siitä, miten vähennettävää arvonlisäveroa käsitellään rahoitusosuuksia määritettäessä tai yhtiössä on käytössä hyöty yhtiölle –malli, vähennettävä arvonlisävero koituu kaikkien osakkaiden hyödyksi (Suulamo 2009, 1). Hyöty yhtiölle -mallissa rahoitusosuus voidaan jakaa osakkaiden kesken joko investoinnin brutto- tai nettokustannusten perusteella. Nettokustannusperuste on periaatteessa parempi vaihtoehto, koska yhtiön näkökulmasta investoinnin kustannus on bruttoinvestointi vähennettynä arvonlisäverolla. Vähennettävä arvonlisävero voi kohdistua sekä osakastiloihin että yhtiön omiin tiloihin.

Nettokustannus investoinnista on samansuuruinen arvonlisäverovelvolliselle osakkaalle ja arvonlisäverottomalle osakkaalle (Suulamo 2009, 1). Jos verolliselta osakkaalta peritty rahoitusosuus rahastoidaan, se peritään arvonlisäverottomana ja jos se tuloutetaan, rahoitusosuuteen lisätään arvonlisävero. Yhtiön verolliselta osakkaalta perimää arvonlisän osuutta ei käytetä lainan kattamiseen, vaan se tilitetään veronsaajalle ja tästä syystä arvonlisävero ei kuulu lainaosuuslaskelmaan. Verollisen osakkaan yhtiölle maksama arvonlisävero taas ei ole kulua osakkaalle, koska hän voi vähentää arvonlisäveron omassa verotilityksessään. Hanke voidaan periä osakkailta myös rahoitusvastikkeiden muodossa, jolloin arvonlisäveroa käsitellään samalla tavalla kuin rahoitusosuuksia laskettaessa.

Hyöty osakkaalle -yhtiöjärjestysmallin mukainen lainaosuuslaskelma. Usein yhtiössä käytetään hyöty osakkaalle -mallia, jossa investoinnin osalta arvonlisäverollisiin osakastiloihin kohdistuva vähennettävä arvonlisävero huomioidaan vain verollisten osakkaiden rahoitusosuuksissa (Suulamo 2009, 2). Yhtiön omien tilojen osalta vähennettävä arvonlisävero taas hyödyttää kaikkia osakkaita siten, että se vähentää sekä verottomien että verollisten osakkaiden rahoitusomaisuutta. Vastikkeita määrättäessä ei oteta huomioon investoinnin osalta vähennettävää veroa, eikä sitä palauteta osakkaalle. Vähennysoikeus huomioidaan määrättäessä osakkaalle kuuluvaa rahastosuoritusosuutta.

5 CASE: OPAS LAINAOSUUSLASKENTAAN SKV ISÄNNÖINTI OY:LLE

Tässä luvussa esittelemme opinnäytetyömme toimeksiantajan SKV Isännöinti Oy:n ja kehittämishankkeena toteuttamamme oppaan lainaosuuslaskennasta. Kuvailemme kehittämishankkeen toteutuksen eri vaiheita.

5.1 Toimeksiantaja

SKV Isännöinti Oy on Suomen suurin isännöintialan palveluyritys, joka toimii 80 paikkakunnalla. SKV Isännöinti Oy kuuluu Realia Group Oy -konserniin. SKV Isännöinti Oy:n tarjoaa isännöinti- ja taloushallinnon palveluita asunto- ja kiinteistösakeyhtiöille. SKV Isännöinti Oy:llä on paikallistoimistojen lisäksi itsenäisesti toimivia kirjanpitokeskuksia, joissa hoidetaan yhtiöiden kirjanpitoa ympäri Suomen. Kirjanpitokeskuksia on tällä hetkellä 6 ja ne palvelevat kaikkia Suomen SKV Isännöinti Oy:n toimistoja. Kirjanpitokeskukset sijaitsevat Seinäjoella, Haminassa, Raumalla, Hämeenlinnassa, Kuusamossa ja Turussa.

Teemme opinnäytetyömme toimeksiantona Seinäjoen SKV Isännöinti Oy:n kirjanpitokeskukseen. Seinäjoen kirjanpitokeskus on perustettu vuonna 2006 ja siellä työskentelee nykyisin lähes 20 kirjanpitäjää. Seinäjoen kirjanpitokeskuksessa hoidetaan pääosin Etelä- ja Keski-Suomessa sijaitsevien yhtiöiden kirjanpitoa yhteistyönä isännöitsijätoimistojen kanssa. Kirjanpitäjät ovat jatkuvasti yhteydessä kohdeyhtiöiden isännöitsijöihin ja osakkaisiin.

5.2 Opas lainaosuuslaskentaan ja sen toteutus

Toimeksiantajamme toiveesta lähdimme rakentamaan opasta lainaosuuslaskelmista ja niihin läheisesti liittyvistä asioista. Keskustelimme toimeksiantajamme kanssa oppaan sisällöstä ja toteuttamistavoista ja keskusteluista tekemiemme muistiinpanojen pohjalta kokosimme aineistoa oppaaseen. Tarkoituksenamme oli

haastatella myös SKV Isännöinti Oy:ssä työskenteleviä kirjanpitäjiä, jotta saisimme selville haastavimmat lainaosuuslaskentaan liittyvät asiat. Koimme kuitenkin, että yksityiskohtaiset haastattelut eivät olleet tarpeen, koska oppaasta oli tarkoitus tulla kattava ja kaiken oleellisen perustiedon sisältävä. Oppaan kohderyhmänä olivat sekä uudet että kokeneemmat työntekijät ja heidän kanssaan käytyjen keskusteluiden avulla saimme kartoitettua lainaosuuslaskennan ongelmallisimmat kohdat kohderyhmällemme.

Olimme oppaan tekoprosessin ajan tiiviisti yhteydessä toimeksiantajaamme, jotta oppaasta tulisi tarkoituksenmukainen ja käytännöllinen. Oppaan laatimisen ensimmäisessä vaiheessa keskustelimme toimeksiantajamme kanssa siitä, mitä asioita oppaassa olisi hyvä käsitellä ja mitä niistä tulisi erityisesti painottaa. Päätimme huomioida kokonaisuudessa, että oppaan tulevilla käyttäjillä on jo valmiiksi kokemusta kirjanpitäjän työstä, joten asioita ei käsiteltäisi liian yksityiskohtaisesti. Laadimme oppaalle rungon, jota lähdimme täydentämään teorian pohjalta. Koimme luonnolliseksi aloittaa opinnäytetyön tekoprosessin teoriaosuuden laatimisesta. Kun ymmärsimme aiheemme paremmin ja selvitimme sen taustatiedot, oli oppaasta helppo lähteä rakentamaan.

Oppaan sisältävän teoreettisen ohjeistuksen lisäksi tarkoituksenamme oli laatia erilaisia havainnollistavia esimerkkejä lainaosuuslaskelmista. Toimeksiantajamme antoi meille ohjeita esimerkkien toteuttamiseen ja valitsimme yhdessä sellaiset esimerkit, joissa esiintyivät yleisimmät lainaosuuslaskelmiin sisältyvät virheet ja ongelmatilanteet.

Varmistuttuamme oppaan sisällöstä, aloitimme kehittämishankkeemme varsinaisen tekoprosessin. Käytimme hyväksemme aikaisemmin selvittämäämme teoriaosuuden materiaalia ja kokosimme sen avulla tiiviin kokonaisuuden lainaosuuslaskelmista. Kun saimme kirjoitettua pääkohdat aiheestamme, ryhdyimme laatimaan esimerkkejä. Haastavinta oppaan tekoprosessissa olivat juuri esimerkit, koska meidän kokemuksemme varsinaisesta lainaosuuslaskelmien laatimisesta olivat hyvin vähäiset. Toimeksiantajamme avustuksella pääsimme esimerkkien

tekemisessä alkuun. Toteutimme esimerkit siten, että ne olisivat mahdollisimman helppolukuiset ja havainnollistavat.

Lopullisen tuotoksemme pääsisältö käsittelee yhtiössä tehtäviä hallinnollisia päätöksiä, lainoja, hanke- ja lainaosuuslaskelmia ja esimerkkejä lainaosuuslaskelmista. Pääpaino oppaassa on lainaosuuslaskelmien laatimisessa ja erilaisten lainaosuuslaskelmatilanteiden huomioimisessa. Lopputulos oli toimeksiantajan toivomusten mukainen, mutta jos kirjanpitäjät olisivat saaneet ottaa oppaan käyttöönsä ennen opinnäytetyömme tekoprosessin päättymistä, olisimme saaneet selville oppaan antaman todellisen hyödyn yritykselle.

5.3 Johtopäätökset

Opas lainaosuuslaskentaan neuvoo kirjanpitäjää, miten toimia erilaisissa lainaosuuslaskelmatilanteissa. Esimerkit havainnollistavat minkälaisia vaikutuksia virheellisesti lasketusta lainaosuuslaskelmasta voi seurata. Virheet vaikuttavat muun muassa rahoitusvastikkeen suuruuteen, jäljelle jäävään lainaosuuteen, lunastusarvoon ja osakkeiden myyntihintaan. Virheistä seuraa, että huoneistokohtaisia lainaosuuksia ei ole laskettu oikein, jolloin osakkaiden yhdenvertaisuus ei toteudu. Myöhemmin korjattuna virhe lainaosuuslaskelmassa johtaa väistämättä virheen korjaamista edeltävien lainaosuussuoritusten osalta lisäperintään tai maksupalautuksiin tai jopa korvausveloitteeseen.

Oppaan esimerkit esittävät miten lainaosuuslaskelmassa huomioidaan mahdolliset yli- ja alijäämät, joilla lainaosuuksia oikaistaan. Jos osakas on lainan hoitomenoihin nähden maksanut liikaa rahoitusvastiketta, on kyseessä ylijäämätilanne, jolloin osakkaan liikaa maksama rahoitusvastikeosuus palautetaan. Vastaavasti alijäämätilanteessa osakas on maksanut liian vähän rahoitusvastiketta lainan hoitomenoihin nähden. Tällöin osakkaan täytyy lisäsuorituksena maksaa puuttuva rahoitusvastikeosuus. Myös lainan takaisinmaksuohjelmaa on muistettava muuttaa, kun joku osakkaista maksaa pois osuutensa lainasta, sillä muutoin lainaa lyhennetään liian suurina summina ja liian nopeasti. Esimerkit huomioivat myös arvonalisäverol-

lisuuden lainaosuuslaskelmissa ja niiden avulla saa käsityksen siitä, miten maksujen periminen ja käsittely eroavat arvonlisäverovelvollisen ja arvonlisäverottoman osakkaan välillä.

6 YHTEENVETO

Opinnäytetyön lähtökohtana oli tuottaa opas lainaosuuslaskennasta SKV Isännöinti Oy:n kirjanpitäjille. Työn hahmottuessa laajensimme työn teoriaosuuden koskemaan myös keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden ja asunto-osakeyhtiöiden rahoitusta, jotta kokonaisuus olisi selkeämpi. Lainaosuuslaskelmat ovat vain pieni osa yhtiöiden rahoitukseen liittyvää kirjanpitoa, joten kokonaiskuvan selvittäminen rahoituksen kokonaisuudesta oli tarpeen. Teoria- ja empiriaosuudessa on käytetty Suomen lakia ja lainsäädäntöön pohjautuvaa kirjallisuutta ja lähdeaineistoa.

Yhtiöiden rahoitusta on mietittävä monesta eri näkökulmasta, joita olemme käsitelleet opinnäytetyössämme. Rahoituksen suunnittelussa lähdetään liikkeelle yhtiön rahoituksen tarpeesta ja vasta tämän jälkeen päätetään sopivin rahoitusvaihtoehto yhtiölle. Pääpiirteittäin yhtiön rahoitusvaihtoehtoina ovat pääomarahoitus ja tulorahoitus. Yhtiöiden rahoituksen valinnassa on huomioitava verotukselliset näkökulmat. Yhtiöiden toiminnan tarkoituksena ei ole tavoitella voittoa, jotta välttyttäisiin välittömien verojen maksamiselta (Manner & Suulamo 2008, 213). Yhtiöiden rahoituksen toimenpiteet vaativat hallinnollisia päätöksiä, joissa on aina varmistettava osakkeenomistajien yhdenvertaisuuden toteutuminen eli yksittäiselle osakkaalle ei saa tuottaa epäoikeutettua etua tai aiheetonta haittaa (L 21.7.2006/624, 1:7§). Yhtiön on selvitettävä tilannekohtaisesti, milloin sen kannattaa rahoittaa toimintansa ja hankkeensa oman pääoman ehdoilla ja milloin puolestaan vieraan pääoman ehdoilla. Kirjanpidollisesti rahoituksen hoitaminen vaatii erilaisten jälkilaskelmien laatimista. Jälkilaskelmilla varmistetaan, että yhtiö on perinyt ja käyttänyt perimänsä varat tarkoituksenmukaisesti. Mikäli yhtiö on hakeutunut arvonalisäverovelvolliseksi, täytyy arvonalisävero huomioida yhtiön kirjanpidossa ja laskelmissa.

Opas lainaosuuslaskentaan toteutettiin toimeksiantona SKV Isännöinti Oy:lle. Oppaan laatimisen pohjana olivat toimeksiantajan toiveet ja ohjeistukset. Merkittävässä osassa oppaan rakentamisessa olivat keskustelut toimeksiantajan ja kirjanpitäjien kanssa. Lopputuloksena oli tiivis ja selkeä opas sekä uusille että ko-

keneemmille kirjanpitäjille, jossa mielestämme onnistuimme hyvin. Emme pystyneet tutkimaan, kuinka hyvin opas käytännössä vastaa toimeksiantajan tarpeita, mutta lähtökohdat toimivalle oppaalle ovat olemassa. Uskomme, että kirjanpitäjät hyötyvät oppaasta, sillä lainaosuuslaskelmien pääkohdat löytyvät nopeasti yksien kansien sisältä. Oppaasta saavat luultavasti suurimman hyödyn alalle tulevat uudet kirjanpitäjät, joille ei usein ole mahdollista järjestää heti tarvittavaa koulutusta. Olemme pyrkineet laatimaan oppaan sellaiseksi, että sen sisältämien ratkaisumallien avulla saataisiin lainaosuuslaskennasta johtuvat virheet vähentymään.

Tulevaisuudessa keskinäisten kiinteistö- ja asunto-osakeyhtiöiden, jotka noudattavat asunto-osakeyhtiölakia, rahoitukseen voi vaikuttaa suunnitteilla oleva asunto-osakeyhtiölain muutos. Lakimuutoksella on merkitystä muun muassa osakkaiden yhdenvertaisuusperiaatteen ja kunnossapitovastuun täsmentymiseen (HE 24/2009 vp). Lakimuutoksen on suunniteltu astuvan voimaan alkuvuodesta 2010.

LÄHTEET

A 30.12.1997/1339. Kirjanpitoasetus.

Alanen, S. & Vuorenalusta A. 2007. Kiinteistöyhteisön hallinto ja kirjanpito: rakentamisesta asumiseen. 2.uud.p. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Auranen, K. & Kemilä, P. 2004. Kiinteistöalan arvonlisävero-opas. Jyväskylä: Kiinteistöalan Kustannus Oy.

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

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

Etelämaa, J. 2008. Kiinteistöalan kirjanpidon koulutus ja tutkinto 1. Koulutusmateriaali. Helsinki: Kiinteistöalan koulutussäätiö.

Grass, B., Heino, J., Kaivanto, K. & Kulomäki, M. Hyvä hallintotapa taloyhtiössä. 2007. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus Oy.

HE 24/2009 vp. Hallituksen esitys asunto-osakeyhtiölaiksi.

Juanto, L. & Linnakangas, E. 2008. 6.uud.p. Arvonlisäverotus ja muu kulutusverotus. Hämeenlinna: Talentum Media Oy.

Kallio, M., Korpelainen, T. & Nielsen, A. 2008. Kiinteistöjen arvonlisäverotus. Keuruu: KHT-Media Oy.

Kangasluoma, M. 2008. Isännöitsijän käsikirja. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Kirjanpitolautakunta. 6.5.2008. Yleisohje arvonlisäveron kirjaamisesta. [WWW-dokumentti]. Helsinki: Työ- ja elinkeinoministeriö. [Viitattu 15.9.2009]. Saatavissa:
<http://ktm.elinar.fi/ktm/fin/kirjanpi.nsf/all/93F9B2587F219587C225756100540EEF?openDocument>

Kirjanpitolautakunta. 12.4.2005. Yleisohje asunto-osakeyhtiöiden ja muiden keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden kirjanpidosta ja tilinpäätöksestä. [WWW-dokumentti]. Helsinki: Työ- ja elinkeinoministeriö. [Viitattu 27.4.2009]. Saatavissa:
[http://ktm.elinar.fi/ktm/fin/kirjanpi.nsf/0/712F754315FD9323C22570A400462D33/\\$FILE/ASOY-OHJE.doc](http://ktm.elinar.fi/ktm/fin/kirjanpi.nsf/0/712F754315FD9323C22570A400462D33/$FILE/ASOY-OHJE.doc)

L 17.5.1991/809. Asunto-osakeyhtiölaki.

L 30.12.1993/1501. Arvonlisäverolaki.

L 30.12.1997/1336. Kirjanpitolaki.

L 28.11.1986/846. Laki asuintalovarauksesta verotuksessa.

L 21.7.2006/624. Osakeyhtiölaki.

Leppiniemi, J. 2009. Rahoitus. 5.uud.p. Helsinki: WSOY Oppimateriaalit Oy.

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

Petäinen, M. 2009. Asunto-osakeyhtiö remontoi: Vastikkeen tuloutus kannustaa asuntosijoittajaa. Taloustaito 6/2009, 23–24.

Rahoitussuunnittelu: oma pääoma. 2008. [WWW-dokumentti]. Helsinki: Suomen Yrittäjät. [Viitattu 16.9.2009]. Saatavissa: <http://www.yrittajat.fi/fi-FI/minustakoyrittaja/rahoitussuunnittelu/paaoma/>

Salin, M. 2008. 9.uud.p. Asunto-osakeyhtiön kirjanpito- ja verokirja. Helsinki: Verotieto Oy.

Suulamo, A. 2005. Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiön tilinpäätös malli uudistuneen kirjanpitolain mukaan. Helsinki: KHT-Media Oy.

Suulamo, A. 2009. Arvonlisäverollisten yhtiöiden lainaosuuslaskelmat. Koulutusmateriaali. Helsinki: BDO FinnPartners Oy & KHT-yhteisö.

Tikkanen, T. 2007. Kiinteistöyhteisön tilipuite. Jyväskylä: Kiinteistöalan Kustannus Oy ja Suomen Kirjuriutuote Oy.

Tyynelä, M. 2009. Yksikön johtaja, Kirjanpitokeskus. SKV Isännöinti Oy. Haastattelu 8.5.2009.

LIITTEET

LIITE 1: Opas lainaosuuslaskentaan



Opas lainaosuuslaskentaan

LIITE 2: Talousarviovertailu

HOITO	TALOUSARVIO	TOTEUMA	ERO
HOITOTULOT			
Aikaisempi hoitoalijäämä	0,00	0,00	+/- 0,00
Hoitovastikkeet	0,00	0,00	+/- 0,00
Kulutusperusteiset vastikkeet	0,00	0,00	+/- 0,00
Erityisvastikkeet	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 arvonlisävero	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 talousarviokaudelta	+/- 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
TULOT			
Pääomaylijäämä	0,00	0,00	+/- 0,00
Rahoitusvastike	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 merkittävistä eroista budjetin ja toteuman kesken esitetään toimintakertomuksessa tai sen liitteellä.

LIITE 3: Vastikerahoituslaskelma

HOITOTUOTOT		
Hoitovastikkeet	0,00	
Kulutusperusteiset vastikkeet	0,00	
Vuokrat	0,00	
Käyttökorvaukset	0,00	
Omaisuuuden myyntituotot	0,00	
Muut kiinteistön tuotot	0,00	
Korkotuotot	0,00	
Osinkotuotot	0,00	
Muut rahoitustuotot	0,00	
Satunnaiset tuotot	0,00	
Luottotappiot ja oikaisuerät	<u>+/- 0,00</u>	0,00
HOITOKULUT		
Hoitokulut	0,00	
Korkokulut	0,00	
Muut rahoituskulut	0,00	
Satunnaiset kulut	0,00	
Välittömät verot	0,00	
Aktivoidut hankinnat ja korjaukset	0,00	
Lainojen lyhennykset	0,00	<u>- 0,00</u>
		0,00
HANKEOSUUSSUORITUKSET		0,00
LAINOJEN NOSTOT		0,00
OSAKEPÄÄOMAN KOROTUS		0,00
RAHASTOJEN LISÄYS		0,00
OSAKKEIDEN LUNASTAMINEN		<u>- 0,00</u>
HOITOVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ		+/- 0,00
EDELLISTEN TILIKAUSIEN HOITOVASTIKEJÄÄMÄ		+/- 0,00
SIIRTYVÄ HOITOVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ		+/- 0,00
ERITYSVASTIKETUOTOT		
Eriyisvastikkeet	0,00	
Muut tuotot	0,00	0,00
ERITYSVASTIKEKULUT		
Hoitokulut	0,00	
Korkokulut	0,00	
Muut kulut	0,00	
Aktivoidut hankinnat ja korjaukset	0,00	
Lainojen lyhennykset	0,00	<u>- 0,00</u>
		0,00
HANKEOSUUSSUORITUKSET (erityisvastike)		0,00
LAINOJEN NOSTOT (erityisvastike)		0,00
RAHASTOJEN LISÄYS		0,00

ERITYISVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ		+/- 0,00
EDELLISTEN TILIKAUSIEN ERITYISVASTIKEJÄÄMÄ		+/- 0,00
SIIRTYVÄ ERITYISVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ		+/- 0,00
PÄÄOMATUOTOT		
Rahoitusvastikkeet	0,00	
Rahoitusvastikkeet (rahastoidut)	0,00	
Lainaosuussuoritukset	0,00	
Lainaosuussuoritukset (rahastoidut)	0,00	0,00
PÄÄOMAKULUT		
Korkokulut	0,00	
Muut rahoituskulut	0,00	
Lainojen lyhennykset	0,00	
Lainaosuuslyhennykset	0,00	- 0,00
		<u>0,00</u>
RAHOITUSVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ		+/- 0,00
EDELLISTEN TILIKAUSIEN RAHOITUSVASTIKEJÄÄMÄ		+/- 0,00
SIIRTYVÄ RAHOITUSVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ		+/- 0,00
KOKONAISJÄÄMÄ		<u><u>+/- 0,00</u></u>
TARKISTUS KIRJANPITOON		
Hoitovastikeyli/alijäämä		+/- 0,00
Erityisvastikeyli/alijäämä		+/- 0,00
Rahoitusvastikeyli/alijäämä		<u>+/- 0,00</u>
Kokonaisjäämä		+/- 0,00
Rahoitusomaisuus		0,00
- Lyhytaikainen vieras pääoma	0,00	
./. Seuraavan tilikauden lainanlyhennykset		
	- 0,00	<u>- 0,00</u>
Taseen rahoitusasema		<u><u>+/- 0,00</u></u>
	Erotus	0,00

LIITE 4: 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
Omaisuuuden 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

LIITE 5: Lainaosuuslaskelma

Laskentamalli 1.

1. Lainaosuus

*lainan pääoma		190 000 €
*lainasta vastaavat osakkeet		4 500 os.
*yhden osakkeen osuus		42,22 €/os.

2. Rahoitusvastikkeiden jälkilaskenta

Pääomatulot

*kerätyt rahoitusvastikkeet		22 680 €
-----------------------------	--	----------

Pääomamenot

*lyhennykset (suunnitellut)	-	10 000 €
*lyhennykset (ylimääräiset)		
*korkokulut	-	7 549,80 €
*muut kulut		
Pääomarahoituksen yli-/alijäämä	+	5 130,20 €
Edellisten tilikausien jäämä	+	44,80 €
Pääomarahoituksen kokonaisjäämä	+	5 175 €

Velallisen yksikön osuus jäämästä	+	1,15 €/os.
-----------------------------------	---	------------

Osakkaan lainaosuus (200 osaketta)

Lainaosuus (200 os. x 42,22 €/os.)		8 444 €
Osuus pääomarahoituksen jäämästä (200 os. x 1,15 €/os.)	-	230 €
Velkaosuus		8 214 €

Laskentamalli 2.

1. Rahoitusvastikkeiden jälkilaskenta

Pääomatulot

*kerätyt rahoitusvastikkeet 22 680 €

Pääomamenot

*lyhennykset (suunnitellut) - 10 000 €

*lyhennykset (ylimääräiset)

*korkokulut - 7 549,80 €

*muut kulut

Pääomarahoituksen yli-/alijäämä + 5 130,20 €

Edellisten tilikausien jäämä + 44,80 €

Pääomarahoituksen kokonaisjäämä + 5 175 €

2. Lainaosuus

*lainan pääoma 190 000 €

*velkapääoma 184 825 €

*yhden osakkeen osuus lainasta 41,07 €/os.

Osakkaan lainaosuus (200 osaketta)

Velkaosuus

(200 os. x 41,07 €/os.)

8 214 €

Liite 6: Vastikelaskelmat

Hyöty osakkaalle –mallin mukaiset vastikelaskelmat.

Hoitorahoituslaskelma	Alv-hoitorahoituslaskelma
+ Hoitotuotot (sis. alv)	+ Alv-vastikkeet (sis. alv)
- Yhtiön hallitsemien tilojen tuotoista suoritettava arvonlisävero	- Osakastilojen tuotoista suoritettava arvonlisävero
- Hoitokulut (sis. alv)	
+ Yhtiön hallitsemien tilojen osalta kuluista vähennetty arvonlisävero	+ Osakastilojen osalta kuluista vähennetty arvonlisävero
= Tilikauden vastikejäämä	= Tilikauden vastikejäämä
+/- Ed. tilikauden kokonaisjäämä	+/- Ed. tilikauden kokonaisjäämä
= Kokonaisjäämä	= Kokonaisjäämä

Hyöty yhtiölle –mallin mukaiset vastikelaskelmat.

Hoitorahoituslaskelma	Alv-hoitorahoituslaskelma
+ Hoitotuotot (sis. alv)	+ Alv-vastikkeet (sis. alv)
- Yhtiön hallitsemien tilojen tuotoista suoritettava arvonlisävero	- Osakastilojen tuotoista suoritettava arvonlisävero
- Hoitokulut (sis. alv)	
+ Kuluista vähennetty arvonlisävero (osakastilat ja yhtiön tilat)	
= Tilikauden vastikejäämä	= Tilikauden vastikejäämä
+/- Ed. tilikauden kokonaisjäämä	+/- Ed. tilikauden kokonaisjäämä
= Kokonaisjäämä	= Kokonaisjäämä

Pääomapuolen rahoitusvastikelaskelma

Pääomarahoitustililaskelma	Alv-pääomarahoitustililaskelma
+ Rahoitusvastiketuet (sis. alv)	+ Alv-vastike, rahoitus (sis. alv)
+ Lainaosuudet	- Suoritettava arvonlisävero
- Korkokulut	+ Vähennettävä arvonlisävero
- Lainanlyhennykset	
- Muut kulut (sis. alv)	
= Tilikauden vastikejäämä	= Tilikauden vastikejäämä
+/- Ed. tilikauden kokonaisjäämä	+/- Ed. tilikauden kokonaisjäämä
= Kokonaisjäämä	= Kokonaisjäämä