



LAUREA
AMMATTIKORKEAKOULU

Uuden edellä

Asunto-osakeyhtiön tilinpäätöksen suunnittelu

Häkkinen, Juuso

2014 Hyvinkää

Laurea-ammattikorkeakoulu
Hyvinkää

Asunto-osakeyhtiön tilinpäätöksen suunnittelu

Juuso Häkkinen
Liiketalous
Opinnäytetyö
Maaliskuu, 2014

Juuso Häkkinen

Asunto-osakeyhtiön tilinpäätöksen suunnittelu

Vuosi 2014

Sivumäärä 54

Tämä opinnäytetyö on selonteko asunto-osakeyhtiöiden tilinpäätöksestä, verotuksesta ja käytössä olevista tilinpäätössuunnittelun mahdollisuuksista. Tavoitteena on aiheen lainsäädännön tutkiminen ja tulkinta, sekä oman osaamisen kasvattaminen ja kehittäminen. Opinnäytetyö koostuu voimassa olevan lainsäädännön, ammattikirjallisuuden ja käytäntöjen tulkinnasta sekä käytännön esimerkeistä.

Aihe koskettaa myös monia maallikkoja asunto-osakeyhtiöiden yleisyyden vuoksi, joten käytännön esimerkein opinnäytetyössä pyritään selventämään asioita myös maallikolle helpommin ymmärrettävään muotoon. Opinnäytetyö voi toimia näin myös tiedon lähteenä esimerkiksi maallikoisännöitsijöille tai hallituksen jäsenille.

Aihealueeseen liittyvä lainsäädäntö on uudistunut paljon viime vuosien aikana, joten aihe on ajankohtainen siltä osin. Suomen rakennuskanta on tullut siihen ikään, että 1960-70 luvuilla rakennetut rakennukset vaativat kunnostustöitä ja asunto-osakeyhtiön hallinnon kannalta hankkeet vaativat tarkkaa suunnittelua. Työssä on pyritty ottamaan huomioon tilinpäätöksen onnistumiseen vaikuttavat olennaiset aihealueet: yhtiön hallinto, tilinpäätöksen rakenne, verotus sekä tilinpäätöksen suunnitteluun käytössä olevat keinot.

Asunto-osakeyhtiöillä on useita eri välineitä tilinpäätöksen suunnitteluun ja myös tilinpäätöksessä paljon huomioon otettavia asioita, joihin varsinkin maallikoisännöitsijän voimin toimivissa yhtiöissä hallituksen olisi myös hyvä perehtyä. Hallitukselta vaaditaan tällöin enemmän aktiivisuutta tilinpäätöksen suunnittelun eri keinoja punnittaessa. Perehtymällä tilinpäätössuunnittelun keinoihin ja hankkeisiin hyvin valmistautumalla voidaan jatkossakin taata toimiva ja läpinäkyvä taloudenhoito suomalaisissa asunto-osakeyhtiöissä.

Asiasanat: asunto-osakeyhtiö, hallinto, tilinpäätös, verotus

Juuso Häkkinen

Financial statement planning in limited liability housing company

Year	2014	Pages	54
------	------	-------	----

This thesis is an inquisition on financial statements, taxation and the methods of planning financial statements in limited liability housing companies. The target is to study the legislative basis and to improve expertise on the subject. The thesis consists of interpretation of valid legislation, professional literature and policies. It also includes practical examples of the topics.

Due to the commonness of limited liability housing companies, the subject affects many laypersons. With the practical examples many of the abstract matters are set out to easier form to comprehend for a layperson. The thesis can be used as a source of information for example to unprofessional administrators of condominiums or board members of housing companies.

The legislation related to the subject has been renewed quite a lot during the past few years, which makes the subject current. A lot of Finland's housing stock has been built in 1960's and 1970's so many residential buildings are in need of renovation, which requires accurate financial planning by the housing company. Essential fields that affect on the success of financial statement have been considered in the thesis: administration of the company, structure of the financial statement, taxation and different means to plan financial statements.

There are many different ways to plan financial statements and also a lot of things to take into account especially for companies with unprofessional administrators. Cabinet members are called for more activity towards financial planning when working with unprofessional administrator. By familiarizing oneself with financial planning and preparing early and well to larger renovation projects members of housing companies can insure a functional and transparent economy in Finnish housing companies in the future too.

Keywords: limited liability housing company, administration, financial statement, taxation

Laki- ja lyhenneluettelo

AVL	Arvonlisäverolaki 1501/1993
AOYL	Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009
KPA	Kirjanpitoasetus 1339/1997
KPL	Kirjanpitolaki 1336/1997
EVL	Laki elinkeinotulon verottamisesta 360/1968
TVL	Tuloverolaki

Sisällys

2	Johdanto.....	7
3	Asunto-osakeyhtiö.....	7
	3.1 Keskeinen lainsäädäntö	8
	3.2 Hallinto	9
	3.3 Yhtiövastike.....	11
4	Tilinpäätös	13
	4.1 Tase	15
	4.1.1 Vastaavaa	16
	4.1.2 Vastattavaa	17
	4.2 Tuloslaskelma.....	19
	4.2.1 Yhtiön tuotot	20
	4.2.2 Yhtiön hoitokulut	21
	4.2.3 Aktivoinnit, saadut avustukset ja korvaukset	22
	4.2.4 Oman käytön arvonlisävero	23
	4.3 Toimintakertomus.....	23
	4.4 Liitetiedot ja tase-erittelyt	25
5	Verotus.....	26
	5.1 Tulovero	26
	5.2 Kiinteistövero	27
	5.3 Arvonlisävero	28
6	Tilinpäätössuunnittelu.....	31
	6.1 Tuloksen sääntely tulojen ja menojen avulla	32
	6.2 Rahastointi	32
	6.3 Poistot	35
	6.4 Asuintalovaraus.....	37
	6.5 Tappioiden hyödyntäminen.....	40
	6.6 Verosuunnittelu osakkaiden kannalta.....	40
7	Yhteenveto	43
	Lähteet	45
	Kuviot	47
	Taulukot	48
	Liitteet	48

1 Johdanto

Isännöintiliiton mukaan Suomessa on 80 000 asunto-osakeyhtiötä, joista noin 50 000:lla on ammatti-isännöitsijäyritys (Isännöinti Suomessa 2014). Tämä tarkoittaa, että noin 30 000:n asunto-osakeyhtiön asioita hoitaa maallikkoisännöitsijä tai yhtiön hallitus. Sain idean opinnäytetyölle auttaessani maallikkoisännöitsijää taloyhtiön talousasioiden hoidossa. Usein tiedot kirjanpidosta, tilinpäätöksestä ja verotuksesta ovat hyvin rajallisia taloyhtiöiden hallituksissa ja ulkopuolinen apu tai kirjallisuus on tarpeen. Uusi asunto-osakeyhtiölaki astui voimaan 1. heinäkuuta 2010, ja osa aihetta koskevasta kirjallisuudesta on jo ainakin osittain vanhentunut. Halusin koota opinnäytetyöhön tilinpäätöksen suunnitteluun tarvittavat tiedot hallituksen päätöksiä ja toimintatapoja ajatellen, kuitenkin niin, ettei asioiden käsittely jää turhan pinnalliseksi tai yksinkertaiseksi.

Tilinpäätöksen suunnittelun kannalta yhtiön hallinnon toimintatavat on tärkeää hahmottaa, joten työssä käydään aluksi läpi asunto-osakeyhtiön hallintoa koskevia asioita. Seuraavaksi käsittelen tilinpäätöksen perusasioita, kuten sisältöä ja muotovaatimuksia. Verotus on tilinpäätöksen suunnittelun kannalta olennainen asia, sillä turhia veroja pyritään luonnollisesti välttämään sekä yhtiön että osakkaiden verotuksessa, joten opinnäytetyössä on myös selvitetty asunto-osakeyhtiön olennaisimmat verotukseen liittyvät asiat. Viimeisenä työssä on tilinpäätössuunnittelun eri keinojen esittely, joilla voidaan vaikuttaa yhtiön verotettavaan tilikauden tulokseen. Esimerkit olen pitänyt hyvin yleisellä ja yksinkertaisella tasolla periaatteiden ymmärrettävyyden parantamiseksi. Työn aihepiiri on rajattu koskemaan nimenomaan asunto-osakeyhtiöitä, vaikka monet varsinkin kirjanpitoa ja tilinpäätöstä koskevista säännöksistä koskevat myös muita keskinäisiä kiinteistöyhtiöitä.

Työn aihetta lähestytään lainsäädäntöä sekä alan ammattikirjallisuutta tulkiten. Tilinpäätös- ja verosuunnittelua lähestytään työssä sekä yhtiön että osakkaiden taloudellisten intressien kautta. Tarkoituksena on tehdä selvitys tilinpäätökseen liittyvistä aihekokonaisuuksista oman osaamisen kehittämiseksi sekä ohjeeksi taloyhtiöiden talousasioiden parissa toimiville henkilöille kuten hallituksen jäsenille sekä maallikkoisännöitsijöille.

2 Asunto-osakeyhtiö

Yli puolet suomalaisista asuu asunto-osakeyhtiön omistamassa rakennuksessa. Asunto-osakeyhtiö voi muodostua yhdestä tai useasta kerrostalosta tai koostua rivitalosta, paritalosta tai omakotitalosta. Asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajilla on omistamiensa osakkeiden perusteella oikeus hallita yhtiön tiettyä huoneistoa tai muuta tilaa. (Sillanpää & Vahtera 2011, 15.)

Lainsäädännön mukaan asunto-osakeyhtiö on osakeyhtiö, jonka yhtiöjärjestyksessä määrätään sen tarkoitukseksi omistaa ja hallita kiinteistöä tai kiinteistöjä, joiden pinta-alasta yli puolet on tarkoitettu asumishuoneistoiksi. Yhtiöjärjestyksessä myös määrätään, mitkä osakkeet oikeuttavat kunkin huoneiston tai tilan hallintaan. Vastineeksi kunnossapidosta ja muista kuluista osakkeenomistajat maksavat yhtiölle vastiketta. (Sillanpää & Vahtera 2011, 15.)

Asumisen muotona suomalainen asunto-osakeyhtiö on ainutlaatuinen. Esimerkiksi Ruotsissa suurta osaa kerrostaloasunnoista hallitaan asumisoikeusmuodossa, asumisoikeusyhteisöissä, joita kuitenkin asetetaan vuosittain paljon konkurssiin, koska yhteisön lunastamille asumisoikeuksille ei löydy uusia omistajia tai vuokralaisia. Asunto-osakeyhtiössä voidaan usein toteuttaa sen ulkomaalaisia vastineita paremmin yhteisiä toimia edellyttäviä uudistuksia, sillä yhteisiä vakuuksia tai maksuosuuksia on helppo periä ja taloudellinen raportointi on hyvin hoidetussa asunto-osakeyhtiössä läpinäkyvää. (HE 24/2009, 12-13.)

Asunto-osakeyhtiön rakenne muistuttaa osakeyhtiötä, mutta eroaa siinä, ettei sen tarkoitus ole tuottaa omistajilleen voittoa vaan tyydyttää asumistarve. Toinen keskeinen ero on asunto-osakeyhtiön omistajien maksama vastike, jota tavallisessa osakeyhtiössä ei makseta. Hallinnon osalta asunto-osakeyhtiö on hyvin samankaltainen kuin osakeyhtiökin. Ylimpänä päätöksentekuelimenä on yhtiökokous, ja toimeenpanijoina hallitus ja isännöitsijä. (Sillanpää & Vahtera 2011, 16.)

2.1 Keskeinen lainsäädäntö

Asunto-osakeyhtiöiden toimintaan vaikuttava lainsäädäntö on uusiutunut suhteellisen paljon viime vuosien aikana. Keskeisin muutos on ollut uusi asunto-osakeyhtiölaki, joka astui voimaan 1.7.2010. Uusi laki on kirjoitettu niin, ettei siinä ole enää viittauksia osakeyhtiölakiin (Sillanpää & Vahtera 2010, 14). Asunto-osakeyhtiötä säätelevät myös useat yleislait kuten kirjanpitolaki ja verolait sekä erilaiset viranomaismääräykset, -ohjeet ja -lausunnot, eri oikeusasteiden päätökset ja hallituksen esitykset. (Heinonen 2012, 19.) Tämän opinnäytetyön kannalta olennaisimpia säännöksiä sisältävät asunto-osakeyhtiölain lisäksi kirjanpitolaki ja -asetus, kirjanpitolautakunnan yleisohjeet, laki elinkeinotulon verottamisesta sekä hallituksen esitys eduskunnalle uudeksi asunto-osakeyhtiölainsäädännöksi (HE 24/2009).

Kirjanpitolaki (30.12.1997/1336) on yleislaki, joka koskee kaikkia kirjanpitovelvollisia eli myös asunto-osakeyhtiötä. Siinä säädetään kirjanpidon ja tilinpäätöksen yleisistä periaatteista ja käytettävistä menetelmistä. Työ- ja elinkeinoministeriön alainen kirjanpitolautakunta on antanut yleisohjeen asunto-osakeyhtiöiden ja muiden keskinäisten kiinteistöyhtiöiden kirjanpi-

dosta, tilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta 1.7.2010, joka sisältää tarkempia ohjeita yhteisöjen kirjanpidollisiin menettelyihin nimenomaan kiinteistöyhtiöiden osalta.

Kirjanpitolain nojalla annetun kirjanpitoasetuksen (30.12.1997/1339) sisältämät säännökset koskevat mm. tuloslaskelma- ja tasekaavoja, tilijärjestelmää, koneellisin menetelmin pidettyä kirjanpitoa ja tositementöntöjä. Lisäksi asetuksessa on säännöksiä tilinpäätökseen kuuluvista liitetiedoista, rahoituslaskelmasta sekä tase-erittelyistä.

2.2 Hallinto

Yhtiöjärjestys on ylin asunto-osakeyhtiön hallintoa säätelevä asiakirja. Siitä ilmenevät yhtiön perustiedot, keskeinen omaisuus ja yhtiön jakautuminen eri osakkeisiin. Yhtiön johdon on tunnettava sen sisältö hyvin voidakseen toimia yhtiöjärjestyksen mukaisesti. Asunto-osakeyhtiölaki vaatii tietyt asiat sisällytettävän yhtiöjärjestykseen, mutta siinä voi olla myös asioita, joista ei ole asunto-osakeyhtiölaissa erillistä mainintaa. (Salin 2011, 9.)

Asunto-osakeyhtiölain uudistuksen jälkeen on mahdollista, ettei yhtiöjärjestys ole uuden lain säännösten mukainen. Tällaisissa tilanteissa on suositeltavaa muuttaa yhtiöjärjestys lain säännösten mukaiseksi, jotta yhtiön hallintoa koskevat määräykset olisivat helposti osakkaiden luettavissa yhtiöjärjestyksestä. Pakko yhtiöjärjestyksestä ei ole kuitenkaan muuttaa, mutta tällöin ristiriitaisissa kohdissa noudatetaan asunto-osakeyhtiölain säännöksiä yhtiöjärjestyksen sijaan. (Salin 2011, 9.)

Yhtiöjärjestyksessä on ilmoitettava yhtiön perustietojen lisäksi huoneistojen käyttötarkoitus. Tämä on tarpeellista, jotta voidaan varmistua asunto-osakeyhtiön kriteereiden täyttymisestä ja siitä, mikä on kunkin huoneiston hyväksyty käyttötarkoitus. Huoneistoon kuuluvan pienen varaston tai muun vastaavan sijainnin ja pinta-alan ilmoittaminen ei ole pakollista, vaan pelkän käyttötarkoituksen ilmoittaminen riittää. Varastotilojen merkitseminen tiettyihin huoneistoihin kuuluviksi yhtiöjärjestyksessä vaikeuttaa yhtiön mahdollisuuksia päättää niiden käytöstä jatkossa, joten liian tarkkoja merkintöjä yhtiöjärjestyksessä kannattaa mahdollisesti välttää. (Sillanpää & Vahtera 2010, 31-32.)

Lisäksi yhtiöjärjestyksessä yksilöidään, mikä osake tai osakkeet tuottaa oikeuden hallita mitään huoneistoa. Vaatimus koskee myös varastoja ja piha-alueita, jos niiden halutaan rinnastuvan hallintaoikeuden osalta huoneistoihin. Laki ei määrää miten yhtiön osakkeet jaetaan eri huoneistojen kesken. Jakoperusteena voi olla esimerkiksi huoneistojen koko tai vastikkeiden maksuvelvollisuuden määräytyminen. (Sillanpää & Vahtera 2010, 32.)

Osakkeenomistajat voivat päättää yhtiön asioista yhtiökokouksessa. Yhtiökokous on osakkaalle ainut mahdollisuus käyttää valtaansa yhtiön päätöksenteossa, sillä muita laissa säädettyjä oikeuksia vaikuttaa yhtiön asioihin ei osakkaalla ole. Esimerkiksi osakkeenomistaja ei voi antaa yhtiökokouksen ulkopuolella määräyksiä isännöitsijälle tai hallitukselle. Varsinainen yhtiökokous on pidettävä kerran vuodessa, kuuden kuukauden sisällä tilikauden päättymisestä. Jos yhtiökokous tai hallitus katsoo aiheelliseksi, voidaan pitää myös ylimääräisiä yhtiökokouksia. Myös yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä useammasta yhtiökokouksesta vuosittain. (Salin 2011, 17-18.)

Yhtiökokouksessa päätetään vähintään tilinpäätöksen vahvistamisesta, taseen osoittaman voiton käyttämisestä, vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja isännöitsijälle, talousarviosta ja yhtiövastikkeen määrästä ja hallituksen jäsenten, tilintarkastajan ja toiminnantarkastajan valinnasta sekä muista yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiökokouksessa käsiteltävistä asioista. (Salin 2011, 18.)

Osakkeet tuottavat AOYL 2:1:n mukaan yhtiössä samat oikeudet eli niin sanotut moniäänisosakkeet eivät ole asunto-osakeyhtiöissä mahdollisia. Yhtiöjärjestyksessä voidaan myös määrätä niin, että jokainen osakeryhmä tuottaa yhden äänen. AOYL 6:13 rajoittaa kuitenkin yhden osakkeenomistajan äänimäärän enintään viidesosaan kokouksessa edustettujen osakkeiden yhteenlasketusta äänimäärästä, jollei yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä. (Sillanpää & Vahtera 2010, 38.)

Toisin kuin tavallisessa osakeyhtiössä, asunto-osakeyhtiöissä yleistoimivalta kuuluu yhtiökokoukselle yhtiön hallituksen sijaan. Yhtiökokoukselle kuuluvat näin ollen myös ne asiat, joita ei ole määrätty hallituksen tai isännöitsijän toimivaltaan. Tällaisia yhtiökokoukselle kuuluvia asioita ovat epätavalliset tai laajakantoiset asiat, osakehuoneistoon olennaisesti vaikuttavat asiat sekä yhtiövastikkeeseen tai muihin kustannuksiin vaikuttavat asiat. Yhtiön luonteella on merkitystä, kun arvioidaan, millaiset asiat ovat yhtiökokouksen päätettäviä. Mitä suurempi asunto-osakeyhtiö, sitä suuremmat korjaukset ja muut toiminnot ovat tavanomaisia. Hallituksen toimivalta on näin ollen riippuvainen asunto-osakeyhtiön koosta. (Sillanpää & Vahtera 2010, 100-101.)

AOYL 7:1.1:n mukaan asunto-osakeyhtiöllä on aina oltava hallitus. Hallitus tekee päätöksensä hallituksen kokouksissa ja sen toimintaan kuuluu myös velvollisuus seurata jatkuvasti vastuulensa kuuluvia asioita. AOYL 7:2.1:n mukaan hallituksen tehtävänä on huolehtia yhtiön hallinnosta sekä kiinteistöjen ja rakennusten pidon ja muun toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä. Hallituksella on siis toimivalta niihin asioihin, joita ei ole laissa tai yhtiöjärjestyksessä määrätty kuuluvan yhtiökokoukselle.

Hallitus on päätösvaltainen, kun paikalla on yli puolet jäsenistä ja päätökseksi tulee enemmistön mielipide. Jos äänet menevät tasan, puheenjohtajan ääni ratkaisee. Kaikille hallituksen jäsenille on varattava mahdollisuus osallistua päätöksen tekoon. Mikäli jäsen on estynyt, tilaisuus on varattava varajäsenelle. (AOYL 7:3)

Osakkeen saajalle muodostuu oikeus käyttää osakkeenomistajalle kuuluvia oikeuksia, kun hänet on merkitty osakeluetteloon tai hän on ilmoittanut omistukseensa tulleista yhtiön osakkeista ja esittänyt asiasta luotettavan selvityksen. Samoin uudella omistajalla on oikeus saada osakehuoneisto hallintaansa, kun hän on ilmoittanut yhtiölle omistuksestaan yhtiövastikkeen perimistä varten. (Sillanpää & Vahtera 2010, 38-39.)

Osakkeenomistajan tulee ilmoittaa hallitukselle tai isännöitsijälle tulevista kunnossapito- tai muutostöistä, jos se voi vaikuttaa yhtiön tai toisen osakkeenomistajan hallinnassa olevaan kiinteistöön, rakennuksen tai huoneiston osaan. Hallituksen on pidettävä luetteloa näistä ilmoituksista. Kunnossapitoa tai muutostyötä koskevat ilmoitukset on säilytettävä luotettavalla tavalla ja huoneistokohtaisesti. Lisäksi osakkeenomistajalla on oikeus saada jäljennös huoneistoaan koskevista ilmoituksista. (Salin 2011, 16-17.)

Asunto-osakeyhtiön hallituksen tehtäviin kuuluu myös huolehtia osakeluettelon ylläpidosta. Osakeluetteloon merkitään AOYL 2:12:n mukaan:

1. kaikki osakkeet osakeryhmittäin numerojärjestyksessä
2. osakehuoneisto, jonka hallintaan osakeryhmä tuottaa oikeuden
3. osakekirjojen antamispäivä
4. osakkeenomistajan nimi ja osoite, luonnollisesta henkilöstä syntymäaika sekä oikeushenkilöstä kotipaikka, rekisterinumero ja rekisteri, johon oikeushenkilö on merkitty
5. muualla laissa osakeluetteloon merkittäväksi säädetyt tiedot sekä
6. huoneiston hallintaoikeuteen muun lain nojalla kohdistuva rajoitus, jos sen merkitsemistä erikseen vaaditaan.

Osakeluettelon on oltava nähtävillä yhtiökokouksessa, sillä sen perusteella nähdään kenellä on oikeus osallistua kokoukseen. Jos osakasta ei ole merkitty osakeluetteloon, mutta hänellä on esittää luotettava selvitys omistusoikeuden siirtymisestä, saa hän osallistua kokoukseen. (Salin 2011, 13.)

2.3 Yhtiövastike

Yhtiövastiketta maksavat yhtiön osakkaat yhtiön menojen kattamiseksi. Asunto-osakeyhtiöillä ei tavallisesti ole muuta tulonlähdettä kuin vastikkeet ja mahdolliset käyttökorvaukset. Osak-

kaat maksavat yhtiövastiketta yhtiöjärjestyksessä olevien vastikeperusteiden mukaan. Yhtiöjärjestyksessä on määrättävä myös, kuka määrää vastikkeen suuruuden ja maksutavan. Yleensä päätösvalta vastikkeista annetaan yhtiökokoukselle, jolloin sen tehtävänä on vastikeperuste huomioiden määrätä vastikkeen määrä arvioitujen tulojen ja menojen perusteella. (Jauhiainen, Järvinen & Nevala 2013, 129.)

Jos kesken tilikauden huomataan, että vastiketta tulisi nostaa tai laskea, voidaan asiasta päättää ylimääräisessä yhtiökokouksessa. Yhtiöjärjestyksessä voidaan kuitenkin myös määrätä päätösvalta talousarviosta ja vastikkeista hallitukselle, jolloin päätökset tekee yhtiön hallitus. Osakkeenomistajan laiminlyödessä vastikkeen maksuvelvollisuutta, on yhtiöllä äärimmäisenä keinona mahdollisuus ottaa huoneisto yhtiön hallintaan. Huoneiston hallintaan ottaminen edellyttää kirjallista varoitusta ja asian käsittelyä yhtiökokouksessa. (Sillanpää & Vahtera 2010, 58-59.)

Yhtiövastikkeen maksuperusteista tavallisin on huoneiston pinta-ala. Muita mahdollisia perusteita ovat esimerkiksi osakkeiden lukumäärä tai veden, sähkön tai muun hyödykkeen todellinen tai luotettavasti arvioitavissa oleva kulutus. Lisäksi erilaisia menoja varten voi olla eri maksuperuste. Jos vastikeperustetta halutaan muuttaa, täytyy tällöin muuttaa yhtiöjärjestyksiä. Tähän yhtiöllä on oltava osakkeenomistajan suostumus, jos hänen maksuvelvollisuutensa yhtiötä kohtaan lisääntyy vastikeperusteen muutoksesta johtuen. Poikkeuksena tähän käytäntöön on kuitenkin, jos muun vastikeperusteen tilalle otetaan luotettavasti mitattavissa oleva veden todellinen kulutus, jolloin yhtiöjärjestyksen muutos on mahdollista tehdä enemmistö-päätöksellä. (Sillanpää & Vahtera 2010, 59-61.)

Asunto-osakeyhtiön osakkaiden taloudellinen riski rajoittuu hänen osakkeidensa tuottaman huoneiston hallinta-oikeuden ja sijoitetun pääomapanoksen menetykseen. Osakkaat eivät siis vastaa henkilökohtaisesti yhtiön velvoitteista. Konkurssitilanteessa osakkaan velvollisuus maksaa yhtiövastiketta lakkaa samalla, kun yhtiö menettää hallinta-oikeuden omaisuuteensa. (Jauhiainen ym. 2013, 133-135.)

Koska asunto-osakeyhtiön tarkoituksena on osakkaiden asumistarpeen tyydyttäminen eikä voiton tuottaminen, vastikkeen suuruuden tulee määräytyä yhtiön kulujen perusteella. Tuleviin uudistuksiin ja kunnossapitomenoihin voidaan kuitenkin varautua vastikkeessa hyvän yhtiökäytännön mukaisesti. Päätös periä selvästi yhtiökäytäntöä suurempaa vastiketta tuleviin menoihin varautumisen osalta voi olla kuitenkin yhtiön tarkoituksen ja yhdenvertaisuusperiaatteen vastainen. Tällöin osa osakkaista voisi joutua luopumaan yhtiön osakkuudesta selvästi suurempien maksuvelvollisuuksien vuoksi. Vastikkeiden ennakkorahastoinnista on tarkemmin kerrottu luvussa 5.3. (Jauhiainen ym. 2013, 135-136.)

3 Tilinpäätös

Asunto-osakeyhtiö on kirjanpitovelvollinen eli sen täytyy pitää kirjaa liiketapahtumista ja noudattaa kirjanpitolain ja -asetuksen säädöksiä. Asunto-osakeyhtiön on merkittävä kirjanpitoonsa liiketapahtumina menot, tulot, rahoitustapahtumat sekä niiden oikaisu- ja siirtoerät. Kirjanpitoon ja tilinpäätökseen annetaan säännöksiä ja ohjeistuksia kirjanpitolain lisäksi myös kirjanpitoasetuksessa, joka tarkentaa, mitä seikkoja on tilinpäätöksen eri osioissa otettava huomioon sekä asunto-osakeyhtiölaissa. Lisäksi Kauppa- ja teollisuusministeriön alaisuudessa toimiva kirjanpitolautakunta antaa hyvää kirjanpitolapaa edistäviä ohjeita sekä lausuntoja kirjanpitoon liittyvissä asiakokonaisuuksissa. (Rekola-Nieminen 2006, 11-16.)

Kirjanpidon tositteiden tulee olla päivättyjä ja numeroituja. Menotositteista on käytävä ilmi vastaanotettu hyödyke tai palvelu ja tulotositteesta luovutettu suorite. Tositteen, joka todentaa maksun, tulee olla maksun saajan tai maksun välittäneen rahalaitoksen antama. Jos ulkopuolisen antamaa tositetta ei ole mahdollista saada, kirjanpitovelvollisen tulee itse todentaa kirjaus asianmukaisesti varmennetun tositteen avulla. (Rekola-Nieminen 2006, 32-33.)

Yhtiön hallituksen on huolehdittava, että yrityksen perustamisesta lähtien liiketapahtumia kuvaava ja koskeva aineisto kootaan ja säilytetään. Kaikki sopimukset, laskut ja muut tiedot tai paperit, jotka saadaan kun asioidaan toisten yhtiöiden, pankkien tai toimittajien kanssa, ovat kirjanpitoaineistoa. Edellisessä esimerkissä kirjanpidon tositteina tulisi säilyttää pankilta saadut korkolaskut. (Kirjanpidon ABC 2013.)

Asunto-osakeyhtiön tilinpäätös ja toimintakertomus laaditaan tilikausittain kirjanpitolain ja asunto-osakeyhtiölain 10 luvun säännösten mukaisesti. Yhtiön tilikaudesta määrätään perustamissopimuksessa tai yhtiöjärjestyksessä. Kirjanpitolain 3:1:ssä säädetään tilinpäätöksen sisältö:

1. tilinpäätöspäivän taloudellista asemaa kuvaava tase
2. tuloksen muodostumista kuvaava tuloslaskelma
3. rahoituslaskelma, jossa on annettava selvitys varojen hankinnasta ja niiden käytöstä tilikauden aikana
4. taseen, tuloslaskelman ja rahoituslaskelman liitteenä olevat tiedot (liitetiedot)

Lisäksi asunto-osakeyhtiön on AOYL 10:5.1:n perusteella aina laadittava toimintakertomus. Kaikki edellä mainitut sidotaan yhteen, josta muodostuu tasekirja. Tasekirja on ainoa osa kirjanpitoaineistoa, jonka on oltava paperimuodossa. Tasekirjan säilytysaika on 10 vuotta tilikauden päättymisestä. (Rekola-Nieminen 2006, 46-61.)

Tilinpäätöksessä tulot ja menot on jaksotettava oikealle tilikaudelle. Tilikaudelle kuuluvat tulot ja menot kirjataan tuloslaskelmaan, kun taas tilikaudelle kuulumattomat kirjataan taaseeseen seuraavia tilikausia varten. Käytännössä esimerkiksi asunto-osakeyhtiö jaksottaa etukäteen maksetut vastikkeet seuraavan vuoden tuloksi ja vastikerästit edellisen vuoden tuloksi. (Rekola-Nieminen 2006, 84.) Asunto-osakeyhtiössä tavallisimpia jaksotettavia menoja ovat esimerkiksi sähkö ja korkomenot.

Esimerkki Asunto-osakeyhtiö maksaa 1.12.2013 pankille korkoa 500 euroa ajalta 1.10.2013-31.3.2014 yhtiön tilikauden ollessa kalenterivuosi. Korkomeno kirjataan vuoden 2013 osalta normaalisti korkokuluihin (kohta 1), mutta tilinpäätöksessä vuoden vaihteessa vuodelle 2014 kuluva osa siirretään siirtosaamisten kautta seuraavalle tilikaudelle (kohta 2):

	Korkokulut	Pankkitili	Siirtosaamiset (tase)
1.	500	500	
2.	250		250

Taulukko 1: Korkokulujen jaksotus kirjanpidossa.

Seuraavalla tilikaudella kuluksi kirjataan siirtosaamisten kautta siirretyt korkokulut:

	Korkokulut	Siirtosaamiset (tase)
1.	250	250

Taulukko 2: Siirtosaamisten kirjaus kuluksi seuraavalla tilikaudella.

Tilikauden tuottona esitetään ne vastikkeet, jotka yhtiökokouspäätöksin on päätetty tilikauden aikana. Merkitystä ei siis ole vastikkeiden tosiasiallisella maksun ajankohdalla.

Esimerkki Taulukossa 3 esitetään etukäteen maksetun hoitovastikkeen käsittely kirjanpidossa. Asunto-osakeyhtiön tilikauden ollessa esimerkiksi kalenterivuosi ja tammikuun vastikkeen maksupäivä jo 15. joulukuuta, voitaisiin tapahtuma käsitellä kirjanpidossa seuraavasti:

	Hoitovastikkeet	Pankkitili	Siirtovelat
1.	250	250	
2.	250		250

Taulukko 3: Hoitovastikkeen kirjaus siirtovelkoihin tilinpäätöksessä.

Seuraavalla tilikaudella, jolle tulo kuuluu, se tuloutetaan siirtoveloista hoitovastikkeisiin:

	Hoitovastikkeet	Siirtovelat
1.	250	250

Taulukko 4: Siirtoveloista hoitovastikkeisiin kirjaus.

3.1 Tase

Tase kuvaa yhtiön taloudellista asemaa tilinpäätöshetkellä. Taseen vastaavaa puolella esitetään yhtiön varat ja vastattavaa puolella rahan lähteet. Taseen esitystapa on asunto-osakeyhtiöllä sama kuin liiketoimintaa harjoittavilla yhtiöillä, mutta kirjanpitolautakunta on muuttanut yleisohjeensa tasemallissa taseeseen sisältyviä nimikkeitä asunto-osakeyhtiöille sopivammiksi ja poistanut erät, joita ei yleensä asunto-osakeyhtiöiden taseessa esiinny (liitteet 1-2).

Kirjanpitoasetuksessa säädettyä lyhennettyä tasekaavaa saavat käyttää kirjanpitovelvolliset, joilta päättyneeltä ja sitä edeltäneeltä tilikaudelta on ylittynyt enintään yksi seuraavista rajoista:

1. Liikevaihto tai sitä vastaava tuotto 7 300 000 euroa
2. Taseen loppusumma 3 650 000 euroa
3. Palveluksessa keskimäärin 50 henkilöä

Lyhennetyn tasekaavan käyttö on useimmiten mahdollista asunto-osakeyhtiöille, mutta kirjanpitolautakunta suosittelee asunto-osakeyhtiöiden käyttävän perustasekaavaa selkeyden ja vertailukelpoisuuden vuoksi (Asunto- ja kiinteistöyhtiön tilinpäätösmalli 2007, 95). Taseessa on usein eriä, joita asunto-osakeyhtiöllä ei esiinny, jolloin nimikkeet jätetään pois taseesta kokonaan.

Tase on jaettu kahteen puoleen: vastaavaa ja vastattavaa. Vastaavaa-puolella esitetään yhtiön varat jaettuna pysyviin ja vaihtuviin vastaaviin ja vastattavaa puolella rahoituksen lähteet eriteltynä omaan ja vieraaseen pääomaan.

3.1.1 Vastaavaa

Pysyvät vastaavat ovat yrityksen omaisuutta, joiden on tarkoitus tuottaa tuloa useana tilikautena. Pysyviä vastaavia ovat aineettomat hyödykkeet, aineelliset hyödykkeet ja sijoitukset. Aineettomia oikeuksia ovat esimerkiksi atk-ohjelmat, ostetut käyttöoikeudet teihin, maa-alueisiin, autopaikkoihin ja väestösuojiin (Asunto- ja kiinteistöyhtiön tilinpäätösmalli 2007, 95).

Aineelliset hyödykkeet sisältävät maa- ja vesialueet, rakennukset ja rakennelmat, koneet ja kaluston sekä muut aineelliset hyödykkeet. Rakennuksiin ja rakennelmiin sisällytetään myös rakennusten teknisten laitteiden kuten hissien ja lämpökeskusten koneiden ja laitteiden poistamaton hankintameno. (Tomperi 2011, 158.) Muita aineellisia hyödykkeitä asunto-osakeyhtiöllä voivat olla esimerkiksi asfaltointi, salaojat, vesi- ja lämpöjohdot ja muut vastaavat.

Taulukossa 5 on kuvattu perusparannusmenon aktivointi taseeseen. Perusparannus voi olla esimerkiksi katto- tai ikkunaremontti, joka samalla nostaa rakennuksen laatutasoa (aktivoinnin edellytys). Esimerkissä perusparannuksen osuus remontista on puolet. Loput korjausmenoista on tällöin ollut remontin kohteen ennalleen korjaamista, jonka osuutta ei voida aktiivoida.

	Korjaukset	Pankkitili	Aktivoinnit korjauksista	Rakennukset (tase)
1.	10000			
2.		10000	5000	5000

Taulukko 5: Perusparannusmenon aktivointi taseeseen.

Sijoituksiin sisältyvät erikseen konserni- ja omistusyhteisyritysten osakkeet sekä osuudet ja saamiset näiltä. Muita sijoituksiin kuuluvia osakkeita tai osuuksia asunto-osakeyhtiöllä voivat olla esimerkiksi huoltoyhtiöiden, autopaikotusyhtiöiden ja vastaavien osuudet tai osakkeet, sillä varsinainen rahoitusmielessä sijoittaminen ei kuulu yleensä asunto-osakeyhtiöiden toimintaan.

Vaihtuvat vastaavat muodostuvat vaihto-omaisuudesta, saamisista, rahoitusarvopapereista sekä rahoista ja pankkisaamisista. Vaihto-omaisuus tarkoittaa luovutettavaksi tai kulutettaviksi tarkoitettuja hyödykkeitä, jotka eivät koske asunto-osakeyhtiötä. Saamia asunto-osakeyhtiöllä voi olla esimerkiksi siirtosaamiset, jotka johtuvat menojen ja tulojen jaksottamisesta suoriteperusteisiksi sekä saamiset kiinteistön tuotoista. Lainasaamisissa ilmoitetaan annetut rahalainat. (KPL 4:6.) Saamiset voivat olla joko lyhyt- tai pitkäaikaisia. Pitkäaikaisesti saamiseksi katsotaan yhtä vuotta pidemmän ajan kuluessa erääntyvät saamiset. Muut saamiset ovat lyhytaikaisia. (Tomperi 2011, 160.)

Rahoitusarvopaperit ovat lyhytaikaiseen omistukseen tarkoitettuja osakkeita ja osuuksia. Ne eivät yleensä kosketa asunto-osakeyhtiöitä. Rahat ja pankkisaamiset sisältää kassassa sekä pankkitileillä käytettävissä olevat varat. (Tomperi 2011, 160.)

3.1.2 Vastattavaa

Taseen vastattavaa puoli muodostuu omasta ja vieraasta pääomasta, tilinpäätössiirroista ja varauksista. Tilinpäätössuunnittelun kannalta oma pääoma on olennainen osa tasetta. AOYL 10:1:n mukaan yhtiön oma pääoma jakautuu sidottuun omaan pääomaan ja vapaaseen omaan pääomaan. Sidottua pääomaa ovat osakepääoma, rakennusrahasto ja arvonorotusrahasto, käyvän arvon rahasto ja uudelleenarvostusrahasto. Muut taseen rahastot ovat vapaata pääomaa, jonka käyttämisestä yhtiö voi periaatteessa päättää vapaasti. Kirjanpitolautakunnan suositus oman pääoman esittämiseksi taseessa on seuraava:

OMA PÄÄOMA

- Osakepääoma
 - Osakepääoma
 - Osakepääoman korotus
- Rakennusrahasto
- Arvonorotusrahasto
- Käyvän arvon rahasto
- Vararahasto
- Muut rahastot
 - Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto
 - Lainanlyhennysrahasto
 - Perusparannusrahasto
 - Muut rahastot
- Edellisten tilikausien voitto (tappio)
- Tilikauden voitto (tappio)

Osakepääoma on sidottua pääomaa, jonka suuruus määrätään yhtiöjärjestyksessä. Asunto-osakeyhtiössä osakepääoman on oltava AOYL 1:7:n mukaan vähintään 2 500 euroa. Osakepääomaa on mahdollista korottaa. Asunto-osakeyhtiöissä osakepääoman korotus liittyy yleensä yhtiön hallussa olevien tilojen muuttamiseen osakashallintaan tai lisärakentamisen yhteydessä

tilojen määrän kasvamiseen. Tällöin osakeanti on yleensä maksullinen ja merkintähinta merkitään joko osakepääomaan tai sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon lisäykseksi. Jos yhtiöjärjestyksessä osakkeet on säädetty nimellisarvoisiksi, osakepääomaa tulee korottaa vähintään osakkeiden nimellisarvon määrällä. Osakepääoman korotus on rekisteröitävä kaupparekisteriin ja ennen rekisteröintiä korotus on esitettävä taseessa kohdassa Osakepääoman korotus. (Kirjanpitolausunto 2010, 25-26.)

Taulukossa 6 on kuvattu osakepääoman korotuksen kirjaukset kirjanpitoon. Kirjaus 1 tehdään, kun yhtiökokous on päättänyt osakeannista ja merkintähinnan kirjauksesta osakepääoman korotukseksi. Kun osakas maksaa merkintähinnan yhtiön tilille, tehdään kirjaus 2. Kirjaus 3 tehdään, kun yhtiö maksaa rekisteröintimaksun osakepääoman korotuksesta, ja kirjaus 4, kun merkintä on kaupparekisterissä.

	Osakemarkintä- saamiset	Osakepääoman korotus	Pankkitili	Hallintomenot
1.	1000	1000		
2.			1000	
3.	Osakepääoma		240	240
4.	1000	1000		

Taulukko 6: Osakepääoman korotus kirjanpidossa

Taseen seuraava erä, rakennusrahasto, on myös sidottua omaa pääomaa eli se ei ole jakokelpoista. Rakennusrahastoon voidaan yhtiökokouksen päätöksellä rahastoida osakkeiden merkintähinta osittain yhtiötä perustettaessa sekä osakeannissa osittain tai kokonaan. Yhtiökokous voi päättää myös muista merkinnöistä rakennusrahastoon esimerkiksi perusparannuksia varten. (Kirjanpitolausunto 2010, 17.)

Asunto-osakeyhtiön on erityistä varovaisuutta noudattaen mahdollista merkitä pysyviin vastaaviin maa- tai vesialueesta tai sellaisesta arvopaperista, joka ei ole rahoitusväline, enintään todennäköisen luovutushinnan ja poistamatta olevan hankintamenon välinen erotus. Tällöin vastaava merkintä tehdään oman pääoman arvonkorotusrahastoon, joka on AOYL:n mukaan myös sidottua omaa pääomaa. Samankaltaisesti rahoitusvälineiden käypä arvo voidaan merkitä KPL 5:2a mukaisesti joko tuloslaskelmaan tuotoksi tai kuluksi tai taseen käyvän arvon rahastoon.

Asunto-osakeyhtiöiden taseissa saattaa olla edelleen vanhan osakeyhtiölain (L 734/1978) mukaisia vararahastoja. VAOYL 96 § 2 momentin mukaan ennen 1.1.1992 taseessa ollut vararahasto olisi pitänyt muuttaa rakennusrahastoksi viimeistään toisessa tuon ajankohdan jälkei-

sessä tilinpäätöksessä. Vararahastoja voi kuitenkin käytännössä vielä olla, sillä joissain yhtiöissä niitä ei ole muutettu rakennusrahastoiksi, ja ne voivat olla ehdoiltaan erilaisia; osa sidottua omaa pääomaa ja osa taas kuuluu ehdoiltaan vapaaseen omaan pääomaan.

Seuraava taseen erä Muut rahastot voi sisältää erät: sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto, lainanlyhennysrahasto, perusparannusrahasto sekä muut rahastot, jotka ovat kaikki AOYL 10:1:n mukaan vapaata omaa pääomaa.

Sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon merkitään osakkeiden merkintähinnasta se osa, joka ei perustamissopimuksen tai osakeantipäätöksen mukaan kuulu osakepääomaan tai rakennusrahastoon, sekä sellainen muu oman pääoman sijoitus, jota ei merkitä muuhun rahastoon. Alennettaessa osakepääomaa rahastoon merkitään se määrä, jota ei käytetä tappion kattamiseen tai varojen jakamiseen (AOYL 10:2). Rahastoon voidaan myös merkitä optio-oikeuden mahdollinen merkintähinta, jollei muuta päätetä (HE 24/2009, 182).

Tilinpäätössuunnittelun kannalta olennainen taseen ryhmä tilinpäätössiirrot jaetaan poistoeroon ja vapaaehtoiisiin varauksiin. Tilinpäätössiirtoihin sisältyy asuintalovaraus, joka on tarkoitettu asuinrakennuksen rakentamisesta, käytöstä, huollosta ja korjausrakentamisesta sekä asuinrakennukseen liittyvän tontin huollosta ja käytöstä johtuvia verotuksessa vähennyskelpoisia menoja varten tehtäväksi varaukseksi tulevia vuosia varten (L 28.11.1986/846).

Pakolliset varaukset ovat päättyneeseen tai aikaisempaan tilikauteen kohdistuvia velvoitteita, joista aiheutuu tulevaisuudessa varmasti tai korkealla todennäköisyydellä menoja, mutta tarkkaa määrää ja toteutumisajankohtaa ei tiedetä. Jos määrä ja toteutumisajankohta tiedettäisiin, erä esitettäisiin siirtoveltoissa. (Tomperi 2011, 161.)

Vieraassa pääomassa esitetään yhtiön lainat, saadut ennakot, ostovelat, siirtovelat ja erikseen velat konserniyrityksille ja omistusyhteisy yrityksille. Kuten vastaavaa puolella saamiset, on myös vieras pääoma jaettu pitkäaikaiseen ja lyhytaikaiseen. Pitkäaikaiseksi katsotaan velka, joka erääntyy maksettavaksi yhtä vuotta pidemmän ajan kuluttua tilinpäätöksestä. (Tomperi 2011, 161.)

3.2 Tuloslaskelma

Tuloslaskelmassa esitetään yhtiön tuloksen muodostuminen tilikauden ajalta. Asunto-osakeyhtiöt käyttävät yleensä KPA 1:4:ssä säädettyä kiinteistön hallintaan perustuvassa toiminnassa käytettävää tuloslaskelmakaavaa (liite 3). Kaikkien asunto-osakeyhtiön osakkaiden suostumuksella yhtiö voi kuitenkin käyttää myös liikekaavaa, jota yleensä kuitenkin sovelletaan paremmin kiinteistöyhtiön toimintaa vastaavaksi (KPA 1:9:n mukaan tuloslaskelma on

laadittava yksityiskohtaisempaan, mikäli se on tarpeen tuloksen syntymiseen vaikuttaneiden tekijöiden kannalta). Kirjanpitolautakunta on antanut yleisohjeessa keskinäisille kiinteistö- ja asunto-osakeyhtiöille mallin kiinteistöyhtiön sovelletusta liikekaavasta (liite 4).

3.2.1 Yhtiön tuotot

Tuloslaskelmassa ensimmäisenä esitetään yhtiön tuotot. Asunto-osakeyhtiöllä tuotot koostuvat erilaisista vastikkeista sekä käyttökorvauksista. Jos yhtiö vuokraa suoraan hallinnassa olevia tilojaan, voi yhtiölle kertyä näistä myös vuokratuottoja. Jos yhtiö erittelee kerättävät vastikkeet hoito- ja pääomavastikkeisiin, tulee pääomavastikkeet esittää tuloslaskelmassa kohdassa ”muut rahoitustuotot” (Suulamo 2012, 133).

Hoitovastike on kiinteistön hoitomenoja varten osakkailta kerättävä vastike. Sillä voidaan katata esimerkiksi kiinteistön ja rakennusten käytöstä johtuvia käytön ja kunnossapidon kustannuksia sekä yhtiön hallinnon kustannuksia. Useimmiten päätösvalta vastikkeista annetaan yhtiökokoukselle, jolloin sen tehtävänä on vastikeperuste huomioiden määrätä vastikkeen määrä arvioitujen tulojen ja menojen perusteella. (Suulamo 2012, 133.)

Hankeosuudet tarkoittavat kertaluontoisia osakassuorituksia tiettyä hanketta tai investointia varten. Hankeosuussuorituksia voidaan käsitellä joko pääomansijoituksena tai tilikauden tuotona. Hankeosuuksien kirjanpidollinen käsittely riippuu siitä, mitä on päätetty yhtiöjärjestyksessä tai useammin yhtiökokouksessa. Hankeosuussuorituksen maksuajankohdalla ei ole merkitystä kirjanpidollisen käsittelyn kannalta, vaan käsittely ja jaksotus tehdään osakkaan sitoumuksen perusteella. (Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiön tilinpäätös malli uudistuneen kirjanpitolain mukaan 2007, 80.)

Kulutusperusteisena vastikkeena voidaan periä esimerkiksi vesi-, lämmitys tai sähkömaksua, jolloin vastikkeen suuruus voidaan määrätä huoneistossa asuvien asukkaiden määrän perusteella tai mittauksen mukaan. (Tomperi 2011, 104.)

Käyttökorvaukset ovat yhtiön perimiä maksuja esimerkiksi yhtiön ylläpitämien tilojen kuten saunan, kuivaushuoneen tai pesutuvan käytöstä. Käyttökorvauksista ei ole määräyksiä yhtiöjärjestyksessä, vaan ne perustuvat käyttäjän ostamaan palveluun. Käyttökorvauksia ei siis tule sekoittaa esimerkiksi kulutusperusteisiin vastikkeisiin. (Suulamo 2012, 135.)

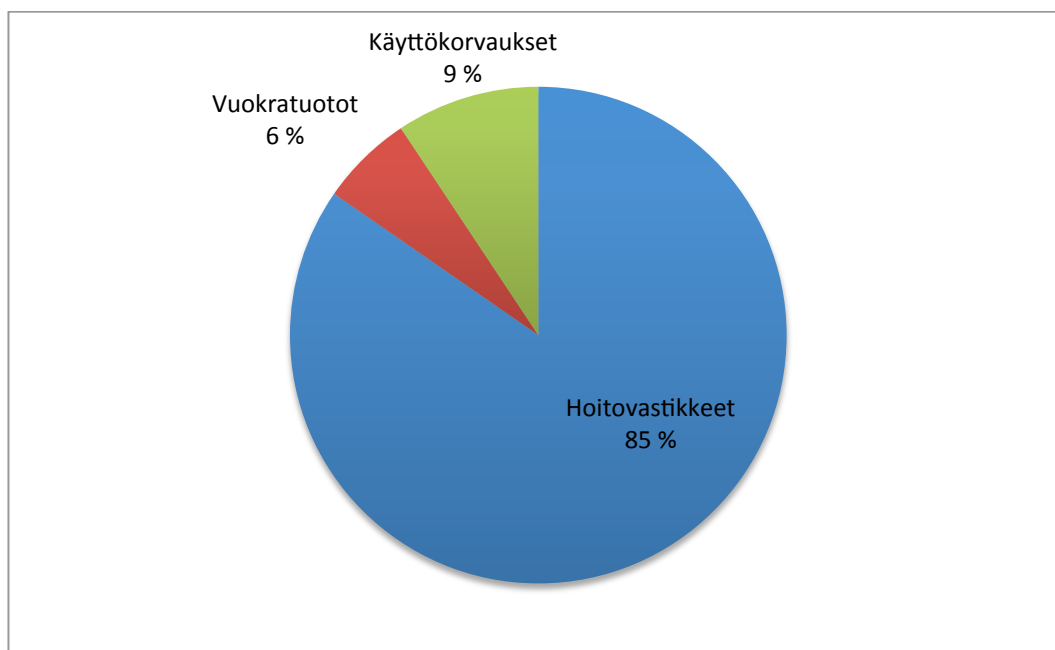
Erityisvastikkeet ovat yhtiön tavanomaisesta vastikeperusteesta poikkeavalla tavalla kerättyjä vastikkeita. Jos esimerkiksi jokaisessa huoneistossa tehdään korjaus, jonka kustannukset ja hyödyt ovat samansuuruiset huoneistoille, voidaan yhtiökokouksessa päättää, että jokainen huoneisto maksaa yhtä paljon erityisvastiketta korjausta varten. Erityisvastikkeita voi olla

esimerkiksi parvekelasitukseen tai hissien jälkiasennukseen kerätyt vastikkeet. (Tomperi 2011, 105.)

Jos yhtiö kerää vastikkeita esimerkiksi tulevia menoja varten etukäteen omalla nimikkeellään (esimerkiksi säästövastike tai korjausvastike), ovat nämä myös kiinteistön tuottoina esitettäviä vastikkeita. Jos hoitovastikkeita kerätään eri nimisinä, nämä tulisi Kilan suosituksen mukaisesti esittää omina aluerinään ryhmään Kiinteistön tuotot - Vastikkeet. (Kirjanpitolautakunta, 2010.)

Yhtiöllä voi olla myös vuokratuloja, jolloin ne tuloutetaan suoriteperiaatteen mukaisesti. Kuitenkin esimerkiksi maksamattomien vastikkeiden vuoksi yhtiön hallintaan otettujen huoneistojen (AOYL 8:2) vuokratuotot eivät ole yhtiön tuottoja, vaan ne kirjataan osakkaalta perittävän saatavan vähennykseksi. (Suulamo 2012, 134.)

Muihin kiinteistön tuottoihin kuuluvat erät, jotka eivät kuulu muihin mainittuihin kohtiin. Tällaisia tuottoja voivat olla esimerkiksi käyttöomaisuuden myyntivoitot. (Suulamo 2012, 135.)



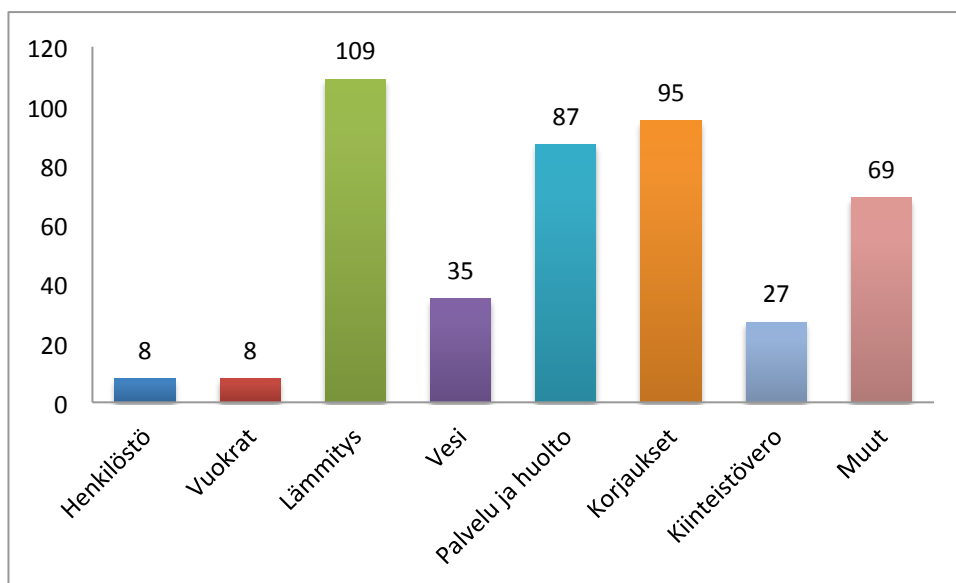
Kaavio 1: Asunto-osakeyhtiöiden tuotot 2012 (Asunto-osakeyhtiöiden talous 2013).

3.2.2 Yhtiön hoitokulut

Tuottojen jälkeen tuloslaskelmassa esitetään asunto-osakeyhtiön hoitokulut. Kiinteistön hoitokulut esitetään tuloslaskelmassa jaoteltuna KPA 1:4:n kiinteistökaavan mukaisesti. Hoitokuluihin kuuluvat erät henkilöstökulut, hallinto, käyttö ja huolto, ulkoalueiden hoito, siivous,

lämmitys, vesi ja jätevesi, sähkö ja kaasu, jätehuolto, vahinkovakuutukset, vuokrat, kiinteistövero sekä korjaukset.

Tilastokeskuksen mukaan vuonna 2012 kerrostaloasunto-osakeyhtiöiden hoitokuluista suurin osa, 25 % meni lämmitykseen. Korjauksiin käytettiin 22 % ja vedenkäyttöön 8 %. Hoitokulut ovat myös olleet nousussa verrattuna edellisvuosiin. (Asunto-osakeyhtiöiden talous, 2013.)



Kaavio 2: Kerrostaloasunto-osakeyhtiöiden hoitokulujen osuudet snt/m²/kk (Asunto-osakeyhtiöiden talous, 2013).

3.2.3 Aktivoinnit, saadut avustukset ja korvaukset

Kila suosittelee, että korjausmenot esitetään bruttomääräisinä tuloslaskelmassa. Korjausmenoihin liittyvät aktivoinnit pysyviin vastaaviin, menoihin saadut avustukset tai vahingon- ja vakuutuskorvaukset esitetään tällöin omana eränään kuluja vähentävinä erinä. Avustuksia voidaan saada esimerkiksi korjaus- tai energia-avustusten muodossa esimerkiksi hissien korjaamiseen tai lämmitysjärjestelmien uusimiseen. Jos avustus kohdistuu vuosikorjauskuluna vähennettävään menoon, saatu avustus esitetään oikaisevana menonsiirtona ja tuloslaskelmassa omana eränään. Mikäli hyödyke aktivoidaan taseeseen, on saatu avustus tällöin hankintamenon vähennys. Oikaisevana menonsiirtona käsitellään myös mahdolliset vahingonaiheuttajalta saadut korvaukset korjausmenoihin sekä osakkailta saadut osuudet yhtiön kustantamaa tasoa laadukkaammista tarvikkeista tai materiaaleista remonteissa. Aktivoinnit taseen pysyviin vastaaviin esitetään myös omana eränään tuloslaskelmassa avustusten ja korvausten jälkeen. (Kirjanpitolautakunta, 2010.)

3.2.4 Oman käytön arvonlisävero

Viimeisinä kiinteistön hoitokuluina kiinteistön tuloslaskelmassa ovat muut hoitokulut sekä oman käytön arvonlisävero. Oman käytön arvonlisäveroa muodostuu, kun yhtiö (kiinteistön omistaja) teettää omalla henkilökunnalla kiinteistöhallintapalveluihin liittyviä työsuorituksia, kun kiinteistö ei ole arvonlisäveron vähennykseen oikeutettavassa käytössä. Kiinteistöhallintapalveluita ovat rakentamispalvelut, kiinteistön puhtaanapito ja muu kiinteistöhoito sekä kiinteistön talous- ja hallintopalvelut. Oman käytön verotuksen ulkopuolella ovat omassa asuinkäytössä olevalla kiinteistöllä suoritettut kiinteistöhoitotyöt. Asunto-osakeyhtiötä itseään ei katsota asukkaaksi, joten se on verovelvollinen kiinteistöhallintapalvelujen omasta käytöstä.

Verotuksen rajana pidetään 50 000 euron palkkakustannuksia sosiaalikuluihin kalenterivuoden aikana. Jos raja ylittyy, yhtiö on velvollinen suorittamaan oman käytön veroa kalenterivuoden kaikista palkkauskustannuksista, ei vain rajan ylittävältä osuudelta. Vero on tällöin 24 % veron perusteesta.

AVL 32 §:n säätämisen lähtökohtana on ollut ostettujen ja omalla työvoimalla tuotettujen palveluiden verotuksen tasapuolisuus, sillä ilman säädöstä kiinteistöhallintapalvelu olisi edullisempaa tehdä itse tai teettää työt omalla henkilökunnalla kuin ostaa palvelut ulkopuoliselta taholta. (Maijala 2008, 3.)

3.3 Toimintakertomus

Toimintakertomus antaa tilinpäätöksen lukijalle yleiskuvan yhtiöstä, joka sisältää yhtiön ja sen hallitseman kiinteistön perustietojen lisäksi tietoa olennaisista tapahtumista tilikauden aikana sekä hallituksen arvion tulevasta kehityksestä. Toimintakertomuksessa on myös hallituksen esitys yhtiön voittoa koskeviksi toimenpiteiksi.

Asunto-osakeyhtiön on aina laadittava toimintakertomus. Kirjanpitolain mukaan toimintakertomus on laadittava, jos päättäneellä tai sitä välittömästi edeltäneellä tilikaudella on ylittynyt vähintään kaksi seuraavista rajoista:

1. Liikevaihto tai sitä vastaava tuotto 7 300 000 euroa
2. Taseen loppusumma 3 650 000 euroa
3. Palveluksessa keskimäärin 50 henkilöä

Harvoilla asunto-osakeyhtiöillä ylittyy kahta tai enempää rajoista, joten useimmiten toimintakertomuksen laadintavelvollisuus perustuu asunto-osakeyhtiöillä AOYL 10:5:n, jossa säädetään myös toimintakertomuksen sisällöstä.

Toimintakertomuksessa on oltava tiedot yhtiövastikkeen käytöstä, jos vastike voidaan periä eri tarkoituksiin eri perustein. Tämä toteutetaan vastikerahoituslaskelmalla, joka liitetään toimintakertomukseen. Laskelman tarkoituksena on varmistaa, että esimerkiksi lainojen lyhennykseen tarkoitettut pääomavastikkeet ja yhtiön kiinteistöjen hoitoon ja kunnossapitoon tarkoitettut hoitovastikkeet on pidetty erillään toisistaan.

Jos yhtiöllä on pääomalainoja, näistä on mainittava toimintakertomuksessa lainaehdot ja lainoille kertynyt kuluksi kirjaamaton korko.

Jos yhtiöllä on pääomalainoja, näistä on mainittava toimintakertomuksessa lainaehdot ja lainoille kertynyt kuluksi kirjaamaton korko. Yhtiön omaisuuteen kohdistuvista pysyvistä rasitteista ja kiinnityksistä on annettava tiedot sekä ilmoitettava, missä panttikirjat ovat. Olenainen osa toimintakertomusta on myös tieto talousarvion toteutumisesta sekä riittävä selvitys, jos tilikauden aikana on tehtyä poikkeamia talousarvioon nähden. Jos yhtiö on tehnyt voittoa, on toimintakertomuksessa myös hallituksen esitys voittoa koskeviksi toimenpiteiksi sekä esitys mahdollisesta muun vapaan oman pääoman jakamisesta. (AOYL 10:5.)

AOYL: 10:6:n perusteella yhtiön on myös annettava tietoja mahdollisista yhtiöjärjestelyistä (vastaanottava yhtiö sulautumisessa tai jakautumisessa) tai rahoitusjärjestelyistä (annetut optio-oikeudet tai osakeantipäätökset). Tällaiset tapahtumat ovat kuitenkin harvinaisia asunto-osakeyhtiöissä.

Toimintakertomuksessa on ilmoitettava myös yhtiön ja sen tytäryhteisöjen hallussa ja panttina olevien osakkeiden kokonaismäärät sekä suhteelliset osuudet kaikista osakkeista ja osakkeiden tuottamista äänistä ja huoneistot, joiden hallintaan osakkeet oikeuttavat sekä tilikauden aikana yhtiölle tulleet ja pantiksi otetut omat ja emoyhtiön osakkeet sekä niiden luovuttaminen ja mitätöiminen. (AOYL 10:7.)

AOYL 10:7.2:n perusteella on vielä ilmoitettava yhtiölle tulleista, pantiksi otetuista, luovutetuista, ja mitätöidyistä omista ja emoyhtiön osakkeista, miten osakkeet ovat tulleet yhtiölle tai miten ne on luovutettu, osakkeiden lukumäärä ja suhteellinen osuus kaikista osakkeista sekä maksettu vastike.

3.4 Liitetiedot ja tase-erittelyt

Tase-erittelyt ja liitetietojen erittelyt laaditaan helpottamaan tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen tarkastettavuutta ja kirjanpitäjän työtä. Ne ovat ainoastaan kirjanpitovelvollisen omaan käyttöön eli ei julkaistavaksi (Rekola-Nieminen 2006, 66). Asunto-osakeyhtiöiden tilinpäätöksen julkisuus on kuitenkin toteutettu jäljennöksen antamisvelvollisuudella KPL 3:11 mukaan ja tästä johtuen KPA 2:11 mukaan asunto-osakeyhtiöt ovat myös oikeutettuja antamaan liitetiedot suppeina eli esittämään ainoastaan annetut pantit ja velan vakuudeksi annetut kiinnitykset, takaukset, vekseli-, takuu- ja muut vastuut sekä vastuusitoumukset. Lisäksi ulkomaanrahan määraisten erien osalta käytetty kurssin muunteruste, mikäli tilinpäätöspäivän kurssia ei ole käytetty. (Kirjanpitolausannon yleisohje asunto-osakeyhtiöiden ja muiden keskinäisten kiinteistöyhtiöiden kirjanpidosta, tilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta 7.12.2010, 29.)

Vaikka asunto-osakeyhtiöt ovat oikeutettuja antamaan liitetiedot suppeina, voi liitetiedoissa esittää laajemmatkin tiedot yhtiöstä tilinpäätöksen lukijalle riittävän kuvan takaamiseksi. Liitetiedoissa voi esittää suppeiden tietojen lisäksi esimerkiksi aiempien tilikausien oikaisut, tilikauden palkat ja palkkiot, satunnaisten erien sisällön, pysyvien vastaavien muutokset, arvonorotukset, osakeomistukset muissa yhtiöissä, oman pääoman muutokset sekä pakolliset varaukset. Toimintakertomuksen kanssa päällekkäisiä tietoja liitetiedoissa on kuitenkin turha antaa. (Tilinpäätös 2010.)

Tase-erittelyiden tarkoitus on selventää, mistä eristä tietty tase-erän saldo muodostuu. KPA 5:1 mukaan tase-erittelyihin luetteloidaan pysyvät vastaavat, vaihtuvat vastaavat, vieras pääoma sekä pakolliset varaukset. Tase-erittelyt pysyvistä vastaavista voidaan laatia myös siten, että ne sisältävät ainoastaan lisäykset ja vähennykset tilikauden aikana.

Esimerkki Asunto-osakeyhtiön rakennukset ja rakennelmat -tili sisältää tilikauden alussa asuinrakennuksen tasearvoltaan 200 000 ja toimistorakennuksen tasearvoltaan 100 000. Rakennuksista tehdään tilikaudella 4 prosentin poisto (EVL:n määrittelämän maksimipoistoprosentin mukaan). Tase-erittelyissä taseen tapahtumat voitaisiin esittää seuraavasti:

RAKENNUKSET JA RAKENNELMAT

1160 Asuin- ja toimistorakennukset	
Asuinrakennus 1.1.2014	300 000,00
Tilikauden aikaiset poistot 4 %	12 000,00

Asuin- ja toimistorakennukset 31.12.2014	288 000,00
RAKENNUKSET JA RAKENNELMAT YHTEENSÄ	288 000,00

4 Verotus

Verot muodostavat merkittävän osan asunto-osakeyhtiöiden kuluista. Kerrostaloissa verojen osuus hoitokuluista on keskimäärin 27 %. Pientaloissa vastaava osuus on keskimäärin 39 %. (Asuntojen hoitomenoista pääosa on veroja 2013.) Keskeisimmät asunto-osakeyhtiöitä koskevat verot ovat tulovero ja kiinteistövero. Tuloveroa maksetaan yhtiön kirjanpidosta johdetun tuloksen perusteella. Tulovero määrätään asunto-osakeyhtiölle maksettavaksi, mikäli tilikauden tulos ylittää 300 euroa. Kiinteistövero maksetaan kunnalle maasta ja rakennuksista, eli sen määrään asunto-osakeyhtiö ei voi varsinaisesti vaikuttaa. Kolmanneksi käsittelen vielä arvonlisäverotusta, sillä asunto-osakeyhtiön on mahdollista hakeutua tiettyjen edellytysten täytyessä arvonlisäverovelvolliseksi.

4.1 Tulovero

Verotuksessa verovelvollisen toiminta jaetaan kolmeen eri tulolähteeseen: elinkeinotulolähteeseen, henkilökohtainen tulolähteeseen sekä maataloustulolähteeseen. Asunto-osakeyhtiön toiminta katsotaan verotuksessa olevan henkilökohtaisen tulolähteen toimintaa, koska se perustuu kiinteistön hallintaan. Tällöin toiminnan verotus tapahtuu tuloverolain 1535/31.12.1992 mukaan. Tuloverotus toimitetaan yhteisöjen tuloveroprosentin mukaan, joka on vuoden 2014 alusta alkaen 20 % (Tuloverotus 2013).

Poikkeuksen TVL:n soveltamiseen asunto-osakeyhtiössä muodostaa käyttöomaisuuden hankintamenon jaksottaminen, jossa toimitaan EVL:n (Laki elinkeinotulon verottamisesta 360/24.6.1968) mukaan (TVL 114 §).

Asunto-osakeyhtiö ei ole velvollinen antamaan veroilmoitusta seuraavien ehtojen täytyessä:

1. Asunto-osakeyhtiössä jokainen osake yksin tai toisten osakkeiden kanssa oikeuttaa vain vakituiseen asuinkäyttöön tarkoitetun huoneiston tai asumiseen liittyvän tilan hallintaan. Jos yhteisön omistamassa rakennuksessa on myös muuhun kuin vakituiseen asumiskäyttöön tarkoitettuja huoneistoja ja asumiseen liittyviä tiloja, veroilmoitusta ei tarvitse antaa, kunhan näihin tiloihin oikeuttavat osakkeet ovat muun kuin asunto- tai kiinteistöyhteisön hallinnassa.
2. Asunto-osakeyhtiö on saanut vain yhtiövastikkeita, verottomia rahastosuorituksia, käyttömaksuja tai muita vähäisiä kiinteistöön liittyviä korvauksia, vähäisiä korko- tai osinkotuloja.

3. Verotettava tulo edellisten vuosien tappioiden vähentämisen jälkeen on alle 30 euroa. Asunto- tai kiinteistöyhteisö vähentää itse tappioitaan ja tarkistaa, että verotettava tulo on alle 30 euroa.
4. Kyseessä ei ole yhtiön ensimmäinen tilikausi.

Kaikkien edellä mainittujen ehtojen on täyttyvä, jotta veroilmoitus voidaan jättää antamatta verohallinnolle. On myös huomioitava arvoista, että vaikka asunto-osakeyhtiön ei tarvitsisi antaa veroilmoitusta, se on silti kirjanpitovelvollinen. (Verohallinto 2013.)

Asunto-osakeyhtiö voi vähentää vahvistetun tappion verotettavasta tulostaan seuraavan kymmenen verovuoden aikana. Tappiota ei kuitenkaan voi vähentää, jos yli puolet osakkeen omistajista on vaihtunut tappiovuoden aikana tai sen jälkeen muun kuin perinnön tai testamentin vuoksi. Veroilmoitusta ei myöskään tarvitse antaa pelkästään asuintalovarauksen muodostamisen tai käyttämisen vuoksi. (Tuloverotus 2013.)

4.2 Kiinteistövero

Kiinteistövero on kunnille kerättävä vero, joka koskee maata ja rakennuksia. Verovelvollisena on kiinteistön omistaja, eli asunto-osakeyhtiömuotoisessa asumisessa yhtiö. Kiinteistöveron suuruus määräytyy kiinteistöveroprosentin ja kiinteistön verotusarvon perusteella. Kiinteistöveroprosentti vaihtelee kunnittain, sillä siitä päättää vuosittain kunnanvaltuusto. Laissa erotetaan vakituisten asuinrakennusten kiinteistöveroprosentti ja yleinen kiinteistöveroprosentti, joka koskee maapohjaa ja muita rakennuksia kuin vakituksia asuinrakennuksia. Lain asettamat rajat, joiden välille kiinteistöveroprosentit voidaan määrätä kunnissa ovat 0,60-1,35 % yleisenä kiinteistöverona ja 0,32-0,75 % vakituksien asuinrakennuksen kiinteistöverona. (Kiinteistöverotus 2014.)

Kuntien asettamat keskimääräiset kiinteistöveroprosentit ovat nousseet vuosien 2005-2014 välillä 0,28 prosentista 0,43 prosenttiin (vakituinen asuinrakennus).

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Yleinen	0,73	0,74	0,75	0,74	0,74	0,86	0,88	0,90	0,92	0,94
Vakituinen asuinrakennus	0,28	0,29	0,29	0,29	0,29	0,38	0,39	0,40	0,41	0,43
Muu asuinrakennus	0,84	0,86	0,87	0,88	0,89	0,98	0,99	1,00	1,03	1,05

Taulukko 7: Kiinteistöjen verotusarvoilla painotetut keskimääräiset kiinteistöveroprosentit 2005-2014 (Veronmaksajat, 2014).

Kiinteistövero maksetaan verohallinnon toimittamalla kiinteistöverotuspäätöksellä, josta ilmenevät kiinteistöveron perusteet selvitysosaasiosta. Kiinteistöverotuksen tiedot perustuvat aina edellisen vuoden lopun tilanteeseen, ja kuluvan vuoden aikana tapahtuneilla muutoksilla ei ole vaikutusta kiinteistöveron määräytymiseen. Muutokset tulevat voimaan seuraavan vuoden päätökseen. (Kiinteistövero 2014.)

4.3 Arvonlisävero

Asunto-osakeyhtiön toiminta ei normaalisti ole arvonlisäverovelvollista, sillä toiminta ei ole elinkeinon harjoittamista. Kiinteistöön kohdistuvien oikeuksien luovuttaminen on AVL 27 §:n mukaan pääsääntöisesti arvonlisäverotonta. Kiinteistön käyttöoikeuden vastikkeellisesta vuokraamisesta on kuitenkin mahdollista edellytysten täytyessä hakeutua vapaaehtoisesti arvonlisäverovelvolliseksi (AVL 30 §). Mahdollisuus vähentää kiinteistön kuluihin sisältyvää arvonlisäveroa voi syntyä vain sellaisessa asunto-osakeyhtiössä, jossa toimii myös muussa kuin asu-
miskäytössä olevia huoneistoja.

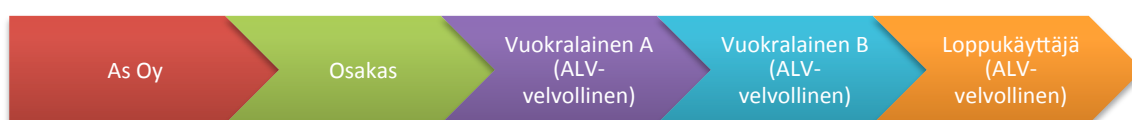
Vuokraamisesta arvonlisäverovelvolliseksi voi hakea kiinteistön omistaja, keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö, kiinteistöä vuokraoikeuden nojalla hallitseva tai keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osakas. On myös huomion arvoista, että kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta on hakeuduttava erikseen arvonlisäverovelvolliseksi, vaikka kiinteistön omistaja tai haltija olisi jo harjoittamastaan liiketoiminnasta arvonlisäverovelvollinen. (Kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta arvonlisäverovelvolliseksi hakeutuminen 2011.)

Arvonlisäverovelvolliseksi hakeutumisella on tietyt edellytykset. Hakeutuminen koskee aina kiinteistöä, tiettyä huoneistoa tai muuten selvästi määriteltävää osaa kiinteistöstä. Lisäksi kiinteistöä (tai sen osaa) on käytettävä arvonlisäverovelvollisessa toiminnassa. AVL 30 § määrittelee, että loppukäyttäjän tulee harjoittaa kiinteistöllä arvonlisäveron vähennykseen oikeuttavaa toimintaa jatkuvasti. Kun asunto-osakeyhtiö haluaa hakeutua arvonlisäverovelvolliseksi tietyn tilan vuokrasta, on tällöinkin edellytyksenä, että huoneiston vuokralainen käyttää tiloja arvonlisäverovelvolliseen toimintaan, eli pystyy vähentämään vastikkeeseen sisältyvän arvonlisäveron. (Kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta arvonlisäverovelvolliseksi hakeutuminen 2011.)

Myös mikäli tila jää osakkaan omaan käyttöön, on tilassa oltava arvonlisäverovelvollista toimintaa. Mikäli vuokraamiseen muodostuu ketju, on vuokralaisten ja osakkaiden, jotka ketjuun kuuluvat, oltava arvonlisäverovelvollisia tilan loppukäyttäjään asti. Ainoastaan ketjun alkupää

voi olla hakeutumatta arvonlisäverovelvolliseksi. (Kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta arvonlisäverovelvolliseksi hakeutuminen 2011.)

Kaaviossa 3 esitetään verovelvollisuuden ketju niin, että ketjun alkupää on avoin ja vasta ensimmäisestä vuokralaisesta eteenpäin alivuokralaiset ovat arvonlisäverovelvollisia. Esimerkissä asunto-osakeyhtiön osakas, joka on luonnollinen henkilö, vuokraa hallinnoimaansa tilaa eteenpäin elinkeinotoimintaa harjoittavalle vuokralaiselle, joka on hankkiutunut verovelvolliseksi esimerkiksi saadakseen vähennettyä verot suurista korjaushankkeista tiloissa. Tämän jälkeen alivuokralaisten ketju voi jatkua kuinka pitkälle tahansa, kunhan loppukäyttäjä on myös verovelvollinen kiinteistössä harjoitettavasta toiminnasta.



Kaavio 3: Vapaaehtoisen arvonlisäverovelvollisuuden ketju.

Asunto-osakeyhtiö voi hakeutua arvonlisäverovelvolliseksi ainoastaan, jos myös osakas on toiminnassaan arvonlisäveron vähennykseen oikeutettu kiinteistössä, josta asunto-osakeyhtiö on verovelvolliseksi hakeutunut. Käytännössä siis kaikkien ketjuun kuuluvien on tässä tapauksessa oltava verovelvollisia.



Kaavio 4: Asunto-osakeyhtiön arvonlisäverovelvollisuus edellyttää myös, että osakas tai vuokralainen on kyseisestä tilasta arvonlisäverovelvollinen.

Arvonlisäverovelvollisuuden hyödyt ovat suuria varsinkin, jos kiinteistöön toteutetaan korjausinvestointeja. Jos etu kohdistetaan suoraan osakkaalle, edun määrä voidaan tällöin laskea suoraan voimassa olevan arvonlisäveroprosentin mukaan verovelvolliseen kiinteistöön kohdistuvan osuuden mukaan. Jos esimerkiksi korjausinvestointi maksaa koko asunto-osakeyhtiölle 50 000 euroa ja arvonlisäverovelvolliset kiinteistöt kattavat 20 % koko asunto-osakeyhtiön tiloista, on niiden osuus korjausinvestoinneista 10 000 euroa. Tästä 24 % arvonlisäveroprosentilla tehtävä vähennys olisi 2 400 euroa. Vähennyksistä saatavan hyödyn voi yhtiöjärjestyksessä kohdistaa joko yhtiölle tai osakkaalle.

Hyöty yhtiölle -mallissa vähennettävissä oleva arvonlisävero kohdistetaan kaikkien huoneistojen vastikkeiden vähennykseksi määritettäessä vastikkeita.

Esimerkki Asunto-osakeyhtiön vuosittaiset hoitokulut ovat yhteensä 15 000 €, joista arvonnisäverovelvollisia kuluja 9 677 € + 2 323 € (alv 24%) = 12 000 €. Asunto-osakeyhtiön osakkailta A, B ja C, on kaikilla hallinnassaan saman verran pinta-alaa, jota käytetään yhtiössä hoito- ja alv-vastikeperusteena.

Osakas C on toiminnastaan arvonnisäverovelvollinen. Näin ollen yhtiö voi vähentää 1/3 ostamiensa tavaroiden ja palveluiden sisältämästä arvonnisäverosta eli 774 €. Hyöty yhtiölle -mallissa tämä vähennettävä arvonnisäveron määrä vähennetään suoraan osakkailta perittävistä vastikkeista eli osakkaiden vastikkeiksi tulee $15\,000\text{ €} - 774\text{ €} / 3 = 4\,742\text{ €}$.

Osakkaalle C tulee maksettavaksi lisäksi alv-vastike $4\,742\text{ €} \times 24\% = 918\text{ €}$, jonka osakas voi kuitenkin vähentää omassa verotuksessaan. Kaikille osakkaille tulee siis hyöty yhtiölle -mallissa saman verran hoitokuluja maksettavaksi ja arvonnisäverovelvolliselle osakkaalle tulee vain osittainen hyöty vähennyksistä.

	A	B	C (alv-velvollinen)
Hoitovastike	4 742	4 742	4 742
josta alv-osuus			918
Alv-vastike			918
josta alv-osuus			-
Vastikkeet yht.	4 742	4 742	5 660
Vähennettävät alv:t yht.	-	-	918
Maksettavaksi jäävät vastikkeet yht.	4 742	4 742	4 742

Hyöty osakkaalle -mallissa vähennyksistä saatu hyöty kohdistuu alv-velvollisiksi hakeutuneille osakkaille. Vastikkeisiin sisältyy vähennettävä vero, joten tosiasiallisesti vastikkeet ovat vähennyksiin oikeutetuille osakkaille pienemmät. Tässä mallissa osakas C ei maksa edes piileviä arvonnisäveroja kun taas muut osakkaat maksavat täydet arvonnisäverokulut. (Suulamo 2012, 297.)

Esimerkki Yhtiön kulut ovat samat kuin edellisessä esimerkissä eli yhteensä hoitokuluja kertyy 15 000 €. Tämä jaetaan hoitovastikkeisiin tasan osakkaille (koska vastikeperusteet ovat kaikilla samat) eli 5 000 € / osakas. Osakas C:n vastikkeeseen sisältyy arvonnisäveroä 24 % eli 968 €. Lisäksi osakas C:lle tulee maksettavaksi alv-vastike, joka lasketaan hoitovastikkeeseen sisältyvän arvonnisäveron ja yh-

tiön vähennyskelpoisten arvonlisäverojen erotus lisättynä arvonlisäverolla (968 € - 774 € * 1,24 = 240 €).

Osakas C voi vähentää verotuksessa arvonlisäverovastikkeen sekä hoitovastikkeeseen sisältyvän arvonlisäveron eli tosiasiallisesti maksettavia vastikkeita osakas C:lle tulisi 3 986 € kun muille osakkaille hoitovastike olisi 5 000 €.

	A	B	C (alv-velvollinen)
Hoitovastike	5 000	5 000	5 000
josta alv-osuus			968
Alv-vastike			240
josta alv-osuus			46
Vastikkeet yht.	5 000	5 000	5 000
Vähennettävät alv:t yht.	0	0	1 014
<hr/>			
Maksettavaksi jäävät vastikkeet yht.	5 000	5 000	3 986

Myös arvonlisäverolaskelmien laadinnassa on otettava huomioon yhtiöjärjestyksen määräykset. Arvonlisäverovastikkeen käytön oikeellisuudesta yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä esimerkiksi seuraavasti:

Arvioon perustuva arvonlisäverovastikkeen riittävyys tarkistetaan vuosittain vastikerahoituslaskennalla ja yli- tai alijäämä otetaan huomioon seuraavan vuoden arvonlisäverovastikkeita määritettäessä.

Vähennettävät ja suoritettavat arvonlisäverot on esitettävä siinä vastikelaskelmassa, jonka vastikkeella ne on tarkoitus kattaa.

5 Tilinpäätössuunnittelu

Asunto-osakeyhtiöiden luonteeseen kuuluu, etteivät ne tavoittele voittoa, vaan tarkoituksena on ainoastaan tyydyttää osakkaiden asumistarve. Näin ollen asunto-osakeyhtiö perii vastikkeita osakkailta vain sen verran kuin se tarvitsee rahaa maksuihinsa. Tilinpäätöksessä tuloksesta pyritään saamaan sellainen, ettei yhtiö joutuisi maksamaan välittömiä veroja; asunto-osakeyhtiön tavoitetulos on siis 0. Joissain tilanteissa, esimerkiksi tulevien vuosien suurilla aktiivitoivia korjauksia varten, yhtiö joutuu keräämään varoja ennakkoon, jolloin ilman järkevää tilinpäätössuunnittelua yhtiölle voi muodostua verotettavaa tulosta. Tällöin keinoja tavoitetulokseen pääsemiseen asunto-osakeyhtiöllä on kuitenkin useita: tuloksen sääntely tulojen ja menojen avulla, käyttömaisuuden poistot, rahastointi sekä asuintalovaraus. (Manner & Suulamo 2008, 213-215.)

Tilinpäätössuunnittelulla voidaan vaikuttaa yhtiön lisäksi myös osakkaiden verotukseen. Osakkaiden kannalta on usein poistojen tai asuintalovaruksen tekeminen järkevämpää kuin rahastointi, sillä jos osakas vuokraa huoneistoa tai käyttää sitä elinkeinotoiminnassaan, vastikkeet ovat verotuksessa vähennettäviä eriä. Rahastoituja osuuksia osakas ei kuinkaan voi vähentää. (Tomperi 2011, 123.)

5.1 Tuloksen sääntely tulojen ja menojen avulla

Jos yhtiön tulojen huomataan muodostuvan liian suuriksi kesken tilikauden, voidaan vastikkeen suuruutta muuttaa yhtiökokouksen päätöksellä. Tietyn kuukauden vastike voidaan myös kokonaan jättää perimättä, jos yhtiökokous ehtii päättää asiasta ennen vastikkeiden sisään kertymistä. Kirjanpitolautakunnan lausunnon 1706/17.06.2003 perusteella ei ole hyvän kirjanpitotavan mukaista kirjata pääomavastikkeiden ja maksettujen korkojen välistä positiivista eroa taseeseen eli siirtää niitä tuloutettavaksi seuraavalle tilikaudelle. Vastikkeet tulee kirjata sen tilikauden tuotoksi, jolta ne on yhtiökokouksen päätöksin päätetty periä. Yhtiön kannattaa näin ollen seurata menoja ja kuluja tilikauden aikana aktiivisesti ja mikäli tuloja huomataan kertyvän niin paljon, että syntyy huomattavaa ylijäämää, kannattaa asiaan reagoida yhtiökokouksen päätöksellä pienentää vastikkeita tai jättää perimättä tietyn kuukauden vastikkeet.

Toinen toimenpide, jota voidaan jo tilikauden aikana käyttää tuloksen muokkaamiseen, on menojen kiihdyttäminen. Seuraavalle vuodelle aiotut korjaukset tai hankinnat voidaankin toteuttaa jo kuluvana tilikautena. Suoritteen tulee olla tällöin luovutettu yhteisölle jo kuluvan tilikauden aikana, eli isompia projekteja tai hankintoja tulee alkaa suunnitella jo hyvissä ajoin. (Manner & Suulamo 2008, 216-217.)

5.2 Rahastointi

Asunto-osakeyhtiö voi kartuttaa omaa pääomaa investointeja, perusparannuksia tai vuosikorjauksia varten tai edellä olevien kohteiden rahoittamiseksi otettujen lainojen poismaksua varten. Kun yhtiö kerää varoja osakkailta, yhtiölle syntyy verotettavaa tuloa, ellei vastaavia kulkurajauksia kuten poistoja tai varausten muutoksia pystytä tekemään. Kun kerätyt rahat rahastoidaan, ne eivät ole yhtiölle veronalaista tuloa vaan osakkaiden tekemiä pääoman sijoituksia.

Jos asunto-osakeyhtiö kerää liikaa pääomavastiketta esimerkiksi korkokulujen kattamiseksi, ei ole hyvän kirjanpitotavan mukaista esittää korkojen maksuun käyttämätöntä osuutta esimerkiksi taseen siirtovelloissa ja tulouttaa vastikkeita tulevilla tilikausilla. Kirjanpitolautakunta on

antanut tästä menettelystä lausunnon (2003/1706), jossa todetaan, että kerätyt pääomavastikkeet ovat kokonaisuudessaan sen tilikauden tuottoa, jolta ne on asianmukaisin yhtiökokouspäätöksin päätetty periä. Tällöin yhtiölle kannattavin vaihtoehto on yhtiökokouksen päätöksellä rahastoida suoritukset taseeseen omaan pääomaan. Rahastointipäätökset on tehtävä tilikauden aikana, sillä tilinpäätösvaiheessa rahastointi ei enää onnistu.

Rahastoinnista säädetään joko yhtiöjärjestyksessä tai siitä päättää yhtiökokous. Verotuksessa lainojen lyhennyksiin tarkoitettujen rahastoitujen varojen edellytyksenä on ollut myös vastaava menojen aktivointi taseeseen tai lainojen lyhentäminen tilikauden aikana rahastointia vastaavalla määrällä. Rahastointimuotoja ovat rakennusrahastointi, ennakkorahastointi, korjausrahastointi, yhtiöjärjestykseen perustuva rahastointi sekä lainojenlyhennysrahastointi. (Manner & Suulamo 2008, 231-232.)

Rakennusrahaston kohde on tontti ja rakennus tai osakeannissa osakkeiden nimellisarvon ylittävän osuuden rahastointi. Rakennusrahaston perustamisesta päättää yleensä perustajien muodostama yhtiökokous, jossa rakennusrahastoon rahastoidaan perustajaosakkaiden maksamat pääomasijoitukset. Perustusvaiheen jälkeen rakennusrahastoa voidaan käyttää esimerkiksi rakennuksen laajennusta varten tai suurta perusparannusta tai vuosikorjausta varten menojen rahastointiin. (Manner & Suulamo 2008, 233-234.)

Taulukossa 8 on esimerkki rakennusrahaston käytöstä. Asunto-osakeyhtiö kerää varat osakkailta vastikkeina, jonka jälkeen rahastoitavat vastikkeet siirretään perusparannusrahastoon. Kun perusparannus on valmistunut, siirretään rahastoidut varat perusparannusrahastosta rakennusrahastoon Kilan antaman ohjeen mukaisesti. Rakennusrahasto on sidottu oman pääoman erä kun taas perusparannusrahasto kuuluu vapaaseen omaan pääomaan.

	Vastikkeet	Rahastoidut vastikkeet	Perusparannusrahasto	Rakennusrahasto
1.	5000			
2.		5000	5000	
3.				
4.				
5.			5000	5000

	Korjaukset	Aktivoinnit korjauksista	Rakennukset	Pankkitili
1.				5000
2.				
3.	5000			5000

4.		5000	5000	
5.				

Taulukko 8: Vastikkeiden rahastointi ensin perusparannusrahastoon, josta varat siirretään hankkeen valmistuttua rakennusrahastoon.

Ennakkorahastointia käytetään esimerkiksi tulevaa rakennuslaajennusta tai suurta vuosikorjausta varten etukäteen kerättävien varojen keräykseen. Säästöön kerätyjä rahoja ei saa käyttää hoitokuluihin, vaan rahat on käytettävä yhtiökokouksen päättämään investointikohteen. (Manner & Suulamo 2008, 234-235.) Ennakkorahastoinnin verovapaus edellyttää, että kerätyt varat käytetään seuraavien 3-5 vuoden aikana (Kuhanen, Kanerva, Furuholm & Kinnunen 2010, 172-173.)

Taulukossa 9 on tiliristikoin kuvattu ennakkorahastoinnin kirjaukset. Ensimmäisessä kohdassa osakas maksaa vastikkeen yhtiön pankkitilille. Kohdassa 2 vastikkeet rahastoidaan yhtiökokouksen päätöksellä ennakkorahastoon. Kohdassa 3 korjaus maksetaan ja kohdassa 4 korjauksesta johtuneet menot aktivoidaan taseeseen Rakennuksiin. Kohdassa 5 hanketta varten rahastoidut varat siirretään rakennusrahastoon kirjanpitolautakunnan ohjeen mukaisesti.

	Vastikkeet	Pankkitili	Rahastoidut vastikkeet (tuloslaskelma)	Ennakkorahasto
1.	5000	5000		
2.			5000	5000
3.		5000		
4.				
5.				5000

	Korjaukset	Aktivoinnit korjauksista (tuloslaskelma)	Rakennukset	Rakennusrahasto
1.				
2.				
3.	5000			
4.		5000	5000	
5.				5000

Taulukko 9: Ennakkorahastointi kirjanpidossa

Korjausrahastointi on perusparannuksia varten tehtävä rahastointi, joka tehdään yhtiökokouksen päätöksellä. Perusparannukset on aina aktivoitava taseeseen joko rakennuksen tai koneiden ja laitteiden arvoon. (Manner & Suulamo 2008, 235-236.)

Yhtiöjärjestyksessä voi olla säännös lainojen takaisinmaksurahastosta. Osakas voi tämän perusteella maksaa velkaosuutensa osittain tai kokonaan pois. Osakas siis maksaa osuutensa yhtiön tilille ja yhtiön hallitus tai isännöitsijä vähentää vastaavalla määrällä yhtiön pitkäaikaisia lainoja. Epäselvyyksien välttämiseksi yhtiöjärjestyksessä tulisi olla selvästi rajattu, mitä lainoja säännös koskee; useimmiten säännös koskee rakennusaikaisia lainoja, perusparannuslainoja tai vuosikorjauksiin liittyviä lainoja. (Manner & Suulamo 2008, 236-238.)

Lainanlyhennysrahastoon voidaan rahastoida osakkaiden lainaosuussuorituksia sekä pääomavastikkeita. Lainanlyhennysrahastointi antaa tilinpäätössuunnitteluun väljyyttä, sillä hallitus voidaan yhtiökokouksen toimesta valtuuttaa päättämään lopullisesta rahastoitavasta pääomasuorituksien osuudesta. Rahastoinnin yläraja on tilikauden aikana tehtyjen lainanlyhennysten määrä.

Taulukossa 10 on kuvattu lainanlyhennysrahastointiin liittyvät kirjaukset. Kirjanpitolautakunta suosittelee, että yhtiölainaosuuksia käsitellään vastaavalla tavalla kuin pääomavastikkeita: suorituksen mukaan kirjaus Muiden rahoitustuottojen eräksi ("lainaosuussuoritukset"), jonka jälkeen tehdään mahdollinen siirto rahastoon. Kohdassa 1 yhtiön osakas maksaa yhtiölainaosuuden yhtiön pankkitilille. Seuraavaksi kohdassa 2 suoritus kirjataan tuloslaskelmasta lainaosuussuorituksista lainanlyhennysrahastoon. Kohdassa 3 yhtiö lyhentää pankille lainaa vastaavalla summalla.

	Pankkitili		Lainaosuus- suoritukset (tu- loslaskelma)		Lainanlyhennys- rahasto		Lainat rahoitus- laitoksilta	
1.	1000			1000				
2.			1000			1000		
3.		1000					1000	
4.								
5.								

Taulukko 10: Lainanlyhennysrahastointi kirjanpidossa

5.3 Poistot

KPL 5:5:n ja 5:11:n mukaan kirjanpitovelvollisen on kirjattava pysyviin vastaaviin aktivoidun aineellisen omaisuuden – esimerkiksi rakennuksien, koneiden ja kaluston – hankintameno ja

muut pitkävaikutteiset menot niiden vaikutusaikanaan poistoina kuluksi. Tavallisista osakeyhtiöistä poiketen kiinteistön hallintaan tarkoitettut osakeyhtiöt voivat KPL 5:12:n perusteella tehdä poistot pysyvien vastaavien hankintamenosta niiden vaikutusaikana ilman ennalta laadittua suunnitelmaa, joten säädökset mahdollistavat hyvin poistojen käytön tilinpäätössuunnittelun välineenä. (Kirjanpitolautakunnan yleisohje asunto-osakeyhtiöiden ja muiden keskinäisten kiinteistöyhtiöiden kirjanpidosta, tilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta 7.12.2010, 24.)

Poistojen pohjana on aina omaisuuden hankintameno. Hankintamenoon voidaan laskea mukaan ostohinnan lisäksi rahti-, maahantuonti- ja asennusmenot. Arvonlisäveroa ei lasketa mukaan hankintamenoon siltä osin, kuin se on saatu vähentää. Poistomenetelmiä ovat meno- ja jäännöspoistot, tasapoistot ja käytön mukaiset poistot. Käytön mukaisia poistoja voidaan tehdä, jos hyödykkeen taloudellinen käytön määrä on helposti ennakoitavissa, esimerkiksi tuotantokoneen konetunnit. Tasapoistot tehdään taloudellisen käyttöajan perusteella jaettuna samansuuruisiksi poistoiksi jokaiselle vuodelle. Esimerkiksi 20 000 euroa maksava väestösuoja voitaisiin tasapoistoina poistaa neljän vuoden kuluessa 5 000 euron vuotuisina poistoina. (Tomperi & Keskinen 2012, 13-15.) Useimmiten asunto-osakeyhtiöissä käytetään menojäännöspoistoja. Menojäännös tarkoittaa hankintamenoa vähennettynä kaikilla tehdyillä poistoilla. Menojäännöspoisto lasketaan kaavalla menojäännös x poistoprosentti. Poiston määrä euroissa siis ajan myötä pienenee, koska poisto lasketaan aina jäljellä olevasta menojäännöksestä. (Koneiden ja kaluston hankintameno jaksottaminen tilinpäätöksessä 2014.)

Asunto-osakeyhtiön ei tarvitse joka vuosi tehdä poistoja, koska sen ei tarvitse tehdä KPL 5:12:n mukaan suunnitelman mukaisia poistoja. Jos poistoja tehdään, laki elinkeinotulon verottamisesta (3:30-39 §) määrää enimmäisrajat verovuodelle hyväksyttävien poistojen määrästä. Asunto-osakeyhtiö voi vähentää poistot verotuksessa vain, jos ne on tehty samansuuruisina kirjanpidossa. Vaikka tietyinä vuonna poistoja ei tehtäisi ollenkaan tai vähemmän kuin EVL:n sallimat maksimipoistot, ei niitä voida tehdä seuraavina vuosina toteutettavina suurempina poistoina verotuksessa.

Rakennuksen ja rakennelman maksimipoiston suuruus riippuu käyttötarkoituksesta. Taulukko 11 sisältää EVL 3:34 ja 3:36 mukaiset maksimipoistoprosentit:

Rakennus tai rakennelma	Poistoprosentti
Myymälä-, varasto-, tehdas-, työpaja-, talous-, voima-asema- tai muu niihin verrattava rakennus	7 %
Asuin-, toimisto- tai muu niihin verrattava rakennus	4 %
Puu tai siihen verrattavasta aineesta rakennettu kevyt rakennelma	20 %
Väestönsuoja	25 %

Taulukko 11: EVL 3:34 ja 3:36 mukaiset maksimipoistoprosentit

Koneista ja kalustosta voidaan tehdä EVL 3:30:n mukaan enintään 25 prosentin poisto. Lisäksi yhtiö voi tehdä käyttöomaisuudestaan lisäpoistoja, jos se voi osoittaa että omaisuuden käypä arvo on verovuoden lopussa arvonalenemisen, vahingoittumisen tai muun syyn vuoksi sen poistamatonta hankintamenon osaa pienempi. Lisäpoisto voidaan tehdä käyvän arvon ylittävältä osalta sen suuruisena, että omaisuuden tasearvoksi tulee sama kuin sen käypä arvo (EVL 3:32 ja 3:40). Lisäpoistoja ei kuitenkaan voi tehdä maa-alueesta tai osakkeista.

Taulukossa 12 kuvataan poistojen kirjanpidollinen menettely. Esimerkkinä on rakennuksista tehtävä menojäännöspoisto. Tässä tapauksessa poisto tehdään asuinrakennuksesta, josta poisto on tehty EVL:n salliman 4 prosentin maksimipoiston mukaisesti menojäännöksestä, joka on esimerkissä $5\,000 \times 0,04 = 200$. Seuraavan tilikauden avaavaksi saldoksi rakennuksiin jää siis poistoilla vähennetty summa 4 800 euroa.

Rakennukset tilikauden alussa	3500
Lisäykset tilikauden aikana	1500
Poistot	200
Rakennukset tilikauden lopussa	4800

	Rakennukset (tase)	Poistot raken- nuksista ja ra- kennelmista (tuloslaskelma)
1.	(5000)	
2.	200	200

Taulukko 12: EVL:n sallima maksimipoisto asuinrakennuksesta kirjanpidossa.

5.4 Asuintalovaraus

Asuintalovaruksella asunto-osakeyhtiö voi tasata tulostaan verovuosien välillä, jos tiedossa on tulevina vuosina menoja, joihin varauksen voi käyttää. Tällaisia tulevia menoja voivat olla esimerkiksi uuden rakennuksen rakentaminen, vanhan laajennus tai perusparannus tai vuosi-
korjausmenot (Suulamo 2012, 262). Asuintalovaruksen voi muodostaa asuinrakennuksista, jolla tarkoitetaan rakennusta, jonka pinta-alasta yli puolet on asumistarkoitukseen tarkoitettu verovuoden päättyessä. Asuintalovaruksella on säädetty laissa asuintalovaruksella verotuksessa (846/1986).

Lain asuintalovarauksesta verotuksessa 1 §:ssä säädetään, että asunto-osakeyhtiö voi vähentää veronalaisesta tulostaan asuinrakennuksensa rakentamisesta, käytöstä, huollosta ja korjausrakentamisesta sekä asuinrakennukseensa liittyvän tontin huollosta ja käytöstä johtuvia verotuksessa vähennyskelpoisia menoja varten muodostetun varauksen eli asuintalovarauksen.

Huoneiston katsotaan olevan vakituksessa asumiskäytössä, jos se on pääosin tarkoitettu tähän käyttöön, eikä sen katsota olevan muussa käytössä. Huoneiston tyhjillään olo ei vaikuta asuintalovarauksen muodostamiseen, ainoastaan huoneiston käyttötarkoitukseen. Asuintalovarauksen voi muodostaa myös rakenteilla olevasta kiinteistöstä, kunhan sen katsotaan olevan tarkoitettu asumisrakennukseksi.

Asuintalovaraus on vapaaehtoinen varaus, joka perustuu kirjanpidossa KPL 5:15:ään: ”tilinpäätöksessä voidaan tehdä investointi-, toiminta- tai muu sellainen varaus”. Varauksen muodostaminen katsotaan hyvän kirjanpitotavan mukaiseksi, kun varauksen muodostamisella on vaikutusta kirjanpitovelvollisen verotettavaan tuloon. On siis huolehdittava, että varausta on muodostettu vain verotuksessa vähennyskelpoisia menoja vastaava määrä. Kunkin vuoden asuintalovaraus on erillinen varaus, joilla tulisi olla omat tilinsä. Varaukset on käytettävä 10 verovuoden kuluessa.

Asuintalovarauksen enimmäismäärä on verovuodessa 68 euroa yhteisön omistamien asuinrakennusten yhteenlaskettujen ulkomittojen pinta-alan neliometriä kohden. Pienempi kuin 3500 euroa oleva asuintalovaraus ei ole verotuksessa vähennyskelpoinen. (Manner & Suulamo 2008, 228-229.) Asuintalovarauksen laskentaperusteen määrää rakennuksen pinta-ala. Pinta-alan laskentaan käytetään rakennuksen ulkomittoja, kaikki kerrokset, kellarit ja lämpöeristetyt ullakot mukaan ottaen. (Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiön tilinpäätösmalli uudistuneen kirjanpitolain mukaan 2007, 32.)

Asuintalovaraus on käytettävä mainittujen menojen kattamiseen 10 verovuoden kuluessa sen verovuoden päättymisestä, jolta toimitetussa verotuksessa se on vähennetty. Asuintalovaraukset on käytettävä siinä järjestyksessä, kuin missä ne on muodostettu. Menot, joihin asuintalovaraus on käytetty, eivät ole verotuksessa vähennyskelpoisia. Jos asuintalovaraus on käytetty aktivoitavaan menoon, josta tehdään vuosittaisia poistoja, ovat poistot verotuksessa vähennettäviä vain menon ja asuintalovarauksesta sen kattamiseen käytetyn määrän erotuksesta. (Laki asuintalovarauksen verotuksesta 4 §.)

Mikäli asuintalovarausta ei ole purettu 10 verovuoden kuluessa, luetaan se veronalaiseksi tuloksi sinä verovuonna, jonka kuluessa asuintalovaraus olisi viimeistään pitänyt käyttää. Uusi asuintalovaraus voidaan kuitenkin tehdä vanhan purkautuessa. (Suulamo 2012, 264.) Asuintalovarauksesta on mahdollista käyttää myös vain osa kerrallaan, jolloin ei ole väliä, vaikka tu-

leville vuosille jäisi käytettävää alle 3500 euron verran, joka on varauksen muodostuksessa minimi. (Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiön tilinpäätösmalli uudistuneen kirjanpitolain mukaan 2007, 32.)

Asuintalovaraus esitetään tuloslaskelmassa kohdassa Tilinpäätössiirrot - Vapaaehtoisten varausten muutos. Taseessa varaus kuuluu vastattavaa-puolella kohtaan Tilinpäätössiirtojen kertymä - Vapaaehtoiset varaukset. Kulujen kattamiseen tilikauden aikana käytetyt varaukset kuuluvat luonteensa mukaiseen erään kohdassa *Kiinteistön hoitokulut* sekä varauksen vähennys kohdassa Tilinpäätössiirrot - Vapaaehtoisten varausten muutos. (Suulamo 2012, 264.)

Taulukossa 13 esitetään asuintalovarauksen muodostaminen ja purkaminen kirjanpidossa. Esimerkin asunto-osakeyhtiön omistamien rakennusten pinta-ala on yhteensä 1800 m², josta asuinrakennuksiin kuuluvaa pinta-alaa on 1200 m². Asuintalovarausta voitaisiin siis muodostaa enintään 81 600 euroa, mutta tässä tapauksessa 5000 euron varaus on riittänyt.

	Varausten muu- tos (tuloslas- kelma)	Asuintalovaraus (tase)
1.	5000	5000

Taulukko 13: Asuintalovarauksen muodostaminen.

Seuraavana vuonna yhtiö purkaa varausta, sillä se on käyttänyt kattojen vuosikorjausmenoihin 3800 euroa. Varausta jää siis käyttämättä taseeseen edelleen 1200 euroa seuraaville vuosille. Kun yhtiö purkaa varausta, voi varausta jäädä alle minimivarauksen 3500 euroa. Alaraja 3500 euroa pätee vain muodostettaessa varausta.

	Varausten muu- tos (tuloslas- kelma)	Asuintalovaraus (tase)	Korjaukset	Pankkitili
1.		(5000)		
2.	3800	3800	3800	3800

Taulukko 14: Asuintalovarauksen purkaminen.

5.5 Tappioiden hyödyntäminen

TVL 120 §:n mukaan aiempien vuosien vahvistettu tappio on mahdollista vähentää verotettava tulosta. Tappion voi vähentää seuraavan 10 verovuoden aikana. Tappiota ei kuitenkaan voida vähentää, jos yli puolet osakkeista on vaihtanut omistusta tappiovuoden aikana tai sen jälkeen muusta syystä kuin perinnön tai testamentin vuoksi. (Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiön tilinpäätösmalli uudistuneen kirjanpitolain mukaan 2007, 30.)

Vaikka asunto-osakeyhtiön ei tarvitsisi antaa veroilmoitusta, on sen seurattava itse tappioiden vähentämistä, ja mikäli veroilmoitus on jonain vuonna annettava, on siihen liitettävä laskelma siitä, kuinka tappioita on vähennetty myös edeltävän viiden verovuoden aikana. (Verohallinto 2013.)

5.6 Verosuunnittelu osakkaiden kannalta

Verosuunnittelun keinoja pohdittaessa voidaan tehdä jako osakkaisiin, jotka käyttävät itse hallinnassaan olevaa asuntoa asumiseen sekä osakkaisiin, jotka vuokraavat asuntoa edelleen tai käyttävät kiinteistöä elinkeinotoiminnan harjoittamiseen. Viimeksi mainitut ovat verovollisia kiinteistössä harjoittamastaan toiminnasta, kun taas omaan asumiseen huoneistoa käyttävät osakkaat joutuvat verolle ainoastaan myydessään osuuttaan yhtiöstä (jos omistus alle 2v.) eivätkä ole oikeutettuja vähennyksiin vastikkeista, sillä ne ovat elantomenoja (TVL 31 §).

Rahastoidut varat ovat asunto-osakkeiden hankintameno lisäystä, jota ei voi verotuksessa vähentää vuokratulosta. Rahastoituja varoja käsitellään osakkaiden tekeminä pääoman sijoituksina yhtiöön. Tällöin ne otetaan verotuksessa huomioon vasta, kun asuntoa myydään. Verohyöty jää saamatta esimerkiksi, kun asunnon arvo on noussut huomattavasti, ja myydessä asuntoa käytetään hankintameno-olettamaa luovutusvoittoa laskettaessa. Tuloutetut vastikkeet puolestaan ovat vähennyskelpoisia vuokratulosta. (Taloustaito, 2009.)

Hankintameno-olettama on luovutusvoittoverotuksessa käytettävä vähimmäismäärä, joka vähennetään luovutushinnasta. TVL 46 §:n mukaan hankintameno-olettamana vähennettävä määrä on 20 %. Jos luovutettava omaisuus on ollut luovuttajalla vähintään 10 vuoden ajan, on hankintameno-olettama 40 %. Luovutusvoitosta veroa maksetaan pääomatulovero, jonka määrä on tällä hetkellä 30 % ja 32 % 40 000 euroa ylittävältä osuudelta. Jos asuntoa on käytetty osakkaan omaan asumiseen vähintään 2 vuoden ajan, on luovutusvoitto verotonta.

Seuraavissa esimerkeissä vertaillaan vastikkeiden tuloutusta ja rahastointia osakkaan verotuksen näkökulmasta. Esimerkeissä osakas on sijoittajaosakas, eli huoneisto on vuokralla koko sen omistuksen ajan. Kokonaisveron määrä muodostuu siis luovutusvoittoveron sekä vuokratulosta kertyneiden verojen yhteismäärästä.

Esimerkki 1 Taulukossa 15 on esitetty vertailuna asunto-osakeyhtiössä tuloutettu ja rahastoitu vastike vuokranantaja-osakkaan verotuksen näkökulmasta. Esimerkissä osakas on omistanut asunnon 8 vuotta ja pitänyt huoneiston koko ajan vuokralalla. Vastikkeita yhtiössä toteutettuun remonttiin on kerätty 25 000 euroa ja asunnon myyntihintana luovutushetkellä on 130 000 euroa. Asunto on ostettu 8 vuotta aiemmin 90 000 euron hintaan. Kun omistusaika on alle 10 vuotta, pidetään verotuksessa hankintameno-olettamana 20 % luovutushinnasta. Tässä tapauksessa osakkaalle verotuksellisesti edullisemmaksi vaihtoehdoksi tulee siis vastikkeiden tuloutus.

	Tuloutus	Rahastointi
Vastikkeet remonttiin	25000	25000
Vero vuokratuotosta 30 %	-7500	0
Myyntihinta	130000	130000
Hankintameno	90000	90000
Hankintameno lisäykset	0	25000
Hankintameno yhteensä	90000	115000
Hankintameno-olettama 20 %	104000	104000
Käytettävä hankintameno	104000	115000
Verotettava luovutusvoitto	26000	15000
Vero luovutusvoitosta 30 %	7800	4500
Verot yhteensä		
Vero vuokratuotosta	-7500	0
Vero luovutusvoitosta	7800	4500
Verot yhteensä	300	4500

Taulukko 15: Vastikkeiden tuloutus- ja rahastointivaihtoehtojen vertailu vuokranantajaosakkaan verotuksen näkökulmasta. Omistus on kestänyt 8 vuotta ja myyntihinta 130 000 euroa.

TVL 46 §:n mukaan muun verovelvollisen kuin yhteisön tai avoimen yhtiön taikka kommandiittiyhtiön saamasta luovutushinnasta vähennettävä määrä on aina vähintään 20 % ja, jos luovu-

tettu omaisuus on ollut luovuttajalla vähintään 10 vuoden ajan, vähintään 40 % luovutushinnasta.

Esimerkki 2 Taulukossa 16 osakas on omistanut asunnon 16 vuotta ja pitänyt sitä vuokralla koko ajan. Myyntihinta on noussut 7 000 euroon ja hankintameno-olettamana käytetään 40 %, koska omaisuus on ollut luovuttajalla yli 10 vuotta.

	Tuloutus	Rahastointi
Vastikkeet remonttiin	50000	50000
Vero vuokratuotosta 30 %	-15000	0
Myyntihinta	160000	160000
Hankintameno	90000	90000
Hankintameno lisäykset	0	50000
Hankintameno yhteensä	90000	140000
Hankintameno-olettama 40 %	96000	96000
Käytettävä hankintameno	96000	140000
Verotettava luovutusvoitto	64000	20000
Vero luovutusvoitosta 30 %	19200	6000
Verot yhteensä		
Vero vuokratuotosta	-15000	0
Vero luovutusvoitosta	19200	6000
Verot yhteensä	4200	6000

Taulukko 16: Vastikkeiden tuloutus- ja rahastointivaihtoehtojen vertailu vuokranantajaosakkaan verotuksen näkökulmasta. Omistus on kestänyt 16 vuotta ja myyntihinta 160 000 euroa.

Vuokranantajaosakkaiden rahastointi on epäedullisempi keino myös siksi, että verotuksellinen etu saadaan vasta osuutta myydessä. Voi olla myös tilanteita, jossa osuutta ei myydä ollenkaan ja veroetu jää tällöin kokonaan saamatta. Lisäksi, jos omistaja on asunut huoneistossa yhtäjaksoisesti, jonka jälkeen hän vuokraa asunnon, jää hyvitys rahastoiduista vastikkeista saamatta, sillä yli kahden vuoden yhtäjaksoisen asumisen jälkeen luovutusvoitto on joka tapauksessa verovapaata.

Omaan asumiseen asuntoa käytävillä rahoitusvastikkeet ovat elantomenoja, jotka eivät ole vähennyskelpoisia verotuksessa. Kun rahoitusvastikkeita maksetaan yhtiön lainan poismaksemiseksi, voi osakas kuitenkin hyötyä verovähennyksistä ottamalla lainan pankista omiin ni-

miinsä, ja maksamalla hankeosuussuorituksella oman osuuden yhtiön lainasta pois. Tällöin osakas saa vähennettyä oman pankkilainansa korot verotuksessa pääomatuloistaan. (TVL 58 §.) Muuten omaan asumiseen huoneistoa käyttävät osakkaat tyytyvät useimmiten siihen, ettei yhtiölle muodostu tuloveroa maksettavaksi.

Asuinalovarausta voidaan pitää kaikkien osakkaiden kannalta hyödyllisenä keinona ennakkosäästämisessä suuria hankkeita varten. Suorituksia ei tarvitse tällöin rahastoida ja vuokranantajaosakkaat saavat verohyödyn. Rahastoinnin vaihtoehdossa sijoittajaosakkaat voivat saada hyvitystä vasta myydessään asuntonsa. Poistot ja tappioiden hyödyntäminen riittävät myös useissa tapauksissa tarjoamaan riittävän kuluvaraston niin, että tulos saadaan tarpeeksi pieneksi turhien verojen välttämiseksi. Kuitenkin suurempia remontteja suunniteltaessa voi olla, etteivät ne riitä, jolloin yhtiö joutuu pohtimaan rahastoinnin ja asuinalovarauksen vaihtoehtoja.

6 Yhteenveto

Asunto-osakeyhtiön tilinpäätös on mielenkiintoinen kokonaisuus, sillä se koskettaa useita ihmisiä, jotka eivät normaalisti ole tekemisissä kirjanpidollisten tai verotuksellisten kysymysten kanssa. Asunto-osakeyhtiöissä voi olla myös osakkaita eri intresseillä ja tehtyjen ratkaisujen tulisi miellyttää kaikkia. Osakkeenomistajat ovat asunto-osakeyhtiöissä yhdenvertaisia ja kohtelun tulee olla tasapuolista. Yhtiön yhtiökokous, hallitus taikka hallintoneuvosto ei saa tehdä sellaista päätöstä taikka ryhtyä sellaiseen toimenpiteeseen, joka on omiaan tuottamaan tiettyille osakkeenomistajalle epäoikeutettua etua toisten osakkeenomistajien kustannuksella.

Osakkeenomistajien lisäksi tilinpäätös antaa tietoa muille sidosryhmille ja hallitus vastaa tilinpäätöstietojen oikeellisuudesta. On siis kaikkien osapuolten edun mukaista, että hallinto ja tilinpäätös on toteutettu huolellisesti lakien ja asetusten mukaisesti sekä erilaisten osakkaiden omien talouksien kannalta edullisesti. Tilinpäätössuunnittelun yksi tärkeimmistä asioista on oikea-aikaisuus päätöksenteossa. Hyvin suunnitellun hankkeen tulot ja menot suunnitellaan ajoissa niin, että kullakin tilikaudella saadaan tulos tasattua sellaiseksi, ettei ylimääräistä verotettavaa tulosta muodostu. Tilinpäätöksen suunnittelun keinoja voidaan myös käyttää ristiin optimaalisen tuloksen saavuttamiseksi.

Rahastointi on ehkä parhaiten tunnettu tilinpäätössuunnittelun keino taloyhtiöissä. Kirjuri-tuotteen toimitusjohtaja ja taloyhtiöiden kirjanpidon ja verotuksen asiantuntija Tapio Tikkanen on todennut Taloustaidossa (17.6.2009): ”Rahastoinnilla on pitkään perinteet, sitä on käytetty vuosikymmenien ajan korjaushankkeiden rahoituskeinona. Asenteet ovat kuitenkin muuttumassa, kun sijoittajaosakkaita on yhä enemmän, ja he ovat aktiivisemmin mukana taloyhtiöiden hallinnossa”. Muutkin keinot tuloksen sääntelyyn ovat siis lyömässä käytännössä

läpi ja syystäkin, sillä isoissa remonteissa voidaan puhua jopa useiden tuhansien eurojen eroista verovaikutuksia vertaillessa.

Tilinpäätöksen suunnittelussa hallituksen tai isännöitsijän on tärkeää ottaa huomioon muoto-vaatimukset ja että päätös syntyy oikea-aikaisesti, oikean toimielimen päätöksellä. Vastikkeiden rahastoinnista päättää yhtiökokous. Asunto-osakeyhtiön hallitus voi päättää rahastoinnista ainoastaan, jos sillä on siihen yhtiökokouksen antama valtuutus. Vaihtoehtoisesti rahastoinnista voi olla myös maininta yhtiöjärjestyksessä. Osakkaiden verotusta optimoitaessa on myös tärkeää muistaa, ettei esimerkiksi kertasuoritusten tuloutus saa aiheuttaa taloyhtiölle vero-ongelmia.

Hyvin suunniteltu ja läpinäkyvä talouden hoito voi taata myös tulevaisuudessa asunto-osakeyhtiömuotoisen asumisen toimivuuden ja tasa-arvoisuuden sekä sen aseman johtavana asumisen muotona Suomessa.

Lähteet

Painetut lähteet:

Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiön tilinpäätösmalli uudistuneen kirjanpitolain mukaan. 2007. Helsinki: KHT-Media Oy.

HE 24/2009. Hallituksen esitys eduskunnalle uudeksi asunto-osakeyhtiölainsäädännöksi.

Heinonen, M. 2012. Taloyhtiön talous - Osakkaan opas. Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Jauhiainen J., Järvinen, T. & Nevala, T. 2013. Asunto-osakeyhtiölaki. Helsinki: Talentum.

Kuhanen, P., Kanerva, A., Furuholm, M. & Kinnunen, H. 2009. Asunto-osakeyhtiölaki kommentaari. Kiinteistöalan kustannus Oy.

Laki asuintalovarauksesta verotuksessa 28.11.1986/846

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

Osakeyhtiölaki 734/1978

Rekola-Nieminen, L. 2006. Kirjanpitolaki käytännössä. Helsinki: Edita Prima Oy.

Salin, M. 2011. Asunto-osakeyhtiön kirjanpito- ja verokirja. Helsinki: Verotieto Oy.

Sillanpää, J. & Vahtera, V. 2010. Asunto-osakeyhtiölaki käytännössä. Helsinki: WSOYpro Oy.

Suulamo, A. 2012. Kiinteistöyhtiön kirjanpito ja tilinpäätös. Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Tomperi, S. 2011. Kehittyvä kirjanpitolaito. Helsinki: Edita Prima Oy.

Tomperi, S. & Keskinen V. 2012. Kirjanpidon erityiskysymyksiä. Helsinki: Edita Prima Oy.

Sähköiset lähteet:

Asunto-osakeyhtiöiden talous. 2013. Tilastokeskus. Viitattu 30.3.2014.
http://www.stat.fi/til/asyta/2012/asyta_2012_2013-09-13_tie_001_fi.html

Asuntojen hoitomenoista pääosa on veroja. 2013. Taloussanomat. Viitattu 23.3.2014.
<http://www.taloussanomat.fi/asuminen/2013/09/13/asuntojen-hoitomenoista-paaosa-on-veroja/201312846/310>

Isännöinti Suomessa. Isännöintiliitto. Viitattu 24.3.2014.
<http://www.isannointiliitto.fi/isannointiliitto/isannointialasuomessa/>

Kiinteistövero. 2014. Verohallinto. Viitattu 23.3.2014.
<https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Kiinteistovero>
Kiinteistöverotus. 2014. Valtiovarainministeriö. Viitattu 23.3.2014.
http://www.vm.fi/vm/fi/10_verotus/02_kiinteistoverotus/index.jsp

Kirjanpidon ACB. 2013. Taloushallintoliitto. Viitattu 9.10.2013.
http://www.taloushallintoliitto.fi/tilitoimistot/kirjanpidon_abc/

Kirjanpitolautakunta. 2010. Yleisohje asunto-osakeyhtiöiden ja muiden keskinäisten kiinteistöyhtiöiden kirjanpidosta, tilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta. Viitattu 16.10.2013. Työ- ja elinkeinoministeriö.

[http://ktm.elinar.fi/ktm/fin/kirjanpi.nsf/0/160ABA6B2D7C7850C22577FB003B19EC/\\$FILE/AsOy%20KILA%20yleisohje%2007122010.doc](http://ktm.elinar.fi/ktm/fin/kirjanpi.nsf/0/160ABA6B2D7C7850C22577FB003B19EC/$FILE/AsOy%20KILA%20yleisohje%2007122010.doc)

Kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta arvonlisäverovelvolliseksi hakeutuminen. 2011. Verohallinto. Viitattu 20.3.2014.

[http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Arvonlisaverotus/Kiinteistoala/Kiinteiston_kayttoikeuden_luovuttamises\(10028\)](http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Arvonlisaverotus/Kiinteistoala/Kiinteiston_kayttoikeuden_luovuttamises(10028))

Koneiden ja kaluston hankintamenon jaksottaminen tilinpäätöksessä. 2014. Savonia. Viitattu 30.3.2014.

<http://webd.savonia-amk.fi/projektit/moodlepublic/likeku/oivatalous/Poistot.ppt>

Maijala, K. 2008. Kiinteistöhallintapalveluiden arvonlisäverotus - erityisesti oman käytön verotus. Tampereen yliopisto. Oikeustieteiden laitos. Pro gradu -tutkielma. Viitattu 30.3.2014.

<http://tampub.uta.fi/bitstream/handle/10024/78986/gradu02507.pdf?sequence=1>

Suulamo, A. 2008. Arvonlisävero asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä. Viitattu 20.3.2014.

<http://www.taloyhtio.net/attachements/2008-01-16T09-56-5831.pdf>

Tilinpäätös 2010. 2010. Tapio Tikkanen. Kiinteistöliitto. Viitattu 3.4.2014.

<http://www.taloyhtiosivut.fi/usercontrols/NaytaLiite.aspx?id=81722>

Tuloverotus. 2013. Verohallinto. Viitattu 17.3.2014.

http://vero.fi/fi-FI/Yritys_ja_yhteisoasiakkaat/Tuloverotus

Kuviot

Kaavio 1: Asunto-osakeyhtiöiden tuotot 2012 (Asunto-osakeyhtiöiden talous, 2013).	21
Kaavio 2: Kerrostaloasunto-osakeyhtiöiden hoitokulujen osuudet snt/m ² /kk (Asunto-osakeyhtiöiden talous, 2013).....	22
Kaavio 3: Vapaaehtoisen arvonnisäverovelvollisuuden ketju.	29
Kaavio 4: Asunto-osakeyhtiön arvonnisäverovelvollisuus edellyttää myös, että osakas/vuokralainen on kyseisestä tilasta arvonnisäverovelvollinen.	29

Taulukot

Taulukko 1: Korkokulujen jaksotus kirjanpidossa.....	14
Taulukko 2: Siirtosaamisten kirjaus kuluksi seuraavalla tilikaudella.	14
Taulukko 3: Hoitovastikkeen kirjaus siirtovelkoihin tilinpäätöksessä.....	15
Taulukko 4: Siirtoveloista hoitovastikkeisiin kirjaus.....	15
Taulukko 5: Perusparannusmenon aktivointi taseeseen.	16
Taulukko 6: Osakepääoman korotus kirjanpidossa.....	18
Taulukko 7: Kiinteistöjen verotusarvoilla painotetut keskimääräiset kiinteistöveroprosentit 2005-2014 (Veronmaksajat, 2014).....	28
Taulukko 8: Vastikkeiden rahastointi ensin perusparannusrahastoon, josta varat siirretään hankkeen valmistuttua rakennusrahastoon.	34
Taulukko 9: Ennakkorahastointi kirjanpidossa	34
Taulukko 10: Lainanlyhennysrahastointi kirjanpidossa	35
Taulukko 11: EVL 3:34 ja 3:36 mukaiset maksimipoistoprosentit	37
Taulukko 12: EVL:n sallima maksimipoisto asuinrakennuksesta kirjanpidossa.	37
Taulukko 13: Asuintalovarauksen muodostaminen.....	39
Taulukko 14: Asuintalovarauksen purkaminen.	39
Taulukko 15: Vastikkeiden tuloutus- ja rahastointivaihtoehtojen vertailu vuokranantajaosakkaan verotuksen näkökulmasta. Omistus on kestänyt 8 vuotta ja myyntihinta 5000 euroa.....	41
Taulukko 16: Vastikkeiden tuloutus- ja rahastointivaihtoehtojen vertailu vuokranantajaosakkaan verotuksen näkökulmasta. Omistus on kestänyt 16 vuotta ja myyntihinta 7000 euroa.....	42
Taulukko 17: Vastikkeiden tuloutus- ja rahastointivaihtoehtojen vertailu vuokranantajaosakkaan verotuksen näkökulmasta. Omistus on kestänyt 25 ja myyntihinta 10000 euroa.....	Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.

Liitteet

Liitteet

Liite 1. Tase vastaavaa-puoli.....	50
Liite 2. Tase vastattavaa-puoli	51
Liite 3. Kiinteistön tuloslaskelmakaava	52
Liite 4. Sovellettu liikekaava.....	54

Liite 1. Tase vastaavaa-puoli

PYSYVÄT VASTAAVAT

- Aineettomat hyödykkeet
 - Kehittämismenot
 - Aineettomat oikeudet
 - Liikearvo
 - Muut pitkävaikutteiset menot
 - Ennakkomaksut
- Aineelliset hyödykkeet
 - Maa- ja vesialueet
 - Omistuskiinteistöt
 - Kiinteistöjen vuokraoikeudet
 - Rakennukset ja rakennelmat
 - Omistorakennukset ja -rakennelmat
 - Rakennusten ja rakennelmien vuokraoikeudet
 - Koneet ja kalusto
 - Muut aineelliset hyödykkeet
 - Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat
- Sijoitukset
 - Osuudet saman konsernin yrityksissä
 - Saamiset saman konsernin yrityksiltä
 - Osuudet omistusyhteyserityksissä
 - Saamiset omistusyhteyserityksiltä
 - Muut osakkeet ja osuudet
 - Muut saamiset

VAIHTUVAT VASTAAVAT

- Vaihto-omaisuus
 - Aineet ja tarvikkeet
 - Keskeneräiset tuotteet
 - Valmiit tuotteet / tavarat
 - Muu vaihto-omaisuus
 - Ennakkomaksut
- Saamiset
 - Pitkäaikaiset saamiset
 - Saamiset kiinteistön tuotoista
 - Saamiset saman konsernin yrityksiltä
 - Saamiset omistusyhteyserityksiltä
 - Lainasaamiset
 - Muut saamiset
 - Maksamattomat osakkeet / osuudet
 - Siirtosaamiset
 - Lyhytaikaiset saamiset
 - Saamiset kiinteistön tuotoista
 - Saamiset saman konsernin yrityksiltä
 - Saamiset omistusyhteyserityksiltä
 - Lainasaamiset
 - Muut saamiset
 - Maksamattomat osakkeet / osuudet
 - Siirtosaamiset

- Rahoitusarvopaperit
 - Osuudet saman konsernin yrityksissä
 - Muut osakkeet ja osuudet
 - Muut arvopaperit

- Rahat ja pankkisaamiset

V a s t a a v a a y h t e e n s ä

Liite 2. Tase vastattavaa-puoli

OMA PÄÄOMA

Osakepääoma
 Osakepääoma
 Osakepääoman korotus
Rakennusrahasto
Arvonkorotusrahasto
Käyvän arvon rahasto
Vararahasto
Muut rahastot
 Sijoitetun vapaan oman pääoman ra-
 hasto
 Lainanlyhennysrahasto
 Perusparannusrahasto
 Muut rahastot
Edellisten tilikausien voitto (tappio)
Tilikauden voitto (tappio)

TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ

Poistoero
Vapaaehtoiset varaukset
 Asuintalovaraukset
 Muut vapaaehtoiset varaukset

PAKOLLISET VARAUKSET

Eläkevaraukset
Verovaraukset
Muut pakolliset varaukset

VIERAS PÄÄOMA

Pitkäaikainen
 Pääomalainat
 Joukkovelkakirjalainat
 Vaihtovelkakirjalainat
 Lainat rahoituslaitoksilta
 Eläkelainat
 Saadut ennakot
 Ostovelat
 Rahoitusvekselit
 Velat saman konsernin yrityksille
 Velat omistusyhteisyriyksille
 Muut velat
 Siirtovelat

Lyhytaikainen

 Pääomalainat
 Joukkovelkakirjalainat
 Vaihtovelkakirjalainat
 Lainat rahoituslaitoksilta
 Eläkelainat
 Saadut ennakot
 Ostovelat
 Rahoitusvekselit
 Velat saman konsernin yrityksille
 Velat omistusyhteisyriyksille
 Muut velat
 Siirtovelat

V a s t a t t a v a a y h t e e n s ä

Liite 3. Kiinteistön tuloslaskelmakaava

Kiinteistön tuotot	
Vastikkeet	
Hoitovastikkeet	
Hankeosuussuoritukset	
Kulutusperusteiset vastikkeet	
Erytisvastikkeet	
./.. Rahastoidut vastikkeet	
Vuokrat	
Käyttökorvaukset	
Muut kiinteistön tuotot	
Kiinteistön tuotot yhteensä	
Luottotappiot ja oikaisuerät	
Kiinteistön hoitokulut	
Henkilöstökulut	
Hallinto	
Käyttö ja huolto	
Ulkoalueiden hoito	
Siivous	
Lämmitys	
Vesi ja jätevesi	
Sähkö ja kaasu	
Jätehuolto	
Vahinkovakuutukset	
Vuokrat	
Kiinteistövero	
Korjaukset	
./.. Saadut korvaukset	
./.. Saadut avustukset	
./.. Aktivoinnit taseeseen	
Muut hoitokulut	
Oman käytön arvonlisävero	
Kiinteistön hoitokulut yhteensä	
KÄYTTÖKATE/HOITOKATE	
Poistot ja arvonalentumiset	
Rakennuksista ja rakennelmista	
Koneista ja kalustosta	
Muista pitkävaikutteisista menoista	
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	
Rahoitustuotot ja -kulut	
Osinkotuotot	
Korkotuotot	
Muut rahoitustuotot	
Pääomavastikkeet	
./.. Rahastoidut vastikkeet	
Lainaosuussuoritukset	
./.. Rahastoidut osuudet	
Muut rahoitustuotot	
Korkokulut	
Muut rahoituskulut	
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	
VOITTO (TAPPIO) ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ	
Satunnaiset erät	
Satunnaiset tuotot	
Satunnaiset kulut	

Satunnaiset erät yhteensä
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖS-
SIIRTOJA JA VEROJA
Tilinpäätössiirrot
 Poistoeron muutos
 Vapaaehtoisten varausten muutos
Tilinpäätössiirrot yhteensä
Välittömät verot
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO) /YLIJÄÄMÄ
(ALIJÄÄMÄ)

Liite 4. Sovellettu liikekaava

LIKEVAIHTO

Vastikkeet

Vuokrat

Käyttökorvaukset

LIKEVAIHTO YHTEENSÄ

Muut kiinteistön tuotot

Henkilöstökulut

Palkat ja palkkiot

Henkilösivukulut

Eläkekulut

Muut henkilösivukulut

Poistot ja arvonalentumiset

Suunnitelman mukaiset poistot

Arvonalentumiset pysyvien vastaavien hyödykkeistä

Vaihtuvien vastaavien poikkeukselliset arvonalentumiset

Muut kulut

Kiinteistön muut hoitokulut

Hallinto

Käyttö ja huolto

Ulkoalueiden huolto

Siivous

Lämmitys

Vesi ja jätevesi

Sähkö ja kaasu

Jätehuolto

Vahinkovakuutukset

Vuokrat

Kiinteistövero

Korjaukset

Muut hoitokulut

Luottotappiot

Muut kiinteistön kulut

LIKEVOITTO (-TAPPIO)

Rahoitustuotot ja -kulut

Tuotot osuuksista saman konsernin yrityksissä

Tuotot osuuksista omistusyhteyksyrityksissä

Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista

Muut korko- ja rahoitustuotot

Arvonalentumiset pysyvien vastaavien sijoituksista

Arvonalentumiset vaihtuvien vastaavien rahoitusarvopapereis-
ta

Korkokulut ja muut rahoituskulut

Satunnaiset erät

Satunnaiset tuotot

Satunnaiset kulut

VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA

Tilinpäätössiirrot

Poistoeron muutos

Vapaaehtoisten varausten muutos

Tuloverot

Muut välittömät verot

TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)