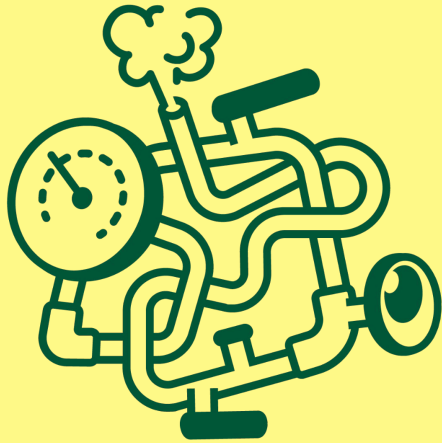
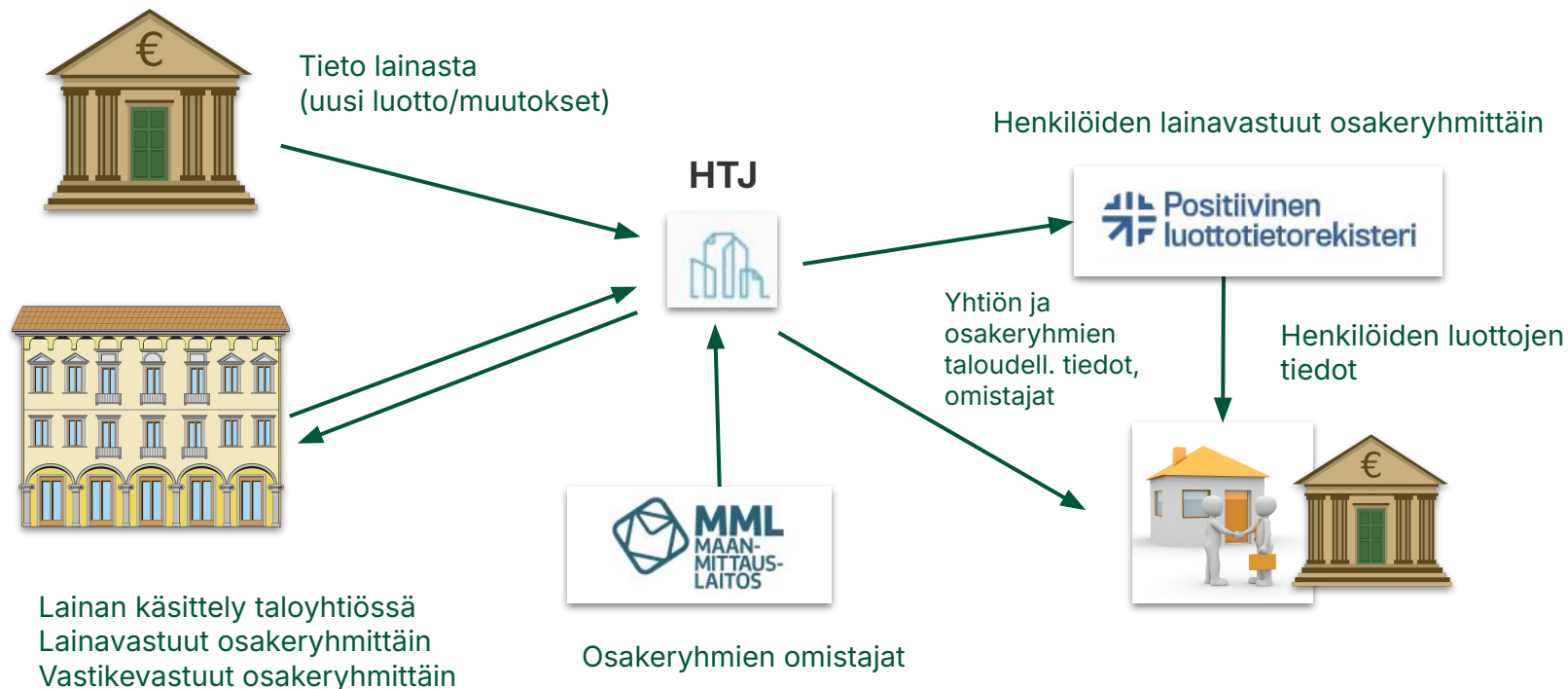




HTJ2 Taloustiedot: Valmistaudu siirtymään

Raija Karilahti & Päivi Viljanen

Taloudelliset tiedot Huoneistotietojärjestelmässä



Taloyhtiön taloudelliset tiedot

Luotonantajan myöntämät lainat

Luotonantaja välittää
tiedot myönnettyistä
lainoista

Taloyhtiö ilmoittaa
aiotaanko
luotonantajan
myöntämää lainaa
vastaava yhtiölaina
jakaa lainaosuuksiksi

Yhtiölainat ja lainaosuudet

Taloyhtiö ilmoittaa

- Taloyhtiön yhtiölainat
- Osakeryhmäkohtaiset
lainaosuudet

Vastikkeet

Taloyhtiö ilmoittaa

- Taloyhtiön vastikkeet
- Osakeryhmäkohtaiset
vastikeosuudet

Taloyhtiön taloudelliset tiedot



Taloudellisten tietojen siirtymäaika taloyhtiöille on **1.12.2025 -30.6.2026**

Taloyhtiöiden on ilmoitettava siirtymäaikana tiedot ensimmäisen kerran, sen jälkeen jatkuvasti.

Tiedot tulee lain mukaan ylläpitää aina:

- **Vastikkeista päättävän yhtiökokouksen jälkeen**
- **Jos joku osakkaista maksaa osan/kokonaan lainaosuudestaan pois ja tehdään maksuohjelmasta poikkeava lyhennys**
- **Jos osakeryhmään tulee muutos**

Tiedot tulee ylläpitää viivytyksettä, jos tietoja pyydetään isännöitsijäntodistusta varten.

Taloyhtiön taloudelliset tiedot

Tiedot tulee ylläpitää **vähintään kerran vuodessa kuukauden kuluessa** taloyhtiön varsinaisen yhtiökokouksen päättymisestä.

Suosittelavaa on, että tiedot ylläpidetään sitä mukaan, kun niitä taloyhtiössä käsitellään.

Ilmoittaminen ei koske taloyhtiöitä

- joissa on korkeintaan 5 hallintakohdetta ja joissa ei ole yhtiölainaa.
- yhden omistajan omistamia taloyhtiöitä, jotka eivät ole vaihdannan piirissä, mikäli yhtiössä ei ole osakeryhmäkohtaisia lainaosuuksia.

→ Mikäli joku, joka on oikeutettu isännöitsijäntodistuksen pyytämiseen haluaa tietojen päivitystä tai taloyhtiölle nostetaan laina, on tiedot kuitenkin päivitettävä.

Pienenkin taloyhtiön on hyvä ilmoittaa tiedot, sillä niistä on hyötyä esim. asuntokauppatilanteissa.

Luotonantajan myöntämät pankkilainat

Luotonantaja ilmoittaa taloyhtiön uudesta luotosta ensimmäisen luottosopimuksen tekemisen jälkeen.

Rajapinnan kautta tietoja ilmoittavat luottolaitokset ilmoittavat saldotietoja viikoittain (jos ilmoitus tehdään lomakkeella tulee luotonantajan ilmoittaa aina kun lainaan tulee muutoksia).

Luotonantajan ilmoittavat luotoista joiden käyttötarkoitus on:

- **Uudisrakentaminen**
- **Perusparantaminen (+korjausrakentaminen)**



Luotonantajan myöntämät pankkilainat

Luotonantajat voivat ilmoittaa käyttötarkoituksesta riippumattomakin taloyhtiölainat jotka ovat olleet voimassa **siirtymäaikana 1.9.-30.11.2025**

Näissä lainoissa luotonantaja ilmoittaa käyttötarkoituksen muu → **1.12.2025** jälkeen ei saa enää ilmoittaa muu käyttötarkoitusta

Luotonantajat voivat ilmoittaa luoton tyyppin ja valuutan sekä luotolle voidaan ilmoittaa muutoksia (luoton korvaaminen) ja päättymisen.

Luotonantaja on lähes aina jokin finanssilaitos, mutta voi olla myös luonnollinen henkilö.

Luotonantajan myöntämät pankkilainat

Taloyhtiön tulee ilmoittaa luotonantajan luotolle lainaosuuksien jakamisen laji.

Lajit ovat:

- Ei jaeta
- Tullaan jakamaan
- On jaettu

Jos taloyhtiö ei ole ilmoittanut jakamisen lajia, tulee arvoksi Ei määritelty.

Luotonantajan myöntämät pankkilainat

Taloyhtiö ei voi ilmoittaa puuttuvaa lainaa luotonantajan luottona.

Jos lainatietoja puuttuu, taloyhtiön on pyydettävä luotonantajaa ilmoittamaan tiedot.



Tiedot yhtiölainasta ja osakeryhmien lainaosuuksista tulee ilmoittaa, vaikka luotonantajilta ei olisi saatu tietoa vastaavasta luotosta.

Yhtiölaina

Taloyhtiön hankkeen kustannuksiin kohdennettu laina, joka mahdollisesti jaetaan osakeryhmäkohtaisiin lainaosuuksiin ja jota hoidetaan siihen liittyvällä pääoma-/rahoitusvastikkeella.

Yhtiölainasta ei ilmoiteta yli/alijäämiä, maksuohjelmia, pääomaa tms → ilmoitetaan lainaosuuksia ja yhtiölainan ositettava summa eli yhtiölainan rasite sekä tieto jaetaanko laina lainaosuuksiksi.



Hoitolainoja ei ilmoiteta Huoneistotietojärjestelmään.

Huoneistotietojärjestelmä ei täsmäytä luotonantajan luoton saldoa taloyhtiön tietojen kanssa.

Lainavastuu (lainaosuus)

Osakeryhmäkohtainen lainavastuu yhtiölainasta

- Lasketaan niille osakeryhmille joita kyseinen yhtiölaina koskee
- Lasketaan yhtiöjärjestyksen mukaisesti tietyllä laskentapäivälle (usein edellisen kk viimeinen päivä)
- Taloyhtiö ilmoittaa laskennan tuloksen huoneistotietojärjestelmään
- Yhdellä osakeryhmällä voi olla korkeintaan yksi lainaosuus yhtiölainaa kohti

Tallennettavia tietoja ovat:

- Rahamäärä (osakeryhmän vastuulla oleva määrä)
- Yksikkömäärä
- Laskentapäivä (pääsääntöisesti sama kuin yhtiölainalla)

Lainavastuu (lainaosuus)

Kun yhtiölainan tietoja ilmoitetaan, pitää ilmoittaa samalla kaikki yhtiölainaan liittyvät osuudet
→ ei voi ilmoittaa vain tiettyjen osakeryhmien osuuksia.

- Jos päivitettävän lainan tiedoista puuttuu joidenkin osakeryhmien tietoja, katsotaan ettei niihin kohdistu lainaosuutta.
- Kun yhtiölainan tietoja ilmoitetaan, kaikki aikaisemmat kyseisen yhtiölainan tiedot poistuvat.

Lainavastuut on ilmoitettava vähintään osakeryhmäkohtaisina kokonaisvastuina - minimissään lainaosuuksien osakeryhmäkohtaiset summat.

Suosittelavaa on ilmoittaa sillä tarkkuustasolla kuin niitä käsitellään taloyhtiössä.

Vastikkeet

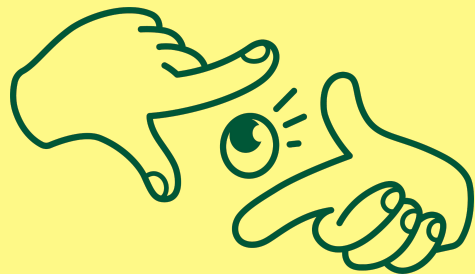
Huoneistotietojärjestelmään ilmoitetaan kaikki varsinaiset vastikkeet ja vastikkeeseen rinnastettavat käyttökorvaukset.

Vastikkeet luokitellaan neljään vastikelajiin:

1. Hoitovastike
2. Pääomavastike/rahoitusvastike
3. Etukäteen kerättävä kunnossapitovastike
4. Tonttivastike

Käytännössä vastikkeista yleensä tiedetään, ovatko ne pääoma-, kunnossapito- tai tonttivastikkeita. Mikäli vastike ei kuulu mihinkään näistä, tulkitaan se hoitovastikkeeksi.

Vastikkeista ilmoitettavat tiedot



Vastikkeen perustiedot

- Vastikkeen tunnistenumero
- Vastikkeen nimi
- Vastikelaji

Voimassaolojakso

- Alkamispäivä
- Päätymispäivä
- Veloitusperuste
- Yksikköhinta (bruttohinta)
- Veloituskuukaudet

Vastikkeista ilmoitettavat tiedot osakeryhmittäin

Osakeryhmäkohtainen vastike

- Alkamispäivä
- Päättymispäivä
- Yksikkömäärä
- Rahamäärä (brutto)

Lain mukaan ilmoitettava vähintään osakeryhmittäin vastikelajeittain summa → suositeltavaa ilmoittaa sillä tarkkuustasolla kuin mitä niitä käsitellään taloyhtiössä.

Ilmoitettava aina samalla kaikki vastikkeeseen liittyvät osakeryhmäkohtaiset tiedot.

Ei voi ilmoittaa vain tiettyjen osakeryhmien vastiketietoja.

Vastikkeet - alv

Huoneistotietojärjestelmässä ei ylläpidetä ALV-kantatietoa tai ALV% tietoa, ilmoittaja huolehtii siitä, että bruttosumma on ilmoitettu vastikkeen rahasummiin.

Osakeryhmille on mahdollista ilmoittaa alv-velvollisuustieto:

- Ei tiedossa
- Ei alv-velvollinen
- On alv-velvollinen

Vastikkeet - ilmoitettavat muutokset

Vastikkeista ilmoitetaan voimassaolevat tai tulevaisuudessa voimaantulevat tiedot

- Vastikkeella voimassaolon päättymisajankohta voi olla määrittelemättä eli voimassa toistaiseksi
- Osakeryhmäkohtaiset tiedot kerätään määritellyistä kk-tavoitteista
- Osakeryhmäkohtaisten vastikkeiden voimassaolojaksojen tulee olla poissulkevia - ts. ne eivät saa olla päällekkäin voimassa.

Vastikkeet - erikoistapaus

Ylimääräinen vastike

- **Laskutus kk-laskutuksen yhteydessä**

→ ilmoitus jos laskutus erikseen perustetulla maksulajilla.

- **Laskutus erillislaskutuksena**

→ ei ilmoitusta

- *Huoneistotietojärjestelmään ilmoitetaan pääsääntöisesti yhtiökokouspäätösten mukainen suunniteltu vastike, joten ei ylimääräistä vastiketta tarvitse lainkaan ilmoittaa huoneistotietojärjestelmään.*

Vinkkejä siirtymiseen

1. On hyvä tarkistaa, että lainatiedot ja vastiketiedot ovat ajantasalla.
2. Lainojen ja vastikkeiden nimeäminen, yksilöivä nimi
3. Ilmoitettavien vastikkeeseen rinnastettavien käyttökorvausten tarkistus