

SISÄLLYS

ESIPUHE	3
LYHENTEET	12
1 YLEISTÄ KIINTEISTÖYHTIÖISTÄ.....	13
1.1 Asunto-osakeyhtiö, keskinäinen kiinteistö- osakeyhtiö ja tavallinen kiinteistöosakeyhtiö.....	13
1.2 Kiinteistöyhtiöihin sovellettava lainsäädäntö.....	14
1.2.1 Yleiset yhtiöihin sovellettavat säännökset.....	14
1.2.2 Kirjanpitoon sekä tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laadintaan sovellettavat säännökset	15
1.2.3 Tilintarkastukseen sovellettavat säännökset.....	15
2 KIRJANPITOLAIN YLEISET KIRJANPITO A KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET	17
2.1 Yleistä kirjanpitosäännöksistä.....	17
2.2 Kirjanpitovelvollisuus.....	18
2.3 Kahdenkertainen kirjanpito	19
2.4 Hyvä kirjanpilotapa	20
2.5 Tilikausi	21
2.6 Kirjanpitovelvollisen kokoluokkaa koskevia määräyksiä	23
2.7 Konserni sekä yleisen edun kannalta merkittävä yhteisö.....	24
3 LIIKETAPAHTUMIEN KIRJAAMINEN JA KIRJANPITO AINEISTO	25
3.1 Liiketapahtumat.....	25
3.2 Kirjanpito-tilit ja tililuettelo	27
3.2.1 Tilijärjestelmä	28
3.2.2 Tililuettelo	29
3.2.3 Pääkirjanpito ja osakirjanpidot	34
3.3 Kirjaamisperusteet.....	35

3.4 Kirjausjärjestys ja -ajankohta	37
3.4.1 Kirjausten aika- ja asiajärjestys	37
3.4.2 Kirjausten ajankohta	39
3.5 Tosite	40
3.5.1 Erilaiset tositteet ja tositeaineisto	41
3.5.2 Tositteen muotovaatimukset	44
3.5.3 Tositteen varmentaminen	45
3.5.4 Liitetietotosite	46
3.6 Kirjausketju	47
3.7 Kirjanpitoaineisto	51
3.7.1 Kirjanpitoaineiston muoto	51
3.7.2 Kirjanpitomerkintöjen ja tositteiden sisällön muuttaminen	52
3.8 Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista	52
3.9 Kirjanpitoaineiston säilyttäminen	54
3.10 Kirjanpitoaineiston säilytysaika	56
3.10.1 Kirjanpitoaineiston vähimmäissäilytysajat	56
3.10.2 Tositteiden jäljennökset	57
3.10.3 Pääsäännöstä poikkeavat aineistojen säilytysajat	57
4 KIRJANPITO KÄYTÄNNÖSSÄ	59
4.1 Tilinavaus	59
4.1.1 Tilinavauksen suorittaminen	59
4.1.2 Siirtyvien erien käsittely tilinavauksessa	60
4.2 Viennit	63
4.2.1 Tulon kirjaaminen	63
4.2.2 Menon kirjaaminen	66
4.2.3 Rahoitustapahtumien kirjaaminen	67
4.2.4 Kirjaukset pääomatileille	67
4.2.5 Poistot	70
4.2.6 Rahastointi	72
4.2.7 Avustukset ja vakuutuskorvaukset	75
4.2.8 Palkanmaksu	76
4.2.9 Siirtyvät erät	78
4.2.10 Korkojaksotus	81
4.2.11 Tilien päättäminen	82
4.3 Arvonlisäveron kirjanpidollinen käsittely	83
4.3.1 Arvonlisäveron kirjaustavat	84
4.3.2 Arvonlisäveron suoriteperusteisuus	86
4.3.3 Arvonlisäverojärjestelmän vaatimukset kirjanpidolle	87
4.4 Vuokrankantokirja	87

4.5	Palkkakirjanpito	89
5	ARVOSTUS- JA JAKSOTUSSÄÄNNÖKSET	91
5.1	Tuottojen, kulujen ja menetysten jaksottaminen	91
5.2	Saamiset, rahoitusvarat ja velat	93
5.2.1	Saamiset	93
5.2.2	Rahoitusomaisuus	94
5.2.3	Velat	94
5.3	Hankintamenojen jaksottaminen eli poistot	94
5.3.1	Aineellinen omaisuus	94
5.3.2	Aineeton omaisuus	95
5.3.3	Muiden pitkävaikutteisten menojen jaksottaminen	96
5.3.4	Muut kuin suunnitelman mukaiset poistot	97
5.4	Arvonlennus	99
5.5	Vastaiset menot ja menetykset sekä pakollinen varaus	101
5.5.1	Vastaisten menojen ja menetysten vähentäminen tuotoista	101
5.5.2	Pakollisten varausten kirjaaminen taseeseen	102
5.6	Verotusperusteinen varaus	104
5.7	Kulukirjauksen oikaisu	105
5.8	Arvonkorotus	106
5.8.1	Yleistä	106
5.8.2	Arvonkorotuksen määrä	107
5.8.3	Arvonkorotuksen kohteet	108
5.8.4	Arvonkorotusten käyttö ja peruutus	109
5.8.5	Arvonkorotusten esitystapa	109
5.8.6	Arvonkorotukset ja verotus	110
6	TILINPÄÄTÖS	111
6.1	Tilinpäätöseriin liittyvät määritelmät	111
6.1.1	Liikevaihto	111
6.1.2	Satunnaiset tuotot ja kulut	112
6.1.3	Pysyvät ja vaihtuvat vastaavat	113
6.1.4	Vaihto-omaisuus ja rahoitusomaisuus	113
6.1.5	Hankintameno	114
6.1.6	Siirtosaamiset ja siirtovelat	115
6.1.7	Pitkäaikainen saaminen ja velka	116
6.1.8	Omat ja emoyrityksen osakkeet ja osuudet	117
6.2	Tilinpäätöksen sisältö sekä yleiset laatimisperiaatteet	118
6.2.1	Yhtiön koon huomioiminen tilinpäätöksen laadinnassa	118
6.2.2	Tilinpäätöksen sisältö ja vertailutiedot	120

6.2.3	Oikea ja riittävä kuva	122
6.2.4	Olenaisuus yleisenä tilinpäätösperiaatteena	124
6.2.5	Muut yleiset tilinpäätösperiaatteet	126
6.2.6	Lasku- ja maksuperusteisuuden oikaiseminen ja täydentäminen	130
6.2.7	Kieli ja valuutta	131
6.2.8	Laatimisaika	132
6.2.9	Päiväys ja allekirjoitus	133
6.2.10	Tasekirja	136
6.2.11	Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen rekisteröinti ja julkistaminen	137
6.2.12	Velvollisuus antaa jäljennös tilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta	140
6.2.13	Tilintarkastusta koskevat tiedot	141
6.3	Tuloslaskelma	142
6.3.1	Käytettävä tuloslaskelmakaava	142
6.3.2	Kiinteistön tuloslaskelmakaava	143
6.3.3	Tuloslaskelman sisältö tiliryhmittäin	145
6.3.4	Liikekaava ja sovellettu liikekaava	156
6.3.5	Arvonlisäverollisen yhtiön tuloslaskelma	159
6.4	Tase	163
6.4.1	Yleistä	163
6.4.2	Taseen sisältö tiliryhmittäin	167
6.4.3	Hankintamenon kohdentaminen taseryhmiin	176
6.4.4	Oma pääoma	178
6.5	Rahoituslaskelma	184
6.6	Liitetiedot	185
6.6.1	Yleistä	185
6.6.2	Liitetieto tilinpäätöksen laatimisperiaatteista	188
6.6.3	Liitetieto poikkeuksellisista eristä	189
6.6.4	Liitetieto tilikauden jälkeisistä olennaisista tapahtumista	190
6.6.5	Liitetieto arvonkorotusrahastosta	191
6.6.6	Liitetieto pitkäaikaisista lainoista	192
6.6.7	Liitetieto annetuista vakuuksista ja taseen ulkopuolisista sitoumuksista ja järjestelyistä sekä eläkevastuista	192
6.6.8	Liitetieto emoyrityksestä	196
6.6.9	Liitetieto lainoista toimitusjohtajalle ja hallintoelimiin kuuluville henkilöille sekä heidän puolestaan annetuista sitoumuksista	196
6.6.10	Liitetieto liiketoimista intressitahojen kanssa	196
6.6.11	Liitetieto henkilöstöstä	197
6.6.12	Liitetieto omien osakkeiden ja osuuksien hankinnasta ja luovutuksista	197

6.6.13	Liitetieto toimintakertomusta vastaavista tiedoista	198
6.6.14	Muut liitetiedot.....	198
6.7	Tase-erittelyt	202
6.8	Konsernitilinpäätös	203
7	TOIMINTAKERTOMUS	205
7.1	Yleistä	205
7.1.1	Oikea ja riittävä kuva	206
7.1.2	Oletus toiminnan jatkuvuudesta	206
7.1.3	Johdonmukaisuus.....	207
7.1.4	Toimintakertomus tilinpäätöksen täydentäjänä	207
7.1.5	Laadintaperiaatteet.....	207
7.2	Kirjanpitolain mukaiset tiedot toimintakertomuksessa	209
7.2.1	Velvollisuus laatia toimintakertomus	210
7.2.2	Kirjanpitolain määräykset toimintakertomuksen sisällöstä	211
7.2.3	Toimintakertomuksessa esitettävät tiedot.....	212
7.3	Osakeyhtiölain mukaiset tiedot toimintakertomuksessa	215
7.3.1	Hallituksen esitys yhtiön voittoa koskeviksi toimenpiteiksi sekä esitys mahdollisesta muun vapaan oman pääoman jakamisesta	218
7.3.2	Yhtiön osakkeiden määrä osakelajeittain ja kutakin osakelajia koskevat yhtiöjärjestyksen pääasialliset määräykset	219
7.3.3	Pääomalainojen pääasialliset lainaehdot ja lainoille kertynyt kuluksi kirjaamaton korko	219
7.3.4	Lähipiirilainat	220
7.3.5	Omat osakkeet	221
7.3.6	Oman pääoman menettäminen	222
7.3.7	Muut toimintakertomustiedot	223
7.4	Asunto-osakeyhtiölain mukaiset tiedot toimintakertomuksessa	224
7.4.1	Vastikerahoituslaskelmat	224
7.4.2	Pääomalainat.....	227
7.4.3	Rasitteet ja kiinnitykset	228
7.4.4	Olenaiset tapahtumat tilikaudella ja sen päättymisen jälkeen..	229
7.4.5	Tieto talousarvion toteutumisesta	230
7.4.6	Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä.....	231
7.4.7	Hallituksen esitys yhtiön voittoa koskeviksi toimenpiteiksi sekä esitys mahdollisesta muun vapaan oman pääoman jakamisesta	232
7.4.8	Rakenne- ja rahoitusjärjestelyt.....	233
7.4.9	Omat osakkeet.....	234

7.4.10	Yhtiön varojen vähentymien ja oman pääoman lisäykset.....	235
7.4.11	Vapaaehtoiset tiedot.....	238

8 KIINTEISTÖYHTIÖN TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN RAKENNE241

9 TILINPÄÄTÖKSEN SUUNNITTELU KÄYTÄNNÖSSÄ ..247

9.1	Yleistä	247
9.2	Tulojen lykkäämiseen tähtäävät toimenpiteet.....	248
9.3	Menojen kiihdyttämiseen tähtäävät toimenpiteet	249
9.4	Korjausmenojen käsittely	250
9.4.1	Perusparannus vai vuosikorjaus?	250
9.4.2	Korjausmenojen esittäminen tilinpäätöksessä	257
9.5	Poistot	257
9.5.1	Yleistä poistoista	257
9.5.2	Tasapoisto	260
9.5.3	Menojäännöspoisto	261
9.5.4	Kertapoistot lyhytikäisestä käyttöomaisuudesta ja pienhankinnoista	262
9.5.5	Suunnitelman mukaiset poistot.....	263
9.5.6	Kiinteistöyhtiöitä koskevat verotuspoistot	269
9.6	Asuintalovaraus.....	272
9.6.1	Yleistä asuintalovarauksesta	272
9.6.2	Asuinrakennus	273
9.6.3	Asuintalovarauksen suuruus.....	274
9.6.4	Asuintalovarauksen käyttäminen.....	274
9.6.5	Asuintalovarauksen purkautuminen	275
9.6.6	Varaus kirjanpidossa.....	275
9.7	Rahastoinnit	277
9.7.1	Yleistä rahastoinneista.....	277
9.7.2	Rakennusrahastointi	280
9.7.3	Ennakkorahastointi.....	281
9.7.4	Perusparannus- ja korjausrahastointi	282
9.7.5	Yhtiöjärjestyksen määräykseen perustuva rahastointi	283
9.7.6	Lainanlyhennysrahastointi	284
9.7.7	SVOP-rahastointi	285
9.7.8	Rahastojen kirjanpidollinen käsittely	285

10 VEROTUS	289
10.1 Tuloverotus	289
10.1.1 Verovelvollisuus	289
10.1.2 Tulolähteet	289
10.1.3 Veronalaiset ja verovapaat tulot	291
10.1.4 Vähennyskelpoiset ja -kelvottomat menot	291
10.2 Arvonlisävero kiinteistössä	292
10.2.1 Yleistä arvonlisäverosta	292
10.2.2 Arvonlisäverolain kiinteistökäsite	294
10.2.3 Verolliset kiinteistönluovutukset	295
10.2.4 Kiinteistöhallintapalvelujen oman käytön verotus	297
10.2.5 Vapaaehtoinen arvonlisäverovelvolliseksi hakeutuminen	301
10.2.6 Kiinteistöihin liittyvät investoinnit	325
11 ERITYISKYSYMYKSIÄ	329
11.1 Vastikerahoituslaskelmat	329
11.1.1 Mikä vastikerahoituslaskelma on?	329
11.1.2 Vastikerahoituslaskelmien tarkoitus	330
11.1.3 Laskelmien laatiminen	331
11.2 Lainaosuuslaskenta	346
11.2.1 Osakkaan mahdollisuus suorittaa lainaosuutensa	346
11.2.2 Lainaosuuslaskelma	346
11.3 Oma pääoma	348
11.3.1 Osakepääoman korottaminen osakeannissa	348
11.3.2 Omien osakkeiden hankkiminen ja lunastaminen	351
11.4 Asunto-osakeyhtiön rakennusaikainen kirjanpito	351
11.4.1 Rakennuttaja	352
11.4.2 RS-järjestelmä	353
11.4.3 Juokseva rakennusaikainen kirjanpito	354
11.4.4 Luovutustase	355
11.4.5 Luovutusyhtiökokous	356
12 TALOUSARVIO	357
12.1 Talousarvion perusteet	357
12.2 Talousarvion tavoitteet ja muoto	358
12.2.1 Talousarvion tavoitteet	358
12.2.2 Talousarvion muoto	359
12.2.3 Talousarvion laatiminen	362

13 TILINTARKASTUS JA TOIMINNANTARKASTUS.....	369
13.1 Tilintarkastus	369
13.1.1 Tilintarkastajaa ja tilintarkastusta koskevat säännökset.....	369
13.1.2 Velvollisuus valita tilintarkastaja	370
13.1.3 Tilintarkastajan kelpoisuus sekä riippumattomuus ja esteellisyys	371
13.1.4 Tilintarkastuksen laajuus ja sisältö	372
13.1.5 Tilinpäätösmerkintä	372
13.1.6 Tilintarkastuskertomus	372
13.1.7 Tilintarkastuspöytäkirja	373
13.1.8 Tilintarkastajan osallistuminen yhtiökokoukseen	373
13.1.9 Tilintarkastajan erottaminen ja eroaminen	374
13.2 Toiminnantarkastus.....	374
13.2.1 Toiminnantarkastajaa ja toiminnantarkastusta koskevat säännökset.....	374
13.2.2 Toiminnantarkastajan kelpoisuus ja riippumattomuus.....	375
13.2.3 Toiminnantarkastuksen sisältö ja toiminnantarkastuskertomus	376
14 ESIMERKKI ASUNTO-OSAKEYHTIÖN TASEKIRJASTA	379
LIITTEET	396
Liite 1 Vastikerahoituslaskelma (malli)	396
Liite 2 Rahoituslaskelma (malli).....	400
Liite 3 Lainaosuuslaskelma (malli)	401
Liite 4 Hankerahoituslaskelma (malli)	402
Liite 5 Kiinteistön tuloslaskelma (malli)	403
Liite 6 Asunto-osakeyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden tase (malli).....	407
Liite 7 Talousarviovertailu (malli)	410
KIRJANPITOLAUTAKUNNAN YLEISOHJEITA JA LAUSUNTOJA	412
ASIAHAKEMISTO	416