

## Työ- ja elinkeinoministeriö

Kirjanpitolautakunta

# KIRJANPITOLAUTAKUNNAN YLEISOHJE ASUNTO-OSAKEYHTIÖIDEN JA MUIDEN KESKINÄISTEN KIINTEISTÖYHTIÖIDEN KIRJANPIDOSTA, TILINPÄÄTÖKSESTÄ JA TOIMINTAKERTOMUKSESTA 1.2.2017

## SISÄLLYSLUETTELO

1. JOHDANTO .....	4
1.1. Yleisohjeen tarkoitus .....	4
1.1.1. Rajaukset .....	4
1.2. Käsitteiden määrittely .....	5
1.2.1. Kiinteistöyhtiön keskinäisyys .....	5
1.2.1.1. Asunto-osakeyhtiö .....	5
1.2.1.2. Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö .....	5
1.2.1.3. Muu asunto-osakeyhtiölakia soveltava osakeyhtiö .....	6
1.2.1.4. Tavallinen kiinteistöyhtiö .....	6
1.2.2. Yhtiövastike .....	6
1.2.2.1. Vastike kiinteistön tuottona/liikevaihtona .....	6
1.2.2.2. Vastike rahoitustuottona .....	7
1.2.3. Oma pääoma .....	8
1.2.4. Vieras pääoma .....	8
1.2.5. Erillislaskelmat .....	9
2. TULOIHIN JA PÄÄOMASIJOITUKSIIN LIITTYVIEN ERIEN KIRJANPITOKÄSITTELY ...	9
2.1. Vastikkeet .....	9
2.1.1. Vastikkeiden esittäminen kiinteistön tuottona .....	9
2.1.2. Vastikkeiden esittäminen rahoitustuottona .....	10
2.1.3. Vastiketulojen jaksottaminen .....	10
2.2. Hankeosuussuoritukset .....	11
2.3. Lainaosuussuoritukset .....	11
2.3.1. Lainaosuuslaskelma .....	12
2.4. Rahastointimenettely .....	12
2.4.1. Yleistä .....	12
2.4.2. Rahastoinnin peruste .....	13
2.4.3. Oman pääoman rahastot .....	13
2.4.4. Ennakkorahastointi ja sen esittäminen omassa pääomassa .....	14
2.4.5. Lainanlyhennysrahastointi ja sen esittäminen omassa pääomassa .....	14
2.4.6. Vastikkeista rahastoidun osan esittäminen tuloslaskelmassa .....	15
2.5. Yhtiön hallintaan otetun huoneiston vuokratulot .....	16
3. MENOIHIN LIITTYVIÄ ERITYISKYSYMYKSIÄ .....	17
3.1. Korjaushankkeiden kirjanpitokäsittely .....	17
3.1.1. Korjausmenoja koskevan verolainsäädännön huomioonottaminen .....	17
3.1.2. Korjausmenojen aktivointi .....	17
3.1.3. Korjausmenojen vähentäminen tilikauden kuluna .....	18

3.1.4. Ennakkomaksujen käsittely.....	19
3.1.5. Korjausmenoihin saadut avustukset ja korvaukset.....	19
3.1.6. Korjausmenojen esittäminen tilinpäätöksessä.....	20
3.2. Kiinteistöhallintapalveluiden oman käytön arvonlisävero .....	20
3.3. Poistot ja arvonalentumiset.....	20
3.3.1. Helpotus suunnitelmapoistovaatimukseen – keskinäiset kiinteistöyhtiöt.....	21
3.3.2. Suppea suunnitelmapoistohelpotus.....	21
3.3.3. Arvonalentumiset.....	21
3.4. Asuintalovaraus.....	21
3.4.1. Varauksen käyttö tilikauden kulujen kattamiseen.....	22
3.4.2. Varauksen käyttö aktivoitavan menon kattamiseen .....	22
4. OMAAN PÄÄOMAAN LIITTYVIÄ ERITYISKYSYMYKSIÄ .....	22
4.1. Osakepääoman korottaminen osakeannissa.....	22
4.1.1. Yhtiön maksullinen ja maksuton osakeanti osakkaalle .....	22
4.1.2. Yhtiön maksuton osakeanti itselleen .....	23
4.2. Omien osakkeiden hankkiminen ja lunastaminen.....	23
4.3. Arvonkorotusrahasto .....	24
5. TILINPÄÄTÖKSEEN LIITTYVIÄ ERITYISKYSYMYKSIÄ.....	24
5.1. Käytettävä tuloslaskelmakaava .....	24
5.2. Oman pääoman esittäminen taseessa .....	25
5.3. Lyhennetyn tasekaavan käyttö.....	25
5.4. Asunto- ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden liitetietovaatimukset.....	26
5.4.1. Oikean ja riittävän kuvan vaatimus pienyrityksessä sekä suojasatamasäännös mikroyrityksessä .....	26
5.4.2. Toimintakertomusvelvoitteiden suhde tilannekohtaisten liitetietojen esittämiseen .....	26
5.4.3. Esimerkki toimintakertomus- ja liitetietovelvoitteiden yhteensovittamisesta .....	27
5.4.4. Olettamat laatimisperiaatteista .....	27
5.5. Arvonlisäverovelvollisuuden vaikutus tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin .....	29
6. ASUNTO-OSAKEYHTIÖN TOIMINTAKERTOMUS .....	29
6.1. AOYL:n mukaiset toimintakertomustiedot .....	30
6.1.1. Yhtiövastikkeen käyttö ja vastikerahoituslaskelma.....	30
6.1.1.1. Hankerahoituslaskelma .....	30
6.1.2. Pääomalaina .....	31
6.1.3. Rasitteet ja kiinnitykset.....	31
6.1.4. Tilikauden aikaiset ja jälkeiset tapahtumat .....	31
6.1.5. Talousarvion toteutuminen.....	31
6.1.6. Tuleva kehitys .....	32
6.1.7. Voiton käsittely .....	32
6.1.8. Rakenne- ja rahoitusjärjestelyt .....	32
6.1.9. Omat osakkeet .....	33
6.1.10. Selvitys varojen riittävydestä .....	33
6.2. KPL:n vaatimukset.....	34
6.3. Vapaaehtoiset tiedot .....	34
7. RAKENNUSAIKAINEN KIRJANPITO.....	35
7.1. Juokseva kirjanpito.....	35
7.2. Rakennusaikaiset tilinpäätökset .....	35
7.3. Luovutustase ja asumisajan alkamisen jälkeinen kirjanpito .....	36
7.4. Kirjanpitoaineiston säilyttämistä vastuu .....	36
LIITTEET.....	37
Liite 1    Kiinteistön tuloslaskelma .....	37

Liite 2	Sovellettu liikekaava .....	37
Liite 3	Tase .....	37
Liite 4	Vastikerahoituslaskelma .....	37
Liite 5	Hankerahoituslaskelma.....	37
Liite 6	Talousarviovertailu.....	37
Liite 7	Lainaosuuslaskelma.....	37
Liite 8	Ehdotus toimintakertomuksen rakenteeksi .....	37

## 1. JOHDANTO

### 1.1. Yleisohjeen tarkoitus

Yleisohjeen tarkoituksena on opastaa asunto-osakeyhtiöiden ja muiden keskinäisten kiinteistöyhtiöiden kirjanpitoon, tilinpäätökseen ja toimintakertomukseen liittyvien erityiskysymysten ratkaisussa, yhtenäistää kirjanpitovelvollisten kirjanpito- ja tilinpäätöskäytäntöjä sekä edistää hyvää kirjanpitoa. Se korvaa kirjanpitolaikun 7.12.2010 antaman yleisohjeen asunto-osakeyhtiöiden ja muiden keskinäisten kiinteistöyhtiöiden kirjanpidosta ja tilinpäätöksestä.

Uudessa yleisohjeessa on otettu huomioon kirjanpitolaian ja -asetuksen (KPL ja KPA) vuoden 2016 alusta voimaan tulleiden muutosten (1620/2015 ja 1752/2015) sekä pien- ja mikroyrityksen tilinpäätöksessä esitettävistä tiedoista annetun asetuksen (1753/2015; PMA) vaikutukset asunto-osakeyhtiöiden ja muiden keskinäisten kiinteistöyhtiöiden kirjanpitoon, tilinpäätökseen ja toimintakertomukseen. Yleisohjeessa on myös otettu huomioon 31.12.2016 voimaan tulleet kirjanpitolaian muutokset (1376/2016). Yleisohjeen käyttäjän kannalta olennaisimpia ovat tuloslaskelma- ja tasekaavoissa tapahtuneet muutokset sekä uudistuneet liitetietovaatimukset erityisesti pien- tai mikroyrityksenä pidettävien yhtiöiden osalta. Lisäksi ohjetta on muutettu siten, että se vastaa sisällöltään kirjanpitolaikun 7.12.2010 jälkeen tämän yleisohjeen julkaisuhetken saakka antamaa ohjeistusta siltä osin kuin se vuoden 2016 muutosten jälkeen on voimassa. Kirjanpitolaikun 1950/2016 täsmentänyt aikaisempien lausuntojen voimassaoloa ja soveltamista. Ohjeeseen on päivitetty lakiviittauksia ja tehty eräitä muita teknisluonteisia täsmennyksiä.

Yleisohjetta sovelletaan ensisijaisesti asunto-osakeyhtiöihin ja muihin AOYL:a soveltaviin keskinäisiin kiinteistöosakeyhtiöihin. Hyvän kirjanpitotavan mukaista, huomioon ottaen osakeyhtiölaian (624/2006, jäljempänä myös ”OYL”) pakottavat erityissäännökset, on noudattaa tätä yleisohjetta soveltuvin osin myös OYL:a soveltavien keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden tilinpäätökseen ja toimintakertomukseen. Yleisohje koskee soveltuvin osin myös näitä yhteisöjä, huomioon ottaen asunto-osuuskuntia ja asumisoikeusyhdistyksiä koskevat erityissäännökset. Soveltamisalan ulkopuolelle jäävät muut kirjanpitovelvolliset, joiden toiminta perustuu kiinteistön hallintaan. Tällaisia kirjanpitovelvollisia ovat mm. kiinteistöjä omistavat muut kuin keskinäiset osakeyhtiöt, tyyppiesimerkkeinä kunnan omistama vuokratiloyhtiö tai liiketoimintaa harjoittavan kirjanpitovelvollisen omistama, kyseisen yhtiön liiketoimintaa palveleva kiinteistöosakeyhtiö.

Yleisohjeessa käsitellään pääasiassa sellaisia kirjanpidollisia erityistilanteita, jotka syntyvät joko yhteisöjen varsinaisesta kiinteistön hallintaan perustuvasta toiminnasta tai kirjanpito- ja/tai yhteisölainsäädännön em. yhtiömuodoille asettamista erityisvaatimuksista. Yleisohjeen liitteenä on tilinpäätökseen ja erillislaskelmiin liittyviä malleja.

#### 1.1.1. Rajaukset

Yleisohjeessa selvitetään kiinteistön hallintaa harjoittavan kirjanpitovelvollisen juoksevaan kirjanpitoon ja tilinpäätöksiin liittyviä kysymyksiä. Kuvattujen erityistilanteiden kirjanpitokäsittelyä koskevalla hyvällä kirjanpitoa ohjaavilla ohjeilla ja suosituksilla kirjanpitolaikun ei ota toimivaltaansa kuulumattomana kantaa mahdollisiin yhtiöoikeudellisella perusteella ratkaistaviin kysymyksiin (esimerkiksi millä vastikkeella yhtiön tietty meno katetaan) tai verotukseen (esimerkiksi tietyn menon vähennysoikeus tai jaksottaminen verolainsäädännössä) liittyviin kysymyksiin.

## **1.2. Käsitteiden määrittely**

Kirjanpito- tai yhteisöainsäädännössä on määritelty suppeasti kiinteistöyhtiöihin liittyviä käsitteitä. Koska käsitteiden käytön yhtenäistyminen ja vakiintuminen on suotavaa, on tässä yleisohjeessa määrittely toteutettu kuvaamalla käytännössä yleisesti esiintyviä tilanteita.

### **1.2.1. Kiinteistöyhtiön keskinäisyys**

Kiinteistöä ja rakennusta voidaan hallita eri yhtiömuodoissa. Yhtiömuodon valintaan vaikuttaa myös se, tuottaako omistusosuus yhtiössä oikeuden hallita tiettyjä yhtiön tiloja vai vain murto-osaiset osakeoikeudet esimerkiksi osingonjaossa ja muussa yhtiön varojen jaossa. Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö määritellään OYL:n ja AOYL:n soveltamisen kannalta AOYL:n 28 luvussa. Keskinäisellä kiinteistöyhtiöllä tarkoitetaan yleisesti yhtiötä, jonka jokainen osake yksin tai yhdessä toisten osakkeiden kanssa tuottaa oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä, yhtiön omistamassa rakennuksessa olevaa huoneistoa tai muuta osaa yhtiön omistamassa rakennuksesta tai yhtiön hallinnassa olevasta kiinteistöstä. Osakkaalla on keskinäisessä kiinteistöyhtiössä oikeus pitää hallinnassaan sitä huoneistoa, rakennusta tai rakennuksen taikka kiinteistön osaa, jonka hallintaan oikeuttavat osakkeet hän omistaa. Hän voi siten määrätä kyseisen tilan käytöstä yhtiöjärjestyksen mahdollistamalla tavalla, esimerkiksi vuokrata sen, jolloin vuokratulo on hänen tuloaan. Osakkaat ovat velvollisia maksamaan keskinäiselle kiinteistöyhtiölle yhtiövastiketta.

#### **1.2.1.1. Asunto-osakeyhtiö**

Asunto-osakeyhtiöistä säädetään AOYL:ssa. Mainitun lain 1:2 §:n mukaan asunto-osakeyhtiö on osakeyhtiö, jonka yhtiöjärjestyksessä määrätty tarkoitus on omistaa ja hallita vähintään yhtä sellaista rakennusta tai sen osaa, jossa olevan huoneiston tai huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolet on yhtiöjärjestyksessä määrätty osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi. Asunto-osakeyhtiön jokainen osake tuottaa yksin tai toisten osakkeiden kanssa oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä huoneistoa tai muuta osaa yhtiön hallinnassa olevasta rakennuksesta tai kiinteistöstä. Asunto-osakeyhtiöt ovat siten aina keskinäisiä kiinteistöyhtiöitä.

#### **1.2.1.2. Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö**

Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö on AOYL 28:2 §:n mukaan sellainen muu osakeyhtiö kuin edellä mainittu asunto-osakeyhtiö, jonka yhtiöjärjestyksessä määrätty tarkoitus on omistaa ja hallita vähintään yhtä rakennusta tai sen osaa ja jonka jokainen osake yksin tai yhdessä toisten osakkeiden kanssa tuottaa oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä yhtiön rakennuksessa olevaa huoneistoa taikka muuta osaa yhtiön rakennuksesta tai sen hallinnassa olevasta kiinteistöstä.

AOYL:n soveltamisesta keskinäisiin kiinteistöosakeyhtiöihin ja muihin osakeyhtiöihin on säädetty olettam säännökset AOYL 1 ja 28 luvussa. Yhtiön perustamisajankohdalla ja yhtiöjärjestyksen määräyksillä on vaikutusta siihen, sovelletaanko keskinäiseen kiinteistöyhtiöön AOYL:a vai OYL:a.

Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä, että AOYL:a ei sovelleta yhtiöön tai että yhtiöön sovelletaan tiettyjä AOYL:n säännöksiä. Tällaiseen yhtiöön sovelletaan OYL:a siltä osin kuin yhtiöön ei sovelleta AOYL:a.

Jos keskinäistä kiinteistöosakeyhtiötä koskeva perusilmoitus on tehty ennen 1 päivää tammikuuta 1992, AOYL:a sovelletaan yhtiöön vain, jos soveltamisesta määrätään yhtiöjärjestyksessä. Edellä mainitun mukaisesti vuonna 1992 ja sen jälkeen perustettuihin keskinäisiin kiinteistöosakeyhtiöihin

sovelletaan AOYL:a suoraan lain perusteella, ellei yhtiöjärjestyksessä ole määrätty siitä, ettei AOYL:a sovelleta.

### 1.2.1.3. Muu asunto-osakeyhtiölakia soveltava osakeyhtiö

Muun kuin edellä mainitun keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä, että yhtiöön sovelletaan AOYL:a tai että yhtiöön sovelletaan tiettyjä AOYL:n säännöksiä, jos osa yhtiön osakkeista tuottaa oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä tai yhtiökokouksen päätöksessä määrättyä yhtiön rakennuksessa olevaa huoneistoa taikka muuta osaa yhtiön rakennuksesta tai sen hallinnassa olevasta kiinteistöstä. Tällaiseen yhtiöön sovelletaan OYL:a siltä osin kuin yhtiöön ei sovelleta AOYL:a.

### 1.2.1.4. Tavallinen kiinteistöyhtiö

Tavallisella kiinteistöyhtiöllä tarkoitetaan osakeyhtiötä, joka omistaa kiinteistön ja jonka osakkailla ei lainkaan ole yhtiöjärjestyksessä määriteltyä hallintaoikeutta yhtiön omistamaan rakennukseen tai kiinteistöön. Tällaisen kiinteistöyhtiön tulot muodostuvat yhtiön omistamasta rakennuksesta ja/tai kiinteistöstä saaduista vuokratuloista. Osakkaat eivät maksa kiinteistöyhtiölle yhtiövastiketta. Jos osakas käyttää yhtiön omistamia tiloja, hän maksaa yhtiölle näistä tiloista vuokraa. Tavalliseen kiinteistöyhtiöön sovelletaan OYL:a.

## 1.3.2. Yhtiövastike

Yhtiövastike on yhtiön osakkailtaan perimä maksu, jolla katetaan yhtiön menoja. Menot voivat aiheutua mm. kiinteistön hankinnasta ja rakentamisesta, kiinteistön ja rakennusten käytöstä ja kunnossapidosta tai kiinteistön ja rakennuksen perusparannuksesta, lisärakentamisesta ja lisäalueen hankkimisesta. Vastikkeella katetaan myös yhtiölle kuuluvat muut velvoitteet (AOYL 3:2 §). Erityyppisiä vastikkeita ovat mm. hoito-, erityis- ja pääomavastikkeet sekä kulutusperusteiset vastikkeet. AOYL:ssa ei ole määritelty vastikkeista käytettäviä nimikkeitä muutoin kuin pääomavastikkeen osalta.

### 1.2.2.1. Vastike kiinteistön tuottona/liikevaihtona

Yleisohjeessa ohjeistetaan muita kuin liikekaavaa käyttäviä toimijoita. Liikekaavan mukaisella liikevaihdolla on merkitystä mm. kirjanpitovelvollisen kokoluokkaa määriteltäessä. Jäljempänä olevia raja-arvoja tarkasteltaessa liikevaihto -käsitteenä voidaan käyttää kiinteistökaavan Kiinteistön tuotot –erää.

KPL 1:4 a §:ssä on määritelty pienyritys:

Pienyritys on kirjanpitovelvollinen jolla sekä päättyneellä että sitä välittömästi edeltäneellä tilikaudella ylittyy enintään yksi seuraavista kolmesta raja-arvosta tilinpäätöspäivänä:

- 1) taseen loppusumma 6 000 000 euroa;
- 2) liikevaihto 12 000 000 euroa;
- 3) tilikauden aikana palveluksessa keskimäärin 50 henkilöä.

Mikroyrityksen määritelmä on (KPL 1:4b §):

Kirjanpitovelvollinen, jolla sekä päättyneellä että sitä välittömästi edeltäneellä tilikaudella ylittyy enintään yksi seuraavista kolmesta raja-arvosta tilinpäätöspäivänä:

- 1) taseen loppusumma 350 000 euroa;
- 2) liikevaihto 700 000 euroa;
- 3) tilikauden aikana palveluksessa keskimäärin 10 henkilöä.

### Hoitovastike

Hoitovastiketta ovat yhtiön osakkailtaan kiinteistön hoitomenoja varten perimät maksut. Hoitovastikkeilla katetaan mm. kiinteistön ja rakennusten käytöstä ja kunnossapidosta sekä perusparannuksista ja uudistuksista aiheutuneita menoja, joilla kiinteistö ja rakennus saatetaan vastaamaan kunkin ajankohdan tavanmukaisia vaatimuksia. Hoitovastikkeena kerätyillä varoilla ei voida kattaa pääoma- ja erityisvastikkeilla katettavaksi tarkoitettuja menoja.

### Kulutusperusteinen vastike

Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä osakkeenomistajalle velvollisuus suorittaa yhtiölle esimerkiksi käytetystä vedestä, lämpimästä vedestä, sähköstä tai lämmityksestä maksu, jonka suuruus määräytyy jonkin yhtiöjärjestyksessä määritellyn perusteen, kuten huoneistossa asuvien henkilöiden lukumäärän, huoneistokohtaisen mittauksen tai muun perusteen mukaan. Tavanomainen kulutusperusteinen vastike on yhtiöjärjestykseen perustuva vesimaksu.

### Erityisvastike

Erityisvastikkeella tarkoitetaan tässä yhteydessä yhtiön normaalista vastikeperusteesta poikkeavalla tavalla perittyjä vastikkeita. Esimerkiksi kun vastikkeella katetaan osakkeenomistajien hallinnassa oleviin huoneistoihin suoritettava kunnossapito- tai muutostyö, josta kunkin huoneiston osalta tuleva etu ja kustannus ovat yhtä suuret, yhtiökokous voi päättää määränemistöllä kulujen jakamisesta tasan (AOYL 6:32 §:n 2 mom.). Erityisvastikkeen luonteesta johtuen vastikkeen maksuvelvollisuus ei välttämättä koske tiettyjä osakkeenomistajia lainkaan. Erityisvastike voi olla myös AOYL 6:32 §:n 3 momentin mukainen hissien jälkiasennukseen liittyvä normaalista vastikeperusteesta poikkeava ns. hissivastike.

### Käyttökorvaukset

Käyttökorvauksilla tarkoitetaan tässä yhtiön keräämiä korvauksia saunojen, pesutupien, kuivaushuoneiden tms. käytöstä. Maksut perustuvat käyttäjän ostamaan palveluun, eikä niistä ole yleensä määräyksiä yhtiöjärjestyksessä.

### Hankeosuus (osakkaan urakkaosuus)

Hankeosuudella tarkoitetaan tietyn osakehuoneiston maksettavaksi kuuluvaa osuutta yhtiön tietystä rakennus-, korjaus- tai muusta investointihankkeesta. Osakkailla voi olla yhtiökokouksen päätökseen perustuen mahdollisuus suorittaa oma osuutensa hankkeesta ennen hankkeen aloittamista tai sen alkuvaiheessa, jolloin tätä osaa menoista yhtiö ei rahoita vieraalla pääomalla. Hankeosuudesta saatu suoritus on yhtiölle yhtiöjärjestyksen määräyksen tai yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti joko tuloa (vastike) tai saatua pääomasijoitusta (yleensä rahastosuoritus). Ne osakkaat, jotka eivät maksa yhtiölle vastike- tai rahastosuoritusta, rahoittavat hankeosuutensa lainalla, jonka yhtiö nostaa (ks. jäljempänä lainaosuus).

## **1.2.2.2. Vastike rahoitustuottona**

### Pääomavastike (rahoitusvastike)

Pääomavastikkeilla tarkoitetaan kirjanpidollisesti vieraaseen pääomaan liittyvien velvoitteiden hoitamiseen kerätyjä vastikkeita. Pääomavastiketuloja käytetään lainojen pääoman takaisinmaksuun tai lyhentämiseen sekä korko- ja muihin rahoitusmenoihin. Yhtiössä voidaan periä

samanaikaisesti useita eri pääomavastikkeita eri lainojen hoitoa varten. Kullakin pääomavastikkeella katetaan vain kyseiseen vastikkeeseen kohdistuvia tapahtumia. Pääomavastikkeista on käytetty varsin yleisesti myös termiä rahoitusvastike. Yhtiöoikeudellisella vastikeperusteella ei ole vaikutusta kirjanpidolliseen esittämistapaan. Menon maksuvelvollisuuden jakautuminen osakkeenomistajien kesken kuitenkin ratkaistaan yhtiöoikeudellisella perusteella.

#### Lainaosuus

Lainaosuus on tietyn osakehuoneiston osuus yhtiön pankki- tms. lainasta. Osakkaalla on usein oikeus joko yhtiöjärjestysmääräyksen tai yhtiökokouksen asiasta tekemän päätöksen mukaisesti suorittaa hallitsemaansa osakehuoneistoon kohdistuva osuus lainasta. Lainaosuuden poismaksulla osakas vapautuu maksamasta lainan hoitoon perittävää pääomavastiketta. Lainaosuudesta saatu suoritus on yhtiölle yhtiöjärjestyksen määräyksen tai yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti joko tuloa tai saatua pääomasijoitusta.

### **1.2.3. Oma pääoma**

#### Rahastointi

Rahastoinnilla tarkoitetaan yhtiön perimien pääomasijoitusten kirjaamista yhtiön oman pääoman lisäykseksi. Rahastoinnin tulee perustua joko yhtiöjärjestysmääräykseen tai yhtiökokouksen asiasta tekemään päätökseen. Käytännössä vain osakkailta perittyjen suoritusten rahastointi on mahdollista.

#### Ennakkorahastointi

Ennakkorahastointimenettelyä käyttäen yhtiö kerää yhtiökokouksen päättämällä tavalla osakkailtaan etukäteen varoja tulevia perusparannus- tai suurehkoja korjaushankkeita varten.

#### Lainanlyhennysrahastointi

Lainanlyhennysrahastoinnissa osakkaiden maksamista pääomavastikkeista tai lainaosuussuorituksista rahastoidaan yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti tai yhtiöjärjestyksen määräykseen perustuen se osa, joka käytetään lainojen pääoman lyhentämiseen.

### **1.2.4. Vieras pääoma**

#### Huoneistokohtainen laina

Yhtiöllä voi olla vierasta pääomaa, jonka takaisinmaksusta, lyhennyksistä, korko- ja muista lainanhoitomenoista vastaavat vain tiettyjen osakehuoneistojen omistajat. Osakkaalla on oikeus joko yhtiöjärjestysmääräyksen tai yhtiökokouksen asiasta tekemän päätöksen mukaisesti suorittaa hallitsemaansa huoneistoonsa kohdistuva osuus lainasta (lainaosuus).

#### Hoitolaina

Yhtiöllä voi olla vierasta pääomaa, josta osakkaalla ei ole oikeutta suorittaa lainaosuuttaan. Tällöin on kysymyksessä hoitolaina, jonka takaisinmaksu, lyhennykset, korko- ja muut lainanhoitomenot katetaan hoitovastikkeella. Jos osakkaalle kuuluvan osuuden poismaksu sallitaan, muuttuu laina kirjanpidossa pääomarahoitukseksi käsiteltäväksi ja erillisellä vastikkeella katettavaksi. Kirjanpidollisella esittämistavalla ei ole vaikutusta maksurasituksen jakautumiseen osakkaiden välillä yhtiöoikeudellisesti.

#### Pääomalaina

Pääomalaina on määritelty AOYL 16 luvussa. Pääomalaina on kaikkia muita velkoja etuoikeudeltaan huonompi vakuudeton laina, jonka takaisinmaksua ja mahdollista koronmaksua on rajoitettu. Pääomalainalla ei tarkoiteta kiinteistöyhtiön pääomavastikkeella katettavaa, esimerkiksi pankilta tai muulta rahoituslaitokselta saatua tavanomaista vieraan pääoman ehtoista velkaa.



### 1.2.5. Erillislaskelmat

#### (Vastikerahoituslaskelma jälkilaskelma, vastikelaskelma, hoitolaskelma)

Asunto-osakeyhtiön on toimintakertomuksessaan annettava tiedot yhtiövastikkeen käytöstä, jos vastiketta voidaan periä eri tarkoituksiin eri perustein (AOYL 10:5 §). Säännöksen tarkoitus on osakkaiden yhdenvertaisuuden toteuttaminen pitämällä erillään eri tarkoituksiin perityt varat. Käytännössä selvitys annetaan erillisellä laskelmalla vastikkeiden käytöstä eli ns. vastikerahoituslaskelmalla. Vastikerahoituslaskelma tulee laatia kaikissa useamman osakkaan omistamissa keskinäisissä yhtiöissä, joissa peritään samanaikaisesti eri tarkoituksiin vastikkeita.

#### Hankeosuuslaskelma (urakkaosuuslaskelma)

Hankeosuuslaskelmalla tarkoitetaan laskelmaa, jolla määritellään osakkaalle kuuluva osuus yhtiön tietystä rakentamis-, uudistus-, kunnossapito- tai muusta investointihankkeesta. Hankkeesta aiheutuvien menojen määrä arvioidaan ja lasketaan kuinka paljon hankkeen rahoittamiseksi tarvitaan osakkaiden rahoitusvastuulla olevia varoja. Osakkaiden rahoitusvastuulla olevasta kokonaismäärästä lasketaan osakkaalle kuuluva osuus (hankeosuus), jonka osakas rahoittaa joko vastike- tai rahastosuorituksella tai yhtiön nostamalla lainalla. Hankeosuuslaskelma on laadittava silloin, kun osakkailta on em. mahdollisuus valita osuutensa rahoitustapa.

#### Hankerahoituslaskelma

Hankerahoituslaskelmalla tarkoitetaan yhtiön teettämään rakentamis-, uudistus- tai kunnossapitohankkeeseen liittyvien menojen ja rahoituksen selvittämistä erillisellä laskelmalla.

#### Lainaosuuslaskelma

Lainaosuuslaskelmalla tarkoitetaan laskelmaa, jolla määritellään osakehuoneistolle kuuluva osuus yhtiön pankki- tms. lainasta. Laskelma on laadittava aina, kun yhtiö ottaa lainaosuussuorituksia osakkailta vastaan.

## **2. TULOIHIN JA PÄÄOMASIJOKITUKSIIN LIITTYVIEN ERIEN KIRJANPITOKÄSITTELY**

Luvussa käsitellään keskinäisten kiinteistöyhtiöiden osakkailtaan keräämien vastikkeiden ja muiden suoritusten esittämiseen ja jaksottamiseen liittyviä kysymyksiä.

### **2.1. Vastikkeet**

Keskinäisissä kiinteistöyhtiöissä voidaan periä useita erinimisiä vastikkeita, joista yleisimmät ovat hoito-, erityis- ja pääomavastikkeet. Vastikkeet esitetään KPA 1:4 §:n sekä PMA 2:2 ja 4:1 §:ien mukaisissa ns. kiinteistökaavan mukaan laadittavissa tuloslaskelmissa joko nimikkeessä "Kiinteistön tuotot - Vastikkeet" tai nimikkeessä "Muut rahoitustuotot".

#### **2.1.1 Vastikkeiden esittäminen kiinteistön tuottona**

Hoitovastikkeet esitetään tuloslaskelmassa nimikkeessä "Kiinteistön tuotot - Vastikkeet". Jos yhtiössä kerätään tulevia menoja varten etukäteen omalla nimikkeellä vastiketta, esimerkiksi "säästövastike" tai "korjausvastike", ovat myös nämä kiinteistön tuottona esitettäviä (hoito)vastikkeita. Jos erinimisiä hoitovastikkeita peritään, on suositeltavaa merkitä ne omina

alaerinään ryhmään "Kiinteistön tuotot - Vastikkeet" oikeiden ja riittävien tietojen antamisen varmistamiseksi.

Kiinteistön tuottoina esitettäviä vastikkeita ovat myös hankeosuudet eli kertaluonteiset osakassuoritukset, joilla osakkaat suorittavat osuutensa tietystä rakentamis-, uudistus-, kunnossapito- tai muusta vastaavasta hankkeesta. Nämä suoritukset on kirjanpidossa aiheellista pitää erillään niistä vastikkeista, joilla katetaan toiminnan "normaaleja" juoksevia menoja.

Samoin kutakin erityisvastiketta on syytä käsitellä pääkirjanpidossa omana vastikelajinaan muista vastikkeista erillään. Erityisvastikkeita voivat olla mm. hissi-, kaapelitelevisio-, satelliittiantenni-, laajakaista- tai parvekelasitusvastikkeet. Tuloslaskelmassa erityisvastikkeet esitetään nimikkeessä "Kiinteistön tuotot - Vastikkeet".

Yhtiöjärjestyksessä voidaan määritellä ns. kulutusperusteisia vastikkeita. Näitä ovat mm. käytetystä vedestä, lämpimästä vedestä, sähköstä tai lämmityksestä määrättävät maksut, joiden suuruus voi määräytyä mm. huoneistossa asuvien henkilöiden lukumäärän, huoneistokohtaisen mittauksen tai muun yhtiöjärjestyksessä määritellyn perusteen mukaan. Nämä esitetään nimikkeessä "Kiinteistön tuotot - Vastikkeet".

Yhtiöjärjestyksen mukaisista kulutusperusteisista vastikkeista tulee erottaa käyttökorvaukset, jotka ovat yhtiön käyttäjiltä perimiä korvauksia esimerkiksi saunavuoroista tai pesutuvan käytöstä. Nämä eivät ole luonteeltaan vastiketta, joten ne esitetään tuloslaskelmassa "Kiinteistön tuotot" -erän nimikkeessä "Käyttökorvaukset".

### **2.1.2. Vastikkeiden esittäminen rahoitustuottona**

Pääomavastikkeet esitetään KPA 1:4 §:n 3 momentin mukaan tuloslaskelman kohdassa "Muut rahoitustuotot". Vastaavaa esittämistapaa sovelletaan PMA 2:2 ja 4:1 §:ien perusteella laadittavissa kiinteistökaavan mukaisissa tuloslaskelmissa. Yhtiö voi kerätä samanaikaisesti useita eri pääomavastikkeita eri lainojensa hoitoon. Kunkin lainan hoitoon kerättävää pääomavastiketta maksavat ne osakkaat, joiden hallinnassa oleviin huoneistoihin ko. laina kohdistuu. Vastikkeiden oikean käytön varmistamiseksi on suositeltavaa, että pääkirjanpidossa seurataan erikseen kutakin vastiketta ja siihen liittyviä tapahtumia.

### **2.1.3. Vastiketulojen jaksottaminen**

Tilikauden tuottoa ovat ne vastikkeet, jotka tilikaudelta on asianmukaisin yhtiökokouspäätöksin päätetty periä. Merkitystä ei ole vastikkeiden tosiasiallisella maksulla. Tilinpäätöshetkellä maksamatta olevat vastikkeet tuloutetaan ja merkitään taseeseen saataviksi sekä ennakkoon maksetut vastikkeet vieraaseen pääomaan velaksi. Sillä seikalla, että vastikkeet ovat mahdollisesti yli- tai alimitoitettuja niillä katettaviin menoihin nähden, ei myöskään ole tulouttamisen kannalta merkitystä. Vastikkeiden jaksottaminen (siirtyvien erien avulla) tilikaudelle kohdistuvien kulujen suuruiseksi on hyvän kirjanpitotavan vastaista, jos tuottoina tuloslaskelmassa ilmoitettavat vastikkeet eivät näin menetellen määrältään vastaa yhtiökokouksen perittäväksi päättämiä vastikkeita.

Osakkaiden maksamat suoritukset, jotka rahastoidaan pääomasijoituksina, eivät saa vaikuttaa yhtiön tilikauden tulokseen. Tilinpäätöksen informatiivisuuden lisäämiseksi vastikkeet on kuitenkin suositeltavaa esittää tuloslaskelmassa bruttomääräisinä luonteensa mukaisessa tuottoerässä. Rahastoitava osuus esitetään tuloslaskelmassa oikaisueränä. Tätä käsitellään tarkemmin jäljempänä kappaleessa 2.4.6.

## **2.2. Hankeosuussuoritukset**

Keskinäisissä kiinteistöyhtiöissä osakkailla on usein mahdollisuus suorittaa hankeosuutensa tietystä yhtiön rakentamis-, uudistus-, kunnossapito- tai muusta investointihankkeesta ennen hankkeen aloittamista tai sen alkuvaiheessa ennen kuin yhtiö rahoittaa hankkeesta aiheutuvia menoja vieraalla pääomalla (lainalla). Yhtiön perimän hankeosuussuorituksen tulee perustua hankeosuuslaskelmaan, joka on suotavaa liittää osuussuorituksen todentavan tositteen liitteeksi. Hankeosuuslaskelmalla varmistetaan, että hankkeen rahoitus tapahtuu yhtiöjärjestysmääräysten mukaisesti eikä osakkaiden yhdenvertaisuutta loukata.

Hankeosuussuoritusten kirjanpidollinen käsittely perustuu siihen, mitä varojen taloudellisesta luonteesta on päätetty. Yhtiöjärjestysmääräyksellä tai tavanomaisemmin yhtiökokouksen päätöksellä hankeosuussuoritukset käsitellään osakkaan yhtiöön tekemänä pääomasijoituksena. Tällöin osakkaan suoritus ei ole yhtiölle tuottoa vaan suoritus kirjataan yhtiön omaan pääomaan kuuluviin eriin. Näitä erii voivat olla esimerkiksi "Rakennusrahasto", "Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto" tai "Perusparannusrahasto". Rahastointiin liittyviä kysymyksiä käsitellään yksityiskohtaisemmin jäljempänä kappaleessa 2.4.

Jos hankeosuussuoritusta ei ole pidettävä pääomasijoituksena, se tuloutetaan nimikkeessä "Kiinteistön tuotot - Vastikkeet" sen tilikauden tuottona, jolle se yhtiökokouksen päättämällä tavalla kohdistuu. Jos osakas on antanut sitoumuksen hankeosuutensa suorittamisesta mutta laiminlyönyt näin syntyneen maksuvelvollisuutensa, tulo tulee tällöinkin jaksottaa sitoumuksen perusteella suoriteperusteisesti sen tilikauden tuotoksi, jolle se kohdistuu.

Tietyn korjaushankkeen rahoitusta järjestettäessä yhtiökokous on saattanut päättää menettelystä, jossa tarvittava hankkeen aikainen rahoitus (tai osa siitä) toteutetaan ottamalla laina osakkailta. Samalla on voitu sopia, että rahoitukseen osallistuvat osakkaat sitoutuvat "kuittausmenettelyin" yhtiöllä olevan saatavansa suuruiseen hankeosuussuoritukseen hankkeen valmistuttua. Kuittausmenettely on kirjanpidossa mahdollinen tilanteessa, jossa kaksi erääntynyttä saatavaa kuitataan toisiaan vastaan. Jos yhtiön (hankeosuus)saatava osakkaalta ei ole realisoitunut, on yhtiön esitettävä saamansa laina vieraana pääomana nimikkeessä "Muut velat". Hankeosuussuoritus jaksotetaan tällöin sen tilikauden tuotoksi, jolle se yhtiön päättämällä tavalla kohdistuu.

## **2.3. Lainaosuussuoritukset**

Keskinäisissä kiinteistöyhtiöissä osakkaille annetaan usein mahdollisuus suorittaa lainaosuutensa tiettyinä ajankohtana joko kerralla tai useammassa erässä yhtiöjärjestyksessä määritellyllä tai yhtiökokouksen päättämällä tavalla. Lainaosuussuoritusten tulee perustua suoritushetkelle laadittuun lainaosuuslaskelmaan, joka on suotavaa liittää suorituksen todentavan tositteen liitteeksi. Lainaosuussuoritusten laskenta voi tapahtua myös erillisen lainaosuuskirjanpidon avulla (osakirjanpitona). Lainaosuuslaskelmaa käsitellään tarkemmin jäljempänä kappaleessa 2.3.1.

Kirjanpitolautakunta on lausunnossa 1890/2012 täsmentänyt hanke- ja lainaosuuden välistä rajanvetoa. Nostetun vieraan pääoman takaisinmaksuun kerätyt suoritukset ovat lainaosuussuorituksia, vaikka vieraan pääoman osalta olisi kyse käytetystä limiittiluotosta, joka vasta myöhemmin, yleensä hankkeen valmistuttua, muutetaan tavanomaiseksi rahoituslaitoslainaksi.

Lainaosuussuorituksen kirjanpidollinen käsittely perustuu siihen, mitä yhtiöelimet ovat suoritusten taloudellisesta luonteesta päättäneet tai yhtiön yhtiöjärjestyksessä on määrätty. Se joko tuloutetaan

tai rahastoidaan. Rahastoitava lainaosuussuoritus, josta on asiaa koskeva yhtiöjärjestysmääräys tai tavanomaisemmin yhtiökokouksen päätös, merkitään osakkaan yhtiöön tekemänä pääomasijoituksena omaan pääomaan säädetyllä/päätetyllä tavalla. Rahastointiin liittyviä kysymyksiä käsitellään yksityiskohtaisemmin jäljempänä kappaleessa 2.4.

Vaikka yhtiössä rahastoitaisiin lainaosuussuorituksia, ne on tällöinkin suositeltavaa esittää muuna rahoitustuotona omana alueränään "Lainaosuussuoritukset" ja vastaavasti niihin liittyvät rahastoinnit ko. nimikkeessä omana alueränään. Asiaa käsitellään tarkemmin jäljempänä rahastointeja koskevassa kappaleessa 2.4.3.

Jos lainaosuussuorituksia ei ole pidettävä pääomasijoituksina, suoritus on yhtiölle sen tilikauden tuottoa, jona se suoritetaan. Jos osakas on antanut sitoumuksen lainaosuussuorituksesta, jaksotetaan suoritus kuitenkin suoriteperiaatteen mukaisesti. Lainaosuussuoritukset esitetään samassa erässä kuin pääomavastikkeet eli nimikkeessä "Muut rahoitustuotot" omana alueränään "Lainaosuussuoritukset".

### **2.3.1. Lainaosuuslaskelma**

Jos yhtiön osakkaalla on oikeus suorittaa osuutensa lainoista, lainaosuudesta laadittava sovituille maksuhetkelle lainaosuuslaskelma. Lainaosuuslaskelmaan sisällytetään jäljellä olevan lainapääoman lisäksi kuluvalle tilikaudelle kuuluvat, maksuhetkelle suoriteperusteisesti jaksotetut lainaan liittyvät pääomavastiketulot, vastikkeella katettavat menot ja toteutuneet lainanlyhennykset sekä vastikkeeseen liittyvät edellisten tilikausien vastikelaskelmiin perustuvat mahdolliset ali- tai ylijäämät.

Osakkaan suorittaessa lainaosuutensa liitetään lainaosuuslaskelma suorituksen todentavan tositteen liitteeksi. Laskelmalla todennetaan ne lainaosuuden laskentaperusteet, joilla osakkaan maksettavaksi määriteltyyn määrään on päädytty.

Lainanosuuslaskelmien ja -suoritusten oikeellisuuden varmistamiseksi lainaosuuskirjanpito on suositeltavaa hoitaa omana osakirjanpitonaan. Osakirjanpito ja sen yhteys pääkirjanpitoon ja tilinpäätökseen on järjestettävä KPL 2:6 §:n mukaisesti. Osakirjanpitoa koskevat KPL 2:10 §:n mukaiset säilytysajat. KPL ei aseta estettä aineiston säilyttämiselle vaadittua kauemminkin. Käytännössä voi syntyä tilanteita, jolloin on perusteltua säilyttää tiettyyn lainaan liittyvää aineistoa myös edellä mainittua pidempään. Esimerkiksi pankkilainan takaisinmaksuajan ylittäessä 10 vuotta saattaa lainaosuussuoritusten oikeellisuuden myöhempi tarkistamistarve edellyttää aineiston säilyttämistä yli lainmukaisen säilytysajan.

Lainaosuuslaskelmamalli on yleisohjeen liitteenä 7.

## **2.4. Rahastointimenettely**

### **2.4.1. Yleistä**

Keskinäisissä kiinteistöyhtiöissä rahastointimenettelyn käyttäminen on tavanomaista. Rahastointimenettelyllä tarkoitetaan varojen keräämistä pääomasijoituksina kiinteistöyhtiölle. Rahastointimenettelyn käyttämisestä säädetään joko kiinteistöyhtiön yhtiöjärjestyksessä tai sen käyttämisestä päättää yhtiökokous. Rahastointimenettelyssä osakkaiden yhtiölle maksamia suorituksia ei käsitellä yhtiön tulona, vaan osakkaiden yhtiöön suorittamina pääomasijoituksina. Yhtiön perustamisvaiheen jälkeen syy rahastointimenettelyn käytölle liittyy useimmiten yhtiön tuloverotukseen. Kun esimerkiksi yhtiön myöhemmän suuren korjaushankkeen rahoittamiseksi

yhtiön osakkailtaan keräämiä varoja käytetään yhtiön taseeseen aktivoitavien menojen kattamiseen tai tätä varten otetun vieraan pääoman lyhentämiseen, syntyy yhtiölle voittoa ja verotettavaa tuloa, ellei vastiketulon suuruisia kulukirjauksia, kuten poistoja tai varausten muutoksia, kyetä tekemään. Kun varat kerätään tulojen sijaan pääomasijoituksina, ne eivät ole yhtiölle tuloa. Keskinäisissä kiinteistöyhtiöissä käytetään vakiintuneesti rahastointimenettelyä kerättäessä osakkailta varoja mm. perusparannushankkeisiin tai niihin liittyvien lainojen maksuun.

Oman pääoman kerääminen rahastoinnilla on mahdollista käytännössä vain yhtiön osakkailta. Rahastointi voi koskea niin hoito- kuin pääomavastikkeen nimikkeellä kerättyjä varoja. Niin ikään rahastointi voi koskea osakkaan hankeisuus- tai lainaosuussuorituksia.

## 2.4.2. Rahastoinnin peruste

Asianmukaisesti toteutetun rahastoinnin tulee aina perustua lain tätä koskevaan säännökseen, yhtiöjärjestyksen nimenomaiseen määräykseen tai yhtiökokouksen tekemään päätökseen. Varsin tavanomaista on, että yhtiöjärjestyksessä on annettu osakkaille mahdollisuus yhtiön ottamien lainojen huoneistokohtaisen lainaosuuden maksuun. Kovin tavanomaista sen sijaan ei ole, että yhtiöjärjestysmääräyksissä otettaisiin suoraan kantaa lainaosuussuoritusten kirjanpidolliseen käsittelyyn. Kirjanpitomerkinnän peruste syntyy kuitenkin rahastoinnin perustana olevalla yhtiöjärjestysmääräyksellä tai yhtiön toimielimen asiaa koskevalla päätöksellä.

Rahastoinnin osalta tuloverotuksessa on vakiintuneesti edellytetty, että rahastoidut varat käytetään taseeseen aktivoitavien menojen kattamiseen. Tilikauden kuluihin ei rahastoituja varoja ole asunto-osakeyhtiöiden ja muiden keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden verotuksessa katsottu voitavan käyttää. Verotuksessa on lainaosuussuoritusten sekä pääomavastikkeista lainojen lyhennyksiin käytettyjen osuuskien rahastoinnin hyväksymisen edellytyksenä ollut myös rahastoituja varoja vastaava menojen aktivointi sekä lainojen lyhentäminen tilikauden aikana vähintään lainanlyhennysrahastointia vastaavalla määrällä. Verotuskäytäntö ei sinänsä synnytä menojen aktivointivelvoitetta tai tilikaudella tapahtuvaa lainapääoman lyhentämistä koskevaa vaatimusta kirjanpidossa. Verotuskäytäntö kuitenkin yleensä otetaan huomioon kirjanpitokäsittelyssä tässä asiassa. Tämä ei ole hyvän kirjanpitotavan vastaista, kunhan kaikki aktivoinnit ovat perusteltuja tulonodotukset huomioon ottaen.

## 2.4.3. Oman pääoman rahastot

AOYL:n mukaan sidottua omaa pääomaa ovat osakepääoma, rakennusrahasto, KPL:n mukainen arvonkorotusrahasto, käyvän arvon rahasto ja uudelleenarvostusrahasto. Muut rahastot sekä tilikauden ja edellisten tilikausien voitto ovat vapaata omaa pääomaa (AOYL 10:1 §:n 2 momentti). Lisäksi ennen tammikuun 1 päivää 1992 syntynyt vararahasto on esitettävä asunto-osakeyhtiön omassa pääomassa sen ehtoja vastaavalla tavalla (AOYL 10:1 §:n 3 momentti).

Rakennusrahastoon voidaan yhtiötä perustettaessa merkitä perustamissopimuksen tai yhtiöjärjestysmääräyksen perusteella osakkeiden merkintähinta osittain (AOYL 12:3 §). Osakeannissa uusien osakkeiden merkintähinta voidaan osakeantipäätöksessä merkitä kokonaan tai osittain rakennusrahastoon (AOYL 13:6 §). Yhtiökokous voi päättää myös merkinnöistä rakennusrahastoon. Rakennusrahastoon tapahtuvan rahastoinnin kohteena voivat siten yhtiökokouksen päätöksen perusteella olla mm. osakkailta enakkoon kerätyt varat perusparannuksia varten tai osakkaiden lainaosuussuoritukset.

Vapaaseen omaan pääomaan kuuluvaan sijoitetun vapaan oman pääoman (jäljempänä ”SVOP”) rahastoon merkitään se osa osakkeiden merkintähinnasta, jota perustamissopimuksen tai

osakeantipäätöksen mukaan ei merkitä osakepääomaan tai rakennusrahastoon ja jota ei KPL:n mukaan merkitä vieraaseen pääomaan, sekä sellainen muu oman pääoman sijoitus, jota ei merkitä muuhun rahastoon. Rahastoon merkitään myös se määrä, jolla osakepääomaa alennetaan ja jota ei käytetä tappion kattamiseen tai varojen jakamiseen. (AOYL 10:2 §).

Asunto-osakeyhtiössä voi olla lisäksi muita vapaan oman pääoman rahastoja, vakiintuneesti mm. lainanlyhennys- tai perusparannusrahastoja. Nämä rahastot perustuvat joko yhtiöjärjestysmääräykseen tai yhtiökokouksen päätökseen.

Oman pääoman erien selkeyttämiseksi suositeltavaa on kirjauskäytäntö, jossa muissa vapaaseen omaan pääomaan luettavissa rahastoissa olevat varat siirretään joko SVOP-rahastoon tai sidotun oman pääoman rahastoon eli rakennusrahastoon. Siirto voidaan tehdä asianmukaisin yhtiöoikeudellisin päätöksentekomenettelyin sen tilikauden päättyessä, jolloin rahastoinnin perustana olevat hankkeet on saatu päätökseen tai niitä varten otettu yhtiölaina on maksettu takaisin. Näin asunto-osakeyhtiöiden muissa vapaaseen omaan pääomaan luettavissa rahastoissa kuin SVOP-rahastossa olisi vain sellaisia varoja, jotka liittyvät tuleviin tai vielä keskeneräisiin hankkeisiin tai lainoihin, joita ei ole maksettu kokonaan takaisin.

Oman pääoman esittämistä taseessa käsitellään tarkemmin jäljempänä kappaleessa 5.3.

#### **2.4.4. Ennakkorahastointi ja sen esittäminen omassa pääomassa**

Ellei yhtiökokous ole päättänyt suoritusten rahastoinnista nimenomaiseen rahastoon, esimerkiksi sidotun oman pääoman rakennusrahastoon tai vapaan oman pääoman perusparannusrahastoon, ennakkorahastoinnin kohteena olevat varat esitetään omassa pääomassa nimikkeessä ”Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto” (AOYL 10:2 §). Yhtiöjärjestyksen määräyksin tai yhtiökokouksen päätöksin vapaassa omassa pääomassa voi esiintyä myös muulla tavalla nimettyjä rahastoja, esimerkiksi ”Korjausrahasto” tai suoraan toteutettavan/toteutetun hankkeen mukaisesti nimetty rahasto (esim. ”Katonkorjausrahasto”, ”Putkiremonttirahasto” jne.). Nämä ovat luonteeltaan perusparannusrahastoihin rinnastettavia rahastoja.

Jos osakkaalla on yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti oikeus suorittaa osuutensa tietyistä hankkeista ennen hankkeen aloittamista tai sen kuluessa hankeosuutena ilman, että yhtiö nostaa hänen osuuttaan vastaavalta osalta lainaa, voidaan tällaisen suorituksen rahastointi katsoa ennakkorahastoinniksi. Koska kyse ei tällöin ole vieraaseen pääomaan liittyvän osuuden suorittamisesta, ei suoritusta voida merkitä lainanlyhennysrahastoon vaan SVOP-rahastoon, ellei ole päätetty muusta merkinnästä, esimerkiksi rakennus-, perusparannus- tms. rahastoon.

#### **2.4.5. Lainanlyhennysrahastointi ja sen esittäminen omassa pääomassa**

Yhtiökokous voi päättää lainaosuussuoritusten rahastoinnista ja merkitsemisestä asunto-osakeyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden vapaassa omassa pääomassa vakiintuneesti tätä tarkoitusta varten esitettyyn ”Lainanlyhennysrahastoon”. Ellei yhtiökokous ole päättänyt lainaosuussuoritusten rahastoinnista nimenomaiseen rahastoon, esimerkiksi em. lainanlyhennysrahastoon tai sidotun oman pääoman rakennusrahastoon, rahastoinnin kohteena olevat suoritukset esitetään vapaassa omassa pääomassa nimikkeessä ”Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto” (AOYL 10:2 §).

Yhtiökokouksen perustamista lainanlyhennysrahastoista on kyse silloin, kun rahastointi koskee yhtiökokouksen päättämällä tavalla lainan lyhennyksiin käytettyä osuutta pääomavastikkeista tai osakkaiden lainaosuussuorituksia eikä yhtiöjärjestyksessä ole määräyksiä osakkaan oikeudesta

lainaosuuden poismaksuun. Varsin yleistä on, että yhtiöjärjestyksessä osakkaalle annetaan oikeus suorittaa osuutensa yhtiöjärjestyksessä määritellyistä yhtiölainoista. Yhtiöjärjestysmääräyksissä ei kuitenkaan yleensä oteta kantaa rahaston perustamiseen eikä suoritusten kirjanpitokäsittelyyn. Rahastoinnin tulee näissä tilanteissa perustua asianmukaiseen yhtiökokouksen päätökseen. Jos yhtiöjärjestyksessä on määrätty myös kirjanpitokäsittelystä, noudatetaan näitä määräyksiä, mikäli ne ovat voimassa olevan kirjanpitolainsäädännön mukaisia.

Sekä yhtiökokouksen päätöksiin että yhtiöjärjestysmääräyksiin perustuvat lainanlyhennysrahastot esitetään omassa pääomassa nimikkeessä "Lainanlyhennysrahasto".

## 2.4.6. Vastikkeista rahastoidun osan esittäminen tuloslaskelmassa

Tilinpäätöksen informatiivisuuden lisäämiseksi tuloslaskelmassa on suositeltavaa esittää vastikkeiden rahastointi. Vastiketuotot esitetään tällöin asianmukaisessa tuottoerässä bruttomääräisinä yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti. Kiinteistön tuottoina esitettävistä vastikkeista tehtävä rahastointi on suositeltavaa esittää kyseisen tuottoerän oikaisueränä nimikkeellä "Rahastoidut vastikkeet". Muuna rahoitustuottona esitettäviin pääomavastikkeisiin ja lainaosuussuorituksiin liittyvät rahastoinnit esitetään näihin liittyvinä omina oikaisuerinään nimikkeellä "Rahastoidut vastikkeet" ja "Rahastoidut osuudet".

Edellä mainittuja merkintätapoja käytettäessä täydennetään kiinteistöjen hallintaan perustuvaan toimintaan säädettyjä kiinteistön tuloslaskelmakaavoja KPA 1:9 §:n, PMA 2:6 § ja 4:3 §:ien edellyttämällä tavoilla lisäämällä tarvittavat nimikkeet. Kiinteistön tuloslaskelmamalli (esitetty myös yleisohjeen liitteenä 1):

### KIINTEISTÖN TULOSLASKELMA

	Tilikausi		Edellinen tilikausi	
Kiinteistön tuotot				
Vastikkeet				
Hoitovastikkeet	0,00		0,00	
Hankeosuussuoritukset	0,00		0,00	
Kulutusperusteiset vastikkeet	0,00		0,00	
Erityisvastikkeet	0,00		0,00	
./.. Rahastoidut vastikkeet	- 0,00	0,00	- 0,00	0,00
Vuokrat		0,00		0,00
Käyttökorvaukset		0,00		0,00
Muut kiinteistön tuotot		0,00		0,00
Kiinteistön tuotot yhteensä		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>
Luottotappiot ja oikaisuerät		<b>+/- 0,00</b>		<b>+/- 0,00</b>
Kiinteistön hoitokulut				
Henkilöstökulut		- 0,00		- 0,00
Hallinto		- 0,00		- 0,00
Käyttö ja huolto		- 0,00		- 0,00
Ulkoalueiden hoito		- 0,00		- 0,00
Siivous		- 0,00		- 0,00
Lämmitys		- 0,00		- 0,00
Vesi ja jätevesi		- 0,00		- 0,00
Sähkö ja kaasu		- 0,00		- 0,00
Jätehuolto		- 0,00		- 0,00
Vahinkovakuutukset		- 0,00		- 0,00
Vuokrat		- 0,00		- 0,00
Kiinteistövero		- 0,00		- 0,00
Korjaukset	0,00		0,00	
./.. Saadut korvaukset	- 0,00		- 0,00	

./.	Saadut avustukset	- 0,00		- 0,00		
./.	Aktivoinnit taseeseen	<u>- 0,00</u>	- 0,00	<u>- 0,00</u>	- 0,00	
	Muut hoitokulut		- 0,00		- 0,00	
	Oman käytön arvonlisävero		<u>- 0,00</u>		<u>- 0,00</u>	
	Kiinteistön hoitokulut yhteensä		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	
	HOITOKATE		+/- 0,00		+/- 0,00	
	Poistot ja arvonalentumiset					
	Rakennuksista ja rakennelmista		- 0,00		- 0,00	
	Koneista ja kalustosta		- 0,00		- 0,00	
	Muista pitkävaikutteisista menoista		<u>- 0,00</u>		<u>- 0,00</u>	
	Poistot ja arvonalentumiset yhteensä		<b>- 0,00</b>		<b>- 0,00</b>	
	Rahoitustuotot ja -kulut					
	Osinkotuotot		0,00		0,00	
	Korkotuotot		0,00		0,00	
	Muut rahoitustuotot					
	Pääomavastikkeet	0,00		0,00		
	./.	Rahastoidut vastikkeet	<u>- 0,00</u>	0,00	<u>- 0,00</u>	0,00
	Lainaosuussuoritukset	0,00		0,00		
	./.	Rahastoidut osuudet	<u>- 0,00</u>	0,00	<u>- 0,00</u>	0,00
	Muut rahoitustuotot		0,00		0,00	
	Korkokulut		- 0,00		- 0,00	
	Muut rahoituskulut		<u>- 0,00</u>		<u>- 0,00</u>	
	Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä		<b>+/- 0,00</b>		<b>+/- 0,00</b>	
	VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖS- SIIRTOJA JA VEROJA		+/- 0,00		+/- 0,00	
	Tilinpäätössiirrot					
	Poistoeron muutos		+/- 0,00		+/- 0,00	
	Verotuserusteisten varausten muutos		+/- 0,00		+/- 0,00	
	Konserniavustus		<u>+/- 0,00</u>		<u>+/- 0,00</u>	
	Tilinpäätössiirrot yhteensä		<b>+/- 0,00</b>		<b>+/- 0,00</b>	
	Välittömät verot		- 0,00		- 0,00	
	TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO) /YLIJÄÄMÄ (ALIJÄÄMÄ)		<u>+/- 0,00</u>		<u>+/- 0,00</u>	

## 2.5. Yhtiön hallintaan otetun huoneiston vuokratulot

Osakkaan laiminlyödessä velvoitteitaan asunto-osakeyhtiö voi pakkokeinonaan ottaa osakkaan hallinnassa olevan huoneiston määrääjäksi yhtiön hallintaan (AOYL 8:2 §). Hallintaan otton peruste voi olla mm. yhtiövastikkeen suorittamisen laiminlyönti.

Yhtiö vuokraa hallintaan otetun huoneiston ulkopuoliselle. Saaduilla vuokratuloilla katetaan osakkaan maksamatta olevia yhtiövastikkeita ja yhtiön muita osakkaalta olevia saatavia, esimerkiksi viivästyskorko- ja perimiskulusaatavia tai hallintaan otosta syntyneitä kuluja (AOYL 8:6 §).

Yhtiön hallintaan otetuista huoneistoista saadut vuokrat eivät ole yhtiölle tuloa, vaan ne kirjataan osakkaalta olevan saamisen vähennykseksi. Jos vuokrat ylittävät yhtiön saamisen määrän, ne tulee kirjata yhtiön velaksi osakkaalle. Suositeltavaa on laatia yhtiön kirjanpitoa varten erillinen selvitys hallintaan otettuihin huoneistoihin kohdistuvista saatavista ja veloista. Huoneiston ottaminen hallintaan on sellainen olennainen tapahtuma, josta yhtiön on toimintakertomuksessaan annettava selvitys, samoin kuin siihen liittyvistä muista olennaisista seikoista kuten saamisen määrästä.



### **3. MENOIHIN LIITTYVIÄ ERITYISKYSYMYKSIÄ**

#### **3.1. Korjaushankkeiden kirjanpitokäsittely**

Korjaushankkeilla tarkoitetaan tässä yhteydessä kiinteistöyhtiön omistamien rakennusten ja rakennelmien sekä niiden käyttöä palvelevien erillisten rakennusosien, esimerkiksi rakennuksen koneiden ja laitteiden kunnostukseen, uusimiseen ja korjaamiseen liittyviä hankkeita. Tällaiset hankkeet voidaan pääsääntöisesti jakaa kirjanpidollisesti joko perusparannus- tai muihin korjaushankkeisiin. AOYL:n mukaan yhtiövastikkeella katettavat korjausmenot voivat olla luonteeltaan joko kiinteistön ja rakennusten kunnossapitomenoa tai uudistusmenoa. Jälkimmäisellä tarkoitetaan kiinteistön ja rakennuksen perusparannuksesta, lisärakentamisesta ja lisäalueen hankkimisesta aiheutuneita menoja (AOYL 3:2 1 § 3 kohta).

Hankkeisiin liittyvät menot vähennetään kirjanpidossa lähtökohtaisesti kirjanpitolainsäädännön jaksotussääntöjä noudattaen. Keskinäisissä kiinteistöyhtiöissä voidaan tarkoituksenmukaisena kuitenkin pitää korjausmenojen yhdenmukaista jaksotusmenettelyä sekä kirjanpidossa että verotuksessa. Tämä koskee erityisesti tilanteita, joissa keskinäinen kiinteistöyhtiö on KPL 1:4a §:n tarkoittama pienyritys tai KPL 1:4b §:n tarkoittama mikroyritys.

##### **3.1.1. Korjausmenoja koskevan verolainsäädännön huomioonottaminen**

Verolainsäädännössä (laki elinkeinotulon verottamisesta 360/1968, jäljempänä myös ”EVL”) korjauksiin liittyvät menot voidaan jakaa edelleen suurehkoihin ja muihin korjausmenoihin (EVL 30 § ja 35 §). Kirjanpitolautakunta on jo vuoden 1973 kirjanpitolain voimassaoloaikana katsonut verolainsäädännön sallimissa rajoissa tapahtuneen suurehkojen korjausmenojen aktivointikäsittelyn olevan asunto-osakeyhtiön tilinpäätöksessä mahdollista (KILA 1198/1992). Korjaushankkeista aiheutuneet menot voivat siten olla kirjanpidolliselta luonteeltaan (kirjanpito- ja tilinpäätöskäsittelyssäkin joko perusparannusmenoja, suurehkoja korjausmenoja tai muita (vuosi)korjausmenoja. Mainitun jaottelun soveltaminen tiettyyn yksittäiseen hankkeeseen edellyttää käytännössä aina tapauskohtaista arviointia.

Eri hyödykkeisiin liittyvät jaksotussäännökset eroavat verolainsäädännössä toisistaan. Rakennusten ja rakennelmien hankintamenojen jaksottaminen poistoina kuluksi tapahtuu hyödykekohtaisesti (EVL 34 §). Koneiden, kaluston ja muun niihin rinnastettavan irtaimen käyttöomaisuuden hankintamenot poistetaan sen sijaan ryhmänä menojäännös-poistomenetelmällä (EVL 30 §). Rakennusten teknisten laitteiden hankintamenojen (esimerkiksi hissien, lämpökeskuksen koneiden ja laitteiden tai ilmanvaihto- ja ilmastointilaitteiden) poistaminen tapahtuu koneita ja kalustoa koskevien säännösten mukaisesti (EVL 31 §).

Keskinäisten kiinteistöyhtiöiden erityisluonteesta johtuen pääsääntöisesti on tarkoituksenmukaista, että korjausmenojen vähentäminen kirjanpidossa ja verotuksessa eivät eroa toisistaan. Tämä koskee erityisesti tilanteita, joissa keskinäinen kiinteistöyhtiö on pien- tai mikroyritys. Keskinäisissä kiinteistöyhtiöissä korjausmenot voidaan jaksottaa kuluksi kirjanpidossa siten kuin ne vähennetään verotuksessa edellyttäen, että ne kirjataan kuluksi taloudellisena vaikutusaikanaan.

##### **3.1.2. Korjausmenojen aktivointi**

KPL 5 luvussa määritellään menojen jaksottamista koskevat pääsäännöt: menojen käsittely tilikauden kuluna (KPL 5:1 §) sekä pysyviin vastaaviin kuuluvan aineellisen ja aineettoman

omaisuuden hankintamenoa koskeva aktivointipakko (KPL 5:5 §:n 1 momentti ja 5:5 a §:n 1 momentti). Aineettomien hyödykkeiden hankintamenojen osalta on tietyille vastaisia tulonodotuksia sisältäville pitkävaikutteisille menoille annettu KPL 5:8–11 §:ssä aktivointioikeus.

Rakennushankkeista aiheutuneet menot on aktivoitava, mikäli ne ovat osa aineellisen hyödykkeen hankintamenoa ja niiden taloudellinen vaikutusaika ulottuu useammalle kuin yhdelle tilikaudelle. Tällaisia menoja ovat aina esimerkiksi uudisrakentamiseen tai rakennuksen laajentamiseen liittyvät menot. Aktivointipakon alaisia menoja ovat myös omaisuuden perusparantamiseen liittyvät menot, kuten korjausmenot, joilla rakennuksen laatutasoa nostetaan aiempaa korkeammaksi. Usein kiinteistöyhtiöiden laajat korjaushankkeet sisältävät sekä perusparannus- että (vuosi)korjausmenoja. Koska perusparannukseksi luokiteltavan rakennustyön tai muun hankinnan voidaan aina katsoa nostavan rakennuksen alkuperäistä laatutasoa, tulee tällaiset menot aktivoida kirjanpidossa osittain tai kokonaan.

Perusparannusmenot on suositeltavaa aktivoida hyödykkeen poistamatta olevaan hankintamenoon, erityisesti kun kyseessä on pieni kirjanpitovelvollinen. Tuloverotuksessa perusparannukseen liittyvistä menoista ei yleensä muodosteta omaa poistokohdettaan. Näin ollen perusparannusmenojen aktivointi kirjanpidossa hyödykkeen poistamatta olevan hankintamenon lisäykseksi ja jaksottaminen kuluksi alkuperäisen hankintamenon osana vastaavat verolainsäädännön asettamia vaatimuksia perusparannusmenojen aktivoimiselle ja vähentämiselle verotuksessa. Pääsääntöisesti yhtenäinen käsittely kirjanpidossa ja verotuksessa on tässä yhteydessä perusteltua ja hyvän kirjanpitotavan mukaista.

Hyvän kirjanpitotavan mukaista on myös rakennuksen taloudellista pitoaikaa kasvattavien korjausmenojen aktivointi (KILA 1680/2002), vaikka näihin menoihin ei voida katsoa liittyvän varsinaista aktivointipakkoa. Tällä perusteella aktivoitava korjausmeno voi olla myös vain osa korjaushankkeen kokonaismenoista ts. kirjanpitovelvollinen voi jakaa korjaushankkeen menot aktivoitavaan ja vuosikuluna vähennettäviin osiin. Näin ollen suurehkosta korjausmenosta voitaisiin aktivoida menojen kokonaismäärän sijasta esimerkiksi 90 %:n osuus menoista.

Verolainsäädännössä yhtenä menojäännöksenä poistettavien koneiden ja laitteiden, mm. rakennuksen ainesosina olevien teknisten laitteiden menojäännökseen luetaan uusien hyödykkeiden hankinta, esimerkiksi hissien täydellinen uusiminen. Jos meno tuottaa tuloa useamman tilikauden aikana ja hyödykkeiden hankintameno tulee poistetuksi taloudellisen vaikutusajan kuluessa, tällainen meno voidaan aktivoida myös kirjanpidossa.

### **3.1.3. Korjausmenojen vähentäminen tilikauden kuluna**

Korjausmenot, jotka eivät nosta rakennuksen laatutasoa tai eivät kasvata rakennuksen taloudellista pitoaikaa, tulee vähentää tilikauden kuluna. Tällaisia menoja ovat esimerkiksi vaurioituneen omaisuuden ennalleen saattamisesta tai laitteiden teknisestä vanhenemisestä aiheutuneet korjausmenot.

Tarkoituksenmukaisena voidaan pitää korjausmenojen yhdenmukaista käsittelyä kirjanpidossa ja verotuksessa, erityisesti kun kyseessä on pieni kirjanpitovelvollinen. Tällä perusteella, vaikka menoihin sinänsä liittyisikin useammalle tilikaudelle kohdistuvia tulo-odotuksia, voidaan korjausmenot kirjanpidossa kirjata joko kokonaan tai osittain tilikauden kuluksi olennaisuuden periaatetta noudattaen, jos vastaavia korjausmenoja ei verotuksessa lueta hankintamenon osaksi ja ne näin ollen vähennetään verotuksessa verovuoden kuluna. Kirjanpidossa aktivoinnin ehdottomana edellytyksenä on vastainen tulonodotus.

### 3.1.4. Ennakkomaksujen käsittely

Laajojen korjaushankkeiden osalta on tavanomaista, että hanke toteutetaan yhden tai useamman kokonaisuuden muodostavina urakoina. Tällöin urakoitsija veloittaa yhtiötä useassa maksuerässä urakkasopimuksen mukaisesti. Maksuerien suorittaminen on yleensä sidottu töiden etenemiseen. Urakoihin liittyy lisäksi erillinen vastaanottotarkastus, jossa urakoitsijan tekemä korjaustyö hyväksytään ja josta työn takuu-aika alkaa.

Urakkasopimuksessa sovitut maksuerät ovat urakkatyöstä maksettuja ennakkomaksuja, joita tulee käsitellä (ennakkomaksu)saamisina urakoitsijalta niin kauan kuin urakka on keskeneräinen eikä maksuerien kohteena olevia korjaustöitä tai niiden osia ole hyväksytty vastaanotto- tms. tarkastuksessa. Kun maksun perusteena oleva korjaustyö on hyväksytty, ennakkomaksu muuttuu menoksi, joka taloudellisen luonteensa mukaisesti aktivoidaan tai vähennetään tilikauden korjauskuluna.

Korjausmenot kirjataan suoriteperiaatteen mukaisesti. Suorite katsotaan vastaanotetuksi vasta silloin, kun työ on vastaanotettu. Kun kyse on kokonaisurakasta, kirjaushetkenä voidaan lähtökohtaisesti pitää korjausurakan hyväksymistä vastaanottotarkastuksessa. Vastaanottotarkastuksessa havaitut vähäiset puutteet tai esimerkiksi vuodenajasta johtuva tiettyjen työsuoritusten siirtyminen (esimerkiksi pihatyöt) eivät estä urakan hyväksytyn osan menojen käsittelyä kuluna tai aktivoitavina poistokelpoisina menoina.

Kirjanpitolautakunta on (tilintarkastus)menojen jaksottamista koskevassa lausunnossaan 1648/2001 katsonut, että hyväksyttävää on myös menojen jaksottaminen kuluksi sille tilikaudelle, jonka aikana vastaava työsuorite on tapahtunut. Soveltamisen edellytyksenä on kuitenkin ollut se, että jaksotettavien menojen määrä on olennainen ja riittävän luotettavasti arvioitavissa.

Tämä vaihtoehtoinen kirjaustapa on hyväksyttävä menettelytapa myös korjausurakoita koskevien urakan maksuerien osalta, mikäli jaksotettavien menojen määrä on tilinpäätöshetkellä olennainen ja urakasta tehty osuus tilinpäätöshetkellä luotettavasti arvioitavissa. Selvityksenä suoritetusta urakkaosuudesta voidaan ilman erillistä vastaanottotarkastustakin pitää esimerkiksi korjausurakan valvojan arvioita urakan hyväksyttävästä valmistumisasteesta tilinpäätöshetkellä.

### 3.1.5. Korjausmenoihin saadut avustukset ja korvaukset

Asunto-osakeyhtiö voi saada julkisista varoista avustuksia tiettyihin korjaustoimenpiteisiin, esimerkiksi hissien korjaamiseen.

Vakiintuneen kirjanpitokäytännön mukaan aktivoitavan pysyviin vastaaviin kuuluvan hyödykkeen hankintaan saatu avustus kirjataan menonsiirtona hankintamenon vähennykseksi. Jos avustus kohdistuu tilikauden kuluna vähennettävään menoon, saatu avustus esitetään ao. kulueraa oikaisevana menonsiirtona. Menonsiirto on suositeltavaa esittää tuloslaskelmassa omana eränään.

Vahingoittuneen tai vaurioituneen omaisuuden korjausmenoihin voidaan saada korvausta vahingonaiheuttajalta tai vakuutuksen perusteella vakuutusyhtiöltä. Saatu korvaus käsitellään kirjanpidossa korjausmenoihin liittyvänä menonsiirtona. Tilinpäätöksessä korvaukset tulee esittää suoriteperusteen mukaisesti. Menonsiirto on suositeltavaa esittää tuloslaskelmassa omana eränään.

Mahdollista on myös, että osakkaat haluavat remontin toteuttamisen yhteydessä käytettävän hallitsemiinsa huoneistoihin yhtiön kustantamaa tasoa laadukkaampia tarvikkeita tai materiaaleja.

Osakkaan maksettaviksi kuuluvalla osuudella oikaistaan tällöin joko aktivoitavaa hankintamenoa tai tuloslaskelmaan kirjattavaa kuluja.

Tietyn tyypissä korjaushankkeissa on yleistä, että keskinäisen kiinteistöyhtiön osakkaat teettävät korjauksen yhteydessä hallinnassaan olevissa huoneistoissa muutostöitä, esimerkiksi rakennuksen vesijohtojärjestelmän uusimisen yhteydessä osakkaan kylpyhuonetilat uusitaan. Osakkaan vastattaviksi kuuluvista töistä aiheutuneet menot eivät ole yhtiön kirjanpitoon kirjattavia menoja. Jos yhtiö kuitenkin toimii osakkaan lukuun tai hoitaa em. kaltaisten lisätöiden maksuliikenteen, esimerkiksi ottaa osakkailta varoja vastaan ja suorittaa urakoitsijan lisätöistä perimät veloitukset, näitä tulee käsitellä yhtiön kirjanpidossa rahoitustapahtumina.

### **3.1.6. Korjausmenojen esittäminen tilinpäätöksessä**

Kiinteistön hoitokulut esitetään kiinteistökaavan mukaan laadittavissa tuloslaskelmissa jaoteltuna KPA 1:4 §:n sekä PMA 2:2 ja 4:1 §:ien mukaisesti. Jaottelussa korjauksiin liittyvät vuosikuluina käsiteltävät menot esitetään omalla nimikkeellään ”Kiinteistön hoitokulut - Korjaukset”. Suositeltavaa on, että kirjanpitovelvollisen omaisuuteen liittyvät korjausmenot esitetään ns. bruttomääräisinä tuloslaskelmassa. Tällöin kirjanpitovelvollisen tilikauden koko korjaustoiminnan laajuus on todettavissa tuloslaskelmasta. Tämä lisää tilinpäätöksen informaatioarvoa ja helpottaa mm. talousarviovertailua. Korjausmenoihin liittyvät aktivoinnit pysyviin vastaaviin, menoihin saadut avustukset tai vahingon- ja vakuutuskorvaukset esitetään tällöin omana eränä kuluja vähentävinä erinä. Kiinteistön tuloslaskelmamalli on ohjeen liitteenä 1.

### **3.2. Kiinteistöhallintapalveluiden oman käytön arvonlisävero**

Kiinteistön omistajan on arvonlisäverolain (1501/1993, myöhemmin myös ”AVL”) 32 §:ssä säädetyissä tilanteissa suoritettava tietyistä omalla henkilökunnalla teetetyistä kiinteistöön kohdistuvista työsuorituksista ns. kiinteistöhallintapalveluiden oman käytön arvonlisävero, kun kiinteistö ei ole vähennykseen oikeuttavassa käytössä. KPA:n kiinteistökaavassa ei ole omaa nimikettä tälle erälle. Kiinteistöhallintapalveluiden omasta käytöstä suoritettava arvonlisävero on pidettävänä luonteeltaan kiinteistön muuna hoitokuluna. Suositeltavaa on veron esittäminen tuloslaskelmassa omana kulueränä nimikkeellä ”Kiinteistön hoitokulut - Oman käytön arvonlisävero” ennen hoitokatetta.

### **3.3. Poistot ja arvonalentumiset**

KPL 5:5 §:n mukaan sellaisen aineelliseen omaisuuteen kuuluvan hyödykkeen, jonka arvioidaan tuottavan tuloa useana tilikautena, hankintameno poistetaan merkitsemällä se suunnitelman mukaan kuluksi kullekin tilikaudelle hyödykkeen vaikutusaikana (poisto). Vastaavalla tavalla aktivoidut aineettomat hyödykkeet on KPL 5:8-11 §:ien perusteella poistettava suunnitelman mukaan vaikutusaikanaan.

Kirjanpitovelvolliset, joiden toiminta perustuu kiinteistön hallintaan saavat KPL 5:12 §:n 2 momentin mukaan poistaa pysyviin vastaaviin kuuluvien hyödykkeiden hankintameno niiden vaikutusaikana ilman ennalta laadittua suunnitelmaa edellyttäen, että poistamisessa noudatetaan jatkuvuutta ja johdonmukaisuutta. Poistamisessa noudatettavalla jatkuvuudella ja johdonmukaisuudella viitataan KPL 3:3 §:ssä kuvattuihin yleisiin tilinpäätösperiaatteisiin. Jatkuvuudella tarkoitetaan tässä yhteydessä sitä, että keskinäisen kiinteistöyhtiön oletetaan jatkavan toimintaansa toistaiseksi, jolloin pysyvien vastaavien hyödykkeiden arvostaminen tilinpäätöksessä ei tapahdu ns. realisointiarvon (-tuoton) mukaisena. Johdonmukaisuudella tarkoitetaan sitä, että

poistojen vähentämiseen liittyvät tilinpäätösratkaisut tehdään tilikaudesta toiseen mahdollisimman yhtenäisellä tavalla. Viimeksi mainitulla viitataan pysyvien vastaavien arvostamiseen ja jaksottamiseen liittyvien päätösten johdonmukaisuuteen, ei siis esimerkiksi eri tilikausien välisten poistojen prosentti- tai rahamäärien yhdenmukaisuuteen.

Keskinäisten kiinteistöyhtiöiden tilinpäätöksissä ei välttämättä tehdä poistoja jokaisella tilikaudella edellä mainitun suunnitelman mukaisia poistoja koskevan helpotuksen perusteella. Vaatimus jatkuvuuden ja johdonmukaisuuden periaatteiden noudattamisesta tilinpäätöstä laadittaessa ei sinänsä synnytä ehdotonta velvoitetta tehdä poistoja jokaisella tilikaudella. Kiinteistöyhtiön kirjanpidossaan vähentämät poistot ovat käytännössä usein sidoksissa verotuksessa vähennettäväksi vaadittaviin poistoihin. Hyvän kirjanpitotavan vastaisena ei voida pitää sitä, ettei poistoja keskinäisissä kiinteistöyhtiöissä tehdä tilikaudella lainkaan, jos hyödykkeiden hankintamenot tulevat tästä huolimatta poistetuksi taloudellisena vaikutusaikanaan eikä tästä aiheudu tilinpäätöksissä pysyvien vastaavien hyödykkeiden yliarvostusta. Verotuspoistoihin perustuvien poistojen käyttäminen on hyvän kirjanpitotavan mukaista. Tämä koskee erityisesti tilanteita, joissa keskinäinen kiinteistöyhtiö on pien- tai mikroyritys. Kirjanpitolainsäädännön pakottavia säännöksiä enimmäispoistoajoista on kuitenkin aina noudatettava.

### **3.3.1. Helpotus suunnitelmapoistovaatimukseen – keskinäiset kiinteistöyhtiöt**

Kyseistä helpotusta suunnitelmapoistoista voidaan soveltaa kuitenkin vain sellaisessa yhtiössä tai muussa yhteisössä, jonka osake tai osuus oikeuttaa omistajansa yksinomaisesti hallinnoimaan yhtiöjärjestyksessä tai muissa yhteisön säännöissä erikseen määrättyä asumis- tai muuhun käyttöön tarkoitettua tilaa yhteisölle kuuluvasta kiinteistöstä. Tämä soveltuu sekä AOYL:n että OYL:n alaisiin keskinäisiin kiinteistöyhtiöihin. Ne on siten vapautettu suunnitelmapoistovelvoitteesta (KILA 1847/2010). Merkitystä ei siten ole kiinteistöyhtiöön sovellettavalla yhteisölailla vaan nimenomaisesti kiinteistöyhtiön keskinäisyydellä.

### **3.3.2. Suppea suunnitelmapoistohelpotus**

Kohdassa 3.3.1. kuvattu helpotus ei koske muita kuin keskinäisiä kiinteistöyhtiöitä tai -yhteisöjä vaikka niiden toiminta perustuisi kiinteistön hallintaan (KILA 1713/2003 ja 1830/2008). KPL 5:12 §:n 2 momentti on poikkeussäännös, jota tulkitaan suppeasti.

### **3.3.3. Arvonalentumiset**

KPL 5:13 §:n säännökset arvonalennuksista koskevat myös keskinäisiä kiinteistöyhtiöitä. Omaisuuden lopulliset arvonalentumiset tulee kirjata kuluiksi. Omaisuuden tulevaisuudessa kerryttämää tuloa ei näissä yhtiöissä voida kuitenkaan arvioida samoilla perusteilla kuin suoritetuotantoa harjoittavilla kirjanpitovelvollisilla. Arvonalennuskirjaus joudutaan tekemään lähinnä tilanteessa, joissa yhtiön omaisuuden kunto tai muu sellainen seikka ei enää mahdollista omaisuuden varsinaista käyttötarkoitusta, esimerkiksi asumista.

## **3.4. Asuintalovaraus**

Asuintalovaraus on asuinrakennuksia omistaville yhteisöille tarkoitettu varaus (laki asuintalovaruudesta verotuksessa 846/1986). Verotuksessa asuintalovaraus voidaan muodostaa asuinrakennuksen rakentamisesta, käytöstä, huollosta ja korjausrakentamisesta sekä asuinrakennukseen liittyvän tontin huollosta ja käytöstä johtuvia verotuksessa vähennyskelpoisia menoja varten. Menot, joiden kattamiseen asuintalovarausta on käytetty, eivät ole verotuksessa

vähennyskelpoisia. Jos varausta käytetään verotuksessa poistoin vähennettävien menojen kattamiseen, poistot hyväksytään verotuksessa vain menon ja asuintalovarauksesta menon kattamiseen käytetyn määrän erotuksesta.

Asuintalovaraus on KPL 5:15 §:n mukainen verotusperusteinen varaus. Verotusperusteisten varausten muodostaminen kirjanpidossa on mahdollista vain silloin, kun varauksen muodostamisella on vaikutusta kirjanpitovelvollisen verotettavan tulon määräytymiseen. Varauksen muodostaminen kirjanpidossa ei siten ole mahdollista esimerkiksi tuloverosta vapaille yleishyödyllisille yhteisöille. Sen sijaan ne yhteisöt, joiden verotettavan tulon määrään asuintalovarauksen muodostamisella voidaan vaikuttaa, voivat muodostaa kirjanpidossaan asuintalovarauksen.

Varauksen muodostaminen ja purkaminen esitetään tuloslaskelmassa nimikkeessä "Tilinpäätössiirrot - Verotusperusteisten varausten muutos" ja varaus taseessa vastattavien tilinpäätössiirtojen kertymässä nimikkeessä "Tilinpäätössiirtojen kertymä - Verotusperusteiset varaukset".

### **3.4.1. Varauksen käyttö tilikauden kulujen kattamiseen**

Jos varausta on tilikauden aikana käytetty tilikauden kulujen kattamiseen, varauksella katetut vuosikulut esitetään luonteensa mukaisessa erässä "Kiinteistön hoitokulut" -nimikkeen alla ja asuintalovarauksen vähennys nimikkeessä "Tilinpäätössiirrot - Verotusperusteisten varausten muutos".

### **3.4.2. Varauksen käyttö aktivoitavan menon kattamiseen**

Jos asuintalovarausta käytetään aktivoitavan menon kattamiseen, varauksen vähennys esitetään tuloslaskelmassa samalla tavoin kuin käytettäessä varausta vuosikulujen kattamiseen nimikkeessä "Tilinpäätössiirrot - Verotusperusteisten varausten muutos". Tällöin varauksella katetusta aktivoitavasta hankintamenosta muodostetaan joko vastaavan suuruinen poistoeron lisäys tai aktivoitavasta menosta tehdään varauksen käytön suuruutta vastaava ylimääräinen poisto. Aktivoitavasta menosta voivat ylimääräisen poiston tehdä ne asuintalovarauksen käyttöön oikeutetut kirjanpitovelvolliset, jotka eivät ole velvollisia poistamaan omaisuuttaan ennalta laaditun suunnitelman mukaan. Poistoeron kerryttämistä varauksen käytön yhteydessä ei näillä kirjanpitovelvollisilla voida pitää tarkoituksenmukaisena. Mikäli varauksella on katettu esimerkiksi rakennuksen peruserämenot, esitetään varauksen vähennystä vastaava ylimääräinen poisto rakennuksesta tuloslaskelmassa nimikkeessä "Poistot ja arvonalentumiset - Rakennuksista ja rakennelmista".

## **4. OMAAN PÄÄOMAAN LIITTYVIÄ ERITYISKYSYMYKSIÄ**

### **4.1. Osakepääoman korottaminen osakeannissa**

#### **4.1.1. Yhtiön maksullinen ja maksuton osakeanti osakkaalle**

Asunto-osakeyhtiöissä osakepääoman korottaminen liittyy usein tilanteeseen, jossa yhtiön omassa hallussa olleita tiloja muutetaan osakashallintaan tai lisärakentamisen yhteydessä osakashallintaan kuuluvien tilojen määrä kasvaa. Tässä yleisohjeessa käsitellään osakepääoman korottamisen osalta näitä edellä mainittuja tilanteita.

Yhtiön omistamien rakennusten laajentamisen yhteydessä esimerkiksi ullakko- tai muussa lisärakentamisessa uusia tiloja tulee usein osakashallintaan. Osakashallintaan tulevien uusien tilojen ”myynti” tapahtuu yleensä suunnatulla maksullisella osakeannilla. Osakemerkinnässä voi olla kyse käytännössä myös pelkän rakennusoikeuden ”myynnistä”.

Asunto-osakeyhtiöllä voi olla välittömässä hallinnassaan huoneistoja, jotka voivat joko palvella kiinteistön käyttöä (esimerkiksi ns. talonmiehen asunto) tai joista yhtiö saa toimintansa rahoittamista varten tuloja (esimerkiksi yhtiön hallitsemat ja vuokraamat asuin-, liike- ja varastotilat). Myös näiden tilojen muuttaminen osakashallintaan tapahtuu käytännössä suunnatulla maksullisella osakeannilla. Huoneiston ostaja merkitsee tällöin maksua vastaan yhtiön liikkeelle laskemia uusia osakkeita, jotka oikeuttavat ao. huoneiston hallintaan.

Uuden osakkeen merkintähinta merkitään osakepääoman korotukseksi, jollei sitä osakeantipäätöksessä määrätä kokonaan tai osittain merkittäväksi SVOP-rahastoon tai rakennusrahastoon (AOYL 13:6 §). Jos yhtiön osakkeilla on yhtiöjärjestyksessä määrätty nimellisarvo, osakkeita annettaessa osakepääomaa tulee korottaa aina vähintään osakkeiden nimellisarvon määrällä. Osakepääoman korotusta vastaava määrä kirjataan osakepääomaan vasta silloin, kun se on merkitty kaupparekisteriin. Ennen rekisteröintiä määrä tulee esittää taseessa osakepääoman jälkeisenä omana alakohtana ”Osakepääoman korotus”.

Osakeanti osakkaille voi tapahtua myös maksutta. Tämä on mahdollista esimerkiksi tilanteessa, jossa yhtiön käyttämättä olevaa rakennusoikeutta siirrettään osakeannilla osakkaille. Nimellisarvottomassa osakejärjestelmässä tällaiseen osakeantiin ei liity yhtiön pääkirjanpidossa kirjauksia. Jos yhtiön osakkeilla on nimellisarvo, maksuton osakeanti osakkaille edellyttää annettavien uusien osakkeiden nimellisarvon suuruista osakepääoman korottamista.

Osakeannin järjestämisestä aiheutuneet menot kirjataan pääkirjanpitoon kuluksi ja esitetään luonteensa mukaisesti tuloslaskelmassa joko kiinteistön hoitokuluina tai muina rahoituskuluina.

#### **4.1.2. Yhtiön maksuton osakeanti itselleen**

AOYL:n mukaan yhtiökokous voi asianmukaisin yhtiöoikeudellisin menettelyin päättää yhtiön maksuttomasta osakeannista itselleen (AOYL 13:18 §). Osakeannissa näin rekisteröityihin uusiin osakkeisiin sovelletaan yhtiön hallussa olevia omia osakkeita koskevia sääntöjä.

Nimellisarvottomassa osakejärjestelmässä yhtiön pääkirjanpidossa tällaiseen osakeantiin ei liity kirjauksia. Vasta luovutettaessa näitä osakkeita vastikkeellisesti edelleen osakkeista saatu vastike merkitään SVOP-rahastoon, jollei sitä osakeantipäätöksen mukaan merkitä osakepääomaan tai rakennusrahastoon.

Sen sijaan jos yhtiön osakkeilla on nimellisarvo, osakeanti yhtiölle itselleen edellyttää uusien osakkeiden nimellisarvon suuruista siirtoa vapaasta omasta pääomasta tai rahastokorotuksena rakennus- tai vararahastosta osakepääomaan.

## **4.2. Omien osakkeiden hankkiminen ja lunastaminen**

Yhtiö voi AOYL 18 luvun mukaisesti hankkia tai lunastaa omia osakkeitaan. Omien osakkeiden hankkiminen tai lunastaminen on AOYL 11 luvun mukaan varojen jakamista. Tällöin tähän voidaan käyttää lähtökohtaisesti vain vapaan oman pääoman varoja ja yhtiön maksukyvyyn tulee säilyä.

Uuden AOYL:n mukaan rakennusrahastoa ei voida käyttää omien osakkeiden hankkimiseen tai lunastamiseen.

Yhtiön itselleen hankkimia tai lunastamia osakkeita ei merkitä taseeseen varoiksi vaan hankinta- tai lunastushinnalla alennetaan hankkimiseen tai lunastamiseen käytettävissä olevia vapaan oman pääoman eria yhtiökokouksen päättämällä tavalla. Mikäli yhtiö mitätöi hankitut tai lunastetut osakkeet, AOYL ei edellytä osakepääoman alentamista vastaamaan ulkona olevien osakkeiden määrää riippumatta siitä, onko osakkeilla nimellisarvo vai ei.

Omia osakkeita edelleen luovutettaessa tulee noudattaa AOYL:n osakeantia koskevia säännöksiä. Yhtiön hallussa olevien omien osakkeiden luovutuksesta saatu vastike merkitään SVOP-rahastoon, jollei sitä osakeantipäätöksen mukaan merkitä osakepääomaan tai rakennusrahastoon.

Yhtiön on toimintakertomuksessaan annettava tietoa omista sekä emo- ja/tai tytäryhteisöjen osakkeista (AOYL 10:7 §). Tätä on käsitelty jäljempänä kappaleessa 6.1.9.

### **4.3. Arvonkorotusrahasto**

KPL 5:17 §:n mukaan jos pysyviin vastaaviin kuuluvan maa- tai vesialueen tai sellaisen arvopaperin, joka ei ole rahoitusväline, todennäköinen luovutushinta on tilinpäätöspäivänä pysyvästi alkuperäistä hankintamenoa olennaisesti suurempi, saadaan taseeseen johdonmukaisuutta ja varovaisuutta noudattaen merkitä vielä poistamatta olevan hankintamenon lisäksi enintään todennäköisen luovutushinnan ja poistamatta olevan hankintamenon erotuksen suuruinen arvonkorotus.

Arvonkorotusta vastaava määrä on merkittävä omaan pääomaan sisältyvään arvonkorotusrahastoon. AOYL:n 10:1 §:n mukaan arvonkorotusrahasto on sidottua omaa pääomaa.

Jos arvonkorotus osoittautuu aiheettomaksi, se on KPL 5:17 §:n mukaisesti peruutettava. Tällöin arvonkorotusrahastoa alennetaan peruutettavan arvonkorotuksen verran.

## **5. TILINPÄÄTÖKSEEN LIITTYVIÄ ERITYISKYSYMYKSIÄ**

### **5.1. Käytettävä tuloslaskelmakaava**

Kiinteistön hallintaan perustuvassa toiminnassa käytettävästä tuloslaskelmakaavasta säädetään KPA 1:4 §:ssä sekä PMA 2:2 ja 4:1 §:ssä. Kaavaa on sovellettava mm. asunto-osakeyhtiöissä sekä AOYL 28 luvussa tarkoitetuissa keskinäisissä kiinteistöosakeyhtiöissä. Sen sijaan OYL:a soveltavat osakeyhtiöt tai muut yhteisöt eivät ole oikeutettuja käyttämään kiinteistökaavaa. Näille yhtiölle kirjanpitolautakunta on lausunnossaan 1544/1998 antanut KPA 1:1 §:n mukaiseen liikekaavaan perustuvan mallin (ns. sovellettu liikekaava), jossa liikekaavaa on täydennetty kiinteistökaavan nimikkeillä. Tätä ns. sovellettua liikekaavaa voidaan käyttää edelleen huomioiden tuloslaskelmanimikkeissä tapahtuneet muutokset. Malli on yleisohjeen liitteenä 2.

Asunto-osakeyhtiöissä voidaan kaikkien osakkaiden suostumuksella käyttää KPA 1:1 §:n ja PMA 2:1 §:n mukaista kululajikohtaista liikekaavaa. Tämä koskee erityisesti tilanteita, joissa asunto-osakeyhtiön tilinpäätös yhdistellään sen kokonaan omistavan liiketoimintaa harjoittavan kirjanpitovelvollisen konsernitilinpäätökseen. Liikekaavan sijasta asunto-osakeyhtiössä voidaan tällöin käyttää myös edellä mainittua sovellettua liikekaavaa.



## 5.2. Oman pääoman esittäminen taseessa

AOYL:n mukaan sidottua omaa pääomaa ovat osakepääoma, rakennusrahasto sekä KPL:n mukainen arvonorotusrahasto, käyvän arvon rahasto ja uudelleenarvostusrahasto. Muut rahastot, joita tavanomaisesti ovat sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto, vararahasto, lainanlyhennysrahasto, perusparannusrahasto sekä tilikauden ja edellisten tilikausien voitto ovat vapaata pääomaa (AOYL 10:1 §). KPA 1:6 §:ssä säädetään tasekaavasta, PMA 2:4 §:ssä pienyrityksen tasekaavasta ja PMA 4:2 §:ssä mikroyrityksen tasekaavasta. Koska AOYL syrjäyttää KPA:n ja PMA:n, niissä esitetyt tasekaavat eivät sellaisenaan sovellu AOYL:a noudattavien keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden oman pääoman esittämiseen.

AOYL:a noudattavien keskinäisten yhtiöiden oma pääoma on suositeltavaa esittää seuraavan mallin mukaisesti:

### OMA PÄÄOMA

- Osakepääoma
  - Osakepääoma
  - Osakepääoman korotus
- Rakennusrahasto
- Arvonorotusrahasto
- Muut rahastot
  - Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto
  - Vararahasto\*
  - Lainanlyhennysrahasto
  - Perusparannusrahasto
  - Käyvän arvon rahasto
  - Muut rahastot
- Edellisten tilikausien voitto (tappio)
- Tilikauden voitto (tappio)

\* Ennen tammikuun 1 päivää 1992 syntynyt vararahasto on esitettävä asunto-osakeyhtiön omassa pääomassa sen ehtoja vastaavalla tavalla. Osa tällaisista vararahastoista vastaa ehdoiltaan sidottuun omaan pääomaan kuuluvaa rakennusrahastoa, osa taas kuuluu ehdoiltaan vapaaseen omaan pääomaan.

Uudelleenarvostusrahasto saadaan esittää yksinomaan KPL 7 a luvussa tarkoitettua kansainvälistä tilinpäätössäännöstöä noudattaen tilinpäätöksensä laativan kirjanpitovelvollisen taseessa; uudelleenarvostusrahastoa ei tule sekoittaa KPL 5:17 §:n 1 momentissa tarkoitettuun arvonorotusrahastoon.

## 5.3. Lyhennetyt tasekaavan käyttö

PMA 2:4 §:n tai PMA 4:2 §:n mukaisten tasekaavojen käyttö on useimmille asunto-osakeyhtiölle ja keskinäisille kiinteistöosakeyhtiöille mahdollista, sillä ne ovat yleensä pien- tai mikroyrityksiä. Tilinpäätöksen selkeyden ja informatiivisuuden takia on keskinäisissä asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä kuitenkin suositeltavaa laatia tase KPA 1:6 §:n laajuisena, jota vastaa PMA:n liitteessä V esitetty pienyrityksen tasekaava.

Yleisohjeen liitteenä 3 on asunto-osakeyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden mallitase.

## **5.4. Asunto- ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden liitetietovaatimukset**

Asunto-osakeyhtiölaissa ja muissa yhteisölaeissa ei säädetä liitetietovaatimuksista. Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden tulee siten laatia liitetietonsa kirjanpitolainsäädännön mukaisesti. Enää ei ole mahdollista esittää ns. lyhennettyjä liitetietoja (vrt. kumottu KPA 2:11 §).

Asunto-osakeyhtiöt ja keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt ovat pääsääntöisesti KPL 1:4a ja 1:4b §:ssä tarkoitettuja pien- tai mikroyrityksiä. Niiden liitetietovaatimuksista säädetään PMA:ssa: luvussa 3 pienyritysten osalta ja luvussa 4 mikroyritysten osalta (PMA 4:4 §).

Lisäksi niin pien- kuin mikroyrityksen tilinpäätöksessä tulee ilmoittaa PMA 1:1.5 §:n nojalla tieto tilinpäätöksen laatimisessa käytetystä säännöstöstä ja oman pääoman muutoksista.

### **5.4.1. Oikean ja riittävän kuvan vaatimus pienyrityksessä sekä suojasatamasäännös mikroyrityksessä**

Liitetiedoissa tulee ottaa huomioon KPL 3:2 §:ssä ja PMA 1:3 §:ssä asetettu oikean ja riittävän kuvan velvoite. Siten pienyrityksenkin on esitettävä myös muut kuin PMA:ssa nimenomaisesti säädettyjen ohella liitetietoina sellaiset tilannekohtaiset seikat, jos ne ovat olennaisia oikealle ja riittävälle kuvalle.

Vaatimus tilannekohtaisista liitetiedoista ei koske pakottavana KPL 1:4b §:n mikroyritysluokkaan kuuluvia kirjanpitovelvollisia. PMA 1:3.3 §:n ns. suojasatamasäännös vapauttaa mikroyritykset muiden kuin PMA:ssa erikseen nimettyjen liitetietojen esittämisestä. Tämä koskee myös mikrokokoisia asuntoyhtiöitä ja keskinäisiä kiinteistöyhtiöitä

Kirjanpitolautakunta kuitenkin kehottaa erityisesti sellaisia mikrokokoisia asunto-osakeyhtiöitä ja keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiöitä, joissa omistus on jakautunut, harkitsemaan, onko tarkoituksenmukaista antaa tapauskohtaisia lisätietoja huolimatta siitä, ettei tähän ole velvoitetta suojasatamasäännöksen nojalla.

### **5.4.2. Toimintakertomusvelvoitteiden suhde tilannekohtaisten liitetietojen esittämiseen**

Lähtökohtaisesti niin liitetietojen kuin toimintakertomuksen tulee kummankin täyttää itsenäisesti – omina kokonaisuuksinaan – niiltä laissa ja muissa säännöksissä edellytetyt tietovaatimukset. Siltä osin kuin tietovaatimukset toimintakertomukselle ja liitetiedoille eivät ole täysin yhdenmukaiset, tulee toimintakertomustietojen ohella ilmoittaa liitetietona asiaa koskevat muut seikat, joita edellytetään kirjanpitolainsäädännössä.

Toimintakertomuksen sisältö voidaan kuitenkin ottaa huomioon, kun pienkokoisessa asuntoyhtiössä tai keskinäisessä kiinteistöyhtiössä harkitaan tarvetta esittää – PMA-perusteisten liitetietojen ohella – muita liitetietoja tilannekohtaisista seikoista oikean ja riittävän kuvan varmistamiseksi.

KPL 3:2.2 §:n toisen virkkeen nojalla sellaista tietoa, joka kirjanpitolain taikka muun lain mukaan kuuluu toimintakertomukseen, ei tarvitse ilmoittaa tilinpäätöksessä. Kirjanpitolautakunta katsoo

lainkohdan tarkoittavan, että asunto-osakeyhtiölaissa tai osakeyhtiölaissa toimintakertomukselta edellytettyä tietoa ei ole syytä toistaa samasisältöisenä pienikokoisen asuntoyhtiön tai keskinäisen kiinteistöyhtiön liitetietona. Tilannekohtaisen liitetiedon esittämistarpeen arvioinnissa lähtökohtana on oikean ja riittävän kuvan tavoite, eivätkä yhteisölain säännökset toimintakertomuksesta.

Toisaalta kirjanpitolautakunta korostaa, ettei kirjanpitosäädäntö salli liitetietona pakollisesti esitettävän seikan siirtämistä toimintakertomuksessa kerrottavaksi. Tämä seuraa edellä todetusta lähtökohdasta, että niin tilinpäätöksen kuin toimintakertomuksen tulee kummankin erikseen täyttää niiltä säädösperusteisesti edellytetyt tietovaatimukset.

### 5.4.3. Esimerkki toimintakertomus- ja liitetietovelvoitteiden yhteensovittamisesta

AOYL 10:5.2 § 4 kohdan mukaan toimintakertomuksessa esitetään tiedot olennaisista tapahtumista sekä tilikauden aikana että sen päättymisen jälkeen, kun taas PMA 3:3 § edellyttää pienyritykseltä tiedot tilikauden päättymisen jälkeisistä olennaisista tapahtumista.

- *Pienikokoisessa* asuntoyhtiöyhtiössä ja keskinäisessä kiinteistöyhtiössä olennaiset tapahtumat *tilikauden jälkeen* esitetään toimintakertomuksen ohella myös liitetietona, sillä PMA 3:3 § nimenomaisesti edellyttää tällaista liitetietoa.
- Toisaalta tällaisessa yhtiössä *tilikauden aikaiset* olennaiset tapahtumat kerrotaan lähtökohtaisesti vain toimintakertomuksessa.
- *Mikrokokoinen* asuntoyhtiö ja keskinäinen kiinteistöyhtiö ovat velvollisia esittämään tilikauden jälkeiset olennaiset tapahtumat liitetietona, mutta – edellä mainitun PMA 1:3.3 §:n suojasatamasäännöksen nojalla – sillä ei ole vastaavaa velvoitetta tilikauden aikaisista tapahtumista.

### 5.4.4. Olettamat laatimisperiaatteista

Tilinpäätöksen laatimisperiaatteista PMA 3:1.2-3 §:ssä säädetty olettamasäännökset, joita noudatettaessa erillistä tietoa tilinpäätöksessä käytetystä arvostus- tai jaksotusperiaatteista ei ole tarpeen kertoa liitetietona. Tämä koskee myös asunto-osakeyhtiöitä ja keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiöitä.

Jos edellä mainitussa lainkohdissa säädetystä olettamasta on poikettu, annetaan poikkeavasta käsittelytavasta liitetieto. Jos esimerkiksi asuntoyhtiön pysyviin vastaaviin kuuluvien hyödykkeiden poistamista ei tehdä verotuksessa hyväksyttävien enimmäispoistojen mukaisena, valittu muunlainen jaksotustapa ilmoitetaan liitetietona.

Kirjanpitolautakunta katsoo, ettei olettaman mukaisesti toimittaessa voi syntyä tilannetta, että oikea ja riittävä kuva edellyttäisi asianomaisen arvostus- tai jaksotusperiaatteen selostamista liitetietona tai sisällyttämistä toimintakertomukseen.

Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden liitetiedot tulee laatia kirjanpitolainsäädännön mukaisesti. Yhtiölainsäädännössä, esimerkiksi asunto-osakeyhtiölaissa ei liitetietovaatimuksista ole säädetty. Aiemmasta lainsäädännöstä poiketen asunto-osakeyhtiölle ei enää ole säädetty oikeutta esittää ns. lyhennettyjä liitetietoja (vrt. kumottu KPA 2:11 §).

Asunto-osakeyhtiöt ja keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt ovat pääsääntöisesti KPL:ssa tarkoitettuja pien- tai mikroyrityksiä. Näitä koskevat liitetietovaatimukset on säädetty PMA:ssa, luvussa 3 pienyritysten ja luvussa 4 mikroyritysten (PMA 4:4 §) osalta. Pienyritysten osalta liitetietojen esittämisessä tulee lisäksi ottaa huomioon myös KPL 3:2 §:ssa ja PMA 1:3 §:ssä esitetty velvoite oikean ja riittävän kuvan antamisesta. Pienyrityksen tilinpäätöksessä on esitettävä liitetietona myös muut kuin PMA:ssa säädetty nimenomaiset liitetiedot, jos ne ovat tarpeen oikean ja riittävän kuvan aikaansaamiseksi. Tämä vaatimus ei pakottavana koske mikroyritys –luokkaan kuuluvia kirjanpitovelvollisia (PMA 1:3.3 §:n ns. suojasatamasäännös). Lisäksi tilinpäätöksen tietovaatimuksina tulee ilmoittaa PMA 1:1.5 §:n mukaisesti tieto tilinpäätöksen laatimisessa käytetystä säännöstöstä ja oman pääoman muutoksista.

Asunto-osakeyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden toiminnan luonne ja yhtiöiden tyypillisesti varsin jakautunut omistusrakenne huomioiden, olennaisten lisätietojen esittämättä jättämistä - suojasatamasäännöksen nojalla - ei ole asuntoyhtiöiden osalta pidettävä tarkoituksenmukaisena.

Lisätietojen esittämistarvetta harkittaessa voidaan kuitenkin ottaa huomioon myös toimintakertomuksessa esitettäväksi edellytetyt tiedot. KPL 3:2.2 §:n toisen virkkeen mukaan tietoja, jotka on kirjanpitolain taikka muun lain mukaan ilmoitettava toimintakertomuksessa, ei kuitenkaan tarvitse tilinpäätöksessä ilmoittaa toiseen kertaan. Siltä osin kuin toimintakertomusta ja liitetietoja koskevat tietovaatimukset eivät ole täysin yhdenmukaiset, tulee toimintakertomuksessa esitettyjen yhtiöoikeudellisen tietovaatimusten lisäksi liitetietona ilmoittaa kirjanpitolainsäädännössä edellytetyt asiaa koskevat muut seikat. Liitetietojen ja toimintakertomustietojen osalta tarkoituksenmukaista ei ole samojen tietojen päällekkäinen esittäminen sekä toimintakertomuksessa että liitetietoina. Tällä ei kuitenkaan tarkoiteta pakollisten liitetietojen siirtämistä toimintakertomuksen vapaaehtoisiksi tiedoiksi. Lähtökohtaisesti sekä liitetietojen että toimintakertomuksen tulee kummankin täyttää itsenäisesti niiltä lakisääteisesti kulloinkin edellytetyt tietovaatimukset.

Esimerkki: AOYL edellyttää toimintakertomuksessa esitettävien tietojen olennaisista tapahtumista sekä tilikauden aikana että sen päättämisen jälkeen (AOYL 10:5,2 § 4 kohta). PMA 3:3 § edellyttää pienyritykseltä tiedot tilikauden päättymisen jälkeisistä olennaisista tapahtumista. Jos asuntoyhtiö on pienyritys, tilikauden jälkeiset olennaiset tapahtumat esitetään toimintakertomuksessa. Samaa tietoa ei ole tarpeen toistaa liitetiedoissa.

Pien- ja mikroyritystä koskevissa PMA:n liitetietovaatimuksissa tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden osalta on PMA 3:1.2-3 §:ssä säädetty olettasäännökset, joita noudatettaessa erillistä tietoa tilinpäätöksessä käytetystä arvostus- ja/tai jaksotusperiaatteista ei ole tarpeen antaa. Helpotuksella on tarkoitus keventää liitetietovaatimuksia. Tämä koskee myös asunto-osakeyhtiöitä ja keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiöitä. Jos edellä mainitussa lainkohdissa säädettyä olettasäännöstä ei ole noudatettu, annetaan valitusta käsittelytavasta liitetieto. Jos esimerkiksi asuntoyhtiön pysyviin vastaaviin kuuluvien hyödykkeiden poistamista ei tehdä verotuksessa hyväksyttävien enimmäispoistojen mukaisena, ilmoitetaan valittu jaksotustapa liitetietona.

## **5.5. Arvonlisäverovelvollisuuden vaikutus tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin**

Kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta voi tietyin edellytyksin hakeutua vapaaehtoisesti arvonlisäverovelvolliseksi (AVL 30 §). Asunto-osakeyhtiöiden ja muiden keskinäisten kiinteistöyhtiöiden osalta on tavanomaista, ettei kiinteistön käyttöoikeuden arvonlisäverollinen luovuttaminen koske koko kiinteistöä vaan vain sen osaa. Tällöin on kirjanpidossa seurattava arvonlisäverolliseen ja -verottomaan käyttöoikeuden luovutukseen liittyviä tuottoja ja kuluja erikseen.

Arvonlisäverollisen kiinteistön käyttöoikeuden erityisluonteesta johtuen vastikkeista ja muista kiinteistön tuotoista suoritettavat arvonlisäverot on suositeltavaa esittää tuloslaskelmassa omana tuottojen oikaisueränä nimikkeellä "Kiinteistön tuotoista suoritettava arvonlisävero" ja "Pääomavastikkeista suoritettava arvonlisävero". Vastaavasti kiinteistön hoitokuluista vähennettävä arvonlisävero esitetään omalla nimikkeellään "Hoitokulujen vähennettävä arvonlisävero" hoitokulujen oikaisueränä. Suoraan taseeseen aktivoitavista menoista vähennettävä arvonlisävero vähentää aktivoitavan menon määrää vähennyskelpoisen veron verran.

Edellä mainittu suoritettavien ja vähennettävien arvonlisäverojen esittäminen omana oikaisueranaan tuloslaskelmassa parantaa osakkaille annettavaa taloudellista informaatiota tuottojen ja kulujen määrästä silloin, kun vain osasta kiinteistöä on hakeuduttu arvonlisäverovelvolliseksi ja yhtiössä on useita osakkaita. Sama informaatio voidaan antaa myös vastikerahoituslaskelmilla. Tuloslaskelman esittämistapaa valittaessa on otettava huomioon yhtiöjärjestyksessä määräykset eri vastikkeiden määräytymisperusteista. Jos arvonlisäverovelvollisuudesta aiheutuvat taloudelliset seuraukset kohdistuvat vain arvonlisäverollisten huoneistojen osakkeisiin, asian on ilmentävä tilinpäätöstiedoista. Osakkeenomistajien on voitava tuloslaskelman ja vastikerahoituslaskelman perusteella arvioida oma osuutensa yhtiön menoista.

Kiinteistöinvestointien arvonlisäverotukseen liittyy erityinen kymmenen vuoden pituinen tarkistusmenettely. Kirjanpitovelvollisen, jolla on kiinteistöinvestointien arvonlisäveron tarkistusmenettelystä johtuva muu kuin vähäinen vastuu, on aina ilmoitettava palautusvastuu tilinpäätöksessä liitetietona.

## **6. ASUNTO-OSAKEYHTIÖN TOIMINTAKERTOMUS**

AOYL 10:5.1 § edellyttää asunto-osakeyhtiöltä aina toimintakertomusta. Se laaditaan kirjanpitolain ja AOYL 10 luvun mukaisesti (AOYL 10:3 §).

Vaikka pien- ja mikrokokoinen asuntoyhtiö on PMA 1:2.3 §:n tarkoittama muu yhteisö, jota PMA-helpotukset koskevat, ei toimintakertomusta ole mahdollista jättää laatimatta, sillä AOYL 1:5.1 §:n velvoite on ehdoton.

Tilinpäätöstä ja toimintakertomusta koskevat vaatimukset ovat rinnakkaisia ja itsenäisiä. Siten tilinpäätöksen laatimisessa tulee arvioidavaksi KPL 3:2.1 §:n tarkoittaman oikean ja riittävän kuvan täytyminen omana kokonaisuutenaan, erillisenä toimintakertomuksesta.

Koska asuntoyhtiössä edellytetään aina toimintakertomusta, muodostuu siitä tilinpäätöksen kanssa keskeinen osakaskunnan käytössä oleva informaatiokokonaisuus. Sen luotettavuuden varmentamiseksi asuntoyhtiöllä on mahdollisuus, niin halutessaan, edellyttää tilintarkastuslain

3:5.6:n §:n nojalla tilintarkastuskertomuksessa lausuttavan myös esimerkiksi jälkilaskelmasta tai muusta seikasta, joka kuuluu lain nojalla toimintakertomukseen.

Toimintakertomuksen ja liitetietojen mahdollisten päällekkäisyyden osalta olettamana on, ettei yhteisöainsäädännön pakottavia toimintakertomustietoja ole tarpeen toistaa liitetietoina. Tämä ilmenee KPL 3:2.2 §:n toisesta virkkeestä: ”*Tietoja, jotka on [KPL:n] taikka muun lain mukaan ilmoitettava toimintakertomuksessa, ei kuitenkaan tarvitse ilmoittaa [liitetietona]*”. Kuten edellä **5.4.2** kohdassa todettiin, säännös edesauttaa sitä, ettei kategorisesti (”varmuuden vuoksi”) tilinpäätökseen sisällytetä sellaisia seikkoja, jotka ovat jo toimintakertomuksessa.

Kirjanpitolautakunta kiinnittää huomiota myös siihen, että lain tai muun säännöksen edellyttäessä tietystä seikasta liitetietoa, sitä ei voida jättää esittämättä, vaikka yritys kertoisi sen toimintakertomuksessaan sitä velvoittavan säännöksen nojalla tai vapaaehtoisesti.

Ehdotus toimintakertomuksen rakenteeksi on yleisohjeen liitteenä 8.

## **6.1. AOYL:n mukaiset toimintakertomustiedot**

Jäljempänä käydään läpi AOYL 10 luvun 5-7 §:ien määrittelemät, toimintakertomuksessa ilmoitettavat tiedot. Esitetyissä esimerkeissä on otettu huomioon AOYL:a koskevan hallituksen esityksen (HE 24/2009 vp) perusteluissa esitettyjä kannanottoja.

### **6.1.1. Yhtiövastikkeen käyttö ja vastikerahoituslaskelma**

Toimintakertomuksessa on oltava tiedot yhtiövastikkeen käytöstä, jos vastiketta voidaan periä eri tarkoituksiin eri perustein. Selvitys on vakiintuneesti annettu erillisellä laskelmalla eli ns. vastikerahoituslaskelmalla (jälkilaskelma).

Vastikerahoituslaskelma on tilinpäätöshetkelle eri vastiketuloista ja niillä katettavista menoista laadittava suoriteperusteinen rahavirtalaskelma. Vastikerahoituslaskelma on kumulatiivinen vastiketulojen ja niillä katettavien menojen kertymishistoria, johon sisältyvät tilikauden luvut sekä edellisiltä tilikausilta siirtyvä yli- tai alijäämä. Laskelman laatimisella varmistetaan se, että kullakin vastikkeella ja siihen liittyvillä muilla tuloilla katetaan vain niitä menoja, joihin vastiketta voidaan käyttää. Jos yhtiössä peritään osakkailta vain yhtä vastiketta, ei erillistä vastikerahoituslaskelmaa vaadita. Vastikerahoituslaskelman tarkoitus on turvata osakkaiden yhdenvertaisuus.

Vastikerahoituslaskelmassa esitettävien erien tulee vastata tuloslaskelmassa ja taseessa esitettäviä tietoja ja laskelman osoittaman eri vastikkeiden kokonaisuyl- tai alijäämän tulee täsmätä taseen osoittaman rahoitusaseman kanssa.

Vastikerahoituslaskelmamalli on yleisohjeen liitteenä 4.

#### **6.1.1.1. Hankerahoituslaskelma**

Hankerahoituslaskelmalla selvitetään yhtiön teettämään rakentamis-, uudistus- tai kunnossapitohankkeeseen liittyvät menot ja niiden rahoitus. Merkittävistä korjaushankkeista on suositeltavaa liittää toimintakertomukseen aina erillinen hankerahoituslaskelma, vaikka osakkailta ei perittäisi hankkeen rahoittamiseksi erillisiä hankeosuussuorituksia tai vaikka hanke toteutuisi yhden tilikauden aikana. Mitä suuremmista hankkeista on kyse, sitä helpommin laskelman antovelvoite täyttyy. Hankerahoituslaskelma tulee täsmäyttää tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin.

Hankerahoituslaskelmamalli on yleisohjeen liitteenä 5.

### 6.1.2. Pääomalaina

Mahdollisista pääomalainoista on toimintakertomuksessa mainittava pääasialliset lainaehdot sekä lainoille kertynyt kuluksi kirjaamaton korko. Pääomalainaa ei tule sekoittaa tavanomaisiin vieraan pääoman ehtoihin rahoituslaitoksilta oleviin ja pääomavastikkeella katettaviin lainoihin.

Pääomalainat lienevät asunto-osakeyhtiöissä harvinaisia, mutta mikäli niitä on, on vaadittavat tiedot annettava toimintakertomuksessa.

### 6.1.3. Rasitteet ja kiinnitykset

Toimintakertomuksessa on annettava tiedot yhtiön omaisuuteen kohdistuvista pysyvistä rasitteista ja kiinnityksistä sekä siitä, missä panttikirjat ovat. Näihin pysyviin rasitteisiin kuuluvat esimerkiksi yhtiön omistamaan kiinteistöön kuuluvat erilaiset käyttöoikeudet. Tietovaatimus on osin päällekkäinen liitetietovaatimusten kanssa (KPA 2:7 §, PMA 3:7 ja 4:4 §:t).

Yhtiön omaisuuteen kohdistuvat kiinnitykset on tilinpäätöksessä vakiintuneesti eritelty yksityiskohtaisesti, esimerkiksi panttikirjoittain tilinpäätöksen liitetiedoissa. Kun toimintakertomuksessa annetaan AOYL 10:5 §:n edellyttämät tiedot kiinnityksistä ja tiedot siitä, missä panttikirjat ovat, tarkempi panttikirjakohtainen erittely voidaan kirjanpitolainsäädännön mukaisella tavalla tehdä liitetiedoissa. Hyvä kirjanpitolapa ei edellytä, että sama informaatio annetaan kahteen kertaan sekä toimintakertomuksessa että liitetiedoissa.

### 6.1.4. Tilikauden aikaiset ja jälkeiset tapahtumat

Tiedot olennaisista tapahtumista tilikaudella ja sen päättymisen jälkeen on ilmoitettava toimintakertomuksessa. Tietovaatimus on päällekkäinen tilikauden jälkeisiä olennaisia tapahtumia koskevan liitetietovaatimusten kanssa. Vakiintuneen käytännön mukaisesti useimmiten riittää, että toimintakertomuksessa esitetään muun muassa perustiedot yhtiöstä ja sen hallinnosta sekä tiedot kiinteistön ja rakennuksen hallintaperusteesta, kulutustiedot, tehdyt ja tulevat kunnossapito- ja uudistustoimet, hankelaskelmat, mahdolliset vahinkotapahtumat tai oikeudenkäynnit. Vastaavat olennaiset tapahtumat on ilmoitettava myös tilikauden päättymisen jälkeiseltä ajalta.

Jos toimintakertomustietoja ja liitetietoja ei samassa asiassa haluta esittää kahteen kertaan, suositeltavaa on esittää asia toimintakertomuksessa.

### 6.1.5. Talousarvion toteutuminen

Toimintakertomuksessa on ilmoitettava tiedot talousarvion toteutumisesta sekä annettava riittävä selvitys olennaisista poikkeamista talousarvioon nähden (AOYL 10:5 §). Olennaisuutta tulee arvioida hallituksen esityksen mukaan sekä absoluuttisesti että suhteutettuna asunto-osakeyhtiön kokoon. Vaikka poikkeama olisi prosentuaalisesti suuri mutta euromääräisesti pieni, pienellekään yhtiölle ei yleensä synny erityistä selvitysvelvollisuutta. Toisaalta erityisesti suuriin korjaushankkeisiin liittyvät talousarviopoikkeamat ovat tyypillisesti sellaisia, joissa merkittävästi poikkeava kustannuskehitys laukaisee selvitysvelvollisuuden. Vaatimus riittävästä selvityksestä merkitsee käytännössä sitä, että poikkeama ja sen syyt mainitaan toimintakertomuksessa erikseen. Poikkeaman ilmeneminen talousarviovertailussa ainoastaan numeraalisesti ei sen sijaan täytä selvitysvelvollisuutta.

Vakiintuneesti talousarvion toteutumista koskevat tiedot on annettu vertailulaskelmalla, jossa tilikaudelle vahvistetun talousarvion ja tilikauden toteutuneita lukuja verrataan keskenään. Erot ilmoitetaan sekä euromääräisesti että prosentuaalisesti. Talousarviovertailu on suositeltavaa esittää

siten, että tilikaudelle vahvistetun talousarvion rinnalla esitetään tilikaudella toteutuneet luvut. Vertailun helpottamiseksi toteutuneet luvut esitetään tuloslaskelman esittämistavan ja -tarkkuuden mukaisina. Näitä lukuja täydennetään asiaan liittyvien tase-erien muutoksilla (esimerkiksi aktivoinnit, lainojen nostot ja lyhennykset) siten, että tilikauden aikaiset tapahtumat tulevat eritellyksi riittävällä tarkkuudella. Talousarvion mukaisten ja toteutuneiden lukujen erotus esitetään omana sarakkeenaan. Jos toteutuneet luvut eroavat olennaisesti talousarvion mukaisista eristä, toimintakertomuksessa poikkeamista tulee antaa edellä olevassa kappaleessa määritelty riittävä selvitys.

Erityisesti suurten hankkeiden osalta on pidettävä riittämättömänä tietojen esittämistä pelkästään tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen ulkopuolisessa aineistossa, kuten hankesuunnitelmissa tai yhtiön osakkeille jaetuissa tiedotteissa. Mitä suuremmasta hankkeesta on kysymys, sitä helpommin tiedonantovelvollisuus täyttyy (KILA 1825/2008). Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen informaatioarvoa lisäävä laajempikin tiedottaminen korjaushankkeiden etenemisestä on hyvän kirjanpitotavan mukaista.

Talousarviovertailumalli on yleisohjeen liitteenä 6.

### **6.1.6. Tuleva kehitys**

Todennäköisestä tulevasta kehityksestä on toimintakertomuksessa annettava arvio. Asunto-osakeyhtiöiden kohdalla ei tarkoiteta liiketoimintaa, vaan tällaiselle yhtiölle tyypillisestä toimintaa erityisesti silloin, kun sillä on merkittäviä kustannusvaikutuksia. Tällaisia ovat esimerkiksi käynnissä tai vasta suunnitteluasteella olevat suurehkot korjaus- ja uudistushankkeet. Mahdollisuuksien mukaan tulee lisäksi arvioida ja ilmoittaa tilikauden päättymisen jälkeen ilmenneet tai selkeästi ennustettavissa olevat poikkeavat kustannuskehitykset, joilla on olennainen vaikutus yhtiön talouteen.

Tulevaan kehitykseen liittyy myös AOYL:n vaatimus siitä, että hallituksen on annettava vuosittain yhtiökokouksessa kirjallinen selvitys talon kunnossapitotarpeista seuraavan viiden vuoden aikana. Tämä selvitys voi perustua esimerkiksi kuntoarvioon ja/tai kunnossapidon PTS-suunnitelmaan. Kunnossapitoselvitystä ei ole AOYL:ssa kytketty toimintakertomukseen tai tilinpäätökseen, eikä sitä siten liitetä tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen osaksi. Selvityksen tiedot eivät voi olla ristiriidassa toimintakertomuksesta ilmenevien tietojen kanssa.

### **6.1.7. Voiton käsittely**

Asunto-osakeyhtiöt eivät pyri voiton tuottamiseen eivätkä yleensä jaa varoja osakkeenomistajille. OYL:sta poiketen AOYL:iin ei ole otettu voiton tuottamista koskevaa periaatetta. Edellisestä huolimatta toimintakertomuksessa on ilmoitettava hallituksen esitys yhtiön taseen osoittamaa voittoa koskeviksi toimenpiteiksi sekä esitys mahdollisesta muun vapaan pääoman jakamisesta. Jos muuta vapaata omaa pääomaa ei ehdoteta jaettavaksi, mainintaa tästä ei tarvita. Jos yhtiö on tuottanut tappiota, siirretään tappio tilikauden voitto/tappio -tilille ilman eri päätöstä, joten tappiota koskevia toimenpiteitä ei ole tarpeen esittää.

### **6.1.8. Rakenne- ja rahoitusjärjestelyt**

Toimintakertomuksessa on annettava selostus yhtiössä tapahtuneista rakenne- ja rahoitusjärjestelyjen pääasiallisesta sisällöstä. Selostusvaatimus koskee seuraavia tapauksia:

- jos yhtiöstä on tullut emoyhtiö, se on ollut vastaanottavana yhtiönä sulautumisessa tai jakautumisessa taikka se on jakautunut



- maksullista tai maksutonta osakeantia koskevan päätöksen pääasiallinen sisältö
- AOYL:n 14:3 §:n mukaisten optio-oikeuksien tai muita osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamista koskevan päätöksen pääasiallinen sisältö
- yhtiön aikaisemmin antamiin optio-oikeuksiin ja muihin osakkeisiin oikeuttaviin erityisiin oikeuksiin perustuvan osakemerkinnän pääasialliset ehdot
- hallituksen voimassa olevista osakeantia sekä optio-oikeuksien ja muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamista koskevat valtuudet.

Edellä mainittujen päätösten pääasiallisena sisältönä mainitaan AOYL:a koskevan hallituksen esityksen perusteluissa muun muassa merkintähinta, merkintähinnan määrittelyperusteet, mahdollisen merkintäetuoikeudesta poikkeamisen syy, merkintäaika, merkittävien osakkeiden lukumäärä sekä se, kenellä on merkintäoikeus. Lisäksi on annettava tieto, ovatko AOYL:n 11:8 §:n mukaan lähipiiriin kuuluvat henkilöt voineet osallistua antiin. Tällainen tieto annetaan kuitenkin vain, jos se on helposti selvitettävissä ja olennainen järjestelyn kannalta. Päätösten täydellistä toistamista ei vaadita toimintakertomuksessa, vaan keskeistä on olennaisimpien tietojen selvittäminen.

### 6.1.9. Omat osakkeet

Toimintakertomuksessa on ilmoitettava yhtiön ja sen tytäryhteisöjen hallussa olevista omista osakkeista olennaiset tiedot. Tiedot on ilmoitettava erikseen sekä hallussa että panttina olevista osakkeista. Jos osakkeet ovat tulleet yhtiön lähipiiriin kuuluvalta tai niitä on luovutettu tällaiselle henkilölle, lähipiiriin kuuluva on mainittava nimeltä. Omista osakkeista on luovutettava seuraavat tiedot:

- Yhtiön tai tytäryhtiön hallussa tai panttina olevien yhtiön ja emoyhtiön osakkeiden kokonaismäärät sekä suhteelliset osuudet kaikista osakkeista ja osakkeiden tuottamista äänistä ja huoneistot, joiden hallintaan osakkeet oikeuttavat.
- Tilikauden aikana yhtiölle tai tytäryhtiölle tulleet ja pantiksi otetut omat ja emoyhtiön osakkeet sekä niiden luovuttaminen ja mitätöiminen. Edellä mainituista osakkeista on vielä mainittava toimintakertomuksessa, miten ne ovat tulleet yhtiölle tai miten ne on luovutettu, kyseisten osakkeiden lukumäärä ja suhteellinen osuus kaikista osakkeista sekä näistä maksettu vastike.

Tietovaatimus on osin päällekkäinen kirjanpitolainsäädännön kanssa (mm. PMA 3:12 §). Jos toimintakertomustietoja ja liitetietoja ei samassa asiassa haluta esittää kahteen kertaan, suositeltavaa on esittää asia toimintakertomuksessa.

### 6.1.10. Selvitys varojen riittävydestä

AOYL 22:23 §:ssä säädetään yhtiön varojen vähentymiseen liittyvästä menettelystä. Jos yhtiön hallitus havaitsee, että yhtiön oma pääoma on negatiivinen, hallituksen on viipymättä tehtävä osakepääoman menettämisestä rekisteri-ilmoitus kaupparekisteriin. Oman pääoman määrää laskettaessa voidaan kuitenkin omana pääomana huomioida tiettyjä edellä mainitussa lainkohdassa säädettyjä eriä. Oman pääoman lisäyksistä on annettava perusteltu selvitys toimintakertomuksessa. Tämä tarkoittaa käytännössä toimintakertomuksessa esitettävää laskelmaa oman pääoman riittävydestä asianmukaisine selvityksineen esimerkiksi yhtiön omaisuuden arvostamisesta laskelmassa.

AOYL 22:23 §:n mukaisessa yhtiön varojen vähentymiseen liittyvässä erikseen laadittavassa laskelmassa oman pääoman määrää laskettaessa luetaan AOYL 16 luvussa tarkoitettu pääomalaina omaksi pääomaksi. Lisäksi yhtiön omaisuudesta tehtyjen ja suunnitelman mukaisten poistojen

kertynyt erotus (poistoero) ja yhtiön tekemät vapaaehtoiset varaukset otetaan huomioon oman pääoman lisäyksinä. Jos yhtiön omaisuuden todennäköinen luovutushinta on muuten kuin tilapäisesti sen kirjanpitoarvoa olennaisesti suurempi, saadaan myös todennäköisen luovutushinnan ja kirjanpitoarvon erotus ottaa huomioon oman pääoman lisäyksenä. Oman pääoman lisäyksissä on tällöin noudatettava erityistä varovaisuutta. Kirjanpitolaetakunta on lausunnossa **1865/2011** ottanut kantaa omaisuuden todennäköisen luovutushinnan arvostamiseen. Erityisen varovaisuuden vaatimus tarkoittaa, että oman pääoman lisäys on perustettava toimintakertomukseen liitettävään ulkopuolisen asiantuntijan arvioon, jollei hallitus muutoin voi osoittaa lisäyksen perusteltavuutta luotettavalla tavalla. Tällaisena muuna perusteluna voidaan käyttää esimerkiksi kuluvalle tai sitä edeltävällä tilikaudella asianomaisen asunto-osakeyhtiön huoneisto-osakkeilla toteutuneiden kauppojen neliöhintatietoja, kuitenkin riittävä varmuusmarginaali huomioon ottaen, jotta olennaisen eron vaatimus täyttyy.

Toimintakertomuksessa on annettava selvitys oman pääoman lisäyksistä, jos tilinpäätöksen sisältämä tase osoittaa oman pääoman negatiiviseksi, mutta hallitus katsoo, ettei sillä ole velvollisuutta tehdä osakepääoman menettämistä koskevaa rekisteri-ilmoitusta. Selvitys on annettava toimintakertomuksessa silloinkin, kun oman pääoman lisäykseen on nojaututtu tilikauden aikana, vaikka tähän ei olisikaan tarvetta enää tilinpäätöspäivän tietojen perusteella. Lisäksi selvitys on annettava, jos oman pääoman lisäystä on käytetty osakepääoman menettämistä koskevan rekisterimerkinnän poistamiseksi.

## **6.2. KPL:n vaatimukset**

Kuten aikaisemmin on todettu, AOYL 10:3 §:n mukaan toimintakertomus on laadittava KPL:n ja AOYL 10 luvun säännösten mukaisesti. AOYL:n vähimmäisvaatimus on, että toimintakertomuksessa esitetään edellä kuvatut AOYL:ssa tarkoitetut tiedot.

KPL:ssä säädettyjen kirjanpitovelvolliseen kokoon liittyvien rajojen perusteella asuntoyhtiöt ovat valtaosin mikro- tai pienyrityksiä, jotka eivät ole KPL 3:1 §:n mukaan velvollisia liittämään tilinpäätökseensä kirjanpitolaissa tarkoitettua toimintakertomusta. Huomioon ottaen asunto-osakeyhtiöiden AOYL:n mukainen toimintakertomuksen laadintavelvoite sekä PMA:n mukaiset pakottavat liitetietovaatimukset asuntoyhtiöt, jotka kuuluvat pien- ja mikroyrityksiin, voivat yleensä jättää toimintakertomuksessaan esittämättä KPL 3:1 a §:ssä mainitut toimintakertomustiedot, koska olennaisilta osin nämä tietovaatimukset täyttyvät jo AOYL:n mukaisina toimintakertomustietona ja/tai tilinpäätöksen liitetietoina. Jos asuntoyhtiö ei ole pien- tai mikroyritys, tulee sen huomioida toimintakertomusta laatiessaan myös kirjanpitolainsäädännössä toimintakertomukselle asetetut vaatimukset.

## **6.3. Vapaaehtoiset tiedot**

Toimintakertomuksen tarkoituksena on antaa sanallisessa muodossa sekä omistajille että muille tahoille sellaisia tietoja, jotka eivät suoraan käy ilmi tilinpäätöksestä ja jotka kuitenkin ovat olennaisia riittävän ja oikean kuvan saamiseksi asunto-osakeyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Kirjanpitolaetakunta on lausunnossaan **1874/2011** katsonut hyvään kirjanpitotapaan kuuluvan, ettei toimintakertomukseen sisällytetä sellaisia tietoja, jotka eivät ole tarpeen oikean ja riittävän kuvan kannalta. Mahdollisesti määrältään lukuisina ne voivat olla omiaan vaarantamaan oikean ja riittävän kuvan antamisen asunto-osakeyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Näin ollen yleisiä ohjeita, esimerkiksi yhteisten tilojen käyttöön liittyviä määräyksiä tai yhtiön avainohjeita, ei ole syytä ottaa osaksi toimintakertomusta. Tällaisista asioista tapahtuva tiedottaminen tulee tapahtua muulla tavoin kuin toimintakertomuksen avulla.

Lausunnossaan **1876/2011** lautakunta toteaa, että tilinpäätös ja toimintakertomus on laadittava siten, että ne antavat oikean ja riittävän kuvan yhtiön tuloksesta ja taloudellisesta asemasta eri käyttäjätahoille. Kirjanpidon erilläänpitotehtävän mukaisesti tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen kohteena on asianomainen kirjanpitovelvollinen erillisenä entiteettinä, juuri sille kuuluvat varat ja vastuut sekä tulot ja menot. Tästä johtuu, ettei yhtäältä tilinpäätöksessä tai toisaalta toimintakertomuksessa lähtökohtaisesti edellytetä sellaisia tietoja, jotka koskevat esimerkiksi kirjanpitovelvollisen omistajakuntaa, ellei tiedosta ole säädetty esimerkiksi yhtiö- tai yhteisölainsäädännössä. Toimintakertomuksessa voidaan kuitenkin vapaaehtoisena tietona ilmoittaa esimerkiksi yhtiön taloudelliseen asemaan liittyvänä asiana tieto kuhunkin lainaan liittyvän lainaosuuden määrästä sovellettavaa vastikeperustetta kohden (esimerkiksi euroa/m<sup>2</sup>). Kuitenkaan tietoa siitä, mihin huoneistoihin lainaosuus kohdistuu, ei esitetä. Lainaosuuden määrittelyyn tulee perustua tilinpäätöshetkelle laadittuun lainaosuuslaskelmaan. Lainaosuuden kehittymisen seuraamiseksi on hyvä antaa lainaosuudesta vertailutieto edelliseltä tilinpäätösajankohdalta. Jos lainaosuustietoja esitetään tilinpäätöksessä ja toimintakertomuksessa, lainaosuuden määrittelyyn liittyvä laskelma on suositeltavaa esittää vastikerahoituslaskelman yhteydessä. Vastikerahoituslaskelmamalli on yleisohjeen liitteenä 4.

## **7. RAKENNUSAIKAINEN KIRJANPITO**

Tässä luvussa käsitellään asunto-osakeyhtiön tai keskinäisen kiinteistöyhtiön rakentamisvaiheen aikaista kirjanpitoa ja tilinpäätöksiä lähinnä tilanteessa, jossa rakentaminen tapahtuu ns. perustajaurakoitsijan toimesta.

### **7.1. Juokseva kirjanpito**

Asunto-osakeyhtiön kirjanpitovelvollisuus alkaa viimeistään perustettavan yhtiön osakkeiden merkintäpäivästä. Jos yhtiö ottaa vastatakseen sellaisista toimista, jotka on tehty sen lukuun ennen perustamista, on näitä toimia kuvaavat liiketapahtumat kuitenkin merkittävä asianomaisen yhtiön kirjanpitoon syntymishetkensä mukaisesti, jolloin yhtiön ensimmäisen tilikauden alkaminen tulee laskettavaksi ensimmäisestä liiketapahtuman syntymisestä (KILA1757/2005). Rakennusaikaisessa kirjanpidossa on noudatettava kirjanpitolainsäädännön asettamia vaatimuksia kirjanpidon hoitamiseksi.

Rakentamisvaiheessa yhtiön kirjanpitoaineisto on usein varsin vähäinen, erityisesti mikäli rakentaminen tapahtuu yhtiön koko osakekannan omistavan perustajaurakoitsijan toimesta.

Rakentamisvaiheessa yhtiön kirjanpito sisältää yleensä vain taseeseen aktivoitavaa omaisuutta sekä oman pääoman eriä ja rahoitustapahtumia. Tuloslaskelmaan kirjattavia tapahtumia ei pääsääntöisesti ole, vaan menot kohdistuvat yhtiön aktivoitavaan omaisuuteen.

### **7.2. Rakennusaikaiset tilinpäätökset**

Yhtiön tilikausi määritellään yhtiön yhtiöjärjestyksessä. Jos rakentamisvaihe kestää niin pitkään, että yhtiöjärjestyksen mukainen tilikausi päättyy rakentamisvaiheen aikana, on tilikaudelta laadittava tilinpäätös. Käytännössä tämä usein merkitsee tilinpäätöshetken mukaisen taseen johtamista pääkirjanpidosta. Kirjanpito- ja yhtiöoikeuden tilinpäätökselle ja toimintakertomukselle asetettuja säännöksiä on noudatettava myös tässä tilinpäätöksessä, ts. tilinpäätökseen tulee sisältyä

olennaisuuden periaate huomioon ottaen myös tuloslaskelma ja tilinpäätöksen liitetiedot sekä yhtiölainsäädännön näin edellyttäessä toimintakertomus.

### **7.3. Luovutustase ja asumisajan alkamisen jälkeinen kirjanpito**

Rakennusvaiheen päätyttyä rakennusaikainen kirjanpito saatetaan loppuun ja pääkirjanpidosta johdetaan ns. luovutustase. Koska tilikausi harvoin päättyy samana ajankohtana, luovutustase laaditaan yleensä erillisenä välitilinpäätöksenä. Välitilinpäätöksen laadintaa luovutusajankohdalle edellytetään myös asuntokauppalain (843/1994) 2:23 §:ssä.

Luovutustaseessa yhtiön pysyviin vastaaviin kuuluva omaisuus eritellään KPA:n tai PMA:n tasekaavojen mukaisesti eriin. Sama koskee yhtiön oman pääoman ja vieraan pääoman esittämistä. Eriä varmentamaan laaditaan KPL 3:13 §:n edellyttämät ja KPA 5:1 §:n mukaiset tase-erittelyt. Rakennusajalta laaditaan usein myös hallituksen toimintakertomus.

Asunto-osakeyhtiön rakentamisvaiheen jälkeisestä luovutustilanteesta säännellään myös asuntokauppalaissa. Asuntokauppalain mukaisessa taloussuunnitelmassa tulee määritellä mm. rakentamishankkeen toteuttamisen pohjana oleva arvio rakennuskustannuksista sekä yhtiön rahoitus jaoteltuna omaan pääomaan ja velkoihin. Luovutustaseen tulee lähtökohtaisesti vastata voimassa olevaa taloussuunnitelmaa.

Asumisaikainen kirjanpito aloitetaan siitä hetkestä, jolloin rakennus otetaan asumiskäyttöön. Tämä tapahtuu yleensä ennen luovutuskokousta. Asumisajan alkaessa kustannusvastuu siirtyy rakennuttajalta asunto-osakeyhtiölle. Kustannusvastuun oikean jakautumisen vuoksi on kirjanpidossa tällöin aloitettava juoksevien tuottojen ja kulujen seuranta. Jos rakentaminen on edelleen kesken, siitä syntyvät menot kuuluvat kuitenkin luovutustaseeseen. Kirjanpidon asianmukaisesta hoitamisesta vastaa yhtiön kulloinkin hallinto ts. ennen luovutusta rakennusaikainen hallitus ja isännöitsijä.

Luovutustilikaudelta asunto-osakeyhtiön on laadittava normaali tilinpäätös, joka kattaa yhtiöjärjestyksen mukaisesti koko tilikauden eli sekä rakennusaikaisen että asumisaikaisen osan tilikaudesta.

### **7.4. Kirjanpitoaineiston säilyttämismvastuu**

Kirjanpitovelvollinen on vastuussa kirjanpitoaineiston KPL 2:10 §:n mukaisesta säilyttämisestä. Kiinteistöinvestointien osalta aineiston säilytysvelvollisuudesta on säädetty myös AVL 209 m §:ssä.

Säilytysvelvollisuus koskee yhtiön perustamishetkestä lähtien kertynyttä aineistoa. Tämä tarkoittaa mm. sitä, että perustajaurakoitsija on velvollinen luovuttamaan asunto-osakeyhtiölle kaiken yhtiötä koskevan aineiston. Yhtiötä koskevat rakennusaikaiset tositteet ja muu kirjanpitoaineisto on luovutettava yhtiön haltuun viimeistään luovutuksen yhteydessä.

**LIITTEET**

<b>Liite 1</b>	<b>Kiinteistön tuloslaskelma</b>
<b>Liite 2</b>	<b>Sovellettu liikekaava</b>
<b>Liite 3</b>	<b>Tase</b>
<b>Liite 4</b>	<b>Vastikerahoituslaskelma</b>
<b>Liite 5</b>	<b>Hankerahoituslaskelma</b>
<b>Liite 6</b>	<b>Talousarviovertailu</b>
<b>Liite 7</b>	<b>Lainaosuuslaskelma</b>
<b>Liite 8</b>	<b>Ehdotus toimintakertomuksen rakenteeksi</b>