

Juho Paavola

# Asunto-osakeyhtiön tilinpäätösmalli

Tiliextra Oy

---

Metropolia Ammattikorkeakoulu

Tradenomi

Liiketalouden koulutusohjelma

Opinnäytetyö

Marraskuu 2013

Tekijä Otsikko	Juho Paavola Asunto-osakeyhtiön tilinpäätösmalli.
Sivumäärä Aika	Tiliextra Oy 37 sivua + 1 liite Marraskuu 2013
Tutkinto	Tradenomi
Koulutusohjelma	Liiketalous
Suuntautumisvaihtoehto	Talous ja rahoitus
Ohjaaja	Lehtori Iiris Kähkönen
<p>Tämä työ oli toiminnallinen opinnäytetyö. Työn tarkoituksena oli luoda realistinen malli kuvitteellisen asunto-osakeyhtiön tilinpäätöksestä. Tavoitteena oli saada malli sisältöineen ja ulkoasuineen vastaamaan tilinpäätökselle annettuja lakeja, asetuksia, ohjeita ja suosituksia. Mallin tarkoituksena oli olla niin kattava, että siitä saa apua kaikkiin yleisimpiin pienen asunto-osakeyhtiön tapauksiin.</p> <p>Opinnäytetyö saatiin toimeksiantona Tiliextra Oy:ltä. Raportiosassa tutustuttiin tilinpäätöksen sisältöön vaikuttaviin lakeihin, asetuksiin, ohjeisiin ja suosituksiin. Lisäksi tilinpäätöksen normeja verrattiin käytäntöön. Vertailun aineistona käytettiin työn tekijän työssä keräämiä havaintoja tilintarkastusassistenttina. Raportin kantavana motiivina oli tilinpäätöksen sisällön esittely ja suurimpiin poikkeamiin ja erityistapauksiin paneutuminen. Tilinpäätösmallin sisältöön lisättiin myös vapaaehtoisesti arvonlisäverovelvollisen asunto-osakeyhtiön mukautukset.</p> <p>Toimeksiannosta tehtiin kaksi versiota. Pdf-muotoinen versio tehtiin laitettavaksi Tiliextra Oy:n internetsivuille malliksi ja ohjeeksi yrityksille. Excel-muotoinen versio jätettiin Tiliextra Oy:n sisäiseen käyttöön. Tilinpäätösmallin työstäminen aloitettiin keräämällä tilinpäätökseen vaikuttavat ohjeet ja tutustumalla lukuisiin asunto-osakeyhtiöiden tilinpäätöksiin. Mallin ulkoasu mukailee Tiliextra Oy:n mallien ulkoasusääntöjä. Ulkoasusäännöt mukautettiin asunto-osakeyhtiön tilinpäätökseen. Sisällön mukautuksen lisäksi työhön lisättiin arvonlisäverovelvollisuuden vaatimat mukautukset tuloslaskelmaan, toimintakertomukseen, taseeseen ja liitetietoihin.</p> <p>Valmiin mallin sisältöön lisättiin kaikki pakolliset osiot. Lisäksi malliin lisättiin kaikki lainsäätäjän suosittamat vapaaehtoiset osiot. Tilinpäätöstä myös mukautettiin monelta osin oikeiden ja riittävien tietojen saamisen helpottamiseksi. Arvonlisäverovelvollisuudesta valittiin yleisimmät käytännöt annetuista mahdollisuuksista. Tilinpäätöksen todenmukaisuutta lisättiin tietojen ja lukujen keskinäisellä yhteensopivuudella. Luvut myös yhdistettiin toisiinsa kaavojen avulla. Valmis malli palvelee sekä toimeksiantajan asiakkaita että toimeksiantajaa</p>	
Avainsanat	asunto-osakeyhtiöt, arvonlisävero, laskelmat, taseet, tilinpäätös, toimintakertomukset

Author Title Number of Pages Date	Juho Paavola Model Financial Statement of a Housing Company. Tiliextra Oy 37 pages + 1 appendix November 2013
Degree	Bachelor of Business Administration
Degree Programme	Economics and Business Administration
Specialisation option	Accounting and Finance
Instructor	Iiris Kähkönen, Senior Lecturer
<p>This Bachelor's thesis was based on an assignment given by an audit company Tiliextra Oy. The purpose of the thesis was to create a fully functioning model financial statement of a housing company. While including all the necessary and compulsory parts of the financial statement, it was also made to give further information about the contents. The written part of the thesis was to clarify and complete the information and content of the model. The model was made into two different purposes; an Excel-file was created for the internal use of Tiliextra Oy and a pdf-file was made for the internet-site of Tiliextra to give information to customers.</p> <p>The research method in the thesis was qualitative. The written part of the Bachelor's thesis includes the laws, settings, guidelines and recommendations given for the financial statements. Furthermore, the practice of financial statements was studied using the writer's observations in his work as an audit assistant. The report follows three guidelines, the information behind financial statement, the essential deviations between the practice and the standards and the special cases such as value added tax practices in housing companies.</p> <p>The creation of the model was started by exploring the laws, settings, guidelines and recommendations as well as several real financial statements of housing companies. The layout of the model followed the rules of Tiliextra Oy. The layout was imported into the frame of the financial statements of a housing company. Most of the information and parts of the model were taken from the guides of the Accountancy Board. The parts were remodeled to meet the needs of a housing company that has voluntarily applied the use of value added tax -system; furthermore, the statements given by the Board were improved.</p> <p>The finished model serves the purpose. It was made to meet the needs of the customers and the employees of Tiliextra Oy and that purpose was achieved. The links between the calculations and figures in the model also increased the truthfulness of the model but in addition gave a tool for the employees to use. Several adjustments and all the recommended parts of the financial statements were added to the model to give the accurate and sufficient information to the stakeholder.</p>	
Keywords	Financial Statement, Housing Company, Value added tax

## Sisällys

1	Johdanto	1
1.1	Opinnäytetyön aihe ja tavoitteet	1
1.2	Työn rajaus	2
1.3	Aiempi tutkimus	3
1.4	Keskeiset käsitteet	3
2	Asunto-osakeyhtiö	4
3	Tilinpäätös	6
3.1	Tilinpäätöksen sisältö	6
3.2	Vertailutiedot	6
3.3	Määräävät lait ja asetukset	7
3.4	Yleiset tilinpäätösperiaatteet	8
3.4.1	Jatkuvuuden ja johdonmukaisuuden periaatteet	8
3.4.2	Sisältöpainotteisuuden periaate	9
3.4.3	Varovaisuuden ja tasejatkuvuuden periaatteet	10
3.4.4	Suoriteperusteisuuden periaate ja hyödykekohtainen arvostus	10
4	Tasekirja	11
4.1	Tasekirjan sisältö	11
4.2	Tasekirjan järjestys	12
4.3	Toimintakertomus	13
4.3.1	Toimintakertomuksen sisältö	13
4.3.2	Yleiset tiedot yhtiöstä	13
4.3.3	Jälkilaskelmat	14
4.3.4	Laina- ja hankeosuudet	15
4.3.5	Talousarviovertailu ja tuleva kehitys	17
4.4	Tuloslaskelma	18
4.4.1	Tuloslaskelman sisältö	18
4.4.2	Kiinteistön tuotot	19
4.4.3	Hoitokulut	20
4.4.4	Korjaushanke	20
4.5	Tase	21
4.5.1	Taseen sisältö	21
4.5.2	Rahastoinnit	22
4.5.3	Tase-erittelyt ja liitetiedot	22

5	Arvonlisävero	23
5.1	Arvonlisäverovelvolliseksi hakeutuminen	23
5.2	Hyötymallit	24
5.2.1	Arvonlisäverovähennyshyödyn kanavointi	24
5.2.2	Hyöty osakkaalle	24
5.2.3	Hyöty yhtiölle	26
5.3	Tuloslaskelma	26
6	Työn eteneminen	27
6.1	Tilinpäätösmallin lähtökohdat ja materiaali	27
6.2	Tilinpäätösmallin prosessi	28
6.3	Tilinpäätösmallin esittely	33
7	Opinnäytetyön arviointi ja päätäntö	34
7.1	Tavoitteiden saavuttaminen	34
7.2	Löydöt ja jatkotutkimus	35
7.3	Tutkimuksen reliabiliteetti ja validiteetti	36
7.4	Opinnäytetyöprosessi	37
	Lähteet	38
	Liitteet	
	Liite 1. Asunto-osakeyhtiön tilinpäätösmalli	

# 1 Johdanto

## 1.1 Opinnäytetyön aihe ja tavoitteet

Asunto-osakeyhtiöiden tilinpäätösten laadinta on yleensä isännöintitoimistojen tehtäviä. Tässä opinnäytetyössä on tehty asunto-osakeyhtiön tilinpäätösmalli erityisesti asunto-osakeyhtiöille, joiden tilinpäätöksen tekevät pienet, aloittavat isännöintitoimistot tai joiden tilinpäätöksen tekevät asukkaat itse. Tällöin on tarpeen tuoda erot osakeyhtiön tilinpäätöksen ja asunto-osakeyhtiön tilinpäätöksen välillä. Helsingin Sanomien (Kuinka pienen taloyhtiön kirjanpito hoidetaan? 2010) mukaan pieni asunto-osakeyhtiö ei tarvitse kirjanpitäjää tai kirjanpito-ohjelmaa, mutta on silti kirjanpitovelvollinen. Tekemäni malli sisältää myös mukautukset vapaaehtoisesti arvonlisäverovelvollisesta yhtiöstä ja on siten apuna myös suuremmille isännöintitoimistoille. Mallini ottaa huomioon myös muita erityistapauksia, kuten hankeosuudet ja lainaosuuslaskelmat.

Sain tämän opinnäytetyön toimeksiantona Tiliextra Oy:stä, jossa toimin tällä hetkellä tilintarkastusassistenttina. Opinnäytetyön liitteenä oleva tilinpäätösmalli on tehty asetettavaksi Tiliextra Oy:n internetsivuille muiden mallien ja ohjeiden yhteyteen. Tilinpäätösmallin visuaalinen ja pääosin rakenteellinen sisältö tuli muista yrityksen sivuille tehdyistä tilinpäätösmalleista. Käytin pohjana Excel-tiedostoa, joka oli tehty osakeyhtiön tilinpäätösmallin pohjaksi. Tekemäni tilinpäätösmallin lisäksi yrityksen sivuille tehdään samanaikaisesti myös tilinpäätösmalli yhdistyksen tilinpäätöksestä. Malli toimii niin esimerkkinä yrityksen sivuilla kuin myös apuna tilinpäätösten suunnittelussa yrityksen sisällä. Mallin Excel-versioon voidaan syöttää luvut oikeasta yrityksestä ja näin malli saadaan siis toimimaan oikean tilinpäätöksen kaltaisesti. Toimeksiannosta asetetaan julkiseksi vain pdf-muotoinen osa työtä.

Opinnäytetyö on toiminnallinen työ. Raporttiosiossa on myös tutkimuksellisia piirteitä, ja niitä täydentäen käytän työssä laadullista tutkimusmenetelmää. Vilkka & Airaksinen (2003, 63) määrittävät, että toiminnallisen työn tutkimuksellisessa osassa laadullisella menetelmällä tarkoitetaan sitä, kun yritetään löytää määräävät tekijät. Tässä työssä yritän löytää tilinpäätöksen sisällön määräävät lait, asetukset, säännöt ja konventiot. Toiminnallisessa työssä ei aineistoa tarvitse analysoida, vaan sitä voidaan käyttää lähteenä (Vilka & Airkasinen 2003, 64).

Tässä opinnäytetyössä on useita tavoitteita. Ensisijainen tavoite on saada aikaan malli, josta näkee, millainen on hyvä asunto-osakeyhtiön tilinpäätös ja mitä se sisältää. Tilinpäätösmallin tavoitteena on myös antaa neuvoja, ohjeita ja syitä, siihen miksi tilinpäätös sisältää valitut elementit. Tiliextra Oy:n sisäiseen käyttöön tulevan osion tavoitteena on saada toimiva ratkaisu, jolla voidaan tutkia eri yhtiöiden mahdollisia tilinpäätöksiä. Tämän raportin tavoitteena on tutustua tilinpäätöksen sisällön syihin sekä asetusten, lakien ja sääntöjen perusteisiin. Raportissa pyrin myös esittelemään suurimmat ongelmat, joita tilinpäätökset sisältävät. Lisäksi tavoitteena on selventää vapaaehtoisesti arvonlisäverovelvollisen asunto-osakeyhtiön tarpeita ja vaatimuksia.

## 1.2 Työn rajaus

Tämä raportti kuvaa erityisesti ohjeen taustalla olevaa teoriaa, ohjeen työstämistä ja lopputulosta. Painotan sekä mallissa että raportissa muutamia erityistapauksia. Otan kantaa ja teen esimerkin vapaaehtoisesti arvonlisäverovelvollisen asunto-osakeyhtiön tilinpäätösmallista. Tämä on erityisen haasteellinen osuus, sillä arvonlisävero ei ole yleisesti käytössä asunto-osakeyhtiöissä. Tämän lisäksi keskityn jälkilaskelmiin, erityisesti lainaosuuslaskelmaan ja lainarasitukseen sekä niiden käsitteisiin. Hankeosuussuoritus ja lainaosuus suoritus ovat haastavia käsitteitä, ja selvitän niiden eron tässä raportissa. Raportissa ja mallissa haluan tuoda esille myös tasekirjan järjestyksen, sen olennaisuuden ja kirjanpitolain tarkoituksen asiasta. Tasekirjan järjestykseen otan kantaa sen vuoksi, että useissa ohjeissa ja tilinpäätöksissä tuloslaskelma tulee ennen tasetta, vaikka kirjanpitolain suositus olisi tehdä se toisinpäin. Suositus ei ole velvoite, mutta yhtenäinen rakenne palvelee asiaansa paremmin.

Teen mallin asunto-osakeyhtiöstä, enkä siis ota kantaa kiinteistöosakeyhtiöihin, osakeyhtiöihin enkä keskinäisiin kiinteistöosakeyhtiöihin. Laadin tilinpäätösmallin, joten en ota kantaa kirjanpitoon tai tilikauden aikaisiin tapahtumiin, ellei niillä ole vaikutusta tilinpäätökseen. Lisäksi keskityn pienien kirjanpitovelvollisten asunto-osakeyhtiöihin, joiden liitetietiedot ovat suppeammat.

### 1.3 Aiempi tutkimus

Kirjanpitolautakunta (myös KILA) on tehnyt yleisohjeen asunto-osakeyhtiöiden ja muiden keskinäisten kiinteistöyhtiöiden kirjanpidosta, tilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta vuonna 2010. Ohjeen liitteinä ovat myös ohjeet asunto-osakeyhtiön tilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta. (KILA 2010, 1.) Käytän liitteitä ja ohjetta mallissani lähteinä, mutta minun tekemäni malli eroaa kirjanpitolautakunnan mallista erityisesti siinä, että tekemäni malli sisältää esimerkkiluvut, jotka linkitetty sisäisesti, jotta erät täsmäävät keskenään. Lisäksi mallini sisältää yksityiskohtaisemman esimerkkitoimintakertomuksen. Kirjanpitolautakunnan toimintakertomusmalli on sen sijaan vain luettelo. Kirjanpitolautakunnan yleisohjeen lisäksi minun tärkeimpiä lähteitani ovat ”Asunto- ja kiinteistö-osakeyhtiön tilinpäätös” -kirja (2011), joka kuuluu KHT-sarjaan ja Antti Suulamon ”Kiinteistöyhtiön kirjanpito ja tilinpäätös” -teos (2012). Molemmat teokset ovat Antti Suulamon tekemiä, mutta niiden rajaukset ja erot täydentävät toisiaan. Myöskään nämä teokset eivät sisällä yksityiskohtaista ja todenmukaista omaista tasekirja- ja toimintakertomuskokonaisuutta.

Olen tutustunut myös muuhun aiheesta tehtyyn tutkimukseen. Tarja Pursiaisen syksyllä 2006 Lahden ammattikorkeakoulussa tekemä opinnäytetyö ”Asunto-osakeyhtiön tilinpäätös ja toimiminen sijoittajana” poikkeaa tekemästani työstä sillä, että Tarja Pursiaisen työ on tehty ennen vuoden 2010 asunto-osakeyhtiölakimuutosta. Työ ei myöskään sisällä arvonlisäverovelvollisuutta, joka minun työssäni saa suuren roolin. Myös Mikko Laaksosen ”Asunto-osakeyhtiön tilinpäätössuunnittelu” vuodelta 2007 Satakunnan ammattikorkeakoulussa, on tehty ennen lakiuudistusta, eikä sekään sisällä arvonlisäverovelvollisuutta. Teija Haapalaisen Oulun seudun ammattikorkeakoululle tekemä opinnäytetyö ”Kiinteistöyhtiöiden kirjanpidon malli” vuodelta 2013 sisältää koko kirjanpidon mallin kiinteistöyhtiöille, se ei siis ole rajautunut pelkkään asunto-osakeyhtiöön tai pelkkään tilinpäätökseen. Marianne Aholan huhtikuussa 2103 tekemä opinnäytetyö Metropolia Ammattikorkeakoululle ”Osakeyhtiön tasekirjapohja” poikkeaa tekemästani työstä siinä, että työ käsittelee osakeyhtiöitä, ei siis asunto-osakeyhtiöitä.

### 1.4 Keskeiset käsitteet

Raportissa viittaamani asunto-osakeyhtiölaki (1599/2009 AsOYL) on vuonna 2010 uudistettu laki, ellen selvennä toisin. Laki säättää asunto-osakeyhtiöiden toimintaa. Sen 1 luvun 2 §:ssä määritellään asunto-osakeyhtiö osakeyhtiöksi, jonka yhtiöjärjestyksessä



määrätään, että yhtiö omistaa ja hallitsee rakennusta. Huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolet on määrätty asuinhuoneistoiksi, jotka ovat osakkeenomistajan hallinnassa. (Kirjanpitolautakunta 2010, 9.)

Kirjanpitolaki (1336/1997 KPL) on kaikkia kirjanpitovelvollisia koskeva yleislaki. Yleislaki määrittelee muun muassa pienen kirjanpitovelvollisen, jonka päätyneellä tai sitä edeltävällä tilikaudella enintään yksi määritellyistä rajoista on ylittynyt. Nämä rajat ovat seuraavat: liikevaihto tai sitä vastaava tuotto on 7 300 000 euroa, taseen loppusumma on 3 650 000 euroa ja palveluksessa on enintään 50 henkilöä. (Suulamo 2011, 15.)

Hankeosuus- ja lainaosuussuoritukset ovat suorituksia, joissa osakas maksaa oman osuutensa hankkeen rahoituksesta. Hankeosuussuoritus tehdään ennen minkäänlaista vieraan pääoman hankintaa rahoituslaitoksilta. Tällaista pääomaa on myös niin sanotut luottolimiittitilit. Lainaosuussuoritus on sen sijaan suoritus, joka maksetaan silloin, kun laina on jo nostettu, myös edellä mainitut osuudet luottolimiitistä, osakas maksaa pois lainaosuussuorituksena. (Tikkanen 2013.)

Jälkilaskennat ovat vastikerahoituslaskelmia, joilla selvitetään yhtiön tilikauden aikana saamat tulot ja niiden käyttö. Vastikerahoituslaskelmat on aina esitettävä toimintakertomuksessa, jos yhtiöllä on useita erilaisia vastikkeita, kuten vaikka hoitovastike ja pääomavastike. Hoitovastiketta käytetään yhtiön hoitokulujen kattamiseen ja pääomavastiketta vieraan pääoman takaisinmaksamiseen. (Etelämaa 2012, 17.)

IFRS-tilinpäätöksellä tarkoitan IFRS (International Financial Reporting Standards) -tilinpäätösstandardien mukaan laadittua tilinpäätöstä. IFRS-tilinpäätösstandardit ovat kansainvälisiä tilinpäätösstandardeja, jotka poikkeavat monelta osin suomalaisesta tilinpäätöksestä. (KHT-yhdistys 2006, 5.)

## **2 Asunto-osakeyhtiö**

Asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajat saavat osakkeidensa perusteella hallita yhtiön omistamaa huoneistoa tai muuta tilaa, joka sijaitsee rakennuksessa. Osakkeiden oikeuttama tila rakennuksessa on määritelty erikseen asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä. (Sillanpää & Vahtera 2011, 15.) Asunto-osakeyhtiö onkin yhtiömuoto, jossa osakeyhtiö omistaa ja hallitsee rakennusta, jossa yhtiöjärjestyksen mukaan on yli puo-

let huoneistoista osakkeenomistajan hallinnassa. Osakkeenomistaja ei siis omista hallinnoimaansa asuntoa, vaan osakkeet, jotka antavat hallintaoikeuden. (Grass & Heino & Kaivanto & Kulomaa, 2009, 17; Rautanen & Suojanen 2006, 163.)

Yhtiön tarkoituksena on tyydyttää osakkeenomistajien asumistarpeet sekä kehittää asunto-omistuksen arvoa (Grass ym. 2009, 18). Sen vuoksi asunto-osakeyhtiö ei yleensä tavoittele voittoa, vaan yhtiö kattaa kulunsa osakkailta perimillään yhtiövastikkeilla. Kokonaisuutena asunto-osakeyhtiö kuitenkin muistuttaa osakeyhtiötä; sen hallinto on vastaavanlainen osakeyhtiöön verrattuna ja tarkoituksena on kasvattaa yhtiön osakkeiden arvoa. (Sillanpää & Vahtera 2011, 18.)

Maailmassa ainutlaatuinen asunto-osakeyhtiöjärjestelmä syntyi Suomessa 1800-luvun lopulla, jolloin oli ensimmäisiä asunto-osakeyhtiöitä, jotka toimivat kuten osakeyhtiöt. Ensimmäinen asunto-osakeyhtiölaki tuli voimaan vuonna 1926. (Grass ym. 2009, 18.) Ensimmäisen laki oli suppea ja siinä oli runsaasti viittauksia osakeyhtiölakiin. Vasta kolmannessa lakiuudistuksessa vuonna 2010 asunto-osakeyhtiölaista tehtiin täysin itsenäinen osakeyhtiölaista. Tällä haluttiin saada helposti löydettävät säännöt osakkeenomistajille, jotka joutuvat itse vastaamaan omasta yhtiöstään (Sillanpää & Vahtera 2011, 16.) Asunto-osakeyhtiöitä olikin Suomessa vuonna 2010 noin 83 000 kappaletta (Grass 2010). Yli puolet suomalaisista asuu asunnossa, joka on asunto-osakeyhtiön omistamassa rakennuksessa. (Sillanpää & Vahtera 2011, 16.)

Asunto-osakeyhtiön hallinto koostuu yhtiökokouksesta, hallituksesta, isännöitsijästä ja tilin- tai toiminnantarkastajasta (Sillanpää & Vahtera 2011, 205). Yhtiökokous on osakkeenomistajien kokous, joka on yhtiön ylin päättävä elin. Se päättää yhtiöjärjestyksen ja lain mukaisista asioista sekä asioista, joilla on kauaskantoisia vaikutuksia. Yhtiökokous myös päättää hallituksen valitsemisesta. (Rautanen & Suojanen 2006, 165.) Hallitus huolehtii siitä, ettei yhtiökokouksessa tehdä laittomia päätöksiä, se myös laittaa muut päätökset täytäntöön. Lisäksi hallitus huolehtii, että yhtiön toiminta on järjestetty asianmukaisesti; se valitsee isännöitsijän ja kutsuu yhtiökokouksen koolle. Isännöitsijä huolehtii, että hallituksen ja yhtiökokouksen päätökset toteutetaan. Isännöitsijä myös valmistelee päätöksiä ja huolehtii operatiivisista päätöksistä. Tilin- tai toiminnantarkastajat raportoivat yhtiökokoukselle ja hallitukselle löydöistään ja antavat neuvoja isännöitsijöille. (Grass ym. 2009, 35.)

Jokaisella asunto-osakeyhtiöllä tulee olla yhtiöjärjestys. Yhtiöjärjestys on asunto-osakeyhtiön sisäinen laki, ja sen muuttaminen edellyttää aina yhtiökokouksessa määränemmistö päätöstä. (Arjasmaa & Kaivanto, 2006.13.) Yhtiöjärjestyksen muuttamiseen vaaditaan vähintään 2/3 yhtiökokouksessa annetuista äänistä, mutta yhtiöjärjestyksessä voi kuitenkin olla tätäkin tiukempi määräys yhtiöjärjestyksen muuttamisesta (Kärkkäinen & Tikkanen 2012, 76). Yhtiöjärjestys sisältää muun muassa tiedot osakkeiden antamasta hallintaoikeudesta ja vastikeperusteista. (Sillanpää & Vahtera 2011, 31).

### **3 Tilinpäätös**

#### **3.1 Tilinpäätöksen sisältö**

Kirjanpitovelvollisen täytyy laatia tilikauden päättymisen jälkeen tilinpäätös neljän kuukauden kuluttua tilikauden päättymisestä (Suulamo 2011, 16). Tilinpäätös sisältää taseen, tuloksen, rahoituslaskelman ja niiden liitetiedot. Lisäksi tilinpäätökseen tulee liittää toimintakertomus. Rahoituslaskelmaa ei tarvitse liittää tilinpäätökseen, mikäli määritellyt rajat eivät täyty, eikä yritys ole julkinen osakeyhtiö. (Suulamo 2012, 113.) Myös toimintakertomuksen laadintaan on huojennuksia kirjanpitolaissa, näistä kerron lisää kappaleessa Toimintakertomus.

Tilinpäätös sisältää myös luettelon käytetyistä kirjanpitokirjoista, tositelajeista ja näiden säilyttämistavoista. Näiden lisäksi tilinpäätöksessä on hallituksen allekirjoitukset päiväyksineen tilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta ja tilinpäätösmerkintä tilintarkastajalta. Kirjanpitovelvollisen on myös laadittava tase-erittelyt ja liitetietojen erittelyt ja allekirjoittaa ja päivätä nämä. (Suulamo 2011, 17.)

#### **3.2 Vertailutiedot**

Tilinpäätökseen tulee liittää tuloslaskelman ja taseen vertailutiedot aiemmalta tilikaudelta. Jos tuloslaskelman tai taseen kaavaa on muutettu tilikauden aikana, tulee myös vertailutietoja muuttaa vastaavaan järjestykseen niin, että tiedot ovat vertailukelpoisia. Uudemman tilikauden järjestys siis määrää myös vanhemman tilikauden järjestyksen. Lisäksi tilinpäätöksen liitetiedoista voidaan antaa vertailutiedot, mutta sitä ei määrää

mikään laki, asetus tai sääntö. Tällä tavalla kuitenkin voidaan parantaa tilinpäätöksen informaatioisisältöä. (Suulamo 2012, 115.)

Mikäli tilinpäätöksen vertailutietojen tilikausi on ollut eripituinen kuin tilinpäätöksen tilikausi, on siitä kerrottava liitetiedoissa ja annettava perustelut muutokselle. Myös liitetiedoissa on kerrottava, mitä oikaisuja vertailukauden tietoihin on tehty ja mistä syystä. (Suulamo 2012, 172.) Tästä kerron lisää ”Yleiset tilinpäätösperiaatteet”-kappaleessa.

### 3.3 Määräävät lait ja asetukset

Kirjanpitolaki määrää kaikkien kirjanpitovelvollisten toimintaa, myös tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laadintaa. Näiden säännösten lisäksi kirjanpitovelvollisen tulee noudattaa yhteisöainsäädäntää, asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden lakia eli asunto-osakeyhtiölakia ja osakeyhtiölakia. (Suulamo 2011, 14) Tämän lisäksi tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen toimintaa määrittelevät vielä kirjanpitolautakunnan ohjeet ja lausunnot kuten yleisohjeet tuloslaskelmista ja taseista sekä asunto-osakeyhtiöiden ja muiden keskinäisten kiinteistöyhtiöiden kirjanpidosta ja tilinpäätöksestä (Suulamo 2012, 112). Kirjanpitovelvollisen pitää noudattaa aina hyvää kirjanpitolapaa. Eli kirjanpitoa, jota pidetään rehellisesti ja huolellisesti yleisten kirjanpitoperiaatteiden ja lakien mukaan. Hyvän kirjanpitolapaa muodostumisessa on osansa eri laeilla, mutta suurin vaikutus siihen on kirjanpitolautakunnan ohjeilla ja lausunnoilla. (Suulamo 2012, 22.)

Edellä mainittujen lakien, asetusten, ohjeiden ja mallien lisäksi tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimiseen vaikuttavat niin sanotut pienille kirjanpitovelvollisille myönnettyt helpotukset. Jos kirjanpitovelvollisen kaksi viimeisintä tilinpäätöstä ovat ylittäneet enintään yhden määrätystä rajoista, voidaan kirjanpitovelvollista pitää pienenä kirjanpitovelvollisena. (Suulamo 2011, 15.) Määrätyt rajat ovat kirjanpitolain 3:9 § 2 momentin mukaisesti:

- Liikevaihto tai sitä vastaava tuotto on yli 7 300 000 euroa.
- Taseen loppusumma on yli 3 650 000 euroa.
- Palveluksessa on keskimäärin 50 henkilöä.

Omien tilintarkastusassistenttina saamieni kokemusten perusteella valtaosa asunto-osakeyhtiöistä on niin sanottuja pieniä kirjanpitovelvollisia, harvalla asunto-osakeyhtiöllä on palveluksessa yli 50 henkilöä tai vastiketuet ylittävät 7 300 000

euroa. Taseen loppusumma sen sijaan voi helposti ylittää 3 650 000 euroa, sillä rakennusten arvot ovat usein korkeita.

### 3.4 Yleiset tilinpäätösperiaatteet

Kirjanpitolaki (3:3 §) määrittelee yleiset tilinpäätösperiaatteet, jotka pätevät, kun laaditaan tilinpäätöstä ja toimintakertomusta sekä kun tehdään tilinavausta. Näistä periaatteista voidaan poiketa vain erityisestä syystä tai lakiin tai säännöksiin liittyvistä syistä. Jos periaatteista poiketaan, pitää siitä tehdä liitetietoihin lisätieto ja -laskelma vaikutuksista. (Suulamo 2012, 120.) Luettelen ensin periaatteet, minkä jälkeen käyn ne yksityiskohtaisesti läpi. Periaatteet ovat seuraavat:

1. oletus kirjanpitovelvollisen toiminnan jatkuvuudesta
2. johdonmukaisuus laatimisperiaatteiden ja -menetelmien soveltamisessa tilikaudesta toiseen
3. huomion kiinnittäminen liiketapahtumien tosiasialliseen sisältöön eikä yksinomaan niiden oikeudelliseen muotoon (sisältöpainotteisuus)
4. tilikauden tuloksesta riippumaton varovaisuus
5. tilinavauksen perustuminen edellisen tilikauden päättäneeseen taseeseen
6. tilikaudelle kuuluvien tuottojen ja kulujen huomioon ottaminen riippumatta niihin perustuvien maksujen suorituspäivästä
7. kunkin hyödykkeen ja muun tase-eriin merkittävän erän erillisarvostus.

#### 3.4.1 Jatkuvuuden ja johdonmukaisuuden periaatteet

Oletuksella kirjanpitovelvollisen toiminnan jatkuvuudesta eli jatkuvuuden periaatteella tarkoitetaan sitä, että toiminta tulee jatkumaan vielä toistaiseksi. Sen vuoksi myös tilinpäätös tehdään olettaen, ettei näköpiirissä ole toiminnan lopettaminen lähiaikoina. Tämä periaate on tärkeää erityisesti, kun hankintamenojen aktivointiedellytyksiä arvioidaan. Periaatteen mukaisesti pysyvissä vastaavissa olevan käyttöomaisuuden aktiivoinnin ylärajana pidetään erän tulontuottamiskykyä eikä realisointiarvoa eli hintaa, jonka ulkopuolinen olisi valmis erästä maksamaan. Tilinpäätöksessä ei tarvitse myöskään pohtia menoja tai menetyksiä, jotka liittyvät toiminnan lopettamiseen. (Suulamo 2012, 117.)

Johdonmukaisuusperiaatetta eli johdonmukaisuus laatimisperiaatteiden ja -menetelmien soveltamisessa tilikaudesta toiseen -periaatetta noudatettaessa jokaisen tilikauden tulojen ja menojen jaksotuksessa noudatetaan samoja periaatteita. Samoin omaisuus arvostetaan samalla tavalla tilikaudesta toiseen. Näin laaditut tilikaudet ovat keskenään vertailukelpoisia. Jos tilinpäätöksen laskentaperiaatteita joudutaan muuttamaan esimerkiksi lainsäädännön muutoksen takia, pitää muutoksesta ilmoittaa liitetiedoissa sekä selostuksen että laskelman avulla. (Suulamo 2012, 118.)

### 3.4.2 Sisältöpainotteisuuden periaate

Sisältöpainotteisuus eli asia ennen muotoa -periaate korostaa sitä, että kirjausten todellinen luonne on tärkeämpi kuin muoto. Kirjanpidon tulee kertoa tapahtuman oikea sisältö, jos tapahtuma muodollisesti kuvaisi muuta kuin mitä sen varsinainen sisältö on. Sisältöpainotteisuuden periaatteen mukaisesti kirjanpitolaitakunnan lausunnon (1775/2006) mukaan velvoittaa kirjanpitovelvollisen kiinnittämään huomiota liike-tapahtumien tosiasialliseen sisältöön eikä niiden oikeudelliseen muotoon. Lausunnon mukaan oikeudellinen muoto on kuitenkin edelleen kirjaamisen lähtökohta, ja siitä poikkeamiseen tarvitaan erityinen syy, kuten ilmeinen ristiriita kuten valeoikeustoimi. Ristiriitatilanteissa ei voida kuitenkaan poiketa lain pakottavasta kirjaussäännöstä tai lain esitöissä kielletystä esittämistavasta. (Suulamo 2011, 18–19.)

Sisältöpainotteisuus täydentää Kirjanpitolain 3:2 § mukaista vaatimusta, että tilinpäätös antaa oikeat ja riittävät tiedot velvollisen tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Tämä vaatimus näkyy erityisesti osakeyhtiöiden liitetiedoissa, joissa on aina kerrottava olennaiset asiat, jotka liittyvät oikean ja riittävän kuvan saamisessa ellei toimintakertomusta laadita, asunto-osakeyhtiöissähän toimintakertomus laaditaan joka kerta. Liitetiedoissa erityistä huomiota pitää kiinnittää tilikauden jälkeisten tapahtumien huomioimiseen. Sen sijaan esimerkiksi tuloslaskelman tai taseen kaavoja ei voida muuttaa, sillä vaatimus ei mahdollista tilinpäätösnormiston pakottavista tai suosittavista säännöksistä poikkeamista. (Suulamo 2012, 113–114.)

### 3.4.3 Varovaisuuden ja tasejatkuvuuden periaatteet

Varovaisuuden periaate tarkoittaa sitä, että tilinpäätöstä laadittaessa muun muassa suunnitelmapoistot ja luottotappiot ovat kirjattava, vaikka niistä tulisikin suunnitellusta poikkeava tulos tai mahdollisesti jopa oman pääoman menettäminen. Asunto-osakeyhtiössä suunnitelmanmukaisia poistoja ei ole, vaikkakin kuluva omaisuus pitää poistaa sen vaikutusaikana. Näissä yhtiössä onkin huomioitava erityisesti luottotappiot, jotta vastiketulot ja rahoitusvastikesuoritukset kattavat menot ja saadaan tavoiteltu veroton nollatulos. (Suulamo 2011, 19–20.) Kuten sisältöpainotteisuuden periaatteessa, myös varovaisuuden periaatteessa täytyy kiinnittää huomiota erityisesti tilinpäätöksen jälkeisten mutta ennen tilinpäätöksen valmistumista esiin tulleisiin kulueriin. (Suulamo 2012, 118).

Tasejatkuvuuden periaatteen mukaisesti tilikauden alun on perustuttava edellisen tilikauden päättävään taseeseen. Kirjanpitolautakunnan (1759/2005) lausunto vuodelta 2005 muutti kirjanpitokäytäntöä siten, että nykyään edellisen vuoden olennaisen virheen korjaus tapahtuu taseen kautta muuttaen oman pääoman edellisten tilikausien voitto tai tappio -tiliä. Näin muutos ei ole tulosvaikutteinen vaan vaikuttaa taseeseen. Erän olennaisuus tulee kuitenkin ottaa huomioon, epäolennaisia korjauksia ei voi tehdä omaan pääomaan. (Suulamo 2012, 119.) Jos oikaisu tehdään kyseiselle taseen tilille, pitää se tehdä myös edellisen tilikauden päättävään taseeseen, mutta tuloslaskelmaan korjausta ei tarvitse tehdä. Tuloslaskelman vertailutietojen oikaisuun riittää liitetietoihin lisättävä kohta, jolla saadaan oikea ja riittävä kuva aikaiseksi. Myös silloin kun päätetään muuttaa vertailutietoja, pitää muutosten perusteet kertoa liitetiedoissa. (Suulamo 2011, 20.)

### 3.4.4 Suoriteperusteisuuden periaate ja hyödykekohtainen arvostus

Suoriteperusteisuus on yksi kirjanpidon keskeisiä perusteita ja tämä periaate määrittelee sen noudattamista. Tapahtumat kohdistetaan sille tilikaudelle, jolla suorite luovutetaan tai vastaanotetaan. Periaatteella on muutamia poikkeuksia, muun muassa pakollisten varausten kirjaamisessa, johtuen varovaisuuden periaatteesta. (Suulamo 2011, 21.)

Kuluja ja tuloja voidaan kirjata muun muassa maksuperusteisesti ja suoriteperusteisesti, mutta tilinpäätös pitää aina tehdä suoriteperusteisesti. Maksuperusteisessa

kirjanpidossa tapahtumat kirjataan tilille, kun ne lähtevät tai tulevat pankkitililtä. Suoriteperusteisessa sen sijaan tapahtuman luovutus- tai vastaanottoajankohta määrittelee kirjausajankohdan. Myyntisaamis- ja ostovelkatilit ovat yleensä käytössä tilinpäätöksessä, sillä ne ovat osa suoriteperusteista kirjaamiskäytäntöä; jaksotusten avulla kulut ja tuotot ohjataan oikeille tilikausille. Pitkävaikutteiset menot sen sijaan yleensä aktivoidaan taseeseen. (Suulamo 2012, 34.)

Kunakin hyödykkeen ja muun tase-eriin merkittävän erän erillisarvostuksen periaatteella tarkoitetaan sitä, että jokainen tase-erä arvostetaan erikseen eikä taseryhmittäin. Toisen erän nousu ei voi siis kompensoida toisen erän laskua. Muun muassa myyntisaamiset arvostetaan jokainen erikseen samoin kuin tontti, rakennus, koneet ja kalusto. Asunto-osakeyhtiössä, jossa ei tarvitse tehdä suunnitelman mukaisia poistoja, ei tämä ole suuri ongelma, sillä hyödykkeitä on yleensä vähän ja ne ovat selkeästi arvostettavia. (Suulamo 2012, 120.)

## **4 Tasekirja**

### **4.1 Tasekirjan sisältö**

Tilinpäätökseen kuuluu tasekirja toimintakertomuksineen sekä niiden liitteenä olevat tilinpäätöserien erittelyt. Tasekirja sen sijaan sisältää siis toimintakertomuksen lisäksi taseen, tuloslaskelman ja niiden liitetiedot, allekirjoitussivun, tilintarkastuskertomuksen sekä luettelon kirjanpitokirjoista ja tositelajeista ja niiden säilytystavoista. (Suulamo 2011, 16.)

Kirjanpitolain 3: 1§ 7 momentissa säädetään, että tilinpäätöksen asiakirjojen sekä niiden liitteiden tulee olla yhtenäisenä kokonaisuutena. Tämä tarkoittaa käytännössä sitä, että ne pitää sitoa ja sivut tai aukeamat pitää numeroida (Suulamo 2011, 17.) Tämän lisäksi on hyvä lisätä tasekirjaan sisällysluettelo, jolla yhtenäisyyttä ja selkeyttä parannetaan. Varsinkin useissa pienemmissä asunto-osakeyhtiöissä on havaintojeni mukaan jäänyt puuttumaan sivujen numerointi ja numerointi voi olla myös usein sekavaa.

Asunto-osakeyhtiössä tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoittaa toiminnassa oleva hallitus ja isännöitsijä. Tämän jälkeen tilinpäätös toimitetaan tilintarkastajalle hy-



vissä ajoin ennen yhtiökokousta. Käytännössä tilintarkastajan tulisi antaa tilintarkastuskertomus kaksi viikkoa ennen tilinpäätöksen vahvistavaa yhtiökokousta, joten tilinpäätös on toimitettava tilintarkastajalle ennen tätä. Tilintarkastaja allekirjoittaa ja päivää tilintarkastuskertomuksen. (Suulamo 2011, 16.)

#### 4.2 Tasekirjan järjestys

Asunto-osaakeyhtiön tasekirjan sisältö on varsin yksinkertaista, mutta osien järjestys ei. Aiemmin kirjanpitolaki sanoi, että tasekirja sisältää tuloslaskelman, taseen ja niiden liitetiedot. Uudempi kirjanpitolaki (1336/1997 3:1 §) laittaa taseen kuitenkin ennen tulosta. (Mäkinen 2013.) Hallituksen esityksessä HE 126/2004 Yksityiskohtaisten perusteluiden kirjanpitolaki-kohdassa 3:1 § sanotaan seuraavasti:

Niin ikään ehdotetaan momentin rakenteen muuttamista tilinpäätösdirektiiviä vastaavaksi: artiklan 2(1) mukaisesti tase mainittaisiin momentin luettelossa ennen tuloslaskelmaa. Selvyyden vuoksi on syytä todeta, että ehdotettu muutos ei edellyttäisi poikkeamista tilinpäätösasiakirjojen vakiintuneesta esittämisjärjestyksestä tilinpäätöksessä. Siten esimerkiksi tuloslaskelman ja taseen keskinäinen esittämisjärjestys olisi jatkossakin kirjanpitovelvollisen harkinnassa. (Hallituksen esitys 2004. 3:1 §)

Toisin sanoen kuten kohtakin kertoo, on tasekirjan järjestyksen muutos kirjanpitolakiin tehty tarkoituksella. Tämä on selkeä merkki siitä, että olisi hyvä, jos tasekirja rakennettaisiin aina niin, että tase tulee ennen tulosta. Näin saadaan myös suomalainen kirjanpitoikäytäntö lähemmäs kansainvälistä IFRS-käytäntöä, ja Euroopan sisäinen kirjanpito yhtenäisemmäksi. Esitys onkin mielenkiintoinen siitä, että esimerkiksi KHT-yhdistyksen ”Asunto- ja kiinteistö-osaakeyhtiön tilinpäätösmallin” kirjan 9. painoksen sivulla 17 esitetään, että luonnollisimmassa tasekirjan esittämistavassa tuloslaskelma tulee ennen tasetta. Olen itse huomannut vain muutaman tasekirjan, jossa tase tulisi ennen tulosta. Yleensä tulos tulee aina ensin.

## 4.3 Toimintakertomus

### 4.3.1 Toimintakertomuksen sisältö

Vuoden 2004 kirjanpitolain uudistuksessa toimintakertomus irrotettiin tasekirjasta, jotta lainsäädäntö olisi lähempänä Eurooppalaista käytäntöä. Se on kuitenkin oma asiakirjansa tilinpäätöksen yhteydessä. (Suulamo 2011, 50.) AsOYL 10:1 mukaan asunto-osakeyhtiön on aina laadittava toimintakertomus, vaikka kirjanpitolaki puhuukin pienten kirjanpitovelvollisten huojennuksista.

Toimintakertomuksen laadintaa määrää kolme eri lakia: Kirjanpitolaki, asunto-osakeyhtiölaki ja osakeyhtiölaki. Asunto-osakeyhtiöitä näistä laeista koskee kirjanpitolaki ja asunto-osakeyhtiölaki. Kirjanpitolautakunnan lausunnon (1794/2007) mukaisesti asunto-osakeyhtiö voi pienenä kirjanpitovelvollisena esittää osan kirjanpitolain 4:1.5 § tarkoitetuista osista ilman, että sen täytyisi esittää muita kyseisen lainkohdan osia, jos ne eivät ole olennaisia oikean ja riittävän kuvan antamiseksi. (Suulamo 2011, 52.)

### 4.3.2 Yleiset tiedot yhtiöstä

Toimintakertomuksessa on kerrottava tilikauden aikaiset ja jälkeiset tapahtumat asunto-osakeyhtiölain mukaan. Kirjanpitolautakunnan yleisohje (2012) kertoo, että asunto-osakeyhtiölain vaatimat tiedot tilikauden ja sen jälkeisistä tapahtumista todetaan riittäväksi, kun ne esitetään kirjanpitolain 3:1 § mukaisesti, yleisen käytännön mukaan tämä tarkoittaa perustietoja yhtiöstä, sen hallinnosta, tiedot kiinteistön ja rakennuksen hallintaperusteesta, kulutustiedot, tehdyt ja tulevat kunnossapito- ja uudistustoimet, hankekaskelmat ja mahdolliset vahinkotapahtumat tai oikeudenkäynnit sekä vastaavat tiedot tilikauden jälkeiseltä ajalta, jos ne ovat olennaisia. Tämä tarkoittaa sitä, että toimintakertomus yleensä aloitetaan yleisillä tiedoilla. (Kirjanpitolautakunta 2010, 32.)

Perustiedot yhtiöstä tarkoittaa muun muassa sitä, milloin yhtiö on perustettu ja rekisteröity, montako asuntoa siinä on, millainen sen tilavuus tai asuin-pinta-ala on, onko siinä liikekiinteistöjä sekä mikä on sen kiinteistönumero ja y-tunnus. Tiedot hallinnosta tarkoittaa yleensä tietoja hallituksen jäsenistä, mikä heidän toimintakautensa on, kuka on puheenjohtaja, kuka isännöitsijä ja huolto-yhtiö ja milloin yhtiökokous tai yhtiökokoukset

ovat pidetty. Rakennuksen ja kiinteistön hallintaperusteet taas tarkoittavat sitä, onko rakennus vuokratontilla vai onko tontti omistettu. (Suulamo 2012, 200.)

#### 4.3.3 Jälkilaskelmat

Kiinteistö- ja asunto-osakeyhtiöissä osakkailta voidaan periä useita erilaisia vastikkeitä. Jälkilaskelmien eli vastikerahoituslaskelmien avulla osoitetaan, että perityt vastikkeet on käytetty niiden päämäärän mukaisesti. Esimerkiksi pääomavastikkeet ja hoitovastikkeet tarvitsevat erilliset laskelmat, sillä on tärkeää, että pääomavastikkeita kerätään vain yhtiön vieraan pääoman eriin ja hoitovastiketta kerätään yhtiön hoitokulujen kattamiseen. (Suulamo 2012, 318.) Myös arvonalisäverovastikkeesta on tehtävä jälkilaskelma. Arvonalisäverovastikkeesta kerron lisää arvonalisävero-otsakkeen alla.

Laskelmien muotoseikoille ei ole laissa määritelty kaavaa, joten niiden esittäminen on periaatteessa vapaa. Kuitenkin yleinen käytäntö ja kirjanpitolausunkunnan lausunnot ja yleisohjeet ovat muokanneet esittämistapaa. (Suulamo 2012, 314.) Jälkilaskelmat on hyvä tehdä yksityiskohtaisiksi, sillä ne täydentävät tuloslaskelmassa ja taseessa annettuja tietoja. Lisäksi jälkilaskelmista on hyvä jättää pois tyhjät rivit, eli rivit joille ei tule mitään tietoa, kuten tuloslaskelmassa ja taseessakin tehdään, jotta saadaan esille tilikauden olennaiset tapahtumat. Jälkilaskelmiin lisätään tietysti myös edellisen vuoden vastikeyli- ja alijäämät, Kirjanpitolausunkunta kutsuu jälkilaskelmia suoriteperusteisiksi rahavirtalaskelmiksi, mistä tulee myös hyvin ilmi, että laskelmat ovat suoriteperusteisia. Rahavirtalaskelmamaisuus näkyy myös siinä, että laskelmaan otetaan mukaan kaikki tuloslaskelman erät, joihin liittyy rahan tuloa tai menoä. (Etelämaa 2012, 24.) Kirjanpitolausunkunnan yleisohjeessa (2010) on esimerkki jälkilaskelmasta.

Hoitorahoituksen jälkilaskelma eli hoitovastikejälkilaskelma kuvaa asunto-osakeyhtiöiden hoitotaloutta, mutta sisältää myös muita tuottoja. Hoitorahoituksessa käytetään tuloina sellaisia tuloja, joita maksavat kaikki osakkaat tai jotka käytetään kaikkien osakkaiden hyväksi. Samalla tavalla myös menoiksi lasketaan kulut, joiden kattamiseen osallistuvat kaikki osakkaat. (Etelämaa 2012, 28.) Etelämaa (2013) on sitä mieltä, että urakassa on yksinkertaisinta ja selvintä käyttää itse urakasta ja sen rahoituksesta lopputulemaa eli koko urakkameno sijoitetaan hoitupuolelle aktivointineen ja lainaosuussuoritukset pääomavastikepuolelle lainaosuuslyhennyksineen, näin ei lainannoston ja lainaosuussuorituksen erotusta näkyisi jälkilaskelmassa ollenkaan.

Arvonlisäverovastikelaskelmien avulla todetaan, että vastikkeita käytetään niitä vastaviin kuluihin, kuten muissakin jälkilaskelmissa. Arvonlisäverovastikelaskelmien muotoa määrää se, käytetäänkö hyöty osakkaalle vai hyöty yhtiölle -mallia. Myös pääomaarvonlisäverovastikelaskelma on erillinen laskelmansa. (Suulamo 2013, 93.) Hyöty yhtiölle -mallissa arvonlisäverolaskelmassa on mukana vain bruttomääräiset arvonlisäverovastikkeet ja tuotoista suoritettava arvonlisävero, näiden erotus on nolla. (Suulamo 2013, 87.)

Hyöty osakkaalle -mallissa lasketaan arvonlisäverovastikkeiden, tuotoista suoritettujen arvonlisäverojen ja kuluista vähennettyjen arvonlisäverojen erotuksen lisäksi muiden laskentakulujen aiheuttamat kulut. Muita laskentakuluja ovat esimerkiksi ylimääräiset kirjanpidon kulut arvonlisäverovelvollisuuden johdosta. (Suulamo 2013, 87.) Tiedän kokemuksesta, että laskentakuluja ei yleensä oteta mukaan arvonlisäverovastikelaskelmiin, vaikka se on pakollista. Tämä kuitenkin aiheuttaa varsin pienen eron. Pääomavastikelaskelma arvonlisäverovelvollisista vastikkeista on samankaltainen kuin hoitovastikkeistakin, mutta siinä ei ole vähennettävää arvonlisäveroa mukana, koska pääomavastikkeita käytetään arvonlisäverottomien erien maksamiseen kuten korot ja lainanlyhennykset (Suulamo 2013, 90.)

Arvonlisäverovastikkeiden yli- tai ja alijäämät voivat aiheuttaa toimenpiteitä toisin kuin yleensä muiden vastikkeiden yli- tai ja alijäämät. Verovelvollinen voidaan saattaa vastuuseen alijäämistä yhtiöjärjestyspykälän avulla. Jos pykälä on käytössä, myös alijäämät pitäisi silloin tilittää verovelvolliselle. (Suulamo 2013, 92.) Arvonlisäverojen erotukset eli saatavat ja velat tulee sijoittaa tilinpäätöksessä joko lyhytaikaisiin muihin saamisiin tai muihin velkoihin riippuen siitä, onko velkaa vai saamista enemmän. Taseerittelyissä ne on kuitenkin eroteltava ja lisäksi kerrottava, miltä kuukaudelta ero tulee. (Suulamo 2011, 120.)

#### 4.3.4 Laina- ja hankeosuudet

Osakkailla on usein mahdollisuus maksaa pois osuutensa suuren urakan, investoinnin tai muun erän rahoitettavaksi hankittu vieraan pääoman osuus, jota muuten osakas maksaisi pääomavastikkeena. Osakkaan osuus lainasta lasketaan lainaosuuslaskelmalla. Se on hyvä liittää osaksi toimintakertomusta, vaikkakaan se ei ole pakollista lainojalla. Lainaosuuslaskelma kuitenkin kertoo perusteet, joilla osakkaan osuus on

laskettu. Osuuksien maksuaikataulut tai ajankohdat päätetään joko yhtiökokouksessa tai määrätään yhtiöjärjestyksessä. (Suulamo 2012, 329.)

Kun lainaosuussuoritus on lainan takaisinmaksuun tarkoitettu erä, on hankeosuussuoritus hankkeen maksamista varten suoritettu erä. Toisin sanoen, jotta osakas voi maksaa lainaosuussuoritusta, on asunto-osakeyhtiön nostettava lainaa. Sen sijaan jos osakas haluaa maksaa investoinnin etukäteen ja siten osallistua investoinnin rahoittamiseen ilman lainaa, on kyseessä hankeosuussuoritus. Ongelmalliseksi rajanvedon näiden välillä tekee hankkeet, jotka ovat aluksi rahoitettu joko luottolimiitillä tai urakan aikaisella lainalla ja jotka sitten myöhemmin tullaan maksamaan pois joko osakkaan kertsuorituksella tai lainalla, joka otetaan remontin jälkeen. Jos asukas siis maksaa osuutensa tällaisessa tilanteessa ennen lopullisen lainan nostoa, mutta luottolimiittilainan noston jälkeen, on hänen suorituksensa lainaosuussuoritus. (Tikkanen 2012, 50.)

On virheellistä sanoa tuollaista osuutta hankeosuussuoritukseksi. Termit ovat haasteellisia. Vaikka kyseessä ei ole suuri ongelma, on näiden kahden välillä selkeä käytännön ongelma. Lainaosuussuoritukset sijoitetaan aina tuloslaskelmapuolella rahoitustuotoiksi, sen sijaan hankeosuussuoritukset sijoitetaan kiinteistön tuotoiksi. Jos nämä päätetään aktivoida taseeseen, riippuu yhtiökokouksen päätöksestä, mihin oman pääoman erään aktivointi suoritetaan. Jos päätöstä ei tehdä, on hyvän kirjanpitolaitoksen mukaista sijoittaa erä SVOP-rahastoon. (Tikkanen 2012, 50.) Aktivoinneista on tässä työssä kerrottu lisää korjaushanke-kappaleen alla.

Jotta osakkaan maksama osuus hänen osakkeitaan rasittavasta vieraan pääoman erästä olisi yhdenmukainen, muiden osakkaiden maksamiin osuuksiin täytyy laskea koko lainaosuuden määrä yhteensä. Ennen vuoden 2010 asunto-osakeyhtiöuudistusta, Jari Etelämaa erotti lainaosuuden ja velkaosuuden erilleen. Nykyään kuitenkin kirjanpitolautakunnan yleisohjeen mukaan lainaosuus, joka sisältää myös korot on nimeltään "lainarasitus yhteensä". Rasituksessa on mukana siis osakkaan lainaosuuden lisäksi myös yhtiön pankille maksamat korot sekä muut hallintomaksut osakkaan osuudelta poismaksupäivään asti. Näin ollen osuuden selvityksellä saadaan selville, onko osakas maksanut osuuttaan rasitteista liikaa tai liian vähän ja näin osakkaalta voidaan joko periä tai hänelle voidaan korvata erottava summa. (Etelämaa 2012, 146.)

Koko lainaosuuden summa täytyy selvittää kahdella eri laskelmalla. Itse lainaosuus selvitetään helposti jakamalla koko lainan suuruus osakkeittain tai pinta-aloitain

riippuen tietysti yhtiöjärjestyksen pääomavastiketta tai vieraan pääoman jako-osuutta koskevassa pykälässä. Tämän lisäksi täytyy tarkistaa pääomavastikeperintä. Tämä tarkistetaan pääomarahoitusjätkilaskelmalla. Tällä laskelmalla tarkistetaan, onko osakas maksanut liikaa tai liian vähän pääomavastiketta, sillä laskelma suoritetaan suoriteperusteisesti ja siten saadaan selville osakkaan osuus korkovastuusta poismaksupäivään saakka. Toisin sanoen, jotta osakas voi maksaa osuutensa yhtiön lainasta pois, hänen osuutensa lainasta lasketaan lainaosuuslaskelmalla ja hänen pääomavastikeperintänsä saatetaan ajantasalle, eli tarkistetaan osakkaan korkovastuu poismaksupäivään saakka ja hyvitetään tai veloitetaan liikaosuus pääomavastikemaksuis- ta. (Etelämaa 2012, 148.)

Jotta lainaosuus voidaan määritellä, täytyy lainsäädännön mukaan olla kyseessä vastu- tuu, joka rasittaa osakkaita eri tavoilla. Toisin sanoen kyseessä ei voi olla hoitolaina, jota maksetaan pois hoitovastikkeilla, sillä se on kaikille samansuuruinen, eikä sitä voi maksaa pois osakaskohtaisesti. Myös lainaosuuden laskemiseksi tarvitaan pitkäaikais- ta lainaa, jonka on myöntänyt rahoitusyhtiö, ostovelat tai muut lyhytaikaiset velat eivät kelpaa lainaksi, josta lasketaan lainaosuus. (Etelämaa 2012, 146.)

Hankerahoituslaskelma ei ole pakollinen osa toimintakertomusta tai tilinpäätöstä, mutta se antaa hankkeista lisäarvoa ja on siten osakkaan kannalta hyvä laatia. Hankerahoituslaskelma kertoo, mistä hankkeen rahoitus on tullut ja mihin rahat käytetään. Lisäksi se näyttää kirjanpidollisesti, missä rahat sijaitsevat tilinpäätöksessä. (Etelämaa 2012, 128.) Olen huomannut työssäni, että hankerahoituslaskelmat monesti pakko- täsmäytetään. Hankemenojen kokonaissumma täsmäytetään pakolla samansuuruiseksi kuin hankerahoituksen kokonaissumma. Tähän ei ole syytä, sillä menot harvoin vastaavat rahoitusta täydellisesti; avustusten saanti ei koskaan ole varmaa, vastiketuotot eivät aina ole suunnitellunmukaiset ja menoissakin tapahtuu paljon muutoksia suunnitellusta.

#### 4.3.5 Talousarviovertailu ja tuleva kehitys

AsOYL 10:5 § mukaan asunto-osakeyhtiön on kerrottava toimintakertomuksessa talousarviovertailu. Talousarviovertailu on järkevintä tehdä siten, että laittaa toteutuneet tuotot ja kulut talousarvion viereen tuloslaskelman järjestyksessä. Näin saadaan helpon kuva siitä, mitä on tapahtunut ja miten luvut poikkeavat toisistaan. Suurista ja merkittävistä ”oleellisista” poikkeamista on kerrottava vielä erikseen toiminta-

kertomuksessa. Esimerkiksi suuret korjaushankkeet saattavat aiheuttaa toimintakertomukseen kuuluvia lisätietoja. (Suulamo 2011, 67.) Huomattavaa talousarviovertailussa on prosentuaalisen poikkeaman toteaminen. Vaikka Kirjanpitolautakunnan yleisohjeen (2010) liitteenä olevassa talousarviovertailussa ei ole prosentuaalista erovertailua, on se hyvä lisätä vertailuun, sillä poikkeaman olennaisuuden määrittelyssä pitää ottaa huomioon sekä erän suuruus että sen prosentuaalinen suuruus. Näin suuri poikkeamakin isossa asunto-osakeyhtiössä ei tee merkittävää erää prosentuaalisesti, mutta kohtuullinen poikkeama pienessä voi tehdä. (Suulamo 2012, 222.)

Hallituksen on vuosittain esitettävä yhtiökokouksessa viiden vuoden arvio tulevista remonteista ja hankkeista, joilla on vaikutusta huoneistojen käyttöön, yhtiövastikkeeseen tai muihin kustannuksiin, jotka aiheutuvat huoneistosta (Kärkkäinen & Tikkanen 202, 79). Selvitystä ei liitetä osaksi tilinpäätöstä tai toimintakertomusta, mutta hallituksen on annettava selvitys Todennäköisestä tulevasta kehityksestä. Tilinpäätökseen tuleva selvitys ei saa sisältää vain lausetta, jossa viitataan pitkän tähtäimen teosta, vaan sen pitää sisältää oleelliset remontit ja hankkeet, jotka tulevat tapahtumaan, eli konkreettisia arvioita tapahtumista. (Etelämaa 2013, 65.) Kokemuksesta tiedän, että osassa asunto-osakeyhtiöiden tilinpäätöstä on mukana myös arvio viiden vuoden ajalle tapahtuvista suurista hankkeista.

#### 4.4 Tuloslaskelma

##### 4.4.1 Tuloslaskelman sisältö

Kiinteistön hallintaan perustuvan yhtiön tuloslaskelmakaava poikkeaa useasta kohdasta osakeyhtiöiden kaavasta. Vaikka tuloslaskelmassa on avattu tavallista enemmän eriä, on sen pysyttävä helppolukuisena. Siksi yleinen tapa laittaa tilikohtainen tuloslaskelma tilinpäätökseen on suositusten vastainen. Tilikohtaisen tuloslaskelma voidaan lisätä tilinpäätöksen liitteeksi. (Suulamo 2012, 130–131.) Asunto-osakeyhtiön luonteen vuoksi, tuloslaskelmaan on eritelty yksityiskohtaisemmin muun muassa vastiketulot ja hoitokulut. Kuten vertailutiedot-luvussa mainitsin, tuloslaskelman ja taseen viereen laitetaan aina vertailutiedot edelliseltä vuodelta. (Suulamo 2011, 82.)

Tilinpäätöksen tuloslaskelman ja taseen väliset siirrot esitetään bruttoperiaatteella, eli tuloslaskelman kulut ja tuotot esitetään ensin omissa kohdissaan ja sen jälkeen niiden

oikaisut samassa ryhmässä vähentävä eränä. Esimerkiksi rahastoitavat vastikkeet esitetään ensin tulona ja samassa ryhmässä vähentävänä eränä ”Rahastoitavat -- vastikkeet”. Samoin aktivoivat perusparannukset esitetään ensin kuluna ja sen korjaavana eränä ”aktivoitavat korjauskulut”. (Suulamo 2011, 82.)

#### 4.4.2 Kiinteistön tuotot

Yhtiö perii osakkailta erilaisia tuloja eli vastikkeita. Vastikkeita ovat esimerkiksi hoitovastikkeet, pääomavastikkeet ja erityisvastikkeet kuten laajakaistavastikkeet ja hissi-vastikkeet, ja ne merkitään tuloslaskelmaan aina omina erinään. Myös kertaluonteisia hankeosuussuorituksia pidetään vastikkeina. Vastikkeita peritään aina tietyn kulun kattamiseksi. Hoitovastikkeella katetaan hoitomenoja, pääomavastikkeella katetaan lainalyhennystä ja siitä aiheutuvia menoja. (Suulamo 2011, 86.)

Vastikkeiden määrät päätetään yleensä yhtiökokouksessa jokaiselle vastikkeelle erikseen. Jälkilaskelmien avulla vastikkeiden tuloja ja niiden käyttöön tarkoitettujen kulujen määrää tarkkaillaan ja saadaan yli- tai alijäämä, joka kuitenkin tuloutetaan aina päättyneelle tilikaudelle, tilikausien välinen jaksottaminen vastikkeille on hyvän kirjanpitotavan vastaista. Sen sijaan maksamatta jääneet tai ennakkoon seuraavalle tilikaudelle kuuluvat vastikkeet luonnollisesti siirretään taseen kautta oikealle tilikaudelle. (Suulamo 2012, 134.) Arvonlisäverovastikkeista tuloslaskelmassa sekä niiden laskutavoista kerrotaan kappaleen ”Arvonlisävero” alla ja jälkilaskelmista ja hankeosuuslaskelmista ”Toimintakertomus”-kappaleessa.

Kiinteistön tuottoja ovat myös kulutusperusteiset vastikkeet, vuokrat ja käyttökorvaukset. Kulutusperusteiset vastikkeet ovat vastikkeita, joiden vastikeperuste lasketaan kulutuksen mukaan, tällaisia ovat esimerkiksi vesivastike. Sen sijaan käyttökorvaukset eivät ole vastikkeita, niiden pohjana on käyttäjän ostaminen. Käyttökorvauksissa asukas ostaa yhtiöltä esimerkiksi saunavuoron, josta asukasta veloitetaan. (Suulamo 2011, 87.) Käyttökorvaukset ja kulutusperusteiset vastikkeet on helppo sekoittaa toisiinsa. Vuokrissa merkittävää on erottaa haltuunotettujen osakastilojen vuokrat muista vuokrista. Haltuunotettujen tilojen vuokrat käytetään osakkaalta perittävään saatavaan. (Suulamo 2012, 134.)



#### 4.4.3 Hoitokulut

Asunto-osakeyhtiöiden hoitokulut ovat nousseet vuodesta 2008 lähtien, syynä nousuun ovat muun muassa palkkojen kohoaminen ja verot (Kokko 2013). On siis tarpeellista, että osakkaat voivat seurata hoitokustannuksia hoitokohdittain. Asunto-osakeyhtiön erityislaatuisuuden vuoksi, on sen tuloslaskelmassa eritelty hoitokulut. Hoitokulut kirjataan niitä vastaaviin eriin, eikä niitä saa yhdistellä kuin erityistilanteissa. Tällaisia tilanteita voisi olla esimerkiksi kiinteistöhuolto, joka hoitaa sekä siivouksen että kiinteistöhuollon yhden, erittelemättömän laskun mukaan. Sen sijaan isännöintiyhtiön täytyy eritellä laskussaan huoltotyöt ja muut vastaavat. (Suulamo 2012, 135–136.)

Luettelen seuraavaksi hoitokulut erittäin ja kommentoin niistä muutamia. Hoitokulujen ensimmäinen erä on henkilöstökulut. Henkilöstökulut voidaan myös esittää toiminnoittain, jolloin ne kirjataan aina jokaisen hoitokuluerän kohdalle, tällöin niistä täytyy tehdä liitetieto (Suulamo 2011, 89). Hallintokuluihin kuuluu muun muassa isännöintimaksut ja tilintarkastuspalkkiot. Käyttö ja huolto -erä sisältää muun muassa sähkö-, puhelin-, kaapelitelevisio ja muut käyttöön liittyvät huolto- ja ylläpitomaksut. Ulkoalueiden hoito ja siivous -erät erotellaan omiksi erikseen. (Suulamo 2012, 136.) Lämmitys, Vesi ja jätevesi, Sähkö ja Kaasu ja jätehuolto ovat yleensä kausiperusteisia eriä, eli yhtiöt laskuttavat kauden mukaisesti, olen huomannut työssäni, että näiden erien kohdalla on huomioitava jaksotukset, jotta kulut pysyvät oikealla tilikaudella. Vahinkovakuutukset on myös eriteltävä omaksi eräkseen samoin kuin vuokrat ja kiinteistövero. Vahinkovakuutuksissa ja kiinteistöverossa on hyvä huomata, että ne eivät sisällä arvonlisäveroa, joten arvonlisäverovelvolliset yhtiöt eivät saa vähentää niistä veroa (Kallio & Korpelainen & Nielsen 2008, 259).

#### 4.4.4 Korjaushanke

Jotta osakkaiden tarpeita palveltaisiin paremmin, ovat myös korjauskulut eroteltu tuloslaskelmassa. Kun tulevaisuudessa korot tulevat nousemaan, myös velkarahalla tehdyt korjaukset tulevat kallistumaan lainojen kustannusten noustessa (Perttu 2013, B8). Taloyhtiöiden korjauksiin käytetään vuosittain noin 1,5 miljardia euroa ja se tuo valtavia haasteita taloyhtiöiden hallituksille (Grass 2010).

Korjaushankkeessa tärkeää on määritellä onko se perusparannus, peruskorjaus vai vuosikorjaus (Etelämaa 2013,3). Perusparantaminen on laatutason nostamista

olennaisesti paremmaksi tai uuden rakentamista. Perusparantamista on esimerkiksi rakennuksen laajennus, hissien rakentaminen ja koneellisen ilmanvaihdon rakentaminen. (Suulamo 2012, 243.) Vuosikorjauksen tarkoituksena on ylläpitää kiinteistöä, se on huoltamista ja kunnossapitoa. Vuosikorjausta ovat esimerkiksi istutustyöt, kattokorjaukset ja hissien huolto. (Suulamo 2012, 245.) Peruskorjaus on suuri vuosikorjaus, kuten putkisaneraus, parvekeremontit tai julkisivuremontti. Perusparannuksen ja vuosikorjauksen suurin ero on niiden käsittely tilinpäätöksessä. Perusparannus on aina aktivoitava taseeseen, mutta vuosikorjaus menee kuluvan tilikauden tulokseen. (Suulamo 2012, 242.) Suurten vuosikorjausten eli peruskorjausten suhteen voi kiinteistö päättää, sijoitetaanko se taseeseen vai tuloslaskelmaan. (Suulamo 2012, 246.) Tosin Kirjanpitolautakunnan yleisohjeen (2010) mukaan on hyvän kirjanpitotavan mukaista aktivoida rakennuksen taloudellista pitoaikaa kasvattavat korjausmenot.

## 4.5 Tase

### 4.5.1 Taseen sisältö

Tase kuvaa tilinpäätöspäivän taloudellista tilaa (Suulamo 2012, 150). Vaikka useimmat asunto-osakeyhtiöt voisivat käyttää kirjanpitoasetuksen (7 §) mukaista lyhennettyä tasetta, on oikeiden ja riittävien tietojen vuoksi järkevää käyttää laajempaa tasekaavaa. Tämä tasekaava on tehty asunto-osakeyhtiöille sopivaksi, eli nimikkeitä on muutettu kiinteistöön liittyviksi esimerkiksi vuokra- ja vastikesaamiset. (Suulamo 2012, 151.)

Taseesta täytyy nollarivit poistaa, jotta olennaisimmat erät tulevat esille (Suulamo 2012, 154). Tasekaavasta oman pääoman esittäminen eroaa muista tasekaavoista. Oma pääoman jaetaan siinä sidottuun omaan pääomaan eli osakepääomaan, rakennusrahastoon, arvonkorotusrahastoon ja käyvän arvon rahasto, sen lisäksi eritellään muut rahastot, jotka ovat vapaita rahastoja, näitä ovat sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto, lainanlyhennysrahasto, perusparannusrahasto ja muut rahastot. Myös luonnollisesti edellisten tilikausien voitto (tappio) ja tilikauden voitto (tappio) -erät ovat vapaata omaa pääomaa. (Kirjanpitolautakunta 2010.)

#### 4.5.2 Rahastoinnit

Asunto-osakeyhtiöissä on varsin yleistä rahastoida osakkeenomistajilta tulleita varoja omaan pääomaan sillä se ei ole veronalaista tuloa. Rahastoinnin avulla yhtiö pystyy estämään verotettavan tulon syntymisen varsinkin suurten hankkeiden yhteydessä, jolloin vastaanotetut varat saattaisivat muuten näkyä verotettavana tulona. Yhtiö voi rahastoida hoito- ja pääomavastikkeita, hankeosuussuorituksia ja lainaosuussuorituksia. Rahastointi perustuu aina joko yhtiökokouksen päätökseen nimenomaisesta rahastoinnista tai yhtiöjärjestyksen kohtaan. Rahastointia ei voi tehdä takautuvasti, jos varat rahastoidaan takautuvasti, ovat ne verotettavaa tuloa. (Suulamo 2012, 267–168.)

Rahastointi edellyttää, että niitä vastaava kohde on aktivoitu. Toisin sanoen vuosikuluja kuten vuosikorjauksia tai ostovelkoja varten kerättyjä varoja ei voida rahastoida. Perusparannusmenot sekä suuret vuosikorjaukset ja uudisrakentaminen ovat käytännössä ainoat menot, joita varten kerättyjä varoja voidaan rahastoida, sillä ne on joko pakko aktivoida tai ne saadaan aktivoida. On myös huomioitava, että jos varat rahastoi lainanlyhennysrahastoon, pitää varat käyttää kuluvan tilikauden lainanlyhennyksiin, eikä niihin voida ottaa mukaan korkoja. (Suulamo 2012, 268.)

#### 4.5.3 Tase-erittelyt ja liitetiedot

Tase-erittelyt eivät eroa tavanomaisen osakeyhtiön tase-erittelyistä. Vaikka kirjanpitoasetus (5 luku 1 §) mukaan tase-erittelyihin täytyy lisätä vain pysyvät vastaavat, vaihtuvat vastaavat, vieras pääoma ja pakolliset varaukset, on hyvä lisätä sinne kaikki taseen erät. Lisäämällä mukaan oman pääoman, saadaan luettavuutta helpommaksi ja osakkaan etua palveltua enemmän oikeilla ja riittäväillä tiedoilla. (Suulamo 2011, 150.)

Tase-erittelyt eivät ole julkista tietoa toisin kuin tilinpäätökset (Suulamo 2011, 150). Työssäni olen huomannut, että ne kulkevat yleensä tilinpäätöksen mukana silti, monesti jopa liimattuna kiinni tilinpäätökseen. Tase-erittelyiden laatijan tulee aina allekirjoittaa ja päivätä tase-erittelyt. (Suulamo 2011, 150.)

Liitetietojen tehtävänä on selventää ja täydentää taseen ja tuloslaskelman tietoja, muttei kuitenkaan toistaa samoja tietoja kuin kaavoihin on merkitty. Asunto-osakeyhtiöt ovat tavallisesti pieniä kirjanpitovelvollisia, ja ne saavat esittää lyhennetyt liitetiedot. Lyhennettyihin liitetietoihin ei tule kuin tiedot annetuista panteista ja kiinnityksistä,

takauksista ja muista vastaavista sekä ulkomaanrahan määrittelyssä käytettyä kurssia. (Suulamo 2012, 125.) Kokemukseni mukaan, näin yleensä onkin. On kuitenkin suositeltavaa oikeiden ja riittävien tietojen vuoksi antaa lyhyitä liitetietoja laajemmat liitetiedot. Tämän laajuuden määrittää tilinpäätöksen laatija aina tapauskohtaisesti. (Suulamo 2011, 125.) Arvonlisäverovelvollisen on ilmoitettava liitetiedoissa kiinteistöinvestointien tarkistusvelvollisuuden taloudellisina vastuina, joita ei ole merkitty taseeseen. Tarkistusvelvollisuus kestää kymmenen vuotta. (Suulamo 2013, 105.) Tänä aikana yhtiö tarkistaa vuosittain ovatko arvonlisäverovelvolliset tilat muuttuneet arvonlisäverottomiksi (Suulamo 2011, 143).

## 5 Arvonlisävero

### 5.1 Arvonlisäverovelvolliseksi hakeutuminen

Kiinteistöyhtiö voi hakeutua vapaaehtoisesti arvonlisäverovelvolliseksi. Tällöin yleensä arvonlisäverottoman kiinteistön käyttöoikeuden luovuttaminen tai kiinteistön myynti muuttuu osittain arvonlisäverolliseksi. Vapaaehtoisesti arvonlisäverovelvolliseksi hakeutuneessa kiinteistössä vuokralainen voi vähentää vuokratilaaan liittyvän arvonlisäveron, joka muuten jäisi liiketoiminnan kustannuksiin, sillä kiinteistön vuokralainen joutuu maksamaan veroa vuokratilojen käyttökustannuksista. Kiinteistö hakee verovelvollisuutta yleensä tietyille yksiköille, kuten huoneistolle. Huoneiston loppukäyttäjän tulee olla jatkuvasti arvonlisäverolaissa tarkoitetun vähennyksen oikeutetun toiminnan harjoittaja. Erityisesti on huomioitava, että vuokralaisen täytyy harjoittaa edellä mainittua toimintaa kyseisessä tilassa, ja että kyseinen toiminta on jatkuvaa. (Suulamo 2012, 288.)

Verovelvolliseksi hakeutuneella on oikeus vähentää verot verovelvolliselta osuudelta; verottomilta osilta ei verovähennystä voi hakea. Pääsääntöisesti hankinnat pitää jakaa kahteen osaan, verottomaan ja verolliseen toimintaan, tällöin hankinnoista joko vähennetään vero kokonaan tai jätetään se kokonaan vähentämättä. Kuitenkin on myös hankintoja, joita ei voida näin luokitella. Osa hankinnoista kattaa koko kiinteistön yleiset tilat eli yleiskulut kuten isännöintitoimiston veloitukset. Tällaiset kulut jaetaan pintaalojen suhteessa verottomaan ja verolliseen kuluun. (Suulamo 2012, 296.) Huomattavaa on myös, että verovähennystä ei voi tehdä sellaisten kulujen osalta, jotka eivät

sisällä arvonlisäveroa kuten kiinteistövero ja vakuutukset, vaikka nämä koskevatkin kaikkia osakkaita.

## 5.2 Hyötymallit

### 5.2.1 Arvonlisäverovähennyshyödyn kanavointi

Kiinteistöyhtiön, joka aikoo hakeutua arvonlisäverovelvolliseksi, pitää muuttaa yhtiöjärjestyksensä arvonlisäverovelvolliseen toimintaan sopivaksi (Suulamo 2012, 293). Tällaisessa järjestyksessä on säännökset muun muassa arvonlisäverovastikkeesta, sen määräytymisperusteesta, vähennysten käsittelystä investoinneissa ja tarkistusvelvollisuudesta. Arvonlisäverovähennyshyöty kanavoidaan yhtiöjärjestyksessä osakastilojen osalta joko kaikille osakkaille tai vain verovelvollisille osakkaille. Kanavointimalleja on siis kaksi, hyöty osakkaalle -malli ja hyöty yhtiölle -malli. Tilat, jotka yhtiö on vuokrannut, hyödyttävät arvonlisäverollisesti koko yhtiötä, sillä niiden osalta vähennysoikeus jaetaan kaikkien osakkaiden kesken. (Suulamo 2012, 207.)

Yhtiöjärjestykseen pitää lisätä siis erityiset säädökset arvonlisäverovastikkeista. Jotta osakkaiden yhdenvertainen kohtelu toteutuu, määritellään molemmissa malleissa erityiset arvonlisäverovastikkeet, joista laaditaan erilliset vastikelaskelmat, jotta saadaan selville vastikekohtaisesti mahdollinen yli- tai alijäämä. Kerron arvonlisäverovastikelaskelmista lisää jälkilaskelmat-otsikon alla. Arvonlisäverovelvollisuus näkyy myös investoinneissa, sillä on tarkoituksenmukaista, että verovelvolliset saavat vähennysoikeudesta syntyneet hyödyt itselleen, eli heidän rahasto- tai lainaosuutta vähennetään vastaavalla määrällä. Hyötymallit eroavat huomattavasti toisistaan. (Kallio & Korpelainen & Nielsen 2008, 244.) Hyötymalli näkyy myös tilinpäätösmallissa, sillä arvonlisäverovastike määräytyy eri tavalla malleissa. Hyöty osakkaalle mallissa vastike on täsmäytettävä myös osakastilojen kuluista vähennetyllä arvonlisäverolla ja Hyöty yhtiölle mallissa vain tuotoista vähennetyllä arvonlisäverolla (Kallio & Korpelainen & Nielsen 2008, 261–262).

### 5.2.2 Hyöty osakkaalle

Yleisempi yhtiöjärjestyksensä malli on hyöty osakkaalle -malli. Tässä mallissa vähennyshyödyn saa yhtiöjärjestyksen mukaan verovelvolliseksi hakeutuneiden osakastilojen

osakkaat. Vastikkeet sisältävät vähennettävän veron ja siten osakkaiden maksamat vastikkeet ovat tosiasiasa pienempiä kuin verottomien osakkaiden vastikkeet. (Suulamo 2012, 297.) Hyöty osakkaalle -mallissa arvonlisäverovelvollisten osakkaiden ei tarvitse maksaa piilevää veroa ollenkaan. Verovastike määritellään osakkaan huoneiston tuotoista suoritettavan ja vähennettävän arvonlisäveron erotuksena. (Kallio & Korpelainen & Nielsen 2008, 244.)

Käytännössä hyöty osakkaalle -mallin mukaisesta vastikkeesta määräytyy seuraavan esimerkin mukaisesti:

Kahdesta osakkaasta A ja B arvonlisäverovelvolliseksi on hakeutunut A. Yrityksen kuluista siis 50 % on arvonlisäverovähennyskelpoista. Oletetaan kulujen olevan yhteensä 500 euroa, joista arvonlisäverollisia (24 %) 400 euroa. Kuluissa on siis yhteensä veroa 77 euroa. Koska puolet osakkaista on verovähennyskelpoista, vähennykseen kelpaava määrä on 39 euroa eli puolet kulujen sisältämästä arvonlisäverosta. Kun kulut ovat 500 euroa, ovat vastikkeet A:lle ja B:lle 250 euroa per osakas.

Osakkaalle A määritellään lisäksi arvonlisäverovastike. Vastike lasketaan siten, että hoitovastikkeena olevasta 250 eurosta suoritettavasta arvonlisäverosta 48 euroa erotetaan vähennettävän arvonlisäveron määrä 39 euroa. Näiden erotukseen 9 euroa lisätään vielä arvonlisävero (24 %) ja saadaan 11,16 euron suuruisen arvonlisäverovastike.

Osakas B siis maksaa hoitovastiketta 250 euroa. Osakas A maksaa vastikkeita yhteensä 250 euroa + 11,16 euroa = 266,16 euroa, josta hän saa vähentää arvonlisäveron 51,03 euroa. Toisin sanoen hän maksaa vastikkeita yhteensä 215,13 euroa.

Osakas B maksaa siis kiinteistönhoitokuluista täydet arvonlisäverot, mutta A ei maksa omalta osaltaan piilevää arvonlisäveroa yhtään. (Kallio & Korpelainen & Nielsen 2008, 248.)

### 5.2.3 Hyöty yhtiölle

Hyöty yhtiölle -mallissa vähennyksistä tuleva hyöty jaetaan kaikille osakkaille pienempinä vastikkeina (Kallio & Korpelainen & Nielsen 2008, 245). Tässä mallissa arvonlisäverovähennyshyöty hyödynnetään jo hoitovastiketta määriteltäessä. Myös tässä tilanteessa voi yhtiöjärjestys vaatia erillistä arvonlisäverovastiketta, joka on hoitovastike kerrottuna arvonlisäveroprosentilla. (Suulamo 2012, 304.) Tämän mallin mukaiset vastikkeet ja kulut määritellään seuraavan esimerkin kaltaisesti:

Kuten aiemmassakin esimerkissä, tässä on kaksi osakasta A ja B, joista A:n osalta on hakeuduttu arvonlisäverovelvolliseksi. Yhtiön hoitokulut ovat 500 euroa, joista 400 euroa on arvonlisäverollista kuten aiemminkin, eli arvonlisäveroa kuiluissa on 77 euroa, joista saadaan vähentää puolet eli 39 euroa.

Nyt hoitokuluista kuitenkin vähennetään heti vähennettävissä ole arvonlisävero eli  $500 \text{ euroa} - 39 \text{ euroa} = 461 \text{ euroa}$ . Tämä 461 euroa jaetaan osakkaiden kesken, eli osakkaiden hoitovastikkeet ovat 231 euroa sekä osakkaalla A että osakkaalla B. Tämän lisäksi osakas A maksaa arvonlisäverovastiketta  $231 \text{ euroa} \times 24 \% = 55,44 \text{ euroa}$ . Osakas A saa kuitenkin vähentää tämän 55,44 euroa verotuksessa. Molemmat siis maksavat vastiketta 231 euroa.

Myös tässä tapauksessa verovelvolliseksi hakeutunut osakas A hyötyy arvonlisäverovelvollisuudestaan, mutta vähemmän kuin hyöty osakkaalle -mallissa. (Kallio & Korpelainen & Nielsen, 2008, 250).

### 5.3 Tuloslaskelma

Arvonlisäverovelvollisuus näkyy asunto-osakeyhtiön tilinpäätöksissä sekä toimintakertomuksen jälkilaskelmissa, mutta myös tuloslaskelmassa. Arvonlisäverovelvollisuudella on suuri vaikutus tuloslaskelman kaavaan, josta ei ole erikseen sovittu, mutta joka voidaan soveltaa kirjanpitoasetuksen (1:4 §:n 1 momentti) kiinteistöhallinnan tuloslaskelmakaavasta. Tässä kaavassa suoritettavat ja vähennettävät arvonlisäverot esitetään omina erinään. (Suulamo 2011, 95.)

Kaavasta on kuitenkin kahta eri versiota varsinkin tuotto-kohdan suhteen. KHT-yhdistyksen 9. painoksessa (2011, 96) tuotoista suoritettu arvonlisä kirjataan

tuloslaskelman Luottotappiot ja oikaisuerät kohdan alle Kiinteistön tuotoista erilliseksi kohdaksi. Sen sijaan Kallio & Korpelainen & Nielsen (2008, 265) suosittaa tapaa, jossa tuotoista suoritettava arvonlisävero on tuottojen mukana korjaamassa tuottoja. Kokeemuksesta tiedän, että Kallio ym. suosittama tapa on yleisempi. Tätä jälkimmäistä tapaa puoltaa se, että myös kulut oikaistaan kulukohdassa ja pääomavastikkeista suoritettava arvonlisävero pääomakohdassa, joten on yhdenmukaista oikaista tuotot tuottokohdassa. On myös kiistanalaista onko tarkoituksenmukaista esittää oikaisueriä erillisen oikaisuerät ja luottotappiot nimikkeen alla.

Jouduin kuitenkin päätymään omassa tilinpäätösmallissani KHT-yhdistyksen esittämään tapaan sillä KHT-yhdistyksen Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiön tilinpäätösmallikirjan voidaan katsoa esittävän yleistä tapaa. Onkin siis yleisen tavan mukaista toteuttaa tätä mallia. KHT-yhdistyksen mallia puolletaan sillä, että erillisen Luottotappiot ja oikaisuerät -kohdan alle sijoitettuna vastikelaskelmien laatiminen on helpompaa ja tuotot vertailukelpoisempia. On myös käytännön kannalta helpompaa sijoittaa suoritettavat arvonlisäverot tuotoista luottotappioiden ja oikaisuerien alle, sillä suoritettavia veroja on sekä yhtiön että osakkaiden tiloista, joten ylimääräisiä rivejä tulee kaksi. Suoritettu arvonlisävero yhtiön tiloista ja suoritettu arvonlisävero osakastiloista on järkevää erotella virallisessa tuloksessa siksi, että niiden hyöty riippuen tietysti hyötymallista, eroaa toisistaan osakkaiden kesken. Suoritettu arvonlisävero yhtiön tiloista koskee kaikkia osakkaita, mutta arvonlisävero osakastiloista koskee hyötymallista riippuen joko vain verovelvollisia osakkaita tai kaikkia osakkaita, kuten aiemmassa kappaleessa kerrottiin. (Suulamo 2011, 97.)

## **6 Työn eteneminen**

### **6.1 Tilinpäätösmallin lähtökohdat ja materiaali**

Tilinpäätösmallitoimeksianto syntyi työpaikkani Tiliextra Oy:n tarpeesta. Työpaikkani esittelee internetsivuillaan erilaisia asiakirjamalleja sekä pohjia eri lomakkeille. Siellä on myös osakeyhtiön tilinpäätösmalli. Osakeyhtiöiden lisäksi Tiliextra Oy:llä on runsaasti asiakkaina myös asunto-osakeyhtiöitä ja yhdistyksiä. Sen vuoksi minä ja työkaverini teemme tilinpäätösmallit asunto-osakeyhtiöille ja yhdistyksille. Minun toimeksiantoni on tehdä malli asunto-osakeyhtiölle. Mallin lisäksi toimeksiantoni mukaisesti voidaan



tilinpäätöstä käyttää myös pohjana oikeille asunto-osakeyhtiöille, sillä sisällytän työpaikan sisäiseen käyttöön tulevaan Excel-versioon yhteydet erien kesken. Varsinkin asunto-osakeyhtiön tilinpäätös sisältää runsaasti erilaisia laskelmia ja kaavoja, joiden luvut tulevat pääasiassa tilinpäätöksen tuloksesta ja taseesta.

Tilinpäätöksen tulee näyttää mahdollisimman realistiselta eli kertoa lukujen lisäksi myös esimerkkikohtia. Sen sisällä pitää olla linkitykset, jotta sen luvut ja tiedot voi syöttää oikeille asunto-osakeyhdistyksille malliksi. Lisäksi sen ulkoasu tulee vastata vastaavia yhdistys- ja osakeyhdistystilinpäätösmalleja. Mallin pitää myös sisältää mahdollisimman paljon eri kohtia, kuten laskelmia, jotta se toimisi esimerkintapaisesti muille. Tämän lisäksi tilinpäätöksen tiedot eivät saa olla minkään oikean tilinpäätöksen malli.

Sain osakeyhtiön tilinpäätösmallin pohjaksi tehdyn Excel-tiedoston käyttööni, josta pystyin aloittamaan oman mallini muokkaamisen. Vaikka malli oli visuaalisesti oikean kaltaisen, olimme sopineet, että päivitämme mallien visuaalisuutta töiden loppuvaiheessa siten, että myös osakeyhtiön tilinpäätösmalli päivittyy ulkonäöllisin ja päivämäärällisin seikoin. Excel-mallin lisäksi minulla oli käytettävissä työpaikkani laaja valikoima asunto-osakeyhtiöiden tilinpäätöksiä. Lisäksi ensisijaisina lähteenä minulla oli Kirjanpitolautakunnan yleisohje asunto-osakeyhtiöistä 7.12.2010 liitteineen ja KHT-yhdistyksen asunto- ja kiinteistöosakeyhtiön tilinpäätösmalli.

## 6.2 Tilinpäätösmallin prosessi

Materiaalia ja esimerkkejä minulla oli runsaasti tarjolla sekä valmis visuaalinen ulkoasu. Minun tehtäväkseni jäi sisällön ja sisällön järjestyksen päättäminen. Aloitin tutustumalla tilinpäätöksiin. Kävin läpi hyvien isännöintitoimistojen tasekirjamalleja ja tein luetteloita eri sisällysluetteloista. Lisäksi tutkin eri vaihtoehtoja järjestyksistä kirjoista ja kirjanpitolautakunnan ohjeista. Päätin ensimmäiseksi, sisällytänkö jälkilaskelmat ja talousarviovertailun toimintakertomukseen vai laitanko ne liitteiksi toimintakertomuksen jälkeen. Oli myös tehtävä päätös, laitanko lainaosuuslaskelman tilinpäätöksen liitteeksi vai muiden laskelmien oheen toimintakertomuksen jälkeen. Päätin myös, kumpi tulee ensin tase vai tuloslaskelma.

Seuraavaksi laadin toimintakertomuksen. Päätin käyttää toimintakertomuksen järjestyksenä Kirjanpitolautakunnan yleisohjeen (2010) liitettä 8, joka sisältää asunto-osakeyhtiön toimintakertomuksen mallin. Mallissa on järjestyksen lisäksi myös

sisällölliset vaatimukset yleisohjeen avulla. Näin sain hyvän mallin ja ohjeen toimintakertomuksen toteuttamiseksi. Jouduin kuitenkin soveltamaan mallia. Mallin sisältämä erityiskohta ”Yleiset tiedot yhtiöstä” sisältää Tilikauden aikaisten ja jälkeisten tapahtumien alle kuuluvan listan asioista, joita vakiintuneen käytännön mukaan lisätään toimintakertomukseen. Näitä ovat perustiedot yhtiöstä ja sen hallinnosta, tiedot kiinteistön ja rakennuksen hallintaperusteesta, kulutustiedot, tehdyt ja tulevat kunnossapito- ja uudistustoimet, hankelaskelmat ja mahdolliset vahinkotapahtumat tai oikeudenkäynnit. Luettelossa ei siis ole tietoja yhtiön taloudesta. Lisäsin sen kuitenkin sinne, sillä oikeiden ja riittävien tietojen antamiseksi on Kirjanpitolain (3.2 § 1. momentti), että toimintakertomuksessa on ilmoitettu kirjanpitovelvollisen toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta.

Lisäksi poikkesin yleisohjeen liitteen järjestyksestä laskelmien osalta, sillä toimintakertomusta on helpompi lukea, kun pitkät laskelmat ovat vasta toimintakertomuksen lopussa. Lisäsin myös näihin laskelmiin lainaosuuslaskelman ja hankerahoituslaskelman, sillä ne liittyvät vahvasti toimintakertomuksen tietoihin. Lainaosuuslaskelma antaa lisätietoa vapaaehtoisina tietoina annetuista pääomavastikkeiden perusteista. (Kirjanpitolautakunta 2010, 36.) Hankerahoituslaskelmalla saadaan tietää, miten hankkeen rahoitus on mennyt ja mihin rahoja on käytetty. (Etelämaa 2012, 129.)

Toimintakertomuksen sisällön päätin tehdä mahdollisimman realistiseksi ja yhtenäiseksi. Katsoinkin paljon esimerkkejä eri asunto-osakeyhtiöistä ja valitsin sieltä sopivimmat. Niiden perusteella loin kuvitteellisen asunto-osakeyhtiön, jonka koko ja huoneistopinta-alat täsmäsivät kulutustietoihin, vastikesuuruuksiin ja muihin tapahtumiin, jotka sisältyvät toimintakertomukseen. Otin myös kantaa tulevaan linjasaneeraukseen, joka asunto-osakeyhtiön iän puolesta olisi jo tulossa. Yhtenäisyyden lisäksi valitsemani luvut esimerkiksi vastikkeiden perimiseen ja kokonaislattiapinta-alan suhteen ovat suorassa yhteydessä tuloslaskelmaan, jonka vastiketuloluvut tulevat toimintakertomuksen kaavoista.

Tulos- ja tasekaavojen täyttämisenä oli omat vaikeutensa. Vastiketuoittojen piti olla järkevässä suhteessa kuluihin. Lisäksi piti ottaa huomioon arvonlisäverovelvollisuuteen liittyvät erityiserät. Ongelmia tuottivat tuloslaskelman puolella myös tilikauden aikana tapahtunut korjaushanke, jonka vuoksi tuloslaskelmaan piti laskea mukaan korjauskulut, niiden aktivoinnit, hankeosuussuoritukset, niiden rahastoinnit ja lainaosuussuoritukset, pääomavastikesuoritukset ja niiden rahastoinnit.

Arvonlisäverovastikkeet aiheuttivat paljon työtä. Olimme sopineet työnantajani kanssa, että Excel-versiota voidaan käyttää molempien hyödykemallien kanssa. Arvonlisäverovastikkeessa oli hyvä huomata, että oikaisevat erät ”suoritettu alv.” eivät kuulu olla samansuuruisia kerättyjen vastikkeiden kanssa. Sillä kerättyjen vastikkeiden suuruus päätetään etukäteen ja suoritettujen arvonlisäverojen suuruus lasketaan tuotoista ja kuluista vasta jälkikäteen. Mutta silti vastikkeiden suuruudet piti olla mahdollisimman realistisia, sillä tässä esimerkissä vastikekeräysvuosi ei ollut ensimmäinen, joten yhtiöllä on jo kokemusta arvonlisäverovastikkeiden suuruuden päättämisessä.

Arvonlisäverojen käsittely käytännössä sujui sillä tavalla, että kuten normaalitkin vastikkeet, kerroin vastikkeesta vastaavien neliöiden suuruuden ajalla ja suuruudella, mutta lisäksi vielä lisäsin siihen 24 % arvonlisäveron, kuten arvonlisäverovastikkeeseen kuuluu (Suulamo 2011, 62). Suoritettavan arvonlisäveron suuruus olikin vaikeampi laskea. Ensin laskettiin arvonlisäverovelvollisten osakkaiden tilikauden aikana maksama hoitovastikkeen ja arvonlisäverovastikkeen suuruus. Sen jälkeen niistä lasketaan arvonlisävero, joka on erän suuruus.

Itse korjauksen laatu oli olennaisen tärkeää päättää. Perusparannuksen, peruskorjauksen ja vuosikorjauksen käsittelyssä on eroja, ja halusin sellaisen tuloslaskelman, jossa korjausmenot aktivoidaan taseeseen. Sen vuoksi kyseessä piti olla perusparannus. Lisäksi halusin, että korjauskulut olisivat kokonaan perusparannusta, ei vain osittain, jottei tuloslaskelman luettavuus kärsisi liikaa. Siksi valitsin työksi pihan kivetyksen. Pihan kivetyks on perusparannus, joka on aina aktivoitava taseeseen (Suulamo 2012, 243).

Myös hanke- ja lainaosuussuoritukset tuottivat ongelmia. Oli päätettävä sopivan suuriset summat, jotta koko korjausurakan vieraaseen pääomaan jäävä erä olisi järkevän kokoinen. Suoritusten täytyi myös mennä yhteen asuinpinta-alojen mukaan, jotta yhtenäisyys pysyisi. Valitsin kuitenkin helpot summat, koska niiden käsittely ja seuraaminen on helpompaa. Jotenkin summat vain kolahtivat kohdilleen siten, että niiden seuraukset ja syyt olivat realistiset toisiinsa nähden. Pystyin helposti laskemaan, että 12 000 euron laina- ja hankeosuussuoritukset olivat yhteensä 900 neliön edestä lattiapinta-alaneliöitä ja siten todistamaan, että molemmat ovat kuuden huoneiston maksut.

Tein kunnostushankkeesta taulukon (taulukko 1), jolla pystyin seuraamaan, että jokainen erä meni oikeaan paikkaan. Taulukkoon sijoitin summat ja niiden kohteen. Lisäksi lisäsin taulukkoon Erät yhteensä -rivin, jotta taulukosta nähdään eri taseen eriin sijoitetut luvut.

Taulukko 1. Remonttihankeiden erien sijoittelu tuloslaskelmaan ja taseeseen.

Erän nimi	Erän suuruus	Sijoitus	Taseen erät	Erät yhteensä
Pihan kiveys	142 000	Aktivoitu	Rahastoidut	37 912,50
Hankeosuussuor.	12 000	Rahastoitu	Aktivoitu	142 000
Lainaosuussuor.	12 000	Rahastoitu	V. pääoma	106 000
Pankkilaina	118 000		Pankkitili	312,50
Pääomavastikkeet	13 912,50	13 912,50	Korkokulut	1 600
Lyhennetty	12 000	2 000 / kk		
Korko	1 600	3 % Tuloslask.		
Lyhennys yht.	13600			
Ylijäämä	312,50	Pankkitili		

Taulukon (1) avulla pystyin hahmottamaan, miten lyhennysosuus vaikuttaa kokonaisuuteen, lisäksi pystyin näkemään kokonaiskuvan taseeseen sijoitettavista eristä. Näin en myöskään tarvinnut erillisiä tiliristikoita asian laadintaan. Otin mukaan lainanlyhennyksen sen vuoksi, että voin tehdä jälkilaskelman aiheesta toimintakertomukseen.

Rahastointi oli seuraava ongelma. Sen lisäksi, että minun täytyi selvittää aktivointi-rahastointi-järjestelmä täysin, minun piti saada kaikki täsmäämään taseeseen. Rahastoinnin ja aktivoinnin kohde oli myös selvitettävä. Vaikka ilman rahaston kohdetta tehty rahastointipäätös menee aina SVOP-rahastoon, halusin työstä realistisemman, joten laitoin sen perusparannusrahastoon, joka on tehty juuri tällaisia tilanteita varten. Jos olisin laittanut sen lainanlyhennysrahastoon, olisin joutunut tarkkaan laskemaan rahastoitavan määrän ja lainanlyhennysmäärän, sillä sinne rahastoitavat varat pitää käyttää kuluvan tilikauden lainanlyhennyksiin.

Tase-eriä laatiessani huomasin, että jostain syystä Suulamo (2011, 377) laittaa liittymismaksut aineettomiin oikeuksiin, vaikka Kirjanpitolautakunnan päätös (2001) erikseen neuvoo, että liittymismaksut laitetaan aineellisiin hyödykkeisiin osaksi maa- ja vesi-alueita. Mutta muuten tase-erittelyissä ei tarvinnut huolehtia muusta kuin, että linkit

tasesivuille toimivat, ja että summien suuruusluokat olivat oikeanlaisia. Tase-erittelyihin tarvitsin myös tilikarttaa, jotta pystyin lisäämään tilit eri erille. Hyvän tilikartan löysin Kirjurituoite Oy:n sivuilta. Koska mallipohjassa, joka oli luotu osakeyhtiölle, oli laitettu oman pääoman erät mukaan, päätin itsekkin laittaa ne sinne. Samasta syystä lisäsin myös taseen vastaavaa ja vastattavaa puolien loppusummat tase-eriin.

Vaikka liitetietoihin riittäisi periaatteessa vain tiedot annetuista panteista ja vakuuksista, on riittävän ja oikean kuvan mukaista tehdä niistä laajemmat (Suulamo 2012, 170). Tämä olikin työn suurin yllätys. Kuvittelin alun perin, että voin tehdä vain lyhyet, yksinkertaiset liitetiedot, mutta loppujen lopuksi jouduinkin tekemään niistä suuret ja monimutkaiset. Liitetietojen laadinta itsessään ei tietenkään ole mitenkään vaikeaa, mutta ylimääräinen työ on aina ylimääräistä työtä.

Talousarviovertailussa auttoi Kirjanpitolautakunnan yleisohjeen (2010) liitetiedosto, mikä sisälsi mallin vertailusta. Sen sijaan malli ei sisältänyt prosentuaalista poikkeamasaraketta, mikä on tärkeää olennaisuuden määrittelyssä. Jouduin siis tekemään poikkeamasarakkeen siihen erikseen. Pohdin myös, mistä kohdasta saisin tarpeeksi suuren poikkeaman, jotta voisin tehdä siitä lisätiedon.

Jälkilaskelmien ja hankerahoituslaskelmien teko oli helppoa, sillä niiden käyttämiseen tarvitsi vain liittää tulos laskelmasta ja taseesta luvut paikoilleen sekä katsoa, miten edellisen vuoden yli- tai alijäämä muodostui. Valmiit pohjat laskelmille oli kätevästi saatavilla Kirjanpitolautakunnan yleisohjeen (2010) liitetiedoista. Ainoastaan arvonlisäverovastikelaskelmaa ei liitetiedoista löytynyt, mutta sen pystyi koostamaan useissa kirjoissa olleista esimerkeistä helposti muiden laskelmien mukaiseksi.

Loppua varten tehty asettelu sujui hyvin, etukäteen tiesin, että rivejä voi yhdellä sivulla olla 59–60 ja sivuleveyskin oli jo osakeyhtiömallissa laskettu valmiiksi. Ainoastaan sivunumerointi sekä sivujen ylä- ja alatunnisteiden toimivuus piti vielä tarkistaa kuntoon. Oli myös hieman haastavaa saada tuloslaskelman ja taseen nollarivit järkevästi hyötykäyttöön, jatkuva erien korjailu aiheutti jo piilotettujen rivien paljastamiseen ja asettelu-  
jen uudistamiseen.

### 6.3 Tilinpäätösmallin esittely

Tilinpäätös alkaa kahdella eri kansilehdellä. Ensimmäisessä kansilehdessä on mukana olleet lähteet ja tietoja mallista. Toinen kansilehti on tasekirjan kansilehti, se sisältää tilikauden lisäksi säilytysajan, osoitteen, kotipaikan ja y-tunnuksen. Vapaaehtoinen sisällysluettelosivu tuo selkeyttä tilinpäätöksen kokonaisuuteen, se kertoo kohtien järjestyksen ja sisällön.

Tasekirja alkaa toimintakertomuksella. Vapaamuotoinen yleiset tiedot yhtiöstä osa sisältää perustiedot, tiedot kokouksista, hallinnosta, osakasrekisteristä ja taloustiedot. Lisäksi näiden joukossa on muutama tietolaatikko, joka sisältää pykälät, jotka vaativat tietojen esittämistä ja vaihtoehtoisia esitystapoja. Läheisesti näihin liittyy myös olennaiset tapahtumat tilikaudella ja se jälkeen. Nämä kaikki tiedot ovat keskenään ristiriidattomia, luvut mukailevat muun tasekirjan summia. Mikään tieto ei kuitenkaan ole tosielämästä, yritysten ja ihmisten nimet ovat keksittyjä.

Talousarvion toteutumistiedot ovat suoraan yhteydessä talousarvioon. Molemmissa on ristiriidattomat tiedot. Myös arvio todennäköisestä kehityksestä yrittää peilata realistisesti muuhun tietoon; siinä otetaan huomioon rakennuksen ikä sekä siihen todennäköisesti liittyvät ongelmat. Panttikirjoissa on suora viite liitetietoihin, kuten kuuluukin.

Pääomalainat, rakenne- ja rahoitusjärjestelyjä koskevat tiedot ja selvitys varojen riittävydestä sisältää vain tietolaatikon, sillä näihin ei ollut olennaista sijoittaa esimerkkitalannetta. Tietolaatikko kuvaa tarpeeksi, mitä näiden kohtien pitää sisältää. Tietoihin omista osakkeista ja hallituksen esityksiin sen sijaan laitoin esimerkkitekstit, sillä ne ovat yleisiä asunto-osakeyhtiöissä ja liittyvät myös muuhun tilinpäätökseen läheisesti.

Vastikelaskelmat on rakennettu Kirjanpitolautakunnan yleisohjeen liitetietojen mallien mukaisesti. Suurimpia muutoksia niissä on arvonlisäverolaskelmien lisäys ja vertailutiedot, jotka ovat kuitenkin näkymättömät. Sisällytin vertailutiedot näkymättöminä mukaan sen vuoksi, että pystyin laskemaan edelliset vastikejäämät. Kaikki tiedot tulevat suoraan tuloslaskelmasta ja taseesta, mikä helpottaa lukujen muuttamista.

Tase ja tuloslaskelmat ovat mukautettuja versioita Kirjanpitolautakunnan yleisohjeen liitteiden malleista. Tuloslaskelmaan on lisätty arvonlisäveroon liittyvät erät. Molemmista on poistettu turhat nollarivit, jotta luettavuus ei kärsisi. Taseen vastattavaa ja

vastaavaa puolet ovat samansuuruiset ja tuloslaskelman tulos täsmäytyy taseen omaan pääomaan. Kaavoissa on mukana myös vertailutiedot edelliseltä tilikaudelta.

Liitetiedot sisältävät asunto-osakeyhtiölle tärkeät kohdat. Varsinkin oman pääoman erittely sekä annetut pantit ja kiinnitykset ovat tärkeässä osassa. Liitetiedot noudattelevat kirjanpitoasetuksen (1997/1339 2.2) järjestystä ja se toimii esimerkiksi muisti-listana, jotta kaikki oleelliset erät tulevat lueteltua tilinpäätöksessä.

Tase-erittelyillä on oma kansisivu. Kansisivussa on tase-erittelyiden sisällysluettelo ja tietolaatikko tase-erien sisällöstä ja laadintasäännöistä. Tase-erät käyvät yksityiskohtaisesti läpi taseen erät, täydentäen näiden tietoja, summaluvut on linkitetty suoraan taseesta. Tase-erien ja toimintakertomuksen tiedot ovat keskenään ristiriidattomat. Kuten tilinpäätös, myös tasekirja sisältää allekirjoitukset ja päiväykset.

Lisäksi Excel-tiedostossa on erillinen välilehti, joka sisältää kokonaisen tuloslaskelman ja taseen. Se toimii Excel-tiedoston syöttösivuna, josta kaikki tiedot tasekirjaan lähtee. Tätä sivua ei kuitenkaan ole mukana pdf-mallissa, sillä pitkää tuloslaskelmaa ja tasetta ei tarvitse liittää mukaan tasekirjaan. Tuloslaskelma ja tase eivät ole tilikohtaisia, joten ne eivät toisi lisäinformaatiota tasekirjaan.

## **7 Opinnäytetyön arviointi ja päätäntö**

### **7.1 Tavoitteiden saavuttaminen**

Tällä opinnäytetyöllä oli useita tavoitteita. Ensimmäisenä tavoitteena oli saada aikaiseksi tilinpäätösmalli, joka näyttää, millainen on hyvä asunto-osakeyhtiön tilinpäätös ja mitä se sisältää. Lisäksi sen piti antaa neuvoja ja ohjeita sekä selityksiä sisältöön. Tavoitteena oli myös saada Tiliextra Oy:n sisäiseen käyttöön ratkaisu, jolla voidaan tutkia eri yhtiöiden mahdollisia tilinpäätöksiä. Raportissa tavoitteena oli tutustua tilinpäätöksen takana oleviin asetuksiin, lakeihin ja sääntöihin, ja lisäksi raportissa haluttiin esittää tilinpäätösten ongelmakohtia. Haluttiin myös tutustua vapaaehtoisesti arvonalisäverovelvolliseen asunto-osakeyhtiöön sekä sen tarpeisiin ja vaatimuksiin.

Tilinpäätösmalli sisältää tilinpäätöksille asetetut osiot. Siinä on myös runsaasti erityistapauksia. Se pyrkii näyttämään suuren osan tavallisimmista tilinpäätöstilanteista. Kommenttikentät selittävät tilinpäätöksen sisältöön vaikuttavia lakeja, asetuksia ja suosituksia. Kentät myös antavat vaihtoehtoja toteutetulle tavalle tehdä tilinpäätös. Tilinpäätösmallin laskelmien sisältöä on muutettu arvonlisäverovelvollisen asunto-osakeyhtiön tarpeita vastaavaksi. Mallin linkitykset kattavat jokaisen muuttuvan erän tilinpäätöksessä. Syöttöpohjan avulla voidaan tilinpäätöksen numeraalinen sisältö muuttaa kokonaan samanaikaisesti.

Raportti kattaa merkittävimmät tilinpäätöksen sisältöön vaikuttavat lait, asetukset ja käytännöt. Raportissa on esitetty tilinpäätöksen sisältö kohta kohdalta. Sisällön esittelyn lisäksi raportti kertoo esimerkkejä tilinpäätösten yleisimmistä ongelmakohtista. Arvonlisäverovelvollisuudesta selvitettiin, miten monimutkainen järjestelmä vapaaehtoinen arvonlisäverovelvollisuus on sekä tuotiin järjestelmän vaihtoehtoisia tapoja esiin. Saavutin työn tavoitteet.

## 7.2 Löydöt ja jatkotutkimus

Tilinpäätökset sisältävät paljon mukautuksia, eroavuuksia ja jopa virheitä, vaikka ne ovatkin lakien ja asetusten tiukasti määrittelemiä. Tärkeimpinä poikkeavuuksina ovat varmasti eroavuudet, jotka johtavat osakkaiden epätasa-arvoiseen kohteluun, kuten hanke- ja lainaosuuksien termien sekoittaminen tai virheellisesti tehdyt jälkilaskelmat ja pakon kautta täsmäytetyt hankerahoituslaskelmat. Myös korjaushankkeiden oikeanmukainen kohtelu on osakkaan kannalta tärkeää. Kuitenkin myös vähäpätöisemmät poikkeamat, kuten tasekirjan osien järjestykselliset poikkeamat, merkitsevät. Taseen sijoittaminen ennen tuloslaskelmaa on tarkoituksenmukaista, sillä siten tilinpäätöstä saadaan lähemmäs kansainvälistä tilinpäätösmallia.

On myös positiivisia poikkeamia. Sisällysluettelon sijoittaminen tasekirjaan antaa lukijalle paremman kuvan kokonaisuudesta. Tase-erittelyihin lisätyt tiedot omasta pääomasta myös helpottavat tilinpäätöksen tutkimista. Myös säädettyä laajemmat liitetiedot lisäävät tasekirjan informaatioisisältöä, ja ovat siten oikeutettuja.

Tutkimusta on helppo jatkaa tästä tutustumalla tilikauden aikaiseen kirjanpitoon. Varsinkin arvonlisäverovelvollisuuden osalta tilikauden aikainen kirjanpito varmasti tarjoaa tutkittavaa ja selvennettävää. Itse asiassa vapaaehtoisesti arvonlisäverovelvollisten



asunto-osakeyhtiöiden kokonaisvaltainen tutkiminen sekä selvittäminen ovat olleet vähäisen tutkimisen kohteena. Olisi myös kiinnostavaa tutkia, miten erilaiset kiinteistöyhtiöt tuottavat tilinpäätöksiä.

### 7.3 Tutkimuksen reliabiliteetti ja validiteetti

Tutkimuksen reliabiliteetilla tarkoitetaan tutkimuksen menetelmän luotettavuutta, eli voidaanko tutkimus uusaa ja saada samanlaiset tulokset (Metsämuuronen 2001, 50). Koska suurimman osan tilinpäätöksen sisällöstä ja asetelusta määrää lait, asetukset ja käytännöt, on myös tämän tutkimuksen sisältö suurelta osin kirjanpitolain (1997/1336), kirjanpitoasetuksen (1997/1339), asunto-osakeyhtiölain (2009/1599) sekä Kirjanpitolautakunnan yleisohjeiden (2010) ja lausuntojen (2001/1670) selvittämistä. Lisäksi olen käyttänyt omia havaintojani työssäni, jossa olen kevään aikana tutustunut kymmeneen eri asunto-osakeyhtiöiden tilinpäätöksiin. Näistä syistä tutkimuksen menetelmä on reliabeli. Tutkimuksen luotettavuutta voi heikentää havaintojeni kohdalta se, että havaintojen kohteina olleet asunto-osakeyhtiöt ovat tiettyjen isännöintitoimistojen asiakkaita. Isännöintitoimistot käyttävät tilinpäätöksiin samankaltaisia aseteluita ja tekniikoita. Isännöintitoimistoja on kymmeniä, mutta suuri osa asunto-osakeyhtiöistä on keskitynyt muutamalle toimistolle, joten näiden toimistojen virheet saavat suuremman merkityksen.

Validiteetilla tarkoitetaan sitä, että ollaanko tutkimassa sitä, mitä on tarkoitus tutkia. Validiteetti voidaan jakaa ulkoiseen ja sisäiseen validiteettiin. Ulkoinen validiteetti tarkoittaa sitä, miten yleistettävissä tutkimustulokset ovat. (Metsämuuronen 2001, 41.) Sisäisiä validiteetteja on useita, esimerkiksi sisällön validiteetti tarkoittaa sitä, ovatko käytetyt termit teorian mukaiset (Metsämuuronen 2001, 51). Ennustevalidius tarkoittaa sitä, miten tutkimuksesta voidaan ennustaa tulevien tutkimusten tulokset (Hirsjärvi & Hurme 2001, 186). Lait ja asetukset muuttuvat hitaasti. Kirjanpitoon liittyvät lait antavat paljon sijaa hyvälle kirjanpitolautakunnalle, jota johdattelee muun muassa Kirjanpitolautakunta. Tilinpäätöksen sisältö ja terminologia tulee suurelta osin näiltä auktoriteeteilta. Onkin todennäköistä, että tilinpäätökset eivät tule muuttumaan radikaalisti lähiaikoina, joskin säännökset tulevat lähentymään IFRS-tilinpäätöstä kokoajan. Tutkimukseni tuloksia ei voi käyttää sellaisenaan muuhun kuin asunto-osakeyhtiön tilinpäätökseen, olen rajannut muiden yhtiömuotojen tilinpäätökset tutkimuksesta ulos.

#### 7.4 Opinnäytetyöprosessi

Yllätyksistä huolimatta opinnäytetyöprosessi sujui aikataulussa. Prosessin aikana opinnäytetyön aihe tarkentui suunnitellusta merkittävästi toimeksiannon vuoksi. Tästä syystä tein esimerkiksi suunnitelmat kahdelle eri opinnäytetyölle. Prosessissa opin suurten töiden vaiheet. Opin myös projektien eri osien tärkeyden ja aikataulun noudattamisen oleellisuuden.

Käytin työhön sopivasti aikaa. Yhdessä raportin ja toiminnallisen osuuden kanssa täytin asetetut aikatavoitteet. Infojen ja opastuksen merkitys korostui prosessin aikana. Kie-  
lenhuoltajan avulla sain tietooni isoimmat kieliopilliset haasteet. Myös ohjaava opettaja auttoi minua löytämään niin kielellisiä kuin sisällöllisiä ongelmia. Minulle oli tärkeää noudattaa ohjaajilta saatuja neuvoja. Toiminnalliseen osuuteen sain runsaasti apua Tiliextra Oy:ltä. Apu oli niin sisällöllistä kuin rakenteeseenkin liittyvää.

## Lähteet

Arjasmaa, Pekka & Kaivanto, Keijo 2006. Toimiva hallitus. Kiinteistöalan kustannus, Helsinki.

Asunto-osakeyhtiölaki 22.12.2009/1599.

Grass, Ben 2010. Asunto-osakeyhtiölaki merkitsee uuden ajan alkua taloyhtiöissä. Helsingin Sanomat 14.10.2010.

<https://www.hs.fi/yritykset/sanoma-arkisto/artikkeli.do?id=HS20101014SI1MP01Inp&hakusanat=Asunto-osakeyhti%C3%B6laki+merkitsee+uuden+ajan+alkua+taloyhti%C3%B6iss%C3%A4&pvm=vuosi2010&alkaen=&loppuen=&lehti=HS&sivu=1&tulokset=1&yhenne=HS&artikkeli=1&haku=HESA>. Luettu 6.11.2013.

Grass, Ben & Heino, Jouko & Kaivanto, Keijo 2010. Hyvä hallintotapa taloyhtiössä. Kiinteistöalan Kustannus, Helsinki

Etelämaa, Jari 2013. Asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastuksen erityistilanteita. Luento, HTM-info, Helsinki. 7.10.2013

Etelämaa, Jari 2012. Jälki- ja lainaosuuslaskenta. Kiinteistöalan kustannus, Helsinki.

Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi kirjanpitolain muuttamiseksi sekä eräksi siihen liittyviksi laeiksi 126/2004

Kuinka pienen taloyhtiön kirjanpito hoidetaan? 2010. Helsingin Sanomat. Päivitetty 31.10.2010.

<http://www.hs.fi/artikkeli/Kuinka+pienen+taloyhtiön+kirjanpito+hoidetaan/1135261295636>. Luettu 5.11.2013.

Perttu, Jukka 2013. Kerrostaloasuntojen hoitokulut paisuvat. Helsingin Sanomat. Päivitetty 14.9.2013, B 8.

Hirsjärvi, Sirkka & Hurme, Helena 2001. Tutkimushaastattelu. Teemahaastattelu. Teemahaastattelun teoria ja käytäntö. Helsinki University Press, Helsinki.

Kallio, Mika & Korpelainen, Tuija & Nielsen, Ari 2008. Kiinteistöjen arvonlisäverotus. KHT-media. Helsinki.

KHT-yhdistys 2006. IFRS ja yrityskauppojen arvostuslaskelmat. KHT-Media, Helsinki.

Kirjanpitoasetus 30.12.1997/1339.

Kirjanpitolaki 30.12.1997/1336.

Kirjanpitolautakunta 17.12.2001/1670. Lausunto. Liittymismaksujen merkitsemisestä maksajan tilinpäätökseen

Kirjanpitolautakunta, 7.12.2010. Yleisohje. Yleisohje asunto-osakeyhtiöiden ja muiden keskinäisten kiinteistöyhtiöiden kirjanpidosta, tilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta. Työ- ja elinkeinoministeriö.

Kokko, Outi 2013. Asuntojen hoitomenoista pääosa on veroja. Taloussanomat. Päivitetty 13.9.2013.

[Http://www.taloussanomat.fi/asuminen/2013/09/13/asuntojen-hoitomenoista-paaosa-on-veroja/201312846/310](http://www.taloussanomat.fi/asuminen/2013/09/13/asuntojen-hoitomenoista-paaosa-on-veroja/201312846/310). Luettu 5.11.2013.

Kärkkäinen, Anu & Tikkanen, Tapio, 2012. Toiminnantarkastus asunto-osakeyhtiössä. Kiinteistöalan kustannus, Helsinki.

Metsämuuronen, Jari 2001. Metodologian perusteet ihmistieteissä. Metodologia -sarja 1. International Methelp, Helsinki.

Mäkinen, Matti J. 2013. Hallituksen puheenjohtaja. Tiliextra Oy, Helsinki. Haastattelu 1.8.2013.

Rautanen, Rauni & Suojanen, Kalevi, 2006. Opi yhtiöoikeutta Lisää. 4. painos. KS-Kustannus, Helsinki.

Suulamo, Antti 2011. Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiön tilinpäätösmalli. 9. Painos. KHT-Media, Helsinki.

Suulamo, Antti 2013. Kiinteistöyhtiön arvonalisäverotus. Kiinteistöalan Kustannus, Helsinki.

Suulamo, Antti 2012. Kiinteistöyhtiön kirjanpito ja tilinpäätös. 10. uud. painos. Kiinteistöalan Kustannus, Helsinki.

Tikkanen, Tapio, 2013. Hanke- vai lainaosuus? Tilisanomat 34 (1), 50–51.

Vilka, Hanna & Airaksinen, Tiina, 2003. Toiminnallinen opinnäytetyö. Tammi, Helsinki.

# *Tilinpäätösmalli 11.11.2013*

## Tilinpäätösmalli asunto-osakeyhtiölle

### Tässä tilinpäätösmallissa:

- on esitetty tasekirja sekä tilinpäätöserittelyt
- on huomioitu asunto-osakeyhtiölaki (22.12.2009)
- on huomioitu KILA:n yleisohje asunto-osakeyhtiöistä ( 7.12.2010)
- on huomioitu KILA:n yleisohje arvonalisäveron kirjaamisesta (6.5.2008)
- asunto-osakeyhtiö on ns. "pieni kirjanpitovelvollinen" (KPL 3:9 § 2 momentti)
- asunto-osakeyhtiö on hakeutunut vapaaehtoisesti arvonalisäverovelvolliseksi kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta.

Tilinpäätösmallin on laatinut Juho Paavola, Tiliextra oy.

Katso käyttöehdot osoitteesta [www.tiliextra.fi/kayttoehdot](http://www.tiliextra.fi/kayttoehdot)

# *As.oy Kotikaupungin Mallitie 4*

## Tasekirja

1.1.2013 - 31.12.2013

Tämä tasekirja on säilytettävä 31.12.2023 asti.

---

**Osoite** Mallitie 4  
00001 Kotikaupunki

**Y-tunnus** 1234567-8  
**Kotipaikka** Kotikaupunki

# As.oy Kotikaupungin Mallitie 4

Tilinpäätös tilikaudelta 1.1.2013 - 31.12.2013

Sisällys	Sivu
‣ Sisällysluettelo	1
‣ Toimintakertomus	2
‣ Vastikerahoituslaskelma	6
‣ Talousarviovertailu	8
‣ Hankerahoituslaskelma	9
‣ Taseet 31.12.2013 ja 31.12.2012	10
‣ Tuloslaskelmat 1.1.-31.12.2013 ja 1.1.-31.12.2012	11
‣ Liitetiedot	12
‣ KirjanpitoKirjojen luettelo	13
‣ Tositteiden lajit	13
‣ Tositteiden säilytystapa	13
‣ Tilinpäätöksen allekirjoitukset	13
‣ Tilinpäätösmerkintä	13

Tasekirja on säilytettävä vähintään 10 vuotta tilikauden päättymisestä eli 31.12.2023 asti (KPL 2:10.1 §).

Tilikauden tositemaineisto on säilytettävä vähintään 6 vuotta sen vuoden lopusta, jona tilikausi on päättynyt eli 31.12.2019 asti (KPL 2:10.2 §).

Sisällysluettelo ei ole pakollinen, mutta se on yleinen ja se selkeyttää tasekirjaa.  
Tasekirjan sivut tai aukeamat on kuitenkin numeroitava (KPL 3:8 §).

Asunto-osakeyhtiön tasekirjassa on suositeltavaa esittää yhtiön rekisteriin merkitty osoite, kotipaikka ja Y-tunnus.

Tieto vähimmäissäilytysajasta päivämäärinen on suositeltavaa olla tasekirjan kannessa.

**Osoite** Mallitie 4  
00001 Kotikaupunki

**Y-tunnus** 1234567-8  
**Kotipaikka** Kotikaupunki

# As.oy Kotikaupungin Mallitie 4

## Toimintakertomus

Vaikka asunto-osakeyhtiö olisikin ns. pienenä kirjanpitovelvollisena vapautettu kirjanpitolain mukaisen toimintakertomuksen laatimisesta, pitää yhtiön asunto-osakeyhtiölain (10:3 §) mukaan se aina laatia. Alla on esimerkki kirjanpitolautakunnan yleisohjeen (KILA 7.10.2010) mukaisesta toimintakertomuksesta.

### Yleiset tiedot yhtiöstä

AsOYL 10:5 §:n 4 momentin perusteella on toimintakertomuksessa esitettävä tiedot olennaisista tapahtumista tilikaudella ja sen jälkeen. Oikean ja riittävän kuvan antamiseksi voidaan yhtiötä koskevat yleiset tiedot sisällyttää toimintakertomukseen.

Vakiintuneen käytännön mukaan riittää, että toimintakertomuksessa esitetään perustiedot yhtiöstä ja sen hallinnosta, tiedot kiinteistön ja rakennuksen hallintaperusteesta, kulutustiedot, tehdyt ja tulevat kunnossapito- ja uudistustoimet, hankelaskelmat, mahdolliset vahinkotapahtumat ja oikeudenkäynnit.

### 1. Perustietoja

*Esim:* Asunto-osakeyhtiö sijaitsee Kotikaupungin Mallialueella osoitteessa Mallitie 4, 00001 Kotikaupunki. Yhtiö on merkitty kaupparekisteriin 31.12.1963. Kiinteistötunnus on 111-2-333-2 ja Y-tunnus 1234567-8. Yhtiön omistama kiinteistö on valmistunut v. 1963 omalle 1050 m<sup>2</sup> tontille numero 2. Kiinteistössä on 61 asuinhuoneistoa pinta-alaltaan 4575 m<sup>2</sup> 5 autotallia pinta-alaltaan 90 m<sup>2</sup> ja liikehuoneistoja 4 kpl pinta-alaltaan 300 m<sup>2</sup>. Rakennuksen kuutiotilavuus on 25591 m<sup>3</sup>. Yhtiö on hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi liiketilojen osalta kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta.

### 2. Yhtiökokoukset

*Esim:* Yhtiössä pidetään yhtiöjärjestyksen mukaisesti vuosittain yksi varsinainen yhtiökokous. Kokous on pidettävä kuuden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä. Varsinainen yhtiökokous pidettiin 15.4.2012. Kokouksessa oli edustettuna 169 osaketta ja ääntä yhtiön 205 osakkeesta ja äänestä. Kokouksessa käsiteltiin yhtiöjärjestyksen edellyttämät asiat. Lisäksi hallitukselle annettiin valtuudet kerätä tarvittaessa kaksi ylimääräistä hoitovastiketta tai jättää kaksi hoitovastiketta perimättä. Päätettiin myös perusparannusrahaston kartuttamisesta enintään osakkailta vastaanotetuilla hankeosuussuorituksilla. Ja lainanlyhennysrahaston kartuttamisesta enintään lainanlyhennyksiin käytetyillä osakkailta vastaanotetuilla pääomavastikkeilla ja lainaosuussuorituksilla.

### 3. Hallinto

*Esim:*

1) Hallitus:	15.4.2012 saakka	16.4.2012 alkaen
	Into Aktiivi, puheenjohtaja	Carolina Karlsson, puheenjohtaja
	Salme Harju	Into Aktiivi
	Pekka Perusjäsen	Salme Harju
	Hallitus kokoontui tilikauden aikana 12 kertaa.	
2) Tilintarkastaja:	HTM Matti Mallikas	
Varatilintarkastaja:	HTM Mikko Mallikas	
3) Isännöitsijä:	Isännöitsijätoimisto OLK Oy, päävastuullisena isännöitsijänä Iisa Noitsija Puh. 09 3456 789	
4) Kiinteistöhuolto:	Siivous- ja kunnossapitopalvelu Sikupipa Oy	



## 4. Osakasrekisterimuutokset

**Esim:** Tilikauden aikana on osakeluetteloon tehty seuraavat osakeluettelomerkinnät:

F 14: Sakari Sanmari Osakkeet 2315-2490  
B 19: Rafael Fanfari Osakkeet 1490-1565

## 5. Kulutustiedot

Esim:	Lämmitysenergia	Kiinteistösähkö	Vedenkulutus	
	MWh	MWh	m <sup>3</sup>	l/hlö/vrk
2013	686,25	104,92	8200	200
2012	663,38	103,64	12300	300
2011	640,50	102,36	8200	200
2010	549,00	101,08	8200	200
2009	503,25	99,80	6150	150
2008	713,70	105,18	6150	150

Oikean ja riittävän kuvan saamiseksi on toimintakertomuksessa syytä antaa vapaaehtoisina tietoina myös tietoja yhtiön taloudesta ja omaisuudesta. Tällaisia ovat esimerkiksi tiedot perityistä vastikkeista, tilikauden aikana nostetuista lainoista ja kiinteistövakuutuksesta.

## 6. Lainat

**Esim:** Pääomavastikelaina 1 **Pääoma alussa** **Pääoma 31.12**  
118 000 euroa 106 000 euroa **Oolannin osuuspankki**  
Lainan korko on 0,841 % (12 kk euribor).

## 7. Vastiketiedot

Esim:	01–05 /2013	06–12 /2013
1) Hoitovastike:	2,10 /m <sup>2</sup> /kk	2,30 /m <sup>2</sup> /kk
2) Alv-vastike:	0,50 /m <sup>2</sup> /kk	0,72 /m <sup>2</sup> /kk
3) Rahoitusvastike:	Ensimmäinen erä 06/2013	0,50 /m <sup>2</sup> /kk
4) Vesimaksu:	15,00 /henkilö/kk	18,00 /henkilö/kk

## 8. Vakuutus

**Esim:** Yhtiöllä on kiinteistön täysarvovakuutus vakuutusyhtiö Mallivakuutuksessa.

#### Tiedot olennaisista tapahtumista tilikaudella

**Esim:** Tilikauden aikana pihan paikoitusalue kivettiin. Kivetyksen teki Gatarityöt Oy. Sopimuksen mukaiset kustannukset olivat 142 000 €.

#### Tiedot olennaisista tapahtumista tilikauden päättymisen jälkeen

**Esim:** Tilikauden jälkeen paikoitusalueella huomattiin useita irronneita kiviä. Takuuasioista keskustellaan Gatarityöt Oy:n kanssa.

### Talousarvion toteutuminen

*Esim:* Talousarvio ylitettiin korjauskuluissa 30 220 eurolla. Ylityksestä 20 220,20 euroa johtui suurista vesivuodoista E-rapussa. E 3 -asunnon remonttikustannukset olivat 14 230,15 €, ja E 2- asunnon kustannukset olivat 5 990,05 €

Oikeiden ja riittävien tietojen saamiseksi on toimintakertomuksessa annettava myös tiedot olennaisista tapahtumista tilikaudella ja ja tilikauden päättymisen jälkeen (ennen tilinpäätöksen allekirjoituspäivää).

Talousarvion poikkeamien syyt täytyy mainita erikseen, pelkkä numeerinen ilmaus talousarviossa ei riitä. (KILA 7.12.2010)

### Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä

*Esim:* Rakennus on rakennettu vuonna 1963. Vesi- ja viemäriverkoston teknisenä ikänä pidetään 50:tä vuotta. Yhtiöön tehtäneen kuluvan tilikauden aikana LVIS-hankesuunnittelu. Asunto-osakeyhtiön hallitus on tehnyt kunnossapitotarvesuunnitelman viiden vuoden ajaksi.

AsOYL vaatii, että hallituksen on annettava vuosittain yhtiökokouksessa kirjallinen selvitys talon kunnossapitotarpeista seuraavan viiden vuoden aikana. Tämä suunnitelma ei ole osa tilinpäätöstä tai toimintakertomusta. (KILA 07.12.2010.)

### Yhtiön omaisuuteen kohdistuvat pysyvät rasitteet ja kiinnitykset ja panttikirjat

Kun toimintakertomuksessa on asunto-osakeyhtiölain edellyttämät tiedot kiinnityksistä, tarkempi panttikirjakohtainen erittely voidaan antaa liitetiedoissa. Hyvän kirjanpitoavan mukaan samaa informaatiota ei tarvitse antaa kahdesti. (KILA 7.12.2010)

*Esim:* Yhtiöllä on kiinteistökiinnityksiä yhteensä 201 600 eurolla Oolannin osuuspankissa. Tarkempi erittely niistä on liitetiedoissa.

### Pääomalainat

Pääomalainat ovat asunto-osakeyhtiöissä harvinaisia. Mikäli niitä on, on niistä ilmoitettava toimintakertomuksessa.

### Rakenne- ja rahoitusjärjestelyjä koskevat tiedot

Toimintakertomuksessa on ilmoitettava, mikäli yhtiöstä on tullut emoyhtiö tai se on ollut vastaanottavana yhtiönä sulautumisessa tai jakautumisessa tai yhtiö on jakautunut (KILA 6.1.8).

Lisäksi toimintakertomuksessa on kerrottava mm. osakeantia koskevien päätösten sisällöt ja yhtiön optio-oikeuksia koskevien päätösten pääasialliset sisällöt (KILA 6.1.8).

### Tiedot omista osakkeista

Toimintakertomuksessa on kerrottava, mikäli yhtiöllä on hallinnassa omia osakkeita sekä huoneistot, joihin osakkeet oikeuttavat. Kertomuksessa on mainittava yhtiön ja sen tytäryhteisöjen:

- hallussa ja panttina olevien osakkeiden kokonaismäärät sekä suhteelliset osuudet kaikista osakkeista.
- tilikauden aikana tulleet ja pantiksi otetut omat ja emoyhtiön osakkeet, sekä niiden luovuttaminen ja mitätöiminen.

Lisäksi toimintakertomuksessa on kerrottava mm. osakeantia koskevien päätösten sisällöt sekä yhtiön optio-oikeuksia koskevien päätösten pääasialliset sisällöt. (KILA 6.1.8.)

### Selvitys varojen riittävydestä

Toimintakertomuksessa on annettava selvitys, jos yhtiön oma pääoma on negatiivinen. Selvitys on myös annettava, jos yhtiö on tilikauden aikana korottanut omaa pääomaa, vaikka tilinpäätöspäivänä siihen ei olisi ollut tarvetta.

Käytännössä selvitys tarkoittaa laskelmaa oman pääoman riittävydestä asianmukaisine selvityksineen esimerkiksi yhtiön omaisuuden arvostamisesta.

### Hallituksen esitys voittoa koskeviksi toimenpiteiksi

Vaikka asunto-osakeyhtiöt eivät pyri voiton tuottamiseen tai varojen jakamiseen osakkeenomistajille, pitää toimintakertomuksessa tehdä esitys yhtiön taseen osoittamaa voittoa koskeviksi toimenpiteiksi sekä esittää mahdollisen muun vapaan pääoman jakamisesta.

**Esim:** Hallitus ehdottaa, että tilinpäätöksen osoittama tappio 77,18 siirretään vapaaseen omaan pääomaan ja että osinkoa ei jaeta.

**VASTIKERAHOITUSLASKELMA****KIINTEISTÖN HOITO JA RAKENTAMINEN**

## HOITOTUOTOT

Hoitovastikkeet	129 675,00
Kulutusperusteiset vastikkeet	12 880,00
Vuokrat	5 900,00
Käyttökorvaukset	6 660,00
Omaisuuuden myyntituotot	0,00
Muut kiinteistön tuotot	8,00
Korkotuotot	45,00
Osinkotuotot	0,00
Muut rahoitustuotot	0,00
Satunnaiset tuotot	0,00

---

155 168,00

Luottotappiot ja oikaisuerät	0,00
------------------------------	------

## HOITOKULUT

Hoitokulut	-152 199,70
Korkokulut	0,00
Muut rahoituskulut	0,00
Satunnaiset kulut	0,00
Välittömät verot	0,00
Aktivoidut hankinnat ja korjaukset	-142 000,00
Luottolimitin käytön vähennys	0,00
Muut lainojen lyhennykset	0,00

---

-294 199,70

HANKEOSUUSSUORITUKSET	12 000,00
LUOTTOLIMITIN KÄYTÖN LISÄYS	0,00
MUUT LAINOJEN NOSTOT	130 000,00
OSAKEPÄÄOMAN MAKSULLINEN KOROTTAMINEN	0,00
MUUT OMAN PÄÄOMAN MAKSULLISET SIOITUKSET	0,00
OMIEN OSAKKEIDEN HANKKIMINEN/LUNASTAMINEN	0,00
HOITOVASTIKEYLI-/ALIJÄÄMÄ	2 968,30
EDELLISTEN TILIKAUSIEN HOITOVASTIJEJÄÄMÄ	7 052,36
SIIRTYVÄ HOITOVASTIKEYLI-/ALIJÄÄMÄ	10 020,66

**RAHOITUS**

## PÄÄOMATUOTOT

Pääomavastikkeet	1 912,50
Pääomavastikkeet (rahastoidut)	12 000,00
Lainaosuussuoritukset	0,00
Lainaosuussuoritukset (rahastoidut)	12 000,00

---

25 912,50

## PÄÄOMAKULUT

Korkokulut	-3 004,20
Muut rahoituskulut	-320,29
Lainojen lyhennykset	-12 000,00
Lainaosuuslyhennykset	-12 000,00

---

-27 324,49

PÄÄOMAVASTIKEYLI-/ALIJÄÄMÄ	-1 411,99
EDELLISTEN TILIKAUSIEN PÄÄOMAVASTIJEJÄÄMÄ	0,00
SIIRTYVÄ PÄÄOMAVASTIKEYLI-/ALIJÄÄMÄ	-1 411,99

**ALV-HOITORAHOITUSLASKELMA**

Alv-vastikkeet	3 214,08
Suoritettava alv	-3 124,26
Vähennettävä alv	0,00
Laskentakulut	-1 723,31
Alv-vastikeyli-/alijäämä	-1 633,49
Edellisten tilikausien alv-vastikejäämä	0,00
<b>SIIRTYVÄ ALV-HOITOVASTIKEYLI-/ALIJÄÄMÄ</b>	<b>-1 633,49</b>

**ALV-PÄÄOMARAHOITUSLASKELMA**

Alv-vastike, pääoma (sis. Alv.)	0,00
Suoritettava alv	0,00
Vähennettävä alv	0,00
Alv-vastikeyli-/alijäämä	0,00
<b>SIIRTYVÄ ALV-PÄÄOMAVASTIKEYLI-/ALIJÄÄMÄ</b>	<b>0,00</b>

**KOKONAISJÄÄMÄ**

-1 633,49

**TARKISTUS KIRJANPITOON**

Hoitovastikeyli-/alijäämä	10 020,66
Pääomavastikeyli-/alijäämä	-1 411,99
Alv-vastikeyli-/alijäämä	-1 633,49
Alv-pääomavastikeyli-/alijäämä	0,00
<b>Kokonaisjäämä</b>	<b>6 975,18</b>

Rahoitusomaisuus	9 096,18
- Lyhytaikainen vieras pääoma	-26 121,00
./ Seuraavan tilikauden lainanlyhennykset	24 000,00
Taseen rahoitusasema	6 975,18
	0,00

**LAINAOSUUDET TILINPÄÄTÖSHETKELLÄ**

LAINA 1 Oolannin osuuspankki NRO 204438-87654321	Tilinpäätöspvm	Ed. tilinpäätöspvm
PÄÄOMAVASTIKEYLI-/ALIJÄÄMÄ TILINPÄÄTÖSHETKELLÄ	-1 411,99	0,00
LAINAPÄÄOMA TILINPÄÄTÖSHETKELLÄ	106 000,00	0,00
LAINARASITUS YHTEENSÄ	104 588,01	0,00
 LAINASTA VASTAAVAT YKSIKÖT (m2)	 3 975,00 kpl	 0,00 kpl
 LAINARASITUS PER VELALLINEN YKSIKKÖ	 26,31 €/kpl	 0,00 €/kpl

Jos yhtiössä peritään vain yhtä vastiketta osakasta kohden, ei erillistä vastikerahoituslaskelmaa tarvita (KILA 7.12.2010)

Arvonlisäverojen jälkilaskelmia tarvitaan vain, jos yhtiössä on käytössä Hyöty osakkaalle -malli. Hyöty yhtiölle -mallista ei vastikkeiden yli-/alijäämää synny. Sillä siinä kuluista vähennettävän arvonlisäveron tuottama verohyöty suunnataan koko yhtiölle.

## Tiedot talousarvion toteutumisesta ja selvitys olennaisista poikkeamista

KIINTEISTÖN HOITO JA RAKENTAMINEN	TOTEUMA	TALOUSARVIO	ERO	%
<b>HOITOTULOT</b>				
Aikaisempi hoitoalijäämä	1 545,95	7 052,36	-5 506	-78 %
Hoitovastikkeet	129 675,00	170 625,00	-40 950	-24 %
Alv-hoitovastikkeet	3 214,08	2 287,50	927	41 %
Kulutusperusteiset vastikkeet	12 880,00	11 712,00	1 168	10 %
Vuokrat	5 900,00	5 829,00	71	1 %
Käyttökorvaukset	6 660,00	7 380,00	-720	-10 %
Muut tulot	8,00	80,40	-72	-90 %
Lainojen nostot	106 000,00	134 000,00	-28 000	-21 %
Rahoitustulot (hoito)	5,00	0,00	5	100 %
<b>TULOT yhteensä</b>	<b>265 888,03</b>	<b>338 966,26</b>	<b>-73 078</b>	<b>-22 %</b>
<b>HOITOMENOT</b>				
Henkilöstömenot	-1 770,00	-924,60	-845	91 %
Hallinto	-17 233,10	-16 567,88	-665	4 %
Käyttö ja huolto	-19 203,30	-18 119,15	-1 084	6 %
Ulkoalueiden hoito	-3 614,00	-1 594,06	-2 020	127 %
Siivous	-208,23	-50,25	-158	314 %
Lämmitys	-44 803,00	-42 498,46	-2 305	5 %
Vesi ja jätevesi	-17 592,00	-15 369,06	-2 223	14 %
Sähkö ja kaasu	-9 020,00	-7 144,90	-1 875	26 %
Jätehuolto	-8 920,30	-6 417,60	-2 503	39 %
Vahinkovakuutukset	-3 448,63	-2 516,59	-932	37 %
Kiinteistövero	-11 053,86	-11 108,12	54	0 %
Korjaukset	-162 220,20	-130 000,00	-32 220	25 %
- Korjauksista vähennetty arvonlisävero	1 898,64	439,66	1 459	332 %
Hoitokuluista vähennetty arvonlisävero	1 264,97	1 255,06	10	1 %
Aktivoitavat hankinnat taseeseen	142 000,00	0,00	142 000	100 %
Hoitokorot	-3 004,20	-1 037,26	-1 967	190 %
Aikaisempi hoitoalijäämä	0,00	0,00	0	0 %
<b>MENOT yhteensä</b>	<b>-156 927,21</b>	<b>-251 653,20</b>	<b>-251 653</b>	<b>100 %</b>
Rahoitusjäämä talousarviokaudelta	108 960,82	87 313,06	-324 731	

Talousarviovertailuun on hyvä lisätä prosentuaalinen ero, sillä sekä sitä että absoluuttista eroa tarvitaan, kun poikkeaman olennaisuutta arvioidaan. (KILA 7.12.2010)

**HANKERAHOITUSLASKELMA**

Pihakiveys

**HANKEMENOT**

Urakkasumma	130 000,00
Lisätyöt	1 500,00
Suunnittelu, valvonta	10 000,00
Muut menot	<u>2 000,00</u>
Hankemenot yhteensä	143 500,00

**HANKERAHOITUS**

Ennakkorahastointi	0,00
Ennakkovastikkeet	0,00
Hankeosuussuoritukset	12 000,00
Tilikauden vastikkeet	1 500,00
Omaisuuuden myynnit	0,00
Lainojen nostot	130 000,00
Muu rahoitus (esim. avustukset)	<u>0,00</u>
Hankerahoitus yhteensä	143 500,00

**TARKISTUS KIRJANPITOON**

Aktivoinnit	
Rakennukset ja rakennelmat	0,00
Koneet ja kalusto	0,00
Muut pysyvien vastaavien erät	142 000,00
Kulukirjaukset	
Korjaukset	1 500,00
Muut kulukirjaukset	<u>0,00</u>
Hankkeen kirjaukset yhteensä	143 500,00

Merkittävistä korjaushankkeista on suositeltavaa liittää toimintakertomukseen hankerahoituslaskelma.

Hankerahoituksessa esitetyt lainojen nostot 130 000 euroa on pihakivetyksen rakentamisen aikana nostettu pankkilimiitti. Pankkilimiitti on muutettu pankkilainaksi kesäkuun alussa, jolloin osakkaat ovat maksaneet lainaosuussuorituksia 12 000 euroa, joten lopullista pankkilainaa nostettiin 118 000 euroa.

**As.oy Kotikaupungin Mallitie 4**

<b>Taseet</b>	<b>31.12.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
	€	€
<b>VASTAAVAA</b>		
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT</b>		
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet		
Omistusiinteistöt	230 000,50	230 000,50
Rakennukset ja rakennelmat		
Omistusrakennukset ja -rakennelmat	2 054 352,50	2 054 352,50
Koneet ja kalusto	25 700,20	25 700,20
Muut aineelliset hyödykkeet	142 000,00	0,00
	2 452 053,20	2 310 053,20
Sijoitukset		
Osuudet omistusyhteisyrityksissä	840,94	840,94
	<u>840,94</u>	<u>840,94</u>
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT</b>		
Saamiset		
Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset kiinteistön tuotoista	251,02	30,00
Muut saamiset	311,09	0,00
	<u>562,11</u>	<u>30,00</u>
Rahat ja pankkisaamiset	8 534,07	11 862,36
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>	<b><u>2 461 990,32</u></b>	<b><u>2 322 786,50</u></b>
<b>VASTATTAVAA</b>		
Oma pääoma		
Osakepääoma		
Osakepääoma	168 187,93	168 187,93
	168 187,93	168 187,93
Rakennusrahasto	2 149 040,46	2 149 040,46
Muut rahastot		
Lainalyhennysrahasto	24 000,00	0,00
Perusparannusrahasto	12 000,00	0,00
	<u>36 000,00</u>	<u>0,00</u>
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	718,11	5,00
Tilikauden voitto (tappio)	-77,18	713,11
	<u>2 353 869,32</u>	<u>2 317 946,50</u>
Vieras pääoma, pitkäaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	82 000,00	0,00
	<u>82 000,00</u>	<u>0,00</u>
Vieras pääoma, lyhytaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	24 000,00	0,00
Ostovelat	560,00	250,00
Siirtovelat	1 561,00	4 590,00
	<u>26 121,00</u>	<u>4 840,00</u>
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>	<b><u>2 461 990,32</u></b>	<b><u>2 322 786,50</u></b>

Kustakin taseen ja tuloslaskelman erästä on esitettävä vastaava tieto viimeistä edelliseltä tilikaudelta (KPL 3.2 §).

Tämä vertailutieto esitetään yleisen tavan mukaisesti oikeanpuoleisessa sarakkeessa.



**As.oy Kotikaupungin Mallitie 4**

<b>Tuloslaskelmat</b>	<b>1.1.-31.12.2013</b>	<b>1.1.-31.12.2012</b>
<b>Kiinteistön tuotot</b>		
<b>Vastikkeet</b>		
Hoitovastikkeet	129 675,00	137 962,50
Hankeosuussuoritukset	12 000,00	0,00
Kulutusperusteiset vastikkeet	12 880,00	9 248,00
Alv-hoitovastikkeet	3 214,08	2 214,00
./.. Rahastoidut vastikkeet	-12 000,00	0,00
Vastikkeet yhteensä	145 769,08	149 424,50
Vuokrat	5 900,00	5 800,00
Käyttökorvaukset	6 660,00	7 380,00
Muut kiinteistön tuotot	8,00	80,00
Kiinteistön tuotot yhteensä	158 337,08	162 684,50
Luottotappiot ja oikaisuerät		
Suoritettu alv., osakastilat	-1 982,32	-1 962,29
Suoritettu alv., yhtiön tilat	-1 141,94	-1 084,55
Luottotappiot ja oikaisuerät yhteensä	-3 124,26	-3 046,84
Kiinteistön hoitokulut		
Henkilöstökulut	-1 770,00	-920,00
Hallinto	-17 233,10	-16 485,45
Käyttö ja huolto	-19 203,30	-18 029,00
Ulkoalueiden hoito	-3 614,00	-1 586,13
Siivous	-208,23	-50,00
Lämmitys	-44 803,00	-42 287,02
Vesi ja jätevesi	-17 592,00	-15 292,60
Sähkö ja kaasu	-9 020,00	-7 109,35
Jätehuolto	-8 920,30	-6 385,67
Vahinkovakuutukset	-3 448,63	-2 504,07
Kiinteistövero	-11 053,86	-11 052,86
Korjaukset	-162 220,20	-37 923,12
./.. Korjauksista vähennetty arvonlisävero	1 898,64	439,66
./.. Aktivoinnit taseeseen	142 000,00	0,00
./.. Hoitokuluista vähennetty arvonlisävero	1 264,97	1 255,06
Kiinteistön hoitokulut yhteensä	-153 923,01	-157 930,55
<b>KÄYTTÖKATE/HOITOKATE</b>	<b>1 289,81</b>	<b>1 707,11</b>
Rahoitustuotot ja -kulut		
Korkotuotot	45,00	44,00
Muut rahoitustuotot		
Pääomavastikkeet	13 912,50	0,00
./.. Rahastoidut osuudet vastikkeista	-12 000,00	0,00
Lainaosuussuoritukset	12 000,00	0,00
./.. Rahastoidut osuudet suorituksista	-12 000,00	0,00
Korkokulut	-3 004,20	-1 032,10
Muut rahoituskulut	-320,29	-5,90
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-1 366,99	-994,00
<b>VOITTO (TAPPIO) ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ</b>	<b>-77,18</b>	<b>713,11</b>
<b>VOITTO (TAPPIO) ENNEN TP-SIIRTOJA JA VEROJA</b>	<b>-77,18</b>	<b>713,11</b>
<b>TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)</b>	<b>-77,18</b>	<b>713,11</b>

Tuloslaskelma on kirjanpitolain mukaan tilinpäätöksessä taseen jälkeen (KPL 3.1 §).

Jos yksittäisen nimikkeen kohdalle ei tule lukua tilikaudelta tai edeltävältä tilikaudelta, se on jätettävä pois.

"Nollarivejä" ei siis selkeyden vuoksi tule esittää (KPA 1:11.3 §).

# As.oy Kotikaupungin Mallitie 4

## Liitetiedot 31.12.2013

KILAn lausunnon (1538/1998) mukaan asunto-osakeyhtiölain alaisilla yhtiöllä on mahdollisuus laatia liitetiedot lyhennettyinä, jos päättäneellä ja sitä edeltävällä tilikaudella ei ole ylitetty enempää kuin yksi seuraavista rajoista:

- liikevaihto tai sitä vastaava tuotto 7 300 000 euroa
- taseen loppusumma 3 650 000 euroa
- palveluksessa keskimäärin 50 henkilöä.

Lyhennettyinä liitetietoina on esitettävä vähintään:

- Annetut pantit ja velan vakuudeksi annetut kiinnitykset, takaukset, vekseli-, takuu- ja muut vastuut ja vastuusitoumukset.
- peruste, jonka mukaista kurssia on käytetty muutettaessa ulkomaanrahan määräiset saamiset sekä velat ja muut sitoumukset Suomen rahaksi, jollei ole käytetty tilinpäätöspäivän kurssia.

Seuraavat liitetiedot sisältävät vain vatanomaisesti oleellimmat erät. Täysi listaus liitetiedoista löytyy Tiliextra Oy:n internetsivuilla olevasta osakeyhtiön tilinpäätösmallista. ([www.tilixtra.fi](http://www.tilixtra.fi))

### Tilinpäätöksen laatimista koskevat liitetiedot (KPA 2:2 §)

#### Arvostusperiaatteet ja -menetelmät sekä jaksotusperiaatteet ja -menetelmät

**Esim:** **Arvostusperiaatteet ja -menetelmät**

Taseen aineellinen omaisuus on kirjattu hankintamenoonsa ja poistetaan ilman ennalta laadittua poistosuunnitelmaa vaikutusaikanaan. Rahoitusomaisuus on kirjattu nimellisarvoonsa.

### Vakuudet ja vastuusitoumukset (KPA 2:7 §)

**Esim:** **Kiinnitetyt panttikirjat**

Nro	kpl	á	Yhteensä	Haltija	Asettamispvm
10846	1	33 600,00	33 600,00	Oolannin osuuspankki	15.4.2001
10847	1	33 600,00	33 600,00	Oolannin osuuspankki	15.4.2001
10848	1	33 600,00	33 600,00	Oolannin osuuspankki	15.4.2001
10849	1	33 600,00	33 600,00	Oolannin osuuspankki	15.4.2001
10850-10853	4	16 800,00	67 200,00	Oolannin osuuspankki	19.5.2009

Kiinnitykset yhteensä: 201 600,00

Panttikirjat 201 600,00 euroa ovat lainan 204438-87654321 vakuutena. Lainan saldo on 106 000 euroa tilinpäätöspäivänä.

**Esim:** **Kiinteistöinvestointien arvonlisäveron tarkistusvastuu**

Yhtiö on velvollinen tarkistamaan vuonna 2013 valmistuneesta paikoitustilan kivetystyöstä tekemiään arvonlisäverovähennyksiä. Investointien osalta tulee vuosittain tarkistaa, onko verollinen käyttö vähentynyt 10 vuoden ajan. Viimeinen tarkistusvuosi on 2022. Vastuun enimmäismäärä 142 000 euroa.

### Omistukset muissa yrityksissä (KPA 2:9 §)

**Esim:** **Omistukset muissa yrityksissä**

Nimi	Kotipaikka	Om.osuus	Oma pääoma	Tulos
Mallitien pysäköinti oy	Kotikaupunki	5,00 %	16 814,00	51,00

## As.oy Kotikaupungin Mallitie 4

### Kirjanpitokirjojen luettelo:

- › Sidottu tasekirja (tämä)

#### Ei-julkiset kirjanpitokirjat:

- › Tase-erittelyt ja liitetietojen erittelyt
- › Tilikartta ja salduuettelo
- › Vastikekirja
- › Vuokrakirja
- › ATK-niteitä 12 kpl, joissa kussakin kuukausittainen päiväkirja, pääkirja ja salduuettelo
- › Tositteet 1 - 2587

### Tositteiden lajit:

Ostolaskut, rahaliikennetositteet, vastikereskontra sekä oikaisu- ja muistiotositteet ovat yhtenä tositelajina, paperitositteina kirjaus- ja numerojärjestyksessä arkistokansioissa.

### Tositteiden säilytystapa:

Kirjanpitokirjat ja tililuettelo säilytetään yhtiön arkistotiloissa vähintään 10 vuotta tilikauden päättymisestä eli 31.12.2023 asti (KPL 2:10.1 §).

Tilikauden tositteet, liiketapahtumia koskeva kirjeenvaihto ja muu kirjanpitoaineisto säilytetään arkistoituna yhtiön tiloissa arkistokansioissa paperitositteina kirjausjärjestyksessä vähintään kuusi vuotta sen vuoden lopusta, jonka aikana tilikausi on päättyneet eli 31.12.2019 asti (KPL 2:10.2 §).

### Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset:

Kotikaupunki 25.2.2014

*Carolina Karlsson*

**Carolina Karlsson**  
hallituksen puheenjohtaja

*Into Aktiivi*

**Into Aktiivi**  
hallituksen jäsen

*Salme Harju*

**Salme Harju**  
Hallituksen jäsen

*Juha Noitsija*

**Juha Noitsija**  
Isännöitsijä

### Tilinpäätösmerkintä:

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Kotikaupungissa 3 .päivänä maalis kuuta 2014

*Matti Mallikas*

**Matti Mallikas**  
HTM-tilintarkastaja

Mikäli toimintakertomus sidotaan tilinpäätöksen kanssa tasekirjaksi, allekirjoitetaan se yhtenä kokonaisuutena. Tällöin tasekirjan allekirjoituskohta voidaan otsikoida "tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset"

# As.oy Kotikaupungin Mallitie 4

Tilinpäätöserittelyt tilikaudelta 1.1.2013 - 31.12.2013

Sisälllys	Sivu
▶ Sisällysluettelo	1
▶ Tase-erittelyt	2-4

Tase-erittelyt ja liitetietojen erittelyt on säilytettävä vähintään 10 vuotta tilikauden päättymisestä eli 31.12.2023 asti (KPL 3:13.2 ja 2:10.1 §).

Tilinpäätöstä varmentamaan on laadittava tase-erittelyt ja liitetietojen erittelyt (KPL 3:13 §), joiden sisällöstä määrätään kirjanpitoasetuksessa. Tase-erittelyjä ja liitetietojen erittelyjä ei ilmoiteta rekisteröitäväksi, joten ne eivät ole osa julkistettavaa tilinpäätöstä. Usein ne sidotaankin erilliseksi niteeksi. Tuloslaskelmaerittelyt ovat täysin vapaaehtoisia, mutta usein ne laaditaan vapaaehtoisesti ainakin liiketoiminnan muiden kulujen tilikohtaisena erittelynä.

Tiivistettynä voidaan todeta, että

- > tase-erittelyt on laadittava aina
- > liitetietojen erittelyt laaditaan liitetietojen sisällön mukaan
- > tuloslaskelmaerittelyt ovat vapaaehtoisia, mutta melko yleisiä.

Tase-erittelyt ja liitetietojen erittelyt on päivättävä ja laatijoiden on ne allekirjoitettava (KPA 5:4 §). Kun tase-erittelyt laatii yrityksen ulkopuolinen kirjanpitäjä, on suositeltavaa, että tase-erittelyt tarkastaa ja varmentaa laatijan lisäksi asiakasyhtiön edustaja. Näin on tehty tässä mallissa.

Tase- ja liitetietojen erittelyt on säilytettävä 10 vuotta tilikauden päättymisestä (KPL 3:13.2 §).

Jäljempänä on esitetty malli tilinpäätöserittelyistä ja lisätietoja ja ohjeita niiden laatimisesta.

Tämä erittelykirja on **säilytettävä 31.12.2023 asti**

**Osoite** Mallitie 4  
00001 Kotikaupunki

**Y-tunnus** 1234567-8  
**Kotipaikka** Kotikaupunki

**Tase-erittelyt****31.12.2013**

Tase-erittelyssä on yksityiskohtaisesti ryhmittäin luetteloitava taseeseen merkityt:

- 1) pysyvät vastaavat; (lisäykset ja vähennykset)
- 2) vaihtuvat vastaavat;
- 3) vieras pääoma; sekä
- 4) pakolliset varaukset,

...eli kaikki taseen erät paitsi oma pääoma ja tilinpäätössiirtojen kertymä. On silti yksinkertaisinta eritellä järjestyksessä kaikki taseen tilit. Pysyvistä vastaavista riittää ilmoitettavaksi tilikauden alkusaldo, yksilöidyt lisäykset, vähennykset (myynnit ja romutukset), poistot ja loppusaldo.

**VASTAAVAA****Aineelliset hyödykkeet**

## MAA- JA VESIALUEET

**1110 Maa- ja vesialueet**

Kiinteistö 111-2-333-2 Kotikaupungissa	212 082,72	
Varainsiirtovero kiinteistöstä 111-2-333-2; 4%	8 836,78	<u>220 919,50</u>
		220 919,50

**1131 Liittymismaksut**

Kotikaupungin elektrisiteetti Oy kiinteistön 111-2-333-2 sähköliittymä		<u>9 081,00</u>
MAA- JA VESIALUEET YHTEENSÄ		230 000,50

## RAKENNUKSET JA RAKENNELMAT

**1160 Asuin- ja toimistorakennukset**

RAKENNUKSET JA RAKENNELMAT YHTEENSÄ		<u>2 054 352,50</u>
		2 054 352,50

## KONEET JA KALUSTO

**1220 Rakennuksen koneet ja laitteet**

Ilmanvaihtolaitteisto		<u>25 700,20</u>
		25 700,20

## MUUT AINEELLISET HYÖDYKKEET

Lisäykset:

**1300 Tosite 202. Pihakiveys.**

	<u>142 000,00</u>
	142 000,00

AINEELLISET HYÖDYKKEET YHTEENSÄ		2 452 053,20
---------------------------------	--	--------------

## SIJOITUKSET

**1460 Osuudet omistusyhteisyrityksissä**

Mallitien pysäköinti Oy, osakkeet 105-114	840,94	<u>840,94</u>
		840,94

**Lyhytaikaiset saamiset**

## SAAMISET KIINTEISTÖN TUOTOISTA

<b>1500 Hoitovastikesaamiset</b>	pvm	nro		
Huoneisto F4	4.12.2013	6412	165,67	
Huoneisto F5	4.12.2013	6512	85,35	<u>251,02</u>
<b>MYYNNTISAAMISET YHTEENSÄ</b>				<u>251,02</u>

## MUUT SAAMISET

<b>1530 Alv-saamiset</b>	Elokuu / 2013			<u>311,08</u>
				311,08

LYHYTAIKAISET SAAMISET YHTEENSÄ 562,10

**Rahat ja pankkisaamiset**

## PANKKISAAMISET

<b>1952 Oolannin osuuspankki 204438-87654322</b>				<u>8 534,07</u>
<b>PANKKISAAMISET YHTEENSÄ</b>				8 534,07

RAHAT JA PANKKISAAMISET YHTEENSÄ 8 534,07

VASTAAVAA YHTEENSÄ 2 461 990,32

## VASTATTAVAA

## Oma pääoma

<b>2000 Osakepääoma</b>	168 187,93
<b>2005 Rakennusrahasto</b>	2 149 040,46
MUUT RAHASTOT	
<b>2010 Lainanlyhennysrahasto</b>	24 000,00
<b>2011 Perusparannusrahasto</b>	12 000,00
	<u>36 000,00</u>
<b>2023 Edellisten tilikausien voitto (tappio)</b>	718,11
<b>Tilikauden voitto (tappio)</b>	-77,18
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	2 353 869,32

## Pitkäaikainen vieras pääoma

LAINAT RAHOITUSLAITOKSILTA	
<b>2522 Laina Oolannin osuuspankki</b>	
Laina nro 204438-87654321	82 000,00
PITKÄAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	<u>82 000,00</u>

## Lyhytaikainen vieras pääoma

LAINAT RAHOITUSLAITOKSILTA	
<b>2722 Laina Oolannin osuuspankki</b>	
Lainan 204438-87654321 lyhennykset	24 000,00
LAINAT RAHOITUSLAITOKSILTA YHTEENSÄ	24 000,00

## OSTOVELAT

<b>2760 Ostovelat</b>	pvm	ls. nro		
Isännöintitoimisto OLK Oy	19.12.2013	3988	198,40	
KIPAPIPU Oy	20.12.2013	9233	361,60	560,00
OSTOVELAT YHTEENSÄ				<u>560,00</u>

## SIIRTOVELAT

<b>2930 Muut vakuutusmaksuvelat</b>	
Om-vahinkovakuutusyhtiö Oy	1 561,00
SIIRTOVELAT YHTEENSÄ	1 561,00

LYHYTAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ 26 121,00

VASTATTAVAA YHTEENSÄ 2 461 990,32

Tase-erittelyt laati 15.2.2014

*Pirkko Tili*

**Pirkko Tili**

kirjanpitäjä

Isännöintitoimisto OLK

Tase-erittelyt tarkasti ja hyväksyi

*Carolina Karlsson*

**Carolina Karlsson**

puheenjohtaja

As.oy Kotikaupungin Mallitie