

2.1 Talousarvio – tilikausi 2

Varsinainen yhtiökokous hyväksyi kevään yhtiökokouksessa hallituksen esityksen tilikauden 2 talousarvioksi. Normaalin juoksevan toiminnan lisäksi hoitotalouden budjetti sisältää satelliitti-TV -järjestelmän hankinnan taloyhtiölle (kustannusarvio 5 000 €).

Asunto Oy Laskari

Tilikausi 2

JUOKSEVA HOITOTALOUS

					TALOUSARVIO (€)	TOTEUT. ED. TK. (€)
					12 kk	6 kk
HOITOTULOT						
Hoitovastikkeet	€/m²/kk	kk	m²		25 578,00	12 684,00
1.1.–30.6.	3,02	6	700,0		12 684,00	
1.7.–31.12.	3,07	6	700,0		12 894,00	
Vesivastikkeet	€/hlö/kk	kk	hlö-lkm		3 348,00	1 800,00
1.1.–30.6.	15,00	6	18		1 620,00	
1.7.–31.12.	16,00	6	18		1 728,00	
Käyttökorvaukset					0,00	0,00
HOITOTULOT yhteensä					28 926,00	14 484,00

HOITOMENOT

	Tilav. m³ Hlö-lkm	kWh/m³/v l/hlö/vrk	MWh/v m³/v	€/MWh €/m³	Perusmaksu €/v		
Henkilöstömenot						0,00	0,00
Hallinto						-1 200,00	-630,00
Käyttö ja huolto						-3 880,00	-1 710,00
Ulkoalueiden hoito						0,00	0,00
Siivous						0,00	0,00
Lämmitys	2800	35	98,0	66,95	800,00	-7 361,10	-3 750,00
Vesi ja jätevesi	18	130	854,1	2,55	480,00	-2 657,96	-1 400,00
Sähkö ja kaasu	2800	2,6	7,3	144,20	80,00	-1 129,78	-575,00
Jätehuolto						-1 770,00	-865,00
Vahinkovakuutukset						-850,00	-420,00
Kiinteistövero						-2 570,40	-1 260,00
Hoitovastikkeella katettavat korjaukset						-500,00	-1 000,00
./ Saadut korvaukset						0,00	500,00
Suoraan taseeseen aktivoitavat hankinnat						-5 000,00	-2 000,00
HOITOMENOT yhteensä						-26 919,24	-13 110,00

TILIKAUDEN HOITOJÄÄMÄ

	2 006,76	1 374,00
Edelliseltä tilikaudelta siirtyvä hoitojäämä	1 374,00	0,00
Seuraavalle tilikaudelle siirtyvä hoitojäämä	3 380,76	1 374,00

Lopputilikautena osakkailta perittävät pääomavastikkeet vahvistettiin varsinaisessa yhtiökokouksessa seuraavan laskelman pohjalta:

Asunto Oy Laskari

Tilikausi 2

Pääomavastike 1

Velalliset neliöt:

700

TALOUSARVIO (€)

TULOT

€/m²/kk

kk

m²

Pääomavastikkeet

43 008,00

1.1.–30.6.

5,00

6

700

21 000,00

1.7.–31.12.

5,24

6

700

22 008,00

Muut tulot

TULOT yhteensä

43 008,00

MENOT

kk

korko (%)

pääoma (€)

Lyhennys 30.6.

-15 000,00

Lyhennys 31.12.

-15 000,00

Korot

-12 705,00

1.1.–30.6.

6

2,20%

585 000,00

-6 435,00

1.7.–31.12.

6

2,20%

570 000,00

-6 270,00

Muut kulut

-10,00

MENOT yhteensä

-42 715,00

TILIKAUDEN PÄÄOMAJÄÄMÄ

293,00

Edelliseltä tilikaudelta siirtyvä pääomajäämä

-305,00

Seuraavalle tilikaudelle siirtyvä pääomajäämä

-12,00

Vahvistetun talousarvion perusteella osakkailta peritään kuukausittain vastikkeitä seuraavasti:

Asunto Oy Laskari

Tilikausi 2

TALOUSARVIO

HUONEISTOKOHTAISET VASTIKKEET (€/kk)

	A1	A2	A3	A4	A5	A6	Yhteensä
Kokonaisneliöt	150	120	80	80	120	150	700
Velalliset neliöt, pääomav. 1	150	120	80	80	120	150	700
Henkilö-lkm	3	3	2	2	4	4	18

		€/m², €/hlö						Yhteensä
								€/kk
Hoitovastike (€/m²)								
Alkuvuosi	3,02	453,00	362,40	241,60	241,60	362,40	453,00	2 114,00
Loppuvuosi	3,07	460,50	368,40	245,60	245,60	368,40	460,50	2 149,00
Pääomavastike 1								
Alkuvuosi	5,00	750,00	600,00	400,00	400,00	600,00	750,00	3 500,00
Loppuvuosi	5,24	786,00	628,80	419,20	419,20	628,80	786,00	3 668,00
Vesivastike (€/hlö)								
Alkuvuosi	15,00	45,00	45,00	30,00	30,00	60,00	60,00	270,00
Loppuvuosi	16,00	48,00	48,00	32,00	32,00	64,00	64,00	288,00
Vastikkeet yhteensä								
Alkuvuosi		1 248,00	1 007,40	671,60	671,60	1 022,40	1 263,00	5 884,00
Loppuvuosi		1 294,50	1 045,20	696,80	696,80	1 061,20	1 310,50	6 105,00

2.2 Osakkaan lainaosuuslaskelman laatiminen

Lainaosuuslaskelmien laatimista on käsitelty *Taloyhtiön talous – Oppikirja isännöitsijälle* -kirjan luvussa 11.

Harjoitustehtävä 6: Osakkaan lainaosuuslaskelman laatiminen

Huoneiston A1 osakas haluaa maksaa lainaosuutensa pois tilikauden 2 puolivälissä, 30.6. Tehtävänäsi on laatia seuraavan sivun laskentapohjalle osakkaan lainaosuuslaskelma kyseiselle päivälle. Vastaa laskelman tehtyäsi seuraaviin kysymyksiin:

- 1) Paljonko huoneiston A1 osakas maksaa taloyhtiölle lainaosuussuorituksena ja muina kuluina 30.6.?**

Vastaus: _____ €

- 2) Paljonko taloyhtiö maksaa pankille lainaosuuslyhennyksenä ja siihen liittyvinä muina kuluina?**

Vastaus: _____ €

- 3) Mikä on uusi puolivuotislyhennyksen määrä seuraavasta lyhennyskerrasta alkaen (lyhennyskertoja on jäljellä 38)?**

Vastaus: _____ €

Lainaosuuslaskelmaa laatiessa tiedossasi ovat seuraavat seikat:

- Lainasopimuksen mukaan korkopäiviä on 30 kuukaudessa eli 360 päivää vuodessa.
- Lainan korko on ajanjaksolla 1.1.–30.6. 2,2 %.
- Lainapääoma oli tilikauden alussa 585 000,00 €, ja pääomaa lyhennetään 30.6. 15 000,00 €.
- Muut osakkaat eivät ole maksaneet lainaosuussuorituksia tilikauden aikana.
- Normaaliylyhennyksen yhteydessä pankki perii kuluja 5,00 €.
- Ylimääräisistä lainaosuuslyhennyksistä pankki perii 30 € palkkion, joka tulee veloittaa edelleen osakkaalta.
- Pankin kanssa on sovittu käytännöstä, jonka mukaisesti taloyhtiö lyhentää yhtiölainaa osakkaan matemaattisella lainaosuudella osakkaiden maksaessa lainaosuuksiaan. Tämän jälkeen pankki päivittää lainanlyhennyssuunnitelmaa niin, että lainan kokonaisjuoksuaika pysyy yhtiökokouksen päätöksen mukaisena (20 vuoden laina).

Huomaa, että vaikka kyseessä on yksittäistä huoneistoa koskeva lainaosuuslaskelma, laskelma laaditaan yhtiötason laskelmana selvittämällä pääomavastikeperintään ja lainanhoitoon liittyvät tapahtumat ajanjaksolla 1.1.–30.6. Huoneistokohtaiselle tasolle siirrytään vasta laskelman lopussa jakamalla yhtiötason luvut huoneiston velallisten yksiköiden (m²) määrällä.

Voit tarvittaessa kerrata laskelmassa esiintyvien termien sisällön harjoitustehtävän 4 (ks. s. 23) tehtävänannosta.

Ks. mallivastaus s. 131–132.

Asunto Oy Laskari

Tilikausi:

LAINAOSUUSLASKELMA
Pääomavastikelaina 1

Huoneisto	Laskelman päivämäärä	Yksikkö
		m ²

TUOTOT

	Aika	Vastike	Velallisia	
Pääomavastikekertymä	kk	€/yks/kk	yksiköitä	€
1.1.–30.6.				
1.7.–31.12.				

Lainaosuussuoritukset	Huoneisto	€

TUOTOT YHTEENSÄ
 A

KULUT

Normaalit lyhennykset	Pvm	30.6.	
	Pvm	31.12.	

Lainaosuuslyhennykset	Pvm	30.6.	
	Pvm	31.12.	

	Aika	Korko	Pääoma	
Korkokulut	pvä	%	€	€
1.1.–30.6.				
1.7.–31.12.				

Muut rahoituskulut		
--------------------	--	--

KULUT YHTEENSÄ
 B

Yli-/alijäämä tilikauden alusta

Edelliseltä tilikaudelta siirtynvä jäämä

Yli-/alijäämä

 C = A + B

 D

 E = C + D

Lainapääoma laskentahetkellä

Yli-/alijäämä

Velkapääoma (lainarasitus)

 F

 G = - E

 H = F + G

Velallisia yksiköitä

I

Lainaosuus / yksikkö (4 desim.)

Velkaosuus (lainarasitus) / yksikkö (4 desim.)

 J = F / I

 K = H / I

Huoneiston yksiköt

L

Huoneiston lainaosuus
Huoneiston velkaosuus
Maksettavat palkkiot

 M = J * L

 N = K * L

2.3 Suoriteperusteeseen siirtyminen – tilikausi 2

Suoriteperusteeseen siirtymistä sekä tulojen ja menojen jaksottamista on käsitelty tarkemmin *Taloyhtiön talous – Oppikirja isännöitsijälle* -kirjan luvuissa 3.3.1 ja 4.1.4.

Harjoitustehtävä 7: Maksuperusteesta suoriteperusteeseen siirtyminen (tilikausi 2)

Ajanjaksolla 1.1.–31.12. yhtiön kirjanpitoon on tehty seuraavat tuloslaskelmaan vaikuttavat maksuperusteiset kirjaukset:

Asunto Oy Laskari Tilikausi 2	ALKU-SALDOT (€)	Jaksotusten purku	Tilikauden maksuperust. tapahtumat	RAAKA-TULOS (€)
Kiinteistön tuotot				
Vastikkeet				
Hoitovastikkeet	0,00	-211,40	25 912,20	25 700,80
Kulutusperusteiset vastikkeet	0,00	-30,00	3 458,00	3 428,00
Kiinteistön tuotot yhteensä	0,00	-241,40	29 370,20	29 128,80
Kiinteistön hoitokulut				
Henkilöstökulut	0,00	0,00	0,00	0,00
Hallinto	0,00	0,00	-1 150,00	-1 150,00
Käyttö ja huolto	0,00	150,00	-3 910,00	-3 760,00
Ulkoalueiden hoito	0,00	0,00	0,00	0,00
Siivous	0,00	0,00	0,00	0,00
Lämmitys	0,00	0,00	-8 950,00	-8 950,00
Vesi ja jätevesi	0,00	0,00	-2 825,00	-2 825,00
Sähkö ja kaasu	0,00	-125,00	-1 010,00	-1 135,00
Jätehuolto	0,00	100,00	-1 770,00	-1 670,00
Vahinkovakuutukset	0,00	-560,00	-870,00	-1 430,00
Kiinteistövero	0,00	0,00	-2 570,00	-2 570,00
Korjaukset (hoitotalous)	0,00	0,00	-4 620,00	-4 620,00
Kiinteistön hoitokulut yhteensä	0,00	-435,00	-27 675,00	-28 110,00
HOITOKATE	0,00	-676,40	1 695,20	1 018,80
Rahoitustuotot ja -kulut				
Muut rahoitustuotot				
Pääomavastikkeet 1	0,00	-350,00	38 851,60	38 501,60
Lainaosuussuoritukset 1	0,00		122 302,50	122 302,50
Korkokulut, yhtiölaina 1	0,00	0,00	-11 361,43	-11 361,43
Muut rahoituskulut, yhtiölaina 1	0,00	0,00	-10,00	-10,00
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	0,00	-350,00	149 782,67	149 432,67
TILIKAUDEN VOITTO (+) / TAPPIO (-)	0,00	-1 026,40	151 477,87	150 451,47

Huomaa, että raakatulokseen vaikuttavat myös edellisessä tilinpäätöksessä tehdyt jaksotukset eli täydennykset ja oikaisut. Tilikauden 2 alussa kirjanpitäjä on purkanut jaksotukset taseen saamis- ja velkatileiltä omille tulo- ja menotileilleen, jotta tilikaudelta toiselle siirtyvät tapahtumat tulevat oikein käsitellyiksi (ks. tarkemmin Oppikirjan luku 4.1.4).

Harjoitustehtävässä 7 olet laatimassa Asunto Oy Laskarin tilikauden 2 tilinpäätöstä. Tehtävänäsi on saattaa Asunto Oy Laskarin maksuperusteinen tilikauden 2 kirjanpito suoriteperusteiseksi tekemällä kirjanpitoon tarvittavat täydennykset ja oikaisut. Tiedossasi ovat seuraavat seikat:

- Huoneiston A3 (80 m²) omistaja on maksanut tilikauden 2 joulukuun vastikkeensa (sis. hoito-, pääoma- ja vesivastikkeen) vasta tammikuun puolella.
- Huoneiston A5 (120 m²) omistaja on maksanut tilikauden 3 tammikuun vastikkeensa (sis. hoito-, pääoma- ja vesivastikkeen) jo joulukuussa.
- Päättynyttä tilikautta koskevaa kiinteistösähkön tasauslaskua ei ole vielä käytettävissä tilinpäätöstä laadittaessa. Vuodenvaihteen mittarilukeman perusteella tilikauden aikainen arvio-laskutus on ollut alisuhteista ja yhtiö joutuu maksamaan lisää 70,00 €.
- Yhtiö maksoi elokuussa kiinteistön täysarvovakuutuslaskun (870,00 €), joka kattaa ajanjakson 1.9.–31.8.
- Lasku tilikauden 2 joulukuussa suoritetusta korjaustyöstä, 1 255,00 €, on saapunut tammi-kuun puolella (laskun pvm 20.12.) ja se on maksettu 20.1.
- Hallituksen kokouspalkkiot ovat tilikauden vaihtuessa maksamatta. Yhtiökokous on vahvis-tanut seuraavat kokouspalkkiot tilikaudelle 2: hallituksen puheenjohtaja 50 €/kokous ja hal-lituksen jäsen 30 €/kokous. Hallituksen puheenjohtajasta ja kahdesta hallituksen jäsenestä koostuva hallitus on kokoontunut tilikauden aikana neljä kertaa, ja kaikki ovat olleet läsnä kokouksissa. Kokouspalkkio maksetaan taannehtivasti myös niistä tilikauden 2 kokouksista, jotka pidettiin ennen asiasta päättynyttä yhtiökokousta.

Tee täydennykset ja oikaisut seuraavan sivun taulukkoon asianomaisille riveille. Kiinnitä erityistä huo-miota etumerkkien oikeellisuuteen eli siihen, parantaako vai heikentääkö kyseinen kirjaus tilikauden lopullista tulosta. Muista, että kulut esitetään tuloslaskelmassa miinusmerkkisenä.

Laske täydennysten ja oikaisujen jälkeen taulukon oikeanpuolimmaiseen sarakkeeseen tilikauden suoriteperusteinen tulos.

Merkitse vielä lopuksi alla olevaan tilaan, miten täydennykset ja oikaisut vaikuttavat taloyhtiön tulok-seen (esim. kulut + tulos -; tuotot + tulos +).

Tulosvaikutukset (esim. kulut +, tulos -):

Huoneiston A3 rästi: _____

Huoneiston A5 ennakko: _____

Sähköjaksotus: _____

Vakuutusjaksotus: _____

Korjauslasku: _____

Kokouspalkkiot: _____

Ks. mallivastaus s. 133.