

SISÄLLYS

ALKUSANAT	5
------------------------	----------

OSA I TALOYHTIÖN TALOUDENPIDON PERUSKÄSITTEET

1 JOHDANTO	17
1.1 Taloyhtiön toiminnan tarkoitus.....	17
1.2 Vastuu taloyhtiön taloudenpidosta.....	19
1.3 Asunto-osakeyhtiön toimintaa säätelevä normisto	21
1.4 Asunto-osakeyhtiö vai kiinteistöosakeyhtiö?	22
1.4.1 Keskinäiset kiinteistöyhtiöt eli asunto-osakeyhtiö ja keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö	22
1.4.2 Tavalliset kiinteistöosakeyhtiöt.....	23
2 TALOYHTIÖN KIRJANPIDON JA TILINPÄÄTÖKSEN PERUSTEET	25
2.1 Taloyhtiön kirjanpitojärjestelmä	25
2.1.1 Tosite	26
2.1.2 Osakirjanpidot	26
2.1.3 Varsinainen kirjanpito eli pääkirjanpito.....	27
2.1.4 Tilinpäätös	28
2.2 Kahdenkertainen kirjanpito.....	29
2.2.1 Mitä kahdenkertainen kirjanpito tarkoittaa?	29
2.2.2 Debet- ja kredit-kirjaukset.....	29
2.2.3 Juoksevan kirjanpidon tapahtumat.....	31
2.2.4 Eri kirjaamisperusteet.....	32
Muistilista luvusta 2	37

3	TALOYHTIÖN TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMINEN	39
3.1	Taloyhtiön tilinpäätös	39
3.1.1	Tilinpäätöksen osat	40
3.1.2	Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimisaikataulu	41
3.1.3	Tilinpäätöksen vahvistaminen ja säilyttäminen	41
3.2	Oikeiden ja riittävien tietojen vaatimus	42
3.3	Tilinpäätöksen laatiminen käytännössä	43
3.3.1	Maksuperusteisten kirjausten oikaisu ja täydentäminen	43
3.3.2	Täsmäytykset.....	44
3.3.3	Tilien päättäminen sekä tuloslaskelman ja taseen laadinta.....	44
	Muistilista luvusta 3	47
4	TALOYHTIÖN TULOSLASKELMA, TASE JA LIITETIEDOT	49
4.1	Taloyhtiön tuloslaskelma	49
4.1.1	Kiinteistökaavan rakenne	49
4.1.2	Hoitotalouden tuotot ja kulut	51
4.1.3	Hoitokatteen alapuoliset tuloslaskelmaerät	53
4.1.4	Tulojen ja menojen jaksottaminen	54
4.1.5	Tuloslaskelman rooli tilinpäätöskokonaisuudessa	59
4.2	Tase	59
4.2.1	Taseen vastaavaa-puolen erien sisältö.....	61
4.2.2	Taseen vastattavaa-puolen erien sisältö.....	64
4.2.3	Taseen rooli tilinpäätöskokonaisuudessa	67
4.3	Tilinpäätöksen liitetiedot	68
	Muistilista luvusta 4.....	70
	Suoriteperusteeseen siirtymiseen liittyvät harjoitustehtävät	70
5	TOIMINTAKERTOMUS	71
5.1	Toimintakertomuksen pakolliset tiedot	71
5.2	Toimintakertomuksen vapaaehtoiset tiedot.....	73
5.3	Toimintakertomusesimerkkejä.....	74
	Muistilista luvusta 5	75

OSA II VAROJEN KERÄÄMINEN OSAKKAILTA JA TALOYHTIÖN TILINPÄÄTÖSSUUNNITTELU

6	VAROJEN KERÄÄMINEN OSAKKAILTA	79
6.1	Varojen kerääminen lyhytvaikutteisiin menoihin	79
6.1.1	Hoitovastikkeen periminen	79
6.1.2	Hoitolainan nostaminen	80
6.2	Varojen kerääminen pitkävaikutteisiin menoihin	80
6.2.1	Pitkävaikutteisten hankkeiden rahoituslähteet	81
6.2.2	Hankeosuuden ja lainaosuuden yhteneväinen mitoitus	82
6.2.3	Pitkävaikutteisten hankkeiden tilinpäätöskäsittely	84
	Muistilista luvusta 6	85
7	OSAKKAILTA KERÄTTYJEN VAROJEN RAHASTOINTI	87
7.1	Rahastointimenettelyn käsite	87
7.2	Osakkailta kerättävät varat – veronalaista tuloa vai verovapaita pääomasijoituksia?	88
7.3	Rahastointimenettelyn eteneminen käytännössä	89
7.3.1	Rahastointipäätös yhtiökokouksessa	89
7.3.2	Eri rahastot ja niihin tehtävät kirjaukset	90
7.3.3	Korjausvastikkeiden ennakkorahastointi	91
7.4	Rahastointiin liittyviä väärinkäsityksiä	92
7.5	Verottajan ehdot rahastoinnin hyväksymiselle verotuksessa	93
	Muistilista luvusta 7	95
8	TALOYHTIÖN TILINPÄÄTÖS- JA VEROSUUNNITTELU	97
8.1	Tilinpäätös- ja verosuunnittelun tarve taloyhtiöissä	97
8.2	Tilinpäätöksen järjestelykeinot taloyhtiössä	99
8.2.1	Yhtiökokouksen päättämien tuloerien rahastointi	100
8.2.2	Vahvistettujen tappioiden hyödyntäminen	100
8.2.3	Peruskorjausmenojen käsittely	101
8.2.4	Poistojen tekeminen	104
8.2.5	Asuintalovarauksen tekeminen	106

8.3	Tuloslaskelman bruttoperiaatteen soveltaminen	109
8.3.1	Tuloslaskelman bruttoperiaate	109
8.3.2	Bruttoperiaatteella esitettävät tuloslaskelmaerät	110
8.4	Järjestelykeinojen vaikutus sijoittajaosakkaiden verotukseen	112
8.4.1	Rahastoinnin vaikutus sijoittajaosakkaan verotukseen	113
8.4.2	Sijoittajaosakkaiden huomioiminen päätettäessä tilinpäätöksen järjestelykeinoista	113
	Muistilista luvusta 8	114
	Tilinpäätössuunnitteluun ja tilinpäätöksen järjestelykeinoihin liittyvät harjoitustehtävät	116

OSA III TALOYHTIÖN TILINPÄÄTÖKSEN ERILLISLASKELMAT

9	TALOUSARVIOVERTAILU	119
9.1	Talousarviovertailun sisältö	119
9.2	Poikkeamien syiden selvittäminen	120
	Muistilista luvusta 9	121
10	VASTIKELASKELMAT	123
10.1	Yhtiöjärjestysmääräykset vastikkeiden maksuperusteista	124
10.1.1	Yhtiövastikkeella yksi maksuperuste	124
10.1.2	Hoito- ja pääomavastikkeiden eri maksuperusteet	124
10.1.3	Rajanveto hoito- ja pääomavastikeperusteella katettavien menojen välillä	125
10.2	Vastikelaskelmien tehtävä	126
10.3	Vastikelaskelmien laatiminen	127
10.4	Hoitotalouden vastikelaskelma	127
10.4.1	Hoitovastikelaskelman laatiminen ja sisältö	128
10.4.2	Hoitovastikelaskelman tulkinta	132
10.5	Pääomavastikelaskelma	134
10.5.1	Pääomavastikelaskelman laatiminen ja sisältö	135
10.5.2	Pääomavastikelaskelmien tulkinta	136
10.6	Muut vastikelaskelmat	137

10.7 Taloyhtiön rahoituksellisen tilanteen arviointi vastikelaskelmien perusteella.....	139
10.7.1 Vastikelaskelmien täsmäyttäminen tilinpäätökseen	139
10.7.2 Taloyhtiön maksuvalmius ja vastikekohtainen rahoitustilanne..	140
10.7.3 Vastikejäämien ristikkäisyys.....	140
Muistilista luvusta 10	142
Vastikelaskelmiin liittyviä harjoitustehtäviä.....	143
11 LAINAOSUUSLASKELMAT	145
11.1 Tilikauden päättämispäivän lainaosuuslaskelma.....	145
11.2 Huoneistokohtainen lainaosuuslaskelma.....	146
Muistilista luvusta 11	150
Lainaosuuslaskentaan liittyviä harjoitustehtäviä.....	150
 OSA IV TALOUDELLINEN SUUNNITTELU TALOYHTIÖSSÄ	
12 TALOUSARVIOSUUNNITTELU	155
12.1 Talousarvioesityksen laadinta ja hyväksyminen.....	155
12.2 Kirjanpitolautakunnan malli talousarvion laadintaan ja talousarviovertailun esittämiseen	156
12.3 Hoitotalouden suunnittelu.....	156
12.3.1 Hoitotalouden talousarviolaskelman esitystapa	156
12.3.2 Hoitotalouden suunnittelun eteneminen.....	157
12.3.3 Tavoitteena taloyhtiön maksuvalmiuden turvaaminen.....	159
12.4 Pääomatalouden suunnittelu.....	159
Muistilista luvusta 12	161
Talousarvion laadintaan liittyviä harjoitustehtäviä.....	161
13 ERILLISRAHOITETTAVIEN HANKKEIDEN SUUNNITTELU JA SEURANTA	163
13.1 Erillisrahoitettavasta hankkeesta päättäminen	163
13.2 Hankebudjetin laadinta ja hyväksyminen.....	164
13.3 Hankerahoituslaskelman laadinta	166
13.3.1 Hankerahoituslaskelman esittämismuoto	166

13.3.2 Rakennusaikaisten korkomenojen käsittely.....	168
13.3.3 Oikean ja riittävän kuvan vaatimus hankerahoituslaskelmassa..	169
Muistilista luvusta 13	171
Hankebudjetin ja hankerahoituslaskelman laadintaan liittyviä harjoitustehtäviä.....	171

OSA V TALOYHTIÖN TALOUDEN ERITYISTAPAUKSIA

14 RAKENNUSAIKAINEN KIRJANPITO JA YHTIÖN LUOVUTUS 175

14.1 Perustajaurakointi vs. perustajarakennuttaminen.....	175
14.2 Perustajaurakoinnin vaiheet.....	176
14.3 Rakennusaikainen kirjanpito.....	177
14.4 Luovutustase ja hallinnonluovutuskokous	178
14.5 Asumisaikainen kirjanpito.....	179
Muistilista luvusta 14	180

15 TALOYHTIÖ JA ARVONLISÄVERO 181

15.1 Oman käytön arvonlisävero.....	182
15.2 Hakeutuminen arvonlisäverovelvolliseksi.....	183
15.2.1 Syyt arvonlisäverovelvolliseksi hakeutumiseen	184
15.2.2 Taloyhtiön menoihin sisältyvän arvonlisäveron vähennyskelpoisuus.....	185
15.2.3 Arvonlisäverovelvolliseksi hakeutuminen käytännössä	185
15.2.4 Hyödyn jakautuminen.....	186
15.3 Arvonlisäverovelvolliseksi hakeutumisen vaikutus taloyhtiön tilinpäätöslaskelmiin.....	191
15.4 Kiinteistöinvestoinnin arvonlisäveron tarkistaminen	192
15.5 Energiaan sisältyvän arvonlisäveron vähennysoikeus.....	194
Muistilista luvusta 15	195

16 TALOYHTIÖN OMAT OSAKKEET 197

16.1 Taloyhtiön omaisuuden myyminen.....	197
16.1.1 Päätöksenteko yhtiökokouksessa	197
16.1.2 Omaisuuden myynnin kirjanpidollinen käsittely.....	198

16.2 Taloyhtiön omien osakkeiden hankinta tai lunastaminen	199
16.2.1 Osakkeiden hankinnan ja lunastamisen ero	199
16.2.2 Päätöksenteko yhtiökokouksessa	200
16.2.3 Hankittujen tai lunastettujen osakkeiden kirjanpidollinen käsittely	200
16.2.4 Omien osakkeiden pitäminen, mitätöinti ja luovutus	201
16.2.5 Toimintakertomuksessa annettavat tiedot.....	201
Muistilista luvusta 16	202
 TIETOLÄHTEITÄ	 203
 LIITE: ASUNTO-OSAKEYHTIÖN TILIN- PÄÄTÖKSEEN JA ERILLISLASKELMIIN LIITTYVIÄ MALLEJA	 204
 ISÄNNÖITSIJÄN TALOUSSANASTO	 215
 HAKEMISTO	 230