

2.2 Hoitorahoituksen jälkilaskelma (hoitorahoitusjälkilaskelma)

Taloyhtiöiden hoitotaloutta kuvaavista jälkilaskelmista usein käyttä-
mää hoitovastikejälkilaskelma-nimitystä kuvaavampi nimi kyseiselle
jälkilaskelmalle on esimerkiksi *hoitorahoituksen jälkilaskelma* tai *hoi-
torahoitusjälkilaskelma*. Syy tähän selviää seuraavassa esitetystä mal-
lipohjasta – tuotoissa on mukana hoitovastikkeen lisäksi myös muita
tuottoja.

HOITORAHOITUKSEN JÄLKILASKELMA

HOITOTULOT	
Hoitovastikkeet	
Korjausvastikkeet	
Kulutusperusteiset vastikkeet	
Vuokratuotot	
Käyttökorvaukset	
(Saadut korvaukset)	
(Saadut avustukset)	
Muut kiinteistön tuotot	
Osinkotuotot	
Korkotuotot	
Muut rahoitustuotot	
Poikkeukselliset tuotot	
Omaisuuuden myyntitulot	
Osakepääoman korotus	
Rakennusrahaston lisäys	
SVOP-rahaston lisäys	
Hankeosuussuoritukset	
Lainojen nostot	
+ / - luottotappiot ja oikaisuerät	
Hoitotulot yhteensä	

HOITOMENOT	
Kiinteistön hoitokulut	
Korkokulut hoitolainoista	
Muut hoitotalouden korkokulut	
Muut rahoituskulut	
Poikkeukselliset kulut	
Välittömät verot	
Aktivoinnit	
Omien osakkeiden lunastaminen tai hankkiminen	
Hoitolainojen lyhennykset	
Hoitomenot yhteensä	
Tilikauden hoitoylijäämä (+) / hoitoalijäämä (-)	
Edellisten tilikausien siirtyvä hoitoylijäämä (+) / hoitoalijäämä (-)	
Seuraavalle tilikaudelle siirtyvä hoitoylijäämä (+) / hoitoalijäämä (-)	

Hoitorahoituksen jälkilaskelmaa laadittaessa on hyvä pitää mielessä seuraavat kaksi periaatetta:

- 1) Hoitorahoituksen jälkilaskelmassa esitetään tuloina kaikki sellaiset erät, joita maksavat kaikki osakkaat tai jotka käytetään kaikkien osakkaiden hyväksi.
- 2) Hoitorahoituksen jälkilaskelmassa esitetään menoina kaikki sellaiset erät, joiden kattamiseen kaikki osakkaat osallistuvat.

Seuraavassa käydään läpi edellä esitetyn hoitorahoituksen jälkilaskelmamallin erät kohta kohdalta.

2.2.1 Hoitotulot

Hoitovastikkeet

Tuloslaskelman ”Vastikkeet”-kohdassa esitetään hoitovastikkeiden lisäksi erityisvastikkeet (esim. arvonnisäverovastike), tulevaa lisä- tai korjausrakentamista varten perittävät korjausvastikkeet, niin sanotut

hankeosuussuoritukset sekä kulutusperusteiset vastikkeet eli esimerkiksi yhtiöjärjestyksen mukaiset vesimaksut.

Hoitorahoituksen jälkilaskelmaan edellä luetelluista vastikkeista kirjataan tuotot hoitovastikkeista, korjausvastikkeista, hankeosuussuorituksista sekä kulutusperusteisista vastikkeista. Erityisvastikkeista laaditaan sen sijaan kustakin oma erillinen jälkilaskelmansa.

Rahastoidut vastikkeet

Mikäli taloyhtiössä kerätään korjausvastiketta esimerkiksi tulevien tilikausien korjaustöitä varten, voidaan nämä ylimääräiset varat rahastoida yhtiökokouksen päätöksellä korjaus- tai perusparannusrahastoon odottamaan käyttöään. Tällöin tuloslaskelmassa tulee esittää ensin bruttomääräisinä omilla riveillään perittyjen hoitovastikkeiden ja perittyjen korjausvastikkeiden määrä, ja näiden jälkeen vielä omalla rivillään, tuloslaskelmassa esitettäviä tuottoja vähentävänä eränä, perityistä vastikkeista rahastoitu eli taseeseen siirretty osuus.³ Jälkilaskelman laatimisen kannalta ainoastaan saadulla rahamäärällä eli perittyjen tuottojen määrällä on merkitystä. Sillä, onko osa perityistä tuotoista rahastoitu esimerkiksi korjausrahastoon vai ei, ei ole jälkilaskelman kannalta väliä.

Rahastointeja jälkilaskelman kannalta käsitellään tarkemmin tämän kirjan luvussa 2.5.1.

Kulutusperusteiset vastikkeet

Mikäli yhtiössä peritään yhtiöjärjestyksen mukaisesti erikseen esimerkiksi vesi- tai lämminvesivastiketta, on kyseessä kulutusperusteinen vastike.⁴ Tuloslaskelmassa kulutusperusteiset vastikkeet sisältyvät kohtaan ”Vastikkeet” yhdessä muun muassa hoitovastikkeiden kanssa. Jälkilaskelmassa kyseiset erät on esitetty erikseen omalla rivillään.

3 Ks. KILAn lausunto 1198/92 sekä yleisohje 1.2.2017.

4 Mikäli taloyhtiössä perittävä vesi- tai lämminvesimaksu ei perustu yhtiöjärjestysmääräykseen, kyseessä on käyttökorvaus.

Kirjan luvussa 2.6.4 esitetään mallit erillisistä vesi- ja lämminvesi-vastikejälkilaskelmista. Kun kyse on henkilölukumäärään perustuvasta vesimaksun perinnästä, erillisestä vesimaksusta laadittava jälkilaskelma on ohjeistava ja suuntaa antava laskelma eli laskelman lopputuloksen ei välttämättä tarvitse johtaa henkilölukuun perustuvan (= pääluvun mukaisen) vesimaksun korottamiseen tai alentamiseen. Laskelma kertoo sen sijaan, kuinka lähellä taloyhtiössä henkilöluvun mukaan peritty vesimaksu on sellaista henkilöluvun mukaan laskettua vesimaksua, joka kattaisi kaikki vedestä (vesi, jätevesi, lämmitys) aiheutuneet kustannukset.

Mikäli taloyhtiöön on asennettu huoneistokohtaiset, todellista vedenkulutusta mittaavat vesimittarit ja vedestä aiheutuneet kustannukset sekä osakkaiden/asukkaiden vedenkulutuksestaan maksamat korvaukset kulkevat taloyhtiön kirjanpidon kautta, tulee tällöin laatia erillinen laskelma, jolla seurataan erikseen perittävän vesimaksun riittävyttä vesikulujen kattamiseen.

Vuokratuotot

Taloyhtiön omistamista vuokratuista tiloista saadut vuokratuotot hyödyttävät kaikkia osakkaita, joten ne on otettava mukaan hoitotalouden jälkilaskelmaan. Huoneistotilojen vuokrauksen lisäksi taloyhtiöt voivat saada vuokratuottoja esimerkiksi autopaikoista tai vaikkapa oikeudesta kiinnittää mainostaulu tai -kyltti kiinteistöön (seinään, katolle).

Vuokratuottoihin ei lasketa taloyhtiön hallintaan otetusta huoneistosta saatuja vuokratuloja. Kyseiset vuokratulot eivät ole taloyhtiön vuokratuloja vaan kuuluvat huoneisto-osakkeiden omistajalle mahdollisilla vastikemaksuilla ja -rästeillä vähennettyinä. Kyseiset vuokrat käsitellään taseessa, ei tuloslaskelmassa – eikä siis myöskään jälkilaskelmassa.

Käyttökorvaukset

Taloyhtiöissä peritään käyttökorvauksia muun muassa saunan käytöstä (saunamaksu), pesutuvan käytöstä (pesutupamaksu) ja autopaikoista

(autopaikkamaksu). Myös perittävä vesimaksu lasketaan käyttökorvauksiin, jos maksun perintä ei perustu yhtiöjärjestysmääräykseen.

Taloyhtiön perimien käyttökorvausten katsotaan kuuluvan hoitotalouden jälkilaskelmaan, vaikka niitä perittäisiinkin vain osakkailta/asukkailta, jotka käyttävät tiettyjä taloyhtiön tarjoamia palveluja. Käyttökorvauksina osakkailta/asukkailta saatujen varojen katsotaan nimitäin hyödyttävän kaikkia osakkaita. Esimerkiksi vastuu taloyhtiön yhteisen saunan hoidosta ja huollosta on kaikilla osakkailta, vaikka erillinen korvaus käytön rahoittamiseksi peritäänkin vain niiltä, jotka saunaa käyttävät.

Saadut (vakuutus)korvaukset

Saaduilla korvauksilla tarkoitetaan tässä kohdin lähinnä taloyhtiön omaan kiinteistön täysarvovakuutukseen tai mahdollisiin erillisiin laitevakuutuksiin perustuvia vakuutuskorvauksia. Taloyhtiön saami- en vakuutuskorvausten katsotaan hyödyttävän kaikkia osakkaita, sillä esimerkiksi vesivahinkotapauksessa osakkaiden hoitovastikkeella katettavaksi lopulliseksi korjauskustannukseksi jää summa, josta on vähennetty saatu vakuutuskorvaus.

Tuloslaskelmassa saadut vakuutuskorvaukset on sijoitettava omaksi, miinusmerkkiseksi eräksen korjauskulujen yhteyteen.⁵ Jälkilaskelmaan merkitään yleensä tuloslaskelmasta suoraan kohdan ”Kiinteistön hoitokulut yhteensä” summa. Tällöin luku on korjauskulujen osalta nettoluku, jossa korjauskulujen määrästä on vähennetty saatujen vakuutuskorvausten määrä. Jos hoitotalouden jälkilaskelma halutaan esittää tuottojen osalta täydellisempänä siten, että se antaa mahdollisimman laajan kuvan yhtiön rahan lähteistä, voi jälkilaskelman esittämistavassa soveltaa bruttoperiaatetta. Tällöin korjauskulut merkitään jälkilaskelman ”Kiinteistön hoitokulut” -kohtaan bruttomääräisinä (toteutuneet kustannukset) ja saadut vakuutuskorvaukset esitetään omana eränään osana yhtiön hoitotalouden tuloja.

5 Ks. KILAn lausunto 1198/92 ja yleisohje 1.2.2017.

Hoitorahoituksen jälkilaskelman lopputulokseen korjauskulujen ja saatujen vakuutuskorvausten esittämistavalla ei ole merkitystä. Jälkilaskelmamallissa ”Saadut korvaukset” on merkitty sulkeisiin juuri edellä mainitun kahden erilaisen esittämistavan johdosta. Kirjanpitolautakunnan yleisohjeen liitteenä olevassa jälkilaskelmapohjassa saadut korvaukset on esitetty nettomääräisinä eli vähentämässä kiinteistön hoitokuluja (ks. jäljempänä kohdat *Kiinteistön hoitokulut* ja *Aktivoinnit* sekä liite 1).

Mikäli taloyhtiö on saanut vakuutuskorvauksia ulkopuolisten tahojen aiheuttamista vahingoista, esimerkiksi tuomioistuimen päätöksellä, käsitellään nämä vakuutuskorvaukset poikkeuksellisinä erinä satunnaisissa tuotoissa. Näidenkin saatujen vakuutuskorvausten katsotaan hyödyttävän kaikkia osakkaita.

Saadut avustukset

Taloyhtiön on ollut mahdollista hakea valtiolta esimerkiksi korjausavustusta kuntokartoituksiin, peruskorjauksiin ja hissien rakentamiseen. Myönnetyn avustuksen määrä on monesti 10 prosenttia hankkeen toteutuneista kustannuksista, hissien rakentamisessa enemmänkin.

Lähtökohtaisesti taloyhtiön saamat avustukset hyödyttävät kaikkia osakkaita, koska osakkaiden täytyy itse maksaa saadun avustuksen verran vähemmän korjauskustannuksista. Saadut avustukset on siksi esitettävä rahan lähteenä hoitotalouden jälkilaskelmassa.

Poikkeuksen muodostavat tilanteet, joissa avustus on saatu uudistukseen, jonka rahoittamiseen osallistuu vain osa osakkaista. Esimerkkinä mainittakoon kerrostalon ja rivitalon muodostama yhtiö, jossa kerrostaloon päätetään rakentaa hissi. Asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 32 §:n perusteella voidaan päättää, että vain osa osakkaista eli kerrostalon osakkaat osallistuvat hissien rakentamisen kattamiseen. Mikäli hankkeeseen saadaan avustusta, kohdistuu se vain niiden osakkaiden hyväksi, jotka osallistuvat hissien rakentamisen kattamiseen. Tällöin avustus esitetään erityisvastikejälkilaskelmassa hoitorahoitusjälkilaskelman sijaan.

Saadut avustukset esitetään hoitorahoitusjätkilaskelmassa samaan tapaan kuin saadut (vakuutus)korvaukset (ks. jäljempänä kohdat *Kiinteistön hoitokulut* ja *Aktivoinnit*). Vastaavalla tavalla voidaan saadut avustukset esittää eritysvastikejätkilaskelmissa.

Muut kiinteistön tuotot

Elleivät muissa kiinteistön tuotoissa esitetyt tuotot kohdistu eritysvastikkeella katettaviin menoihin, niiden katsotaan hyödyttävän kaikkia osakkaita ja ne esitetään hoitorahoituksen jätkilaskelmassa tuloina. Muina kiinteistön tuottoina voidaan esittää muun muassa saatuja vakuutuskorvauksia ja avustuksia silloin, kun korjausmeno ja siihen kohdistuva korvaus tai/ja avustus on kirjattu kirjanpitoon eri tilikausina.

Osinkotuotot

Vaikka itse taloyhtiön toiminta ei olekaan liiketoimintaa, yhtiöt saattavat olla omistajina toimintaansa liittyvissä, liiketoimintaa harjoittavissa yhtiöissä. Taloyhtiö voi omistaa osakkeita esimerkiksi huoltoyhtiöistä (ns. alueelliset huoltoyhtiöt), pysäköintiyhtiöistä, puhelinyhtiöistä tai vakuutusyhtiöistä. Osakeomistuksen myötä myös taloyhtiön on mahdollista saada osinkotuottoja.

Osinkojen katsotaan hyödyttävän kaikkia osakkaita, koska ne ovat taloyhtiön omistamista osakkeista eli yhteisestä omaisuudesta saatua tuloa. Osinkotuotot on tämän vuoksi esitettävä hoitorahoituksen jätkilaskelmassa.

Korkotuotot

Tyypillisiä taloyhtiöiden saamia korkotuottoja ovat yhtiön pankkatileistä ja mahdollisista talletuksista saatavat korkotuotot sekä vastike-, vuokra- ja käyttökorvausrästeistä saatavat viivästyskorkotuotot.

Korkotuotot esitetään yleensä hoitorahoituksen jätkilaskelmasa. Mikäli pystytään yksiselitteisesti osoittamaan, että yhtiön saama

korkotuotto voidaan jakaa hoitotalouden ja rahoitustalouden kesken, korkotuoton jakaminen hoitotalouden jälkilaskelmaan ja pääomavastikelaskelmaan on mahdollista. Seuraavassa kaksi esimerkkiä tällaisesta tilanteesta:

Esimerkki 1

Taloyhtiössä peritään hoitovastiketta sekä yhtä pääomavastiketta julkisivuremonttia varten otetun lainan lyhennysten, korkokulujen ja muiden rahoituskulujen kattamiseksi. Julkisivuremonttilainaa lyhennetään kaksi kertaa vuodessa. Yhtiö on avannut erillisen, normaalia käyttötiliä korkeampaa korkoa tuottavan pankkitilin, jonne lainan hoitokuluja varten kerätyt pääomavastikkeet ohjautuvat. Tässä tapauksessa parempaa korkoa tuottavan pankkitilin korkotuotto voidaan esittää perustellusti pääomavastikejälkilaskelmassa hoitorahoituksen jälkilaskelman sijaan.

Esimerkki 2

Taloyhtiön osakas A maksaa hoitovastiketta ja erillistä kattolainavastiketta (= pääomavastike). Osakas A on maksanut marras- ja joulukuun 2017 vastikkeet viivästyneenä tammikuussa 2018. Taloyhtiö on laskuttanut osakkaalta viivästyskorkoa vastikemaksuista. Koska osakas A maksoi viivästyneenä kahden kuukauden hoitovastikkeen sekä kahden kuukauden kattolainavastikkeen, voidaan hänen maksamansa viivästyskorko esittää esimerkiksi vastikkeiden suhteessa osittain hoitotalouden jälkilaskelmassa ja osittain kattolainavastikkeen jälkilaskelmassa.

Näistä varsinkin jälkimmäinen korkotuoton jakaminen kahden laskelman välille on enemmän tai vähemmän teennäinen ratkaisu, mutta käytännössä toki mahdollinen. Perittäväällä viivästyskorolla katetaan osittain vastikeperinnästä aiheutuvia kustannuksia, joten se kuuluu paremminkin esittää kokonaisuudessaan hoitorahoituksen jälkilaskelmassa.

Muut rahoitustuotot

Rahoitustuotoiksi taloyhtiöissä luetaan pääomavastikkeet ja vastaanotetut lainaosuussuoritukset. Muunlaisia rahoitustuottoja taloyhtiöillä ei tavallisesti ole, muutamia poikkeuksia lukuun ottamatta.

Vuonna 2006 voimaan tulleen uuden osakeyhtiölain myötä osa osakeyhtiöistä (esim. puhelinyhtiöt) on jakanut varoja osakkailleen perinteisen osingonjaon sijaan oman pääoman palautuksena. Pääoman palautuksen saajan eli esimerkiksi asunto-osakeyhtiön tulee kirjata saamansa palautus taseeseen kyseisten osakkeiden hankintamenon vähennykseksi. Jos saatu pääoman palautus on taseessa jäljellä olevaa osakkeiden hankintamenoa suurempi, tulee ylimääräinen pääoman palautus kirjata tuloslaskelmaan tuloksi kohtaan ”Muut rahoitustuotot”. Vastaavasti menetellään koko pääoman palautuksen suhteen, jos osakkeilla ei ole taseessa hankintahintaa ollenkaan. Jälkilaskennassa edellä esitetyn kaltainen erä käsitellään hoitorahoituksen jälkilaskelmassa.

Poikkeukselliset tuotot

Poikkeuksellisilla tuotoilla tarkoitetaan taloyhtiön normaaleihin tuloihin verrattuna poikkeuksellisia tuloeria. Poikkeuksellisia tuottoja ovat esimerkiksi yhtiölle riitaoikeudenkäynnin tuloksena määräyty korvaukset. Poikkeukselliset tuotot tulevat yhtiölle, ja tätä kautta niiden katsotaan hyödyttävän kaikkia osakkaita.

Poikkeukselliseksi tuotoksi lasketaan myös omaisuuden myynnistä saatu myyntivoitto. Jälkilaskennan kannalta myyntivoiton esittämistä tärkeämpää on selvittää jälkilaskelmassa, kuinka paljon taloyhtiö sai myymästään omaisuudesta rahaa. Näin ollen silloin, kun yhtiö on myynyt käyttöomaisuuttaan ja tuloslaskelman satunnaisiin tuottoihin on kirjautunut tästä myyntivoittoa, tulee jälkilaskelmassa muistaa huomioida koko myynnistä saatu rahamäärä.

Esimerkki

Asunto Oy Tuhka on myynyt omistamansa 10 kpl paikoitusyhtiö Parkki Oy:n osakkeita naapuritaloyhtiölle. Kyseisten osakkeiden kirjanpitoarvo Asunto Oy Tuhkan taseessa on 16 819 €. Naapuritaloyhtiö on maksanut Asunto Oy Tuhkalle kyseisistä osakkeista 21 800 €. Asunto Oy Tuhka on näin saanut myyntivoittona 4 981 €.

Kirjanpidollinen ratkaisu:

Osakkeet	Pankkitili	Muut kiinteistön tuotot
(16 819 €)		
16 819 €	21 800 €	4 981 €

Asunto Oy Tuhkan hoitotalouden jälkilaskelmassa kyseinen osakemyynti voidaan esittää seuraavasti:

HOITORAHOITUKSEN JÄLKILASKELMA

HOITOTULOT	
Hoitovastikkeet	
Vuokratulot	
Käyttökorvaukset	
Poikkeukselliset tuotot	4 981 €
Omaisuu den myyntitulot	16 819 €
Hoitotulot yhteensä	

Kokonaismyyntihinta voidaan esittää myös kohdassa "Omaisuu den myyntitulot", jolloin laskelman kohta "Poikkeukselliset tuotot" jätetään tyhjäksi. Tällöin jälkilaskelman loppuun on hyvä lisätä seuraavanlainen selvitysteksti, jossa kerrotaan, että tuloslaskelman "Poikkeukselliset tuotot" -kohdassa esitetty myyntivoiton osuus sisältyy "Omaisuu den myyntitulot" -kohtaan:

HOITORAHOITUKSEN JÄLKILASKELMA

HOITOTULOT	
Hoitovastikkeet	
Vuokratulot	
Käyttökorvaukset	
Poikkeukselliset tuotot	
Omaisuu den myyntitulot ***	21 800 €
Hoitotulot yhteensä	

*** Paikoitusyhtiö Parkki Oy:n osakkeet myytiin tilikaudella 21 800 eurola. Tuloslaskelman kohdassa Poikkeukselliset tuotot esitetty myyntivoitto 4 981 € sisältyy "Omaisuu den myyntitulot" -kohtaan.