

# 2

## JÄLKILASKELMIEN LAATIMINEN

Tässä luvussa käydään yksityiskohtaisesti läpi hoitorahoituksen jälkilaskelman ja pääomavastikejälkilaskelman laatimisen perusteet; mukana ovat laskelmapohjaesimerkit kummastakin jälkilaskelmasta. Lisäksi käydään läpi jälkilaskelmien täsmäytys taseeseen. Jälkilaskentaan liittyvää teoriaa havainnollistetaan seuraamalla Asunto-osakeyhtiö Tammen jälkilaskennan kehittymistä useamman tilikauden ajalta.

### 2.1 Jälkilaskelmien muoto ja laatiminen käytännössä

Asunto-osakeyhtiölaissa ei ole määräyksiä vastikkeiden käytöstä annettavan selvityksen esittämistavasta tai ulkomuodosta – sovellettavat laskelmamallit ovat muokkautuneet niin sanotusti kentällä. Kirjanpitolautakunta on ottanut niihin kantaa, ja niitä on tarkasteltu myös asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden taloushallintoa käsittelevässä kirjallisuudessa ja koulutuksessa.

Koska jälkilaskelmien yksi tarkoitus on täydentää tuloslaskelmassa ja taseessa annettuja tietoja, on perusteltua laatia jälkilaskelmat mahdollisimman yksityiskohtaisesti. Tästä syystä tässä kirjassa esitettävät jälkilaskelmamallit ovat ehkä totuttua laajemmat. Esimerkiksi hoito-

talouden jälkilaskelmassa on avattu tuloslaskelman kohta ”Vastikkeet” ja esitetty kyseisessä tuloslaskelmakohdassa esitettävät tuotot omilla riveillään. Lisäksi kirjassa halutaan korostaa bruttoperiaatteista esittämistä jälkilaskelmien laatimisessa. Tästä syystä esimerkiksi erien ”Saadut vakuutuskorvaukset” ja ”Saadut avustukset” osalta on kirjassa esitetty kaksi kirjaustapaa: brutto- ja nettoperusteinen.

Jälkilaskelmat muistuttavat esittämistavaltaan tuloslaskelmaa, mutta kyse ei kuitenkaan ole tuloslaskelman puhtaaksi kirjoittamisesta uudessa muodossa. Jälkilaskennan tulos eli tilikauden tuottojen ja kulujen erotus kertoo tilikauden ylijäämän tai alijäämän. Jälkilaskelmat ovat kumulatiivisia laskelmia, joten taloyhtiön rahoitusaseman selvittämiseksi niissä huomioidaan myös edellisten tilikausien vastikeylijäämät ja -alijäämät. Jälkilaskelmien esittämisessä on hyvä noudattaa samaa periaatetta kuin tuloslaskelman ja taseenkin esittämisessä, eli mukaan otetaan jälkilaskelmamalleista vain ne rivit, joille tulee merkintöjä. Nollarivit jätetään pois laskelmista. Jos yhtiö ei esimerkiksi ole nostanut lainaa tilikaudella, jätetään jälkilaskelmasta pois rivi ”Lainojen nostot”.

## © Kiinteistömedia Oy

### Nyrkkisäännöt jälkilaskelmien laatimisessa

Tilinpäätökseen liitettävät jälkilaskelmat laaditaan tilikauden virallisen tuloslaskelman ja taseen perusteella. Laadintaan liittyviä muutamia nyrkkisääntöjä on lueteltu seuraavassa.

#### **1) Jälkilaskelmien on perustuttava taloyhtiön viralliseen tilinpäätökseen.**

Kirjanpitolain mukaan tilinpäätös tulee laatia suoriteperiaatetta noudattaen, joten myös kaikki jälkilaskelmissa huomioitavat erät ovat suoriteperusteisia. Kirjanpitolautakunta onkin nimennyt jälkilaskelmat *suoriteperusteisiksi rahavirtalaskelmiksi*.

## **2) Tuloslaskelmasta otetaan jälkilaskelmiin mukaan kaikki erät, joihin liittyy rahan tuloa tai käyttöä.**

Eriä, joita ei oteta laskelmiin mukaan, ovat esimerkiksi käyttöomaisuuden poistot, käyttöomaisuuden arvonalennukset ja -korotukset, asuintalovaruuksen muutos sekä saatujen tuottojen (esim. vastikkeet, vastaanotetut lainaosuussuoritukset) yhteydessä esitetyt rahastosiirrot.

Varausten – sekä vapaaehtoisten että pakollisten – käsittelyä jälkilaskennassa tarkastellaan erikseen tämän kirjan luvussa 2.5.2 ja rahastointia luvussa 2.5.1.

## **3) Hoitorahoituksen jälkilaskelmaan kirjataan pääsääntöisesti tuloslaskelman kaikki erät aina hoitokatteeseen asti.**

Toisin menetellään kuitenkin arvonlisäverolliseksi hakeutuneessa taloyhtiössä ja yhtiössä, jossa peritään hoitovastikkeen lisäksi jotain erityisvastiketta (esim. kaapeli-tv-vastike) tai muuta vastiketta, jonka perintä yhtiössä perustuu yhtiökokouksen päätökseen muuttaa osakkaiden maksuvelvollisuutta kunnossapidon ja uudistuksen osalta (AOYL 6:32–33 §). Edellä esitetyissä tilanteissa erityisvastikkeista laaditaan omat jälkilaskelmat (ALV-vastikejälkilaskelma, laajakaistavastikejälkilaskelma, kaapeli-tv-vastikejälkilaskelma jne.).

## **4) Käyttöomaisuuserissä (= pysyvät vastaavat) tapahtuneet muutokset on käytävä läpi taseesta.**

Käyttöomaisuuden hankinnat huomioidaan hoitorahoituksen jälkilaskelmassa rahan käyttönä (hankinnat, aktivoidut korjaukset). Käyttöomaisuuden myynnit otetaan mukaan hoitorahoituksen jälkilaskelmaan rahan lähteenä. Taseen käyttöomaisuudessa esitettyjen hyödykkeiden myynnin osalta tulee muistaa, että jälkilaskelmassa on otettava tulona huomioon koko saatu myyntihinta.

## **5) Jälkilaskelmassa on selvitettävä myös osakepääoman ja rahastojen muutokset.**

Merkityksellisiä muutoksia osakepääomassa ja rahastoissa jälkilaskennan kannalta ovat seuraavat:

- Maksullinen osakepääoman korotus; esimerkiksi taloyhtiön hallinnassa oleva asunto voidaan muuttaa osakehuoneistoksi ja sen hallintaan oikeuttavat osakkeet myydä.
- Rakennusrahaston ja/tai sijoitetun vapaan oman pääoman rahaston (SVOP-rahasto) lisäys; osakepääoman korotuksen ylittävä osuus osakkeiden myyntihinnasta voidaan osakeantipäätöksen yhteydessä päättää kirjata joko rakennusrahaston lisäykseksi tai sijoitetun vapaan oman pääoman rahaston lisäykseksi. Nimelisarvottomassa järjestelmässä voidaan jopa koko kauppahinta kirjata rakennusrahastoon tai sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.
- Omien osakkeiden lunastaminen tai hankkiminen; taloyhtiö voi esimerkiksi lunastaa osaketilana olleen varastohuoneiston osakkeet, minkä jälkeen varasto muutetaan kaikkien osakkaiden yhteiseksi varastotilaksi. Omien osakkeiden lunastamisessa on kyse rahan käytöstä. Asunto-osakeyhtiölain 11 luvun mukaan omien osakkeiden lunastaminen on varojen jakoa ja siten lähtökohtaisesti mahdollista vain vapaan oman pääoman varoja (= vapaan oman pääoman rahastot ja kertyneet voittovarot) käyttäen.

Tämän kirjan luvussa 2.5.1 käsitellään tarkemmin rahastointia jälkilaskennan kannalta.

## **6) Jälkilaskelmassa on käytävä läpi lainoissa tapahtuneet muutokset.**

Koska jälkilaskennassa on kyse rahan lähteiden ja rahan käytön selvittämisestä, tulee myös lainoissa tapahtuneet muutokset eli lainojen nostot ja lyhennykset huomioida.

## 2.2 Hoitorahoituksen jälkilaskelma (hoitorahoitusjälkilaskelma)

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

### HOITORAHOITUKSEN JÄLKILASKELMA

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

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

Hoitorahoituksen jälkilaskelmaa laadittaessa on hyvä pitää mielessä seuraavat kaksi periaatetta:

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

Seuraavassa käydään läpi edellä esitetyn hoitorahoituksen jälkilaskelmamallin erät kohta kohdalta.

## 2.2.1 Hoitotulot

### *Hoitovastikkeet*

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

hankeosuussuoritukset sekä kulutusperusteiset vastikkeet eli esimerkiksi yhtiöjärjestyksen mukaiset vesimaksut.

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

### ***Rahastoidut vastikkeet***

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

Rahastointeja jälkilaskelman kannalta käsitellään tarkemmin tämän kirjan luvussa 2.5.1.

### ***Kulutusperusteiset vastikkeet***

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

---

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

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

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

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

### ***Vuokratuotot***

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

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

### ***Käyttökorvaukset***

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