

SISÄLLYS

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 pääkirjanpito.....	23
2.1.4 Tilinpäätös.....	24
2.2 Kahdenkertainen kirjanpito	24
2.2.1 Debet- ja kredit-kirjaukset.....	25
2.2.2 Juoksevan kirjanpidon tapahtumat.....	26
2.2.3 Eri kirjaamisperusteet	27
3 TALOYHTIÖN TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMINEN	33
3.1 Taloyhtiön tilinpäätös.....	33
3.1.1 Tilinpäätöksen osat.....	34

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	Maksu- ja laskuperusteisten kirjausten oikaisu ja täydentäminen.....	37
3.3.2	Täsmäytykset.....	38
3.3.3	Tilien päättäminen sekä tuloslaskelman ja taseen laadinta.....	38

YHTENVETO: 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	Pitkävaikutteisten hankkeiden rahoituslähteet.....	47
4.2.2	Hankeosuuden ja lainaosuuden yhteneväinen mitoitus.....	49
4.2.3	Pitkävaikutteisten hankkeiden tilinpäätöskäsittely..	51
5	OSAKKAILTA KERÄTTYJEN VAROJEN RAHASTOINTI.....	53
5.1	Rahastointimenettelyn käsite.....	53
5.2	Osakkailta kerättävät varat – veronalaista tuloa vai verovapaita pääomasijoituksia?	54
5.3	Rahastointimenettely käytännössä.....	56
5.3.1	Rahastointipäätös yhtiökokouksessa	56
5.3.2	Rahastointikirjaukset eri rahastoihin	57
5.3.3	Korjausvastikkeiden ennakkorahastointi	58

5.4	Rahastointiin liittyviä väärinkäsityksiä.....	60
5.5	Verottajan ehdot rahastoinnin hyväksymiselle verotuksessa	62
6	TALOYHTIÖN TILINPÄÄTÖS- JA VEROSUUNNITTELU	65
6.1	Tilinpäätös- ja verosuunnittelun tarve taloyhtiöissä.....	65
6.2	Tilinpäätöksen järjestelykeinot taloyhtiössä.....	67
6.2.1	Yhtiökokouksen päättämien tuloerien rahastointi....	69
6.2.2	Vahvistettujen tappioiden hyödyntäminen.....	69
6.2.3	Peruskorjausmenojen käsittely	71
6.2.4	Poistojen tekeminen.....	74
6.2.5	Asuintalovarauksen tekeminen.....	76
6.3	Järjestelykeinojen vaikutus sijoittajaosakkaiden verotukseen.....	78
6.3.1	Rahastoinnin vaikutus sijoittajaosakkaan verotukseen.....	79
6.3.2	Sijoittajaosakkaiden huomioiminen päätettäessä tilinpäätöksen järjestelykeinoista.....	80
	YHTEENVETO: VAROJEN KERÄÄMINEN OSAKKAILTA JA TALOYHTIÖN TILINPÄÄTÖSSUUNNITTELU	82

OSA III TALOYHTIÖN TILINPÄÄTÖSINFORMAATION TULKITSEMINEN

7	TOIMINTAKERTOMUS.....	87
7.1	Toimintakertomuksen pakolliset tiedot.....	88
7.2	Toimintakertomuksen vapaaehtoiset tiedot.....	90
8	TALOYHTIÖN TULOSLASKELMA, TASE JA LIITETIEDOT	93
8.1	Taloyhtiön tuloslaskelma.....	93
8.1.1	Tuloslaskelman bruttoperiaate.....	96
8.1.2	Bruttoperiaatteella esitettävät tuloslaskelmaerät....	97
8.1.3	Muut tuloslaskelmaerät.....	100

8.1.4	Tulojen ja menojen jaksottaminen	102
8.1.5	Tuloslaskelman rooli tilinpäätöskokonaisuudessa....	105
8.2	Tase	105
8.2.1	Taseen vastaavaa-puolen erien sisältö	107
8.2.2	Taseen vastattavaa-puolen erien sisältö.....	110
8.2.3	Taseen rooli tilinpäätöskokonaisuudessa	115
8.3	Tilinpäätöksen liitetiedot.....	116
9	VASTIKELASKELMAT	119
9.1	Yhtiöjärjestysmääräykset vastikkeiden maksuperusteista....	120
9.1.1	Yhtiövastikkeella yksi maksuperuste	120
9.1.2	Hoito- ja pääomavastikkeiden eri maksuperusteet..	121
9.1.3	Rajanveto hoito- ja pääomavastikeperusteella katettavien menojen välillä.....	122
9.2	Vastikelaskelmien tehtävä	123
9.3	Vastikelaskelmien laatiminen	124
9.4	Hoitotalouden vastikelaskelma.....	125
9.4.1	Hoitovastikelaskelman sisältö	125
9.4.2	Hoitovastikelaskelman tulkinta.....	130
9.5	Pääomavastikelaskelma	133
9.5.1	Pääomavastikelaskelman sisältö	133
9.5.2	Pääomavastikelaskelmien tulkinta	135
9.5.3	Lainaosuuslaskelman esittäminen vastikelaskelmien yhteydessä	136
9.6	Muut vastikelaskelmat.....	138
9.7	Taloyhtiön rahoituksellisen tilanteen arviointi vastikelaskelmien perusteella	139
9.7.1	Vastikelaskelmien täsmäyttäminen tilinpäätökseen.....	139
9.7.2	Taloyhtiön maksuvalmius ja vastikekohtainen rahoitustilanne.....	140
9.7.3	Vastikejäämien ristikkäisyys	141

10 TALOUSARVIO	143
10.1 Talousarvion laadinnan periaatteet.....	143
10.1.1 Hoitotalouden suunnittelu.....	144
10.1.2 Pääomatalouden suunnittelu.....	148
10.2 Talousarviovertailu.....	149
11 HANKEBUDJETTI JA HANKERAHOITUSLASKELMA	153
11.1 Hankebudjetin laadinta.....	154
11.2 Hankerahoituslaskelman laadinta.....	156
11.2.1 Hankerahoituslaskelman esittämismuoto.....	156
11.2.2 Oikean ja riittävän kuvan vaatimus hankerahoituslaskelmassa.....	158
YHTEENVETO: TALOYHTIÖN TILINPÄÄTÖSINFORMAATION TULKITSEMINEN	160

OSA IV TALOYHTIÖN TALOUDEN ERITYISTAPAUKSIA

12 HOITO- JA PÄÄOMAVASTIKKEEN ERI MAKSUPERUSTE	165
12.1 Rajanveto hoito- ja pääomavastikeperusteella katettavien menojen välillä.....	166
12.2 Eri maksuperusteen vaikutus vastikelaskelmiin.....	168
12.3 Eri maksuperusteen vaikutus hankerahoitukseen.....	170
13 TALOYHTIÖ JA ARVONLISÄVERO	173
13.1 Oman käytön arvonlisävero.....	174
13.2 Hakeutuminen arvonlisäverovelvolliseksi.....	175
13.2.1 Syyt arvonlisäverovelvolliseksi hakeutumiseen.....	175
13.2.2 Taloyhtiön menoihin sisältyvän arvonlisäveron vähennyskelpoisuus.....	176
13.2.3 Arvonlisäverovelvolliseksi hakeutuminen käytännössä.....	177

13.2.4	Hyödyn jakautuminen.....	178
13.3	Arvonlisäverovelvolliseksi hakeutumisen vaikutus taloyhtiön tilinpäätöslaskelmiin.....	181
14	TALOYHTIÖN OMAT OSAKKEET	183
14.1	Taloyhtiön omaisuuden myyminen.....	183
14.1.1	Päätöksenteko yhtiökokouksessa	183
14.1.2	Omaisuuden myynnin kirjanpidollinen käsittely.....	185
14.2	Taloyhtiön omien osakkeiden hankinta tai lunastaminen.....	186
14.2.1	Osakkeiden hankinnan ja lunastamisen ero.....	186
14.2.2	Päätöksenteko yhtiökokouksessa	187
14.2.3	Hankittujen tai lunastettujen osakkeiden kirjanpidollinen käsittely.....	187
14.3	Taloyhtiön omien osakkeiden pitäminen, mitätöinti ja luovutus.....	188
15	OSAKKAAN RAHOITUSVAIHTOEHDOT YHTIÖN KORJAUSHANKKEISSA.....	189
15.1	Korjaushankkeen vaihtoehtoiset rahoitusratkaisut.....	189
15.1.1	Henkilökohtainen laina	190
15.1.2	Käänteinen asuntolaina	191
15.2	Kotitalousvähennyksen hyödyntäminen.....	193
15.2.1	Kotitalousvähennyksen laajuus	193
15.2.2	Kotitalousvähennyksen hyödyntäminen taloyhtiön korjaushankkeissa	194
	YHTEENVETO: TALOYHTIÖN TALOUDEN ERITYISTAPAUKSIA.....	196
	TIETOLÄHTEITÄ	199
	HALLITUKSEN JÄSENEEN TALOUSSANASTO.....	201
	HAKEMISTO.....	218