

SISÄLLYS

LUKIJALLE	3
OSA I TALOYHTIÖN TALOUDENPIDON PERUSKÄSITTEET	11
1 JOHDANTO	13
1.1 Taloyhtiön ja liiketoimintaa harjoittavan yrityksen erot	13
1.1.1 Taloyhtiön toimintaperiaatteet verrattuna liiketoimintaa harjoittavan yrityksen toiminta- periaatteisiin	13
1.1.2 Taloudellisten raporttien tulkinta.....	14
1.2 Taloyhtiötä koskeva lainsäädäntö	15
1.2.1 Toimintaa säätelevät normit	15
1.2.2 Kirjanpitolaki ja hyvä kirjanpitolaki.....	16
2 TALOYHTIÖN KIRJANPIDON PERUSTEET	17
2.1 Taloyhtiön kirjanpitojärjestelmä	17
2.1.1 Tosite	18
2.1.2 Varsinainen kirjanpito eli pääkirjanpito.....	18
2.1.3 Osakirjanpidot	19
2.1.4 Tilinpäätös	19
2.2 Kirjanpidon käsitteet ja termit	20
2.2.1 Kahdenkertainen kirjanpito.....	20
2.2.2 Debet- ja kredit-kirjaukset.....	20
2.2.3 Juoksevan kirjanpidon tapahtumat.....	21
2.2.4 Eri kirjaamisperusteet	22

2.3	Liiketapahtumien kirjaaminen taloyhtiössä	25
2.3.1	Kirjaamisperusteiden rinnakkainen käyttö.....	25
2.3.2	Kirjaamisajankohta.....	26
3	TALOYHTIÖN TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMINEN	27
3.1	Taloyhtiön tilinpäätös	27
3.1.1	Tilinpäätöksen osat	28
3.1.2	Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatomisaikataulu.....	29
3.1.3	Tilinpäätöksen vahvistaminen ja säilyttäminen	29
3.2	Oikean ja riittävän kuvan vaatimus	29
3.3	Tilinpäätöksen laatiminen käytännössä	30
3.3.1	Maksu- ja laskuperusteisten kirjausten oikaisu ja täydentäminen.....	30
3.3.2	Täsmäytykset.....	31
3.3.3	Tilien päättäminen sekä tuloslaskelman ja taseen laadinta.....	32
	OSA II VAROJEN KERÄÄMINEN OSAKKAILTA JA TALOYHTIÖN TILINPÄÄTÖSSUUNNITTELU	37
4	VAROJEN KERÄÄMINEN OSAKKAILTA	39
4.1	Varojen keräämisen lähtökohta taloyhtiössä.....	39
4.2	Pitkävaikutteisten hankkeiden rahoitus	40
5	OSAKKAILTA KERÄTTYJEN VAROJEN RAHASTOINTI	43
5.1	Rahastointimenettely terminä.....	43
5.2	Osakkailta kerättävien varojen veronalaisuus.....	44
5.3	Rahastointimenettely käytännössä	45
5.3.1	Rahastointipäätös yhtiökokouksessa.....	45
5.3.2	Rahastointikirjaukset eri rahastoihin.....	46
5.3.3	Korjausvastikkeiden ennakkorahastointi.....	47

5.4	Rahastointiin liittyviä väärinkäsityksiä	48
5.5	Verottajan ehdot rahastoinnin hyväksymiselle verotuksessa	50
6	TALOYHTIÖN TILINPÄÄTÖS- JA VERO- SUUNNITTELU	51
6.1	Tilinpäätös- ja verosuunnittelun tarve taloyhtiöissä	51
6.1.1	Taloyhtiön verovelvollisuus.....	51
6.1.2	Pyrkimys nollatulokseen.....	52
6.1.3	Mahdollisuus tulojen lykkäämiseen ja menojen aikaistamiseen.....	53
6.2	Tilinpäätöksen järjestelykeinot taloyhtiössä.....	54
6.2.1	Tuloerien rahastointi.....	54
6.2.2	Vahvistettujen tappioiden hyödyntäminen	55
6.2.3	Korjausmenojen käsittely.....	56
6.2.4	Poistojen tekeminen.....	59
6.2.5	Asuintalvarauksen tekeminen	60
6.3	Järjestelykeinojen vaikutus sijoittajaosakkaiden verotukseen	62
6.3.1	Rahastoinnin vaikutus sijoittajaosakkaan verotukseen.....	63
6.3.2	Sijoittajaosakkaiden huomioiminen päätettäessä tilinpäätöksen järjestelykeinoista.....	63
	OSA III TALOYHTIÖN TILINPÄÄTÖSINFORMAATION TULKITSEMINEN	67
7	TOIMINTAKERTOMUS	69
7.1	Velvollisuus toimintakertomuksen laatimiseen.....	69
7.2	Toimintakertomuksen pakolliset tiedot	70
7.2.1	Tiedot yhtiövastikkeen käytöstä, jos vastiketta voidaan periä eri tarkoituksiin eri perustein.....	70
7.2.2	Tiedot yhtiön omaisuuteen kohdistuvista pysyvistä rasitteista ja kiinnityksistä sekä siitä, missä panttikirjat ovat.....	70

7.2.3	Tiedot olennaisista tapahtumista tilikaudella ja sen päättymisen jälkeen.....	71
7.2.4	Tiedot talousarvion toteutumisesta sekä riittävä selvitys olennaisista poikkeamista talousarvion nähden.....	71
7.2.5	Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä	72
7.2.6	Hallituksen esitys yhtiön voittoa koskeviksi toimenpiteiksi	72
7.2.7	Selvitys yhtiön varojen vähentymisestä	72
7.3	Toimintakertomuksen vapaaehtoiset tiedot	73

8 TALOYHTIÖN TULOSLASKELMA, TASE JA LIITETIEDOT 75

8.1	Taloyhtiön tuloslaskelma	75
8.1.1	Kiinteistökaava	75
8.1.2	Tuloslaskelman bruttoperiaate	77
8.1.3	Bruttoperiaatteella esitettävät tuloslaskelmaerät	78
8.1.4	Muut tuloslaskelmaerät	81
8.1.5	Tulojen ja menojen jaksottaminen	83
8.1.6	Tuloslaskelman rooli tilinpäätöskokonaisuudessa	85
8.2	Tase	86
8.2.1	Tasekaava	86
8.2.1	Taseen vastaavaa-puolen erien sisältö.....	87
8.2.3	Taseen vastattavaa-puolen erien sisältö.....	90
8.2.4	Taseen rooli tilinpäätöskokonaisuudessa	94
8.3	Tilinpäätöksen liitetiedot	94

9 VASTIKELASKELMAT 97

9.1	Velvollisuus antaa tiedot yhtiövastikkeen käytöstä.....	97
9.2	Yhtiöjärjestysmääräykset vastikkeiden maksuperusteista	98
9.2.1	Yhtiövastikkeella yksi maksuperuste.....	98
9.2.2	Hoito- ja pääomavastikkeiden eri maksuperusteet ..	99
9.2.3	Rajanveto hoito- ja pääomavastikeperusteella katettavien menojen välillä.....	99

9.3	Vastikelaskelmien tehtävä	100
9.4	Vastikelaskelmien laatiminen	101
9.5	Hoitovastikelaskelma	102
9.5.1	Hoitovastikelaskelman sisältö	102
9.5.2	Hoitovastikelaskelman tulkinta	106
9.6	Pääomavastikelaskelma	108
9.6.1	Pääomavastikelaskelman sisältö	108
9.6.2	Pääomavastikelaskelmien tulkinta.....	109
9.6.3	Lainaosuuslaskelman esittäminen vastikelaskelmien yhteydessä	110
9.7	Muut vastikelaskelmat	111
9.8	Taloyhtiön rahoituksellisen tilanteen arviointi vastikelaskelmien perusteella	113
9.8.1	Vastikelaskelmien täsmäyttäminen tilinpäätökseen.....	113
9.8.2	Taloyhtiön maksuvalmius ja vastikekohtainen rahoitus tilanne	114
9.8.3	Vastikejäämien ristikkäisyys.....	115
10	TALOUSARVIO	117
10.1	Talousarvion laadinta	117
10.1.1	Laadintaperiaatteet ja talousarvion muuttaminen ...	117
10.1.2	Hoitotalouden suunnittelu	118
10.1.3	Pääomatalouden suunnittelu.....	121
10.2	Talousarviovertailu	122
 OSA IV TALOYHTIÖN TALOUDEN ERITYISTAPAUKSIA.. 129		
11	TALOYHTIÖ JA ARVONLISÄVERO	131
11.1	Velvollisuus maksaa arvonlisäveroa	131
11.2	Hakeutuminen arvonlisäverovelvolliseksi	132
11.2.1	Vapaaehtoinen arvonlisäverovelvolliseksi hakeutuminen	132

11.2.2 Taloyhtiön menoihin sisältyvän arvonlisäveron vähennyskelpoisuus.....	133
11.2.3 Arvonlisäverovelvolliseksi hakeutuminen käytännössä.....	134
11.2.4 Hyödyn jakautuminen.....	135
11.3 Arvonlisäverovelvolliseksi hakeutumisen vaikutus taloyhtiön tilinpäätöslaskelmiin	137
12 HANKEBUDJETTI JA HANKERAHOITUS-LASKELMA	139
12.1 Hankebudjetti	139
12.1.1 Hankebudjetin laadinta	139
12.1.2 Hankebudjetin esittämismuoto.....	141
12.2 Hankerahoituslaskelma	142
12.2.1 Hankerahoituslaskelman esittämismuoto	142
12.2.2 Oikean ja riittävän kuvan vaatimus hankerahoituslaskelmassa	144
13 TALOYHTIÖN OMAISUUDEN MYYMINEN	145
13.1 Omaisuuden myynnistä päättäminen.....	145
13.2 Omaisuuden myynnin kirjanpidollinen käsittely	146
13.2.1 Osakeanti	146
13.2.2 Lohkotun tontin myynti.....	147
LISÄTIETOA.....	149
HALLITUKSEN JÄSENEEN TALOUSSANASTO	150
HAKEMISTO	165