



KIINTEISTÖLIITTO
UUSIMAA

Tilinpäätös 2010

KTM Tapio Tikkanen

Kirjuriuote Oy



Taloyhtiön vankka kivijalka



Tilinpäätös 2010

- Merkittävimmät muutokset 2010
 - Uusi asunto-osakeyhtiölaki voimaan 1.7.2010
 - Kilan AsOy-yleisohje päivitetty
- Uutta AOYL:a voi soveltaa jo 2010 tilinpäätökseen, ei kuitenkaan vielä pakollista
- Esitys laadittu uuden lain ja yleisohjeen mukaisena
- Esityksessä tilinpäätöksen kokonaisuuteen katsotaan kuuluvan:
 - toimintakertomus laskelmineen
 - tuloslaskelma ja tase
 - liitetiedot





Toimintakertomus

- Toimintakertomus eriytetty tilinpäätöksestä kirjanpito-laissa
- Kirjanpitolaki ei edellytä pieniltä kirjanpitovelvollisilta toimintakertomusta
- Sen sijaan asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) mukaan asunto-osakeyhtiöissä on aina laadittava toimintakertomus





Toimintakertomus

- KILAn uusi yleisohje lähtee tilanteesta, että toimintakertomus laaditaan AOYL:n mukaisena, kun As.Oy on ns. pieni kirjanpitovelvollinen
- Tämä yleensä riittää kattamaan myös KPL:n oikeiden ja riittävien tietojen vaatimuksen
- Yleisohjeessa on annettu mallirakenne toimintakertomukselle
- Sinänsä ei juurikaan uusia tietovaatimuksia





Toimintakertomus

- Yleiset tiedot yhtiöstä
 - Perustiedot yhtiöstä ja kiinteistöstä, hallinto yms.
- Tiedot yhtiövastikkeen käytöstä
 - Vastikerahoituslaskelma
- Tiedot talousarvion toteutumisesta ja selvitys olennaisista poikkeamista
 - Talousarviovertailu ja olennaisten poikkeaminen selvittäminen
- Tiedot olennaista tapahtumista tilikaudella
 - Kunnossapito- ja uudistustoimet, vahinkotapahtumat, oikeudenkäynnit yms.
- Tiedot olennaista tapahtumista tilikauden jälkeen
- Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä
 - Vrt. Viiden vuoden korjaustarveselvitys
- Tiedot yhtiön omaisuuteen kohdistuvista pysyvistä rasitteista ja kiinnityksistä sekä tiedot panttikirjoista
 - Tarkempi erittely voidaan tehdä liitetiedoissa





Toimintakertomus

- Pääomalainat
 - Ei tarkoita ”tavanomaista” pankkilainaa
- Rakenne- ja rahoitusjärjestelyjä koskevat tiedot
 - Esim. osakeanti
- Tiedot omista osakkeista
- (Selvitys varojen riittävydestä)
 - Jos negatiivinen oma pääoma
- Hallituksen esitys voittoa koskeviksi toimenpiteiksi
 - Tappion käsittelystä ei tarvitse esitystä





Toimintakertomus

- Osa Kilan aiemmista lausunnoista edelleen "voimassa" ja mainittu yleisohjeessa
- Toimintakertomuksen osalta keskeinen: Korjaushankkeista tiedottaminen toimintakertomuksessa KILA 1825/2008





KILA 1825/2008

- Suuren korjaushankkeen toimintakertomus-tiedot
 - korjaushankkeesta tiedotettava aina toimintakertomuksessa
 - jos sitä ei laadita, tiedottamisen tulee tapahtua tilinpäätöksen liitetiedoissa
 - pelkästään tilinpäätöksen ulkopuolinen tiedottaminen ei riitä





KILA 1825/2008

- Suuren korjaushankkeen toimintakertomus-tiedot
 - tiedonantovelvollisuus madaltuu mitä isompi hanke on tai mitä enemmän poikkeamia arvioiduista kustannuksista tapahtuu
 - tiedottaminen kuuluu jokaiseen hankeaikaiseen tilinpäätöksen





Toimintakertomus

- Annetaan lakisääteisten tietojen lisäksi myös perustietoja yhtiöstä ja yhtiön tilikauden aikaisesta toiminnasta oikean ja riittävän kuvan saannin varmistamiseksi
- Toimintakertomus ei kuitenkaan ole tarkoitettu esimerkiksi asukastiedottamisen tms. apuvälineeksi





Tilinpäätös 2010

- Tilinpäätöksen laatimisaika
 - KPL:n mukaan 4 kk
- Tilinpäätökseen kuuluvat:
 - tuloslaskelma vertailutietoineen
 - tase vertailutietoineen
 - liitetiedot
 - tasekirjamerkinnot
- Tuloksen ja taseen esittämisjärjestys itse valittavissa





Tuloslaskelma ja tase

- Tuloslaskelma ja tase; esittäminen KPA:n virallisten kaavojen mukaisina
- Hyvän kirjanpitotavan mukaista KILAn yleisohjeen mukaisten mallien käyttäminen
- www.tem.fi
Yritykset/Kirjanpito/Kirjanpitolautakunta





Tuloslaskelma ja tase

- Vertailutieto eli edellisen tilikauden luvut rinnalla; vertailutieto tarkoittaa vertailukelpoista tietoa, ei välttämättä edellisen tilikauden tietoa sellaisenaan
- Aikaisempiin tilikausiin liittyvät virheet tulee oikaista omaa pääomaa vastaan (KILA 1750/2005)
- Tase voidaan esittää taloyhtiöissä (yleensä) lyhennetyssä muodossa. Tämä ei ole kuitenkaan suositeltavaa!





Tuloslaskelma ja tase

- Avustusten kirjanpitokäsittely
 - avustukset käsitellään tilinpäätöksessä suoriteperiaatteen mukaan
 - jos oikeus avustukseen on syntynyt (edellytykset täytetty), on avustus kirjattava tilinpäätökseen vaikka avustusta ei olisi vielä taloyhtiölle maksettu, esim. suhdanneluonteinen avustus
 - saatava avustus on tilinpäätöksessä siirtosaaminen





Tuloslaskelma ja tase

- Avustusten kirjanpitokäsittely
 - avustuksella oikaistaan aktivoituneen menon hankintamenoa taseessa tai kulua tuloslaskelmassa
 - KILAn mallissa korjauskuluihin saadut avustukset esitetään tuloslaskelmassa omana rivinä (kulujen oikaisuna) ja korjauskulut bruttona
 - jos avustukseen liittyy epävarmuutta tilinpäätöksen laadintahetkellä, sitä ei epävarmalta osuudelta kirjata siirtosaamiseksi





Tilinpäätöksen liitetiedot

- Liitetiedot voidaan laatia ja julkistaa kirjanpitolainsäädännön mukaan ns. suppeina.
- As.Oy:n vaatimat liitetiedot:
 - kiinnitykset ja niiden sijainti, rasitteet ja muut vastuut
 - hallussa olevat omat osakkeet





Tilinpäätöksen liitetiedot

- Minimivaatimukset eivät riitä hyvässä tilinpäätöksessä => informaation antaminen lukijalle (päällekkäisyydet toimintakertomuksen kanssa kuitenkin turhia)
- Esimerkkejä muista liitetiedoista
 - Tuloksen ja taseen vertailukelpoisuus
 - Aiempien tilikausien oikaisut
 - Tilikauden palkat ja palkkiot
 - Satunnaisten erien sisältö
 - Pysyvien vastaavien muutokset





Tilinpäätöksen liitetiedot

- Esimerkkejä muista liitetiedoista.....
 - Arvonkorotukset
 - Osakeomistukset muissa yhtiöissä
 - Oman pääoman muutokset (rahastoinnit)
 - Pakolliset varaukset
 - Pitkäaikainen (yli 5 vuotta) vieras pääoma
 - Shekkililimiitin kokonaismäärä
 - Kiinnitykset, takaukset ja pantit
 - Kiinteistöön kohdistuvat pysyvät rasitteet





Tilinpäätöksen liitetiedot

- Mahdollisten muiden vastuiden esiintuominen!!
 - annetut/saadut vakuudet
 - tehdyt sitoumukset; esim. keskeneräisen urakan tulevat maksuerät
 - rakentamisvastuu
- Kiinteistöinvestointien alv-vastuut
 - KILA alv-yleisohjeessa (6.5.2008) malleja vastuiden esittämisestä





Tasekirja

- Tilinpäätös ja toimintakertomus päivätään ja allekirjoitetaan (yhteinen allekirjoitus)
- Tasekirja sisältää tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen sekä luettelon käytetyistä kirjanpitokirjoista ja tositempeleillä sekä tieto niiden säilytystavoista
- Tilintarkastaja tekee tilinpäätösmerkinnän
 - auktorisoidun ja maallikkotilintarkastajalla erilaiset merkinnät
- Tasekirja aina paperimuodossa





Erittelyt

- Tilinpäätöstä varmentamaan laaditaan tase-erittelyt
 - erittely kertoo, mistä eristä tietty tase-erän saldo koostuu
- Lisäksi laaditaan erittelyt liitetiedoista
 - esim. liitetiedoissa esitettyjen vastuiden erittely, jos taseen ulkopuolinen erä esim. alv-palautus
- Kummatkaan eivät kuulu julkistettavaan tilinpäätökseen





Verotuksen tulontasauskeinot

- Verotuksen tappiontasausjärjestelmä
- Asuintalovaraus
- Poistot
- Korjausmenojen käsittely
- (Rahastoinnit)
- (Menojen kiihdyttäminen)
- (Tulojen lykkääminen)





Verotuksen tulontasauskeinot

- Verotuksen tappiontasausjärjestelmä
 - Käyttöaika seuraavat 10 verovuotta
 - Jos yli puolet omistuksesta muuttunut tappiovuoden alusta huomioituna, ei tappiota voida enää käyttää (voi saada kuitenkin poikkeusluvan)
 - Tappio voidaan käyttää, vaikka veroilmoitusta ei olisikaan annettu ilmoitusvelvollisuutta koskevan vapautuksen takia





Verotuksen tulontasauskeinot

- Asuintalovaraus asuinrakennuksista
 - Asuinrakennus = vähintään puolet rakennuksen huoneistojen pinta-alasta on vakituksessa asuinkäytössä verovuoden päättyessä
 - huoneisto vakituksessa asumistarkoituksessa, jos pääasiassa tarkoitettu tähän eikä ole muussa käytössä
 - maksimimäärä 68 €/ pinta-ala m² (vuonna 2010)
 - minimi vuonna 3.500 € tai 200 m² (vuonna 2010)
 - käyttöaika 10 vuotta, varaus tuloutuu jos ei vielä käytetty





Verotuksen tulontasauskeinot

- Asuintalovaraus asuinrakennuksista
 - voidaan käyttää asuinrakennuksen rakentamiseen, käyttöön, huoltoon ja korjausrakentamiseen sekä tontin huoltoon ja käyttöön (verotuksessa vähennyskelpoisiin menoihin)
 - tehtävä myös kirjanpidossa
 - voidaan muodostaa tilinpäätöksen laadinnan yhteydessä
 - asuintalovarauksesta ei vahvisteta tappiota
 - varaus = verovelkaa, suurin riski varauksen todellisesta tuloutumisesta asuntoyhtiöillä lienee rakennuksen tuhoutuminen





Verotuksen tulontasauskeinot

- Pienhankinnat kertakuluna 850 € (max. 2.500 €/vuosi) EVL 33§
- Alle kolmen vuoden kalusto kertakuluna (EVL 33§)
- Menojäännöspoistot
 - koneet ja kalusto 25 % menojäännöspoisto (EVL 30§)
 - rakennuksen tekniset laitteet 25 % (EVL 31§)
 - asuin- ja toimistorakennukset 4 % (EVL 34§)
 - myymälä-, varasto yms. rakennukset 7 % (EVL 34§)
 - kevyet rakennelmat 20 % (EVL 34§)





Verotuksen tulontasauskeinot

- Tasapoistot (EVL 24 § ja EVL 37 §)
 - asfaltointi, väestönsuojat, atk-ohjelmat
 - tasapoistot tehtävä joka vuosi
 - jos poistoja jää tekemättä, väliin jääneet poistot voi tehdä vain viimeisenä poistovuonna (ts. kaikkien seuraavien vuosien poistot eivät suurene tai poistoaika pitene)
 - jos poistoja jää poistoaikana tekemättä, vähentäminen voi tapahtua vain ko. omaisuuden luovutuksen tai tuhoutumisen/menetyksen yhteydessä (KHO 3372/2008)





Verotuksen tulontasauskeinot

- Korjausmenojen vähentäminen vuosikuluna
 - Perusparannus aina aktivoitava (perusparannus lisää käyttöarvoa esim. rakennuksen laajennus, tilan käyttötarkoituksen muutos)
 - Vuosikorjaus kunnossapitoa => vuosikulua
 - Suurehkot vuosikorjaukset; valinnanmahdollisuus
 - Korjaushanke sisältää usein molempia (osa perusparannusta, osa vuosikulua)

