

SISÄLLYS

ESIPUHE	5
LYHENTEET	15
1 YLEISTÄ KIIINTEISTÖYHTIÖISTÄ.....	17
1.1 Asunto-osakeyhtiö, keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö ja tavallinen kiinteistöosakeyhtiö.....	17
1.2 Kiinteistöyhtiöihin sovellettava lainsäädäntö.....	18
1.2.1 Yleiset yhtiöihin sovellettavat säännökset.....	18
1.2.2 Kirjanpitoon sekä tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laadintaan sovellettavat säännökset	19
1.2.3 Tilintarkastukseen sovellettavat säännökset.....	19
2 KIRJANPITOLAIN YLEISET KIRJANPITOJA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET	21
2.1 Yleistä kirjanpitosäännöksistä.....	21
2.2 Kirjanpitovelvollisuus.....	22
2.3 Kahdenkertainen kirjanpito	23
2.4 Hyvä kirjanpito.....	24
2.5 Tilikausi	25
2.6 Kirjanpitovelvollisen kokoluokkaa koskevia määräyksiä	27
2.7 Konserni sekä yleisen edun kannalta merkittävä yhteisö.....	28
3 LIIKETAPAHTUMIEN KIRJAAMINEN JA KIRJANPITOAINEISTO	29
3.1 Liiketapahtumat.....	29
3.2 Kirjanpitotilit ja tililuettelo	31
3.2.1 Tilijärjestelmä	32
3.2.2 Tililuettelo	33
3.2.3 Pääkirjanpito ja osakirjanpidot	38
3.3 Kirjaamisperusteet.....	39

3.4 Kirjausjärjestys ja -ajankohta	41
3.4.1 Kirjausten aika- ja asiajärjestys	41
3.4.2 Kirjausten ajankohta	43
3.5 Tosite	44
3.5.1 Erilaiset tositteet ja tositeaineisto	45
3.5.2 Tositteen muotovaatimukset	47
3.5.3 Tositteen varmentaminen	48
3.5.4 Liitetietotosite	49
3.6 Kirjausketju	50
3.7 Kirjanpitoaineisto	54
3.7.1 Kirjanpitoaineiston muoto	54
3.7.2 Kirjanpitomerkintöjen ja tositteiden sisällön muuttaminen	54
3.8 Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista	55
3.9 Kirjanpitoaineiston säilyttäminen	56
3.10 Kirjanpitoaineiston säilytysaika	57
3.10.1 Kirjanpitoaineiston vähimmäissäilytysajat	58
3.10.2 Tositteiden jäljennökset	59
3.10.3 Pääsäännöstä poikkeavat aineistojen säilytysajat	59
4 KIRJANPITO KÄYTÄNNÖSSÄ	61
4.1 Tilinavaus	61
4.1.1 Tilinavauksen suorittaminen	61
4.1.2 Siirtyvien erien käsittely tilinavauksessa	62
4.2 Viennit	65
4.2.1 Tulon kirjaaminen	65
4.2.2 Menon kirjaaminen	68
4.2.3 Rahoitustapahtumien kirjaaminen	69
4.2.4 Kirjaukset pääomatileille	69
4.2.5 Poistot	72
4.2.6 Rahastointi	74
4.2.7 Avustukset ja vakuutuskorvaukset	77
4.2.8 Palkanmaksu	78
4.2.9 Siirtyvät erät	80
4.2.10 Korkojaksotus	83
4.2.11 Tilien päättäminen	84
4.3 Arvonlisäveron kirjanpidollinen käsittely	85
4.3.1 Arvonlisäveron kirjaustavat	86
4.3.2 Arvonlisäveron suoriteperusteisuus	88
4.3.3 Arvonlisäverojärjestelmän vaatimukset kirjanpidolle	88
4.4 Vuokrankantokirja	89

4.5	Palkkakirjanpito	91
5	ARVOSTUS- JA JAKSOTUSSÄÄNNÖKSET	93
5.1	Tuottojen, kulujen ja menetysten jaksottaminen	93
5.2	Saamiset, rahoitusvarat ja velat	95
5.2.1	Saamiset	95
5.2.2	Rahoitusomaisuus	96
5.2.3	Velat	96
5.3	Hankintamenojen jaksottaminen eli poistot	96
5.3.1	Aineellinen omaisuus	96
5.3.2	Aineeton omaisuus	97
5.3.3	Muiden pitkävaikutteisten menojen jaksottaminen	98
5.3.4	Muut kuin suunnitelman mukaiset poistot	99
5.4	Arvonlennus	100
5.5	Vastaiset menot ja menetykset sekä pakollinen varaus	102
5.5.1	Vastaisten menojen ja menetysten vähentäminen tuotoista	103
5.5.2	Pakollisten varausten kirjaaminen taseeseen	104
5.6	Verotusperusteinen varaus	106
5.7	Kulukirjauksen oikaisu	107
5.8	Arvonkorotus	108
5.8.1	Yleistä	108
5.8.2	Arvonkorotuksen määrä	109
5.8.3	Arvonkorotuksen kohteet	110
5.8.4	Arvonkorotusten käyttö ja peruutus	111
5.8.5	Arvonkorotusten esitystapa	111
5.8.6	Arvonkorotukset ja verotus	112
6	TILINPÄÄTÖS	113
6.1	Tilinpäätöseriin liittyvät määritelmät	113
6.1.1	Liikevaihto	113
6.1.2	Satunnaiset tuotot ja kulut	114
6.1.3	Pysyvät ja vaihtuvat vastaavat	115
6.1.4	Vaihto-omaisuus ja rahoitusomaisuus	115
6.1.5	Hankintameno	116
6.1.6	Siirtosaamiset ja siirtovelat	117
6.1.7	Pitkäaikainen saaminen ja velka	118
6.1.8	Omat ja emoyrityksen osakkeet ja osuudet	119
6.2	Tilinpäätöksen sisältö sekä yleiset laatimisperiaatteet	120
6.2.1	Yhtiön koon huomioiminen tilinpäätöksen laadinnassa	120
6.2.2	Tilinpäätöksen sisältö ja vertailutiedot	122

6.2.3	Oikea ja riittävä kuva	124
6.2.4	Olennaisuus yleisenä tilinpäätösperiaatteena	126
6.2.5	Muut yleiset tilinpäätösperiaatteet.....	128
6.2.6	Lasku- ja maksuperusteisuuden oikaiseminen ja täydentäminen	132
6.2.7	Kieli ja valuutta	133
6.2.8	Laatimisaika.....	134
6.2.9	Päiväys ja allekirjoitus	135
6.2.10	Tasekirja	137
6.2.11	Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen rekisteröinti ja julkistaminen.....	138
6.2.12	Velvollisuus antaa jäljennös tilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta	142
6.2.13	Tilintarkastusta koskevat tiedot	142
6.3	Tuloslaskelma	143
6.3.1	Käytettävä tuloslaskelmakaava	143
6.3.2	Kiinteistön tuloslaskelmakaava	144
6.3.3	Tuloslaskelman sisältö tiliryhmittäin	146
6.3.4	Liikekaava ja sovellettu liikekaava	157
6.3.5	Arvonlisäverollisen yhtiön tuloslaskelma.....	160
6.4	Tase	164
6.4.1	Yleistä	164
6.4.2	Taseen sisältö tiliryhmittäin.....	168
6.4.3	Hankintamenon kohdentaminen taseryhmiin	177
6.4.4	Oma pääoma.....	179
6.5	Rahoituslaskelma	185
6.6	Liitetiedot	186
6.6.1	Yleistä	186
6.6.2	Liitetieto tilinpäätöksen laatimisperiaatteista	189
6.6.3	Liitetieto poikkeuksellisista eristä.....	190
6.6.4	Liitetieto tilikauden jälkeisistä olennaisista tapahtumista.....	191
6.6.5	Liitetieto arvonkorotusrahastosta	192
6.6.6	Liitetieto pitkäaikaisista lainoista.....	193
6.6.7	Liitetieto annetuista vakuuksista ja taseen ulkopuolisista sitoumuksista ja järjestelyistä sekä eläkevastuista	193
6.6.8	Liitetieto emoyrityksestä.....	197
6.6.9	Liitetieto lainoista toimitusjohtajalle ja hallintoelimiin kuuluville henkilöille sekä heidän puolestaan annetuista sitoumuksista.....	197
6.6.10	Liitetieto liiketoimista intressitahojen kanssa	197
6.6.11	Liitetieto henkilöstöstä.....	198
6.6.12	Liitetieto omien osakkeiden ja osuuksien hankinnasta ja luovutuksista	198

6.6.13	Liitetieto toimintakertomusta vastaavista tiedoista	199
6.6.14	Muut liitetiedot.....	199
6.7	Tase-erittelyt	203
6.8	Konsernitilinpäätös	204
7	TOIMINTAKERTOMUS	207
7.1	Yleistä	207
7.1.1	Oikea ja riittävä kuva	208
7.1.2	Oletus toiminnan jatkuvuudesta	208
7.1.3	Johdonmukaisuus.....	209
7.1.4	Toimintakertomus tilinpäätöksen täydentäjänä	209
7.1.5	Laadintaperiaatteet.....	209
7.2	Kirjanpitolain mukaiset tiedot toimintakertomuksessa	211
7.2.1	Velvollisuus laatia toimintakertomus	212
7.2.2	Kirjanpitolain määräykset toimintakertomuksen sisällöstä	213
7.2.3	Toimintakertomuksessa esitettävät tiedot.....	214
7.3	Osakeyhtiölain mukaiset tiedot toimintakertomuksessa	217
7.3.1	Hallituksen esitys yhtiön voittoa koskeviksi toimenpiteiksi sekä esitys mahdollisesta muun vapaan oman pääoman jakamisesta	220
7.3.2	Yhtiön osakkeiden määrä osakelajeittain ja kutakin osakelajia koskevat yhtiöjärjestyksen pääasialliset määräykset	221
7.3.3	Pääomalainojen pääasialliset lainaehdot ja lainoille kertynyt kuluksi kirjaamaton korko	221
7.3.4	Lähipiirilainat	222
7.3.5	Omat osakkeet	223
7.3.6	Oman pääoman menettäminen	224
7.3.7	Muut toimintakertomustiedot	225
7.4	Asunto-osakeyhtiölain mukaiset tiedot toiminta- kertomuksessa	226
7.4.1	Vastikerahoituslaskelmat	226
7.4.2	Pääomalainat.....	229
7.4.3	Rasitteet ja kiinnitykset	230
7.4.4	Olenaiset tapahtumat tilikaudella ja sen päättymisen jälkeen..	231
7.4.5	Tieto talousarvion toteutumisesta	232
7.4.6	Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä.....	233
7.4.7	Hallituksen esitys yhtiön voittoa koskeviksi toimenpiteiksi sekä esitys mahdollisesta muun vapaan oman pääoman jakamisesta	234
7.4.8	Rakenne- ja rahoitusjärjestelyt.....	235
7.4.9	Omat osakkeet.....	236

7.4.10	Yhtiön varojen vähentymien ja oman pääoman lisäykset.....	237
7.4.11	Vapaaehtoiset tiedot.....	240

8 KIINTEISTÖYHTIÖN TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN RAKENNE243

9 TILINPÄÄTÖKSEN SUUNNITTELU KÄYTÄNNÖSSÄ ..249

9.1	Yleistä	249
9.2	Tulojen lykkäämiseen tähtäävät toimenpiteet.....	250
9.3	Menojen kiihdyttämiseen tähtäävät toimenpiteet	251
9.4	Korjausmenojen käsittely	252
9.4.1	Perusparannus vai vuosikorjaus?	252
9.4.2	Korjausmenojen esittäminen tilinpäätöksessä	259
9.5	Poistot	259
9.5.1	Yleistä poistoista	259
9.5.2	Tasapoisto	262
9.5.3	Menojäännöspoisto	263
9.5.4	Kertapoistot lyhytikäisestä käyttöomaisuudesta ja pienhankinnoista	264
9.5.5	Suunnitelman mukaiset poistot.....	265
9.5.6	Kiinteistöyhtiöitä koskevat verotuspoistot	271
9.6	Asuintalovaraus.....	273
9.6.1	Yleistä asuintalovarauksesta	274
9.6.2	Asuinrakennus	275
9.6.3	Asuintalovarauksen suuruus.....	275
9.6.4	Asuintalovarauksen käyttäminen.....	275
9.6.5	Asuintalovarauksen purkautuminen	276
9.6.6	Varaus kirjanpidossa.....	276
9.7	Rahastoinnit	279
9.7.1	Yleistä rahastoinneista.....	279
9.7.2	Rakennusrahastointi	281
9.7.3	Ennakkorahastointi.....	282
9.7.4	Perusparannus- ja korjausrahastointi	283
9.7.5	Yhtiöjärjestyksen määräykseen perustuva rahastointi	284
9.7.6	Lainanlyhennysrahastointi	285
9.7.7	SVOP-rahastointi	286
9.7.8	Rahastojen kirjanpidollinen käsittely	286

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	324
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 toiminnantarkastus- kertomus	376
 14 ESIMERKKI ASUNTO-OSAKEYHTIÖN TASEKIRJASTA	 379
LIITTEET	397
Liite 1 Vastikerahoituslaskelma (malli)	397
Liite 2 Rahoituslaskelma (malli).....	401
Liite 3 Lainaosuuslaskelma (malli)	402
Liite 4 Hankerahoituslaskelma (malli)	403
Liite 5 Kiinteistön tuloslaskelma (malli)	404
Liite 6 Asunto-osakeyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistösa- keyhtiöiden tase (malli).....	408
Liite 7 Talousarviovertailu (malli)	411
 KIRJANPITOLAUTAKUNNAN YLEISOHJEITA JA PÄÄTÖKSIÄ	 413
 ASIAHAKEMISTO	 417