

Jälkilaskelman laatiminen – mitä on huomioitava

ARAn vuokramäärityskoulutus 15.12.2017



ara

Jälkilaskelma on tilinpäätöshetkellä vuokra- ja muista tuloista sekä niillä katettavista menoista laadittava suoriteperusteinen **rahavirtalaskelma**, jolla osoitetaan, ovatko vuoden vuokratuotot riittäneet kattamaan vuoden kulut.



Tiivistetysti: 9 pointtia jälkilaskelmasta

Vuokranantaja esittää jälkilaskemassa

- 1) paljonko vuokria on peritty;
- 2) mitä menoeriä on katettu vuokrilla;
- 3) paljonko tuleviin perusparannus-, ylläpito- ja hoitotoimenpiteisiin on kerätty varoja ja miten niitä on käytetty;
- 4) paljonko tilikaudelta on syntynyt rahoitusylijäämää tai -alijäämää;
- 5) paljonko edellisiltä tilikausilta on syntynyt rahoitusylijäämää tai -alijäämää.

Vuokranantaja

- 6) laatii jälkilaskelman yhteisökohtaisesti ja raportoi ARA:lle keväällä 2018 ARAn verkkoasioinnin kautta,
- 7) laatii jälkilaskelman tasausryhmittäin (ja raportoi, jos ARA sitä erikseen pyytää),
- 8) huomioi yli-/alijäämät seuraavien vuosien vuokranmäärityksessä ja
- 9) huolehtii, että jälleenvuokraustilanteissa myös ensivuokralaisen kanssa on sovittu toimivat raportointimenettelyt.



Mitä on huomioitava?

- Laissa on säädetty jälkilaskelman laatimisvelvollisuudesta – se ei siis ole vapaaehtoinen.
- Ensimmäinen jälkilaskelma tehdään vuonna 2017 alkaneelta tilikaudelta.
- Tutustu [lakipykäliin](#) sekä ARAn [vuokranmääritysohjeisiin](#) ja [jälkilaskelmamalliin](#) hyvissä ajoin.
- Tee harjoituslaskelma jo vuoden 2016 tiedoista ja selvitä yhteisösi laskelmien yhdenmukaisuus ARAn jälkilaskelmamallin kanssa.
- Keskustele tarvittaessa yhteisösi tilintarkastajan ja tilitoimiston edustajien kanssa.
- Hanki tunnukset ARAn verkkoasointiin.
- Toteuta jälkilaskelma siten, että se on hyödyllinen laskelma yhteisöllesi ja asukkaille.

Jälkilaskelma lisää läpinäkyvyyttä

Jälkilaskelman tarkoitus



(Kuva: Tervasviita 7, Seinäjoki / Kotivalo / Creative Commons)

- Jälkilaskelman tarkoituksena on:
 - osoittaa, että vuokrilla on katettu vain sellaisia menoja, jotka ovat omakustannusvuokraa koskevien säännösten mukaisia
 - lisätä kustannusten läpinäkyvyyttä ja vertailtavuutta
 - lisätä asukkaiden ja valvovan viranomaisen tiedonsaantia.

- Jälkilaskelmien laatimisella myös vuokrataloyhteisöt itse voivat varmistua siitä, että vuoden vuokratuotot ovat riittäneet kattamaan vuoden kulut.

Vuokranmääritysohje s. 19-20
(ks. www.ara.fi/vuokranmaaritys)



Jälkilaskelman laatimisvelvollisuudesta

- Jälkilaskelmien laatimisvelvollisuuden taustalla on tavoite edistää asumiskustannusten kohtuullisuuden toteutumista valtion tukemassa asuntokannassa.
- *Vuokratalon omistajan on laadittava tilikaudelta tilinpäätöksen laatimisen yhteydessä kirjanpitoonsa perustuva, **koko yhteisöä koskeva ja tasausryhmittäin tehtävä jälkilaskelma**, josta käy ilmi:*
 - 1) *paljonko vuokria on peritty;*
 - 2) *mitä menoeriä on katettu vuokrilla;*
 - 3) *paljonko tuleviin perusparannus-, ylläpito- ja hoitotoimenpiteisiin on kerätty varoja ja miten niitä on käytetty;*
 - 4) *paljonko tilikaudelta on syntynyt rahoitusylijäämää tai -alijäämää;*
 - 5) *paljonko edellisiltä tilikausilta on syntynyt rahoitusylijäämää tai -alijäämää.*
- Korkotukilaki 13 c § ja aravarajoituslaki 7 c § .



Yli-/alijäämien huomioiminen vuokranmäärityksessä

- Jälkilaskelman osoittama yli- tai alijäämä vähennettynä varautumiseen kerätyillä varoilla on otettava huomioon seuraavien vuosien vuokria määritettäessä, jotta varmistetaan omakustannusperiaatteen toteutuminen (korkotukilaki 13 c § ja aravarajoituslaki 7 c §).
- ARAn suosituksen mukaan yli- tai alijäämän voi tarvittaessa jakaa noin 3 - 5 vuodelle, jotta vuokrien kehitys pysyy tasaisena.
- Vuokranmäärityslaskelmassa on esitettävä sekä siirtyvän yli- tai alijäämän käyttö vuokranmäärityskaudella että jäljelle jäävän yli- tai alijäämän määrä.



Jälkilaskelman esittäminen

- Jälkilaskelma laaditaan kirjanpidon perusteella ja laskelmassa huomioidaan rahan todellinen liikkuminen, ei esimerkiksi poistoja.
- Jälkilaskelman laatimisessa tulisi käyttää ARA:n jälkilaskelmamallia, joka perustuu Kirjanpitolautakunnan asunto-osakeyhtiöille tarkoitettuun jälkilaskelmamalliin (HE 99/2015).
 - ARAn mallin mukaisen jälkilaskelman laatii yhteisö, joka perii vuokran (esim. keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiötä omistava yhteisö, ei keskinäiset Koy:t tai As. Oy:t).
 - Ulkopuolisille toimijoille (kunnat, hoivapalveluyritykset) ensivuokrattujen tasausryhmien/kohteiden osalta omistaja (lainansaaja) laatii erillisen jälkilaskelman siten, että siitä käy ilmi asukkaan maksama vuokra ja kaikki sillä katetut kulut -> ensivuokralais(t)en on annettava omistajalle tarvittavat tiedot kirjanpidostaan.
- Koko yhteisöä koskeva jälkilaskelma täsmäytetään taseen rahoitusasemaan.



Jälkilaskelman esittäminen verkkoasioinnissa

- Jälkilaskelma raportoidaan ARAn verkkoasioinnissa:
 - a) syöttämällä tiedot sähköiselle lomakkeelle
 - b) hyödyntämällä excel-raportointipohjaa ja tarvittaessa täydentämällä/korjaamalla lukuja
 - c) (tulevaisuudessa: raportoimalla tieto avoimen rajapinnan kautta).
- Yhteisöt voivat hyödyntää taloushallinnon järjestelmiään esimerkiksi määrittelemällä ARAn Excel-pohjan (tuontitiedosto) mukaisen raportin, jolla tiedot saa taloushallinnon järjestelmästä Excel-pohjaan ja siten tuotua verkkoasioinnin lomakkeelle ilman manuaalista täyttämistä.
- Verkkoasioinnin lomakkeita kehitetään käyttökokemusten perusteella. Otamme mielellämme vastaan palautetta lomakkeista ja verkkoasioinnista. Voit lähettää palautteesi osoitteeseen vuokranmaaritys@ara.fi.



Jälkilaskelman toimittaminen ARAlle

- **Koko yhteisöä koskevat** jälkilaskelmat toimitetaan ARAlle verkkoasioinnissa ensimmäisen kerran **keväällä 2018**.
 - Yhteisötason jälkilaskelman verkkoasioinnissa toimittaa se yhteisö, joka perii asukkailta vuokran.
- ARA voi lisäksi erillisellä pyynnöllä pyytää tasausryhmiä koskevia tai ensivuokrattuja kohteita koskevia jälkilaskelmia.
- Verkkoasiointiin avattava jälkilaskelmalomake vastaa ARAn Excel-pohjaista jälkilaskelmamallia, joka löytyy ARAn verkkosivuilta www.ara.fi/vuokranmaaritys.
- Yhteisö voi esittää jälkilaskelman myös oman laskelmapohjan/-pohjien mukaisesti, kun sisältö täyttää lain edellytykset ja vastaa ARAn jälkilaskelmamallin sisältöä.



ARAN jälkilaskelmamalli

- ARAN julkaisema jälkilaskelmamalli ohjeineen löytyy osoitteesta:
www.ara.fi/vuokranmaaritys/
www.ara.fi/jalkilaskelma

ara Vuokrataloyhteisön jälkilaskelma Asumisen rahoitus- ja kehittäminen VERSIO 16.11.2015

pvm

Yhteisön nimi Vuosi Tilikausi

Yhteyshenkilö Yhteyshenkilön sähköpostiosoite

Laskelman laajuus:
☐ Kohde ☐ Tasausryhmä ☐ Yhteisö

Kohteen tai tasausryhmän nimi/tunnus:

Laskelmassa ilmoitettavan omakustannusrajoituksen alaisen vuokraustoiminnan: (lm. laskelman laajuuden mukaan)

Huoneistoala m ²	Asuntojen lkkm	Käyttöaste %

Tyhjennä

Omakustannusvuokraustoiminta / vuosi €/m²/kk

Budjetoidut omakustannusvuokraustoiminnan tuotot yhteensä 100 % käyttöasteella

Tokeutuneet omakustannusvuokraustoiminnan tuotot yhteensä

HOITOVUOKRA

Hoitokulujen kattamiseksi kerätyt tuotot

Hoitovuokratuotot		
Vesimaksutuotot		
Muut käyttökorvaukset		
Muut kiinteistön tuotot		

Oikaisuerät

Hotolainojen nostot		
Luottotappiot ja oikaisuerät (+/-)		

Tuotot hoitokulujen kattamiseksi yhteensä **0,00** **0,00**

Hoitokulut

Henkilöstökulut (sis. henkilösivukulut)		
Hallinto (ks. ohje)		
Käyttö ja huolto		
Ulkoalueiden huolto		
Siivous		
Lämmitys		
Vesi ja jätevesi		
Sähkö ja kaasu		
Jätehuolto		
Vahinkovakuutukset		
Vuokrat (sis. esim. tontin vuokrat)		
Kiinteistövero		
Vuosi- ja korjauskulut, kuluksi kirjatut		
Taseeseen aktivoidut kulut		
Muut hoitokulut*		
Hotolainojen lyhennykset		
Välittömät verot		
Vuokran tasaus (+/-) (kohdekohtaisia tietoja ilmoitettaessa, jos kohde tasausryhmässä)		
Hoitokulut yhteensä	0,00	0,00
HOITAJAAMA TILIKAUDELTA (+/-)	0,00	0,00

Erityisryhmäkohteiden vuokranmääritys

Vuokranmääritysohje
s. 26-28



(Kuva: Mesilän ryhmäkoti, Kokkola)

ENSIVUOKRATUN KOHTEEN JÄLKILASKELMA

- Ensivuokralaisen on annettava vuokranantajalleen (kiinteistön omistajalle) jälkilaskelman laatimista varten tarvittavat tiedot.
 - Kirjanpidon tietoihin perustuen: asukkailta kerätyt vuokratuotot, vuokranantajalle maksetut vuokratulot ja mahdolliset muut ensivuokralaiselle vuokrauksesta aiheutuneet kulut, kuten vuokraamiseen liittyvät kohtuulliset hallintokulut.
- Kiinteistön omistaja (ensivuokraaja) vastaa siitä, että ensivuokralainen noudattaa omakustannusperiaatetta asukkailta perimänsä vuokran määrittämisessä.
 - -> kiinteistön omistajan on saatava ensivuokralaiselta tarvittavat tiedot tämän todentamiseksi.
- **ARA suosittelee, että osapuolet sopivat toimitettavista tiedoista ja tietojen toimittamisen aikataulusta ensivuokraussopimuksessa.**



Muistettavaa - erityisryhmäkohteiden vuokrien tasaus

- Vuokrien tasaaminen on kielletty erityisryhmien investointiavustuslaissa tarkoitettujen asuntojen ja muiden vuokra-asuntojen kesken.
- Vuokria saa tasata saman tukiluokan erityisryhmäkohteiden kesken.
- Tasaus on mahdollista investointiavustusta saaneiden ja myös muiden investointiavustuslaissa tarkoitettujen erityisryhmien ARA-asuntojen kesken.
- Erityisistä syistä ARA voi myöntää poikkeusluvan erityisryhmäkohteiden vuokrien tasaukseen.
- **ARA suosittelee, että erityisryhmäkohteet tai asunnot, jotka ensivuokrataan toiselle yhteisölle, käsitellään omina erillisinä tasausryhminään, jotta jälkilaskelmien laatiminen on yhteisölle helpompaa.**
 - Uudet säännökset voimassa 1.1.2017 alkaen.
 - Korkotukilaki 13 a § , aravarajoituslaki 7 a § ja investointiavustuslaki 3 § ja 8 § .
 - Ks. myös hallituksen esitys 99/2015.



Muistettavaa – ns. normaalien vuokratalojen vuokrien tasaus

- Vuokrien tasaaminen on kielletty omakustannusvuokrasäännösten alaisten ja muiden ARA-asuntojen kesken, jos tasaus nostaa vuokranmääritys-säännösten piirissä olevien asuntojen vuokria
 - eli omakustannusvuokrasäännösten alaiset ja vapaat/vapautuneet* ARA-kohteet voidaan käsitellä samassa tasausryhmässä, jos vapaista/vapautuneista asunnoista kerättyjä varoja käytetään alentamaan vuokranmäärityssäännöksen piirissä olevien asuntojen vuokria.
- Jos tasausryhmässä on sekä omakustannusvuokrasäännösten alaisia että vapaita/vapautuneita ARA-kohteita, on käytännössä laadittava kohdekohtaiset jälkilaskelmat.
 - Erillisten jälkilaskelmien raportointi ARA:lle erillisestä pyynnöstä.

*** Esim. ajan kulumisen perusteella vapautuneet ARA-kohteet, ennen 1.1.2002 hyväksytyt korkotukilainat, takauslaina-kohteet, ns. lyhyen korkotuen kohteet.**

- Uudet säännökset voimassa 1.1.2017 alkaen.
- Korkotukilaki 13 a § , aravarajoituslaki 7 a § ja investointiavustuslaki 3 § ja 8 § .
- Ks. myös hallituksen esitys 99/2015.



Lainsäädäntöä

- **Korkotukilaki** - Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta (604/2001): <http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2001/20010604>
- **Korkotukiasetus** - Valtioneuvoston asetus vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta (666/2001), (ajantasainen versio ei Finlexissä): <https://www.edilex.fi/lainsaadanto/20010666>
- **Aravarajoituslaki** (1190/1993): <http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1993/19931190>
- **Arava-asetus** (1587/1993): <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1993/19931587>
- **Investointiavustuslaki** - Laki avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi (1281/2004): <http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2004/20041281>
- **HE 99/2015** (Hallituksen esitys): <http://finlex.fi/fi/esitykset/he/2015/20150099>



Lisätietoja

- **Ohjeet:** www.ara.fi ja www.ara.fi/vuokranmaaritys
- **Vuokranmääritys:** vuokranmaaritys@ara.fi
- **Yleisesti:** valvonta@ara.fi

www.ara.fi