

# SISÄLLYS

ESIPUHE .....	5
LUKIJALLE .....	13

## I OSA JÄLKILASKENTA

1	YLEISTÄ JÄLKILASKENNASTA .....	17
1.1	Jälkilaskennan tarkoitus.....	17
1.2	Lainsäädännöllinen peruste jälkilaskelmille.....	19
2	JÄLKILASKELMIEN LAATIMINEN .....	23
2.1	Jälkilaskelmien muoto ja laatiminen käytännössä .....	23
2.2	Hoitorahoituksen jälkilaskelma (hoitorahoitusjätkilaskelma) .....	27
2.2.1	Hoitotulot .....	28
2.2.2	Hoitomenot .....	46
2.2.3	Tilikauden hoitoelijäämä (+) tai hoitoelijäämä (-) .....	56
2.2.4	Edellisten tilikausien hoitoelijäämän (+) tai hoitoelijäämän (-) siirtyminen seuraavalle tilikaudelle.....	56
2.2.5	Esimerkki Asunto-osakeyhtiö Tammen ensimmäisen ja toisen tilikauden hoitorahoituksen jälkilaskelmista .....	58

<b>2.3</b>	<b>Jälkilaskelmien tarkistus taseeseen (kirjanpitoon)</b> .....	67
<b>2.4</b>	<b>Pääomarahoituksen jälkilaskelma (pääomavastikejälkilaskelma)</b> .....	73
2.4.1	Yleistä pääomarahoituksen jälkilaskelmasta .....	73
2.4.2	Pääomatulot .....	74
2.4.3	Pääomamenot .....	78
2.4.4	Tilikauden pääomaylijäämä tai -alijäämä .....	83
2.4.5	Edellisten tilikausien siirtyvän pääomaylijäämän (+) tai -alijäämän (-) huomioiminen sekä jäämän siirtyminen seuraavalle tilikaudelle.....	84
2.4.6	Esimerkki Asunto-osakeyhtiö Tammen kolmannen tilikauden hoitorahoituksen ja pääomarahoituksen jälkilaskelmista .....	85
<b>2.5</b>	<b>Muutamia jälkilaskennan erityistapauksia</b> .....	96
2.5.1	Rahastointi tulevaa lisärakentamista ja korjaamista varten (ennakkorahastointi) .....	97
2.5.2	Varaukset.....	101
2.5.3	Luottolimiittilainan käsittely jälkilaskelmissa ..	104
2.5.4	Pankkitilin luottolimiitin muutoksen esittäminen hoitotalouden jälkilaskelmassa .....	105
<b>2.6</b>	<b>Muita taloyhtiön jälkilaskelmia</b> .....	108
2.6.1	Laskelma korjaus- ja uudistustyötä varten peritystä erityisvastikkeesta, kun kustannukset on jaettu tasan osakeryhmien kesken .....	108
2.6.2	Korjaus- tai uudistustyötä varten perittävän erityisvastikkeen laskenta, kun osakkaalta perittävää vastiketta on alennettu .....	113
2.6.3	Erityisvastikkeen laskenta silloin, kun taloyhtiöön asennetaan hissi jälkikäteen.....	118
2.6.4	Laskelma erikseen peritystä vesi- tai lämminvesimaksusta.....	120
2.6.5	Hankerahoituslaskelma .....	127

<b>3</b>	<b>JÄLKILASKELMIEN TULKINTA SEKÄ TOIMENPITEET YLI- JA ALIJÄÄMIEN SUHTEEN</b> .....	131
<b>3.1</b>	<b>Toimenpiteet ylijäämien suhteen</b> .....	132
3.1.1	Hoitorahoituksen ylijäämä .....	132
3.1.2	Pääomarahoituksen ylijäämä .....	136
3.1.3	Pääomarahoituksen yli- tai alijäämä, kun laina on maksettu loppuun .....	140
3.1.4	Muiden erillisvastikejätkilaskelmien ylijäämät .....	141
<b>3.2</b>	<b>Toimenpiteet jälkilaskelmien alijäämien suhteen</b> .....	141

## II OSA LAINAOSUUSLASKENTA

<b>4</b>	<b>YLEISTÄ LAINAOSUUSLASKENNASTA</b> .....	145
<b>4.1</b>	<b>Lainaosuuslaskennan taustoja ja terminologia</b> .....	146
<b>4.2</b>	<b>Lainaosuuslaskentaa koskevat tiedot yhtiöjärjestyksessä ja yhtiökokouspäätöksissä</b> .....	150
<b>5</b>	<b>LAINAOSUUSLASKELMAN LAATIMINEN</b> .....	155
<b>5.1</b>	<b>Lainaosuuslaskelmamalleja esimerkkien muodossa</b> .....	155
<b>5.2</b>	<b>Laskelmamalli 1</b> .....	156
5.2.1	Esimerkin taustatiedot .....	156
5.2.2	Laskelman 1. osa: Osuus lainasta (kohdat a–c) .....	161
5.2.3	Laskelman 2. osa: Pääomarahoituksen jälkilaskelma (kohdat d–m) .....	165

5.2.4	Laskelman 3. osa: Selvitys osakkaalle maksettavaksi muodostuvasta lainaosuuden määrästä (kohta n).....	171
<b>5.3</b>	<b>Laskelmamalli 2</b> .....	<b>175</b>
5.3.1	Esimerkin taustatiedot .....	175
5.3.2	Lainapääoma ja lainarasitus yhteensä (a ja aa).....	178
5.3.3	Lainarasitus per velallinen yksikkö (bb) .....	179
5.3.4	Huoneiston lainaosuus / Huoneiston lainarasitus (cc).....	180
<b>6</b>	<b>KÄYTÄNNÖN TOIMENPITEET</b>	
	<b>LAINAOSUUSSUORITUKSEN SUHTEEN ...</b>	<b>181</b>
<b>6.1</b>	<b>Osakassuorituksella tapahtuvan lainan- lyhennyksen ajankohta ja sen vaikutus koronlaskentaan .....</b>	<b>181</b>
<b>6.2</b>	<b>Lainan lyhennyssumma sekä lainaosuus- suorituksen kirjanpidollinen käsittely .....</b>	<b>183</b>
6.2.1	A-tilanne: Lainaosuuslaskelman jälkilaskelma osoittaa ylijäämää .....	186
6.2.2	B-tilanne: Lainaosuuslaskelman jälkilaskelma osoittaa alijäämää .....	188
<b>6.3</b>	<b>Esimerkki lainaosuuslaskelmasta, jossa on mukana aiemmin tilikaudella lainaosuutensa pois maksaneen osakkaan lainaosuussuoritus ..</b>	<b>190</b>
	<b>LIITTEET .....</b>	<b>199</b>
	<b>Liite 1 Jälkilaskelma (malli) .....</b>	<b>199</b>
	<b>Liite 2 Lainaosuuslaskelma (malli) .....</b>	<b>202</b>
	<b>Liite 3 Hankerahoituslaskelma (malli).....</b>	<b>203</b>
	<b>HAKEMISTO .....</b>	<b>204</b>