

Mikrokokoisen asunto-osakeyhtiön tilinpäätösmallin päivitys uuden lainsäädännön mukaiseksi

Miia Ahde



Tekijä Miia Ahde	
Koulutusohjelma Liiketalouden koulutusohjelma	
Raportin/Opinnäytetyön nimi Mikrokokoisen asunto-osakeyhtiön tilinpäätösmallin päivitys uuden lainsäädännön mukaiseksi	Sivu- ja liitesivumäärä 31 + 28
<p>Tämä opinnäytetyö toteutettiin toimeksiantona tilintarkastajien asiantuntijaketju Tilintarkastusammattilaiset Oy:lle. Opinnäytetyö toteutettiin produktimenetelmällä, ja sen pääasiallisena tarkoituksena oli luoda mikrokokoisen asunto-osakeyhtiön tilinpäätökselle realistinen malli. Tavoitteena oli saada malli vastaamaan sisällöltään uudistunutta lainsäädäntöä. Eriytyisen mallista tekee se, ettei vastaavaa mallia ole vielä opinnäytetyön tekohetkellä julkaistu.</p> <p>Raportti koostuu kuudesta osasta, jotka jakautuvat johdantoon, teoreettiseen viitekehykseen sekä produktia käsittelevään osuuteen. Tietoperustassa käsitellään asunto-osakeyhtiötä, sen kirjanpitoa ja tilinpäätöstä sekä kirjanpitolain muutoksia mikroasunto-osakeyhtiön näkökulmasta. Teoreettisessa viitekehvyksessä on käytetty lähteenä lainsäädäntöä, alan ammattikirjallisuutta sekä verkkojulkaisuja. Opinnäytetyön lopussa on pohdintaa itse työstä, sen onnistumisesta, mahdollisista parannuksista sekä kehitysideoista.</p> <p>Toiminnallisessa osuudessa laadittiin varsinainen tilinpäätösmalli. Tilinpäätösmalli laadittiin Excel-muotoiseksi työkirjaksi, joka tulee yrityksen sisäiseen käyttöön. PDF-muotoinen liitteenä oleva versio tilinpäätösmallista julkaistaan yrityksen verkkosivuilla sekä yrityksen tarjoamissa koulutuksissa. Tilinpäätösmallissa esitetyt tiedot laadittiin realistiseksi ja sisällöltään yhteneviksi. Tiedonannon parantamiseksi malliin lisättiin tilinpäätöksen laadinnassa helpottavaa tietoa sekä hahmottamista helpottavia esimerkkejä.</p> <p>Opinnäytetyön laatija on työskennellyt toimeksiantajayrityksessä ensin työharjoittelujakson, jonka jälkeen hän on jatkanut tilintarkastusassistenttina. Päätös opinnäytetyön laadinnasta ja sen aiheesta tehtiin jo ennen työharjoittelujakson aloittamista. Opinnäytetyön aiheen perustana oli yrityksen tarve kyseiselle tilinpäätösmallille. Varsinaisen tilinpäätösmallin tekeminen aloitettiin syksyllä 2016, jonka ohella teoreettinen viitekehyskin muodostui.</p>	
Asiasanat asunto-osakeyhtiö, kirjanpitolaki, tilinpäätös, mikroasunto-osakeyhtiö	

Sisällys

1	Johdanto	1
1.1	Opinnäytetyön aihe ja tavoitteet	1
1.2	Aiempi tutkimus.....	2
1.3	Keskeiset käsitteet	3
2	Asunto-osakeyhtiö.....	5
2.1	Asunto-osakeyhtiön toimintatapa	5
2.2	Hallinto.....	6
2.3	Kirjanpito.....	7
2.3.1	Tositteet ja niiden jaksotus	7
2.4	Mikroasunto-osakeyhtiön valinta	8
3	Asunto-osakeyhtiön tilinpäätös.....	9
3.1	Tase.....	9
3.1.1	Rahastot	10
3.2	Tuloslaskelma	10
3.3	Liitetiedot ja liitetietotositteet	12
3.4	Toimintakertomus	12
3.4.1	Toimintakertomuksen sisältö.....	13
3.4.2	Yhtiön perustiedot	14
3.4.3	Vastikerahoituslaskelma ja lainaosuuslaskelma	15
3.4.4	Hankerahoituslaskelma	15
3.5	Tase-erittelyt	16
4	Uudistuneen lainsäädännön vaikutus tilinpäätösmalliin	17
4.1	Pienet ensin-periaate	17
4.2	Tasekirja-termi ja aineiston säilyttäminen.....	17
4.3	Suojasatamasäännös.....	18
4.4	Liitetiedot	18
4.4.1	Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet	18
4.4.2	Poikkeukselliset erät ja tilinkauden jälkeiset olennaiset tapahtumat	20
4.4.3	Arvonkorotusrahasotot ja pitkäaikaiset lainat.....	21
4.4.4	Vakuudet.....	21
4.4.5	Emoyhtiön tiedot, lainat lähipiirille sekä liiketoimet intressitahojen kanssa.....	22
4.4.6	Tiedot henkilöstöstä, osakkeiden hankinnasta ja luovutuksesta	22
4.5	Tilinpäätöksen liitteenä toimintakertomus ja liitetietotositteet.....	23
5	Tilinpäätösmallin toteutus.....	24
5.1	Lähtökohdat	24
5.2	Produktin toteutus	24
5.2.1	Toimintakertomuksen tekeminen ja uusi sijoituspaikka	26

5.3 Tilinpäätöstyökalun rakenne.....	27
6 Arviointi ja johtopäätökset	28
6.1 Johtopäätökset työn onnistumisesta	28
6.2 Parannusehdotuksia ja työn luotettavuus.....	29
Lähteet	30
Liitteet.....	32

1 Johdanto

Tämän opinnäytetyön tehtävänä on selvittää lainsäädännön muutosten vaikutus mikrokokoisen asunto-osakeyhtiön tilinpäätökseen ja luoda havaintojen pohjalta tilinpäätösmalli. Muuttuneessa lainsäädännössä tarkastellaan kirjanpitolakia ja vuonna 2015 laadittua valtioneuvoston asetusta pien- ja mikroyrityksen tilinpäätöksessä esitettävistä tiedoista. Suomessa toimii noin 87 000 asunto-osakeyhtiötä (Patentti- ja rekisterihallitus 2016), jotka ovat kaikki kirjanpitovelvollisia ja asunto-osakeyhtiölain 10 luvun 3 § perusteella myös velvollisia laatimaan tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen tilikauden päättyessä. Asunto-osakeyhtiön tilinpäätöksen laatimista säätelee kirjanpitolaki, asunto-osakeyhtiölaki, aiemmat kirjanpitolautakunnan lausunnot sekä kirjanpitolautakunnan yleisohjetta asunto-osakeyhtiöiden ja muiden keskinäisten kiinteistöyhtiöiden kirjanpidosta, tilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta. Työn pääasiallisena lähteenä käytettiin kuitenkin asunto-osakeyhtiölakia, kirjanpitolakia ja valtioneuvoston asetusta pien- ja mikroyritysten tilinpäätöksessä esitettävistä tiedoista. Kirjanpitolautakunnan yleisohjeen käyttöä vältettiin, sillä siihen oletetaan tulevan muutoksia lähitulevaisuudessa lainsäädännön muutosten myötä. Asunto-osakeyhtiön tilinpäätöksen tarkoituksena on antaa tietoa asunto-osakeyhtiön taloudellisesta asemasta sen sidosryhmille; kuten osakkeen omistajille, asukkaille, yrittäjille, asiakkaille ja vieraille, huoltohenkilökunnalle, talosuojeluvastaaville sekä viranomaisille. (Kiinteistöliitto 2012)

1.1 Opinnäytetyön aihe ja tavoitteet

Opinnäytetyön aiheena on asunto-osakeyhtiö, asunto-osakeyhtiön toiminta sekä asunto-osakeyhtiön kirjanpito. Pääasiallisena aiheena opinnäytetyössä käsitellään mikrokokoisen asunto-osakeyhtiön tilinpäätöstä, tilinpäätökseen vaadittavia tietoja ja lainsäädännön muutosten tuomia vaikutuksia mikrokokoisen asunto-osakeyhtiön näkökulmasta.

Tavoitteena opinnäytetyössä oli luoda mikrokokoiselle asunto-osakeyhtiölle uutta vuonna 2016 muuttunutta lainsäädäntöä vastaava tilinpäätösmalli. Tilinpäätösmalli perustuu kuvitteelliseen mikrokokoiseen asunto-osakeyhtiöön. Tilinpäätösmallin sisältö ja luvut ovat realistisia. Mallissa esitetyt laskelmat ja lukujen pohjalta annetut lisätiedot ovat keskenään yhteneviä ja tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen tiedot vastaavat toisiaan. Tilinpäätösmalli laadittiin oikeiden lukujen perusteella, jotta se antaisi konkreettisemmin tietoa kuin pelkät kaavat. Tietojen keskinäinen yhdistyminen on helpompaa hahmottaa tietojen ja lukujen ollessa yhteneviä.

Opinnäytetyö toteutettiin toimeksiantona tilintarkastajien asiantuntijaketju Tilintarkastusammattilaiset Oy:lle. Toimeksiantajayrityksen tarkoituksena on hyödyntää tilinpäätösmallia lainsäädännön muutosten tarkastelussa. Lopullinen tilinpäätösmalli tulee toimeksiantajayrityksen sisäiseen käyttöön sekä yritysten sidosryhmille tarjoamiin koulutuksiin. Opinnäytetyön liitteenä oleva tilinpäätöksestä laadittu PDF-versio julkaistaan yrityksen verkkosivuilla, jolloin sitä voi hyödyntää apuna tilinpäätösten laatimisessa. Tilinpäätöksestä on laadittu myös Excel-pohjainen versio, joka jää yrityksen sisäiseen käyttöön. Excel-mallissa huomioitiin myös muokattavuus kirjanpitolautakunnan myöhemmin tulevan yleisohjeen tuomien mahdollisten muutosten vuoksi. Jotta tilinpäätösmallista saatiin mahdollisimman paljon lukijoilleen tietoa antava ja kattava, lisättiin sinne myös esimerkkejä jotka eivät muuten vastaa tilinpäätösmallin sisältöä. Erikseen kursivoituina merkityt esimerkit saattavat olla ristiriidassa keskenään. Tällöin tilinpäätöksen lukija ymmärtää paremmin eri kohtien tarkoitukset, vaikka niiden esittäminen esimerkkiyrityksen näkökulmasta olisikin mahdollonta. Useammista esimerkeistä voi olla vertailussa hyötyä varsinaisia tilinpäätöksiä laadittaessa. Tilinpäätösmallin hyödyllisyyttä on lisätty esittämällä erillisissä tietolaatikoissa jokaisen kohdan lakiviitteet sekä tietoa ja ohjeita tilinpäätöksen laadintaan ja laadinnassa huomioitaviin asioihin.

1.2 Aiempi tutkimus

Kirjanpitolautakunta on esittänyt tilinpäätösmallin yleisohjeessaan asunto-osakeyhtiöiden ja muiden keskinäisten kiinteistöyhtiöiden kirjanpidosta, tilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta. Kirjanpitolautakunnan yleisohjeen mallissa ei ole käytetty numeerisia arvoja. Yleisohjeen malli vastaa aikaisemmin voimassa ollutta kirjanpitolakia eikä kirjanpitolautakunta ole vielä tämän opinnäytetyön laatimishetkellä julkaissut uutta yleisohjettaan uudistuneen kirjanpitolain perusteella asunto-osakeyhtiön tilinpäätöksessä annettavista tiedoista.

Tilinpäätösmalli perustuu Juho Paavolan vuonna 2013 Tiliextra Oy:lle laatimaan kuvitteelliseen asunto-osakeyhtiön tilinpäätösmalliin. Työn laadinnassa hyödynnettiin edellistä mallia varten luotua Excel-pohjaa, sekä kuvitteellisen malliyrityksen tietoja. Paavolan laatima tilinpäätösmalli on laadittu noudattamaan aikaisemmin voimassa ollutta kirjanpitolakia. Mallin näkökulma perustuu pienikokoisen asunto-osakeyhtiön. Paavolan tilinpäätösmallin esimerkiasunto-osakeyhtiö on arvonlisäverovelvollinen. Uudessa tilinpäätösmallissa arvonlisäverovelvollisuuden vaatimukset poistettiin. Lopullisen työn rakenne erosi lopulta melko paljon alkuperäisestä. Uuden tilinpäätösmallin tarkoituksena oli korostaa erityisesti asunto-osakeyhtiön liitetietoja ja muokata kuvitteellista asunto-osakeyhtiötä liitetietojen

mukaiseksi. Lopullisia lukuja muokattiinkin hyvin paljon, jonka lisäksi lisättiin erillisiä liitetietoesimerkkejä tekemään työstä informatiivisemman.

Miikkulainen Lauri on laatinut 2016 opinnäytetyön kirjanpitolain muutoksesta ja sen vaikutuksista pien- ja mikroyrityksiin. Miikkulaisen työssä on laadittu taseelle, tuloslaskelmalle ja liitetiedoille erilliset kaavat, joiden mukaan ne kuuluisi laatia. Kaavoissa ei kuitenkaan ole numeerisia arvoja eikä työ sisällä varsinaista tilinpäätöstä. Lisäksi Miikkulaisen laatimassa opinnäytetyössä tarkastellaan muutoksia osakeyhtiön näkökulmasta, kun taas tässä opinnäytetyössä tarkastellaan erityisesti asunto-osakeyhtiön näkökulmasta. Miikkulaisen työn teoreettisessa viitekehysessä keskitytään laajemmin lakiuudistusten taustalla oleviin direktiiveihin eikä niinkään itse pien- ja mikroyrityksiin.

1.3 Keskeiset käsitteet

Opinnäytetyössä esiintyvät keskeisimmät käsitteet ovat asunto-osakeyhtiö, tilinpäätös, toimintakertomus, liitetiedot, asunto-osakeyhtiölaki, kirjanpitolaki ja valtioneuvoston asetus pien- ja mikroyrityksen tilinpäätöksessä esitettävistä tiedoista. Keskeiset käsitteet ovat opinnäytetyön tärkeimmät kohdat, ja ne esiintyvät usein opinnäytetyön aikana.

Asunto-osakeyhtiö on osakeyhtiö, jonka tarkoituksena on hoitaa rakennusta ja taloyhtiötä osakkaiden, eli asukkaiden tarpeen mukaisesti. Tavallisimmin asunto-osakeyhtiöitä ovat esimerkiksi kerrostalot ja rivitalot, joissa koko rakennuksen hoitoon kuuluvat yhteiset kulut kohdistuvat oman yhtiömuodon kautta kaikille tasapuolisesti. Asunto-osakeyhtiöt toimivat oman lainsäädännön - asunto-osakeyhtiölain alaisena. (Sillanpää & Vahtera 2011, 15)

Tilinpäätös on tilikauden päätteessä annettava kooste yhtiön tilasta. Sen on tarkoitus antaa mahdollisimman oikeaa, lähinnä numeerista tietoa lukijalleen. Tilinpäätöksen analysointi saatetaan kokea hankalaksi, ellei sen lukemistapoihin ole perehdytty. Tilinpäätös muodostuu varoista ja veloista kertovasta taseesta, tilikauden tuloksesta kertovasta tuloslaskelmasta sekä lisätietoa antavista liitetiedoista. (Talouhallintoliitto 2016)

Toimintakertomus on yhteenveto tilikauden tapahtumista, jossa esitetään ja analysoidaan tilinpäätöksen sisältö. Toimintakertomuksen tarkoitus on täydentää tilinpäätöstä. tavallisesti se on asunto-osakeyhtiöissä osakkaille eniten tietoa antava dokumentti. Toimintakertomukseen sisällytetään myös erilaisia laskelmia esimerkiksi vastikkeista ja urakoista. (Suulamo 2014, 47)

Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009 on vuonna 2010 uudistettu laki, jonka tarkoituksena on säädellä asunto-osakeyhtiöiden toimintaa. Asunto-osakeyhtiölain alaisena voidaan pitää 1 luvun 2 § määritelmän perusteella yhtiöitä, joiden yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolet on tarkoitettu asuinhuoneistoiksi.

Kirjanpitolaki 20.12.2997/1336 on yleislaki, joka koskee kirjanpitovelvollisia. Kirjanpitolakia uudistettiin hallituksen esityksen 89/2015 pohjalta siten, että se astui voimaan 2016. Siinä säädellään kirjanpitovelvollisuudesta, kirjanpidon toteutuksesta, erilaisista jaksotuksista ja tilinpäätöksen kannalta olennaisista asioista.

Valtioneuvoston asetus pien- ja mikroyrityksen tilinpäätöksessä esitettävistä tiedoista 1753/2015 ohjaa pienten yhtiöiden tilinpäätöstietoja. Asetuksen liitteenä on mallit, joiden avulla tuloslaskelma ja tase tulee laatia pien- ja mikroyhtiöissä. Asetuksen ohjausvaikutus työlle on suuri, sillä tilinpäätösmallin liitetiedot laadittiin suurilta osin kokonaan sen pohjalta.

2 Asunto-osakeyhtiö

Tässä luvussa määritellään asunto-osakeyhtiön toimintatavasta, hallinnosta sekä kirjanpidosta. Asunto-osakeyhtiönä voidaan pitää sellaista osakeyhtiötä, jonka yhtiöjärjestyksessä määrätään tarkoitukseksi omistaa ja hallita vähintään yhtä rakennusta tai sen osaa, jossa olevan huoneiston tai huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolet on määrätty osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi. Sen jokaisesta osakkeesta tulee oikeus hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä huoneistoa tai muuta osaa yhtiön hallinnassa olevasta rakennuksesta tai kiinteistöstä. Asunto-osakeyhtiöiden osakkeenomistajat omistavatkin siis hallintaoikeuden asuntoihin, eivät varsinaista asuntoa. (Sillanpää & Vahtera 2011, 15-18)

2.1 Asunto-osakeyhtiön toimintatapa

Asunto-osakeyhtiön toiminnan säännöistä määrätään yhtiöjärjestyksessä. Yhtiöjärjestyksessä ilmoitetaan asunto-osakeyhtiölain vaatimat tiedot, eli yhtiön toiminimi, kotipaikka, rakennusten ja osakehuoneistojen sijainti, hallintaperuste, järjestysnumeroidut osakkeet ja niiden hallintaan kuuluvat osakehuoneistot, yhtiön hallinnassa olevat tilat sekä vastikkeiden perusteet, määräykset ja maksutavat. (Sillanpää & Vahtera 2011, 31) Yhtiöjärjestyksessä mainitaan myös hallituksen jäsenistä, toimikaudesta, tilintarkastajista ja muista vastaavista hyödyllisistä asioista yhtiökohtaisesti. Nykyinen asunto-osakeyhtiölaki määrittelee nämä ylimääräiset tiedot vapaaehtoisiksi. Mahdollisissa ristiriitatilanteissa yhtiöjärjestyksen ja asunto-osakeyhtiölain välillä tulee ensisijaisesti noudattaa asunto-osakeyhtiölakia; myös silloin kun yhtiöjärjestyksessä on asunto-osakeyhtiölain vastaisia määräyksiä. (Salin 2011, 9-11)

Asunto-osakeyhtiön asioista ylimpänä päättävänä elimenä toimii yhtiökokous. Yhtiökokouksessa asunto-osakeyhtiön osakkaat, eli omistajat kokoontuvat päättämään yhtiötä koskevista asioista. Vuosittain järjestettävä varsinainen yhtiökokous tulee järjestää vähintään 6 kuukautta kuluttua tilikauden päättymisen jälkeen. Varsinaisessa yhtiökokouksessa hallituksen jäsenet esittävät osakkaille yhtiön tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja mahdollisen tilintarkastus- ja toiminnantarkastuskertomuksen. Varsinaisessa yhtiökokouksessa tulee myös käsitellä hallituksen selvitys yhtiössä seuraavan viiden vuoden aikana toteutettavista korjaus ja kunnossapitotarpeista jotka vaikuttavat osakkeiden käyttöön ja vastikkeisiin. Lisäksi tulee olla kirjallinen selvitys kunnossapito ja muutostöistä. Päätösvaltaisissa varsinaisissa yhtiökokouksissa päätetään tilinpäätöksen vahvistamisesta, vastuuvapauden myöntämisestä, voiton käytöstä, vastikkeista, talousarviosta sekä valitaan halli-

tus, tilintarkastaja ja toiminnantarkastaja. Varsinaisessa yhtiökokouksessa saatetaan käsitellä myös muita sellaisia yhtiökohtaisia asioita, joista on määrätty erikseen yhtiöjärjestyksessä. (Salin 2011, 17-18)

Mikäli varsinaisessa yhtiökokouksessa ei ole päätetty epätavallisista ja laajoista yhtiön vaikuttavista toimista, voidaan asunto-osakeyhtiössä järjestää lisänä ylimääräisiä yhtiökokouksia eri tarpeiden perusteella. Ylimääräisissä yhtiökokouksissa voidaan tavallisen yhtiökokouksen tapaan päättää esimerkiksi tulevista urakoista tai osakeannista. Kutsuminen kokouksiin, päätösvaltaisuus ja muut menevät kuitenkin samalla tavalla kuin varsinais-sakin yhtiökokouksessa. (Furuhjem, Kanerva, Kinnunen & Kuhanen 2015, 45)

2.2 Hallinto

Asunto-osakeyhtiötä edustaa yhtiökokouksessa valittu hallitus. Hallituksen tehtävänä on hoitaa asunto-osakeyhtiön hallintoa, rakennuksen kunnossapitoa ja muutenkin yleistä yhtiön toiminnan järjestämistä. Lisäksi hallituksen tulee valvoa kirjanpitoa sekä varainhoitoa ja tarvittaessa myös järjestää se. Jollei hallituksen jäsenten määrää ole määriteltä erikseen yhtiöjärjestyksessä, kuuluu siihen asunto-osakeyhtiölain mukaan kolmesta viiteen varsinaista jäsentä. Mikäli yhtiöjärjestyksessä ei ole määrätty määräaikaisesta tai toistaiseksi voimassa olevasta toimikaudesta, hallituksen jäsenten toimikausi päättyy valintaa seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen. Jos hallitukseen kuuluu useita jäseniä, niin tulee hallitukselle valita hallituksen toimintaa johtava puheenjohtaja. Puheenjohtajan tehtävänä on kutsua hallitus koolle kokouksia varten ja johtaa kokousten kulkua. Hallituksen kokouksissa hallituksen jäsenet käsittelevät erikseen yhtiön yleistä toimintaa ja valmistelevat yhtiökokouksissa päätettäviä asioita. Hallituksen kokouksissa voidaan käsitellä esimerkiksi yhtiön taloudellista tilaa tai urakoiden kilpailutuksia. Mahdollisissa äänestyksissä tasatilanteissa puheenjohtajan ääni on aina ratkaiseva. (Salin 2011, 25-27)

Yhtiöjärjestyksestä riippuen hallituksessa voi olla toimitusjohtajan tavoin toimiva isännöitsijä. Isännöitsijän valinnasta ja erottamisesta päättää hallitus. Isännöitsijän tehtävänä on hoitaa kiinteistön ja rakennusten hoitoa sekä hoitaa hallituksen ohjeiden mukaisesti hallintoa. Kirjanpidon ja varainhoidon varsinaisen järjestäminen on tavallisesti isännöitsijän vastuulla. Isännöitsijöiden tehtävien laajuus vaihtelee yhtiökohtaisesti, riippuen erityisesti yhtiön tarpeista, koosta ja hallituksen aktiivisuudesta. Isännöitsijä laatii ja allekirjoittaa yhdessä hallituksen kanssa tilinpäätöksen (Salin 2011, 29-30)

2.3 Kirjanpito

Asunto-osakeyhtiöissä tulee pitää kahdenkertaista kirjanpitoa ja noudattaa hyvää kirjanpilotapaa. Kirjanpidon tarkoituksena on, seurata yhtiön tuloja, menoja, varoja ja velkoja sekä niiden muutoksia. Tilikauden kirjanpidon loppuyhteenvedo on tilinpäätös, jonka tarkoituksena on antaa asunto-osakeyhtiön sidosryhmille tietoa yhtiön taloudellisesta tilasta. (Omataloyhtiö 2012)

2.3.1 Tositteet ja niiden jaksotus

Kirjanpidon kirjausten tulee perustua numeroituihin ja päivättyihin tositteisiin. Asunto-osakeyhtiön kirjanpidossa käytetään suoriteperusteista kirjanpitoa, eli tällöin tositteiden päiväyksen tulee perustua joko maksun syntymispäivään tai tositteiden laatimispäivään (Salin 2011, 40). Tositteiden numeroinnissa tulee olla johdonmukainen ja numeroinnin tulee edetä aukottomasti järjestyksessä. Aukottomalla numeroinnilla voidaan varmistua, ettei tositteita tai kirjauksia puutu välistä. Tositteita voidaan jaotella tositteiden aiheiden perusteella erilaisiin tosittelajeihin kuten esimerkiksi muistio-, osto- ja vastiketositteisiin. Tositteiden puuttuessa niitä voidaan mahdollisesti myös laatia itse, mutta tällöin isännöitsijän tai hallituksen puheenjohtajan tulee allekirjoittamalla vahvistaa tosite. Tositteissa tulee olla selvitykset tulojen tai menojen perusteista, jolloin esimerkiksi laskut ovat selkeitä tositteita. Pankkitilipahtumissa pankkitiliotteetkin sopivat tositteeksi, jolloin tiliotteella on oltava selkeä maininta tositteiden perusteesta. (Salin 2011, 41) Tilikauden tositemateriaalia säilytetään vähintään 6 vuotta tilikauden päättymisvuoden lopusta (Kirjanpitolaki 2 luku 10 § 2 momentti).

Vaikka menoja tai tuloja ei olisi vielä maksettu, tulee tilikauden päättyessä mahdolliset tulevat tai jo maksetut menot jaotella oikeille tilikausille. Yhtiön tuloista kuten vastikkeista, käyttökorvauksista ja vuokrista selvitetään, että kaikki tilikaudelle kuuluvat maksut on kirjattu tuloiksi. Saamatta olevat maksut kirjataan myös, mutta pankkitilin sijaan ne kirjataan saamisiin. Myös päinvastaisissa tilanteissa osakkaiden maksaessa vastike-ennakkoja, tulee maksut olla kirjattuna siirtoveltoissa. Yhtiöllä voi olla myös sellaisia ostolaskuja, jotka kuuluvat tuleville tilikausille. Nämä laskut tulee myös jaksottaa edellä mainitulla tavalla ja silloin oikeat tulot ja menot tulevat kirjattua oikeille tilikausille. (Salin 2011, 87-89)

2.4 Mikroasunto-osakeyhtiön valinta

Tutkimusprosessin alussa ei ollut vielä täysin selvää, luodaanko tilinpäätösmalli pien- vai mikroyhtiön mallin perusteella. Aiemmin luotu asunto-osakeyhtiömalli oli laadittu pienyrityksen mukaisesti. Mikrokokoiselle asunto-osakeyhtiön mallille oli tarvetta. Pääasiallisena tavoitteena oli luoda tietoa antava ja uuden kirjanpitolain mukainen tilinpäätösmalli.

Pieneksi osakeyhtiöksi lasketaan kirjanpitolain 1 luvun 4a § perusteella yhtiöt joiden päättyneellä ja sitä edeltävällä tilikaudella ylittyy enintään yksi seuraavista:

1. Taseen loppusumma 6.000.000 euroa
2. Liikevaihto tai sitä vastaava tuotto 12.000.000 euroa
3. Tilikauden aikana palveluksessa keskimäärin 50 henkilöä.

Mikrokokoiseksi osakeyhtiöksi lasketaan kirjanpitolain 1 luvun 4b § perusteella yhtiöt, joiden päättyneellä ja sitä edeltävällä tilikaudella ylittyy enintään yksi seuraavista:

1. Taseen loppusumma 350.000 euroa
2. Liikevaihto tai sitä vastaava tuotto 700.000 euroa
3. Tilikauden aikana palveluksessa keskimäärin 10 henkilöä.

Käytännössä kaikki asunto-osakeyhtiöt ovat kokonsa puolesta enintään pieniä osakeyhtiöitä. Mikrokokoisen yrityksen rajat saattavat ylittyä erityisesti taseen osalta, mutta henkilökunnassa eivät. Kirjanpitolautakunnan yleisohjeessa asunto-osakeyhtiöiden tilinpäätöksestä määriteltiin liikevaihtoa vastaavaksi tuotoksi yhtiön perimät tuotoissa olevat vastikkeet, vuokratuotot ja käyttökorvaukset. Varsinaisiin vastikkeisiin sisältyy myös yhtiön saamat hankeosuussuoritukset. Asunto-osakeyhtiön saadessa suurempia hankeosuussuorituksia, ylittävät rajat myös liikevaihtoa vastaavan tuoton osalta jolloin yhtiö lasketaan pieneksi asunto-osakeyhtiöksi. Hankeosuuksia esiintyy kuitenkin harvemmin, sillä tavallisesti osakkaat maksavat maksuja vasta lainannoston jälkeen. Jos hankeosuuksia ei lasketa yhtiön liikevaihtoa vastaavaksi tuotoiksi, pysyvät asunto-osakeyhtiöt pääasiassa mikrokokoisen kirjanpitovelvollisen rajoissa.

3 Asunto-osakeyhtiön tilinpäätös

Tässä luvussa käsitellään asunto-osakeyhtiön tilinpäätöksen sisältöä, peruseriaatteita ja sen yhteydessä annettuja liitteitä. Asunto-osakeyhtiön tilinpäätökseen kuuluu tuloslaskelma, tase, liitetiedot sekä luettelo kirjanpitokirjoista ja aineistosta sekä tililuettelo. Uuden kirjanpitolain mukaan tilinpäätökseen liitetään toimintakertomus ja käytännössä myös usein tase-erittelyt, liitetietotositteet ja tilintarkastuskertomus. Tilinpäätös ja toimintakertomus tulee kirjanpitolain mukaan laatia neljän kuukauden kuluttua tilikauden päättymisestä. (Suulamo 2014, 13) Tilinpäätöstä aletaan laatia, kun kaikki tilikaudelle kuuluvat tapahtumat on kirjattu. Tällöin pääkirjan tilien loppusaldojen mukaan laaditaan tuloslaskelma ja tase kirjanpitoasetuksen kaavojen perusteella. (Salin 2011, 93-94) Vertailutietona tilinpäätöksessä tulee esittää myös edellisen tilikauden tuloslaskelma ja tase. (Valtioneuvoston asetus pien- ja mikroyrityksen tilinpäätöksessä esitettävistä tiedoista 1 luku 1 § 2 momentti)

3.1 Tase

Taseessa on tarkoitus esittää kooste yhtiön varoista ja veloista tilinpäätöspäivänä. Taseen vastaavaa puolella esitetään yhtiön varallisuus, kun taas vastattavaa puolella esitetään toiminnan rahoitus. Vastaavaa puolella varallisuuden esitysjärjestys määräytyy arvostuksen perusteella. Järjestys on käänteinen, jolloin hankalimmin arvostettavissa olevat erät, kuten liikearvo esitetään ensimmäisenä. Viimeisenä esitetään selkeimmin arvostettavat erät kuten rahat ja pankkisaamiset. Vastattavaa puolella rahoitus on jaettu omaan pääomaan ja vieraaseen pääomaan. Omaan pääomaan kuuluu osakkaiden sijoitukset ja yhtiön hankkimat varat, kun taas vieraaseen pääomaan yhtiön ulkopuolelta tullut rahoitus kuten esimerkiksi pankkilainat. Taseen vastattavaa ja vastaava puolten loppusumma tulee mennä tasan. (Talousverkko 2014) Mikrokokoisen asunto-osakeyhtiön taseen kaavaa on lyhennetty yhdistelemällä eriä. Kirjanpitolain 3 luvun 1 § 2 momentissa määritellään, että taseessa esitetään vastaavat vertailutiedot myös edeltävältä tilikaudelta. Valtioneuvoston asetuksen pien- ja mikroyrityksen tilinpäätöksessä esitettävistä tiedoista 4 luvun 3 § ohjeiden mukaisesti tyhjät rivit on poistettu näkyvistä, jotta tase antaisi selkeän ja oikean kuvan.

Taseen vastaavaa puolella esitetään pysyvissä vastaavissa aineettomat hyödykkeet, aineelliset hyödykkeet ja sijoitukset. Aineettomiin hyödykkeisiin sisältyy kehittämismenojen ja liikearvon kaltaisia selkeästi mittaamattomia varoja. Aineellisissa hyödykkeissä esiintyy selkeitä konkreettisempia varoja kuten; maa- ja vesialueet, rakennukset ja rakennelmat

sekä koneet ja kalusto. Vaihtuviin vastaaviin kirjataan vaihto-omaisuus, saamiset, rahoitusarvopaperit sekä rahat ja pankkisaamiset. Käytännössä asunto-osakeyhtiöissä ei esiinny vaihto-omaisuutta tai rahoitusarvopapereita merkittävästi. Lyhytaikaiset ja pitkäaikaiset saamiset yhdistetään varsinaisessa taseessa samaan erään. (Valtioneuvoston asetus pien- ja mikroyrityksen tilinpäätöksessä esitettävistä tiedoista 4 luku 2 §)

Vastattavaa puolella oma pääoma eritellään niihin eriin, joista säädetään kutakin yhtiömuotoa koskevassa laissa (Valtioneuvoston asetus pien- ja mikroyrityksen tilinpäätöksessä esitettävistä tiedoista 4 luku 2 §). Asunto-osakeyhtiölain 10 luvun 1 § mukaan omassa pääomassa olisi hyvä olla erikseen osakepääoma, rakennusrahasto, muut rahastot, edellisten tilikausien voitto tai tappio ja tilikauden voitto tai tappio. Liitteenä olevassa esimerkkitilinpäätöksessä eriteltiin sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto, lainanlyhennysrahasto sekä perusparannusrahasto, jotta se antaisi selkeämmän kuvan yhtiössä tehdyistä rahastoinneista. Tilinpäätössiirtojen kertymä, pakolliset varaukset ja vieras pääoma jaettuna pitkäaikaiseen ja lyhytaikaiseen esitetään myös taseen vastattavaa puolella (Valtioneuvoston asetus pien- ja mikroyrityksen tilinpäätöksessä esitettävistä tiedoista 4:2 §).

3.1.1 Rahastot

Asunto-osakeyhtiön taseen vastattavaa puolella olevat rahastot ovat sidottua omaa pääomaa. Rahastojen kerryttämisestä tulee päättää yhtiökokouksissa. Rakennusrahastoon voidaan siirtää kiinteistön hankkimisesta ja rakennuksen rakentamisesta syntyviä kustannuksia, joita ei kyetä kattamaan osakkeista saaduilla tuloilla. Yhtiössä tehtyjä huomattavissa kunnostus- ja korjaustöissä syntyneet kustannukset voidaan myös siirtää rakennusrahastoon. Eli rakennusrahasto on eräänlainen ennakkorahasto, joka muodostuu vasta lainan takaisinmaksun myötä. (Furuhjem ym. 2015, 384-385)

Esimerkkiyrityksessä esiintyvät lainanlyhennysrahasto ja perusparannusrahasto ovat vapaata omaa pääomaa. Vapaan pääoman rahastoista ja niiden käytöstä asunto-osakeyhtiö voi päättää vapaasti. Sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon merkitään osakkeiden merkintähinnan osuus, jota ei merkitä osakepääomaan, rakennusrahastoon tai vieraaseen pääomaan. Sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon merkitään ne sijoitukset, joita ei merkitä muihin rahastoihin. (Furuhjem ym. 2015, 386-387)

3.2 Tuloslaskelma

Asunto-osakeyhtiön tuloslaskelma laaditaan valtioneuvoston asetuksen pien- ja mikroyrityksen tilinpäätöksessä esitettävistä tiedoista olevan mallin 2 luvun 2 § mukaisen kiinteistökaavan perusteella. Tuloslaskelmassa esitetään tarkasteltavan tilikauden tulot ja menot,

jolloin sen tehtävänä on antaa tietoa tilikauden tuloksen muodostumisesta. Asunto-osakeyhtiöiden kannalta oleelliset erät tulee tuloslaskelmassa erotella toisistaan. (Talousverkko 2016) Liitteenä oleva tilinpäätösmalli on laadittu kiinteistökaavan perusteella ja erät on esitetty samassa järjestyksessä. Samoin kun taseessa, tuloslaskelmassakin tyhjät kohdat olisi suotavaa poistaa selkeyden vuoksi.

Tuloslaskelman alussa käsitellään asunto-osakeyhtiön tulot, jotka jaetaan vastikkeisiin, vuokriin, käyttökorvauksiin sekä muihin kiinteistön tuottoihin. Vastikkeet jaotellaan myös vastiketyypeittäin; hoitovastikkeet, hankeosuussuoritukset ja kulutusperusteiset vastikkeet. Mikäli vastikkeita on rahastoitu, tulee rahastointi olla tuloslaskelmassa vastikkeiden jälkeen. Hoitovastikkeet ovat varsinaisia vastikkeita ja hoitovastikkeilla katetaan yhtiön tavalliseen hoitoon liittyviä kuluja. Sen suuruus päätetään vuosittain yhtiökokouksessa ja vastikeperusteena voi olla esimerkiksi osakkeiden määrä tai asunnon neliömäärä. Hankeosuuksia ovat osakkaiden maksamia kertaluontoisia maksuja urakoista. Hankeosuudet on saatu osakkailta ennen, kun urakan rahoittamista varten on nostettu vierasta pääomaa (Suomen Tilintarkastajat ry, 589). Käytännössä varsinaisia hankeosuuksia esiintyy harvoin ja kyseessä on ennen vastikkeiden perintää maksettu lainaosuussuoritus. Vuokratuloissa näkyy tulot, joita yhtiö saa vuokratessaan esimerkiksi ylimääräisiä huoneistoja, parkkipaikoja tai varastoja. Käyttökorvauksiksi lasketaan ylimääräiset vesimaksut tai saunamaksut. Muut kiinteistön tuotot ovat nimensä mukaisesti tuloja, jotka eivät sovi edellä oleviin eriin ja eivät ole rahoitukseen liittyviä tuloja. Tulojen vähennykseksi asunto-osakeyhtiöissä kirjataan luottotappiot ja oikaisuerät liiketoimintaa harjoittavista yhtiöistä poiketen. (Suulamo 2014, 84-86)

Kiinteistön hoitokuluihin kirjataan omiin eriinsä kulut jotka syntyvät henkilöstöstä, hallinnosta, käytöstä ja huollosta, ulkoalueiden hoidosta, siivouksesta, lämmityksestä, vedestä ja jätevedestä, sähköstä ja kaasusta, jätehuollosta, vahinkovakuutuksista, vuokrasta, kiinteistöverosta, korjauksista sekä muista hoitokuluista. Henkilöstökuluihin kirjataan mahdollisen talonmiehen tulot sekä hallituksen palkkiot. Hallinnon kuluissa esitetään isännöitsijän palkkiot sekä muut hallinnosta aiheutuvat kulut. Mikäli korjauskuluihin on sisällytetty useammalle tilikaudelle ulottuvia kuluja, tulee niistä tehdä aktivointi taseeseen. Aktivointi vähentää samalla tilikaudelle kohdistuvia kiinteistön hoitokuluja. (Suulamo 2014, 86-88)

Poistoihin ja arvonalentumisiin kirjataan aineettomista ja aineellisista hyödykkeistä tehtävät poistot. Tavallisesti osakeyhtiöissä poistot tehdään ennalta laaditun suunnitelman mukaisesti. Poistot pyritään tekemään verotuksessa hyväksytyinä enimmäispoistoina. Sellaiset yhtiöt, joiden toiminta perustuu kiinteistön hallintaan, saavat tehdä poistot ilman en-

nalta laadittua suunnitelmaa. (Suulamo 2014, 89). Kiinteistön hallintaan perustuvissa yhtiöissä poistoperiaatteiden tulee noudattaa jatkuvuutta ja johdonmukaisuutta (Kirjanpitolaki 5 luku 12 §).

Rahoitustuotoissa ja kuluissa huomioidaan rahoituksesta syntyneet tuotot ja kulut. Tuloja voivat olla osinkotuotot, korkotuotot ja muut rahoitustuotot. Osinkotuottoja syntyy asunto-osakeyhtiöiden omistaessa esimerkiksi puhelinyhtiöiden osakkeita. Korkotuottoja syntyy yhtiön tuloperusteista aiheutuneista maksuviivästyksistä. Rahoituskuluja ovat yhtiön jaksotetut korkokulut ja muut rahoituskulut. Rahoitustuottoihin ja -kuluihin kirjataan yhtiön pitkäaikaisia lainoja varten perityt pääomavastikkeet, lainaosuussuoritukset sekä niiden rahastoinnit taseeseen. (Suulamo 2014, 90-91) Lainaosuussuoritukset eroavat aiemmin kerrotuista hankeosuussuorituksista, koska niitä maksaessa yhtiö on jo kyseistä urakkaa varten nostanut lainaa tai avannut luottolimiittitilin. (Suomen Tilintarkastajat ry 2015, 589-590)

Lainsäädännön muutoksen myötä satunnaiset erät tuloslaskelmassa on poistettu ja ne kirjataan muualle tilinpäätökseen sopiviin eriin. Kiinteistökaavan mukaisessa tuloslaskelmasatilinpäätössiirrot koostuvat poistoeron muutoksesta, verotusperusteisten varausten muutoksesta sekä konserniavustuksesta. Liitteenä olevassa esimerkkitilinpäätöksessä on purettu taseessa ollut asuintalovaraus, jolloin se on kirjattu tuloiksi asuintalovarausten muutokseen.

3.3 Liitetiedot ja liitetietosisitteet

Liitetietojen tarkoituksena on antaa oikea ja riittävä kuva asunto-osakeyhtiön tilanteesta ja taloudellisesta asemasta. Liitetiedot ovat osa tilinpäätöstä. Mikrokokoisen asunto-osakeyhtiön liitetiedoissa ei tarvitse ilmoittaa yhtä paljon tietoa, kun suurempien osakeyhtiöiden. (Taloushallintoliitto 2015) Kirjanpitolain 2 luvun 5b § mukaan liitetietoja tarkentamaan ja selventämään laaditaan liitetietosisitteet. Liitetietosisitteiden tarkoituksena on täydentää liitetietojen sisältöä ja todistaa liitetietojen sisällön oikeellisuus. Liitetietosisitteet eivät ole osa julkista tilinpäätöstä, mutta niiden tulee olla yhdenmukaiset liitetietojen kanssa. Lainsäädännön muutoksia käsittelevässä osuudessa tarkennetaan liitetietoja ja niistä laadittavia liitetietosisitteitä.

3.4 Toimintakertomus

Toimintakertomuksessa ilmoitetaan asunto-osakeyhtiön perustiedot ja sen on tarkoituksena antaa yleiskuva sekä yhtiöstä ja sen toiminnasta että tarkasteltavasta tilikaudesta. Asunto-osakeyhtiöiden toimintakertomuksen laadinnasta säännellään asunto-osakeyhtiö-

laissa sekä kirjanpitolaissa. (Suomen Tilintarkastajat ry 2015, 587) Kirjanpitolaista poike-
ten asunto-osakeyhtiöt ovat aina asunto-osakeyhtiön 10 luvun 1 § perusteella velvollisia
laatimaan toimintakertomuksen.

3.4.1 Toimintakertomuksen sisältö

Asunto-osakeyhtiölain 10 luvun 5, 6 ja 7 § määrätään toimintakertomuksessa vaadittavista
tiedoista. Toimintakertomuksessa tulee esittää:

1. Tiedot vastikkeiden käytöstä, jos vastikkeita peritään useampiin eri tarkoituksiin.
Nämä tiedot esitetään tavallisesti erillisellä vastikerahoituslaskelmalla, jota tarken-
netaan myöhemmin. (Salin 2011, 104)
2. Pääomalainojen lainaehdot ja korko jota ei ole kirjattu kuluksi tuloslaskelmaan. Ta-
vallisesti kuitenkaan asunto-osakeyhtiöissä ei pääomalainoja ole. (Suomen Tilin-
tarkastajat ry, 590)
3. Tiedot yhtiön omaisuuteen kuuluvista pysyvistä rasitteista ja kiinnityksistä erässä
huomioidaan mahdolliset kiinteistön käyttöoikeudet ja kiinnitykset sekä tieto siitä
missä panttikirjat ovat. Liitteenä olevassa esimerkkitilinpäätöksessä on esitetty tau-
lukkomainen tapa esittää tarvittavat tiedot kiinteistökiinnityksistä. (Suomen tilintar-
kastajat ry 2015, 600-601)
4. Tiedot olennaisista tapahtumista tilikaudella ja tilikauden päättymisen jälkeen
erässä ilmoitetaan yhtiöön liittyviä oleellisia tapahtumia kuten urakoita ja oikeuden-
käyntejä. Tilikauden aikaiset ja jälkeiset tiedot kannattaa esittää erikseen, jotta
niistä erottaa helpommin kummasta on kyse. (Suomen Tilintarkastajat ry 2015,
600)
5. Tiedot talousarviosta ja selvitykset mahdollisista olennaisista poikkeamista talous-
arvion ja toteutuneiden menojen ja kulujen välillä. Talousarviovertailusta on hyvä
esittää erillinen laskelma, kuten liitteenä olevassa esimerkkitilinpäätöksessäkin on
tehty. Vertailun selkeyttämiseksi esitetään laskelmassa erikseen toteuma, talous-
arvio sekä ero euroissa ja prosenttiyksiköissä. Asunto-osakeyhtiölain 10 luvun 5 §
mukainen riittävä selvitys olennaisista poikkeamista talousarvioon verrattuna on
selkeää esittää talousarvion yhteydessä. (Suomen Tilintarkastajat ry 2015, 601)
6. Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä osuudessa esitetään oleellisia tapah-
tumia, joita voidaan olettaa tulevaisuudessa yhtiöön. Oleellisia tapahtumia on esi-
merkiksi suunnitteilla olevat urakat tai poikkeukselliset kustannuskehitykset. (Salin
2011, 105)
7. Hallituksen esitys voiton käsittelyyn ja vapaan oman pääoman jakamisesta tulee
esittää, jos yhtiössä syntyy voittoa. Asunto-osakeyhtiöt eivät ole voittoa tavoittele-

via, jolloin pääasiassa tämä kohta esiintyy ainoastaan, kun tilikauden voitto siirretään korvaamaan aiempia tappioita. Tappiollisella tilikaudella ei tarvitse tappion käsitteilyä erikseen esittää. (Suomen Tilintarkastajat ry 2015, 601)

8. Tiedot rakenne ja rahoitusjärjestelyistä, jolloin ilmoitetaan selostus mahdollisesta sulautumisesta, jakautumisesta, osakeannista tai osakeantipäätöksestä. Liitteenä olevassa tilinpäätösmallissa on esitetty esimerkkejä yhtiön omien osakkeiden liikkeellelaskusta sekä maksuttomassa ja maksullisessa osakeannissa että maksullisessa suunnatussa osakeannissa. (Suomen Tilintarkastajat ry 2015, 588)
9. Tiedot omista osakkeista, jolloin ilmoitetaan yhtiön hallussa olevat, tilikaudella saadut, pantiksi otetut tai luovutetut osakkeet. Näistä tulee ilmoittaa saamis- tai luovutustapa, lukumäärä ja suhteellinen osuus kaikista osakkeista sekä lopullinen kauppahinta. (Suomen Tilintarkastajat ry 2015, 588)

Yhtiön oman pääoman ollessa negatiivinen, esitetään toimintakertomuksessa myös asunto-osakeyhtiölain 22 luvun 23 § mukaan selvitys varojen riittävydestä. Käytännössä selvityksessä on laskelma oman pääoman riittävydestä asianmukaisten selvitysten kanssa. Liitteenä olevassa esimerkkitilinpäätöksessä yhtiön rakennuksen ja käyvän arvon erotus on selvittävänä tekijänä. Käyvän arvon lisäys määriteltiin kahden kiinteistönvälittäjän kirjallisen arvion perusteella. (Suomen Tilintarkastajat ry 2015, 596)

3.4.2 Yhtiön perustiedot

Kirjanpitolain 3 luvun 1 § mukaan toimintakertomuksessa tulee esittää yhtiön ja sen hallinnon perustiedot, tiedot kiinteistön ja rakennusten hallintaperusteista, kulutustiedot, tehdyt ja tulevat kunnossapitotoimet, mahdolliset vahinkotapahtumat ja oikeudenkäynnit. Yhtiön perustietojen esityspaikan on luontevaa olla toimintakertomuksessa heti ensimmäisenä.

Yleiset tiedot yhtiöstä osuudessa ilmoitetaan tiedot yhtiön perustamisesta ja rekisteröimisestä, asuntojen määrästä ja asuinpinta-alasta. Yhtiön rekisteröimä nimi ja y-tunnus esitetään myös yleisissä tiedoissa. Lisätietona on selkeää mainita tilikaudella järjestetyissä yhtiökokouksissa tehdyt merkittävät päätökset. Hallinnosta esitettävissä tiedoissa kerrotaan hallituksen jäsenet, hallituksen puheenjohtaja sekä hallituksen järjestämien kokousten määrä. Ulkopuolisissa yhteyksissä mainitaan yhtiön isännöitsijä, huoltoyhtiö, tilintarkastaja ja mahdollinen toiminnantarkastaja. Kiinteistön ja rakennusten hallintaperusteissa kerrotaan, onko yhtiön rakennus omistetulla vai vuokratulla tontilla. (Suulamo 2014, 49)

3.4.3 Vastikerahoituslaskelma ja lainaosuuslaskelma

Asunto-osakeyhtiölain 10 luvun 5 § perusteella vastikerahoituslaskelma on aina laadittava, jos vastikkeita peritään eri tarkoituksiin eri perustein. Mikäli yhtiössä peritään ainoastaan hoitovastiketta, ei erillistä vastikerahoituslaskelmaa tarvitse laatia. Vastikerahoituslaskelman tarkoitus on osoittaa vastikkeiden oikean perinnän toteutuminen. Vastikerahoituslaskelmassa eritellään vastikekohtaisesti tulot, menot ja edelliset siirtyvät ali- tai ylijäämät. Pääomavastikkeiden tuloina vastikerahoituslaskelmassa on rahastoidut ja rahastoimattomat pääomavastikkeet sekä lainaosuussuoritukset. Pääomavastikkeiden kuluihin merkitään korkokulut, muut rahoituskulut lainanlyhennykset ja yhtiön maksamat lainaosuuslyhennykset. (Suulamo 2014, 53-56) Liitteenä olevassa esimerkkitilinpäätöksessä on peritty hoitovastikkeen lisäksi pääomavastiketta pihakivetyksurakasta. Esimerkin vastikkeita on sekä rahastoitu, että jätetty rahastoimatta. Rahastoidut ja rahastoimattomat vastikkeet on esitetty omissa erissä. Osakkailta on saatu myös lainaosuussuorituksia, joiden vuoksi vastikerahoituslaskelman perään on laadittu lainaosuuksista laskelma tilinpäätöshetkellä.

Lainaosuuksia koskevassa laskelmassa erotellaan tilinpäätöshetken lainapääoma, jälkilaskelmasta selviävä pääomavastikkeiden yli- tai alijäämä sekä lainasta vastaavat yksiköt. Velallisen yksikön lainaosuus auttaa hahmottamaan lainasta vastuussa olevien osakkaiden jäljellä olevat osuudet vastiketta varten nostetusta lainasta. (Suomen tilintarkastajat ry 2015, 592)

3.4.4 Hankerahoituslaskelma

Jos tilikauden aikana yhtiössä on toteutettu merkittäviä rakennus-, uudistus- tai korjaushankkeita, suositellaan toimintakertomuksen liitteenä esittämään erillinen hankerahoituslaskelma. Hankerahoituslaskelmassa tarkennetaan erillisen laskelman avulla hankkeesta aiheutuneita kuluja sekä hankkeen rahoitusta. (Suomen Tilintarkastajat ry 2015, 590) Hankkeen kulut koostuvat varsinaisesta urakasta, lisätöistä, suunnittelusta, valvonnasta sekä muista menoista. Hankkeen rahoituksesta huomioidaan mahdolliset ennakkorahastoinnit ja –vastikkeet, hankeosuussuoritukset, hanketta vasten perityt vastikkeet, omaisuuden myynnit, lainojen nostot ja muut rahoitukset kuten esimerkiksi avustukset. Lisäksi laskelmassa tulee ilmoittaa, jos hankkeesta on tehty aktivointeja ja kulukirjauksia. (Salin 2011, 116-117) Liitteenä olevassa tilinpäätösmallissa hankerahoituslaskelmassa on huomioitu tavallisten urakan menojen ja rahoituksen lisäksi muista pysyvistä vastaavista eristä tehty aktivointi ja korjausten kulukirjaus.

3.5 Tase-erittelyt

Kirjanpitolain 3 luvun 13 § mukaan tilinpäätöstä varmentamaan on laadittava tase-erittelyt. Tase-erittelyt tulee säilyttää vähintään 10 vuotta tilikauden päättymisestä. Tase-erittelyiden tarkoituksena on esittää yksityiskohtaisesti taseen erien sisältö. Tase-erittelyissä eritellään taseen osuudet, jolloin niiden avulla tarkentuu taseessa esitettyjen erien muodostuminen. Tase-erittelyihin kirjataan myös erissä tapahtuneet muutokset, kuten lisäykset ja poistot. Mikroyritysten tasekaava on lyhentynyt paljon aiemmasta, jolloin tase-erittelyiden tiedonannon merkitys on suurempi. Kirjanpitolain 8 luvun 6 § mukaan tase-erittelyissä tulee erotella pysyvät ja vaihtuvat vastaavat, vieras pääoma ja pakolliset varaukset. Käytännössä tase-erittelyissä ei tarvitse esittää oman pääoman tilejä, eikä myöskään vastaavaa ja vastattavaa puolten loppusummia. (Salin 2011, 120) Liitteenä olevan tilinpäätösmallin tase-erittelyissä on eritelty pakollisten eriteltävien kohtien sijaan kaikki taseen erät, jotta se olisi mahdollisimman selkeä ja informatiivinen.

Tase-erittelyiden laatiminen on vapaamuotoista, sillä pien- ja mikroyrityksiä koskeva tilinpäätösasetus ei sisällä säännöksiä tase-erittelyiden sisällöstä. Suositeltavaa on laatia tase-erittelyt kirjanpitoasetuksen mukaisesti. Hyvin laaditut tase-erittelyt parantavat tilinpäätöksen luotettavuutta ja tarkastettavuutta merkittävästi. Tase-erittelyt sidotaan usein erilliseksi niteeksi, ja ne eivät ole osa varsinaista julkistettavaa tilinpäätöstä. (Salin 2011, 120).

4 Uudistuneen lainsäädännön muutokset tilinpäätöksessä

Tässä luvussa käsitellään kirjanpitolain sekä valtioneuvoston asetuksen pien- ja mikroyrityksen tilinpäätöksessä esitettävistä tiedoista tuomia muutoksia mikrokokoisen asunto-osakeyhtiön näkökulmasta. Hallituksen 2015 lokakuussa antama esitys kirjanpitolain muutoksista aiheuttaa muutoksia erityisesti pien- ja mikroyritysten raportointivelvoitteisiin. Nämä muutokset koskevat myös asunto-osakeyhtiöitä, sillä ne lasketaan kokonsa puolesta kirjanpidollisesti pien- tai mikroyrityksiksi. Uusi kirjanpitolaki koskee 1.1.2016 tai sen jälkeen alkaneita tilikausia, jolloin sen mukaisesti aletaan 2017 tammikuussa laatia tilinpäätöksiä. Muutoksia on tarkasteltu mikrokokoisen asunto-osakeyhtiön näkökulmasta. Kirjanpitolain muutosten tavoitteena on helpottaa pien- ja mikroyritysten tilinpäätösten laatimista hyödyntämällä EU-direktiivin mahdollistamia poikkeuksia mahdollisimman laajasti. (Talouselämä 2015)

4.1 Pienet ensin-periaate

Kirjanpitolain muutoksen taustalla on Euroopan parlamentin ja neuvoston vuonna 2013 antama tilinpäätösdirektiivi, jonka tarkoituksena on pienentää pien- ja mikroyritysten hallinnollisia velvoitteita. Hallinnollisina velvoitteina voidaan pitää pienillä yrityksillä direktiivin perusteella myös tilinpäätöksessä ja kirjanpidossa aiheutuvia lisätöitä ja kuluja. Tämän vuoksi kirjanpitolain muutokset vaikuttavatkin ensisijaisesti pien- ja mikroyhtiöihin. (Hallituksen esitys 89/2015)

Kaikkia kirjanpitovelvollisia säätelevän kirjanpitolain muutoksilla on vaikutus tilinpäätösten rakenteisiin ja tilinpäätöksissä annettaviin tietoihin. Pien- ja mikroyrityksiä koskevia muutoksia varten on laadittu erillinen valtioneuvoston asetus pien- ja mikroyrityksen tilinpäätöksessä esitettävistä tiedoista. Varsinaisiin tilinpäätöksen asetteluihin ja ilmoitusvelvollisuuksiin liittyvistä tiedoista on tullut muutoksia kirjanpitolain kautta. Tilinpäätöksen liitetietojen kannalta suurimmat muutokset on esitetty valtioneuvoston asetuksessa.

4.2 Tasekirja-termi ja aineiston säilyttäminen

Aiemmassa kirjanpitolaissa 3 luvussa 8 §, määriteltiin sidotusta tasekirjasta. Uudessa kirjanpitolaissa tämä pykälä kumottu, jonka myötä tasekirja-termi on poistettu käytöstä. Vastaavissa tilanteissa uudessa kirjanpitolaissa käytetään vain nimitystä tilinpäätös. Aiemmassa lainsäädännön mukaan myös tasekirjan tuli olla kirjallinen ja heti valmistumisen jälkeen se tuli olla numeroitu ja sidottu. Nämä vaatimukset tasekirjasta ovat myös poistuneet uuden kirjanpitolain myötä.

Kirjanpitolain uudistuksen vuoksi tilikauden kaikkea aineistoa on mahdollista säilyttää nykyaikaisemmassa sähköisessä muodossa. Koko yrityksen taloushallinto voidaankin toteuttaa nyt täysin sähköisenä. Lisäksi kirjanpito- ja tilinpäätösaineistoa ei tarvitse enää säilyttää ainoastaan Suomessa, vaan sen täytyy voida toimittaa esimerkiksi verottajalle tai tilintarkastajalle tarpeeksi nopeasti sijainnista riippumatta. (Kauppalehti 2016)

4.3 Suojatamasäännös

Pienen kirjanpitovelvollisen kokorajoissa pysyvän yrityksen tulee huomioida tilinpäätöstä laatiessa, että määrättyjen tietojen lisäksi tulee esittää lisätietoja jotka ovat tarpeellisia oikean ja riittävän kuvan antamiseksi. Pienyrityksellä on tiedonantovelvollisuus myös sellaisista tilinpäätöksen kannalta oleellisista tiedoista, joita ei ole valmiiksi määritellyissä tiedoissa. Isona muutoksena on mikrokokoisten kirjanpitovelvollisten yritysten vapauttaminen suojatamasäännöksellä oikean ja riittävän kuvan tiedonantovelvollisuudesta. Mikrokokoisen asunto-osakeyhtiön tulee ilmoittaa ainoastaan laissa määritellyt tiedot, jolloin erillisiä tietoja oikean ja riittävän kuvan antamiseksi ei vaadita. (Valtioneuvoston asetus pien- ja mikroyrityksen tilinpäätöksessä esitettävistä tiedoista 1 luku 3 §) Liitteenä olevassa asunto-osakeyhtiössä tilinpäätös on laadittu mikrokirjanpitovelvollisen yhtiön näkökulmasta, jolloin myös liitetiedoissa on huomioitu suojatamasäännös.

4.4 Liitetiedot

Eniten muutoksia on tullut erityisesti liitetiedoissa esitettäviin tietoihin. Aiemmin toimintakertomus oli osa tilinpäätöstä, jolloin toimintakertomuksessa esitettävillä tiedoilla voitiin kompensoida liitetiedoissa esitettäviä tietoja. Toimintakertomuksen ollessa osa tilinpäätöstä pienet asunto-osakeyhtiöt esittivät liitetiedoissaan ainoastaan tiedot annetuista panosteista, kiinnityksistä ja muista vastuista sekä kurssierojen muuntamisessa käytetystä perusteesta (Salin 2011, 102). Uudessa tilinpäätöksessä toimintakertomus on kirjanpitolain 3 luvun 1 § perusteella eriytetty tilinpäätöksessä, jolloin liitetiedoissa esitetään huomattavasti enemmän tietoa kuin aiemmin. Asunto-osakeyhtiöiden liitetiedot laaditaan samalla tavalla kuin osakeyhtiöissä. Liitteenä olevassa esimerkkitilinpäätöksessä liitetiedot on laadittu kaikkia helpotuksia hyödyntäen ja niistä on laadittu ylimääräisiä tarkentavia esimerkkejä.

4.4.1 Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet

Mikrokokoisen asunto-osakeyhtiön liitetiedoissa tulee esittää valtioneuvoston asetuksen pien- ja mikroyrityksen tilinpäätöksessä esitettävien tietojen 3 luvun mukaan tiedot tilinpäätöksen laatimisperiaatteista, poikkeuksellisista eristä, tilikauden jälkeisistä olennaisista

tapahtumista, arvonkorotusrahastosta, pitkäaikaisista lainoista, annetuista vakuuksista, taseen ulkopuolisista sitoumuksista ja järjestelyistä, eläkevastuista, emoyrityksestä, lainoista ja annetuista sitoumuksista isännöitsijälle ja muille hallintoelimille, liiketoimista intressitahojen kanssa, henkilöstöstä sekä omien osakkeiden ja osuuksien hankinnoista ja luovutuksista. Liitteenä olevassa tilinpäätösmallissa on eritelty asunto-osakeyhtiöiden liitetietotarpeet, ohjeistus niiden maininnasta sekä kuhunkin kohtaan perustuva lakiviittaus.

Tilinpäätöksessä tulee antaa tieto, tilinpäätöksen laadittaessa pien- ja mikroyrityksiä koskevan asetuksen mukaisesti. Liitetiedoissa tulee olla maininta, onko tilinpäätös laadittu noudattaen pien- vai mikroyrityssäännöstöä. Tiedon esittämispaikkaa ei ole tarkemmin määritetty, mutta se on loogista ja selkeää esittää liitetietojen alussa laatimisperiaatteiden yhteydessä. Laatimisperiaatteissa tuli aiemmin osakeyhtiöissä esittää arvostusperiaatteet ja menetelmät aina, mutta uuden kirjanpitolain perusteella laatimisperiaatteista esitetään arvostusperiaatteet ja menetelmät ainoastaan mikäli;

1. vaihto-omaisuuden arvostuksessa on käytetty jotain muuta menetelmää kuin FIFO;
2. aineettoman oikeuden poistoaika poikkeaa 10 vuodesta;
3. yhtiön kehittämismenoja, liikearvoa tai muita pitkävaikutteisia menoja on aktivoitu;
4. pitkän valmistusajan vaativa suorite kirjataan tuotoksi valmistusasteen perusteella;
5. rahoitusvälineet tai sijoituskiinteistöt on merkitty markkinahintaa korkeampaan käypään arvoon;
6. ulkomaanrahan määräiset saamiset sekä velat ja muut sitoumukset on muutettu Suomen rahaksi käyttäen jotain muuta kuin tilinpäätöspäivän kurssia.

Käytännössä asunto-osakeyhtiössä näitä liitetietoja ei juurikaan esiinny, mutta mikäli niitä olisi, tulisi liitetiedoissa maininta jaksotuksen peruste ja toteutus. Jaksotuksen tai arvostuksen laskelmasta olisi hyvä esittää tarkentava liitetietotosite. Liitteenä olevassa esimerkkitilinpäätöksessä on tehty aineettomista oikeuksista yli 10 vuoden poistoja. Aineettomana oikeutena on vuokratontin asfaltointi.

Pysyvistä vastaavista esitettiin myös aina arvostus- ja jaksotusperiaatteet, mutta samoin kuin laatimisperiaatteissa niin pysyvien vastaavien arvostus- ja jaksotusperiaatteet esitetään, vain mikäli;

1. hankintameno on luettu hankinnasta tai valmistuksesta luettavia välillisiä menoja tai korkomenoja;
2. koneiden ja kaluston, rakennusten tai muiden aineellisten hyödykkeiden suunnitelmapoistot eroavat verotuksessa hyväksytyistä enimmäispoistoista;

3. hyödykkeisiin on kirjattu arvonkorotuksia;
4. saatuja avustuksia ei ole vähennetty hankintamenosta vaan käsitelty siirtovelkana;
5. vähäarvoisten hyödykkeiden sekä hyödykkeiden, joiden todennäköinen taloudellinen käyttöaika on enintään kolme vuotta, hankintamenoja on aktivoitu taseeseen;
6. rahoitusleasing-sopimuksella hankittu omaisuus on merkitty taseeseen.

Pysyvien vastaavien hyödykkeistä esitetään asunto-osakeyhtiöissä lähes poikkeuksetta kohta 2. jossa käsitellään poistoja. Asunto-osakeyhtiöissä poistojen perusteena on usein tilikauden mahdollisen voiton pienentäminen verotuksessa hyväksytyin poistosuunnitelman sijaan. Rakennuksista ja rakennelmista poistoja minimoidaan, sillä se vaikuttaa suoraan rakennuksen arvoon. Muita kohtia pysyvistä vastaavista esiintyy harvemmin asunto-osakeyhtiöissä. Laatimisperiaatteissa tulee myös mainita, jos tilinpäätös on laadittu kansainvälisten tilinpäätösstandardien perusteella. (Valtioneuvoston asetus pien- ja mikroyrityksen tilinpäätöksessä esitettävistä tiedoista 3 luku 1 §)

4.4.2 Poikkeukselliset erät ja tilikauden jälkeiset olennaiset tapahtumat

Poikkeuksellisten erien liitetiedossa esitetään sellaiset erät, jotka ovat erityisen poikkeuksellisia ja odottamattomia asunto-osakeyhtiöiden kannalta. Poikkeukselliset erät eivät myöskään ole usein toistuvia. Poikkeuksellisista eristä tulee esittää olennaisten tuottojen ja kuluerien määrä ja sisältö. (Valtioneuvoston asetus pien- ja mikroyrityksen tilinpäätöksessä esitettävistä tiedoista 3 luku 2 §) Poikkeuksellisissa erissä kerrotaan samanlaisista kirjauksista, jotka kirjattiin aiemmin satunnaisiin eriin. Erän laskelmasta on selkeää laatia erillinen liitetietosite. Poikkeuksellisia eriä asunto-osakeyhtiöissä luonnollisesti voi olla, kuten esimerkiksi poikkeukselliset ja odottamattomat urakat jotka ovat oleellisia tilinpäätöksen kannalta. Poikkeuksellisena urakkana ei voida pitää vain taloudellisesti merkittävää urakkaa, kuten linjasaneerausta, sillä sellaiset urakat ovat usein jollain tapaa oletettavissa ja ennustettavissa. Esimerkiksi kreosiitin poistosta syntyvä urakka on asunto-osakeyhtiöissä tarpeeksi odottamaton ja tilinpäätöksen tiedonannon kannalta oleellinen.

Tilikauden jälkeisissä olennaisissa tapahtumissa esitetään olennaiset tapahtumat tilikauden päättymisen jälkeen. Tapahtumissa tulee eritellä sisältö ja arvio taloudellisesta merkityksestä. Tilikauden jälkeisten olennaisten tapahtumien erään ilmoitetaan tilikauden päättymisen jälkeen ja tilinpäätöksen laadinnan välillä tapahtuneet tapahtumat. (Valtioneuvoston asetus pien- ja mikroyrityksen tilinpäätöksessä esitettävistä tiedoista 3 luku 3 §)

4.4.3 Arvonkorotusrahastot ja pitkäaikaiset lainat

Arvonkorotusrahastoista esitetään liitetiedoissa rahaston muutokset tilikauden aikana, selvitys arvonkorotusrahaston muutoksista ja siihen liittyvistä vaikutuksista sekä arvonkorotuksen kohteiden yhteenlaskettu kirjanpitoarvo ennen arvonkorotusta. (Valtioneuvoston asetus pien- ja mikroyrityksen tilinpäätöksessä esitettävistä tiedoista 3 luku 4 §) Käytännössä arvonkorotusrahastoja ei asunto-osakeyhtiöissä esiinny, sillä kirjanpitolain mukaan arvonkorotuksia voi tehdä ainoastaan maa- ja vesialueisiin sekä tiettyihin rahoitusarvopereihin. Oman pääoman ollessa negatiivinen tehdään toimintakertomukseen laskelma varojen riittävydestä eikä arvonkorotusrahastoa. Liitteenä olevassa esimerkkitilinpäätöksessä on tehty vastaava negatiivisen oman pääoman laskelma toimintakertomukseen.

Pitkäaikaisten lainojen erässä esitetään yhteenlaskettu määrä pitkäaikaiseen vieraaseen pääomaan kuuluvista veloista, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua. Pitkäaikaisissa lainoissa esitetään pitkäaikaisten velkojen myöhemmin erääntyvät osuudet, ja niistä olisi hyvä tehdä selkeyden vuoksi liitetietotositelaskelma. (Valtioneuvoston asetus pien- ja mikroyrityksen tilinpäätöksessä esitettävistä tiedoista 3 luku 6 §) Liitteenä olevassa tilinpäätösmallissa pitkäaikaisten lainojen liitetietosisitteesta tehtiin mahdollisimman tietoa antava. Liitetietosisitteessä esitettiin sekä alle viiden vuoden kuluttua erääntyvät osuudet, että yli viiden vuoden kuluttua erääntyvät.

4.4.4 Vakuudet

Annetuissa vakuuksissa tulee liitetiedoissa esittää esineoikeudelliset vakuudet, jotka asunto-osakeyhtiö on antanut omaisuudestaan. Vakuudet eritellään käteispannteihin, ajoneuvokiinnityksiin, yrityskiinnityksiin, kiinteistökiinnityksiin ja muiden mahdollisten esinevakuuslajien mukaisiin määriin. Esineoikeudellisista vakuuksista eritellään valtioneuvoston asetuksessa pien- ja mikroyrityksen tilinpäätöksessä esitettävistä tiedoista 3 luvun 7 § 2 momentissa mikroyhtiöissä ne vakuudet, jotka mikroyritys on antanut sen kanssa samaan konserniin kuuluvien yritysten puolesta. 3 momentissa vakuus ilmoitetaan enintään vakuudeksi annetun velan tai muun sitoumuksen määräisenä, jonka vakuudeksi se on annettu. Jos vakuuden arvo on velkaa tai sitoumusta pienempi, vakuus esitetään pienemmän arvon mukaan. Vakuudesta esitettävässä liitetiedossa tulee esittää vakuuden laji, kyseisen vakuuden tai velan euromäärä sekä kenen puolesta vakuus on annettu. (Valtioneuvoston asetus pien- ja mikroyrityksen tilinpäätöksessä esitettävistä tiedoista 3 luku 7 §). Liitteenä olevassa esimerkkitilinpäätöksessä vakuuden arvo on esitetty velan määräisenä.

Taseen ulkopuolisissa taloudellisissa sitoumuksissa esitetään sitoumusten yhteismäärä euroina, jonka jälkeen eritellään tiedot taseen ulkopuolisten järjestelyjen luonteesta ja liiketoiminnallisesta tarkoituksesta. Tiedoissa tulee huomioida järjestelyistä aiheutuvien riskien ja hyötyjen olennaisuus ja että niitä koskeva tieto on välttämätön taloudellisen aseman arvioinnissa. Taseen ulkopuolisia sitoumuksia voisi olla esimerkiksi tilikauden aikana solmitut urakat ja muut vastaavat, jotka eivät näy tuloslaskelman ja taseen luvuissa koska niistä on tehty ainoastaan sopimus. Eläkevastuut tulee myös eritellä, mutta niitä esiintyy harvemmin asunto-osakeyhtiöissä. (Valtioneuvoston asetus pien- ja mikroyrityksen tilinpäätöksessä esitettävistä tiedoista 3 luku 7 §)

4.4.5 Emoyhtiön tiedot, lainat lähipiirille sekä liiketoimet intressitahojen kanssa

Jos yritys kuuluu tytäryhtiönä konserniin, tulee liitetiedoissa olla maininta sen emoyrityksestä, emoyrityksen kotipaikasta ja siitä konsernitilinpäätöksen kohteena olevasta konsernista, johon yritys välttämättömimmin kuuluu. Liitetiedoissa ei tarvitse eritellä mahdollisia tytäryhtiöitä yrityksen ollessa itse emoyhtiö. (Valtioneuvoston asetus pien- ja mikroyrityksen tilinpäätöksessä esitettävistä tiedoista 3 luku 8 §)

Lainat isännöitsijälle ja hallitukselle sekä heidän puolestaan annetut sitoumukset ilmoitetaan toimielinkohtaisena liitetietona. Näissä tulee mainita lähipiirille myönnettyjen rahallisten ja vastuusitoumusten yhteenlaskettu määrä, määrän vähennys ja lisäys tilikauden aikana sekä lainojen pääasialliset korko- ja muut ehdot. Asunto-osakeyhtiöissä lähipiirilainoja ei tavallisesti esiinny, joten tämä erä mainitaan harvemmin liitetiedoissa. (Valtioneuvoston asetus pien- ja mikroyrityksen tilinpäätöksessä esitettävistä tiedoista 3 luku 9 §)

Liiketoimista intressitahojen kanssa esitetään tiedot sellaisista yrityksen ja intressitahojen välisistä olennaisista liiketoimista joita ei ole toteutettu tavanomaisin kaupallisina ehdoin. Liitetietoon tulee sisällyttää kuvaus liiketoimesta, liiketoimen arvo, intressisuhteen luonne ja muut yrityksen taloudellisen aseman arvioinnin kannalta välttämättömät tiedot liiketoimista. Myös tavanomaisin kaupallisina ehdoin toteutetuista liiketoimista intressitahojen kanssa ilmoitetaan suojasatamasäännöksestä huolimatta, jos ne ovat tarpeen oikean ja riittävän kuvan antamiseksi. (Valtioneuvoston asetus pien- ja mikroyrityksen tilinpäätöksessä esitettävistä tiedoista 3 luku 10 §) Liitteenä olevassa tilinpäätösmerkinnässä on kaksi esimerkkiä intressiliiketoimista. Molemmissa esimerkeissä on epätavanomaiset kaupalliset ehdot, jonka vuoksi maininta on tehty liitetietoihin.

4.4.6 Tiedot henkilöstöstä, osakkeiden hankinnasta ja luovutuksesta

Jos yhtiössä on henkilöstöä, tulee liitetiedoissa olla maininta henkilöstön keskimääräisestä luvusta tilikauden aikana. Asunto-osakeyhtiössä henkilöstöön luetaan esimerkiksi taloyhtiön palveluksessa suoraan oleva talonmies, mutta esimerkiksi hallituksen jäseniä tai isännöitsijää ei lasketa henkilöstöksi. (Valtioneuvoston asetus pien- ja mikroyrityksen tilinpäätöksessä esitettävistä tiedoista 3 luku 11 §)

Jos yhtiössä on hankittu tai luovutettu omia osuuksia tai osuuksia, tulee liitetiedoissa esittää tilikauden aikana tehtyjen omien osakkeiden tai osakkeita vastaavien oman pääoman ehtoisten osuuksien hankintojen perusteet, tilikauden aikana hankittujen tai luovutettujen omien osuuksien lukumäärä, arvo ja osuus yhtiön omasta pääomasta. Vastikkeellisissa hankinnoissa tai luovutuksissa ilmoitetaan suoritettu kauppahinta. (Valtioneuvoston asetus pien- ja mikroyrityksen tilinpäätöksessä esitettävistä tiedoista 3 luku 12 §) Yhtiön lunastusoikeuden nojalla omien osakkeiden hankinnasta, tilikaudella luovutetuista omista osakkeista sekä yhtiön hallussa olevista osakkeista on liitteenä olevassa tilinpäätösmallissa tehty esimerkit ja laskelmat esitettävistä tiedoista.

4.5 Tilinpäätöksen liitteenä toimintakertomus ja liitetietotositteet

Vaikka mikro-osakeyhtiö ei ole laatimisvelvollinen toimintakertomuksesta, asunto-osakeyhtiölain 10 luvun 3 § vaaditaan, että asunto-osakeyhtiö laatii 10 luvun 5, 6 ja 7 § mukaiset toimintakertomustiedot. Kirjanpitolain 3 luvussa 1 § toimintakertomus on esitetty tilinpäätöksen liitteeksi, jolloin se ei ole enää osa varsinaista tilinpäätöstä. Liitteenä sen tulee kuitenkin olla yhtenäinen muun tilinpäätöksen kanssa. Tilinpäätöksen liitetiedoissa toimintakertomuksessa esitetään samoja asioita, sillä niissä esitetyt tiedot eivät enää poissulje toisiaan jolloin ne tulee esittää molemmissa.

Kirjanpitolain 2 luvun 5b § mukaan liitetietoja täsmentämään vaaditaan tilinpäätökseen liitettävät liitetietotositteet. Liitetietotositteiden tarkoituksena on parantaa liitetietojen informatiivisuutta, jolloin ne antavat lisää tietoa liitetiedosta riippuen. Liitetietotositteet eivät ole osa julkista tilinpäätöstä, vaan ne ovat tase-erittelyiden tavoin tilinpäätöksen liitteenä. Liitetietojen tulee sellaisenaan antaa vaadittavat tiedot. Liitetietotositteiden tulee olla yhteneväisiä liitetietojen kanssa, eli niiden välillä ei saa olla ristiriitoja. Opinnäytetyön liitteenä olevassa tilinpäätösmallissa on laadittu liitetietotositteet mahdollisimman monesta mallissa olevasta liitetiedosta.

5 Tilinpäätösmallin toteutus

Tässä luvussa käsittelemme varsinaista opinnäytetyön liitteenä olevan produktin toteutusvaihetta. Pääasiallinen tarkoitus oli luoda uutta kirjanpitolakia noudattava asunto-osakeyhtiön tilinpäätösmalli toimeksiantajayrityksen järjestämiin koulutustilaisuuksiin sekä yleisesti asiakkaiden käyttöön. Tilinpäätöksen toteutuksessa käytetty Excel-työkirja jää yrityksen sisäiseen käyttöön. Tilinpäätösmallin toteuttamisessa suurena apuna olivat toimeksiantajayrityksessä työskentelevät tilintarkastusassistentit, jotka olivat toteuttaneet vanhaa kirjanpitolakia vastaavan asunto-osakeyhtiön tilinpäätösmallin sekä uutta kirjanpitolakia vastaavan tilinpäätösmallin osakeyhtiöille. Toimeksiantajayrityksen tilintarkastajat olivat tärkeänä apuna tilinpäätöksen sisällön ja numeeristen arvojen laadinnassa sekä lakimuutosten tulkitsemisessä.

5.1 Lähtökohdat

Lähtökohtana oli muokata vuonna 2013 tehty aiempi asunto-osakeyhtiön tilinpäätösmalli uuden kirjanpitolain mukaiseksi. Toimeksianto muuttui jonkin verran toteutuksen aikana, jolloin tuli tarkennuksia sekä mallin rakenteesta, että asunto-osakeyhtiön koosta. Aiemmin toteutettu tilinpäätösmalli oli laadittu toimivaan Excel-työkirjaan, joka ei ollut täysin yhdenmukainen rakenteeltaan uusien osakeyhtiöiden tilinpäätösmallien kanssa. Lisäksi tarkoituksena oli tehdä työkirjasta entistä toimivampi, mikäli sitä lähdetään myöhemmin vielä muokkaamaan. Vanhassa asunto-osakeyhtiön tilinpäätösmallissa oli realistiset luvut ja laskelmat, jolloin se tiedoiltaan vastasi oikeaa asunto-osakeyhtiötä. Realistinen tilinpäätösmalli-pohja helpotti huomattavasti produktin laadintaa.

Lakitekstien ymmärtämisessä ja analysoinnissa auttoivat Jarmo Leppiniemen kirjoittamat kirjanpitolain kommentaari sekä pien- ja mikroyrityksen tilinpäätös. Teoksissa tarkennettiin ja selitettiin lakiviittausten sisältöä.

5.2 Produktin toteutus

Tilinpäätösmallin toteutussuunnitelma muuttui paljon toteutuksen aikana parannusehdotusten myötä. Produkti päädyttiin toteuttamaan vanhalle asunto-osakeyhtiöpohjalle osakeyhtiömallien sijaan, sillä asunto-osakeyhtiön pohja vastasi enemmän suunniteltua mallia. Työ aloitettiin tekemällä rakenteeseen liittyvät muutokset; toimintakertomus poistettiin omaksi osuudekseen tilinpäätöksestä, esimerkkiyrityksen arvonnisäverovelvollisuuteen liittyvät tiedot poistettiin ja liitetietotositteille tehtiin erillinen välilehti. Arvonnisäveron poiston seurauksena tilinpäätös ei ollut enää realistinen ja laskelmat eivät täsmänneet. Sisällössä olevia lukuja ja työkirjan kaavoja muutettiin ja laskelmat täsmäsivät taas. Liitetietotositteet

olivat kokonaan uusi osa tilinpäätöstä, jolloin niille tehtiin ihan oma osuutensa tase-eritte-lyiden liitteeksi. Alkuvaiheessa liitetietosisitteiden sisältö oli vielä epäselvä.

Tilinpäätöksen rakenteen ollessa alustavasti valmis, muokattiin tilinpäätöksen tiedot mikrokokoiseen asunto-osakeyhtiöön vastaavaksi. Alkuperäisenä tarkoituksena oli esittää ai-noastaan esimerkkiyrityksen tilinpäätökseen liittyviä tietoja. Suojasatamasäännöstä piti myös hyödyntää mahdollisimman paljon. Mikroyrityksen kaavojen mukaisesti taseen eriä yhdisteltiin. Esimerkkiyrityksen tietojen pohjalta laadittiin liitetiedot, jotka vastasivat valtio-neuvoston asetusta pien- ja mikroyrityksen tilinpäätöksessä esitettävistä tiedoista. Asetuk-sen mukaiset liitetiedot olivat todella suppeat. Esimerkkiyrityksen valmiita lukuja ja tietoja ei ollut laadittu toteuttamaan mahdollisimman montaa liitetietovaihtoehtoa. Produktin tar-koituksena oli antaa mahdollisimman paljon tietoa tilinpäätöksen laadinnasta, joten siihen päätettiin lisätä liitetietoja. Liitetiedoista ja toimintakertomustiedoista laadittiin esimerkkejä, jotka eivät vastanneet muun tilinpäätöksen sisältöä. Tilinpäätöksen sisällöstä eroavat esi-merkit eroteltiin kursivoituilla kirjaimilla. Tilinpäätöksen ymmärtämistä helpottamaan pää-tettiin lisätä myös erillisiä tieto- ja ohjelaatikoita. Liitetietoesimerkkien laadinnassa huomi-oiitiin myös liitetietosisitteiden monipuolisuus.

Tilinpäätöksestä haluttiin tehdä mahdollisimman yhtenevä, jolloin sen lukuja ja rakennetta alettiin muuttaa keksittyjen kursivoitujen liitetietojen mukaiseksi. Tietoja muutettaessa lo-pullisen tilinpäätöksen sisällön luvut ja tiedot muuttuivat melko radikaalisti. Esimerkiksi poistoja muutettaessa verotusperusteisista pienemmäksi, tuli haasteeksi muuttaa koko ti-linpäätös vastaamaan uusia poistoja. Koneiden ja kaluston sekä rakennusten ja rakennel-mien poistojen muutoksen myötä seurasi rakenteellisia muutoksia koko tilinpäätösmalliin. Jotta pienempien poistojen tekemiselle olisi järkevä peruste, poistettiin tehty asuntalova-raus ja se vaihdettiin aiemmin tehdyn asuintalovarauksen purkamiseksi. Asuintalovarauk-sen ollessa tilinpäätöksessä, ei poistoja olisi ollut järkevä tehdä liitetietoja vastaavan tavan mukaisesti. Asuintalovaraus haluttiin säilyttää, koska se antaisi lisätietoa tilinpäätösmallin lukijalle erityisesti taseessa esittämisenä vuoksi. Muutoksia aiheutti myös aineettomien hyödykkeiden aktivoinnin yhdistäminen tilinpäätöksen sisältöön. Jotta aineettomien hyö-dykkeiden aktivointi saatiin sisällytettyä muuhun tilinpäätöksen sisältöön, tuli yrityksestä muuttaa kiinteistön tontti vuokratontiksi. Vuokratontiksi siirtyminen tuli huomioida muun muassa toimintakertomuksessa, tuloslaskelman kiinteistöverossa, vuokratulussa ja ta-seen omistuksessa.

Kaikkia kursivoituja esimerkkejä ei yhdistetty muuhun tilinpäätöksen sisältöön, vaikka tilin-päätös olisi ollut yhtenevämpi, jos esimerkit olisivat täsmänneet toisiinsa. Eri skenaarioista

haluttiin antaa mahdollisimman kattavaa tietoa ja eri skenaarioita haluttiin esittää. Monipuoliset esimerkit auttavat tilinpäätöksen lukijaa hahmottamaan mitä eri kohdissa tarvitsee ilmoittaa. Osa esimerkeistä oli ristiriidassa keskenään ja muun tilinpäätöksen sisällön kanssa jolloin niiden yhdistäminen ei olisi ollut järkevää.

Kun muutoksia oli tehty paljon, tuli tilinpäätöksen sisällön ja laskelmien yhdenmukaisuutta tarkistaa useaan kertaan. Viimeisenä muokattiin sivunumeroinnit, sisällysluettelot, tilinpäätöksen asettelu ja ulkoasu vastaamaan toimeksiantajayrityksen muita vastaavia tilinpäätösmalleja. Lisäksi Excelillä laaditusta työkirjasta tehtiin PDF-muotoinen versio, jotta se olisi helpompi tulostaa ja julkaista.

5.2.1 Toimintakertomuksen tekeminen ja uusi sijoituspaikka

Aiemmassa mallissa toimintakertomus oli ollut vahvasti osa tilinpäätöstä sekä sijoituspaikallaan että sisällöllään. Hankaluutta mallin rakentamiseen aiheutti, kun tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen tiedot eivät enää kompensoisi toisiaan. Käytännössä täydellisen erottelun saamiseksi siirrettiin toimintakertomus tilinpäätöksestä kokonaan omalle välilehdelle. Erottelusta huolimatta toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tietojen tuli olla edelleen yhdenmukaisia. Työn aikana tehtyjen muutosten myötä yhdenmukaisuutta toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen välillä seurattiin jatkuvasti.

Arvonlisäveron poistaminen esimerkkiasunto-osakeyhtiöstä muutti eniten toimintakertomuksen sisältöä. Alkuperäisen asunto-osakeyhtiön toimintakertomuksen yleisissä tiedoissa oli paljon arvonlisäverovelvollisuuteen liittyviä tietoja. Tiedot tuli poistaa tai sisällyttää muihin eriin, jotta viittauksia ei enää olisi. Toimintakertomuksen yhteydessä olevissa laskelmissa oli paljon arvonlisäverovelvollisuuteen liittyviä eriä, jolloin laskelmien täsmäyttämiseksi tuli monet kohdat laatia kokonaan uudelleen.

Aiemmin toimintakertomus on ollut sisällysluettelon jälkeen ensimmäisenä osana tilinpäätöstä. Toimintakertomuksen sijoituspaikka on ollut realistinen, sillä alussa huomio kiinnittyy siihen. Toimintakertomus on ollut osakkaiden tiedonsaannin kannalta tärkein osa tilinpäätöstä. Erilliseksi liitteeksi siirtymisessä sijoituspaikka jäi edelleen epäselväksi. Tulisiko se sijoittaa ennen tilinpäätöstä, tilinpäätöksen jälkeen vai viimeisenä osana tase-erittelyiden ja liitetietotositteiden jälkeen? Lopulta toimintakertomuksen sijoittamisessa päädyttiin suurempien pörssiyhtiöiden malliin; toimintakertomus sijoitettiin heti tilinpäätöksen jälkeen, mutta ennen tase-erittelyjä ja liitetietotositteita.

5.3 Tilinpäätöstyökalun rakenne

Alkuperäinen tilinpäätösmalli on toteutettu Microsoft Office Excel ohjelmalla, jossa se on jaoteltu osuuksiensa mukaisesti eri välilehdille. Ensimmäisellä välilehdellä on työn kansilehti, joka tulee myöhemmin valmistuvan tilinpäätöksen kanteen. Tähän syötetään luvut ja tiedot siten, että ne päivittyvät muualle tilinpäätösmalliin automaattisesti. Kansilehdelle laitettavina tietoina on asunto-osakeyhtiön nimi, y-tunnus, osoite, tarkasteltava tilikausi ja tasekirjan säilyttämisaika. Tietojen vaihtuessa minimoituu riski vääristä perustiedoista muilla välilehdillä.

Toisella välilehdellä syötetään tuloslaskelman ja taseen tiedot pitkien tulos- ja tasekaavojen mukaan. Välilehdellä kaavat laskevat loppusumman itsestään, jolloin on helppo tarkastaa mahdolliset virheet alkuperäisissä luvuissa. Ehdollista muotoilua on myös käytetty mahdollisten erojen ja virheiden havaitsemisessa. Ehdollinen muotoilu on syötetty taseen vastaavaa ja vastattavaa välille, sekä tilikauden voiton tuloslaskelman ja taseen välille. Punainen väri muotoilussa auttaa hahmottamaan virheet nopeasti. Tiedot tuloslaskelmaan ja taseeseen syötetään sekä tarkasteltavalta tilikaudelta että sitä edeltävältä. Tuloslaskelman ja taseen välilehdelle voi tehdä omia merkintöjä ja laskelmia työkirjan sivuun, sillä välilehti ei tule lopulliseen tilinpäätökseen. Tuloslaskelman ja taseen laadinnan jälkeen syötetään tase-erittelyjen välilehdelle taseen erät. Taseen-erien loppusummat siirtyvät automaattisesti taseesta, mutta varsinainen erittely tehdään käsin. Tase-erittely välilehdelle on laadittu jokaiselle taseen erälle valmiit kohdat, joiden solut voi tarvittaessa myös piilottaa.

Varsinaiselle tilinpäätösvälilehdelle on kansilehdestä ja tuloslaskelmasta kopioitunut tarvittavat tiedot otsikoihin sekä luvut taseeseen ja tuloslaskelmaan. Tyhjät nollarivit tulee laittajan itse piilotta. Välilehdellä esiintyvien ohjelaatikoiden ja esimerkkien sisältämää tekstiä voi helposti muuttaa. Lisäksi tositteiden lajit ja säilytystiedot ovat helposti muokattavissa. Liitetietotositteisiin ei ole tiettyjä malleja, jolloin ne syötetään täysin tyhjälle pohjalle liitetiedosta riippuen.

Toimintakertomus on viimeisellä omalla välilehdellään, jonne osa yhtiön tiedoista on tullut suoraan kansilehdeltä ja luvut taseesta ja tuloslaskelmasta. Toimintakertomustiedot syötetään liitetietojen kanssa samantyyllisesti; yläpuolella on tekstilaatikot, joissa on ohjeet, joiden perusteella täytetään yhtiökohtaisesti tietoja. Vastike-, lainaosuus- ja hankerahoituslaskelmille tarvittavat tiedot siirtyvät tuloslaskelmasta ja taseesta. Kuitenkin osa luvuista syötetään käsin valmiisiin laskelmapohjiin. Laskelmapohjat laskevat lopulliset loppusummat. Toimintakertomuksen laskelmissa tulee myös nollaksi jääneet solut piilottaa käsin.

6 Arviointi ja johtopäätökset

Tässä luvussa käsitellään johtopäätöksiä ja yhteenvetoa opinnäytetyön tavoitteiden toteutumisesta. Tavoitteiden toteutumista pohditaan sekä varsinaisen produktin, että teoreettisen viitekehyksen osalta. Produktin luotettavuutta on analysoitu ja siitä on tehty mahdollisia parannusehdotuksia jatkotutkimuksia varten.

6.1 Johtopäätökset työn onnistumisesta

Teoreettisen viitekehyksen tavoitteena oli selventää asunto-osakeyhtiötä, sen toimintaa ja kirjanpitoa sekä analysoida asunto-osakeyhtiön tilinpäätöstä ja sen liitteenä esitettäviä tietoja. Teoreettisesta viitekehyksestä löytyi kattavasti kirjallisia lähteitä, internetjulkaisuja sekä lainsäädäntöä viitekehyksen tiedon pohjaksi. Uutta lainsäädäntöä käsittelevässä teoriassa kattavien tietolähteiden löytäminen oli hankalampaa, koska siitä ei opinnäytetyön kirjoitushetkellä ollut laadittu monia luotettavia julkaisuja. Pääasiallisena tietolähteenä oli lainsäädäntö, jonka tulkintaa helpottivat Leppiniemen kirjat. Lainsäädännön muutoksesta oli myös talouslehtien internetjulkaisuja. Teoreettinen viitekehys antaa kokonaisuutena tarpeeksi tietoa liitteenä olevan tilinpäätösmallin ymmärtämiseen.

Opinnäytetyön varsinaisena tavoitteena oli tunnistaa lainsäädännön tuomat muutokset mikrokokoisen asunto-osakeyhtiön näkökulmasta ja luoda sen perusteella toimeksiantajayrityksen käyttöön realistinen ja mahdollisimman hyödyllinen tilinpäätösmalli. Opinnäytetyön myötä syntynyt tilinpäätösmalli noudattaa sekä uudistunutta kirjanpitolakia että valtioneuvoston asetusta pien- ja mikroyrityksen tilinpäätöksessä esitettävistä tiedoista. Tilinpäätöksessä ilmenee lakimuutokset sekä rakenteessa että sisällössä. Aiemmasta suunnitelmasta poiketen, tilinpäätösmalliin sisällytettiin suunniteltua enemmän esimerkkejä ja ohjeistusta. Tilinpäätöksestä muokattiin entistä realistisempi muutamalla sen lukuja ja sisältöä. Muutosten myötä useammat liitetiedot täsmäsivät tilinpäätöksen muuhun sisältöön.

Opinnäytetyön toteutus sujui aikataulussa. Tavoitteena oli saada varsinainen produkti, eli tilinpäätösmalli valmiiksi ennen yrityksen marraskuussa alkavia koulutuksia. Varsinaisen lopullisen opinnäytetyön palautuksen aikataulun tavoitteena oli palauttaa se joulun valmistusaikataulun mukaisesti. Alkuperäisenä suunnitelmana oli luoda teoreettinen viitekehys kokonaan ennen produktia. Produktin toteutuksessa tuli paljon parannuksia ja eroja aiemmin luotuun teoriaan, jonka vuoksi teoreettinen viitekehys muuttui. Produktin luonnissa ilmaantui monipuolisia näkökantoja helpottamaan teoreettisen viitekehyksen laadintaa.

6.2 Parannusehdotuksia ja työn luotettavuus

Toimeksiantajayrityksen käyttöön tuleva opinnäytetyön liitteenä oleva varsinainen PDF-muotoinen tilinpäätösmalli on tietoa antava ja sisällöltään realistinen. Parannusehdotukset kohdistuvat toimivan Excel-työkirjapohjan luomiseen. Toimiva Excel-pohja ei ollut opinnäytetyön varsinainen tavoite, mutta jatkossa pohjaa voi kehittää toimivammaksi. Tilinpäätökseen on mahdollisesti tulossa muutoksia lakiuudistusten myötä, tai kirjanpitolautakunnan uutta lainsäädäntöä ohjeistavan asunto-osakeyhtiön yleisohjeen julkaisun jälkeen. Tilinpäätösmallin muokkaamista helpottaisi, jos Excel-työkirja olisi paremmin muokattavissa oleva. Erityisesti sivujen vaihtumiset lisäävät niin sanottua turhaa työtä nykyisessä pohjassa.

Tilinpäätösmallia laatiessa tuli tehdä tulkintoja lainsäädännöstä. Pääasiassa lainsäädännön tulkinnat olivat selkeitä, mutta kirjanpitolautakunta ei ole vielä julkaissut yleisohjettaan asunto-osakeyhtiöiden tilinpäätösten laadintaan. Opinnäytetyön produktin kannalta on olemassa mahdollisuus, että kirjanpitolautakunnan yleisohje eroaa liitteenä olevasta tilinpäätösmallista lainsäädännön tulkinnan osalta. Tulkintaa tuli soveltaa erityisesti toimintakertomuksen oikean paikan hahmottamisessa sekä liitetietojen esimerkkejä laatiessa. Varsinainen onnistuminen ja produktin luotettavuus tarkentuu kirjanpitolautakunnan julkaiseman yleisohjeen myötä.

Jatkotutkimuksena vastaavanlaisen tilinpäätösmallin voi laatia myös pienasunto-osakeyhtiölle sekä arvonlisäverovelvollisena että yhtiölle joka ei ole arvonlisäverovelvollinen. Tilinpäätösmallin voi laatia myös sekä mikro- että pienosakeyhtiölle. Lisäksi tämän opinnäytetyön liitteenä olevan tilinpäätösmallin mahdollisesta kehityksestä voi olla aihetta jatkotutkimuksiin.

Lähteet

Asunto-osakeyhtiölaki 22.12.2009/1599.

Furuhjem, M. & Kanerva, A. & Kinnunen, H. & Kuhanen P. 2015. Asunto-osakeyhtiölaki kommentaari 2. Kiinteistöalan kustannus Oy. Helsinki

Hallituksen esitys 89/2015. Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi kirjanpitolain ja eräiden siihen liittyvien lakien muuttamisesta sekä puunkorjuuta aarniometsissä harjoittavien yritysten viranomaisille suorittamien maksujen julkistamista koskevaksi laiksi.

Leppiniemi, J. 2016. Kirjanpitolaki kommentaari. Talentum Pro. Helsinki.

Leppiniemi, J. 2016. Pien- ja mikroyrityksen tilinpäätös. Talentum Pro. Helsinki.

Kauppalehti 2016. Mikroyritysten kirjanpitovaatimukset kevenevät keväällä. Luettavissa: <http://www.kauppalehti.fi/uutiset/mikroyritysten-kirjanpitovaatimukset-kevenevat-kevaalla/xBgi4Qpz>. Luettu 19.11.2016.

Kiinteistöliitto 2012. Taloyhtiön viestintäsuunnitelma. Luettavissa: <http://www.kiinteistöliitto.fi/attachements/2012-02-08T13-50-1533.pdf>. Luettu 19.11.2016.

Kirjanpitolaki 30.12.1997/1336. Uusi ja vanha.

Kirjanpitolautakunnan yleisohje asunto-osakeyhtiöiden ja muiden keskinäisten kiinteistöyhtiöiden kirjanpidosta, tilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta 2010.

Miikkulainen, L. 2016. Kirjanpitolainsäädännön uudistuksen keskeiset vaikutukset pien- ja mikroyrityksiin. Haaga-Helia ammattikorkeakoulu opinnäytetyö.

Omataloyhtiö 2012. Taloyhtiön kirjanpito. Luettavissa: http://www.omataloyhtio.fi/artikkelit/9012/taloyhtion_kirjanpito.htm. Luettu 18.11.2016.

Paavola, J. 2013. Asunto-osakeyhtiön tilinpäätösmalli. Metropolia ammattikorkeakoulu opinnäytetyö.

Patentti- ja rekisterihallitus 2016. Yritysten lukumäärät kaupparekisterissä. Luettavissa: <https://www.prh.fi/fi/kaupparekisteri/yritystenlkm/lkm.htmlasunto>. Luettu 19.11.2016.

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

Sillanpää, M. & Vahtera, V. 2011. Asunto-osakeyhtiölaki käytännössä. Talentum. Helsinki.

Suomen Tilintarkastajat ry. 2015. Taloushallinnon säädökset. ST-Akatemia Oy. Helsinki

Suulamo, A. 2014. Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiön tilinpäätösmalli. KHT-Media Oy. Helsinki.

Talouselämä 2015. Kirjanpitolaki muuttuu ylihuomenna –helputuksia pienyrityksille. Luettavissa: <http://www.talouselama.fi/uutiset/kirjanpitolaki-muuttuu-ylihuomenna-helputuksia-pienyrityksille-6242501>. Luettu 18.11.2016.

Taloushallintoliitto 2016. Tilikausi ja tilinpäätös. Luettavissa: <https://taloushallintoliitto.fi/kirjanpidon-abc-mita-jokaisen-tulisi-tietaa-kirjanpidosta/tilikausi-ja-tilinpaatos>. Luettu 18.11.2016

Taloushallintoliitto 2015. Tilinpäätös. Luettavissa: <http://m.taloushallintoliitto.fi/w/kirjanpidon-abc/tilinpaatos>. Luettu 21.11.2016

Talousverkko 2014. Mikä on tase ja miten sitä luetaan? Luettavissa: <http://www.talousverkko.fi/mika-on-tase-ja-mita-se-kertoo/>. Luettu 19.11.2016.

Talousverkko 2016. Mikä on tuloslaskelma ja mitä se kertoo? Luettavissa: <http://www.talousverkko.fi/tuloslaskelma/>. Luettu 20.11.2016

Valtioneuvoston asetus pien- ja mikroyrityksen tilinpäätöksessä esitettävistä tiedoista 1753/2015.



TILINPÄÄTÖSMALLI

Asunto-osakeyhtiön tilinpäätös

Tässä tilinpäätösmallissa

- on esitetty mikrokokoisen asunto-osakeyhtiön tilinpäätös, toimintakertomus, tase-erittelyt sekä liitetietositteet
- on sovellettu uudistettua kirjanpitolakia sekä pien- ja mikroyrityksiä koskevaa tilinpäätösasetusta
- ohjeita ja huomioita on esitetty sinisissä tekstilaatikoissa

Uudistettua kirjanpitolakia sovelletaan ensimmäisen kerran tilikaudella, joka alkaa 1.1.2016 tai sen jälkeen. Uudistettua kirjanpitolakia saadaan kuitenkin soveltaa tilinpäätöksiin, jotka laaditaan lain voimaantulon jälkeen.

Katso tilinpäätösmallin käyttöehdot osoitteesta www.tilintarkastus.fi/copyright

Tilinpäätösmallin päivitetty versio julkaistaan osoitteessa www.tilintarkastus.fi.

As.oy Kotikaupungin Mallitie 4

Tilinpäätös

1.1.2016 - 31.12.2016

Tilinpäätös on säilytettävä 31.12.2026 asti

Osoite Mallitie 4
00001 Kotikaupunki

Y-tunnus 1234567-8
Kotipaikka Kotikaupunki

As.oy Kotikaupungin Mallitie 4

Tilinpäätös tilikaudelta 1.1.2016 - 31.12.2016

Sisälllys	Sivu
▶ Sisällysluettelo	1
▶ Tase	2
▶ Tuloslaskelma	3
▶ Liitetiedot	5
▶ Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista	9
▶ Tositteiden lajit ja säilytystapa	9
▶ Tilinpäätöksen allekirjoitukset	10
▶ Liitteenä toimintakertomus	

Tilinpäätös on säilytettävä vähintään 10 vuotta tilikauden päättymisestä eli 31.12.2026 asti (KPL 2:10.1 §).

Tilikauden tositemateriaali on säilytettävä vähintään 6 vuotta sen vuoden lopusta, jona tilikausi on päättynyt eli 31.12.2022 asti (KPL 2:10.2 §).

Uudistetun kirjanpitolain mukaan tilinpäätöksen sivuja tai aukeamia ei enää vaadita numeroitavaksi. Suosittelemme kuitenkin sivunumerointia ja sisällysluetteloita, sillä ne selkeyttävät tilinpäätöksen rakennetta.

Tieto vähimmäissäilytysajasta päivämäärineen on suositeltavaa esittää suoraan tilinpäätöksen kannessa, josta se on myöhemmin vuosina aineistoa järjestettäessä helposti havaittavissa.

Osoite Mallitie 4
00001 Kotikaupunki

Y-tunnus 1234567-8
Kotipaikka Kotikaupunki

Tase	31.12.2016	31.12.2015
	€	€
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineettomat hyödykkeet	132 066,67	0,00
Aineelliset hyödykkeet	2 249 694,05	2 336 553,20
Sijoitukset	840,95	840,95
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Saamiset	782,00	30,00
Rahat ja pankkisaamiset	35 860,55	77 743,85
VASTAAVAA YHTEENSÄ	2 419 244,22	2 415 168,00
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	168 187,92	168 187,92
Rakennusrahasto	2 099 040,48	2 099 040,48
Muut rahastot		
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	5 000,00	5 000,00
Lainanlyhennysrahasto	24 000,00	0,00
Perusparannusrahasto	12 000,00	0,00
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	-762,40	5,00
Tilikauden voitto (tappio)	280,32	-767,40
	<u>2 307 746,32</u>	<u>2 271 466,00</u>
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ		
Asuinalvaraukset	0,00	138 000,00
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen vieras pääoma	90 000,00	0,00
Lyhytaikainen vieras pääoma	21 497,90	5 702,00
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	2 419 244,22	2 415 168,00

Taseen vastaavaa-puolella tulee PMA 4:2 §:n mukaan esittää pysyvissä vastaavissa aineettomat hyödykkeet, aineelliset hyödykkeet ja sijoitukset; vaihtuvissa vastaavissa vaihto-omaisuus, saamiset, rahoitusarvopaperit sekä rahat ja pankkisaamiset.

Taseen vastattavaa-puolella tulee PMA 4:2 §:n mukaan esittää oma pääoma eriteltynä niihin eriin, jotka on säädetty omaan pääoman kuuluviksi kyseistä yhtiömuotoa koskevassa laissa, sekä edellisten tilikausien voitto (tappio) ja tilikauden voitto (tappio).

Vastattavaa-puolella tulee lisäksi esittää tilinpäätössiirtojen kertymä, pakolliset varaukset sekä vieras pääoma eriteltynä pitkäaikaiseen ja lyhytaikaiseen vieraaseen pääomaan.

Kustakin taseen erästä on esitettävä vastaava tieto viimeistä edeltävältä tilikaudelta (KPL 3:1.2 § / PMA 1:1.2 §). Tämä vertailutieto esitetään yleisen tavan mukaisesti oikeanpuoleisessa sarakkeessa.

Jos yksittäisen nimikkeen kohdalle ei tule lukua tilikaudelta tai edeltävältä tilikaudelta, se on jätettävä pois eli ns. "nollarivejä" ei selkeyden vuoksi tule esittää (PMA 4:3 / PMA 2:8.2 §).

Mikroyritys saa halutessaan täydentää tasetta välisummilla ja uusilla erillä, mikäli se ei vaaranna KPL 3:2 §:n edellyttämää oikeaa ja riittävää kuvaa (PMA 4:3 / PMA 2:6 §). Pien- ja mikroyritysten tilinpäätöstietoja koskevassa asetuksessa ei siis edellytetä välisummien esittämistä.

Tase on laadittava kaavoja yksityiskohtaisempana, jos se on tarpeen tase-erien selventämiseksi (PMA 4:3 § / PMA 2:6 §).

Tässä mallissa tase on esitetty käyttäen hyväksi kaikki PMA 4:2 §:n mikroyritysten taseen laatimiselle asettamat helpotukset.

Tuloslaskelma1.1. - 31.12.2016
€1.1. - 31.12.2015
€**Kiinteistön tuotot****Vastikkeet**

Hoitovastikkeet	223 275,00	179 400,00
Hankeosuussuoritukset	12 000,00	0,00
Kulutusperusteiset vastikkeet	23 718,00	19 754,00
./ Rahastoidut vastikkeet	-12 000,00	0,00
Vastikkeet yhteensä	246 993,00	199 154,00
Vuokrat	5 900,00	5 800,00
Käyttökorvaukset	3 600,00	3 780,00
Muut kiinteistön tuotot	16,00	80,00
Kiinteistön tuotot yhteensä	256 509,00	208 814,00

Luottotappiot ja oikaisuerät

Luottotappiot	-8,00	0,00
Luottotappiot ja oikaisuerät yhteensä	-8,00	0,00

Kiinteistön hoitokulut

Henkilöstökulut	-1 770,00	-920,00
Hallinto	-17 233,10	-16 485,45
Käyttö ja huolto	-19 203,30	-18 029,00
Ulkoalueiden hoito	-1 614,00	-1 586,13
Siivous	-208,23	-50,00
Lämmitys	-38 803,00	-39 287,02
Vesi ja jätevesi	-20 592,00	-18 292,60
Sähkö ja kaasu	-6 588,00	-7 109,35
Jätehuolto	-5 920,30	-6 385,67
Vahinkovakuutukset	-3 448,25	-2 504,08
Vuokrat	-10 620,53	-10 552,86
Kiinteistövero	-500,00	-500,00
Korjaukset	-312 220,20	-37 923,12
./ Aktivoinnit taseeseen	141 500,00	0,00
Muut hoitokulut	-432,00	0,00
Kiinteistön hoitokulut yhteensä	-297 652,91	-159 625,28
HOITOKATE	-41 151,91	49 188,72

Poistot ja arvonalentumiset

Rakennuksista ja rakennelmista	-80 434,10	-43 500,00
Koneista ja kalustosta	-6 425,05	-5 462,00
Muista pitkävaikutteisista menoista	-9 433,33	0,00
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-96 292,48	-48 962,00

Rahoitustuotot ja -kulut

Korkotuotot	45,00	44,00
Muut rahoitustuotot		
Pääomavastikkeet	13 835,50	0,00
./ Rahastoidut osuudet vastikkeista	-12 000,00	0,00
Lainaosuussuoritukset	12 000,00	0,00
./ Rahastoidut osuudet suorituksista	-12 000,00	0,00
Korkokulut	-1 835,50	-1 032,22
Muut rahoituskulut	-320,29	-5,90
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-275,29	-994,12

VOITTO (TAPPIO) ENNEN TP-SIIRTOJA JA VEROJA

-137 719,68 -767,40

Tilinpäätössiirrot

Asuintalovarausten muutos	138 000,00	0,00
Tilinpäätössiirrot yhteensä	138 000,00	0,00

TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)

280,32 **-767,40**

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

Tuloslaskelmamalli on laadittu PMA 2:2 §:n mukaisen kiinteistökaavan mukaan.

Mikroyritys saa halutessaan täydentää tuloslaskelmaa välisummilla ja uusilla erillä, mikäli se ei vaaranna KPL 3:2 §:n edellyttämää oikeaa ja riittävää kuvaa. Tuloslaskelma on laadittava kaavoja yksityiskohtaisempaan, jos se on tarpeen tilikauden tuloksen muodostumiseen vaikuttaneiden tekijöiden selventämiseksi (PMA 4:3 § ja PMA 2:6 §).

Liitetiedot 31.12.2016

Liitetiedoissa annetaan tuloslaskelman ja taseen sisältämiä tietoja täsmentäviä ja täydentäviä tietoja. Liitetiedot on selkeyden vuoksi suositeltavaa esittää samassa järjestyksessä, kuin ne ovat pien- ja mikroyrityksiä koskevassa asetuksessa.

Alla on käsitelty PMA 3 luvun mukaisia asunto-osakeyhtiöihin sovellettuja otsakkeita lakiviitteineen. Luettelon yhteydessä on esimerkkejä asunto-osakeyhtiöiden tavanomaisista liitetiedoista. Erilaisten tilanteiden ja vaihtoehtojen esittämiseksi esimerkit eivät välttämättä kaikilta osin täsmää malliasunto-osakeyhtiön tuloslaskelman ja taseen lukuihin. Malliasunto-osakeyhtiön tuloslaskelmasta ja taseesta poikkeavat liitetietoesimerkit on esitetty kursivoituina.

PMA 1:3 §:n mukaan mikroasunto-osakeyhtiön tilinpäätös täyttää oikean ja riittävän kuvan vaatimuksen, mikäli tilinpäätöksessä esitetään kaikki pien- ja mikroyritysten tilinpäätösasetuksessa ja asunto-osakeyhtiölaissa säädetty tilinpäätös- ja toimintakertomustiedot (suojasatamasäännös).

Tieto tilinpäätöksen laatimisessa noudatetusta säännöstöstä (PMA 1:1.5 §)

PMA 1:1.5 §:n mukaan tilinpäätöksessä on annettava tieto, mikäli tilinpäätös on laadittu pien- ja mikroyrityksiä koskevan asetuksen mukaisesti. KILA:n lausunnon 1950/2016 mukaan tilinpäätöksestä on ilmentävä, onko sen laatimisessa noudatettu mikro- vai pienyrityssäännöstöä. Tieto asetuksen noudattamisesta on loogista esittää esimerkiksi tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden yhteydessä, mutta se voidaan esittää myös esimerkiksi tilinpäätöksen kansisivulla.

Esim: Tilinpäätös on laadittu pien- ja mikroyrityksen tilinpäätöksessä esitettävistä tiedoista annetun asetuksen (PMA) mikroyrityssäännösten mukaisesti.

Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet (PMA 3:1 §)

1.-2. Arvostusperiaatteet ja menetelmät sekä jaksotusperiaatteet ja menetelmät, mikäli:

- 1) vaihto-omaisuuden käyttöjärjestys on jokin muu kuin FIFO;
- 2) aineettoman oikeuden poistoaika poikkeaa 10 vuodesta;
- 3) kehittämismenoja, liikearvoa tai muita pitkävaikutteisia menoja on aktivoitu;

Esim: Aineettomiin hyödykkeisiin aktivoitu vuokratontilla sijaitsevan kiinteistön pihakivetyks on arvostettu hankintamenoon, joka poistetaan 15 vuodessa. Poistoaajassa on huomioitu tontin vuokrasopimuksen päättymispäivä 31.12.2031.

- 4) pitkän valmistusajan vaativa suorite kirjataan tuotoksi valmistusasteen perusteella;
- 5) rahoitusvälineet tai sijoituskiinteistöt on merkitty markkinahintaa korkeampaan käypään arvoon;
- 6) ulkomaanrahan määräiset saamiset sekä velat ja muut sitoumukset on muutettu Suomen rahaksi käyttäen jotain muuta kuin tilinpäätöspäivän kurssia.

3. Pysyvien vastaavien hyödykkeistä arvostusperiaatteet ja -menetelmät sekä jaksotusperiaatteet ja -menetelmät, mikäli:

- 1) hankintameno on luettu hankinnasta tai valmistuksesta johtuvia välillisiä menoja tai korkomenoja;
- 2) koneiden ja kaluston, rakennusten tai muiden aineellisten hyödykkeiden suunnitelmapoistot eroavat verotuksessa hyväksytyistä enimmäispoistoista;

Esim: Poistoja ei tehdä ennalta laaditun suunnitelman mukaan, vaan poistot tehdään johdonmukaisesti verotettavan tulon välttämisen edellyttämässä laajuudessa. Tilikaudella koneista ja kalustosta on tehty 25 % menojäännöspoisto. Rakennuksista ja rakennelmista on tehty 3,47 % menojäännöspoisto.

- 3) hyödykkeisiin on kirjattu arvonorotuksia;
- 4) saatuja avustuksia ei ole vähennetty hankintamenoista vaan käsitelty siirtovelkana;
- 5) vähäarvoisten hyödykkeiden sekä hyödykkeiden, joiden todennäköinen taloudellinen käyttöaika on enintään kolme vuotta, hankintamenoja on aktivoitu taseeseen;
- 6) rahoitusleasing-sopimuksella hankittu omaisuus on merkitty taseeseen

4. Mikäli tilinpäätös on laadittu noudattaen kansainvälisiä tilinpäätösstandardeja, liitetieto kyseisen tilinpäätössäännösten noudattamisesta.

Poikkeukselliset erät (PMA 3:2 §)

Poikkeuksellisten olennaisten tuotto- ja kuluerien määrä ja sisältö.

Esim: Korjauskulut sisältävät 150 000 euroa kreosiitin kapseloinnista aiheutuneita menoja.

Tilikauden jälkeiset olennaiset tapahtumat (PMA 3:3 §)

Tiedot tilikauden päättymisen jälkeisistä olennaisista tapahtumista, jotka eivät muuten ilmene tilinpäätöksestä sekä arvio tällaisten tapahtumien taloudellisesta merkityksestä.

Esim A: Tilikauden päättymisen jälkeen paikoitusalueella huomattiin useita irronneita kiviä. Takuuasioista neuvotellaan urakoitsijan kanssa.

Esim B: Tilikauden päättymisen jälkeen tammikuussa 2017 allekirjoitettiin Julkisivremontti Oy:n kanssa sopimus julkisivremonnista, joka toteutetaan vuoden 2017 aikana. Urakan hinta on noin 4 miljoonaa euroa.

Esim C: Alkaneella tilikaudella yhtiötä vastaan on nostettu kanne liittyen tilikaudella 2015 tapahtuneeseen liukastumiseen taloyhtiön pihassa. Yhtiöltä vaaditaan vahingonkorvauksena 35 000 euroa. Johdon arvion mukaan kanne on perusteeton, eikä siitä ole kirjattu tilinpäätökseen varausta. Tilinpäätöksen allekirjoitushetkellä kanteen käsittely käräjäoikeudessa ei ole vielä alkanut.

Arvonorotusrahasa (PMA 3:4 §)

1. Jos pysyviin vastaaviin kuuluvaan hyödykkeeseen on kirjattu arvonorotus, liitetietona on esitettävä:

- 1) arvonorotusrahasa muutokset tilikauden aikana;
- 2) selvitys arvonorotusrahasa muutoksiin liittyvistä verovaikutuksista; sekä
- 3) arvonorotuksen kohteiden yhteenlaskettu kirjanpitoarvo ennen arvonorotusta.

Pitkäaikaiset lainat (PMA 3:6 §)

Yhteenlaskettu määrä pitkäaikaiseen vieraaseen pääomaan kuuluvista veloista, jotka eräänyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua.

Esim: Pitkäaikaiseen vieraaseen pääomaan sisältyy 26 000 euroa velkoja, jotka eräänyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua.

Annetut vakuudet ja taseen ulkopuoliset sitoumukset ja järjestelyt sekä eläkevastuut (PMA 3:7 §)**1. Liitetietona on esitettävä:**

1) esineoikeudelliset vakuudet, jotka asunto-osakeyhtiö on antanut omaisuudestaan, eriteltyinä käteispanttien, ajoneuvokiinnitysten, yrityskiinnitysten, kiinteistökiinnitysten ja muun mahdollisen esinevakuuslajin (vakuuslaji tulee esittää) mukaisiin määriin.

Vakuuslaji	Euroa	Kenen puolesta
Kiinteistökiinnitykset	106 000,00	omasta

2. momentin mukaan edellä mainituista esineoikeudellisista vakuuksista on eriteltävä ne, jotka mikroyritys on antanut sen kanssa samaan konserniin kuuluvien yritysten puolesta ja osakkuusyrittensä puolesta.

3. momentin mukaan vakuus ilmoitetaan enintään sen velan tai muun sitoumuksen määräisenä, jonka vakuudeksi se on annettu. Jos vakuuden arvo on velkaa tai sitoumusta pienempi, vakuus esitetään pienemmän arvon mukaan.

2) taseen ulkopuolisten taloudellisten sitoumusten yhteismäärä

Esim: Taseen ulkopuolisten taloudellisten sitoumusten yhteismäärä on 4,2 miljoonaa euroa.

3) tiedot taseen ulkopuolisten järjestelyjen luonteesta ja liiketoiminnallisesta tarkoituksesta, jos järjestelyistä aiheutuvat riskit ja hyödyt ovat olennaisia ja jos niitä koskeva tieto on välttämätön taloudellisen aseman arvioimista varten

Esim: Edellä esitettyyn taseen ulkopuolisten sitoumusten yhteismäärään sisältyy
- tilikaudella 2016 solmittu urakkasopimus julkisivuremontista
- pysäköintipaikkojen rakentamisvastuu
- arvonlisäveron palautusvastuu vuonna 2010 tehdystä kiinteistöinvestoinnista

Liitetiedossa ei tarvitse esittää järjestelyn vaikutuksia yritykseen (esimerkiksi euromääräisiä vastuita), vaan siinä kuvataan järjestelyn luonnetta ja tarkoitusta. Esimerkkejä taseen ulkopuolisista järjestelyistä ovat muun muassa sopimusperusteiset velvoitteet kuten leasing-järjestelyt, urakkasopimukset, rakentamisvastuut ja arvonlisäveron palautusvastuu kiinteistöinvestoinneista.

4. eläkevastuu, jota ei ole siirretty vakuutuslaitoksen kannettavaksi

PMA:n yksityiskohtaisten perustelujen mukaan kohdalla tarkoitetaan eläkevastuuta, jota ei ole siirretty eläkelaitoksen hoidettavaksi, vaan kirjanpitovelvollinen vastaa siitä itse.

Tiedot emoyrityksestä (PMA 3:8 §)

Emoyrityksen nimi ja kotipaikka siitä konsernitilinpäätöksen kohteena olevasta konsernista, johon yritys välittömimmin kuuluu.

Lainat isännöitsijälle ja hallitukselle sekä heidän puolestaan annetut sitoumukset (PMA 3:9 §)

Isännöitsijästä, hallituksen jäsenistä ja varajäsenistä sekä vastaaviin toimielimiin kuuluvista henkilöistä on ilmoitettava toimielinkohtaisena liitetietona:

- 1) heille myönnettyjen rahalainojen yhteenlaskettu määrä samoin kuin määrän vähennys ja lisäys tilikauden aikana, sekä lainojen pääasialliset korko- ja muut ehdot;
- 2) heitä koskevien vakuuksien ja vastuusitoumusten yhteenlaskettu määrä ja pääasiallinen sisältö;
- 3) eläkesitoumukset näistä tehtävistä.

Liiketoimet intressitahojen kanssa (PMA 3:10 §)

1. Tiedot yrityksen ja tämän intressitahoihin kuuluvien välisistä olennaisista liiketoimista, joita ei ole toteutettu tavanomaisin kaupallisin ehdoin.

3. Intressitahoon liittyvästä toimesta esitettäviin tietoihin tulee sisältyä:

- 1) kuvaus liiketoimesta;
- 2) liiketoimen arvo;
- 3) intressisuhteen luonne; sekä
- 4) muut yrityksen taloudellisen aseman arvioimisen kannalta välttämättömät tiedot liiketoimesta

Esim A: Yhtiö on tehnyt sopimuksen tilikaudella 2017 toteutettavasta julkisivuremontin suunnittelusta hallituksen jäsenen Tatu Tappuraisen yrityksen Tmi Tappuraisen kanssa. Sopimuksen perusteella Tmi Tappuraiselle maksetaan suunnittelusta 100.000 euroa (sis. alv) sekä provisio julkisivuremontin budjetoiduista kustannuksista saaduista säästöistä.

Esim B: Yhtiö on tilannut siivous- ja kunnossapitopalvelut hallituksen puheenjohtaja Turo Tuppuraisen yritykseltä Tmi Sikupipalta. Siivous- ja kunnossapitopalvelun kuukausihinta on 1.400 euroa (sis. alv) ja se maksetaan kuukausittain ennakoon.

6. Tavanomaisin ehdoin toteutetuista olennaisista toimista intressitahojen kanssa ilmoitetaan niiden osapuolet ja toimien arvot, jos ne ovat tarpeen oikean ja riittävän kuvan antamiseksi.

Pien- ja mikroyritysten tilinpäätöstietoja koskevan asetuksen yksityiskohtaisten perustelujen mukaan intressitahojen kanssa tehtävät olennaiset liiketoimet tulee esittää liitetiedoissa, vaikka tällaisilla transaktioilla olisikin positiivinen vaikutus kirjanpitovelvollisen tuloksen muodostumiselle.

2. momentin mukaan tietoja yksittäisistä liiketoimista voidaan yhdistellä lajeittain paitsi silloin kun tietojen erillistä esittämistä voidaan pitää välttämättömänä arvioitaessa liiketoimen vaikutusta yrityksen taloudelliseen asemaan.

4-5. momentin mukaan intressitahoilla tarkoitetaan tätä pykälää sovellettaessa oikeushenkilöä, joka on yrityksen kanssa määräysvaltasuhteessa tai osakkuusyrityssuhteessa. Lisäksi intressitahoihin luetaan toimitusjohtaja, hallituksen jäsen ja varajäsen sekä edeltäviä kohtia vastaaviin toimielimiin kuuluvat henkilöt kuten isännöitsijä.

Henkilöstö (PMA 3:11 §)

Henkilöstön keskimääräinen lukumäärä tilikauden aikana

Esim: Tilikaudella taloyhtiön palveluksessa oli talonmies, eli yksi henkilö.

Omien osakkeiden ja osuuksien hankinnat ja luovutukset (PMA 3:12 §)

- 1) tilikauden aikana tehtyjen omien osakkeiden tai osakkeita vastaavien oman pääoman ehtoisten osuuksien hankintojen perusteet
- 2) tilikauden aikana hankittujen tai luovutettujen omien osuuksien lukumäärä ja nimellisarvo tai kirjanpidollinen vasta-arvo sekä suhteellinen osuus, jota omat osuudet edustavat merkitystä omasta pääomasta
- 3) vastikkeellisissa hankinnoissa tai luovutuksissa omista osuuksista suoritettu vastike

Esim A: Yhtiö on tilikaudella hankkinut lunastusoikeuden nojalla omia osakkeitaan

Lukumäärä	Vasta-arvo	Osuus osakepo:sta	Suoritettu maksu/ kpl	Kauppahinta
50	47,38	1,4 %	2 000	100 000

tilikaudella hankituista omista osakkeista on maksettu varainsiirtovero 2,0 %

Esim B: Tilikaudella luovutetut omat osakkeet

Lukumäärä	Vasta-arvo	Osuus osakepo:sta	Suoritettu maksu/ kpl	Kauppahinta
111	47,38	3,1 %	1 900	210 900

Esim C: Yhtiön hallussa olevat omat osakkeet

Lukumäärä	Vasta-arvo	Osuus osakepääomasta
111	47,38	3,1 %

Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista

- Esim:**
- Tilinpäätös
 - Tase-erittelyt yhtenä niteenä
 - Vastike- ja vuokrareskontra
 - Tilikartta ja saldoluettelo yhtenä niteenä
 - Pää- ja päiväkirja yhtenä niteenä koko tilikaudelta

Tietojärjestelmä muodostaa osakirjanpidon, jos siitä siirretään tietoja varsinaiseen kirjanpitojärjestelmään yhdistelmänä tai muuna yhteenvetona. Esimerkiksi vastikereskontra, josta laskut tai suoritukset siirretään yhdistelminä pääkirjanpitoon, on osakirjanpito. Osakirjanpito on kirjanpidon osa ja sitä on säilytettävä kuten pääkirjanpitoa.

Tositteiden lajit ja säilytystavat

Esim A:

Tositelaji	Sarja	Säilytystapa
Vastikereskontra	30	sähköisesti pdf-tiedostoina
Ostolaskut	40	paperitositteina
Rahaliikennetositteet	50	paperitositteina
Muistiotositteet	90	paperitositteina
Liitetietositteet	LT	paperitositteina

Esim B: Tilikauden ajalla 1.1.2016 - 31.7.2016

Tositelaji	Sarja	Säilytystapa
Vastikereskontra	30	sähköisesti pdf-tiedostoina
Ostolaskut	40	paperitositteina
Rahaliikennetositteet	50	paperitositteina
Muistiotositteet	90	paperitositteina
Liitetietositteet	LT	paperitositteina

Tilikauden ajalla 1.8.2016 - 31.12.2016

Myyntilaskut	ML	sähköisesti NetCounter-järjestelmässä
Ostolaskut	OL	pdf-tiedostoina tai verkkolaskuina NetCounter-järjestelmässä
Rahaliikennetositteet	PT	sähköisesti NetCounter-järjestelmässä
Muistiotositteet	MU	sähköisesti NetCounter-järjestelmässä
Liitetietositteet	LT	paperitositteina

Luettelo kirjanpidoista, tositteiden lajeista ja niiden säilytystavoista ei enää uudistetussa kirjanpitoaissa tarvitse kirjoittaa tilinpäätökseen. Uudistetun KPL:n 2:7a §:n mukaan kirjanpitovelvollisella tulee kuitenkin olla tilinpäätöksen perustana olevista kirjanpidoista sekä tositteiden ja muiden kirjanpitoaineistojen lajeista luettelo, josta ilmenee niiden keskinäiset yhteydet ja säilytystavat. Uudistetun KPL:n 2:10.1 §:n mukaan tilinpäätöstä, toimintakertomusta, kirjanpitoja, tililuetteloita sekä luetteloita kirjanpidoista ja aineistoista on kuitenkin säilytettävä vähintään 10 vuotta tilikauden päättymisestä niin, että niiden tarkastelu Suomesta käsin on vaikeuksitta mahdollista viranomaiselle ja tilintarkastajalle ilman aiheutonta viivästystä. Tästä syystä luetteloiden sisällyttäminen tilinpäätökseen on suositeltavaa erillään säilytettävän dokumentin sijasta.

Tilinpäätöksen allekirjoitukset

Kotikaupunki 20.2.2017

Turo Tuppurainen

hallituksen puheenjohtaja

Isännöitsijätoimisto OLK Oy

Tatu Tappurainen

hallituksen jäsen

Voitto Tappiola

hallituksen jäsen

Ilisa Noitsija

isännöitsijä

Tilinpäätösmerkintä:

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Kotikaupungissa 3 .päivänä maalis kuuta 2017**Matti Mallikas**

HT-tilintarkastaja

As.oy Kotikaupungin Mallitie 4

Toimintakertomus 1.1.2016 - 31.12.2016

Sisälllys	Sivu
▶ Sisällysluettelo	1
▶ Toimintakertomustiedot	2
▶ Vastikerahoituslaskelma	6
▶ Tiedot talousarvion toteutumisesta	7
▶ Hankerahoituslaskelma	8
▶ Toimintakertomuksen allekirjoitukset	9

Seuraavassa on tavanomaisia esimerkkejä asunto-osakeyhtiön toimintakertomustiedoista. Erilaisten tilanteiden ja vaihtoehtojen esittämiseksi esimerkit eivät välttämättä kaikilta osin täsmää malliasunto-osakeyhtiön tuloslaskelman ja taseen lukuihin. Malliasunto-osakeyhtiön tuloslaskelmasta ja taseesta poikkeavat toimintakertomusesimerkit on esitetty kursivoituina.

Vaikka asunto-osakeyhtiö olisikin PMA 1:1.3 §:n nojalla vapautettu kirjanpitolain mukaisen toimintakertomuksen laatimisesta, se pitää asunto-osakeyhtiölain (10:5 §) mukaan aina laatia.

Toimintakertomus

Tiedot olennaisista tapahtumista tilikaudella ja sen päättymisen jälkeen

AsOYL 10:5 §:n mukaan toimintakertomuksessa on annettava tiedot olennaisista tapahtumista tilikaudella ja sen päättymisen jälkeen. Vakiintuneen käytännön mukaan toimintakertomuksessa esitetään perustiedot yhtiöstä ja sen hallinnosta, tiedot kiinteistön ja rakennuksen hallintaperusteesta, kulutustiedot, tehdyt ja tulevat kunnossapito- ja uudistustoimet, hankelaskelmat, mahdolliset vahinkotapahtumat ja oikeudenkäynnit.

1. Perustietoja

<i>Esim:</i> Osoite:	Mallitie 4, 00001 Kotikaupunki			
Y-Tunnus:	1234567-8, merkitty 31.12.1963			
Kiinteistötunnus:	111-2-333-2			
Valmistunut:	Vuonna 1963			
Tontti:	Vuokralla	1050	m ²	
Asukashuoneistoja:	61	kpl,	4875	m ² ,
Autotalleja:	5	kpl,	90	m ² ,
Osakkeita:	3550	kpl		
Kuutiotilavuus:	25591	m ³		

2. Yhtiökokoukset

Esim: Yhtiössä järjestetään yhtiöjärjestyksen mukaisesti vuosittain yksi varsinainen yhtiökokous. Varsinainen yhtiökokous pidettiin 15.4.2016. Kokouksessa oli edustettuna 2950 osaketta ja ääntä yhtiön 3550 osakkeesta ja äänestä. Kokouksessa käsiteltiin yhtiöjärjestyksen edellyttämät asiat. Lisäksi hallitukselle annettiin valtuudet kerätä tarvittaessa kaksi ylimääräistä hoitovastiketta, tai jättää kaksi hoitovastiketta perimättä. Päätettiin myös perusparannusrahaston kartuttamisesta enintään osakkailta vastaanotetuilla hankeosuussuorituksilla ja lainanlyhennysrahaston kartuttamisesta enintään lainanlyhennyksiin käytetyillä osakkailta vastaanotetuilla pääomavastikkeilla ja lainaosuussuorituksilla.

Tilikaudella pidettiin myös ylimääräinen yhtiökokous 18.6.2016, jossa käsiteltiin maksullista osakeantia, josta tarkemmat tiedot on ilmoitettu toimintakertomuksen kohdassa "Rakenne- ja rahoitusjärjestelyjä koskevat tiedot".

3. Hallinto

<i>Esim:</i> 1) Hallitus:	15.4.2016 saakka	15.4.2016 alkaen
	Voitto Tappiola puheenjohtaja	Turo Tuppurainen, puheenjohtaja
	Turo Tuppurainen	Tatu Tappurainen
	Tatu Tappurainen	Voitto Tappiola
	Hallitus kokoontui tilikauden aikana 12 kertaa.	
2) Tilintarkastaja:	HT Matti Mallikas	
Varatilintarkastaja:	HT Mikko Mallikas	
3) Isännöitsijä:	Isännöitsijätoimisto OLK Oy, päävastuullisena isännöitsijänä lisa Noitsija Puh. 12 3456 789	
4) Kiinteistöhuolto:	Siivous- ja kunnossapitopalvelu Tmi Sikupipa	

4. Omistusvaihdot ja taloyhtiön asukasmäärä

Esim: Tilikauden aikana osakeluetteloon on tehty seuraavat omistusvaihdot:

F 14 Osakkeet 2315-2490
B 19 Osakkeet 1490-1565

Keskimääräinen asukasmäärä:

2016 119
2015 118

5. Kulutustiedot

<i>Esim:</i>	Lämmitysenergia MWh	Kiinteistö sähkö MWh	Vedenkulutus m ³	I/hlö/vrk
2016	731,25	104,92	8200	200
2015	706,88	103,64	8100	195
2014	682,50	102,36	8200	200
2013	585,00	101,08	8200	200
2012	536,25	99,80	6150	150
2011	760,50	105,18	6150	150

6. Lainat

<i>Esim:</i>	Pääoma 1.1.	Pääoma 31.12.	
Pääomavastikelaina 1	0 euroa	106 000 euroa	Oolannin osuuspankki
Lainan korko on 0,841 % (12 kk euribor).			

7. Vastiketiedot

<i>Esim:</i>	01–05 /2016	06–12 /2016
1) Hoitovastike:	3,70 €/m ² /kk	3,90 €/m ² /kk
2) Rahoitusvastike:	Ensimmäinen erä 06/2016	0,67 €/osake/kk
3) Vesimaksu:	15,00 €/henkilö/kk	18,00 €/henkilö/kk

8. Vakuutus

Esim: Yhtiöllä on kiinteistön täysarvovakuutus vakuutusyhtiö Mallivakuutuksessa.

9. Tehdyt kunnossapito- ja uudistustoimet

Esim A: Yhtiössä toteutettiin peltikaton uusimisarukka 1996 ja sadevesiohjausten korjaaminen ja salaojien tarkastus sekä osittainen uusiminen vuonna 2002. Tämän jälkeen ei ole toteutettu suuria korjauksia. Tilikauden aikana pihan paikoitusalue kivetettiin. Hankkeen kustannukset olivat 142 000 euroa. Urakoitsijana oli Gatarityöt Oy.

Esim B: Yhtiössä toteutetut korjaukset:

1996 peltikatteen uusiminen
2002 sadevesiohjausten korjaaminen, salaojien tarkastaminen ja osittainen uusiminen
2016 pihan paikoitusalueen kivetys

10. Tiedot muista olennaisista tapahtumista tilikaudella

Esim A: Tilikauden aikana yhtiö on saanut Kotikaupungin rakennusvalvonnalta päätöksen, jonka mukaisesti pysäköintipaikkojen rakentamisveloitteen määräaika jatketaan 10 vuodelle.

Esim B: Joulukuussa 2016 allekirjoitettiin sopimus Julkisivremontti Oy:n kanssa keväällä 2017 aloitettavasta julkisivremonnista. Julkisivremonnin kustannusarvio on 4 miljoonaa euroa.

11. Tiedot olennaisista tapahtumista tilikauden päättymisen jälkeen

Esim A: Tilikauden päättymisen jälkeen paikoitusalueella huomattiin useita irronneita kiviä. Takuuasioista neuvotellaan urakoitsijan kanssa.

Esim B: Tammikuussa 2017 allekirjoitettiin sopimus keväällä 2017 aloitettavasta julkisivuremontista Julkisivuremontti Oy:n kanssa. Julkisivuremontin kustannusarvio on 4 miljoonaa euroa.

Esim C: Alkaneella tilikaudella yhtiötä vastaan on nostettu kanne liittyen tilikaudella 2015 tapahtuneeseen liukastumiseen taloyhtiön pihassa. Yhtiöltä vaaditaan vahingonkorvauksena 35 000 euroa. Johdon arvion mukaan kanne on perusteeton, eikä siitä ole kirjattu tilinpäätökseen varautua. Tilinpäätöksen allekirjoitushetkellä kanteen käsittely käräjäoikeudessa ei ole vielä alkanut.

Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä

Esim: Taloyhtiö on solminut sopimuksen julkisivuremontin toteutuksesta tilikauden 2017 aikana. Rakennus on rakennettu vuonna 1963 ja vesi- ja viemäriverkoston teknisenä ikänä pidetään 50 vuotta. Yhtiössä toteutetaan tilikaudella 2018 LVIS-hankesuunnittelu, jonka perusteella aloitetaan putkiremontti 2018-2019. Asunto-osakeyhtiön hallitus on tehnyt yhtiökokouksessa esitettävän erillisen kunnossapitotarvesuunnitelman seuraavan viiden vuoden ajaksi.

AsOYL 6:3 §:n mukaan hallituksen on annettava vuosittain yhtiökokouksessa kirjallinen selvitys talon kunnossapitotarpeista seuraavan viiden vuoden aikana.

Yhtiön omaisuuteen kohdistuvat pysyvät rasitteet ja kiinnitykset sekä panttikirjat

AsOYL 10:5 §:n perusteella toimintakertomuksessa tulee antaa tiedot yhtiön omaisuuteen kohdistuvista pysyvistä rasitteista ja kiinnityksistä sekä siitä, missä panttikirjat ovat.

Esim:	Nro	kpl	á	Yhteensä	Haltija	Päivä
Kiinteistökiinnitys	1084-1087	4	30 000,00	120 000,00	Oolannin osuuspankki	15.4.1996
Kiinteistökiinnitys	1955-1958	4	20 000,00	80 000,00	Yhtiön omassa hallussa	19.5.2002

Pääomalainat

Pääomalainat ovat asunto-osakeyhtiöissä harvinaisia. Mikäli pääomalainoja on, tulee niistä ilmoittaa AsOYL 10:5 §:n nojalla pääasialliset lainaehdot ja lainoille kertynyt kuluksi kirjaamaton korko.

Rakenne- ja rahoitusjärjestelyjä koskevat tiedot

AsOYL 10:6 §:n mukaan toimintakertomuksessa on ilmoitettava, mikäli yhtiöstä on tullut emoyhtiö, tai se on ollut vastaanottavana yhtiönä sulautumisessa tai jakautumisessa tai yhtiö on jakautunut. Lisäksi toimintakertomuksessa on annettava selostus mm. osakeantia koskevien päätösten pääasiallisesta sisällöstä ja optio-oikeuksia koskevien päätösten pääasiallisesta sisällöstä.

Esim A: Ylimääräisen yhtiökokouksen 7.10.2016 päätöksen mukaisesti tilikaudella järjestettiin maksullinen osakeanti, jossa liikkeelle laskettiin yhtiön kattotuoneiston F1 hallintaan oikeuttavat uudet osakkeet (111 osaketta). Osakkeiden merkintähinta oli 1 900 euroa / osake. Merkintähinnan määrittäminen perustettiin kiinteistönvälittäjän arvioimaa markkinahintaa.

Esim B: Ylimääräisen yhtiökokouksen 8.5.2016 päätöksen mukaisesti tilikaudella järjestettiin maksuton osakeanti, jossa liikkeelle laskettiin autotallien H1-H10 hallintaan oikeuttavat uudet osakkeet (à 10 osaketta), jotka kaikki merkittiin. Osakeannissa osakkeenomistajilla oli etuoikeus annettaviin osakkeisiin samassa suhteessa kuin heillä ennestään oli yhtiön osakkeita.

Esim C: Ylimääräisessä yhtiökokouksessa hallitukselle on annettu valtuutus maksullisen suunnatun osakeannin järjestämisestä entisen talonmiehen asunnon B7 myymiseksi (41 osaketta). Merkintähinnan määräysperusteena on kiinteistönvälittäjän arvioima markkinahinta.

Tiedot omista osakkeista

ASOYL 10:7 §:n mukaan toimintakertomuksessa on ilmoitettava asunto-osakeyhtiön hallussa ja panttina olevien osakkeiden kokonaismäärät, suhteelliset osuudet kaikista osakkeista ja niiden tuottamista äänistä sekä huoneistot, joiden hallintaan osakkeet oikeuttavat. Lisäksi tilikauden aikana yhtiölle tulleet ja pantiksi otetut omat osakkeet ja niiden luovuttaminen tulee ilmoittaa toimintakertomuksessa.

Osakkeista tulee ilmoittaa miten ne ovat tulleet tai miten ne on luovutettu, niiden lukumäärä ja suhteellinen osuus kaikista osakkeista sekä maksettu vastike.

Jos osakkeita on tullut tai niitä on luovutettu lähipiirille, tulee lähipiiriin kuuluva mainita nimeltä toimintakertomuksessa. Hallussa ja panttina olevat osakkeet ilmoitetaan erikseen.

Esim A: Yhtiö on tilikauden aikana lunastusoikeuden nojalla hankkinut osakkeet 1-50 (50 kpl) jotka oikeuttavat huoneiston A1 hallintaan. Hankitut osakkeet edustavat 1,4 % yhtiön kaikista osakkeista. Osakkeista maksettu kauppahinta oli 100 000 euroa, jonka lisäksi on maksettu 2 % varainsiirtovero.

Esim B: Yhtiön hallussa on aikaisemmillä tilikausilla hankitut osakkeet 123-233 (111 kpl), jotka oikeuttavat huoneiston A3 (kerhuhuone) hallintaan. Hankitut osakkeet edustavat 3,1% yhtiön kaikista osakkeista.

Selvitys varojen riittävydestä

Toimintakertomuksessa on annettava selvitys, jos yhtiön oma pääoma on negatiivinen. (AsOYL 22:23 §) Käytännössä selvitys tarkoittaa laskelmaa oman pääoman riittävydestä asianmukaisine selvityksineen esimerkiksi yhtiön omaisuuden arvostamisesta.

Esim: Laskelma oman pääoman riittävydestä

Oma pääoma 31.12.2016	-	15 445,45
Poistoero		
Pääomalaina (AsOYL 16 luku)		
Asuintalovaraus		
Rakennuksen kirjanpitoarvon ja käyvän arvon erotus *)	50 000,00	
Yhteensä		34 554,55

*)Rakennuksen käypä arvo on määritelty kahdelta kiinteistönvälittäjältä saatujen kirjallisten arvioiden perusteella, joiden keskiarvosta on varovaisuuden periaatteella huomioitu 80 %.

Käyvän arvon määrittelyssä tulee noudattaa varovaisuutta joka tarkoittaa, että oman pääoman lisäyksen on perustuttava ulkopuolisten asiantuntijoiden arvioon, jollei hallitus muutoin voi osoittaa lisäyksen perusteltavuutta luotettavalla tavalla. Luotettavana perusteluna voisi pitää esimerkiksi kuluvalle tai sitä edeltävällä tilikaudella asianomaisen yhtiön vastaavien huoneistojen osakkeilla toteutuneiden kauppojen neliöhintatietoja riittävä varmuusmarginaali huomioiden.

Hallituksen esitys yhtiön voittoa koskeviksi toimenpiteiksi

AsOYL 10:5 §:n mukaan toimintakertomuksessa on esitettävä hallituksen esitys voittoa koskeviksi toimenpiteiksi sekä esitys mahdollisesta muun vapaan oman pääoman jakamisesta.

Esim: Hallitus ehdottaa, että tilikauden voitto 280,32 euroa siirretään vapaaseen omaan pääomaan ja että osinkoa ei jaeta.

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

VASTIKERAHOITUSLASKELMA**KIINTEISTÖN HOITO JA RAKENTAMINEN**

HOITOTUOTOT

Hoitovastikkeet	223 275,00
Kulutusperusteiset vastikkeet	23 718,00
Vuokrat	5 900,00
Käyttökorvaukset	3 600,00
Muut kiinteistön tuotot	16,00
Korkotuotot	45,00
	256 554,00
Luottotappiot ja oikaisuerät	-8,00

HOITOKULUT

Hoitokulut	-297 652,91
Aktivoidut hankinnat ja korjaukset	-141 500,00
Luottolimitin käytön vähennys	-118 000,00
	<u>-557 152,91</u>

HANKEOSUUSSUORITUKSET	12 000,00
LUOTTOLIMITIN KÄYTÖN LISÄYS	130 000,00
MUUT LAINOJEN NOSTOT	118 000,00
HOITOVASTIKEYLI-/ALIJÄÄMÄ	-40 606,91
EDELLISTEN TILIKAUSIEN HOITOVASTIKEJÄÄMÄ	72 071,85
SIIRTYVÄ HOITOVASTIKEYLI-/ALIJÄÄMÄ	31 464,94

RAHOITUS

PÄÄOMATUOTOT

Pääomavastikkeet	1 835,50
Pääomavastikkeet (rahastoidut)	12 000,00
Lainaosuussuoritukset (rahastoidut)	12 000,00
	<u>25 835,50</u>

PÄÄOMAKULUT

Korkokulut	-1 835,50
Muut rahoituskulut	-320,29
Lainojen lyhennykset	-12 000,00
Lainaosuuslyhennykset	-12 000,00
	<u>-26 155,79</u>

PÄÄOMAVASTIKEYLI-/ALIJÄÄMÄ	-320,29
EDELLISTEN TILIKAUSIEN PÄÄOMAVASTIKEJÄÄMÄ	0,00
SIIRTYVÄ PÄÄOMAVASTIKEYLI-/ALIJÄÄMÄ	-320,29

TARKISTUS KIRJANPITOON

Hoitovastikeyli-/alijäämä	31 464,94
Pääomavastikeyli-/alijäämä	-320,29
Kokonaisjäämä	31 144,65

Rahoitusomaisuus	36 642,55
- Lyhytaikainen vieras pääoma	-21 497,90
./ Seuraavan tilikauden lainanlyhennykset	16 000,00
Taseen rahoitusasema	31 144,65
	0,00

LAINAOSUUDET TILINPÄÄTÖSHETKELLÄ

PIHAKIVETYSTÄ KOSKEVA LAINA Oolannin osuuspankki	Tilinpäätöspvm
PÄÄOMAVASTIKEYLI-/ALIJÄÄMÄ TILINPÄÄTÖSHETKELLÄ	-320,29
LAINAPÄÄOMA TILINPÄÄTÖSHETKELLÄ	106 000,00
LAINARASITUS YHTEENSÄ	106 320,29

LAINASTA VASTAAVAT YKSIKÖT (osakkeet)	2 950,00 kpl
LAINARASITUS PER VELALLINEN YKSIKKÖ	36,04 €/kpl

Vastikerahoituslaskelma on laadittava, jos vastiketta voidaan periä eri tarkoituksiin eri perustein. (AsOYL 10:5 §). Jos peritään ainoastaan hoitovastiketta, ei vastikerahoituslaskelmaa tarvitse laatia.

TALOUSARVIOVERTAILU

KIINTEISTÖN HOITO JA RAKENTAMINEN	TOTEUMA	TALOUSARVIO	ERO	%
HOITOTULOT				
Aikaisempi hoitoylijäämä	72 071,85	72 071,85	0	0 %
Hoitovastikkeet	223 275,00	223 275,00	0	0 %
Kulutusperusteiset vastikkeet	23 718,00	22 000,00	1 718	8 %
Vuokrat	5 900,00	5 900,00	0	0 %
Käyttökorvaukset	3 600,00	3 500,00	100	3 %
Muut tulot	16,00	0,00	16	100 %
Luottotappiot ja oikaisuerät	-8,00	0,00	-8	-100 %
Korkotuotot	45,00	0,00	45	100 %
TULOT yhteensä	328 617,85	326 746,85	1 871,00	1 %
HOITOMENOT				
Henkilöstömenot	-1 770,00	-2 000,00	230	-12 %
Hallinto	-16 733,10	-21 000,00	4 267	-20 %
Käyttö ja huolto	-19 203,30	-20 000,00	797	-4 %
Ulkoalueiden hoito	-1 614,00	-2 000,00	386	-19 %
Siivous	-208,23	-500,00	292	-58 %
Lämmitys	-38 803,00	-40 000,00	1 197	-3 %
Vesi ja jätevesi	-20 592,00	-22 000,00	1 408	-6 %
Sähkö ja kaasu	-6 588,00	-7 500,00	912	-12 %
Jätehuolto	-5 920,30	-6 500,00	580	-9 %
Vahinkovakuutukset	-3 448,25	-3 500,00	52	-1 %
Vuokrat	-10 620,53	-10 600,00	-21	0 %
Kiinteistövero	-500,00	-500,00	0	0 %
Korjaukset	-170 720,20	-148 000,00	-22 720	15 %
Muut hoitokulut	-432,00	0,00	-432	100 %
MENOT yhteensä	-297 152,91	-284 100,00	-13 053	5 %
Rahoitusjäämä talousarviokaudelta	31 464,94	42 646,85	-11 182	-26 %
ERILLISRAHOITETTAVAT HANKKEET				
TULOT				
Hankeosuudet	12 000,00	0,00	12000	100 %
Lainannostot	130 000,00	132 000,00	-2000	-2 %
MENOT				
Urakkaerät	-120 000,00	-120 000,00	0	0 %
Lisätyöt	-11 500,00	-2 000,00	-9500	475 %
Suunnittelu ja valvonta	-10 000,00	-10 000,00	0	0 %
Muut menot	-500,00	0,00	-500	100 %
Hankejäämä	0,00	0,00	0,00	0 %
RAHOITUS				
TULOT				
Pääomavastike	13 835,50	16649,5	-2814	-17 %
Muut tulot	12 000,00	0	12000	100 %
MENOT				
Lyhennykset	-24 000,00	-12000	-12000	200 %
Korot	-1 835,50	-3000	1164,5	-39 %
Muut kulut	-320,29	-800	479,71	-60 %
Pääomajäämä	-320,29	849,50	-1169,79	-138 %

Selvitys olennaisista poikkeamista talousarvioon nähden

AsOYL 10:5 §:n mukaan toimintakertomuksessa on annettava tiedot talousarvion toteutumisesta sekä riittävä selvitys olennaisista poikkeamista talousarvioon nähden.

Esim: Korjauskulujen talousarvio ylitettiin 32 220 eurolla. Ylituksesta 17 190 euroa johtui suurista vesivuodoista E-rapussa. Huoneiston E3 remonttikustannukset olivat 11 200 euroa, ja huoneiston E2 kustannukset olivat 5 990 euroa. Ylituksesta 10 000 euroa johtui pihakiveysurakan kustannusten ylituksesta, joka aiheutui muun muassa maapohjassa ilmenneiden ongelmien aiheuttamista lisätöistä.

HANKERAHOITUSLASKELMA**Pihakivetyt**

	Toteuma	Budjetti	Ero
HANKEMENOT			
Urakkasumma	120 000,00	120 000,00	0,00
Lisätyöt	11 500,00	2 000,00	9 500,00
Suunnittelu, valvonta	10 000,00	10 000,00	0,00
Muut menot	500,00	0,00	500,00
Hankemenot yhteensä	<u>142 000,00</u>	<u>132 000,00</u>	<u>10 000,00</u>

HANKERAHOITUS

Ennakkorahastointi	0,00	0,00	0,00
Ennakkovastikkeet	0,00	0,00	0,00
Hankeosuussuoritukset	12 000,00	0,00	12 000,00
Tilikauden vastikkeet	0,00	0,00	0,00
Omaisuuuden myynnit	0,00	0,00	0,00
Lainojen nostot	130 000,00	132 000,00	-2 000,00
Muu rahoitus (esim. avustukset)	0,00	0,00	0,00
Hankerahoitus yhteensä	<u>142 000,00</u>	<u>132 000,00</u>	<u>10 000,00</u>

Aktivoinnit

Rakennukset ja rakennelmat	0,00	0,00	0,00
Koneet ja kalusto	0,00	0,00	0,00
Muut pysyvien vastaavien erät	141 500,00	132 000,00	9 500,00
Kulukirjaukset			
Korjaukset	500,00	0,00	500,00
Muut kulukirjaukset	0,00	0,00	0,00
Hankkeen kirjaukset yhteensä	<u>142 000,00</u>	<u>132 000,00</u>	<u>10 000,00</u>

Merkittävistä korjaushankkeista on suositeltavaa liittää toimintakertomukseen hankerahoituslaskelma, jossa selvitetään yhtiön rakentamis-, uudistus- tai kunnossapitohankkeeseen liittyvät menot ja niiden rahoitus.

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

Ns. nollarivit olisi suositeltavaa poistaa hankerahoituslaskelmasta, mutta jotta laskelma antaisi paremman kuvan hankerahoituslaskelmaan sisällytettävistä eristä, on nollarivit sisällytetty tähän esimerkiin.

Toimintakertomuksen allekirjoitukset

Kotikaupunki 20.2.2017

Turo Tuppurainen

hallituksen puheenjohtaja

Isännöitsijätoimisto OLK Oy

Iisa Noitsija

Isännöitsijä

Tatu Tappurainen

hallituksen jäsen

Voitto Tappiola

Hallituksen jäsen

As.oy Kotikaupungin Mallitie 4

Tilinpäätöserittelyt tilikaudelta 1.1.2016 - 31.12.2016

Sisällys	Sivu
▶ Sisällysluettelo	1
▶ Tase-erittelyt	2-4
▶ Liitteenä liitetietosisitteet	

Tase-erittelyt on säilytettävä vähintään 10 vuotta tilikauden päättymisestä, eli 31.12.2026 asti (KPL 3:13.2 § ja 2:10.1 §)

Tilikauden tositteet (ml. liitetietosisitteet) on säilytettävä vähintään 6 vuotta sen vuoden lopusta, jonka aikana tilikausi on päättynyt (KPL 2:10.2 §).

Tilinpäätöstä varmentamaan on laadittava tase-erittelyt (KPL 3:13 §), joista tarkemmat säännökset annetaan asetuksella erikseen pien- ja mikroyrityksille (KPL 8:6 §).

Pien- ja mikroyrityksiä koskeva tilinpäätösetus ei kuitenkaan sisällä säännöksiä tase-erittelyjen sisällöstä, joten niiden laatiminen on vapaamuotoista. Suositeltavaa on kuitenkin laatia tase-erittelyt kirjanpitoasetuksen mukaisesti, huomioiden kirjanpitolausokunnan yleisohje suunnitelman mukaisista poistoista, jossa käsitellään erityisesti pysyvien vastaavien tase-erittelyjä. Tase-erittelyt parantavat tilinpäätöksen luotettavuutta ja tarkastettavuutta merkittävästi.

Tase-erittelyjä ei ilmoiteta rekisteröitäväksi, joten ne eivät ole osa julkistettavaa tilinpäätöstä. Usein ne sidotaankin erilliseksi niteeksi.

Kirjanpitoasetuksen mukaisesti tase-erittelyissä on yksityiskohtaisesti ryhmittäin luetteloitava:

1. pysyvät vastaavat
2. vaihtuvat vastaavat
3. vieras pääoma
4. pakolliset varaukset

Ei tase-erittelyissä ei tarvitse esittää oman pääoman tilejä, eikä myöskään vastaavaa- ja vastattavaa puolten loppusummaa. Suosittelemme kuitenkin erittelemään kaikki tilit.

Tase-erittelyt

31.12.2016

VASTAAVAA

Aineettomat hyödykkeet

AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

1130 Muut aineettomat hyödykkeet

Alkusaldo

Lisäys Tosite 202 Pihakivetyt

141 500,00

Poisto

-9 433,33

132 066,67

132 066,67

AINEETTOMAT HYÖDYKKEET YHTEENSÄ

132 066,67**Aineelliset hyödykkeet**

RAKENNUKSET JA RAKENNELMAT

1160 Asuin- ja toimistorakennukset

Asuin- ja toimistorakennukset 1.1.2016

2 310 853,00

Tilikauden aikaiset poistot 3,47 %

-80 434,10

Asuin- ja toimistorakennukset 31.12.2016

2 230 418,90

RAKENNUKSET JA RAKENNELMAT YHTEENSÄ

2 230 418,90

KONEET JA KALUSTO

1220 Rakennuksen koneet ja laitteet

Ilmanvaihtolaitteisto 1.1.2016

25 700,20

Tilikauden aikaiset poistot 25 %

-6 425,05

Ilmanvaihtolaitteisto 31.12.2016

19 275,15

KONEET JA LAITTEET YHTEENSÄ

19 275,15

AINEELLISET HYÖDYKKEET YHTEENSÄ

2 249 694,05**Sijoitukset**

SIJOITUKSET

1460 Osuudet omistusyhteisyrityksissä

Mallitien pysäköinti Oy, osakkeet 25-55

840,95

840,95

840,95

SIJOITUKSET YHTEENSÄ

840,95

Lyhytaikaiset saamiset

SAAMISET KIINTEISTÖN TUOTOISTA

1500	Hoitovastikesaamiset	pvm	nro		
	Huoneisto F4	4.12.2016	6412	247,40	
	Huoneisto F5	4.12.2016	6512	534,60	<u>782,00</u>
	MYYNTISAAMISET YHTEENSÄ				782,00
	LYHYTAIKAISET SAAMISET YHTEENSÄ				<u><u>782,00</u></u>

Rahat ja pankkisaamiset

PANKKISAAMISET

1952	Oolannin osuuspankki 204438-87654322			<u>35 860,55</u>
	PANKKISAAMISET YHTEENSÄ			35 860,55
	RAHAT JA PANKKISAAMISET YHTEENSÄ			<u><u>35 860,55</u></u>

VASTATTAVAA**Oma pääoma**

2000	Osakepääoma			<u>168 187,92</u>
2005	Rakennusrahasto			<u>2 099 040,48</u>
	MUUT RAHASTOT			
2009	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto			<u>5 000,00</u>
2010	Lainanlyhennysrahasto			
	Lainanlyhennysrahasto 1.1.2016			0,00
	Huoneisto B3 lainaosuussuoritus 31.5.2016			12 000,00
	Pääomavastikkeiden rahastointi			<u>12 000,00</u>
	Lainanlyhennysrahasto 31.12.2016			24 000,00
2011	Perusparannusrahasto			
	Perusparannusrahasto 1.1.2016			0,00
	Huoneisto C1 hankeosuussuoritus 3.1.2016			<u>12 000,00</u>
	Perusparannusrahasto 31.12.2016			12 000,00
	MUUT RAHASTOT YHTEENSÄ			<u>41 000,00</u>
2023	Edellisten tilikausien voitto (tappio)			<u>-762,40</u>
	Tilikauden voitto (tappio)			<u>280,32</u>
	OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ			<u><u>2 307 746,32</u></u>

Tilinpäätössiirtojen kertymä

VEROTUSPERÄISET VARAUKSET

2101 Asuintalovaraus

Asuintalovaraus 1.1.2016	138 000,00
Vähennetty tilikaudella	-138 000,00
Asuintalovaraus 31.12.2016	0,00

TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄT YHTEENSÄ 0,00

Pitkäaikainen vieras pääoma

LAINAT RAHOITUSLAITOKSILTA

2522 Laina Oolannin osuuspankki

Laina nro 204438-87654321	90 000,00
---------------------------	-----------

PITKÄAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ 90 000,00

Lyhytaikainen vieras pääoma

LAINAT RAHOITUSLAITOKSILTA

2722 Laina Oolannin osuuspankki

Lainan 204438-87654321 lyhennykset	16 000,00
------------------------------------	-----------

LAINAT RAHOITUSLAITOKSILTA YHTEENSÄ 16 000,00

OSTOVELAT

2760 Ostovelat

	pvm	Is. nro		
Isännöintitoimisto OLK Oy	19.12.2016	3988	1 510,90	
KIPAPIPU Oy	20.12.2016	9233	1 229,00	<u>2 739,90</u>
OSTOVELAT YHTEENSÄ				2 739,90

SIIRTOVELAT

2930 Muut vakuutusmaksuvelat

Om-vahinkovakuutusyhtiö Oy	2 758,00	<u>2 758,00</u>
SIIRTOVELAT YHTEENSÄ		2 758,00

LYHYTAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ 21 497,90

Tase-erittelyt laati 15.2.2017

Tase-erittelyt tarkasti ja hyväksyi

Pirkko Tili

kirjanpitäjä

Isännöintitoimisto OLK

Turo Tuppurainen

puheenjohtaja

As.oy Kotikaupungin Mallitie 4

LIITE: Liitetietosisitteet**Liitetietosisiteluettelo**

	Tosite
Muiden pitkävaikutteisten menojen poistot	LT1
Aineellisten hyödykkeiden poistot	LT2
Poikkeukselliset erät	LT3
Pitkäaikaiset lainat	LT4
Annetut vakuudet	LT5
Taseen ulkopuoliset taloudelliset sitoumukset	LT6

Muiden pitkävaikutteisten menojen poistot**TOSITE LT1**

1190 Pihakivetyös		
Hankintahinta		141 500,00
15 v. tasapoisto	-	9 433,33
Loppusaldo		<u>132 066,67</u>

Aineellisten hyödykkeiden poistot**TOSITE LT2**

1100 Rakennukset ja rakennelmat		
Alkusaldo		2 310 853,00
3,47 % menojäännöspoisto	-	80 434,10
Loppusaldo		<u>2 230 418,90</u>
1200 Koneet ja kalusto		
Alkusaldo		25 700,20
25 % menojäännöspoisto	-	6 425,05
Loppusaldo		<u>19 275,15</u>

Poikkeukselliset erät**TOSITE LT3; Kreosiitin kapselointimenot, liitteenä pääkirjaote**

6751 Kreosiitin kapselointi		
Suunnittelu		12 000,00
Valvonta		3 000,00
Urakointi		135 000,00
Loppusumma		<u>150 000,00</u>

Pitkäaikaiset lainat**TOSITE LT4; liitteenä lainan saldovahvistus**

Laina Oolannin osuuspankilta 1.5.2016 päivätyn velkakirjan mukaisesti

Lainasta erääntyy vuonna 2017	16 000,00
Lainasta erääntyy vuonna 2018	16 000,00
Lainasta erääntyy vuonna 2019	16 000,00
Lainasta erääntyy vuonna 2020	16 000,00
Lainasta erääntyy vuonna 2021	16 000,00
Seuraavien 5 vuoden kuluessa erääntyvä osuus	<u>80 000,00</u>
Lainasta erääntyy vuonna 2022	16 000,00
Lainasta erääntyy vuonna 2023	10 000,00
Yli 5 vuoden kuluttua erääntyvä osuus	<u>26 000,00</u>

Annetut vakuudet**TOSITE LT5; liitteenä Oolannin Osuuspankin vakuusvahvistus**

Kiinteistökiinnitykset	Alussa	Muutos	Lopussa
Kiinteistökiinnitys 1084-1087 haltija: Oolannin Osuuspankki	120 000,00 €	0,00 €	120 000,00 €
Kiinteistökiinnitykset 1955-1958 haltija: Yhtiön omassa hallussa	80 000,00 €	0,00 €	80 000,00 €

Kiinteistökiinnityksistä 120 000 euroa on 106 000 euron lainan vakuutena. Vakuudet esitetään enintään vastuun määräisenä.

Taseen ulkopuoliset taloudelliset sitoumukset**TOSITE LT6**

Tilikauden aikana joulukuussa 2016 allekirjoitettiin Julkisivremontti Oy:n kanssa sopimus julkisivremonnista, joka toteutetaan keväällä 2017. Urakan hinnaksi on sovittu 4 miljoonaa euroa.

Yhtiölle on määrätty rakentamisvastuu parkkipaikoille 170 000 euroa.

Kiinteistöinvestoinnin arvonnalisäveron palautusvastuu

Tarkistusvuosi	2010	2011-2016	2017	2018	2019
Käyttö alv-toimintaan	100 %	100 %	0 %	0 %	0 %
Vähennyksen määrä	100 000,00				
Tarkistusvastuun määrä		0	10 000,00	10 000,00	10 000,00

Palautusvastuu on laskettu enimmäismääräisenä oletuksella, että kiinteistö otettaisiin kokonaan arvonnalisäverotuksessa vähennyskelvottomaan käyttöön.

Tilintarkastus.fi

Kotimainen asiantuntijaketju

Suomalainen itsenäisten tilintarkastajien sekä juridiikan ja verotuksen asiantuntijoiden ketju

Palveluitamme ovat tilintarkastus sekä taloushallinnon ja yritys juridiikan konsultointi

Teemme myös tilintarkastajan lausuntoja ja todistamisia sekä hankkeiden tarkastuksia

Tarjoamme asiantuntemusta verotukseen, sukupolvenvaihdoksiin ja yritys järjestelyihin

Asiakkaitamme ovat erityisesti pk-yritykset, yhdistykset, asunto-osakeyhtiöt ja yrittäjät

Vahvuuksiamme ovat asiakaslähtöisyys, joustavuus ja yrittäjähenkisyys

Uudet ja päivitetty tilinpäätösmallit löydät osoitteesta www.tilintarkastus.fi.

Seuraamalla meitä Facebookissa saat tiedon uusista malleista, olennaisista päivityksistä sekä ajankohtaisista koulutuksista.