

KIINTEISTÖ LIITTO

Taloyhtiön tilinpäätös – Mitä huomioida

Juho Järvinen

Talous- ja veroasiantuntija

Suomen Kiinteistöliitto

Kirjanpidosta tilinpäätökseen

- Jatkuvuus tilikaudelta ja aiemmilta vuosilta
- Maksuperusteisuus → suoriteperusteisuus
- Jaksotukset ja oikaisut
- Tilinpäätössiirrot
- Tilikauden aikaisten päätösten huomioiminen
- Verotusnäkökulma

KIINTEISTÖ LIITTO



Tilinpäätöksen vaiheet

- Juokseva kirjanpito
  - Pankkitapahtumat
  - Kassatapahtumat
  - Täsmäytykset
- Suoriteperusteiseksi
  - Tilikaudella maksuperusteisesti tai laskuperusteisesti kirjatut tulot ja menot oikaistaan ja/tai täydennetään suoriteperusteisiksi = **jaksottaminen**
- Tehdään tasapoistot
- Tarkistetaan rahastointipäätökset ja –määräykset
- Tarkistetaan muut yhtiökokouksen tilinpäätöstä koskevat päätökset (esim. aktivoinnit)

KIINTEISTÖ LIITTO



Tilinpäätöksen vaiheet

- Laaditaan tilinpäätös verotusnäkökulmasta ”fiksusti”, verotettava tulo minimoidaan
  - Poistot (menojäännös)
  - Asuintalovaraus
  - Rahastoinnit, jos valtuutus tai päätös ei ehdoton
  - Vanhat tappiot
- Laaditaan tilinpäätös ja toimintakertomus (laskelmineen)

KIINTEISTÖ LIITTO



Tilinpäätöskokonaisuus

KIINTEISTÖ LIITTO

Tilinpäätöskokonaisuus

Informaation lähde	• **Kenelle?**
Minkä pohjalta?	• Perustuu tilikauden kirjanpitoaineistoon, edellisvuoden tilinpäätökseen ja toimintakertomukseen sekä yhtiökokouksen päätöksiin tarkasteltavalta tilikaudelta
Tarkoitus?	• Oikea ja riittävä kuva yhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta tilanteesta.
Aikarajat:	• Tulee laatia 4 kk kuluessa tilikauden päättymisestä • Käsiteltävä yhtiökokouksessa 6 kk kuluessa tilikauden päättymisestä

Tilinpäätöskokonaisuus

Tilinpäätöskokonaisuuden osat:

- Tuloslaskelma
- Tase
- Liitetiedot
- Toimintakertomus

Tuloslaskelma

KIINTEISTÖ LIITTO

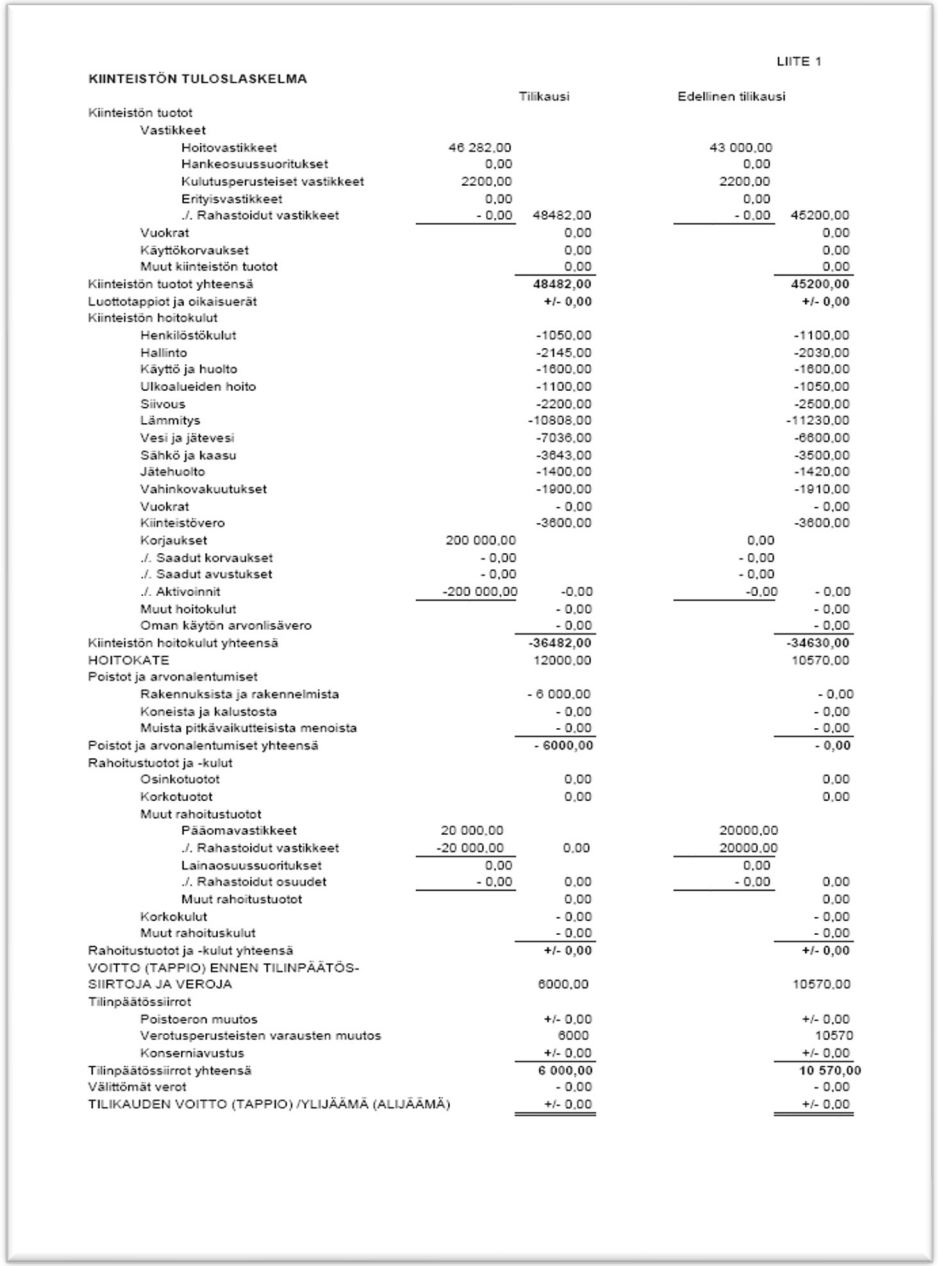
Mikä on tuloslaskelma?

- Tuloslaskelma luo katsauksen taloyhtiön tilikauden tapahtumiin
- Tuloslaskelmasta selviää, miten tilikauden tulos, voitto tai tappio, on muodostunut
- Tuloslaskelma esittää selkeästi tilikaudella saadut tulot ja aiheutuneet menot
- Tuloslaskelma on ensisijaisesti verotuksellinen laskelma
  - Taloyhtiö maksaa veroa voitollisesta tuloksesta

➡ Taloyhtiön on tarkoituksenmukaista laatia tuloslaskelmansa siten, ettei sille synny verotettavaa tulosta tai verot minimoidaan.

Mitä tuloslaskelmasta näkyy?

- Taloyhtiö käyttää tuloslaskelmakaavaa eli kiinteistökaavaa (KILA)
- Kiinteistökaava on rakenteeltaan selkeä ja helppolukuinen



LIITE 1

KIINTEISTÖN TULOSLASKELMA

		Tilikausi		Edellinen tilikausi	
Kiinteistön tuotot					
Vastikkeet					
Hoitovastikkeet	46 282,00		43 000,00		
Hankeosuussuoritukset	0,00		0,00		
Kulutusperusteiset vastikkeet	2200,00		2200,00		
Erityisvastikkeet	0,00		0,00		
./. Rahastoidut vastikkeet	- 0,00	48482,00	- 0,00	45200,00	
Vuokrat		0,00		0,00	
Käyttökorvaukset		0,00		0,00	
Muut kiinteistön tuotot		0,00		0,00	
Kiinteistön tuotot yhteensä		**48482,00**		**45200,00**	
Luottotappiot ja oikaisuerät		**+/- 0,00**		**+/- 0,00**	
Kiinteistön hoitokulut					
Henkilöstökulut		-1050,00		-1100,00	
Hallinto		-2145,00		-2030,00	
Käyttö ja huolto		-1600,00		-1600,00	
Ulkoalueiden hoito		-1100,00		-1050,00	
Siivous		-2200,00		-2500,00	
Lämmitys		-10808,00		-11230,00	
Vesi ja jätevesi		-7036,00		-6600,00	
Sähkö ja kaasu		-3643,00		-3500,00	
Jätehuolto		-1400,00		-1420,00	
Vahinkovakuutukset		-1900,00		-1910,00	
Vuokrat		- 0,00		- 0,00	
Kiinteistövero		-3600,00		-3600,00	
Korjaukset	200 000,00		0,00		
./. Saadut korvaukset	- 0,00		- 0,00		
./. Saadut avustukset	- 0,00		- 0,00		
./. Aktivoinnit	-200 000,00	-0,00	-0,00	- 0,00	
Muut hoitokulut		- 0,00		- 0,00	
Oman käytön arvonlisävero		- 0,00		- 0,00	
Kiinteistön hoitokulut yhteensä		**-36482,00**		**-34630,00**	
HOITOKATE		12000,00		10570,00	
Poistot ja arvonalentumiset					
Rakennuksista ja rakennelmista		- 6 000,00		- 0,00	
Koneista ja kalustosta		- 0,00		- 0,00	
Muista pitkävaikutteisista menoista		- 0,00		- 0,00	
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä		**- 6000,00**		**- 0,00**	
Rahoitustuotot ja -kulut					
Osinkotuotot		0,00		0,00	
Korkotuotot		0,00		0,00	
Muut rahoitustuotot					
Pääomavastikkeet	20 000,00		20000,00		
./. Rahastoidut vastikkeet	-20 000,00	0,00	20000,00		
Lainaosuussuoritukset	0,00		0,00		
./. Rahastoidut osuudet	- 0,00	0,00	- 0,00	0,00	
Muut rahoitustuotot		0,00		0,00	
Korkokulut		- 0,00		- 0,00	
Muut rahoituskulut		- 0,00		- 0,00	
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä		**+/- 0,00**		**+/- 0,00**	
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖS-SIIRTOJA JA VEROJA		6000,00		10570,00	
Tilinpäätössiirrot					
Poistoeron muutos		+/- 0,00		+/- 0,00	
Verotusperusteisten varausten muutos		6000		10570	
Konserniavustus		+/- 0,00		+/- 0,00	
Tilinpäätössiirrot yhteensä		**6 000,00**		**10 570,00**	
Välittömät verot		- 0,00		- 0,00	
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO) /YLIJÄÄMÄ (ALIJÄÄMÄ)		+/- 0,00		+/- 0,00	

LIITE 1

KIINTEISTÖN TULOSLASKELMA

		Tilikausi		Edellinen tilikausi	
Kiinteistön tuotot					
Vastikkeet					
Hoitovastikkeet	46 282,00		43 000,00		
Hankeosuussuoritukset	0,00		0,00		
Kulutusperusteiset vastikkeet	2200,00		2200,00		
Erityisvastikkeet	0,00		0,00		
./. Rahastoidut vastikkeet	- 0,00	48482,00	- 0,00	45200,00	
Vuokrat		0,00		0,00	
Käyttökorvaukset		0,00		0,00	
Muut kiinteistön tuotot		0,00		0,00	
Kiinteistön tuotot yhteensä		**48482,00**		**45200,00**	
Luottotappiot ja oikaisuerät		**+/- 0,00**		**+/- 0,00**	
Kiinteistön hoitokulut					
Henkilöstökulut		-1050,00		-1100,00	
Hallinto		-2145,00		-2030,00	
Käyttö ja huolto		-1600,00		-1600,00	
Ulkoalueiden hoito		-1100,00		-1050,00	
Siivous		-2200,00		-2500,00	
Lämmitys		-10808,00		-11230,00	
Vesi ja jätevesi		-7036,00		-6600,00	
Sähkö ja kaasu		-3643,00		-3500,00	
Jätehuolto		-1400,00		-1420,00	
Vahinkovakuutukset		-1900,00		-1910,00	
Vuokrat		- 0,00		- 0,00	
Kiinteistövero		-3600,00		-3600,00	
Korjaukset	200 000,00		0,00		
./. Saadut korvaukset	- 0,00		- 0,00		
./. Saadut avustukset	- 0,00		- 0,00		
./. Aktivoinnit	-200 000,00	-0,00	-0,00	- 0,00	
Muut hoitokulut		- 0,00		- 0,00	
Oman käytön arvonlisävero		- 0,00		- 0,00	
Kiinteistön hoitokulut yhteensä		**-36482,00**		**-34630,00**	
HOITOKATE		12000,00		10570,00	

LIITE 1

KIINTEISTÖN TULOSLASKELMA

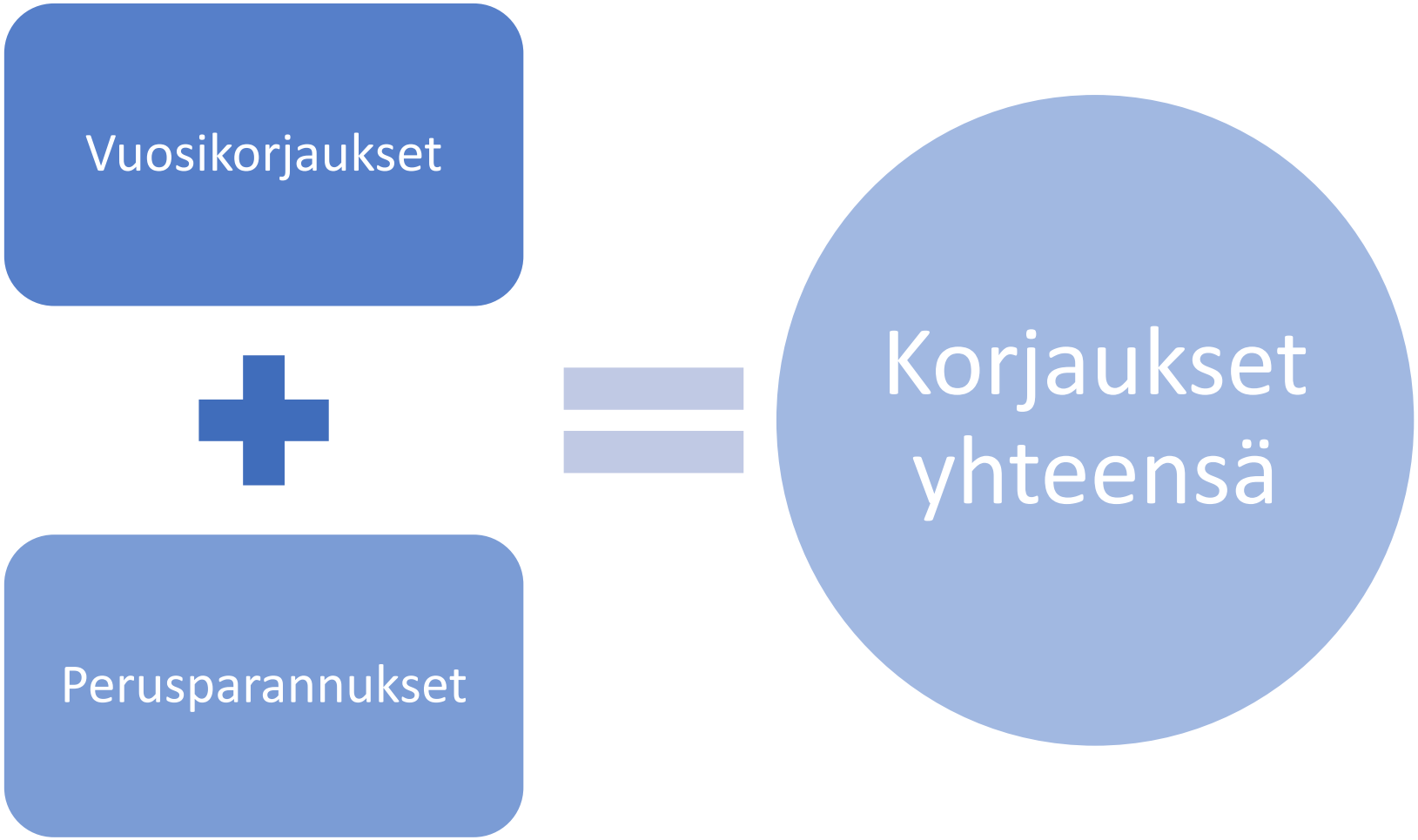
		Tilikausi		Edellinen tilikausi	
Kiinteistön tuotot					
Vastikkeet					
Hoitovastikkeet	46 282,00		43 000,00		
Hankeosuussuoritukset	0,00		0,00		
Kulutusperusteiset vastikkeet	2200,00		2200,00		
Erityisvastikkeet	0,00		0,00		
./. Rahastoidut vastikkeet	- 0,00	48482,00	- 0,00	45200,00	
Vuokrat		0,00		0,00	
Käyttökorvaukset		0,00		0,00	
Muut kiinteistön tuotot		0,00		0,00	
Kiinteistön tuotot yhteensä		**48482,00**		**45200,00**	
Luottotappiot ja oikaisuerät		**+/- 0,00**		**+/- 0,00**	
Kiinteistön hoitokulut					
Henkilöstökulut		-1050,00		-1100,00	
Hallinto		-2145,00		-2030,00	
Käyttö ja huolto		-1600,00		-1600,00	
Ulkoalueiden hoito		-1100,00		-1050,00	
Siivous		-2200,00		-2500,00	
Lämmitys		-10808,00		-11230,00	
Vesi ja jätevesi		-7036,00		-6600,00	
Sähkö ja kaasu		-3643,00		-3500,00	
Jätehuolto		-1400,00		-1420,00	
Vahinkovakuutukset		-1900,00		-1910,00	
Vuokrat		- 0,00		- 0,00	
Kiinteistövero		-3600,00		-3600,00	
Korjaukset	200 000,00		0,00		
./. Saadut korvaukset	- 0,00		- 0,00		
./. Saadut avustukset	- 0,00		- 0,00		
./. Aktivoinnit	-200 000,00	-0,00	-0,00	- 0,00	
Muut hoitokulut		- 0,00		- 0,00	
Oman käytön arvonlisävero		- 0,00		- 0,00	
Kiinteistön hoitokulut yhteensä		**-36482,00**		**-34630,00**	
HOITOKATE		12000,00		10570,00	

LIITE 1

KIINTEISTÖN TULOSLASKELMA

		Tilikausi		Edellinen tilikausi	
Kiinteistön tuotot					
Vastikkeet					
Hoitovastikkeet	46 282,00		43 000,00		
Hankeosuussuoritukset	0,00		0,00		
Kulutusperusteiset vastikkeet	2200,00		2200,00		
Erityisvastikkeet	0,00		0,00		
./. Rahastoidut vastikkeet	- 0,00	48482,00	- 0,00	45200,00	
Vuokrat		0,00		0,00	
Käyttökorvaukset		0,00		0,00	
Muut kiinteistön tuotot		0,00		0,00	
Kiinteistön tuotot yhteensä		**48482,00**		**45200,00**	
Luottotappiot ja oikaisuerät		**+/- 0,00**		**+/- 0,00**	
Kiinteistön hoitokulut					
Henkilöstökulut		-1050,00		-1100,00	
Hallinto		-2145,00		-2030,00	
Käyttö ja huolto		-1600,00		-1600,00	
Ulkoalueiden hoito		-1100,00		-1050,00	
Siivous		-2200,00		-2500,00	
Lämmitys		-10808,00		-11230,00	
Vesi ja jätevesi		-7036,00		-6600,00	
Sähkö ja kaasu		-3643,00		-3500,00	
Jätehuolto		-1400,00		-1420,00	
Vahinkovakuutukset		-1900,00		-1910,00	
Vuokrat		- 0,00		- 0,00	
Kiinteistövero		-3600,00		-3600,00	
Korjaukset	200 000,00		0,00		
./. Saadut korvaukset	- 0,00		- 0,00		
./. Saadut avustukset	- 0,00		- 0,00		
./. Aktivoinnit	-200 000,00	-0,00	-0,00	- 0,00	
Muut hoitokulut		- 0,00		- 0,00	
Oman käytön arvonlisävero		- 0,00		- 0,00	
Kiinteistön hoitokulut yhteensä		**-36482,00**		**-34630,00**	
HOITOKATE		12000,00		10570,00	

Korjaushankkeen menojen kirjanpito- ja verokäsittely



Perusparannusta vai vuosikorjausta?

Ei selvää rajanvetoa…

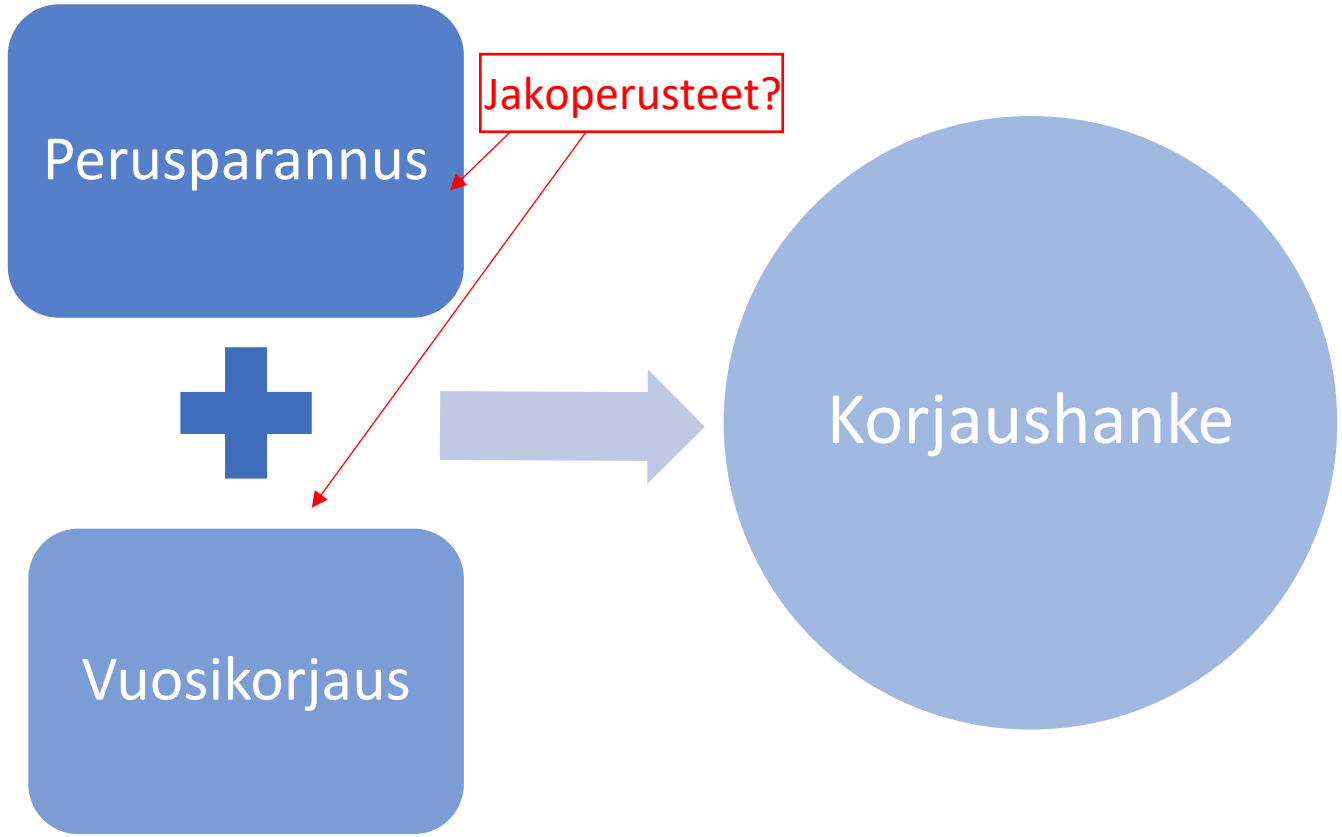
Vakiintuneesti perusparannuksena pidetään korjausmenoja, joilla rakennuksen laatutasoa nostetaan aiempaa korkeammaksi.

- Eli perusparannusta kun:
- Rakennetaan jotain uutta tai
- Nostetaan laatutasoa



Perusparannusta vai vuosikorjausta?

- Ei perusparannusta ➡ vuosikorjauskulua
- Yleensä molemmat mukana:



Perusparannusmenot ja niiden vähentäminen poistoina

Perusparannusmenot on **aina** aktivoitava kirjanpidossa.

Mitä on aktivointi?



Korjausmenojen aktivointi

Ei syntyvuoden kulua eli ei tuloslaskelmaan

- Ei vaikutusta tilikauden tulokseen

Kirjaus taseeseen, osaksi hyödykkeen hankintamenoa

Vähennetään poistoina osana rakennuksen hankintamenosta tehtäviä poistoja



Vuosikorjausmenot ja niiden vähentäminen

Vähennetään tuloslaskelmassa korjauskuluina

- Vähentää tilikauden tulosta

Korjausurakan valmistuttua tai kun työ on suoritettu

Myös vuosikorjausmenot on mahdollista aktivoida taseeseen, jos kyseessä on laajempi korjaushanke

- Vesivahinko- ja muut vauriokorjaukset on pakko vähentää vuosikorjauskuluina



Kertauksena



KIINTEISTÖ LIITTO

LIITE 1

KIINTEISTÖN TULOSLASKELMA

		Tilikausi		Edellinen tilikausi	
Kiinteistön tuotot					
Vastikkeet					
Hoitovastikkeet	46 282,00		43 000,00		
Hankeosuussuoritukset	0,00		0,00		
Kulutusperusteiset vastikkeet	2200,00		2200,00		
Erityisvastikkeet	0,00		0,00		
./. Rahastoidut vastikkeet	- 0,00	48482,00	- 0,00	45200,00	
Vuokrat		0,00		0,00	
Käyttökorvaukset		0,00		0,00	
Muut kiinteistön tuotot		0,00		0,00	
Kiinteistön tuotot yhteensä		**48482,00**		**45200,00**	
Luottotappiot ja oikaisuerät		**+/- 0,00**		**+/- 0,00**	
Kiinteistön hoitokulut					
Henkilöstökulut		-1050,00		-1100,00	
Hallinto		-2145,00		-2030,00	
Käyttö ja huolto		-1600,00		-1600,00	
Ulkoalueiden hoito		-1100,00		-1050,00	
Siivous		-2200,00		-2500,00	
Lämmitys		-10808,00		-11230,00	
Vesi ja jätevesi		-7036,00		-6600,00	
Sähkö ja kaasu		-3643,00		-3500,00	
Jätehuolto		-1400,00		-1420,00	
Vahinkovakuutukset		-1900,00		-1910,00	
Vuokrat		- 0,00		- 0,00	
Kiinteistövero		-3600,00		-3600,00	
Korjaukset	200 000,00		0,00		
./. Saadut korvaukset	- 0,00		- 0,00		
./. Saadut avustukset	- 0,00		- 0,00		
./. Aktivoinnit	-200 000,00	-0,00	-0,00	- 0,00	
Muut hoitokulut		- 0,00		- 0,00	
Oman käytön arvonlisävero		- 0,00		- 0,00	
Kiinteistön hoitokulut yhteensä		**-36482,00**		**-34630,00**	
HOITOKATE		12000,00		10570,00	



HOITOKATE		12000,00		10570,00
Poistot ja arvonalentumiset				
Rakennuksista ja rakennelmista		- 6 000,00		- 0,00
Koneista ja kalustosta		- 0,00		- 0,00
Muista pitkävaikutteisista menoista		- 0,00		- 0,00
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä		**- 6000,00**		**- 0,00**
Rahoitustuotot ja -kulut				
Osinkotuotot		0,00		0,00
Korkotuotot		0,00		0,00
Muut rahoitustuotot				
Pääomavastikkeet	20 000,00		20000,00	
./. Rahastoidut vastikkeet	-20 000,00	0,00	20000,00	
Lainaosuussuoritukset	0,00		0,00	
./. Rahastoidut osuudet	- 0,00	0,00	- 0,00	0,00
Muut rahoitustuotot		0,00		0,00
Korkokulut		- 0,00		- 0,00
Muut rahoituskulut		- 0,00		- 0,00
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä		**+/- 0,00**		**+/- 0,00**
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖS-SIIRTOJA JA VEROJA		6000,00		10570,00
Tilinpäätössiirrot				
Poistoeron muutos		+/- 0,00		+/- 0,00
Verotusperusteisten varausten muutos		6000		10570
Konserniavustus		+/- 0,00		+/- 0,00
Tilinpäätössiirrot yhteensä		**6 000,00**		**10 570,00**
Välittömät verot		- 0,00		- 0,00
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO) /YLIJÄÄMÄ (ALIJÄÄMÄ)		+/- 0,00		+/- 0,00

HOITOKATE		12000,00		10570,00
Poistot ja arvonalentumiset				
Rakennuksista ja rakennelmista		- 6 000,00		- 0,00
Koneista ja kalustosta		- 0,00		- 0,00
Muista pitkävaikutteisista menoista		- 0,00		- 0,00
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä		**- 6000,00**		**- 0,00**
Rahoitustuotot ja -kulut				
Osinkotuotot		0,00		0,00
Korkotuotot		0,00		0,00
Muut rahoitustuotot				
Pääomavastikkeet	20 000,00		20000,00	
./. Rahastoidut vastikkeet	-20 000,00	0,00	20000,00	
Lainaosuussuoritukset	0,00		0,00	
./. Rahastoidut osuudet	- 0,00	0,00	- 0,00	0,00
Muut rahoitustuotot		0,00		0,00
Korkokulut		- 0,00		- 0,00
Muut rahoituskulut		- 0,00		- 0,00
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä		**+/- 0,00**		**+/- 0,00**
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖS-SIIRTOJA JA VEROJA		6000,00		10570,00
Tilinpäätössiirrot				
Poistoeron muutos		+/- 0,00		+/- 0,00
Verotusperusteisten varausten muutos		6000		10570
Konserniavustus		+/- 0,00		+/- 0,00
Tilinpäätössiirrot yhteensä		**6 000,00**		**10 570,00**
Välittömät verot		- 0,00		- 0,00
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO) /YLIJÄÄMÄ (ALIJÄÄMÄ)		+/- 0,00		+/- 0,00

Pääomavastikkeet ja lainaosuussuoritukset

A. Vuosikorjauskulua -> korjausta varten otetun pankkilainan takaisinmaksua varten perittävät pääomavastikkeet ja osakkaiden maksamat lainaosuussuoritukset tuloutetaan tuloslaskelmassa.

B. Osin tai kokonaan aktivoituja menoja -> lainan lyhennyksiä varten osakkailta perittyjä rahoitus/pääomavastikkeita voidaan rahastoida asianmukaisin päätöksentekomenettelyin.

KIINTEISTÖ LIITTO

HOITOKATE		12000,00		10570,00
Poistot ja arvonalentumiset				
Rakennuksista ja rakennelmista		- 6 000,00		- 0,00
Koneista ja kalustosta		- 0,00		- 0,00
Muista pitkävaikutteisista menoista		- 0,00		- 0,00
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä		**- 6000,00**		**- 0,00**
Rahoitustuotot ja -kulut				
Osinkotuotot		0,00		0,00
Korkotuotot		0,00		0,00
Muut rahoitustuotot				
Pääomavastikkeet	20 000,00		20000,00	
./. Rahastoidut vastikkeet	-20 000,00	0,00	20000,00	
Lainaosuussuoritukset	0,00		0,00	
./. Rahastoidut osuudet	- 0,00	0,00	- 0,00	0,00
Muut rahoitustuotot		0,00		0,00
Korkokulut		- 0,00		- 0,00
Muut rahoituskulut		- 0,00		- 0,00
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä		**+/- 0,00**		**+/- 0,00**
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖS-SIIRTOJA JA VEROJA		6000,00		10570,00
Tilinpäätössiirrot				
Poistoeron muutos		+/- 0,00		+/- 0,00
Verotusperusteisten varausten muutos		6000		10570
Konserniavustus		+/- 0,00		+/- 0,00
Tilinpäätössiirrot yhteensä		**6 000,00**		**10 570,00**
Välittömät verot		- 0,00		- 0,00
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO) /YLIJÄÄMÄ (ALIJÄÄMÄ)		+/- 0,00		+/- 0,00

HOITOKATE		12000,00		10570,00
Poistot ja arvonalentumiset				
Rakennuksista ja rakennelmista		- 6 000,00		- 0,00
Koneista ja kalustosta		- 0,00		- 0,00
Muista pitkävaikutteisista menoista		- 0,00		- 0,00
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä		**- 6000,00**		**- 0,00**
Rahoitustuotot ja -kulut				
Osinkotuotot		0,00		0,00
Korkotuotot		0,00		0,00
Muut rahoitustuotot				
Pääomavastikkeet	20 000,00		20000,00	
./. Rahastoidut vastikkeet	-20 000,00	0,00	20000,00	
Lainaosuussuoritukset	0,00		0,00	
./. Rahastoidut osuudet	- 0,00	0,00	- 0,00	0,00
Muut rahoitustuotot		0,00		0,00
Korkokulut		- 0,00		- 0,00
Muut rahoituskulut		- 0,00		- 0,00
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä		**+/- 0,00**		**+/- 0,00**
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖS-SIIRTOJA JA VEROJA		6000,00		10570,00
Tilinpäätössiirrot				
Poistoeron muutos		+/- 0,00		+/- 0,00
Verotusperusteisten varausten muutos		6000		10570
Konserniavustus		+/- 0,00		+/- 0,00
Tilinpäätössiirrot yhteensä		**6 000,00**		**10 570,00**
Välittömät verot		- 0,00		- 0,00
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO) /YLIJÄÄMÄ (ALIJÄÄMÄ)		+/- 0,00		+/- 0,00

Asuintalovaraus

- ***Laki asuintalovarauksesta* (1986/846)**
- Asuintalovaraus asuinrakennuksista
  - Asuinrakennus = vähintään puolet rakennuksen huoneistojen pinta-alasta on vakituisessa asuinkäytössä verovuoden päättyessä
  - huoneisto vakituisessa asumistarkoituksessa, jos pääasiassa tarkoitettu tähän eikä ole muussa käytössä
- maksimimäärä 68 €/ pinta-ala m2
- minimi vuonna 3.500 € tai 200 m2
- käyttöaika 10 vuotta, varaus tuloutuu jos ei käytetty tässä ajassa

KIINTEISTÖ LIITTO

HOITOKATE		12000,00		10570,00
Poistot ja arvonalentumiset				
Rakennuksista ja rakennelmista		- 6 000,00		- 0,00
Koneista ja kalustosta		- 0,00		- 0,00
Muista pitkävaikutteisista menoista		- 0,00		- 0,00
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä		**- 6000,00**		**- 0,00**
Rahoitustuotot ja -kulut				
Osinkotuotot		0,00		0,00
Korkotuotot		0,00		0,00
Muut rahoitustuotot				
Pääomavastikkeet	20 000,00		20000,00	
./. Rahastoidut vastikkeet	-20 000,00	0,00	20000,00	
Lainaosuussuoritukset	0,00		0,00	
./. Rahastoidut osuudet	- 0,00	0,00	- 0,00	0,00
Muut rahoitustuotot		0,00		0,00
Korkokulut		- 0,00		- 0,00
Muut rahoituskulut		- 0,00		- 0,00
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä		**+/- 0,00**		**+/- 0,00**
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖS-SIIRTOJA JA VEROJA		6000,00		10570,00
Tilinpäätössiirrot				
Poistoeron muutos		+/- 0,00		+/- 0,00
Verotusperusteisten varausten muutos		6000		10570
Konserniavustus		+/- 0,00		+/- 0,00
Tilinpäätössiirrot yhteensä		**6 000,00**		**10 570,00**
Välittömät verot		0,00		- 0,00
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO) /YLIJÄÄMÄ (ALIJÄÄMÄ)		+/- 0,00		+/- 0,00

Tase

KIINTEISTÖ LIITTO

Mikä on tase?

- Taseen tehtävänä on esittää taloyhtiön taloudellinen tilanne tilinpäätöspäivänä
- Jos taloyhtiön tilikausi on 1.1.–31.12., tase kertoo taloyhtiön taloudellisen tilanteen 31.12.
- Toisin sanoen tase esittää yhtiön varat ja velat kyseisenä ajankohtana
- Taseelle on myös oma kaavansa (KILA)

KIINTEISTÖ LIITTO

Mitä voin lukea taseesta?

Tase koostuu kahdesta puolesta, joita kutsutaan nimillä **Vastaavaa** ja **Vastattavaa**

Vastaavaa-puolella näkyvät taloyhtiön varat

Vastattavaa-puolelta löytyvät puolestaan yhtiön oman ja vieraan pääoman rahoitus



Taseen vastaavaa-puoli

KIINTEISTÖ LIITTO



TASE VASTAAVAA

	Tilinpäätöspvm		Edellinen tilinpäätöspvm	
PYSYVÄT VASTAAVAT				
Aineettomat hyödykkeet				
Kehittämismenot	0,00		0,00	
Aineettomat oikeudet	0,00		0,00	
Liikearvo	0,00		0,00	
Muut aineettomat hyödykkeet	0,00		0,00	
Ennakkomaksut	0,00	0,00	0,00	0,00
Aineelliset hyödykkeet				
Maa- ja vesialueet				
Omistuskiinteistöt	200 000,00		200 000,00	
Kiinteistöjen vuokraoikeudet	0,00		0,00	
Rakennukset ja rakennelmat				
Omistusrakennukset ja -rakennelmat	994 000,00		800 000,00	
Rakennusten ja rakennelmien vuokraoikeudet	0,00		0,00	
Koneet ja kalusto	20 000,00		20 000,00	
Muut aineelliset hyödykkeet	0,00		0,00	
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	0,00	1 214 000,00	0,00	1 020 000,00
Sijoitukset				
Osuudet saman konsernin yrityksissä	0,00		0,00	
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	0,00		0,00	
Osuudet omistusyhteysyrityksissä	0,00		0,00	
Saamiset omistusyhteysyrityksiltä	0,00		0,00	
Muut osakkeet ja osuudet	0,00		0,00	
Muut saamiset	0,00	0,00	0,00	0,00

VAIHTUVAT VASTAAVAT				
Vaihto-omaisuus				
Aineet ja tarvikkeet	0,00		0,00	
Keskeneräiset tuotteet	0,00		0,00	
Valmiit tuotteet / tavarat	0,00		0,00	
Muu vaihto-omaisuus	0,00		0,00	
Ennakkomaksut	0,00	0,00	0,00	0,00
Saamiset				
Pitkäaikaiset saamiset				
Saamiset kiinteistön tuotoista	0,00		0,00	
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	0,00		0,00	
Saamiset omistusyhteysyrityksiltä	0,00		0,00	
Lainasaamiset	0,00		0,00	
Muut saamiset	0,00		0,00	
Maksamattomat osakkeet / osuudet	0,00		0,00	
Siirtosaamiset	0,00	0,00	0,00	0,00
Lyhytaikaiset saamiset				
Saamiset kiinteistön tuotoista	1500,00		2200,00	
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	0,00		0,00	
Saamiset omistusyhteysyrityksiltä	0,00		0,00	
Lainasaamiset	0,00		0,00	
Muut saamiset	0,00		8800,00	
Maksamattomat osakkeet / osuudet	0,00		0,00	
Siirtosaamiset	0,00	1500,00	0,00	11000,00
Rahoitusarvopaperit				
Osuudet saman konsernin yrityksissä	0,00		0,00	
Muut osakkeet ja osuudet	0,00		0,00	
Muut arvopaperit	0,00	0,00	0,00	0,00
Rahat ja pankkisaamiset		20000,00		18500,00
Vastaavaa yhteensä		1235500,00		1049500,00

Sitten vastattavaa-puoli…

KIINTEISTÖ LIITTO



TASE VASTATTAVAA

	Tilinpäätöspvm		Edellinen tilinpäätöspvm	
OMA PÄÄOMA				
Osakepääoma				
Osakepääoma	140000,00		140000,00	
Osakepääoman korotus	0,00	140 000,00	0,00	140 000,00
Rakennusrahasto		160 000,00		160 000,00
Arvonkorotusrahasto		0,00		0,00
Muut rahastot				
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	300 000,00		300 000,00	
Vararahasto	0,00		0,00	
Lainanlyhennysrahasto	60 000,00		40 000,00	
Perusparannusrahasto	0,00		0,00	
Käyvän arvon rahasto	0,00		0,00	
Muut rahastot	0,00	360 000,00	0,00	340 000,00
Edellisten tilikausien voitto (tappio)		94 500,00		94 500,00
Tilikauden voitto (tappio)		0,00		0,00
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ				
Poistoero	0,00		0,00	
Verotusperusteiset varaukset				
Asuintalovaraukset	31000,00		25000,00	
Muut verotusperusteiset varaukset	0,00	31000,00	0,00	25000,00
PAKOLLISET VARAUKSET				
Eläkevaraukset	0,00		0,00	
Verovaraukset	0,00		0,00	
Muut pakolliset varaukset	0,00	0,00	0,00	0,00

HOITOKATE		12000,00		10570,00
Poistot ja arvonalentumiset				
Rakennuksista ja rakennelmista		- 6 000,00		- 0,00
Koneista ja kalustosta		- 0,00		- 0,00
Muista pitkävaikutteisista menoista		- 0,00		- 0,00
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä		**- 6000,00**		**- 0,00**
Rahoitustuotot ja -kulut				
Osinkotuotot		0,00		0,00
Korkotuotot		0,00		0,00
Muut rahoitustuotot				
Pääomavastikkeet	20 000,00		20000,00	
./. Rahastoidut vastikkeet	-20 000,00	0,00	20000,00	
Lainaosuussuoritukset	0,00		0,00	
./. Rahastoidut osuudet	- 0,00	0,00	- 0,00	0,00
Muut rahoitustuotot		0,00		0,00
Korkokulut		- 0,00		- 0,00
Muut rahoituskulut		- 0,00		- 0,00
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä		**+/- 0,00**		**+/- 0,00**
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖS-SIIRTOJA JA VEROJA		6000,00		10570,00
Tilinpäätössiirrot				
Poistoeron muutos		+/- 0,00		+/- 0,00
Verotusperusteisten varausten muutos		6000		10570
Konserniavustus		+/- 0,00		+/- 0,00
Tilinpäätössiirrot yhteensä		**6 000,00**		**10 570,00**
Välittömät verot		- 0,00		- 0,00
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO) /YLIJÄÄMÄ (ALIJÄÄMÄ)		+/- 0,00		+/- 0,00

TASE VASTATTAVAA

	Tilinpäätöspvm		Edellinen tilinpäätöspvm	
OMA PÄÄOMA				
Osakepääoma				
Osakepääoma	140000,00		140000,00	
Osakepääoman korotus	0,00	140 000,00	0,00	140 000,00
Rakennusrahasto		160 000,00		160 000,00
Arvonkorotusrahasto		0,00		0,00
Muut rahastot				
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	300 000,00		300 000,00	
Vararahasto	0,00		0,00	
Lainanlyhennysrahasto	60 000,00		40 000,00	
Perusparannusrahasto	0,00		0,00	
Käyvän arvon rahasto	0,00		0,00	
Muut rahastot	0,00	360 000,00	0,00	340 000,00
Edellisten tilikausien voitto (tappio)		94 500,00		94 500,00
Tilikauden voitto (tappio)		0,00		0,00
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ				
Poistoero	0,00		0,00	
Verotusperusteiset varaukset				
Asuintalovaraukset	31000,00		25000,00	
Muut verotusperusteiset varaukset	0,00	31000,00	0,00	25000,00
PAKOLLISET VARAUKSET				
Eläkevaraukset	0,00		0,00	
Verovaraukset	0,00		0,00	
Muut pakolliset varaukset	0,00	0,00	0,00	0,00

VIERAS PÄÄOMA				
Pitkäaikainen				
Pääomalainat	0,00		0,00	
Joukkovelkakirjalainat	0,00		0,00	
Vaihtovelkakirjalainat	0,00		0,00	
Lainat rahoituslaitoksilta	430 000,00		270 000,00	
Takaisinlainat työeläkevakuutuslaitoksilta	0,00		0,00	
Saadut ennakot	0,00		0,00	
Ostovelat	0,00		0,00	
Rahoitusvekselit	0,00		0,00	
Velat saman konsernin yrityksille	0,00		0,00	
Velat omistusyhteysyrityksille	0,00		0,00	
Muut velat	0,00		0,00	
Siirtovelat	0,00	430000,00	0,00	270000,00
Lyhytaikainen				
Pääomalainat	0,00		0,00	
Joukkovelkakirjalainat	0,00		0,00	
Vaihtovelkakirjalainat	0,00		0,00	
Lainat rahoituslaitoksilta	20 000,00		20 000,00	
Takaisinlainat työeläkevakuutuslaitoksilta	0,00		0,00	
Saadut ennakot	0,00		0,00	
Ostovelat	0,00		0,00	
Rahoitusvekselit	0,00		0,00	
Velat saman konsernin yrityksille	0,00		0,00	
Velat omistusyhteysyrityksille	0,00		0,00	
Muut velat	0,00		0,00	
Siirtovelat	0,00	20000,00	0,00	20000,00
Vastattavaa yhteensä		1235500,00		1049500,00

Liitetiedot

- Taloyhtiön tilinpäätöstä täydentävät liitetiedot.
- Liitetietojen sisällöstä määrätään kirjanpitolainsäädännössä.
- Taloyhtiö voi tietenkin antaa pakollisten liitetietojen ohella myös täydentäviä tietoja, mikäli ne ovat **olennaisia**
  - Olennaisella tarkoitetaan asiaa, joka vaikuttaa lukijan tekemään päätökseen

    ➡ Tapauskohtainen harkinta ja mietittävä kokonaisuutta!

KIINTEISTÖ LIITTO

Taloyhtiön tilinpäätöksen liitetietoina esitetään yleensä seuraavat tiedot:

- tuloksen ja taseen vertailukelpoisuus
- aiempien tilikausien oikaisut
- tilikauden palkat ja palkkiot
- pysyvien vastaavien muutokset
- arvonkorotukset
- osakeomistukset muissa yhtiöissä
- oman pääoman muutokset (rahastoinnit)
- pakolliset varaukset
- pitkäaikainen (yli 5 vuotta) vieras pääoma
- shekkitililimiitin kokonaismäärä
- kiinnitykset, takaukset ja pantit
- kiinteistöön kohdistuvat pysyvät rasitteet

KIINTEISTÖ LIITTO



Liitetiedot

Mahdollisten muiden vastuiden esiintuominen!!

- annetut/saadut vakuudet
- tehdyt sitoumukset; esim. keskeneräisen urakan tulevat maksuerät
- rakentamisvastuu, esim. autopaikat
- muut mahdolliset olennaiset vastuut (esim. merkittävä riita vastuunjaosta)
- Kiinteistöinvestointien alv-vastuut
  - KILA alv-yleisohjeessa (6.5.2008) malleja vastuiden esittämisestä



Toimintakertomus – tiedon jakoa?

KIINTEISTÖ LIITTO

Mikä on toimintakertomus?

Toimintakertomus on sanallinen selvitys yhtiön tilikaudesta, taloudellisesta tilanteesta ja asioista, jotka eivät suoraan käy ilmi tilinpäätöksestä.

Taloyhtiöiden on laadittava aina toimintakertomus.

Toimintakertomus ei ole osa itse tilinpäätöstä, mutta kuuluu tilinpäätöskokonaisuuteen.

Toimintakertomuksen rooli korostuu taloyhtiömaailmassa, koska maallikoille se on yksinkertaisin tapa saada tietoa taloyhtiön tilanteesta.

Se on tärkeä informaation lähde myös toiminnantarkastajille.

KIINTEISTÖ LIITTO

Mitä toimintakertomus sisältää?

Toimintakertomuksesta säädetään asunto-osakeyhtiölaissa, ja osa sen tiedoista on pakollisia ja osa vapaaehtoisia.

Taloyhtiön toimintakertomuksessa on oltava ainakin:

- tiedot yhtiövastikkeen käytöstä, jos vastike voidaan periä eri tarkoituksiin eri perustein
- tiedot pääomalainojen pääasiallisista lainaehdoista ja lainoille kertyneestä kuluksi kirjaamattomasta korosta
- tiedot yhtiön omaisuuteen kohdistuvista pysyvistä rasitteista ja kiinnityksistä sekä siitä, missä panttikirjat ovat

KIINTEISTÖ LIITTO

Mitä toimintakertomus sisältää? (jatkuu)

- tiedot olennaisista tapahtumista tilikaudella ja sen päättyminen jälkeen
- tiedot talousarvion toteutumisesta sekä riittävä selvitys olennaisista poikkeamista talousarvioon nähden
- arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä

Lisäksi taloyhtiön toimintakertomuksessa **voidaan antaa lisätietoja** esimerkiksi perustiedoista, hallinnosta, taloudesta, kulutustiedoista, haltuun otetuista huoneistoista, osakesiirroista, lainaosuuksista ja hankerahoituslaskelmista.

KIINTEISTÖ LIITTO

Jälkilaskelmat

Asunto-osakeyhtiölain mukaan toiminta-kertomuksessa on annettava tiedot yhtiövastikkeen käytöstä, jos vastike voidaan periä eri tarkoituksiin eri perustein

Tämä asunto-osakeyhtiölain säännös on käytännössä toteutettu ns. vastike-jälkilaskelmin



Jälkilaskelmat

Laskelmien tarkoitus:

- Osoittaa onko kerätyt vastikkeet käytetty niihin kuluihin/menoihin, joita varten niitä on kerätty - jälkikäteistä “korvamerkkaamista”
- Osoittaa onko vastikkeita peritty riittävästi
- Kertoo yhtiön rahoitusasemasta
- “Turvaa” osakkaiden yhdenvertaisen kohtelun, osakkaiden yhdenvertaisuuden, vastikeperinnässä

KIINTEISTÖ LIITTO

Jälkilaskelmat

Kustakin yhtiössä perittävästä vastikkeesta on laadittava oma jälkilaskelmansa

Laskelmien lopputuloksena muodostuva vastikekohtainen yli- tai alijäämä, joka tulee huomioida seuraavan tilikauden talousarviota laadittaessa



Talous- ja veroneuvonta jäsenten apuna

- Maanantaista torstaihin klo 9-12
- Numerossa (09) 1667 6369
- Apua kirjanpito- ja verotuskysymyksiin sekä neuvoja talouden suunnitteluun taloyhtiöissä



KIINTEISTÖ LIITTO

KIINTEISTÖ LIITTO

Kiitos!

