

Tilinpäätöksen ABC

Isännöinti Warman koulutustilaisuus

25.10.2019

KLT, KTM Tapio Tikkanen

Tilinpäätöksen ABC

- Tilinpäätöksen lukijan näkökulma asiaan voi olla hieman erilainen riippuen siitä, mikä on hänen ”roolinsa” yhtiössä:
 - Taloyhtiössä asuva osakas
 - Sijoittajaosakas
 - Vasta huoneiston ostoa yhtiöstä harkitseva
- Nämä eivät ole toisiaan poissulkevia näkökulmia, taloudellisesti terveellä pohjalla toimiva ja oleva taloyhtiö on kaikille ”ykkösasia”
- Tilinpäätöksen laatijan (hallitus ja isännöitsijä) tulee muistaa ottaa lukija huomioon

Tilinpäätöksen sisältö

- Tilinpäätökseen kuuluvat:
 - Tuloslaskelma
 - Tase
 - Liitetiedot
 - Toimintakertomus (lakiteknisesti tosin erillinen asiakirja)
 - Toimintakertomuksen laskelmat:
 - Talousarviovertailu
 - Vastikerahoituslaskelma (ns. jälkilaskelma)

Tilinpäätöksen sisältö

- Tuloslaskelmasta ja taseesta esitettävä vertailutiedot eli vastaava tieto edelliseltä tilikaudelta
- Em. vertailusta on siten nähtävissä lyhytaikainen kehitys (2 vuotta) yhtiössä
- Liitetiedot täydentävät tuloslaskelmasta ja taseesta ilmeneviä lukuja
- Liitetiedoista ilmenee myös muuta mm. taseen ulkopuoliset vastuut sekä ”kirjanpidon ulkopuolisia asioita”

Tilinpäätöksen sisältö

- Tuloslaskelma
 - Laskelma tilikauden tuloksesta (voitto/tappio)
 - Voittoon (verotettavan tulon syntymiseen) ei taloyhtiöissä pyritä
 - Itse tulos ei siten ole niinkään mielenkiintoinen, mutta esimerkiksi suuren tappion ”syyt” pitää tilinpäätöspaketista ilmetä
 - Tuloslaskelmasta luettavissa mm. tuotot ja kulut tilikaudella ja näiden suhde toisiinsa
=> hoitokate

Tilinpäätöksen sisältö

- Tuloslaskelma
 - Tuloslaskelman erät ovat tilikaudelle jakotettuja tuottoja/kuluja (suoriteperiaate) eivätkä siten vain kassaperusteisia (maksuperiaate)
 - Vastikkeet / vastikesaamiset
 - Kulut / ostovelat
 - Kaikkiin tuloslaskelman eriin ei liity lainkaan rahavirtaa (poistot, varaukset)
 - Tuloslaskelman luvut eivät ole kumulatiivisia
 - Esim. tilikauden voitto voi olla seurausta siitä, että edellisen tilinpäätös on ollut vastaavan verran tappiollinen

Tilinpäätöksen sisältö

- Tase
 - Taseesta on luettavissa yhtiön omaisuus, osakkaiden yhtiöön tekemät sijoitukset, yhtiön tekemät varaukset sekä yhtiön velat
 - Tase jakautuu kahteen osaan;
Vastaavaa; omaisuus
Vastattavaa; oma pääoma, varaukset, velat
 - Taseen tiedot ovat kumulatiivisia eli saldot siirtyvät aina seuraavalle tilikaudelle

Tilinpäätöksen sisältö

- Tase / vastaavaa
 - Omaisuuden arvot eivät kuvasta käypiä arvoja saamisia ja rahavaroja lukuun ottamatta
 - Esimerkiksi tontin ja/tai rakennuksen arvo voi olla käypään arvoon nähden ”olematon”
 - Omaisuuden arvonnousua ei kirjata / tarkisteta tilinpäätöksissä
 - Jos omaisuuden arvo on menetetty, tämä tulee kuitenkin olla ”kirjattu alas”
 - esim. epävarmat vastikesaatavat luottotappioksi

Tilinpäätöksen sisältö

- Tase / vastattavaa
 - Oma pääoma koostuu osakepääomasta, eri rahastoista ja kumulatiivisesta tuloksesta (voitto/tappio)
 - Rahastot ovat osakkaiden yhtiöön ”sijoittamia” varoja yhtiön olemassaoloaikana (eivät ole rahaa tms.)
 - Oman pääoman ja Vieraan pääoman välissä esitetään Tilinpäätössiirtymien kertymä (= taloyhtiöissä asuintalovaraus)

Tilinpäätöksen sisältö

- Tase / vastattavaa
 - Vieras pääoma eli yhtiön velat jakautuu taseessa kahteen osaan; pitkäaikaiseen ja lyhytaikaiseen (1 vuoden raja)
- Taseesta on luettavissa yhtiön rahoitusasema eli rahoitusomaisuuden ja lyhytaikaisten velkojen välinen suhde

Tilinpäätöksen sisältö

- Liitetiedot
 - Täydentävät tuloslaskelman ja taseen tietoja (esim. tilikauden poikkeukselliset tuotot/kulut)
 - Kerrotaan taseen ulkopuoliset vastuut ja vakuudet (esim. kiinteistökiinnitykset, tehdyt urakkasitoumukset)
 - Myös kirjanpidon ulkopuolisia asioita (henkilökunta) ja uuden tilikauden tietoja (tk:n jälkeiset olennaiset tapahtumat)

Tilinpäätöksen sisältö

- Liitetiedot
 - Liitetiedoissa (PMA) ja toimintakertomuksessa (ASOYL) päällekkäisiä tietovaatimuksia
 - Kumpikin tulee silti laatia itsenäisenä kokonaisuutena (ts. tuplatietoja voi tulla esitettäväksi)
 - PMA = asetus pien- ja mikroyrityksen tilinpäätöksestä
 - Liitetietovaatimukset luvussa 3

Toimintakertomus

- Keskeinen osa ”tilinpäätöspakettia”
- Lukijalle usein helpommin ymmärrettävissä kuin ”kirjanpidon raportit”
- Kerrotaan olennaiset asiat ja tapahtumat yhtiöstä ja tilikauden asioista
- Toimintakertomuksessa arvioidaan myös tulevaa kehitystä (toisin kuin laskelmat)

Toimintakertomuksen sisältö

- Tietovaatimukset löytyvät asunto-
osakeyhtiölaista (10 luku 5-7 §:t)
 - Yleensä halutaan kerto myös ”yleistä yhtiöstä”
 - Kirjanpitolainsäädännöstä ei tarvitse välittää
asunto-osakeyhtiön toimintakertomuksen
laadinnassa
- Toimintakertomuksen liitelaskelmat ovat
tärkeitä
 - Talousarviovertailu
 - Vastikerahoituslaskelma

Toimintakertomuksen sisältö

- Talousarviovertailu
 - Vertailusta selviää miten ”budjetissa on pysytty” eli mm. onko vastikkeita käytetty yhtiökokouksessa päätetyllä tavalla
 - Jos budjetissa ei ole pysytty, oleellista on saada tieto poikkeamista sekä niiden syistä
 - Vertailu koskee paitsi vastikkeita niin myös esimerkiksi erillisrahoitettavia hankkeita (esim. korjaushanke, jolla oma budjetti)

Toimintakertomuksen sisältö

- Vastikerahoituslaskelma (jälkilaskelma)
 - Rahavirtalaskelma, jossa kuhunkin vastikkeeseen liittyviä tuloja ja menoja seurataan erikseen
 - Oltava tilinpäätöspaketissa, jos yhtiössä on enemmän kuin yksi vastike
 - Kumulatiivinen laskelma, jolla vastikkeeseen liittyvä yli/alijäämä siirtyy
 - Keskeinen laskelma eri vastikkeiden sekoittumisen estämiseksi (eri vastikkeiden jäämät)

Kiitos!