

# 4

## TALOYHTIÖN TULOSLASKELMA, TASE JA LIITETIEDOT

Tässä luvussa käydään läpi taloyhtiön virallisen tilinpäätöksen eli tuloslaskelman, taseen ja liitetietojen rakenne ja sisältö. Niin sanotun *bruttoperiaatteen* soveltamista tarkastellaan erikseen luvussa 8.3.2.

© Kiinteistömedia Oy

### 4.1 Taloyhtiön tuloslaskelma

#### 4.1.1 Kiinteistökaavan rakenne

Taloyhtiön tuloslaskelman rakenne poikkeaa huomattavasti liiketoimintaa harjoittavien yritysten tuloslaskelmasta. Kiinteistön hallintaan toimintansa perustavat kirjanpitovelvolliset, joita taloyhtiötkin ovat, käyttävät omaa tuloslaskelmakaavaansa eli niin sanottua *kiinteistökaavaa*.

”  
Taloyhtiöt käyttävät tuloslaskelmakaavana kiinteistökaavaa.

Kiinteistökaava rakentuu seuraavasti:

Kiinteistön tuotot

Vastikkeet

Hoitovastikkeet

Korjausvastikkeet

Hankeosuussuoritukset

Kulutusperusteiset vastikkeet

Erityisvastikkeet

Vuokrat

Käyttökorvaukset

Muut kiinteistön tuotot

Kiinteistön tuotot yhteensä

Luottotappiot ja oikaisuerät

Kiinteistön hoitokulut

Henkilöstökulut

Hallinto

Käyttö ja huolto

Ulkoalueiden hoito

Siivous

Lämmitys

Vesi ja jätevesi

Sähkö ja kaasu

Jätehuolto

Vahinkovakuutukset

Vuokrat

Kiinteistövero

Korjaukset

– Saadut korvaukset

– Saadut avustukset

Muut hoitokulut

Oman käytön arvonlisävero

Kiinteistön hoitokulut yhteensä

HOITOKATE

Poistot ja arvonalentumiset

Rakennuksista ja rakennelmista

Koneista ja kalustosta

Muista pitkävaikutteisista menoista

© Kiinteistömedia Oy

Poistot ja arvonalentumiset yhteensä

Rahoitustuotot ja -kulut

Osinkotuotot

Korkotuotot

Muut rahoitustuotot

Pääomavastikkeet

Lainaosuussuoritukset

Muut rahoitustuotot

Korkokulut

Muut rahoituskulut

Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä

VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA

Tilinpäätössiirrot

Verotusperusteisten varausten muutos

Välittömät verot

TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)

Tuloslaskelma voidaan jakaa karkeasti kahteen osaan:

- Ylempi osa, kiinteistön tuotoista hoitokatteeseen asti, kuvaa taloyhtiön hoitotaloutta eli juoksevien hoitotuottojen ja hoitokulujen suhdetta.
- Alempi osa kuvaa puolestaan niin sanottuun pääomatalouteen ja verotukseen liittyviä tapahtumia.

## 4.1.2 Hoitotalouden tuotot ja kulut

Taloyhtiön tuloslaskelmassa kiinteistön tuotot ja kulut eritellään taloyhtiön toimintaa kuvaavilla nimikkeillä, jotka kertovat lukijalle riittävästi myös erän sisällöstä.

Kiinteistön tuotoissa kohdassa *vastikkeet* esitetään, pääomavastikkeita lukuun ottamatta, kaikki vastikkeina kerättävät tulot. Vastikkeiden määräytymisperusteet (esim. huoneistopinta-ala) käyvät ilmi taloyhtiön yhtiöjärjestyksestä, ja niiden tasosta päätetään yhtiökokouksessa.

Kaikki vastikkeina kerättävät tulot, pääomavastiketta lukuun ottamatta, esitetään tuloslaskelmassa kiinteistön tuotoissa.

*Hoitovastiketta* kerätään taloyhtiön juoksevien menojen kattamiseen. Mahdollista *korjausvastiketta* kerätään tulevien korjausten rahoittamiseen. Lisäksi taloyhtiö saattaa kerätä kuukausittain erilaisia *kulutusperusteisia vastikkeita* (esim. vesimaksu) ja *erityisvastikkeita* (esim. laajakaistavastike).

Myös osakkailta kerätyt *hankeosuussuoritukset* esitetään kiinteistön tuotoissa kohdassa *vastikkeet*. Hankeosuussuorituksia osakkailta saatetaan kerätä esimerkiksi isojen peruskorjaushankkeiden yhteydessä. Hankeosuussuoritukset päätetään usein rahastoida, jotta ne eivät kasvattaisi tuloslaskelmassa esitettävää tilikauden voittoa ja johtaisi siten verojen maksuun. Rahastointimenettelyä käsitellään tarkemmin luvussa 7.

*Vuokrat* muodostuvat pääosin yhtiön hallinnassa olevista asuin-, liike- ja varasto-tiloista saaduista vuokratuotoista.

*Käyttökorvaukset* ovat taloyhtiön palveluistaan perimiä korvauksia, joista ei ole määräästä yhtiöjärjestyksessä (esim. sauna-, pesutupa- ja autopaikkamaksut). Myös perittävä vesimaksu esitetään käyttökorvauksissa, jos maksun periminen ei perustu yhtiöjärjestyksen määräyksiin. Yhtiöjärjestyksellä perittävä vesimaksu esitetään nimikkeessä *kulutusperusteiset vastikkeet*.

*Muut kiinteistön tuotot* -erään kirjataan sellaiset taloyhtiön saamat tulot, joita ei voida esittää muissa tuottonimikkeissä. Tällaisia ovat muun muassa tavanomaisesta toiminnasta poikkeavat kertaluonteiset tuottoerät (esim. myydyntontinosan myyntivoitto). Jos poikkeuksellinen tuottoerä on suuruudeltaan olennainen, sen määrä ja sisältö selvitetään tilinpäätöksen liitetiedoissa.

*Luottotappiot ja oikaisuerät* esitetään taloyhtiön tuloslaskelmassa omana eräänä. Tämä johtuu osittain siitä, että luottotappiot saattavat kiinnostaa osakkaita. Luottotappioihin kirjataan muun muassa saamatta jääneet vastikkeet ja vuokrat. Päätös luottotappiokirjauksesta tulisi tehdä hallituksessa. Luottotappio saatetaan päättää kirjata esimerkiksi silloin, kun velallinen on maksukyvytön tai summa on niin vähäinen, että sen aktiivisesta perimisestä luovutaan aiheutuvien perimiskulujen vuoksi. Oikaisueriin kirjataan taas esimerkiksi jälkiperinnän kautta saadut, jo luottotappioina vähennetyt vuokratuotot.

*Kiinteistön hoitokulut* esitetään kiinteistökaavassa 14:nä alaeenä. Nämä ovat *henkilöstökulut, hallinto, käyttö ja huolto, ulkoalueiden hoito, siivous, lämmitys, vesi ja*

*jätevesi, sähkö ja kaasu, jätehuolto, vahinkovakuutukset, vuokrat, kiinteistövero, korjaukset sekä muut hoitokulut. Nimet kuvaavat erien sisältöä. Oman käytön arvonlisävero -erän luonnetta käsitellään tarkemmin luvussa 15.1.*

Kiinteistön hoitokulut esitetään kiinteistökaavassa 14:nä alueränä.

*Kiinteistövero* maksetaan kiinteistön sijaintikunnalle, joka päättää kiinteistöveroprosentin suuruudesta eduskunnan asettamien rajojen sisällä. Kiinteistöveron määrä lasketaan kertomalla kiinteistön verotusarvo kiinteistöveroprosentilla. Kiinteistöveroa suoritetaan sekä rakennuksista että maapohjasta eli tontista.

Korjauksiin liittyvät *saadut korvaukset* (lähinnä vakuutuskorvaukset) ja *saadut avustukset* esitetään omilla riveillään bruttomääristä korjausmenoa pienentävinä tekijöinä.

*Muut hoitokulut* -erään kirjataan sellaiset taloyhtiön menot, joita ei voida esittää muissa kulunimikkeissä. Tällaisia ovat muun muassa tavanomaisesta toiminnasta poikkeavat kertaluonteiset kuluerät (esim. taloyhtiön maksettavaksi tulevat korvaukset). Jos poikkeuksellinen kuluerä on suuruudeltaan olennainen, sen määrä ja sisältö selvitetään tilinpäätöksen liitetiedoissa.

### 4.1.3 Hoitokatteen alapuoliset tuloslaskelmaerät

*Poistot ja arvonalentumiset* esitetään kolmena alueränä: *poistot ja arvonalentumiset rakennuksista ja rakennelmista, poistot ja arvonalentumiset koneista ja kalustosta sekä poistot ja arvonalentumiset muista pitkävaikutteisista menoista*. Poistojen tekemistä asunto-osakeyhtiöissä käsitellään tarkemmin luvussa 8.2.4. Arvonalentumiskirjauksia taloyhtiöissä esiintyy harvoin. Muita pitkävaikutteisia menoja voivat olla esimerkiksi taloyhtiön pysäköintialueen asfaltointimenot.

*Osinkotuottoja* taloyhtiö voi saada vähäisessä määrin esimerkiksi omistamistaan puhelinyhtiön tai aluehuoltoyhtiön osakkeista. *Korkotuottoja* taloyhtiölle saattaa puolestaan kertyä esimerkiksi ylimääräisten varojen tallettamisesta määräaikaistilille.



Osakkailta kerätyt pääomavastikkeet esitetään tuloslaskelmassa pääomatalouden puolella kohdassa *muut rahoitustuotot*.

Osakkailta kerätyt *pääomavastikkeet* esitetään muista vastikkeista poiketen pääomatalouden puolella tuloslaskelman kohdassa *muut rahoitustuotot*. Pääomavastikkeesta on aiemmin käytetty yleisesti nimitystä rahoitusvastike. Pääomavastikkeita kerätään yhtiölainojen lyhennyksiä ja korkomenoja varten niiltä osakkailta, jotka eivät ole maksaneet pois osuuttaan yhtiölainoista.

Osakkailta kerättyjä pääomavastikesuorituksia (samoin kuin osakkaiden maksamia *lainaosuussuorituksia*) voidaan rahastoida, jotta ne eivät kasvattaisi tuloslaskelmassa esitettävää tilikauden voittoa ja johtaisi siten tuloverojen maksuun. Rahastointimenettelyä käsitellään tarkemmin luvussa 7.

*Korkokulut*-erä sisältää tyypillisesti taloyhtiön lainojen korkokulut sekä maksetut viivästyskorot. *Muut rahoituskulut* -erään kirjataan taas muun muassa lainannostoihin ja -lyhennyksiin sekä lainojen vakuutena käytettyjen kiinnitysten hakemiseen liittyvät kulut.

*Tilinpäätössiirrot – Verotusperusteisten varausten muutos* -riville kirjataan taloyhtiössä asuintalovarausten muutos. Miinusmerkkisenä kirjaus tarkoittaa varauksen kasvattamista ja plusmerkkisenä varauksen purkamista eli tulouttamista. Asuintalovarausta käsitellään tarkemmin luvussa 8.2.5.

*Välittömät verot* -erään kirjataan taloyhtiön maksamat tuloverot. Taloyhtiöt eivät pääsääntöisesti maksa tuloveroa, joten kyseinen rivi esiintyy harvoin taloyhtiön tuloslaskelmassa.

*Tilikauden voitto (tappio)* kuvaa nimensä mukaisesti tilikauden tuottojen ja kulujen erotusta. Tilikauden voitto tai tappio kirjataan tilinpäätöksessä taseen oman pääoman lisäykseksi tai vähennykseksi.

#### 4.1.4 Tulojen ja menojen jaksottaminen

Taloyhtiön tilinpäätös laaditaan suoriteperusteella (ks. 3.3.1). Kun tilinpäätösvaiheessa maksuperusteiset kirjaukset oikaistaan ja täydennetään suoriteperusteiseksi, tulevat tilikaudella kirjatut tulot ja menot kohdistetuiksi oikeille tilikausille. Tilikausille kohdistamista kutsutaan *jaksottamiseksi*. Oikaistavia ja täydennettäviä

eriä kutsutaan *siirtyviksi eriksi*. Siirtyviä eriä ovat *tulo- ja menoennakot* ja *tulo- ja menojäämät*.

Tulojen ja menojen jaksottamisessa tulee noudattaa olennaisuuden periaatetta. Vähämerkitykselliset erät voidaan jättää jaksottamatta.

Tulojen ja menojen jaksottamisessa tulee noudattaa olennaisuuden periaatetta.

## Tulojen jaksottaminen

Tulojen kohdalla suoriteperusteisuus tarkoittaa sitä, että vastikkeet ja vuokrat jaksotetaan tuloslaskelmaan sen mukaisesti kuin osakkaiden ja vuokralaisten olisi ne tullut maksaa. Jos esimerkiksi taloyhtiön vuokralaisen tilikauden viimeisen kuukauden vuokra on tilinpäätöspäivänä maksamatta, sen tulee näkyä tuloslaskelmassa tilikauden vuokratuottona ja vastaavasti taseen puolella saamisena (kirjanpidon täydentäminen). Tilikaudelle kuuluvaa tuloa, josta tilinpäätöshetkellä ei ole vielä saatu maksusuoritusta, kutsutaan *tulojäämäksi*.

Vastaavasti tulo, joka on merkitty kirjanpitoon maksuperusteella mutta joka kuuluu seuraavalle tilikaudelle (esim. ennakoon maksettu vastike), siirretään seuraavalle tilikaudelle oikaisemalla se pois tuotoista ja merkitsemällä se taseeseen yhtiön velaksi riville *saadut ennakot* (kirjanpidon oikaiseminen). Maksuperusteella kirjattua tuloa, joka kuuluu seuraavalle tilikaudelle, kutsutaan *tuloennakoksi*.

## Menojen jaksottaminen

Menojen kohdalla suoriteperusteisuus tarkoittaa ensinnäkin sitä, että tilikaudelle kuuluva meno jaksotetaan tuloslaskelmaan kuluksi, vaikka se olisi tilinpäätöspäivänä vielä maksamatta (kirjanpidon täydentäminen). Tilikaudelle kuuluvaa menoa, jota tilinpäätöshetkellä ei ole vielä maksettu, kutsutaan *menojäämäksi*.

Mikäli taloyhtiö on saanut kyseiseen menoon liittyvän laskun tilinpäätöksen laatimishetkeen mennessä, maksamaton meno näkyy taseen puolella ostovelkana. Laskun päivämäärällä ei tällöin ole merkitystä. Jos tavara tai palvelu on otettu vastaan päättyneen tilikauden puolella, se kirjataan ostovelaksi, olipa lasku päivätty kumman tilikauden puolelle tahansa.

Tilikaudelle kuuluva meno jaksotetaan tuloslaskelmaan kuluksi, vaikka se olisi tilinpäätöspäivänä vielä maksamatta.

Toisinaan tilinpäätöspäivänä maksamaton menolasku sisältää kahdelle tilikaudelle kuuluvia veloituksia. Esimerkiksi vesilaitoksen lasku saattaa muodostua perusmaksusta tammi–helmikuulle ja marras–joulukuun kulutetusta vedestä. Tällöin ainoastaan jälkimmäinen osa kirjataan tilinpäätökseen päättyneelle tilikaudelle kuuluvaksi kuluksi ja taseeseen velaksi.

Taloyhtiö on myös voinut kirjata maksuperusteiseen kirjanpitoonsa sellaisen menon, joka kuuluu kokonaan tai osittain seuraavalle tilikaudelle. Esimerkiksi kiinteistön täysarvovakuutusta koskeva lasku saattaa kohdistua osin päättyneelle tilikaudelle ja osin seuraavalle tilikaudelle. Tällöin lasku jaksetaan vain päättyneelle tilikaudelle kuulualta osuudeltaan tuloslaskelmaan kuluksi. Loppuosa siirretään seuraavalle tilikaudelle kirjaamalla se maksettujen menojen vähenykseksi ja taseeseen saamiseksi (kirjanpidon oikaiseminen). Maksuperusteella kirjattua menoa, joka kuuluu seuraavalle tilikaudelle, kutsutaan *menoennakoksi*.

### Esimerkki 8

Taloyhtiön tilikausi on kalenterivuosi. Yhtiön vakuutuskausi on puolestaan 1.8.2020–31.7.2021 ja vakuutusmaksun suuruus on 2 400 €/vuosi, jonka yhtiö on maksanut elokuussa 2020. Oikaistaan maksuperusteinen kirjaus suoriteperusteiseksi:

Tilinpäätös 2020

Kassatili	Vakuutukset	Siirtosaamiset
2 400	2 400	
	1 400	1 400

Tilinpäätöksen saatava puretaan tilinavauksessa:

Vakuutukset	Siirtosaamiset
1 400	1 400

Taloyhtiöissä on myös muutamia menoeriä, joista tilinpäätöksen laatimishetkellä ei ole käytössä laskua, josta kävisi yksiselitteisesti ilmi tilikaudelle kuuluvan menon suuruus. Esimerkkeinä mainittakoon sellaiset lämpö-, vesi- ja sähkö-



menot, joissa kuukausilaskutus perustuu arviolaskutukseen. Näissä tapauksissa taloyhtiö arvioi itse esimerkiksi mittarilukemien perusteella tilikaudelle kuuluvat todelliset menot ja täydentää tai oikaisee kirjanpitoa sen mukaisesti (ns. lämpö-, vesi- ja sähköjaksotukset).

Mikäli lämpö-, vesi- tai sähkömenoihin liittyvä arviolaskutus on ollut liian suurta todelliseen kulutukseen verrattuna, arvioidut liikasuoritukset kirjataan tilikaudella maksettujen menojen vähennykseksi ja taseeseen siirtosaamisiksi. Mikäli arviolaskutus on taas ollut alisuhteista todelliseen kulutukseen verrattuna, vielä veloittamatta olevat lämpö-, vesi- tai sähkömenot kirjataan tuloslaskelmaan kuluksi ja taseeseen siirtovelaksi.

## Korkomenojen jaksottaminen

Tilikaudelle kohdistuvat lainojen korkomenot viimeisen koronmaksupäivän ja tilinpäätöspäivän väliseltä ajanjaksolta lasketaan ja jaksotetaan tuloslaskelmaan lainapääoman ja tiedossa olevan korkoprosentin perusteella (ns. korkojaksotus). Taseen puolella tilikaudelle kuuluva mutta vielä maksamaton korkomeno kirjataan siirtovelaksi. Jos tilikauden viimeinen lainanlyhennys- ja koronmaksupäivä on sovittu tilikauden viimeiselle päivälle, jaksotettavaa korkomenoa ei synny.

### Jaksotusten purku

Jaksotettaessa tuloja ja menoja taseen vastatileinä käytetään lyhytaikaisten saamisten tilejä (saamiset kiinteistön tuotoista, siirtosaamiset) ja lyhytaikaisten velkojen tilejä (saadut ennakot, ostovelat, siirtovelat, muut velat). Seuraavalla tilikaudella jaksotukset tulee purkaa, jotta tilikaudelta toiselle siirtyvät tapahtumat tulevat käsitellyiksi oikein. Jos jaksotukset jätetään purkamatta, jaksotetut erät luonteestaan riippuen joko kirjautuvat maksuperusteella pidettyyn kirjanpitoon tuottoina tai kuluina kahteen kertaan (tulo- ja menojäämät) tai jäävät kokonaan kirjautumatta (tulo- ja menoennakot).

Jaksotukset voidaan purkaa sitä mukaa kuin niihin liittyvä tapahtuma toteutuu. Siten esimerkiksi taseeseen kirjattu vastikesaaminen puretaan pois saamisista silloin, kun osakas maksaa rästinsä. Vastaaavasti esimerkiksi edelliselle tilikaudelle kuuluva

Jaksotukset tulee purkaa seuraavalla tilikaudella, jotta tilikaudelta toiselle siirtyvät tapahtumat tulevat käsitellyiksi oikein.

korjauslasku, jonka eräpäivä on seuraavan tilikauden puolella, puretaan pois ostovelosta silloin, kun se eräpäivänä maksetaan.

Toinen vaihtoehto on purkaa jaksotukset heti uuden tilikauden tilinavauksen yhteydessä (ks. esimerkki 8). Tilinavauksessa saamis- ja velkatileille merkitään tällöin alkusaldot ja sen jälkeen tehdään avustavana avausvientinä päinvastainen kirjaus kuin tilinpäätöksessä. Tulo- ja menoennakoiden kohdalla tämä tarkoittaa sitä, että ennakkoon saadut tulot (esim. tammikuun hoitovastike) ja ennakkoon maksetut menot (esim. kiinteistövakuutuksen seuraavaa tilikautta koskeva osa) kirjautuvat pois taseen tileiltä ja siirtyvät takaisin omille tulo- ja menotileilleen alkaneen tilikauden tapahtumiksi.

Vastaavasti tulo- ja menojäämien kohdalla saamatta jääneet tulot ja maksamattomat menot kirjautuvat pois taseen saamis- ja velkatileiltä omille tulo- ja menotileilleen odottamaan valmiiksi kassaan tai kassasta maksun tapahtumista. Näin välttyään jokaisen yksittäisen purettavan jaksotuksen erilliseltä käsittelyltä. Menettelyä kuvaa seuraava esimerkki.

## LUKUNÄYTE

### Esimerkki 9

Taloyhtiön sähkölaskutus perustuu arviolaskutukseen. Tilikautta 2020 koskeva sähkön tasauslasku ei ole tilinpäätöstä laadittaessa vielä käytettävissä. Mittariluennan perusteella arvioidaan, että taloyhtiö joutuu maksamaan 200 € lisää. Tilikauden 2020 tilinpäätöstä laadittaessa kirjanpitoa täydennetään seuraavalla viennillä:

Sähkömenot	Siirtovelat
200	200

Tilikauden 2021 kirjaukset ovat seuraavat:

Siirtovelat	Sähkömenot	Kassatili
(200)	200	
200	210	210