

# SISÄLLYS

ESIPUHE .....	3
LUKIJALLE .....	9
<b>I OSA JÄLKILASKENTA</b>	
<b>1 YLEISTÄ JÄLKILASKENNASTA .....</b>	<b>13</b>
<b>1.1 Jälkilaskennan tarkoitus.....</b>	<b>13</b>
<b>1.2 Lainsäädännöllinen peruste jälkilaskelmille.....</b>	<b>15</b>
<b>2 JÄLKILASKELMIEN LAATIMINEN .....</b>	<b>19</b>
<b>2.1 Jälkilaskelmien muoto ja laatiminen         käytännössä .....</b>	<b>19</b>
<b>2.2 Hoitorahoituksen jälkilaskelma         (hoitorahoitusjälkilaskelma) .....</b>	<b>23</b>
2.2.1 Hoitotulot .....	24
2.2.2 Hoitomenot .....	42
2.2.3 Tilikauden hoitoylijäämä (+) tai hoitoalijäämä (-) .....	52
2.2.4 Edellisten tilikausien hoitoylijäämän (+) tai hoitoalijäämän (-) siirtyminen seuraavalle tilikaudelle.....	52
2.2.5 Esimerkki Asunto-osakeyhtiö Tammen ensimmäisen ja toisen tilikauden hoitorahoituksen jälkilaskelmista .....	54

<b>2.3</b>	<b>Jälkilaskelmien tarkistus taseeseen (kirjanpitoon)</b> .....	63
<b>2.4</b>	<b>Pääomarahoituksen jälkilaskelma (pääomavastikejälkilaskelma)</b> .....	69
2.4.1	Yleistä pääomarahoituksen jälkilaskelmasta .....	69
2.4.2	Pääomatulot .....	70
2.4.3	Pääomamenot .....	74
2.4.4	Tilikauden pääomaylijäämä tai -alijäämä .....	79
2.4.5	Edellisten tilikausien siirtyvän pääomaylijäämän (+) tai -alijäämän (-) huomioiminen sekä jäämän siirtyminen seuraavalle tilikaudelle.....	80
2.4.6	Esimerkki Asunto-osakeyhtiö Tammen kolmannen tilikauden hoitorahoituksen ja pääomarahoituksen jälkilaskelmista .....	81
<b>2.5</b>	<b>Muutamia jälkilaskennan erityistapauksia</b> .....	92
2.5.1	Rahastointi tulevaa lisärakentamista ja korjaamista varten (ennakkorahastointi) .....	93
2.5.2	Varaukset.....	97
2.5.3	Luottolimiittilainan käsittely jälkilaskelmissa ..	100
2.5.4	Pankkitilin luottolimiitin muutoksen esittäminen hoitotalouden jälkilaskelmassa.....	101
<b>2.6</b>	<b>Muita taloyhtiön jälkilaskelmia</b> .....	104
2.6.1	Laskelma korjaus- ja uudistustyötä varten peritystä erityisvastikkeesta, kun kustannukset on jaettu tasan osakeryhmien kesken .....	104
2.6.2	Korjaus- tai uudistustyötä varten perittävän erityisvastikkeen laskenta, kun osakkaalta perittävää vastiketta on alennettu .....	109
2.6.3	Erityisvastikkeen laskenta silloin, kun taloyhtiöön asennetaan hissi jälkikäteen.....	114
2.6.4	Laskelma erikseen peritystä vesi- tai lämminvesimaksusta.....	116
2.6.5	Hankerahoituslaskelma .....	118

<b>3</b>	<b>JÄLKILASKELMIEN TULKINTA SEKÄ TOIMENPITEET YLI- JA ALIJÄÄMIEN SUHTEEN</b> .....	121
<b>3.1</b>	<b>Toimenpiteet ylijäämien suhteen</b> .....	122
3.1.1	Hoitorahoituksen ylijäämä .....	122
3.1.2	Pääomarahoituksen ylijäämä .....	126
3.1.3	Pääomarahoituksen yli- tai alijäämä, kun laina on maksettu loppuun .....	130
3.1.4	Muiden erillistävitejälkilaskelmien ylijäämät .....	131
<b>3.2</b>	<b>Toimenpiteet jälkilaskelmien alijäämien suhteen</b> .....	131

## II OSA LAINAOSUUSLASKENTA

<b>4</b>	<b>YLEISTÄ LAINAOSUUSLASKENNASTA</b> .....	135
<b>4.1</b>	<b>Lainaosuuslaskennan taustoja ja terminologiaa</b> .....	136
<b>4.2</b>	<b>Lainaosuuslaskentaa koskevat tiedot yhtiöjärjestyksessä ja yhtiökokouspäätöksissä</b> .....	140
<b>5</b>	<b>LAINAOSUUSLASKELMAN LAATIMINEN</b> .....	143
<b>5.1</b>	<b>Lainaosuuslaskelmamalleja esimerkkien muodossa</b> .....	143
<b>5.2</b>	<b>Laskelmamalli 1</b> .....	144
5.2.1	Esimerkin taustatiedot .....	144
5.2.2	Laskelman 1. osa: Osuus lainasta (kohdat a–c) .....	149
5.2.3	Laskelman 2. osa: Pääomarahoituksen jälkilaskelma (kohdat d–m) .....	153

5.2.4	Laskelman 3. osa: Selvitys osakkaalle maksettavaksi muodostuvasta lainaosuuden määrästä (kohta n).....	159
<b>5.3</b>	<b>Laskelmamalli 2</b> .....	163
5.3.1	Esimerkin taustatiedot.....	163
5.3.2	Lainapääoma ja lainarasitus yhteensä (a ja aa).....	166
5.3.3	Lainarasitus per velallinen yksikkö (bb).....	167
5.3.4	Huoneiston lainaosuus / Huoneiston lainarasitus (cc).....	168
<b>6</b>	<b>KÄYTÄNNÖN TOIMENPITEET</b>	
	<b>LAINAOSUUSSUORITUKSEN SUHTEEN ...</b>	169
<b>6.1</b>	<b>Osakassuorituksella tapahtuvan lainanlyhennyksen ajankohta ja sen vaikutus koronlaskentaan .....</b>	169
<b>6.2</b>	<b>Lainan lyhennyssumma sekä lainaosuussuorituksen kirjanpidollinen käsittely .....</b>	171
6.2.1	A-tilanne: Lainaosuuslaskelman jälkilaskelma osoittaa ylijäämää .....	174
6.2.2	B-tilanne: Lainaosuuslaskelman jälkilaskelma osoittaa alijäämää .....	176
<b>6.3</b>	<b>Esimerkki lainaosuuslaskelmasta, jossa on mukana aiemmin tilikaudella lainaosuutensa pois maksaneen osakkaan lainaosuussuoritus ..</b>	178
	<b>LIITTEET .....</b>	187
	<b>Liite 1 Jälkilaskelma (malli) .....</b>	187
	<b>Liite 2 Lainaosuuslaskelma (malli) .....</b>	190
	<b>Liite 3 Hankerahoituslaskelma (malli).....</b>	191
	<b>HAKEMISTO .....</b>	192