



# TILINPÄÄTÖSMALLI

## Asunto-osakeyhtiön tilinpäätös

Tässä tilinpäätösmallissa

- on esitetty mikrokokoisen asunto-osakeyhtiön tilinpäätös, toimintakertomus, tase-erittelyt sekä liitetietositteet
- on sovellettu uudistettua kirjanpitolakia sekä pien- ja mikroyrityksiä koskevaa tilinpäätösasetusta
- ohjeita ja huomioita on esitetty sinisissä tekstilaatikoissa

Uudistettua kirjanpitolakia sovelletaan ensimmäisen kerran tilikaudella, joka alkaa 1.1.2016 tai sen jälkeen. Uudistettua kirjanpitolakia saadaan kuitenkin soveltaa tilinpäätöksiin, jotka laaditaan lain voimaantulon jälkeen.

Katso tilinpäätösmallin käyttöehdot osoitteesta <http://www.tiliextra.fi/kayttoehdot>

Tilinpäätösmallin päivitetty versio julkaistaan osoitteessa [www.tiliextra.fi](http://www.tiliextra.fi).

# *As.oy Kotikaupungin Mallitie 4*

## Tilinpäätös

1.1.2016 - 31.12.2016

Tilinpäätös on säilytettävä 31.12.2026 asti

---

**Osoite** Mallitie 4  
00001 Kotikaupunki

**Y-tunnus** 1234567-8  
**Kotipaikka** Kotikaupunki

# As.oy Kotikaupungin Mallitie 4

Tilinpäätös tilikaudelta 1.1.2016 - 31.12.2016

Sisälllys	Sivu
▶ Sisällysluettelo	1
▶ Tase	2
▶ Tuloslaskelma	3
▶ Liitetiedot	5
▶ Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista	9
▶ Tositteiden lajit ja säilytystapa	9
▶ Tilinpäätöksen allekirjoitukset	10
▶ Liitteenä toimintakertomus	

Tilinpäätös on säilytettävä vähintään 10 vuotta tilikauden päättymisestä eli 31.12.2026 asti (KPL 2:10.1 §).

Tilikauden tositeaineisto on säilytettävä vähintään 6 vuotta sen vuoden lopusta, jona tilikausi on päättynyt eli 31.12.2022 asti (KPL 2:10.2 §).

Uudistetun kirjanpitolain mukaan tilinpäätöksen sivuja tai aukeamia ei enää vaadita numeroitavaksi. Suosittelemme kuitenkin sivunumerointia ja sisällysluetteloja, sillä ne selkeyttävät tilinpäätöksen rakennetta.

Tieto vähimmäissäilytysajasta päivämäärineen on suositeltavaa esittää suoraan tilinpäätöksen kannessa, josta se on myöhemmin vuosina aineistoa järjestettäessä helposti havaittavissa.

**Osoite** Mallitie 4  
00001 Kotikaupunki

**Y-tunnus** 1234567-8  
**Kotipaikka** Kotikaupunki

<b>Tase</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
	€	€
<b>VASTAAVAA</b>		
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT</b>		
Aineettomat hyödykkeet	132 066,67	0,00
Aineelliset hyödykkeet	2 249 694,05	2 336 553,20
Sijoitukset	840,95	840,95
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT</b>		
Saamiset	782,00	30,00
Rahat ja pankkisaamiset	35 860,55	77 743,85
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>2 419 244,22</b>	<b>2 415 168,00</b>
<b>VASTATTAVAA</b>		
<b>OMA PÄÄOMA</b>		
Osakepääoma	168 187,92	168 187,92
Rakennusrahasto	2 099 040,48	2 099 040,48
Muut rahastot		
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	5 000,00	5 000,00
Lainanlyhennysrahasto	24 000,00	0,00
Perusparannusrahasto	12 000,00	0,00
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	-762,40	5,00
Tilikauden voitto (tappio)	280,32	-767,40
	<u>2 307 746,32</u>	<u>2 271 466,00</u>
<b>TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ</b>		
Asuinalovaraukset	0,00	138 000,00
<b>VIERAS PÄÄOMA</b>		
Pitkäaikainen vieras pääoma	90 000,00	0,00
Lyhytaikainen vieras pääoma	21 497,90	5 702,00
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>2 419 244,22</b>	<b>2 415 168,00</b>

Taseen vastaavaa-puolella tulee PMA 4:2 §:n mukaan esittää pysyvässä vastaavissa aineettomat hyödykkeet, aineelliset hyödykkeet ja sijoitukset; vaihtuvissa vastaavissa vaihto-omaisuus, saamiset, rahoitusarvopaperit sekä rahat ja pankkisaamiset.

Taseen vastattavaa-puolella tulee PMA 4:2 §:n mukaan esittää oma pääoma eriteltynä niihin eriin, jotka on säädetty omaan pääoman kuuluviksi kyseistä yhtiömuotoa koskevassa laissa, sekä edellisten tilikausien voitto (tappio) ja tilikauden voitto (tappio).

Vastattavaa-puolella tulee lisäksi esittää tilinpäätössiirtojen kertymä, pakolliset varaukset sekä vieras pääoma eriteltynä pitkäaikaiseen ja lyhytaikaiseen vieraaseen pääomaan.

Kustakin taseen erästä on esitettävä vastaava tieto viimeistä edeltävältä tilikaudelta (KPL 3:1.2 § / PMA 1:1.2 §). Tämä vertailutieto esitetään yleisen tavan mukaisesti oikeanpuoleisessa sarakkeessa.

Jos yksittäisen nimikkeen kohdalle ei tule lukua tilikaudelta ja edeltävältä tilikaudelta, se on jätettävä pois eli ns. "nollarivejä" ei selkeyden vuoksi tule esittää (PMA 4:3 / PMA 2:8.2 §).

Mikroyritys saa halutessaan täydentää tasetta välisummilla ja uusilla erillä, mikäli se ei vaaranna KPL 3:2 §:n edellyttämää oikeaa ja riittävää kuvaa (PMA 4:3 / PMA 2:6 §). Pien- ja mikroyritysten tilinpäätöstietoja koskevassa asetuksessa ei siis edellytetä välisummien esittämistä.

Tase on laadittava kaavoja yksityiskohtaisempana, jos se on tarpeen tase-erien selventämiseksi (PMA 4:3 § / PMA 2:6 §).

Tässä mallissa tase on esitetty käyttäen hyväksi kaikki PMA 4:2 §:n mikroyritysten taseen laatimiselle asettamat helpotukset.

**Tuloslaskelma**1.1. - 31.12.2016  
€1.1. - 31.12.2015  
€**Kiinteistön tuotot****Vastikkeet**

Hoitovastikkeet	223 275,00	179 400,00
Hankeosuussuoritukset	12 000,00	0,00
Kulutusperusteiset vastikkeet	23 718,00	19 754,00
./ Rahastoidut vastikkeet	-12 000,00	0,00
Vastikkeet yhteensä	246 993,00	199 154,00
Vuokrat	5 900,00	5 800,00
Käyttökorvaukset	3 600,00	3 780,00
Muut kiinteistön tuotot	16,00	80,00
Kiinteistön tuotot yhteensä	256 509,00	208 814,00

## Luottotappiot ja oikaisuerät

Luottotappiot	-8,00	0,00
Luottotappiot ja oikaisuerät yhteensä	-8,00	0,00

## Kiinteistön hoitokulut

Henkilöstökulut	-1 770,00	-920,00
Hallinto	-17 233,10	-16 485,45
Käyttö ja huolto	-19 203,30	-18 029,00
Ulkoalueiden hoito	-1 614,00	-1 586,13
Siivous	-208,23	-50,00
Lämmitys	-38 803,00	-39 287,02
Vesi ja jätevesi	-20 592,00	-18 292,60
Sähkö ja kaasu	-6 588,00	-7 109,35
Jätehuolto	-5 920,30	-6 385,67
Vahinkovakuutukset	-3 448,25	-2 504,08
Vuokrat	-10 620,53	-10 552,86
Kiinteistövero	-500,00	-500,00
Korjaukset	-312 220,20	-37 923,12
./ Aktivoinnit taseeseen	141 500,00	0,00
Muut hoitokulut	-432,00	0,00
Kiinteistön hoitokulut yhteensä	-297 652,91	-159 625,28
HOITOKATE	-41 151,91	49 188,72

## Poistot ja arvonalentumiset

Rakennuksista ja rakennelmista	-80 434,10	-43 500,00
Koneista ja kalustosta	-6 425,05	-5 462,00
Muista pitkävaikutteisista menoista	-9 433,33	0,00
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-96 292,48	-48 962,00

## Rahoitustuotot ja -kulut

Korkotuotot	45,00	44,00
Muut rahoitustuotot		
Pääomavastikkeet	13 835,50	0,00
./ Rahastoidut osuudet vastikkeista	-12 000,00	0,00
Lainaosuussuoritukset	12 000,00	0,00
./ Rahastoidut osuudet suorituksista	-12 000,00	0,00
Korkokulut	-1 835,50	-1 032,22
Muut rahoituskulut	-320,29	-5,90
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-275,29	-994,12

## VOITTO (TAPPIO) ENNEN TP-SIIRTOJA JA VEROJA

-137 719,68      -767,40

## Tilinpäätössiirrot

Asuintalovarausten muutos	138 000,00	0,00
Tilinpäätössiirrot yhteensä	138 000,00	0,00

## TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)

**280,32**      **-767,40**

Tuloslaskelma on kirjanpitolain mukaan tilinpäätöksessä taseen jälkeen (KPL 3.1 §).

Tuloslaskelmamalli on laadittu PMA 2:2 §:n mukaisen kiinteistökaavan mukaan.

Mikroyritys saa halutessaan täydentää tuloslaskelmaa välisummilla ja uusilla erillä, mikäli se ei vaaranna KPL 3:2 §:n edellyttämää oikeaa ja riittävää kuvaa. Tuloslaskelma on laadittava kaavoja yksityiskohtaisempaan, jos se on tarpeen tilikauden tuloksen muodostumiseen vaikuttaneiden tekijöiden selventämiseksi (PMA 4:3 § ja PMA 2:6 §).

## Liitetiedot 31.12.2016

Liitetiedoissa annetaan tuloslaskelman ja taseen sisältämiä tietoja täsmentäviä ja täydentäviä tietoja. Liitetiedot on selkeyden vuoksi suositeltavaa esittää samassa järjestyksessä, kuin ne ovat pien- ja mikroyrityksiä koskevassa asetuksessa.

Alla on käsitelty PMA 3 luvun mukaisia asunto-osakeyhtiöihin sovellettuja otsakkeita lakiviitteineen. Luettelon yhteydessä on esimerkkejä asunto-osakeyhtiöiden tavanomaisista liitetiedoista. Erilaisten tilanteiden ja vaihtoehtojen esittämiseksi esimerkit eivät välttämättä kaikilta osin täsmää malliasunto-osakeyhtiön tuloslaskelman ja taseen lukuihin. Malliasunto-osakeyhtiön tuloslaskelmasta ja taseesta poikkeavat liitetietoesimerkit on esitetty kursivoituina.

PMA 1:3 §:n mukaan mikroasunto-osakeyhtiön tilinpäätös täyttää oikean ja riittävän kuvan vaatimuksen, mikäli tilinpäätöksessä esitetään kaikki pien- ja mikroyritysten tilinpäätösasetuksessa ja asunto-osakeyhtiölaissa säädetty tilinpäätös- ja toimintakertomustiedot (suojasatamasäännös).

### Tieto tilinpäätöksen laatimisessa noudatetusta säännöstöstä (PMA 1:1.5 §)

PMA 1:1.5 §:n mukaan tilinpäätöksessä on annettava tieto, mikäli tilinpäätös on laadittu pien- ja mikroyrityksiä koskevan asetuksen mukaisesti. KILA:n lausunnon 1950/2016 mukaan tilinpäätöksestä on ilmentävä, onko sen laatimisessa noudatettu mikro- vai pienyrityssäännöstöä. Tieto asetuksen noudattamisesta on loogista esittää esimerkiksi tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden yhteydessä, mutta se voidaan esittää myös esimerkiksi tilinpäätöksen kansisivulla.

**Esim:** Tilinpäätös on laadittu pien- ja mikroyrityksen tilinpäätöksessä esitettävistä tiedoista annetun asetuksen (PMA) mikroyrityssäännösten mukaisesti.

### Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet (PMA 3:1 §)

#### 1.-2. Arvostusperiaatteet ja menetelmät sekä jaksotusperiaatteet ja menetelmät, mikäli:

- 1) vaihto-omaisuuden käyttöjärjestys on jokin muu kuin FIFO;
- 2) aineettoman oikeuden poistoaika poikkeaa 10 vuodesta;
- 3) kehittämismenoja, liikearvoa tai muita pitkävaikutteisia menoja on aktivoitu;

**Esim:** Aineettomiin hyödykkeisiin aktivoitu vuokratontilla sijaitsevan kiinteistön pihakivetyks on arvostettu hankintamenoon, joka poistetaan 15 vuodessa. Poistoaajassa on huomioitu tontin vuokrasopimuksen päättymispäivä 31.12.2031.

- 4) pitkän valmistusajan vaativa suorite kirjataan tuotoksi valmistusasteen perusteella;
- 5) rahoitusvälineet tai sijoituskiinteistöt on merkitty markkinahintaa korkeampaan käypään arvoon;
- 6) ulkomaanrahan määräiset saamiset sekä velat ja muut sitoumukset on muutettu Suomen rahaksi käyttäen jotain muuta kuin tilinpäätöspäivän kurssia.

#### 3. Pysyvien vastaavien hyödykkeistä arvostusperiaatteet ja -menetelmät sekä jaksotusperiaatteet ja -menetelmät, mikäli:

- 1) hankintameno on luettu hankinnasta tai valmistuksesta johtuvia välillisiä menoja tai korkomenoja;
- 2) koneiden ja kaluston, rakennusten tai muiden aineellisten hyödykkeiden suunnitelmapoistot eroavat verotuksessa hyväksytyistä enimmäispoistoista;

**Esim:** Poistoja ei tehdä ennalta laaditun suunnitelman mukaan, vaan poistot tehdään johdonmukaisesti verotettavan tulon välttämisen edellyttämässä laajuudessa. Tilikaudella koneista ja kalustosta on tehty 25 % menojäännöspoisto. Rakennuksista ja rakennelmista on tehty 3,47 % menojäännöspoisto.



- 3) hyödykkeisiin on kirjattu arvonkorotuksia;
- 4) saatuja avustuksia ei ole vähennetty hankintamenoista vaan käsitelty siirtovelkana;
- 5) vähäarvoisten hyödykkeiden sekä hyödykkeiden, joiden todennäköinen taloudellinen käyttöaika on enintään kolme vuotta, hankintamenoja on aktivoitu taseeseen;
- 6) rahoitusleasing-sopimuksella hankittu omaisuus on merkitty taseeseen

4. Mikäli tilinpäätös on laadittu noudattaen kansainvälisiä tilinpäätösstandardeja, liitetieto kyseisen tilinpäätössäännösten noudattamisesta.

#### Poikkeukselliset erät (PMA 3:2 §)

Poikkeuksellisten olennaisten tuotto- ja kuluerien määrä ja sisältö.

*Esim:* Korjauskulut sisältävät 150 000 euroa kreosiitin kapseloinnista aiheutuneita menoja.

#### Tilikauden jälkeiset olennaiset tapahtumat (PMA 3:3 §)

Tiedot tilikauden päättymisen jälkeisistä olennaisista tapahtumista, jotka eivät muuten ilmene tilinpäätöksestä sekä arvio tällaisten tapahtumien taloudellisesta merkityksestä.

*Esim A:* Tilikauden päättymisen jälkeen paikoitusalueella huomattiin useita irronneita kiviä. Takuuasioista neuvotellaan urakoitsijan kanssa.

*Esim B:* Tilikauden päättymisen jälkeen tammikuussa 2017 allekirjoitettiin Julkisivremontti Oy:n kanssa sopimus julkisivremonnista, joka toteutetaan vuoden 2017 aikana. Urakan hinta on noin 4 miljoonaa euroa.

*Esim C:* Alkaneella tilikaudella yhtiötä vastaan on nostettu kanne liittyen tilikaudella 2015 tapahtuneeseen liukastumiseen taloyhtiön pihassa. Yhtiöltä vaaditaan vahingonkorvauksena 35 000 euroa. Johdon arvion mukaan kanne on perusteeton, eikä siitä ole kirjattu tilinpäätökseen varausta. Tilinpäätöksen allekirjoitushetkellä kanteen käsittely käräjäoikeudessa ei ole vielä alkanut.

#### Arvonkorotusrahasto (PMA 3:4 §)

1. Jos pysyviin vastaaviin kuuluvaan hyödykkeeseen on kirjattu arvonkorotus, liitetietona on esitettävä:

- 1) arvonkorotusrahaston muutokset tilikauden aikana;
- 2) selvitys arvonkorotusrahaston muutoksiin liittyvistä verovaikutuksista; sekä
- 3) arvonkorotuksen kohteiden yhteenlaskettu kirjanpitoarvo ennen arvonkorotusta.

#### Pitkäaikaiset lainat (PMA 3:6 §)

Yhteenlaskettu määrä pitkäaikaiseen vieraaseen pääomaan kuuluvista veloista, jotka eräänyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua.

*Esim:* Pitkäaikaiseen vieraaseen pääomaan sisältyy 26 000 euroa velkoja, jotka eräänyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua.



**Annetut vakuudet ja taseen ulkopuoliset sitoumukset ja järjestelyt sekä eläkevastuut (PMA 3:7 §)****1. Liitetietona on esitettävä:**

1) esineoikeudelliset vakuudet, jotka asunto-osakeyhtiö on antanut omaisuudestaan, eriteltyinä käteispanntien, ajoneuvokiinnitysten, yrityskiinnitysten, kiinteistökiinnitysten ja muun mahdollisen esinevakuuslajin (vakuuslaji tulee esittää) mukaisiin määriin.

<b>Esim:</b> Vakuuslaji	<b>Euroa</b>	<b>Kenen puolesta</b>
Kiinteistökiinnitykset	106 000,00	omasta

2. momentin mukaan edellä mainituista esineoikeudellisista vakuuksista on eriteltävä ne, jotka mikroyritys on antanut sen kanssa samaan konserniin kuuluvien yritysten puolesta ja osakkuusyrittensä puolesta.

3. momentin mukaan vakuus ilmoitetaan enintään sen velan tai muun sitoumuksen määräisenä, jonka vakuudeksi se on annettu. Jos vakuuden arvo on velkaa tai sitoumusta pienempi, vakuus esitetään pienemmän arvon mukaan.

**2) taseen ulkopuolisten taloudellisten sitoumusten yhteismäärä**

*Esim: Taseen ulkopuolisten taloudellisten sitoumusten yhteismäärä on 4,2 miljoonaa euroa.*

3) tiedot taseen ulkopuolisten järjestelyjen luonteesta ja liiketoiminnallisesta tarkoituksesta, jos järjestelyistä aiheutuvat riskit ja hyödyt ovat olennaisia ja jos niitä koskeva tieto on välttämätön taloudellisen aseman arvioimista varten

*Esim: Edellä esitettyyn taseen ulkopuolisten sitoumusten yhteismäärään sisältyy*  
*- tilikaudella 2016 solmittu urakkasopimus julkisivuremontista*  
*- pysäköintipaikkojen rakentamisvastuu*  
*- arvonlisäveron palautusvastuu vuonna 2010 tehdystä kiinteistöinvestoinnista*

Liitetiedossa ei tarvitse esittää järjestelyn vaikutuksia yritykseen (esimerkiksi euromääräisiä vastuita), vaan siinä kuvataan järjestelyn luonnetta ja tarkoitusta. Esimerkkejä taseen ulkopuolisista järjestelyistä ovat muun muassa sopimusperusteiset velvoitteet kuten leasing-järjestelyt, urakkasopimukset, rakentamisvastuut ja arvonlisäveron palautusvastuu kiinteistöinvestoinneista.

**4) eläkevastuu, jota ei ole siirretty vakuutuslaitoksen kannettavaksi**

PMA:n yksityiskohtaisten perustelujen mukaan kohdalla tarkoitetaan eläkevastuuta, jota ei ole siirretty eläkelaitoksen hoidettavaksi, vaan kirjanpitovelvollinen vastaa siitä itse.

**Tiedot emoyrityksestä (PMA 3:8 §)**

Emoyrityksen nimi ja kotipaikka siitä konsernitilinpäätöksen kohteena olevasta konsernista, johon yritys välittömimmin kuuluu.

**Lainat isännöitsijälle ja hallitukselle sekä heidän puolestaan annetut sitoumukset (PMA 3:9 §)**

Isännöitsijästä, hallituksen jäsenistä ja varajäsenistä sekä vastaaviin toimielimiin kuuluvista henkilöistä on ilmoitettava toimielinkohtaisena liitetietona:

- 1) heille myönnettyjen rahalainojen yhteenlaskettu määrä samoin kuin määrän vähennys ja lisäys tilikauden aikana, sekä lainojen pääasialliset korko- ja muut ehdot;
- 2) heitä koskevien vakuuksien ja vastuusitoumusten yhteenlaskettu määrä ja pääasiallinen sisältö;
- 3) eläkesitoumukset näistä tehtävistä.

**Liiketoimet intressitahojen kanssa (PMA 3:10 §)**

1. Tiedot yrityksen ja tämän intressitahoihin kuuluvien välisistä olennaisista liiketoimista, joita ei ole toteutettu tavanomaisin kaupallisin ehdoin.

3. Intressitahoon liittyvästä toimesta esitettäviin tietoihin tulee sisältyä:

- 1) kuvaus liiketoimesta;
- 2) liiketoimen arvo;
- 3) intressisuhteen luonne; sekä
- 4) muut yrityksen taloudellisen aseman arvioimisen kannalta välttämättömät tiedot liiketoimesta

*Esim A:* Yhtiö on tehnyt sopimuksen tilikaudella 2017 toteutettavasta julkisivuremontin suunnittelusta hallituksen jäsenen Tatu Tappuraisen yrityksen Tmi Tappuraisen kanssa. Sopimuksen perusteella Tmi Tappuraiselle maksetaan suunnittelusta 100.000 euroa (sis. alv) sekä provisio julkisivuremontin budjetoiduista kustannuksista saaduista säästöistä.

*Esim B:* Yhtiö on tilannut siivous- ja kunnossapitopalvelut hallituksen puheenjohtaja Turo Tuppuraisen yritykseltä Tmi Sikupipalta. Siivous- ja kunnossapitopalvelun kuukausihinta on 1.400 euroa (sis. alv) ja se maksetaan kuukausittain ennakoon.

6. Tavanomaisin ehdoin toteutetuista olennaisista toimista intressitahojen kanssa ilmoitetaan niiden osapuolet ja toimien arvot, jos ne ovat tarpeen oikean ja riittävän kuvan antamiseksi.

Pien- ja mikroyritysten tilinpäätöstietoja koskevan asetuksen yksityiskohtaisten perustelujen mukaan intressitahojen kanssa tehtävät olennaiset liiketoimet tulee esittää liitetiedoissa, vaikka tällaisilla transaktioilla olisikin positiivinen vaikutus kirjanpitovelvollisen tuloksen muodostumiselle.

2. momentin mukaan tietoja yksittäisistä liiketoimista voidaan yhdistellä lajeittain paitsi silloin kun tietojen erillistä esittämistä voidaan pitää välttämättömänä arvioitaessa liiketoimen vaikutusta yrityksen taloudelliseen asemaan.

4-5. momentin mukaan intressitahoilla tarkoitetaan tätä pykälää sovellettaessa oikeushenkilöä, joka on yrityksen kanssa määräysvaltasuhteessa tai osakkuusyrityssuhteessa. Lisäksi intressitahoihin luetaan toimitusjohtaja, hallituksen jäsen ja varajäsen sekä edeltäviä kohtia vastaaviin toimielimiin kuuluvat henkilöt kuten isännöitsijä.

**Henkilöstö (PMA 3:11 §)**

Henkilöstön keskimääräinen lukumäärä tilikauden aikana

*Esim:* Tilikaudella taloyhtiön palveluksessa oli talonmies, eli yksi henkilö.

**Omien osakkeiden ja osuuksien hankinnat ja luovutukset (PMA 3:12 §)**

- 1) tilikauden aikana tehtyjen omien osakkeiden tai osakkeita vastaavien oman pääoman ehtoisten osuuksien hankintojen perusteet
- 2) tilikauden aikana hankittujen tai luovutettujen omien osuuksien lukumäärä ja nimellisarvo tai kirjanpidollinen vasta-arvo sekä suhteellinen osuus, jota omat osuudet edustavat merkitystä omasta pääomasta
- 3) vastikkeellisissa hankinnoissa tai luovutuksissa omista osuuksista suoritettu vastike

*Esim A:* Yhtiö on tilikaudella hankkinut lunastusoikeuden nojalla omia osakkeitaan

Lukumäärä	Vasta-arvo	Osuus osakepo:sta	Suoritettu maksu/ kpl	Kauppahinta
50	47,38	1,4 %	2 000	100 000

tilikaudella hankituista omista osakkeista on maksettu varainsiirtovero 2,0 %

**Esim B: Tilikaudella luovutetut omat osakkeet**

Lukumäärä	Vasta-arvo	Osuus osakepo:sta	Suoritettu maksu/ kpl	Kauppahinta
111	47,38	3,1 %	1 900	210 900

**Esim C: Yhtiön hallussa olevat omat osakkeet**

Lukumäärä	Vasta-arvo	Osuus osakepääomasta
111	47,38	3,1 %

**Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista**

- Esim:**
- Tilinpäätös
  - Tase-erittelyt yhtenä niteenä
  - Vastike- ja vuokrareskontra
  - Tilikartta ja saldoluettelo yhtenä niteenä
  - Pää- ja päiväkirja yhtenä niteenä koko tilikaudelta

Tietojärjestelmä muodostaa osakirjanpidon, jos siitä siirretään tietoja varsinaiseen kirjanpitojärjestelmään yhdistelmänä tai muuna yhteenvetona. Esimerkiksi vastikereskontra, josta laskut tai suoritukset siirretään yhdistelminä pääkirjanpitoon, on osakirjanpito. Osakirjanpito on kirjanpidon osa ja sitä on säilytettävä kuten pääkirjanpitoa.

**Tositteiden lajit ja säilytystavat**

**Esim A:**

Tositelaji	Sarja	Säilytystapa
Vastikereskontra	30	sähköisesti pdf-tiedostoina
Ostolaskut	40	paperitositteina
Rahaliikennetositteet	50	paperitositteina
Muistiotositteet	90	paperitositteina
Liitetietositteet	LT	paperitositteina

**Esim B: Tilikauden ajalla 1.1.2016 - 31.7.2016**

Tositelaji	Sarja	Säilytystapa
Vastikereskontra	30	sähköisesti pdf-tiedostoina
Ostolaskut	40	paperitositteina
Rahaliikennetositteet	50	paperitositteina
Muistiotositteet	90	paperitositteina
Liitetietositteet	LT	paperitositteina

**Tilikauden ajalla 1.8.2016 - 31.12.2016**

Myyntilaskut	ML	sähköisesti NetCounter-järjestelmässä
Ostolaskut	OL	pdf-tiedostoina tai verkkolaskuina NetCounter-järjestelmässä
Rahaliikennetositteet	PT	sähköisesti NetCounter-järjestelmässä
Muistiotositteet	MU	sähköisesti NetCounter-järjestelmässä
Liitetietositteet	LT	paperitositteina

Luettelo kirjanpidoista, tositteiden lajeista ja niiden säilytystavoista ei enää uudistetussa kirjanpito-laissa tarvitse kirjoittaa tilinpäätökseen. Uudistetun KPL:n 2:7a §:n mukaan kirjanpito-velvollisella tulee kuitenkin olla tilinpäätöksen perustana olevista kirjanpidoista sekä tositteiden ja muiden kirjanpitoaineistojen lajeista luettelo, josta ilmenee niiden keskinäiset yhteydet ja säilytystavat. Uudistetun KPL:n 2:10.1 §:n mukaan tilinpäätöstä, toimintakertomusta, kirjanpitoja, tililuetteloita sekä luetteloita kirjanpidoista ja aineistoista on kuitenkin säilytettävä vähintään 10 vuotta tilikauden päättymisestä niin, että niiden tarkastelu Suomesta käsin on vaikeuksitta mahdollista viranomaiselle ja tilintarkastajalle ilman aiheetonta viivästystä. Tästä syystä luetteloiden sisällyttäminen tilinpäätökseen on suositeltavaa erillään säilytettävän dokumentin sijasta.

**Tilinpäätöksen allekirjoitukset**

Kotikaupunki 20.2.2017

**Turo Tuppurainen**

hallituksen puheenjohtaja

**Tatu Tappurainen**

hallituksen jäsen

**Voitto Tappiola**

hallituksen jäsen

Isännöitsijätoimisto OLK Oy

**Iisa Noitsija**

isännöitsijä

**Tilinpäätösmerkintä:**

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Kotikaupungissa 3 .päivänä maalis kuuta 2017**Matti Mallikas**

HT-tilintarkastaja

# *As.oy Kotikaupungin Mallitie 4*

**Toimintakertomus** 1.1.2016 - 31.12.2016

<b>Sisällys</b>	<b>Sivu</b>
▶ Sisällysluettelo	1
▶ Toimintakertomustiedot	2
▶ Vastikerahoituslaskelma	6
▶ Tiedot talousarvion toteutumisesta	7
▶ Hankerahoituslaskelma	8
▶ Toimintakertomuksen allekirjoitukset	9

Seuraavassa on tavanomaisia esimerkkejä asunto-osakeyhtiön toimintakertomustiedoista. Erilaisten tilanteiden ja vaihtoehtojen esittämiseksi esimerkit eivät välttämättä kaikilta osin täsmää malliasunto-osakeyhtiön tuloslaskelman ja taseen lukuihin. Malliasunto-osakeyhtiön tuloslaskelmasta ja taseesta poikkeavat toimintakertomusesimerkit on esitetty kursivoituina.

Vaikka asunto-osakeyhtiö olisikin PMA 1:1.3 §:n nojalla vapautettu kirjanpitolain mukaisen toimintakertomuksen laatimisesta, se pitää asunto-osakeyhtiölain (10:5 §) mukaan aina laatia.

# Toimintakertomus

## Tiedot olennaisista tapahtumista tilikaudella ja sen päättymisen jälkeen

AsOYL 10:5 §:n mukaan toimintakertomuksessa on annettava tiedot olennaisista tapahtumista tilikaudella ja sen päättymisen jälkeen. Vakiintuneen käytännön mukaan toimintakertomuksessa esitetään perustiedot yhtiöstä ja sen hallinnosta, tiedot kiinteistön ja rakennuksen hallintaperusteesta, kulutustiedot, tehdyt ja tulevat kunnossapito- ja uudistustoimet, hankelaskelmat, mahdolliset vahinkotapahtumat ja oikeudenkäynnit.

### 1. Perustietoja

<i>Esim:</i> Osoite:	Mallitie 4, 00001 Kotikaupunki			
Y-Tunnus:	1234567-8, merkitty 31.12.1963			
Kiinteistötunnus:	111-2-333-2			
Valmistunut:	Vuonna 1963			
Tontti:	Vuokralla	1050	m <sup>2</sup>	
Asukashuoneistoja:	61	kpl,	4875	m <sup>2</sup> ,
Autotalleja:	5	kpl,	90	m <sup>2</sup> ,
Osakkeita:	3550	kpl		
Kuutiutilavuus:	25591	m <sup>3</sup>		

### 2. Yhtiökokoukset

*Esim:* Yhtiössä järjestetään yhtiöjärjestyksen mukaisesti vuosittain yksi varsinainen yhtiökokous. Varsinainen yhtiökokous pidettiin 15.4.2016. Kokouksessa oli edustettuna 2950 osaketta ja ääntä yhtiön 3550 osakkeesta ja äänestä. Kokouksessa käsiteltiin yhtiöjärjestyksen edellyttämät asiat. Lisäksi hallitukselle annettiin valtuudet kerätä tarvittaessa kaksi ylimääräistä hoitovastiketta, tai jättää kaksi hoitovastiketta perimättä. Päätettiin myös perusparannusrahaston kartuttamisesta enintään osakkailta vastaanotetuilla hankeosuussuorituksilla ja lainanlyhennysrahaston kartuttamisesta enintään lainanlyhennyksiin käytetyillä osakkailta vastaanotetuilla pääomavastikkeilla ja lainaosuussuorituksilla.

Tilikaudella pidettiin myös ylimääräinen yhtiökokous 18.6.2016, jossa käsiteltiin maksullista osakeantia, josta tarkemmat tiedot on ilmoitettu toimintakertomuksen kohdassa "Rakenne- ja rahoitusjärjestelyjä koskevat tiedot".

### 3. Hallinto

<i>Esim:</i> 1) Hallitus:	15.4.2016 saakka	15.4.2016 alkaen
	Voitto Tappiola puheenjohtaja	Turo Tuppurainen, puheenjohtaja
	Turo Tuppurainen	Tatu Tappurainen
	Tatu Tappurainen	Voitto Tappiola
	Hallitus kokoontui tilikauden aikana 12 kertaa.	
2) Tilintarkastaja:	HT Matti Mallikas	
Varatilintarkastaja:	HT Mikko Mallikas	
3) Isännöitsijä:	Isännöitsijätoimisto OLK Oy, päävastuullisena isännöitsijänä lisa Noitsija Puh. 12 3456 789	
4) Kiinteistöhuolto:	Siivous- ja kunnossapitopalvelu Tmi Sikupipa	

#### 4. Omistusvaihdokset ja taloyhtiön asukasmäärä

*Esim:* Tilikauden aikana osakeluetteloon on tehty seuraavat omistusvaihdokset:

F 14 Osakkeet 2315-2490  
B 19 Osakkeet 1490-1565

Keskimääräinen asukasmäärä:

2016 119  
2015 118

#### 5. Kulutustiedot

<i>Esim:</i>	Lämmitysenergia MWh	Kiinteistösähkö MWh	Vedenkulutus m <sup>3</sup>	I/hlö/vrk
2016	731,25	104,92	8200	200
2015	706,88	103,64	8100	195
2014	682,50	102,36	8200	200
2013	585,00	101,08	8200	200
2012	536,25	99,80	6150	150
2011	760,50	105,18	6150	150

#### 6. Lainat

<i>Esim:</i>	Pääoma 1.1. 0 euroa	Pääoma 31.12. 106 000 euroa	Oolannin osuuspankki
Pääomavastikelaina 1			
Lainan korko on 0,841 % (12 kk euribor).			

#### 7. Vastiketiedot

<i>Esim:</i>	01-05 /2016	06-12 /2016
1) Hoitovastike:	3,70 €/m <sup>2</sup> /kk	3,90 €/m <sup>2</sup> /kk
2) Rahoitusvastike:	Ensimmäinen erä 06/2016	0,67 €/osake/kk
3) Vesimaksu:	15,00 €/henkilö/kk	18,00 €/henkilö/kk

#### 8. Vakuutus

*Esim:* Yhtiöllä on kiinteistön täysarvovakuutus vakuutusyhtiö Mallivakuutuksessa.

#### 9. Tehdyt kunnossapito- ja uudistustoimet

*Esim A:* Yhtiössä toteutettiin peltikaton uusimisurakka 1996 ja sadevesiohjausten korjaaminen ja salaojien tarkastus sekä osittainen uusiminen vuonna 2002. Tämän jälkeen ei ole toteutettu suuria korjauksia. Tilikauden aikana pihan paikoitusalue kivetettiin. Hankkeen kustannukset olivat 142 000 euroa. Urakoitsijana oli Gatarityöt Oy.

*Esim B:* Yhtiössä toteutetut korjaukset:  
1996 peltikatteen uusiminen  
2002 sadevesiohjausten korjaaminen, salaojien tarkastaminen ja osittainen uusiminen  
2016 pihan paikoitusalueen kivetys

#### 10. Tiedot muista olennaisista tapahtumista tilikaudella

*Esim A:* Tilikauden aikana yhtiö on saanut Kotikaupungin rakennusvalvonnalta päätöksen, jonka mukaisesti pysäköintipaikkojen rakentamisveloitteen määräaika jatketaan 10 vuodelle.

*Esim B:* Joulukuussa 2016 allekirjoitettiin sopimus Julkisivuremontti Oy:n kanssa keväällä 2017 aloitettavasta julkisivuremontista. Julkisivuremontin kustannusarvio on 4 miljoonaa euroa.



**11. Tiedot olennaisista tapahtumista tilikauden päättymisen jälkeen**

**Esim A:** Tilikauden päättymisen jälkeen paikoitusalueella huomattiin useita irronneita kiviä. Takuuasioista neuvotellaan urakoitsijan kanssa.

**Esim B:** Tammikuussa 2017 allekirjoitettiin sopimus keväällä 2017 aloitettavasta julkisivuremontista Julkisivuremontti Oy:n kanssa. Julkisivuremontin kustannusarvio on 4 miljoonaa euroa.

**Esim C:** Alkaneella tilikaudella yhtiötä vastaan on nostettu kanne liittyen tilikaudella 2015 tapahtuneeseen liukastumiseen taloyhtiön pihassa. Yhtiöltä vaaditaan vahingonkorvauksena 35 000 euroa. Johdon arvion mukaan kanne on perusteeton, eikä siitä ole kirjattu tilinpäätökseen varausta. Tilinpäätöksen allekirjoitushetkellä kanteen käsittely käräjäoikeudessa ei ole vielä alkanut.

**Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä**

**Esim:** Taloyhtiö on solminut sopimuksen julkisivuremontin toteutuksesta tilikauden 2017 aikana. Rakennus on rakennettu vuonna 1963 ja vesi- ja viemäriverkoston teknisenä ikänä pidetään 50 vuotta. Yhtiössä toteutetaan tilikaudella 2018 LVIS-hankesuunnittelu, jonka perusteella aloitetaan putkiremontti 2018-2019. Asunto-osakeyhtiön hallitus on tehnyt yhtiökokouksessa esitettävän erillisen kunnossapitotarvesuunnitelman seuraavan viiden vuoden ajaksi.

AsOYL 6:3 §:n mukaan hallituksen on annettava vuosittain yhtiökokouksessa kirjallinen selvitys talon kunnossapitotarpeista seuraavan viiden vuoden aikana.

**Yhtiön omaisuuteen kohdistuvat pysyvät rasitteet ja kiinnitykset sekä panttikirjat**

AsOYL 10:5 §:n perusteella toimintakertomuksessa tulee antaa tiedot yhtiön omaisuuteen kohdistuvista pysyvistä rasitteista ja kiinnityksistä sekä siitä, missä panttikirjat ovat.

<b>Esim:</b>	<b>Nro</b>	<b>kpl</b>	<b>á</b>	<b>Yhteensä</b>	<b>Haltija</b>	<b>Päivä</b>
Kiinteistökiinnitys	1084-1087	4	30 000,00	120 000,00	Oolannin osuuspankki	15.4.1996
Kiinteistökiinnitys	1955-1958	4	20 000,00	80 000,00	Yhtiön omassa hallussa	19.5.2002

**Pääomallainat**

Pääomallainat ovat asunto-osakeyhtiöissä harvinaisia. Mikäli pääomallainoja on, tulee niistä ilmoittaa AsOYL 10:5 §:n nojalla pääasialliset lainaehdot ja lainoille kertynyt kuluksi kirjaamaton korko.

**Rakenne- ja rahoitusjärjestelyjä koskevat tiedot**

AsOYL 10:6 §:n mukaan toimintakertomuksessa on ilmoitettava, mikäli yhtiöstä on tullut emoyhtiö, tai se on ollut vastaanottavana yhtiönä sulautumisessa tai jakautumisessa tai yhtiö on jakautunut. Lisäksi toimintakertomuksessa on annettava selostus mm. osakeantia koskevien päätösten pääasiallisesta sisällöstä ja optio-oikeuksia koskevien päätösten pääasiallisesta sisällöstä.

**Esim A:** Ylimääräisen yhtiökokouksen 7.10.2016 päätöksen mukaisesti tilikaudella järjestettiin maksullinen osakeanti, jossa liikkeelle laskettiin yhtiön kattohuoneiston F22 hallintaan oikeuttavat uudet osakkeet (111 osaketta). Osakkeiden merkintähinta oli 1 900 euroa / osake. Merkintähinnan määrittäminen perustettiin kiinteistönvälittäjän arvioimaa markkinahintaa.

**Esim B:** Ylimääräisen yhtiökokouksen 8.5.2016 päätöksen mukaisesti tilikaudella järjestettiin maksuton osakeanti, jossa liikkeelle laskettiin autotalliin H1-H10 hallintaan oikeuttavat uudet osakkeet (à 10 osaketta), jotka kaikki merkittiin. Osakeannissa osakkeenomistajilla oli etuoikeus annettaviin osakkeisiin samassa suhteessa kuin heillä ennestään oli yhtiön osakkeita.

**Esim C:** Ylimääräisessä yhtiökokouksessa hallitukselle on annettu valtuutus maksullisen suunnatun osakeannin järjestämisestä entisen talonmiehen asunnon B7 myymiseksi (41 osaketta). Merkintähinnan määrittäisperusteena on kiinteistönvälittäjän arvioima markkinahinta.

### Tiedot omista osakkeista

AsOYL 10:7 §:n mukaan toimintakertomuksessa on ilmoitettava asunto-osakeyhtiön hallussa ja panttina olevien osakkeiden kokonaismäärät, suhteelliset osuudet kaikista osakkeista ja niiden tuottamista äänistä sekä huoneistot, joiden hallintaan osakkeet oikeuttavat. Lisäksi tilikauden aikana yhtiölle tulleet ja pantiksi otetut omat osakkeet ja niiden luovuttaminen tulee ilmoittaa toimintakertomuksessa. Osakkeista tulee ilmoittaa miten ne ovat tulleet tai miten ne on luovutettu, niiden lukumäärä ja suhteellinen osuus kaikista osakkeista sekä maksettu vastike.

Jos osakkeita on tullut tai niitä on luovutettu lähipiirille, tulee lähipiiriin kuuluva mainita nimeltä toimintakertomuksessa. Hallussa ja panttina olevat osakkeet ilmoitetaan erikseen.

**Esim A:** Yhtiö on tilikauden aikana lunastusoikeuden nojalla hankkinut osakkeet 1-50 (50 kpl) jotka oikeuttavat huoneiston A1 hallintaan. Hankitut osakkeet edustavat 1,4 % yhtiön kaikista osakkeista. Osakkeista maksettu kauppahinta oli 100 000 euroa, jonka lisäksi on maksettu 2 % varainsiirtovero.

**Esim B:** Yhtiön hallussa on aikaisemmillä tilikausilla hankitut osakkeet 123-233 (111 kpl), jotka oikeuttavat huoneiston A3 (kerhohuone) hallintaan. Hankitut osakkeet edustavat 3,1% yhtiön kaikista osakkeista.

### Selvitys varojen riittävydestä

Toimintakertomuksessa on annettava selvitys, jos yhtiön oma pääoma on negatiivinen. (AsOYL 22:23 §) Käytännössä selvitys tarkoittaa laskelmaa oman pääoman riittävydestä asianmukaisine selvityksineen esimerkiksi yhtiön omaisuuden arvostamisesta.

**Esim:** Laskelma oman pääoman riittävydestä

Oma pääoma 31.12.2016	-	15 445,45
Poistoero		
Pääomalaina (AsOYL 16 luku)		
Asuintalovaraus		
Rakennuksen kirjanpitoarvon ja käyvän arvon erotus *)		50 000,00
Yhteensä		34 554,55

\*)Rakennuksen käypä arvo on määriteltä kahdelta kiinteistönvälittäjältä saatujen kirjallisten arvioiden perusteella, joiden keskiarvosta on varovaisuuden periaatteella huomioitu 80 %.

Käyvän arvon määrittelyssä tulee noudattaa varovaisuutta joka tarkoittaa, että oman pääoman lisäyksen on perustuttava ulkopuolisten asiantuntijoiden arvioon, jollei hallitus muutoin voi osoittaa lisäyksen perusteltavuutta luotettavalla tavalla. Luotettavana perusteluna voisi pitää esimerkiksi kuluvalla tai sitä edeltävällä tilikaudella asianomaisen yhtiön vastaavien huoneistojen osakkeilla toteutuneiden kauppajen neliöhintatietoja riittävä varmuusmarginaali huomioiden.

### Hallituksen esitys yhtiön voittoa koskeviksi toimenpiteiksi

AsOYL 10:5 §:n mukaan toimintakertomuksessa on esitettävä hallituksen esitys voittoa koskeviksi toimenpiteiksi sekä esitys mahdollisesta muun vapaan oman pääoman jakamisesta.

**Esim:** Hallitus ehdottaa, että tilikauden voitto 280,32 euroa siirretään vapaaseen omaan pääomaan ja että osinkoa ei jaeta.

Vaikka asunto-osakeyhtiöt eivät pyri voiton tuottamiseen tai varojen jakamiseen osakkeenomistajille, tulee toimintakertomuksessa tehdä esitys yhtiön taseen osoittamaa voittoa koskeviksi toimenpiteiksi sekä esitys mahdollisen muun vapaan oman pääoman jakamisesta.

**VASTIKERAHOITUSLASKELMA****KIINTEISTÖN HOITO JA RAKENTAMINEN****HOITOTUOTOT**

Hoitovastikkeet	223 275,00
Kulutusperusteiset vastikkeet	23 718,00
Vuokrat	5 900,00
Käyttökorvaukset	3 600,00
Muut kiinteistön tuotot	16,00
Korkotuotot	45,00
	256 554,00
Luottotappiot ja oikaisuerät	-8,00

**HOITOKULUT**

Hoitokulut	-297 652,91
Aktivoidut hankinnat ja korjaukset	-141 500,00
Luottolimitin käytön vähennys	-118 000,00
	<u>-557 152,91</u>

HANKEOSUUSUORITUKSET	12 000,00
LUOTTOLIMITIN KÄYTÖN LISÄYS	130 000,00
MUUT LAINOJEN NOSTOT	118 000,00
HOITOVASTIKEYLI-/ALIJÄÄMÄ	-40 606,91
EDELLISTEN TILIKAUSIEN HOITOVASTIKEJÄÄMÄ	72 071,85
SIIRTYVÄ HOITOVASTIKEYLI-/ALIJÄÄMÄ	31 464,94

**RAHOITUS****PÄÄOMATUOTOT**

Pääomavastikkeet	1 835,50
Pääomavastikkeet (rahastoidut)	12 000,00
Lainaosuussuoritukset (rahastoidut)	12 000,00
	<u>25 835,50</u>

**PÄÄOMAKULUT**

Korkokulut	-1 835,50
Muut rahoituskulut	-320,29
Lainojen lyhennykset	-12 000,00
Lainaosuuslyhennykset	-12 000,00
	<u>-26 155,79</u>

PÄÄOMAVASTIKEYLI-/ALIJÄÄMÄ	-320,29
EDELLISTEN TILIKAUSIEN PÄÄOMAVASTIKEJÄÄMÄ	0,00
SIIRTYVÄ PÄÄOMAVASTIKEYLI-/ALIJÄÄMÄ	-320,29

**TARKISTUS KIRJANPITOON**

Hoitovastikeyli-/alijäämä	31 464,94
Pääomavastikeyli-/alijäämä	-320,29
Kokonaisjäämä	31 144,65

Rahoitusomaisuus	36 642,55
- Lyhytaikainen vieras pääoma	-21 497,90
./. Seuraavan tilikauden lainanlyhennykset	16 000,00
Taseen rahoitusasema	31 144,65
	0,00

**LAINAOSUUDET TILINPÄÄTÖSHETKELLÄ**

PIHAKIVETYSTÄ KOSKEVA LAINA Oolannin osuuspankki	Tilinpäätöspvm
PÄÄOMAVASTIKEYLI-/ALIJÄÄMÄ TILINPÄÄTÖSHETKELLÄ	-320,29
LAINAPÄÄOMA TILINPÄÄTÖSHETKELLÄ	106 000,00
LAINARASITUS YHTEENSÄ	106 320,29

LAINASTA VASTAAVAT YKSIKÖT (osakkeet)	2 950,00 kpl
LAINARASITUS PER VELALLINEN YKSIKKÖ	36,04 €/kpl

Vastikerahoituslaskelma on laadittava, jos vastiketta voidaan periä eri tarkoituksiin eri perustein. (AsOYL 10:5 §). Jos peritään ainoastaan hoitovastiketta, ei vastikerahoituslaskelmaa tarvitse laatia.

**TALOUSARVIOVERTAILU**

<b>KIINTEISTÖN HOITO JA RAKENTAMINEN</b>	<b>TOTEUMA</b>	<b>TALOUSARVIO</b>	<b>ERO</b>	<b>%</b>
<b>HOITOTULOT</b>				
Aikaisempi hoitoylijäämä	72 071,85	72 071,85	0,00	0 %
Hoitovastikkeet	223 275,00	223 275,00	0,00	0 %
Kulutusperusteiset vastikkeet	23 718,00	22 000,00	1 718,00	8 %
Vuokrat	5 900,00	5 900,00	0,00	0 %
Käyttökorvaukset	3 600,00	3 500,00	100,00	3 %
Muut tulot	16,00	0,00	16,00	100 %
Luottotappiot ja oikaisuerät	-8,00	0,00	-8,00	-100 %
Korkotuotot	45,00	0,00	45,00	100 %
<b>TULOT yhteensä</b>	<b>328 617,85</b>	<b>326 746,85</b>	<b>1 871,00</b>	<b>1 %</b>
<b>HOITOMENOT</b>				
Henkilöstömenot	-1 770,00	-2 000,00	230,00	-12 %
Hallinto	-16 733,10	-21 000,00	4 266,90	-20 %
Käyttö ja huolto	-19 203,30	-20 000,00	796,70	-4 %
Ulkoalueiden hoito	-1 614,00	-2 000,00	386,00	-19 %
Siivous	-208,23	-500,00	291,77	-58 %
Lämmitys	-38 803,00	-40 000,00	1 197,00	-3 %
Vesi ja jätevesi	-20 592,00	-22 000,00	1 408,00	-6 %
Sähkö ja kaasut	-6 588,00	-7 500,00	912,00	-12 %
Jätehuolto	-5 920,30	-6 500,00	579,70	-9 %
Vahinkovakuutukset	-3 448,25	-3 500,00	51,75	-1 %
Vuokrat	-10 620,53	-10 600,00	-20,53	0 %
Kiinteistövero	-500,00	-500,00	0,00	0 %
Korjaukset	-170 720,20	-148 000,00	-22 720,20	15 %
Muut hoitokulut	-432,00	0,00	-432,00	100 %
<b>MENOT yhteensä</b>	<b>-297 152,91</b>	<b>-284 100,00</b>	<b>9 667,29</b>	<b>-3 %</b>
Rahoitusjäämä talousarviokaudelta	31 464,94	42 646,85	11 538,29	27 %
<b>ERILLISRAHOITETTAVAT HANKKEET</b>				
<b>TULOT</b>				
Hankeosuudet	12 000,00	0,00	12000,00	100 %
Lainannostot	130 000,00	132 000,00	-2000,00	-2 %
<b>MENOT</b>				
Urakkaerät	-120 000,00	-120 000,00	0,00	0 %
Lisätyöt	-11 500,00	-2 000,00	-9500,00	475 %
Suunnittelu ja valvonta	-10 000,00	-10 000,00	0,00	0 %
Muut menot	-500,00	0,00	-500,00	100 %
<b>Hankejäämä</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0 %</b>
<b>RAHOITUS</b>				
<b>TULOT</b>				
Pääomavastike	13 835,50	16649,5	-2814,00	-17 %
Muut tulot	12 000,00	0	12000,00	100 %
<b>MENOT</b>				
Lyhennykset	-24 000,00	-12000	-12000,00	200 %
Korot	-1 835,50	-3000	1164,50	-39 %
Muut kulut	-320,29	-800	479,71	-60 %
<b>Pääomajäämä</b>	<b>-320,29</b>	<b>849,50</b>	<b>-1169,79</b>	<b>-138 %</b>

**Selvitys olennaisista poikkeamista talousarvioon nähden**

**AsOYL 10:5 §:n mukaan toimintakertomuksessa on annettava tiedot talousarvion toteutumisesta sekä riittävä selvitys olennaisista poikkeamista talousarvioon nähden.**

**Esim:** Korjauskulujen talousarvio ylitettiin 22 720 eurolla. Ylityksestä 14 750 euroa johtui suurista vesivuodoista E-rapussa. Huoneiston E3 remonttikustannukset olivat 11 200 euroa, ja huoneiston E2 kustannukset olivat 7 970 euroa. Erillisrahoitetun pihakiveyshankkeen 9 500 euron ylitys aiheutui muun muassa maapohjassa ilmenneiden ongelmien aiheuttamista lisätöistä.

**HANKERAHOITUSLASKELMA****Pihakivetytys**

	<b>Toteuma</b>	<b>Budjetti</b>	<b>Ero</b>
<b>HANKEMENOT</b>			
Urakkasumma	120 000,00	120 000,00	0,00
Lisätyöt	11 500,00	2 000,00	9 500,00
Suunnittelu, valvonta	10 000,00	10 000,00	0,00
Muut menot	500,00	0,00	500,00
Hankemenot yhteensä	<u>142 000,00</u>	<u>132 000,00</u>	<u>10 000,00</u>

**HANKERAHOITUS**

Ennakkorahastointi	0,00	0,00	0,00
Ennakkovastikkeet	0,00	0,00	0,00
Hankeosuussuoritukset	12 000,00	0,00	12 000,00
Tilikauden vastikkeet	0,00	0,00	0,00
Omaisuuuden myynnit	0,00	0,00	0,00
Lainojen nostot	130 000,00	132 000,00	-2 000,00
Muu rahoitus (esim. avustukset)	0,00	0,00	0,00
Hankerahoitus yhteensä	<u>142 000,00</u>	<u>132 000,00</u>	<u>10 000,00</u>

**Aktivoinnit**

Rakennukset ja rakennelmat	0,00	0,00	0,00
Koneet ja kalusto	0,00	0,00	0,00
Muut pysyvien vastaavien erät	141 500,00	132 000,00	9 500,00
Kulukirjaukset			
Korjaukset	500,00	0,00	500,00
Muut kulukirjaukset	0,00	0,00	0,00
Hankkeen kirjaukset yhteensä	<u>142 000,00</u>	<u>132 000,00</u>	<u>10 000,00</u>

Merkittävistä korjaushankkeista on suositeltavaa liittää toimintakertomukseen hankerahoituslaskelma, jossa selvitetään yhtiön rakentamis-, uudistus- tai kunnossapitohankkeeseen liittyvät menot ja niiden rahoitus.

Hankerahoituksessa esitetyt lainojen nostot 130 000 euroa on pihakivetyksen rakentamisen aikana nostettu luottolimiitti. Luottolimiitti on muutettu pankkilainaksi kesäkuun alussa, jolloin osakkaat ovat maksaneet lainaosuussuorituksia 12 000 euroa, joten lopullista pankkilainaa on nostettu 118 000 euroa.

Ns. nollarivit olisi suositeltavaa poistaa hankerahoituslaskelmasta, mutta jotta laskelma antaisi paremman kuvan hankerahoituslaskelmaan sisällytettävistä eristä, on nollarivit sisällytetty tähän esimerkiin.

## Toimintakertomuksen allekirjoitukset

Kotikaupunki 20.2.2017

**Turo Tuppurainen**

hallituksen puheenjohtaja

Isännöitsijätoimisto OLK Oy

**Iisa Noitsija**

Isännöitsijä

**Tatu Tappurainen**

hallituksen jäsen

**Voitto Tappiola**

Hallituksen jäsen

# As.oy Kotikaupungin Mallitie 4

Tilinpäätöserittelyt tilikaudelta 1.1.2016 - 31.12.2016

Sisällys	Sivu
▶ Sisällysluettelo	1
▶ Tase-erittelyt	2-4
▶ Liitteenä liitetietosisitteet	

Tase-erittelyt on säilytettävä vähintään 10 vuotta tilikauden päättymisestä, eli 31.12.2026 asti (KPL 3:13.2 § ja 2:10.1 §)

Tilikauden tositteet (ml. liitetietosisitteet) on säilytettävä vähintään 6 vuotta sen vuoden lopusta, jonka aikana tilikausi on päättynyt (KPL 2:10.2 §).

Tilinpäätöstä varmentamaan on laadittava tase-erittelyt (KPL 3:13 §), joista tarkemmat säännökset annetaan asetuksella erikseen pien- ja mikroyrityksille (KPL 8:6 §).

Pien- ja mikroyrityksiä koskeva tilinpäätösetus ei kuitenkaan sisällä säännöksiä tase-erittelyjen sisällöstä, joten niiden laatiminen on vapaamuotoista. Suositeltavaa on kuitenkin laatia tase-erittelyt kirjanpitoasetuksen mukaisesti, huomioiden kirjanpitolausokunnan yleisohje suunnitelman mukaisista poistoista, jossa käsitellään erityisesti pysyvien vastaavien tase-erittelyjä. Tase-erittelyt parantavat tilinpäätöksen luotettavuutta ja tarkastettavuutta merkittävästi.

Tase-erittelyjä ei ilmoiteta rekisteröitäväksi, joten ne eivät ole osa julkistettavaa tilinpäätöstä. Usein ne sidotaankin erilliseksi niteeksi.

Kirjanpitoasetuksen mukaisesti tase-erittelyissä on yksityiskohtaisesti ryhmittäin luetteloitava:

1. pysyvät vastaavat
2. vaihtuvat vastaavat
3. vieras pääoma
4. pakolliset varaukset

Eli tase-erittelyissä ei tarvitse esittää oman pääoman tilejä, eikä myöskään vastaavaa- ja vastattavaa puolten loppusummaa. Suosittelemme kuitenkin erittelemään kaikki tilit.



## Tase-erittelyt

31.12.2016

## VASTAAVAA

**Aineettomat hyödykkeet**

## AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

**1130 Muut aineettomat hyödykkeet**

Alkusaldo		
Lisäys Tosite 202 Pihakivetyt	141 500,00	
Poisto	-9 433,33	132 066,67
		<u>132 066,67</u>

AINEETTOMAT HYÖDYKKEET YHTEENSÄ 132 066,67

**Aineelliset hyödykkeet**

## RAKENNUKSET JA RAKENNELMAT

**1160 Asuin- ja toimistorakennukset**

Asuin- ja toimistorakennukset 1.1.2016		2 310 853,00
Tilikauden aikaiset poistot 3,47 %		-80 434,10
Asuin- ja toimistorakennukset 31.12.2016		<u>2 230 418,90</u>
RAKENNUKSET JA RAKENNELMAT YHTEENSÄ		2 230 418,90

## KONEET JA KALUSTO

**1220 Rakennuksen koneet ja laitteet**

Ilmanvaihtolaitteisto 1.1.2016		25 700,20
Tilikauden aikaiset poistot 25 %		-6 425,05
Ilmanvaihtolaitteisto 31.12.2016		<u>19 275,15</u>
KONEET JA LAITTEET YHTEENSÄ		19 275,15

AINEELLISET HYÖDYKKEET YHTEENSÄ 2 249 694,05

**Sijoitukset**

## SIJOITUKSET

**1460 Osuudet omistusyhteisyrityksissä**

Mallitien pysäköinti Oy, osakkeet 25-55	840,95	840,95
		<u>840,95</u>

SIJOITUKSET YHTEENSÄ 840,95

**Lyhytaikaiset saamiset**

## SAAMISET KIINTEISTÖN TUOTOISTA

1500	Hoitovastikesaamiset	pvm	nro		
	Huoneisto F4	4.12.2016	6412	247,40	
	Huoneisto F5	4.12.2016	6512	534,60	<u>782,00</u>
	MYYNTISAAMISET YHTEENSÄ				782,00
	LYHYTAIKAISET SAAMISET YHTEENSÄ				<u><u>782,00</u></u>

**Rahat ja pankkisaamiset**

## PANKKISAAMISET

1952	Oolannin osuuspankki 204438-87654322	<u>35 860,55</u>
	PANKKISAAMISET YHTEENSÄ	35 860,55
	RAHAT JA PANKKISAAMISET YHTEENSÄ	<u><u>35 860,55</u></u>

**VASTATTAVAA****Oma pääoma**

2000	Osakepääoma	<u>168 187,92</u>
2005	Rakennusrahasto	<u>2 099 040,48</u>
	MUUT RAHASTOT	
2009	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	<u>5 000,00</u>
2010	Lainanlyhennysrahasto	
	Lainanlyhennysrahasto 1.1.2016	0,00
	Huoneisto B3 lainaosuussuoritus 31.5.2016	12 000,00
	Pääomavastikkeiden rahastointi	<u>12 000,00</u>
	Lainanlyhennysrahasto 31.12.2016	24 000,00
2011	Perusparannusrahasto	
	Perusparannusrahasto 1.1.2016	0,00
	Huoneisto C1 hankeosuussuoritus 3.1.2016	<u>12 000,00</u>
	Perusparannusrahasto 31.12.2016	12 000,00
	MUUT RAHASTOT YHTEENSÄ	<u>41 000,00</u>
2023	Edellisten tilikausien voitto (tappio)	<u>-762,40</u>
	Tilikauden voitto (tappio)	<u>280,32</u>
	OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	<u><u>2 307 746,32</u></u>

**Tilinpäätössiirtojen kertymä**

## VEROTUSPERÄISET VARAUKSET

**2101 Asuintalovaraus**

Asuintalovaraus 1.1.2016	138 000,00
Vähennetty tilikaudella	-138 000,00
Asuintalovaraus 31.12.2016	0,00

TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄT YHTEENSÄ 0,00

**Pitkäaikainen vieras pääoma**

## LAINAT RAHOITUSLAITOKSILTA

**2522 Laina Oolannin osuuspankki**

Laina nro 204438-87654321	90 000,00
---------------------------	-----------

PITKÄAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ 90 000,00

**Lyhytaikainen vieras pääoma**

## LAINAT RAHOITUSLAITOKSILTA

**2722 Laina Oolannin osuuspankki**

Lainan 204438-87654321 lyhennykset	16 000,00
------------------------------------	-----------

LAINAT RAHOITUSLAITOKSILTA YHTEENSÄ 16 000,00

## OSTOVELAT

**2760 Ostovelat**

	pvm	ls. nro		
Isännöintitoimisto OLK Oy	19.12.2016	3988	1 510,90	
KIPAPIPU Oy	20.12.2016	9233	1 229,00	2 739,90
OSTOVELAT YHTEENSÄ				<u>2 739,90</u>

## SIIRTOVELAT

**2930 Muut vakuutusmaksuvelat**

Om-vahinkovakuutusyhtiö Oy	2 758,00	2 758,00
SIIRTOVELAT YHTEENSÄ		<u>2 758,00</u>

LYHYTAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ 21 497,90

PMA ei edellytä tase-erittelyiden varmentamista allekirjoituksella. Myös kirjanpitoasetuksen tase-erittelyjen allekirjoitusta koskeva 5:4 § on kumottu. Tase-erittelyjen tarkoituksena on kuitenkin todentaa tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen oikeellisuutta ja siksi suosittelemme niiden varmentamista laatijan allekirjoituksella aiempaan tapaan (vrt. KPL 2:5.4 §, jonka mukaan kirjanpitovelvollisen itsensä laatima tosite tulee varmentaa asianmukaisesti). Yhtiön edustajan allekirjoitus on suositeltava sen osoittamiseksi, että johto on käynyt tase-erittelyt läpi ja siten vahvistaa siinä esitettyjen tietojen vastaavan johdon käsitystä.

Tase-erittelyt laati 15.2.2017

**Pirkko Tili**

kirjanpitäjä

Isännöintitoimisto OLK

Tase-erittelyt tarkasti ja hyväksyi

**Turo Tuppurainen**

puheenjohtaja

As.oy Kotikaupungin Mallitie 4

**LIITE: Liitetietosisitteet****Liitetietosisiteluettelo**

	Tosite
Muiden pitkävaikutteisten menojen poistot	LT1
Aineellisten hyödykkeiden poistot	LT2
Poikkeukselliset erät	LT3
Pitkäaikaiset lainat	LT4
Annetut vakuudet	LT5
Taseen ulkopuoliset taloudelliset sitoumukset	LT6

**Muiden pitkävaikutteisten menojen poistot****TOSITE LT1**

1190 Pihakivetyös	
Hankintahinta	141 500,00
15 v. tasapoisto	- 9 433,33
Loppusaldo	<u>132 066,67</u>

**Aineellisten hyödykkeiden poistot****TOSITE LT2**

1100 Rakennukset ja rakennelmat	
Alkusaldo	2 310 853,00
3,47 % menojäännöspoisto	- 80 434,10
Loppusaldo	<u>2 230 418,90</u>
1200 Koneet ja kalusto	
Alkusaldo	25 700,20
25 % menojäännöspoisto	- 6 425,05
Loppusaldo	<u>19 275,15</u>

**Poikkeukselliset erät****TOSITE LT3; Kreosiitin kapselointimenot, liitteenä pääkirjaote**

6751 Kreosiitin kapselointi	
Suunnittelu	12 000,00
Valvonta	3 000,00
Urakointi	135 000,00
Loppusumma	<u>150 000,00</u>

**Pitkäaikaiset lainat****TOSITE LT4; liitteenä lainan saldovahvistus**

Laina Oolannin osuuspankilta 1.5.2016 päivätyn velkakirjan mukaisesti

Lainasta erääntyy vuonna 2017	16 000,00
Lainasta erääntyy vuonna 2018	16 000,00
Lainasta erääntyy vuonna 2019	16 000,00
Lainasta erääntyy vuonna 2020	16 000,00
Lainasta erääntyy vuonna 2021	16 000,00
Seuraavien 5 vuoden kuluessa erääntyvä osuus	<u>80 000,00</u>
Lainasta erääntyy vuonna 2022	16 000,00
Lainasta erääntyy vuonna 2023	10 000,00
Yli 5 vuoden kuluttua erääntyvä osuus	<u>26 000,00</u>

**Annetut vakuudet****TOSITE LT5; liitteenä Oolannin Osuuspankin vakuusvahvistus**

Kiinteistökiinnitykset	Alussa	Muutos	Lopussa
Kiinteistökiinnitys 1084-1087 haltija: Oolannin Osuuspankki	120 000,00 €	0,00 €	120 000,00 €
Kiinteistökiinnitykset 1955-1958 haltija: Yhtiön omassa hallussa	80 000,00 €	0,00 €	80 000,00 €

Kiinteistökiinnityksistä 120 000 euroa on 106 000 euron lainan vakuutena. Vakuudet esitetään enintään vastuun määräisenä.

**Taseen ulkopuoliset taloudelliset sitoumukset****TOSITE LT6**

Tilikauden aikana joulukuussa 2016 allekirjoitettiin Julkisivremontti Oy:n kanssa sopimus julkisivremonnista, joka toteutetaan keväällä 2017. Urakan hinnaksi on sovittu 4 miljoonaa euroa.

Yhtiölle on määrätty rakentamisvastuu parkkipaikoille 170 000 euroa.

Kiinteistöinvestoinnin arvonnisäveron palautusvastuu

Tarkistusvuosi	2010	2011-2016	2017	2018	2019
Käyttö alv-toimintaan	100 %	100 %	0 %	0 %	0 %
Vähennyksen määrä	100 000,00				
Tarkistusvastuun määrä		0	10 000,00	10 000,00	10 000,00

Palautusvastuu on laskettu enimmäismääräisenä oletuksella, että kiinteistö otettaisiin kokonaan arvonnisäverotuksessa vähennyskelvottomaan käyttöön.