2.4 Tilinpäätöksen suunnittelu – tilikausi 2

Tilinpäätössuunnittelun tarvetta ja käytettävissä olevia tilinpäätöksen järjestelykeinoja on käsitelty *Taloyhtiön talous – Oppikirja isännöitsijälle* -kirjan luvussa 8.

Harjoitustehtävä 8: Tilinpäätöksen järjestelykeinojen käyttö (tilikausi 2)

Harjoitustehtävässä 8 tehtävänäsi on suunnitella Asunto Oy Laskarin tilikauden 2 tulos. Ota tilikauden tulosta suunnitellessasi huomioon seuraavat seikat:

- Yhtiökokous on varsinaisessa yhtiökokouksessa tehnyt päätöksen, että pääomavastikkeista ja lainaosuussuorituksista rahastoidaan lainanlyhennysrahastoon lainanlyhennyksiä vastaava osuus. Hyödynnä harjoitustehtävän 6 (ks. mallivastaus s. 131) vastauksia selvittäessäsi rahastointien tarkkaa määrää.
- Hallitus on käsitellyt alustavasti tilikauden 2 tilinpäätöspolitiikkaa ja päättänyt, että kirjanpitosäännösten ja hyvän kirjanpitotavan edellyttämät pakolliset aktivoinnit ja pakolliset poistot (asfaltointi) tehdään normaalisti. Tämän lisäksi tilinpäätöksen järjestelykeinona käytetään tarvittaessa kone- ja kalustopoistoja (max 25 %).
- Huoneistojen terassien pinnoitus on osoittautunut epätarkoituksenmukaiseksi, vaikka se on tehty urakkaohjelman mukaisesti. Pääurakoitsijan mukaan pinnoitteen muuttaminen ei kuulu takuun piiriin, minkä takia hallitus kutsui syksyllä koolle ylimääräisen yhtiökokouksen koolle käsittelemään asiaa. Yhtiökokous valtuutti hallituksen uusimaan pinnoitteet yhtiön laskuun. Aiheutuneet kustannukset (5 000,00 €) eivät ole aktivointikelpoisia.

Seuraavan sivun taulukon vasemmanpuoleisessa sarakkeessa on esitetty tilikauden suoriteperusteinen tulos ennen tilinpäätöksen järjestelykeinojen käyttöä.

Tee järjestelykeinojen käyttöön liittyvät kirjaukset, samoin kuin pakolliset aktivointi- ja poistokirjaukset, taulukon asianomaisille sarakkeille ja riveille. Laske kirjausten jälkeen yhteen taulukon alimmalle riville sarakekohtaiset loppusummat ja alimman rivin oikeanpuolimmaisen sarakkeen alle tilikauden lopullinen tulos.

Merkitse lopuksi alla olevaan tilaan, miten tekemäsi täydennykset ja oikaisut vaikuttavat taloyhtiön tulokseen (esim. kulut + tulos -; tuotot + tulos +).

Näytesivut

Tulosvaikutukset (esim. kulut +, tulos -):

Rahastointi hoitovastikkeista: _____

Aktivoinnit taseeseen: _____

Rahastointi pääomavastikkeista: _____

Rahastointi lainaosuussuorituksista: _____

Poistokirjaukset: _____

Asuintalovarauksen tekeminen: _____

Ks. mallivastaus s. 135.

Asunto Oy Laskari
Tilikausi 2

TILINPÄÄTÖKSEN SUUNNITTELU	**TULOS ENNEN TILINP. SUUN. (€)**	Rahas-toinnit	Korjausten aktivointi pakoll.	Korjausten aktivointi hark. var.	Poistot pakoll.	Poistot hark. var.	Asuinta-lovaraus	**LOPULLINEN TULOS**
Kiinteistön tuotot								
Vastikkeet								
Hoitovastikkeet	25 578,00							
Kulutusperusteiset vastikkeet	3 396,00							
./. Rahastoidut vastikkeet	0,00							
Kiinteistön tuotot yhteensä	**28 974,00**							
Luottotappiot ja oikaisuerät	0,00							
Kiinteistön hoitokulut								
Henkilöstökulut	-440,00							
Hallinto	-1 150,00							
Käyttö ja huolto	-3 760,00							
Ulkoalueiden hoito	0,00							
Siivous	0,00							
Lämmitys	-8 950,00							
Vesi ja jätevesi	-2 825,00							
Sähkö ja kaasu	-1 205,00							
Jätehuolto	-1 670,00							
Vahinkovakuutukset	-850,00							
Kiinteistövero	-2 570,00							
Korjaukset (hoitotalous)	-5 875,00							
./. Aktivoinnit taseeseen	0,00							
Kiinteistön hoitokulut yhteensä	**-29 295,00**							
HOITOKATE	**-321,00**							
Poistot ja arvonalentumiset								
Rakennuksista	0,00							
Rakennelmista	0,00							
Koneista ja kalustosta	0,00							
Muista pitkävaikutteisista menoista	0,00							
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	**0,00**							
Rahoitustuotot ja -kulut								
Muut rahoitustuotot								
Pääomavastikkeet 1	38 292,00							
./.Rahastoidut vastikkeet	0,00							
Lainaosuussuoritukset 1	122 302,50							
./. Rahastoidut osuudet	0,00							
Korkokulut, yhtiölaina 1	-11 361,43							
Muut rahoituskulut, yhtiö-laina 1	-10,00							
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	**149 223,07**							
Tilinpäätössiirrot / Asuintalo-varauksen muutos	0,00							
TILIKAUDEN VOITTO (+) / TAPPIO (-)	**148 902,07**							

Näytesivut

2.5 Vastikelaskelmien laatiminen – tilikausi 2

Vastikelaskelmien tarkoitusta ja niiden laatimista on käsitelty *Taloyhtiön talous – Oppikirja isännöitsijälle* -kirjan luvussa 10.

Harjoitustehtävä 9: Vastikelaskelmien laatiminen (tilikausi 2)

Harjoitustehtävässä 9 tehtävänäsi on laatia Asunto Oy Laskarin juuri valmistuneen tilikauden 2 tilinpäätöksen (ks. tilikauden 2 tilinpäätös, s. 59–60) perusteella hoito- ja pääomavastikkeiden jälkilaskelmat. Käytä apunasi seuraavan sivun vastikelaskelmarunkoa.

Muista täsmäyttää vastikelaskelmat tilikauden 2 taseessa esitettyjen tietojen kanssa.

Laskelmia tehdessä tiedossasi ovat seuraavat seikat:

- Kaikki korkokulut ja muut rahoituskulut liittyvät yhtiölainaan.
- Yhtiölainaa on lyhennetty tilikauden aikana muutetun lainanlyhennyssuunnitelman mukaisesti.
- Satelliitti-TV -järjestelmän hankintameno 2 500,00 € (budjetti 5 000 €) on aktivoitu suoraan taseeseen.

Huom.! Voit hyödyntää harjoitustehtävän 6 (huoneiston A1 lainaosuuslaskelma; ks. mallivastaus s. 131) tietoja yhtiölainan lainatapahtumia selvittäessäsi.

Ks. mallivastaus s. 138.

Näytesivut

Asunto Oy Laskari
Tilikausi:

VASTIKELASKELMAT

KIINTEISTÖN HOITO JA RAKENTAMINEN

Laskentapohja
€

HOITOTUOTOT

Hoitovastikkeet		
Korjausvastikkeet		
Kulutusperusteiset vastikkeet		
Käyttökorvaukset		
Muut kiinteistön tuotot		
Korkotuotot		
HOITOTUOTOT yhteensä	(+)	

HOITOKULUT

Hoitokulut		
Korkokulut (hoitolaina, viivästyskorot)		
Hoitotalouden muut rahoituskulut		
Aktivoidut korjaukset		
Suoraan taseeseen aktivoitavat hankinnat		
HOITOKULUT yhteensä	(-)	

HOITOVASTIKEYLIJÄÄMÄ/-ALIJÄÄMÄ TILIKAUDELTA	(+/-)	
EDELLISTEN TILIKAUSIEN HOITOVASTIKEJÄÄMÄ	(+/-)	
SIIRTYVÄ HOITOVASTIKEYLIJÄÄMÄ/-ALIJÄÄMÄ	(+/-)	

RAHOITUS

Pääomavastike 1

€

PÄÄOMATUOTOT

Pääomavastikkeet		
Osakkaiden lainaosuussuoritukset		
PÄÄOMATUOTOT yhteensä	(+)	

PÄÄOMAKULUT

Korkokulut		
Muut rahoituskulut		
Lyhennykset (lainaohjelman mukaiset)		
Osakkaiden lainaosuuslyhennykset		
PÄÄOMAKULUT yhteensä	(-)	

PÄÄOMAVASTIKEYLIJÄÄMÄ/-ALIJÄÄMÄ TILIKAUDELTA	(+/-)	
EDELLISTEN TILIKAUSIEN PÄÄOMAVASTIKEJÄÄMÄ	(+/-)	
SIIRTYVÄ PÄÄOMAVASTIKEYLIJÄÄMÄ/-ALIJÄÄMÄ	(+/-)	

TARKISTUS KIRJANPITOON

Hoitovastikeylijäämä/-alijäämä	(+/-)	
Pääomavastikeylijäämä/-alijäämä 1	(+/-)	
Vastikkeiden kokonaisjäämä	(+/-)	

Täsmäytyslaskelma

Rahoitusomaisuus	(+)	
- Lyhytaikainen vieras pääoma ilman seuraavan tilikauden lainanlyhennyksiä	(-)	
Taseen rahoitusasema	(+/-)	

Näytesivut

2.6 Tilinpäätöspäivän lainaosuuslaskelman laatiminen – tilikausi 2

Lainaosuuslaskelmien laatimista on käsitelty *Taloyhtiön talous – Oppikirja isännöitsijälle* -kirjan luvussa 11.

Harjoitustehtävä 10: Tilinpäätöspäivän lainaosuuslaskelman laatiminen (tilikausi 2)

Harjoitustehtävässä 10 tehtävänäsi on laatia oheiselle laskentapohjalle Asunto Oy Laskarin yhtiölainan lainaosuuslaskelma tilikauden 2 päättymispäivälle. Tilikauden 2 pääomatalouden budjetin lisäksi tiedossasi ovat seuraavat seikat:

- Lainasopimuksen mukaan korkopäiviä on 30 kuukaudessa eli 360 päivää vuodessa.
- Lainan korko on ollut 2,2 % ajanjaksolla 1.1.–31.12.
- Lainaohjelman mukaisen lyhennyksen yhteydessä pankki on perinyt kuluja 5,00 €/lyhennys.
- Huoneisto A1 on maksanut pois oman lainaosuutensa 30.6., minkä takia pankki on päivittänyt lainanlyhennyssuunnitelmaa tulevien lyhennysten osalta. Hyödynnä harjoitustehtävän 6 (huoneiston A1 lainaosuuslaskelma; ks. mallivastaus s. 131) vastauksia laskelmaa laatiessasi.

Voit tarvittaessa kerrata laskelmassa esiintyvien termien sisällön harjoitustehtävän 4 (ks. s. 23) tehtävänannosta.

Ks. mallivastaus s. 140.

Näytesivut

Asunto Oy Laskari
Tilikausi:

LAINAOSUUSLASKELMA	Laskelman päivämäärä	Yksikkö
Pääomavastikelaina 1		m²

TUOTOT

	Aika	Vastike	Velallisia	
Pääomavastikekertymä	kk	€/yks/kk	yksiköitä	**€**
1.1.– 30.6.				
1.7.–31.12.				

Lainaosuussuoritukset	Huoneisto	**€**

TUOTOT YHTEENSÄ		A

KULUT

Normaalit lyhennykset	Pvm	30.6.	
	Pvm	31.12.	
Lainaosuuslyhennykset	Pvm	30.6.	
	Pvm	31.12.	

	Aika	Korko	Pääoma	
Korkokulut	pvä	%	€	**€**
1.1.–30.6.				
1.7.–31.12.				

Muut rahoituskulut		

KULUT YHTEENSÄ		B	
Yli-/alijäämä tilikauden alusta		C	= A + B
Edelliseltä tilikaudelta siirtyvä jäämä		D	
Yli-/alijäämä		E	= C + D
Lainapääoma laskentahetkellä		F	
Yli-/alijäämä		G	= - E
Velkapääoma (lainarasitus)		H	= F + G
Velallisia yksiköitä		I	
Lainaosuus / yksikkö		J	= F / I
Velkaosuus (lainarasitus) / yksikkö		K	= H / I

Näytesivut

2.7 Talousarvioesityksen laatiminen tilikaudelle 3

Talousarvion laadintaa on käsitelty *Taloyhtiön talous – Oppikirja isännöitsijälle* -kirjan luvussa 12.

Harjoitustehtävä 11: Talousarvioesityksen laatiminen yhtiökokoukselle (tilikausi 3)

Harjoitustehtävässä 11 tehtävänäsi on laatia sivujen 54–55 laskentapohjille Asunto Oy Laskarin hoitotalouden ja pääomatalouden talousarviot tilikaudelle 3. Yhtiökokous on suunniteltu pidettäväksi siten, että uudet vastiketasot tulevat voimaan heinäkuun alusta. Siihen asti vastikkeet peritään edellisen tilikauden mukaisina.

Voit tarvittaessa kerrata talousarviolaskelmien laatimisen etenemisjärjestyksen ja laskentalogiikan harjoitustehtävän 5 tehtävänannosta (ks. s. 25–26).

Useimpien hoitotalouden kustannuserien tasot on hahmoteltu jo valmiiksi sivun 54 hoitotalouden budjettipohjaan. Talousarvion viimeistelyä varten tiedossasi ovat seuraavat seikat:

- Taloyhtiössä on asunut vuoden alusta lähtien 19 henkilöä.
- Lämmitys budjetoidaan 40 kWh/m^3-suuruisen vuosikulutuksen mukaan; arvioitu hintataso on 68,20 €/MWh ja kiinteä perusmaksu 800 €/vuosi.
- Vesivastikkeen korotustarve on 0,50 €/hlö/kk; käyttökorvausmaksuja ei taloyhtiössä ole.
- Hoitovastikkeella katettaviin korjauksiin budjetoidaan rahaa 1 000 €.
- Terassien pinnoiteongelmien takia hallitus valmistelee suunnitelmaa terassien lasittamiseksi tilikaudella 4; hallitus on päättänyt esittää yhtiökokoukselle, että hankkeen rahoittamiseksi osakkailta peritään tilikauden 3 jälkipuoliskolla (1.7.–31.12.) korjausvastiketta 1,00 €/m^2/kk.
- Taloyhtiön hallitus on päättänyt, että budjetti laaditaan siten, että taloyhtiöllä on tilikauden päättyessä noin 1,5 kuukauden budjetoituja menoja vastaava määrä kassareserviä yllättäviä menoja varten. Tämän lisäksi seuraavalle tilikaudelle siirtyvässä hoitotalouden ylijäämässä tulee näkyä terassilasitushanketta varten korjausvastiketta perimällä kerätyt varat.

Pääomataloudesta tiedossasi ovat seuraavat seikat:

- Lainapääoma 1.1.: Käytä hyväksesi harjoitustehtävän 10 (ks. mallivastaus s. 140) yhteydessä laskemiasi tietoja tai selvitä lainapääoma tilikauden 2 taseesta (ks. s. 60).
- Yhtiölainaa lyhennetään kaksi kertaa vuodessa (30.6. ja 31.12.) muutetun lainaohjelman mukaisesti. Muuttuneen puolivuotislyhennyksen määrän olet selvittänyt harjoitustehtävässä 6 (ks. oikea vastaus s. 132 / kohta 3).
- Yhtiölainan korkotaso on ollut vuoden alusta 2,3 %. Ajanjaksolla 1.7.–31.12. koron arvioidaan nousevan 2,5 prosenttiin.
- Pankki veloittaa lyhennyksen yhteydessä kuluja 5,00 €/lyhennys.
- Tavoitteena on mitoittaa seuraavalle tilikaudelle siirtyvä pääomajäämä nollaksi.

Näytesivut

Kohta a) Hoitotalouden talousarvio

Mitä ehdotat hallitukselle hoitovastiketasoksi tilikauden 3 kuudelle viimeiselle kuukaudelle (€/m²/kk; pyöristys täysiksi senteiksi)?

Vastaus: _____ €/m²/kk

Kohta b) Pääomatalouden talousarvio

Mitä ehdotat hallitukselle pääomavastikkeen tasoksi tilikauden 3 kuudelle viimeiselle kuukaudelle(€/m²/kk; pyöristys täysiksi senteiksi)?

Vastaus: _____ €/m²/kk

Ks. mallivastaus s. 142–143.

Näytesivut

Asunto Oy Laskari
Tilikausi 3

Asuinneliöt	700,0
Huoneistot	6
Tilikausi, kk	12
Hlö-lkm	
Likvid. reservi, kk	

TALOUSARVIO
JUOKSEVA HOITOTALOUS

							TALOUSARVIO (€)	**TOTEUT. ED. TK. (€)**
HOITOTULOT								
Hoitovastikkeet	€/m²/kk	kk		m²				25 578,00
1.1.–30.6.		6		700,0		I		
1.7.–31.12.		6		700,0	E-F-G-H-I =	J		
Korjausvastikkeet	€/m²/kk	kk		m²		H		0,00
				700,0				
				700,0				
Vesivastikkeet	€/hlö/kk	kk		hlö-lkm		G		3 396,00
1.1.–30.6.		6						
1.7.–31.12.		6						
Käyttökorvaukset						F		0,00
HOITOTULOT yhteensä					D - A	E		**28 974,00**

HOITOMENOT

	Tilav. m³ / Hlö-lkm	kWh/m³/v / l/hlö/vrk	MWh/v / m³/v	€/MWh / €/m³	Perusmaksu €/v			
Henkilöstömenot							-440,00	-440,00
Hallinto							-1 200,00	-1 150,00
Käyttö ja huolto							-4 820,00	-3 760,00
Ulkoalueiden hoito							0,00	0,00
Siivous							0,00	0,00
Lämmitys	2 800							-8 950,00
Vesi ja jätevesi	19	130	901,6	2,68	480,00		-2 896,15	-2 825,00
Sähkö ja kaasu	2 800	2,8	7,8	151,41	80,00		-1 267,05	-1 205,00
Jätehuolto							-1 700,00	-1 670,00
Vahinkovakuutukset							-880,00	-850,00
Kiinteistövero							-2 620,00	-2 570,00
Hoitovastikkeella katettavat korjaukset								-5 875,00
Suoraan taseeseen aktivoitavat hankinnat								-2 500,00
HOITOMENOT yhteensä						A		**-31 795,00**

TILIKAUDEN HOITOJÄÄMÄ	B -C	D	**-2 821,00**
Edelliseltä tilikaudelta siirtyvä hoitojäämä		C	1 374,00
Seuraavalle tilikaudelle siirtyvä hoitojäämä		B	-1 447,00

Näytesivut

Asunto Oy Laskari
Tilikausi 3

TALOUSARVIO

PÄÄOMATALOUS

Pääomavastike 1

Velalliset neliöt							**TALOUSARVIO (€)**
Pääomajäämätavoite	0						
TULOT	€/m²/kk	kk		m²			
Pääomavastikkeet							
1.1.–30.6.		6				G	
1.7.–31.12.		6			E - F - G =	H	
Muut tulot						F	
TULOT yhteensä					D - A =	E	

MENOT	kk	korko (%)	pääoma (€)		
Lyhennys 30.6.					
Lyhennys 31.12.					
Korot					
1.1.–30.6.	6				
1.7.–31.12.	6				
Muut kulut					
MENOT yhteensä				A	

TILIKAUDEN PÄÄOMAJÄÄMÄ	B - C =	D
Edelliseltä tilikaudelta siirtyvä pääomajäämä		C
Seuraavalle tilikaudelle siirtyvä pääomajäämä		B

Näytesivut