

Tilinpäätös- ja taloussanasto-opas

Tilinpäätösmateriaalissa esiintyy outoja termejä ja asioita. Lue tästä hyödyllistä selvennystä erilaisiin taloyhtiön tilinpäätöksen ja talouden käsitteisiin.

Tilinpäätös

Tilinpäätökseen kuuluu tuloslaskelma, tase ja liitetiedot, jotka täydentävät tuloslaskelmaa ja tasetta. Taloyhtiön tilinpäätös tehdään vuosittain, tilikauden mukaan, joka monessa yhtiössä on 1.1. – 31.12. Tilinpäätös käsitellään yhtiökokouksessa, joka tulee pitää kuuden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä.

Tuloslaskelma

Tuloslaskelma näyttää, mistä rahat ovat taloyhtiöön tulleet ja mihin ne ovat menneet tilikauden aikana, ja se tehdään verotusta varten. Taloyhtiössä pyritään nollatulokseen, jotta vältytään verotukselta. Nollatulokseen pääsemiseksi voidaan käyttää erilaisia tuloksentelejä, kuten poistoja, edellisten vuosien tappiota, rahastointeja ja asuintalovarausta.

Tase

Tase kertoo, kuinka paljon taloyhtiöllä on varoja ja velkaa. Tase ei välttämättä kerro rakennusten ja kaluston todellista arvoa. Ison yhtiön kirjanpitoarvo voi olla puoli miljoonaa, kun kiinteistön todellinen arvo voi olla kymmenkertainen.

Toimintakertomus

Toimintakertomus täydentää tilinpäätöstä ja siinä kerrotaan muun muassa, mihin kerätyt yhtiövastikkeet on käytetty (vastikelaskelmat), millaisia lainoja taloyhtiöllä on, miten talousarvio on toteutunut, millaista talouskehitystä on odotettavissa sekä mitä olennaisia tapahtumia, kuten remonteja, taloyhtiössä on ollut tilikauden aikana.

Vastikkeet ja käyttökorvaukset

- *Hoitovastikkeella* maksetaan taloyhtiön ylläpito- ja hoitomenot.
- *Korjaus- ja kunnossapitovastikkeella* voidaan varautua etukäteen tulevaan korjaushankkeeseen.
- *Pääoma- tai rahoitusvastiketta* maksavat ne, joilla on osuus taloyhtiön lainasta.
- *Käyttökorvauksia* ovat esimerkiksi autopaikka- tai saunamaksut.

Vastikelaskelmat

Kaikista vastikkeista, kuten hoito- ja rahoitusvastikkeista, tehdään omat vastikelaskelmat. Ne kertovat kerättyjen vastikkeiden ja kulujen erotuksen. Laskelmilla varmistetaan, että kullakin vastikkeella katetaan vain niitä menoja, joihin vastike voidaan käyttää.

Ylijäämää osoittava hoitovastikelaskelma on voinut syntyä, jos esimerkiksi jokin suunniteltu korjaus on siirretty myöhemmäksi. Ylijäämä on usein järkevää jättää seuraavassa talousarviossa varalle tuleviin korjauksiin tai yllättäviin menoihin. Jos vastikelaskelma osoittaa alijäämää, se voi tarkoittaa, että vastiketta on kerätty liian vähän ja sitä on nostettava.

Talousarviovertailu

Talousarviovertailu paljastaa, onko tilikausi toteutunut, kuten hallitus talousarviossaan esittää. Poikkeamia esiintyy useimmiten korjaus- ja lämmityskuluissa. Esimerkiksi talven säitä on vaikea ennakoita.

Poistot

Poistot ovat yksi tuloksentasausjärjestelmä, jolla taloyhtiö pyrkii nollatulokseen, jotta verotettavaa tuloa ei synny. Poistoja voidaan tehdä esimerkiksi väestönsuojan rakentamisesta tai piha-alueiden asfaltoinnista.

Asuintalovaraus

Antaa mahdollisuuden kerätä osakkailta verovapaata rahaa, jota käytetään myöhemmin vaikkapa tuleviin korjaushankkeisiin.

Tulouttaminen ja rahastointi

Tulouttaminen ja rahastointi ovat osakkaiden maksamien suoritusten kirjanpidollista käsittelyä taloyhtiön tilinpäätöksessä. Osa maksusuorituksista voidaan rahastoida ja osa tulouttaa.

Kun osakkaiden maksamat suoritukset tuloutetaan, ne näkyvät tuloslaskelmassa taloyhtiön verotettavana tulona. Tällöin yhtiön on tasapainotettava tulostaan esimerkiksi poistoilla tai asuintalovarauksella, jotta vältytään veronmaksulta.

Jos maksusuoritukset taas rahastoidaan, ne kirjataan taseessa olevaan rahastoon. Rahastoidut varat käytetään myöhemmin lainan lyhentämiseen eikä niistä makseta veroa.

Vuokranantajana toimivalle osakkaalle asialla on suuri merkitys. Jos osakkaiden maksamat suoritukset tuloutetaan, sijoittajaosakas voi vähentää maksamansa osuudet verotuksessa tulonhankkimiskuluina.

Lainaosuus ja rahoitus-/pääomavastike

Kun taloyhtiössä päätetään jostain suuremmasta hankkeesta, taloyhtiö ottaa usein yhtiölainaa hankkeen rahoittamiseksi. Osakas voi maksaa osuutensa hankkeesta ennen lainannostoa, jolloin taloyhtiön ei tarvitse nostaa lainaa siltä osin.

Osakas voi myös lyhentää omaa osuuttaan yhtiön lainasta, jolloin puhutaan osakkaan lainaosuudesta ja sitä lyhennetään rahoitus-/pääomavastikkeella. Osakas voi maksaa pois jäljellä olevan lainaosuutensa kerran tai kaksi kertaa vuodessa riippuen pankin lainasopimuksen ehdoista.

Kotitalovähennyksen hyödyntäminen

Osakas ei voi hyödyntää kotitalovähennystä taloyhtiön teettämistä remonteista. Kotitalousvähennyksen voi hyödyntää remonteissa, jotka hän teettää itse osakkaan vastuulla olevista korjaustöistä.