

SISÄLLYS

KIRJAILIJA	2
ALKUSANAT	5
OSA I TALOYHTIÖN TALOUDENPIDON PERUSKÄSITTEET	
1 JOHDANTO	15
1.1 Taloyhtiön ja liiketoimintaa harjoittavan yrityksen erot	16
1.1.1 Taloudellisten raporttien tulkinta	16
1.1.2 Taloyhtiön toimintaperiaatteet vs. liiketoimintaa harjoittavan yrityksen toimintaperiaatteet	17
1.2 Asunto-osakeyhtiön toimintaa säätelevä normisto	19
2 TALOYHTIÖN KIRJANPIDON PERUSTEET	21
2.1 Taloyhtiön kirjanpitojärjestelmä	21
2.1.1 Tosite	22
2.1.2 Osakirjanpidot	22
2.1.3 Varsinainen kirjanpito eli päiväkirja ja pääkirja	23
2.1.4 Tasekirja	24
2.2 Kahdenkertainen kirjanpito	24
2.2.1 Debet- ja kredit-kirjaukset	25
2.2.2 Juoksevan kirjanpidon tapahtumat	26
2.2.3 Maksuperusteinen ja suoriteperusteinen kirjaaminen	27

3	TALOYHTIÖN TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMINEN	33
3.1	Taloyhtiön tilinpäätös	33
3.1.1	Tilinpäätöksen osat	33
3.1.2	Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimisaikataulu	35
3.1.3	Tilinpäätöksen vahvistaminen ja säilyttäminen	35
3.2	Oikeiden ja riittävien tietojen vaatimus	36
3.3	Tilinpäätöksen laatiminen käytännössä	37
3.3.1	Maksuperusteisten kirjausten oikaisu ja täydentäminen	37
3.3.2	Täsmäytykset	38
3.3.3	Tilien päättäminen sekä tuloslaskelman ja taseen laadinta	38

	YHTEENVETO: TALOYHTIÖN TALOUDENPIDON PERUSKÄSITTEET	41
--	------------------------------------------------------------	-----------

OSA II VAROJEN KERÄÄMINEN OSAKKAILTA JA TALOYHTIÖN TILINPÄÄTÖSSUUNNITTELU

4	VAROJEN KERÄÄMINEN OSAKKAILTA	45
4.1	Varojen kerääminen lyhytvaikutteisiin menoihin	46
4.2	Varojen kerääminen pitkävaikutteisiin menoihin	47
4.2.1	Osakkaiden maksamat rahasuoritukset vs. yhtiölaina	47
4.2.2	Pitkävaikutteisten hankkeiden tilinpäätöskäsittely	49
5	OSAKKAILTA KERÄTTYJEN VAROJEN RAHASTOINTI	51
5.1	Rahastointimenettelyn käsite	51
5.2	Osakkailta kerättävät varat – veronalaista tuloa vai verovapaita pääomasijoituksia?	52
5.3	Rahastointimenettely käytännössä	53
5.3.1	Rahastointipäätös yhtiökokouksessa	54
5.3.2	Rahastointikirjaukset eri rahastoihin	55

5.3.3	Korjausvastikkeiden ennakorahastointi	56
5.4	Rahastointiin liittyviä väärinkäsityksiä	57
5.5	Verottajan ehdot rahastoinnin hyväksymiselle verotuksessa	59
6	TALOYHTIÖN TILINPÄÄTÖS- JA VEROSUUNNITTELU	61
6.1	Tilinpäätös- ja verosuunnittelun tarve taloyhtiöissä	61
6.2	Tilinpäätöksen järjestelykeinot taloyhtiössä	63
6.2.1	Yhtiökokouksen päättämien tuloerien rahastointi	63
6.2.2	Vahvistettujen tappioiden hyödyntäminen	64
6.2.3	Suurehkojen korjausmenojen käsittely	65
6.2.4	Poistojen tekeminen	68
6.2.5	Asuintalovarauksen tekeminen	69
6.3	Järjestelykeinojen vaikutus sijoittajaosakkaiden verotukseen	70
6.3.1	Rahastoinnin vaikutus sijoittajaosakkaan verotukseen	71
6.3.2	Sijoittajaosakkaiden huomioiminen päätettäessä tilinpäätöksen järjestelykeinoista	72
	YHTEENVETO: VAROJEN KERÄÄMINEN OSAKKAILTA JA TALOYHTIÖN TILINPÄÄTÖSSUUNNITTELU	74
	OSA III TALOYHTIÖN TILINPÄÄTÖSINFORMAATION TULKITSEMINEN	
7	TOIMINTAKERTOMUS	79
7.1	Toimintakertomuksen pakolliset tiedot	80
7.2	Toimintakertomuksen vapaaehtoiset tiedot	82
8	TALOYHTIÖN TULOSLASKELMA, TASE JA LIITETIEDOT	85
8.1	Taloyhtiön tuloslaskelma	85
8.1.1	Tuloslaskelman bruttoperiaate	88
8.1.2	Bruttoperiaatteella esitettävät tuloslaskelmaerät	89

8.1.3	Muut tuloslaskelmaerät	92
8.1.4	Tulojen ja menojen jaksottaminen	94
8.1.5	Tuloslaskelman rooli tilinpäätöskokonaisuudessa	96
8.2	Tase	97
8.2.1	Taseen vastaavaa-puolen erien sisältö	99
8.2.2	Taseen vastattavaa-puolen erien sisältö	102
8.2.3	Taseen rooli tilinpäätöskokonaisuudessa	107
8.3	Tilinpäätöksen liitetiedot	107
9	VASTIKELASKELMAT	109
9.1	Yhtiöjärjestysmääräykset vastikkeiden maksuperusteista	110
9.1.1	Yhtiövastikkeella yksi maksuperuste	110
9.1.2	Hoito- ja pääomavastikkeiden eri maksuperusteet	111
9.1.3	Rajanveto hoito- ja pääomavastikeperusteella katettavien menojen välillä	112
9.2	Vastikelaskelmien tehtävä	113
9.3	Vastikelaskelmien laatiminen	114
9.4	Hoitotalouden vastikelaskelma	114
9.4.1	Hoitovastikelaskelman sisältö	115
9.4.2	Hoitovastikelaskelman tulkinta	119
9.5	Pääomavastikelaskelma	121
9.5.1	Pääomavastikelaskelman sisältö	122
9.5.2	Pääomavastikelaskelmien tulkinta	123
9.5.3	Lainaosuuslaskelman esittäminen vastikelaskelmien yhteydessä	125
9.6	Muut vastikelaskelmat	126
9.7	Taloyhtiön rahoituksellisen tilanteen arviointi vastikelaskelmien perusteella	127
9.7.1	Vastikelaskelmien täsmäyttäminen tilinpäätökseen	127
9.7.2	Taloyhtiön maksuvalmius ja vastikekohtainen rahoitustilanne	128
9.7.3	Vastikejäämien ristikkäisyys	129

10 TALOUSARVIOVERTAILU	131
10.1 Talousarvion laadinnan periaatteet	131
10.1.1 Hoitotalouden suunnittelu	132
10.1.2 Pääomatalouden suunnittelu	135
10.2 Talousarviovertailu	137
11 HANKEBUDJETTI JA HANKERAHOITUSLASKELMA	141
11.1 Hankebudjetin laadinta	141
11.2 Hankerahoituslaskelman laadinta	144
11.2.1 Hankerahoituslaskelman esittämismuoto	144
11.2.2 Oikean ja riittävän kuvan vaatimus hankerahoituslaskelmassa	146
YHTEENVETO: TALOYHTIÖN TILINPÄÄTÖSINFORMAATION TULKITSEMINEN	148
OSA IV TALOYHTIÖN TALOUDEN ERITYISTAPAUKSIA	
12 HOITO- JA PÄÄOMAVASTIKKEEN ERI MAKSUPERUSTE	153
12.1 Rajanveto hoito- ja pääomavastikeperusteella katettavien menojen välillä	154
12.2 Eri maksuperusteen vaikutus vastikelaskelmiin	155
12.3 Eri maksuperusteen vaikutus hankerahoitukseen	158
13 TALOYHTIÖ JA ARVONLISÄVERO	161
13.1 Oman käytön arvonlisävero	162
13.2 Hakeutuminen arvonlisäverovelvolliseksi	163
13.2.1 Syyt arvonlisäverovelvolliseksi hakeutumiseen	163
13.2.2 Arvonlisäveron vähennyskelpoisuus	164
13.2.3 Arvonlisäverovelvolliseksi hakeutuminen käytännössä	165
13.2.4 Hyödyn jakautuminen	166

13.3 Arvonlisäverovelvolliseksi hakeutumisen vaikutus taloyhtiön tilinpäätöslaskelmiin	169
14 TALOYHTIÖN OMAT OSAKKEET	171
14.1 Taloyhtiön omaisuuden myyminen	171
14.1.1 Päätöksenteko yhtiökokouksessa	171
14.1.2 Myyntihinnan kirjanpidollinen käsittely	172
14.2 Taloyhtiön omien osakkeiden hankinta tai lunastaminen	173
14.2.1 Osakkeiden hankinnan ja lunastamisen ero	173
14.2.2 Päätöksenteko yhtiökokouksessa	174
14.2.3 Hankittujen tai lunastettujen osakkeiden kirjanpidollinen käsittely	174
14.3 Taloyhtiön omien osakkeiden mitätöinti	175
15 OSAKKAAN RAHOITUSVAIHTOEHDOT YHTIÖN KORJAUSHANKKEISSA	177
15.1 Korjaushankkeen rahoitusratkaisut	177
15.1.1 Henkilökohtainen laina	177
15.1.2 Käänteinen asuntolaina	179
15.2 Kotitalousvähennyksen hyödyntäminen	180
15.2.1 Kotitalousvähennyksen laajuus	180
15.2.2 Kotitalousvähennyksen hyödyntäminen taloyhtiön korjaushankkeissa	181
YHTEENVETO: TALOYHTIÖN TALOUDEN ERITYISTAPAUKSIA	182
TIETOLÄHTEITÄ	185
OSAKKAAN TALOUSSANASTO	186