

TILINPÄÄTTÄJÄN MUISTILISTA

(asunto- ja kiinteistöosakeyhtiö)

TASEKIRJA, yleistä

- Yhtiön nimi (virallinen nimi) on oikein tasekirjassa.
- Tilikausi on ilmoitettu oikein.
- Tasekirjaan on merkitty yhtiön Y-tunnus.
- Tilinpäätös ja toimintakertomus on laadittu 4 kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä.
- Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen on allekirjoittanut allekirjoituspäivänä toimi- ja päätösvaltainen hallitus ja isännöitsijä/toimitusjohtaja.
- Täyttyykö oikeat ja riittävät tiedot -vaatimus (KPL 3:2 §)?

TOIMINTAKERTOMUS

Toimintakertomuksessa ja on esitetty AOYL/OYL:n ja KPL:n edellyttämät tiedot kuten:

- merkittävät talousarviopoikkeamat / talousarvion toteutuminen – talousarviovertailu ja vastikerahoituslaskelmat
- olennaiset tapahtumat tilikaudella ja sen jälkeen (suuret remontit, riita-asiat yms.)
- arvio tulevasta kehityksestä (suuret remontit, riita-asiat yms.)
- hallituksen esitys yhtiön voittoa koskeviksi toimenpiteiksi sekä esitys mahdollisesta muun vapaan oman pääoman jakamisesta
- tiedot yhtiön omaisuuteen kohdistuvista pysyvistä rasitteista ja kiinnityksistä sekä siitä, missä panttikirjat ovat
- rakennejärjestelyt, omat osakkeet.

Vastikerahoituslaskelmat on laadittu jokaisesta vastikkeesta erikseen.

Laskelmien aloittavat saldot täsmäävät ed. tilikauden lopettavien saldojen kanssa.

Lainaosuuslaskelmien tiedot täsmäävät kirjanpidon vastikerahoituslaskelmiin.

Vesi-/lämmivesimaksusta laadittu oma laskelma jos yj:n mukaan vastike. Laskelman tiedot vastaavat tuloslaskelmassa esitettyjä vesi-/lämmityskuluja ja vesimaksutuottoja.

Vastaako toimintakertomuksen kulutustiedot tuloslaskelman euromääräisiä tietoja. Poikkeavan kustannuskehityksen syy on selvitetty.

Toimintakertomuksen vapaaehtoiset tiedot vastaavat todellisuutta.

TILINPÄÄTÖS

Tuloslaskelma- ja tasekaavat ovat lakien ja asetusten vaatimusten mukaiset (KPL, KPA, AOYL, OYL, keskinäinen, ei-keskinäinen).

Edellisen tilikauden vertailutiedot on esitetty ja ne ovat yhtenevät edellisen tilinpäätöksen vahvistettujen lukujen kanssa. Jos tuloslaskelman/taseen esittämistapaa on muutettu, myös edellisen tilinpäätöksen vertailutietoa on muutettu vastaavasti ja esitetty perustelut muutokselle liitetiedoissa.

Tilinpäätös on johdettu kirjanpidosta.

Tilinpäätös ed. tilinpäätökseen verrattuna ei sisällä olennaisia selvittämättömiä eriä.

Tilinpäätöksen julkinen osa sisältää

- tuloslaskelman,
- taseen,
- liitetiedot ja
- luettelon käytetyistä kirjanpitokirjoista, tositelajeista ja tositteiden säilytystavasta.

TULOSLASKELMA

Kiinteistön tuotot

Kirjanpidon ja tilinpäätöksen suoriteperusteiset tuotot täsmäävät yhtiöjärjestykseen ja yhtiökokousten päätöksiin.

Yhtiöjärjestyksen mukaiset yhtiön (huone)tilat on vuokrattu. Suoriteperusteiset vuokratuotot täsmäävät tilinpäätökseen.

Hallituksen päätös luottotappioiden kirjaamisesta?

Yhtiön haltuun otettujen huoneistojen vuokratulo on käsitelty oikein kirjanpidossa.

Hankeosuudet on esitetty kiinteistön tuottoina.

Kiinteistön kulut

Palkat ja palkkiot ovat päätösten mukaiset ja täsmäävät tilinpäätökseen.

Kiinteistön kulut vastaavat budjetoituja, tehtyjä sopimuksia ja ovat hyväksytyjä ja yhtiölle kuuluvia. Poikkeamat edelliseen tilikauteen on selvitetty.

Suurten hankkeiden kulukirjausten ja aktivointien perusteet on selvitetty.

Maksuerät on maksettu urakkasopimuksen mukaisesti.

Onko laadittu urakan hankelaskelma?

Urakkavakuudet on saatu.

Onko vastaanotetut hanke-/lainaosuudet on laskettu ja peritty oikein? Onko laina-/hankeosuudet tuloutettu yk-päätöksen mukaisesti oikealle tilikaudelle. Onko perusteet velaksi kirjaamista varten (yk-päätös)?

Onko valtion/kunnan avustukset haettu ja saatu?

Osakkaalle kuuluva osuus kustannuksista (esim. kulut ja valvonta) on peritty osakkaalta.

Kiinteistöhallintapalvelun oman käytön alv on laskettu ja maksettu oikein. (Jos suoriteperusteiset palkat sos. kuluineen ovat yli 50 000 euroa kalenterivuodessa, kiinteistön haltija on velvollinen suorittamaan oman käytön veroa kalenterivuoden kaikista palkkauskustannuksista.)

Poistot

Tehdyt poistot ovat enintään EVL:n maksimipoistojen suuruiset.

Muut pitkävaikutteiset menot tulee poistettua verotuksessa max 10 vuodessa.

Sumupoistovelvollisuus mm. ei keskinäisissä yhtiöissä.



Rahoitustuotot ja -kulut

Suoriteperusteiset rahoitustuotot täsmäävät yhtiöjärjestykseen ja yhtiökokousten päätöksiin.

Lainasuosuuoritukset täsmäävät laadittuihin lainaosuuslaskelmiin.

Korko- ja muut rahoituskulut on kirjattu suoriteperusteisesti (siirtyvä korko).

Tilinpäätössiirrot ja verot

Asuintalovaraus on tehty lain mukaisesti enintään 68 € / brm², minimi on 3.500 € / vuosi, purkaminen 10 vuoden aikana.

Mikäli yhtiö näyttää voittoa ennen veroja, on selvitetty, että yhtiöllä on jäljellä vähintään vastaava määrä verotuksessa vahvistettuja tappioita.

Luovutusvoittojen ja -tappioiden (TVL) oikea verokäsittely.

Tilikauden tulos täsmää oman pääoman tietoihin.



TASE

Avaava tase on ed. tilikauden tarkastetun ja vahvistetun taseen mukainen.

Vastaavaa ja vastattavaa yhteisummat ovat yhtenevät.

Pysyvät vastaavat ovat olemassa eikä omaisuus yliarvostettu. Aktivointien perusteet on selvitetty.

Valmiit hankkeet on siirretty keskeneräisistä omiin taseryhmiin. Jako rakennuksiin ja rakennusten ainesosiin on tehty.

Vaihtuvat vastaavat; saatavat täsmäytetty reskontraan, jaksotusten perusteet on selvitetty. Vanhempien saamista käsittely ja perintä hoidettu asianmukaisesti.

Pankkitilien saldot on täsmätty tiliotteisiin.

Oman pääoman jako sidottuttuun ja vapaaseen on OYL/AOYL:n mukainen.

Rahastoinneissa on noudattu muotomääräyksiä (verotus/osakkaiden yhdenvertaisuus).

Rahastokirjaus svop-rahastoon, jos ei nimenomaista yk-päätöstä.

Vapaan rahaston siirrosta rakennusrahastoon on yk-päätös.

Lainojen erilaiset saldovahvistukset ja ilmoitukset täsmäävät taseen tietoihin.

Luotollisen tilin limiitin käsittely (nostamatonta osuutta ei kirjattu velaksi).

Reskontran ennakot ovat todellisia ja täsmäävät tilinpäätökseen.

Onko siirtyvät erät ja jaksotukset kirjattu kirjanpitoon? Korkojaksotus on täsmätty pankin ilmoitukseen.

LIITETIEDOT

Tuoreeseen rasiustodistukseen merkityt kiinnitykset ja rasitteet täsmäävät liite- ja toimintakertomustietoihin.

Yhtiö hallussa olevat panttikirjat ja haltijavelkakirjat on inventoitu.

Autopaikkojen yms. lisärakentamisvelvoitteet on esitetty vastuina liitetiedoissa.

Tilinpäätöksessä pakollisina varauksina, vastuina tai muutoin ilmoitettavat oikeudelliset riita- yms. asiat on selvitetty.

Kiinteistöinvestointeihin liittyvä arvonalisäveron tarkistusvastuu on huomioitu liitetiedoissa.

TASE- JA MUUT ERITTELYT

Tase-erittelyt on laadittu ja niissä on päiväys laatimispäivälle ja laatijan allekirjoitus.
Tase-erittelyn tiedot on täsmäytetty taseen tietoihin.

Muistilistan laati Tax Partner Antti Suulamo BDO Oy:stä tammikuussa 2014.