



Kohteita voi lisätä omiin tarpeisiinsa sopivaksi kopiaamalla sarakkeen. Tarpeettomat sarakkeet voi poistaa tai piilottaa.

Huomaathan tarkistaa, että kaavat toimivat muutosten jälkeen oikein kaikissa sarakkeissa

Vuokrataloyhteisön jälkilaskelma

Yhteyshenkilö:	Yhteisön nimi:	Tasausryhmän nimi / tunniste:	Kohteen/vuokranmääritysyksikön nimi / tunniste:	Kohteen/vuokran määritysyksikön nimi / tunniste:
	Esimerkki Oy	Lähiö X	Lähiökatu 5	Lähiökatu 3
Sähköpostiosoite:	Omakustannusvuokrat	Omakustannusvuokrat	Omakustannusvuokra	Omakustannusvuokra
	Huoneistoala yht. (m²):	Huoneistoala yht. (m²):	Huoneistoala (m²):	Huoneistoala (m²):
Puhelinnumero:	Asuntojen lukumäärä:	Asuntojen lukumäärä:	Asuntojen lukumäärä:	Asuntojen lukumäärä:
Tilikausi:	Muu vuokraustoiminta	Muu vuokraustoiminta	Muu vuokraustoiminta	Muu vuokraustoiminta
1.1.2021-31.12.2021				
Tilikauden pituus (kk):	Huoneistoala yht. (m²):	Huoneistoala yht. (m²):	Huoneistoala yht. (m²):	Huoneistoala yht. (m²):
12				
HUOM! Jälkilaskelmien laatimisvelvollisuus vuodesta 2017 alkaen.				

Omakustannusvuokraustoiminta

	Esimerkki Oy	€/m ² /kk	Lähiö X	€/m ² /kk	Lähiökatu 5	m ² /	Lähiökatu 3	€/m ² /kk
Budjetoidut omakustannusvuokrat ja vesimaksut yhteensä 100 % käyttöasteella	3 500 000,00	11,67						
Toteutuneet omakustannusvuokrat ja vesimaksut yhteensä	3 451 559,00	11,51	0,00		0,00		0,00	
Käyttöaste	98,62 %		#JAKO/0!		#JAKO/0!		#JAKO/0!	

Hoito- ja (rahoitus)vuokra

Vuokratuotot	3 142 697,50	10,48						
Vesimaksutuotot	0,00							
Muut käyttökorvaukset	291 358,00	0,97						
Muut kiinteistön tuotot								
Oikaisuerät								
Hoitolainojen nostot			Tilapäinen laina tilikauden hoitokulujen kattamiseksi.	#ARVO!				
Luottotappiot ja oikaisuerät (+/-)	-13 787,00	-0,05						
Tuotot yhteensä	3 420 268,50	11,40	0,00		0,00		0,00	
Hoitokulut								
Maksetut hoitovastikkeet Koy:lle/As Oy:lle								

	Esimerkki Oy		Lähiö X		Lähiökatu 5		Lähiökatu 3	
Henkilöstökulut (sis. henkilösivukulut)	236 769,62	0,79	Huom. Kulut tulee jakaa aiheuttamisperiaatteella omakustannusvuokraustoimintaan ja muuhun (vuokraus)toimintaan. Käytännössä tämä edellyttää kustannuspaikkakohtaista tai muilla laskentaakohteilla laadittua kirjanpitoa (sekä tuloslaskelmalla että taseella), jotta niin jälkilaskelman kuin vuokranmäärityksenkin luvut saadaan vaivattomasti.	#ARVO!				
Hallinto	216 769,63	0,72						
Käyttö ja huolto	223 323,71	0,74						
Ulkoalueiden huolto	27 659,17	0,09						
Siivous	65 372,18	0,22						
Lämmitys	219 993,66	0,73						
Vesi ja jätevesi	136 738,22	0,46						
Sähkö ja kaasut	137 406,60	0,46						
Jätehuolto	84 981,20	0,28						
Vahinkovakuutukset	19 013,73	0,06						
Vuokrat (sis. esim. tontin vuokrat)	232 848,60	0,78						
Kiinteistövero	161 619,31	0,54						
Vuosikorjaukset, kuluksi kirjatut	20 216,58	0,07						
Taseeseen aktivoidut kulut	1 000,00	0,00						
Muut hoitokulut*	400,00	0,00						
Hoitolainojen lyhennykset			Tilikauden hoitokulujen kattamiseksi otetun tilapäisen lainan lyhennykset.	#ARVO!				
Välittömät verot								
Vuokran tasaus (+/-) (täytetään ainoastaan kohdekohtaisissa jälkilaskelmissa)	0,00							
Hoitokulut yhteensä	1 784 112,21	5,95	0,00		0,00		0,00	
Rahoitustuotot			Rahoitustuotot ja -kulut merkitään alla oleville riveille, jos ei kerätä erikseen rahoitus vuokraa.					
Korko- ja muut rahoitustuotot	41 426,44	0,14						
Rahoitustuotot yhteensä	41 426,44	0,14	0,00		0,00		0,00	
Rahoituskulut								
Maksetut rahoitusvastikkeet Koy:lle/As Oy:lle								
Lyhennysehtojen mukaiset vuosittaiset lainojen lyhennykset (pl. hoitolainat)	686 046,42	2,29						
Ylimääräiset lainojen lyhennykset								
Korot	615 403,15	2,05						
Omarahoitusosuuden katteeksi otetun lainan korko omistajalle/pankille								
Osinko tai oman pääoman palautus (-)								
Muut korko- ja rahoituskulut*								
Vuokran tasaus (+/-) (täytetään ainoastaan kohdekohtaisissa jälkilaskelmissa)								
Rahoituskulut yhteensä	1 301 449,57	4,34	0,00		0,00		0,00	
Tilikauden yli-/alijäämä, hoito- ja (rahoitus)kulut (+/-)	376 133,16	1,25	0,00		0,00		0,00	
Edellisten tilikausien yli-/alijäämä, hoito- ja (rahoitus)kulut (+/-)	-147 175,09	-0,49	0,00		0,00		0,00	
Seuraavina vuosina vuokrissa huomioitava yli-/alijäämä, hoito- ja (rahoitus)kulut (+/-)	228 958,07	0,76	0,00		0,00		0,00	

	Esimerkki Oy	Lähiö X	Lähiökatu 5	Lähiökatu 3
--	--------------	---------	-------------	-------------

Rahoitusvuokratuotot merkitään tähän, jos ne kerätään erikseen vuokrissa. Kulut merkitään silloin myös tähän osioon. Rahoitusvuokra voi sisältyä hoitovuokraan, jolloin rahoituskulut merkitään ylempänä oleville riveille (hoitokulujen jatkoksi).

Rahoitusvuokra

Rahoitusvuokratuotot							
Korko- ja muut rahoitustuotot							
Tuotot, rahoituskulut yhteensä	0,00		0,00		0,00		0,00

Rahoituskulut

Maksetut rahoitusvastikkeet Koy:lle/As Oy:lle							
Lyhennysehtojen mukaiset vuosittaiset lainojen lyhennykset (pl. hoitolainat)							
Ylimääräiset lainojen lyhennykset							
Korot							
Omarahoitusosuuden katteeksi otetun lainan korko omistajalle/pankille							
Osinko tai oman pääoman palautus (-)							
Muut korko- ja rahoituskulut*							
Vuokran tasaus (+/-) (täytetään ainoastaan kohdekohtaisissa jälkilaskelmissa)							
Rahoituskulut yhteensä	0,00		0,00		0,00		0,00
Tilikauden yli-/alijäämä yhteensä, rahoituskulut	0,00		0,00		0,00		0,00
Edellisten tilikausien yli-/alijäämä yhteensä, rahoituskulut (+/-)	0,00		0,00		0,00		0,00
Seuraavina vuosina vuokrissa huomioitava yli-/alijäämä yhteensä (+/-), rahoituskulut	0,00		0,00		0,00		0,00

Varautuminen perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin

Mikäli vuokranmäärityksessä on päätetty kerätä varautumisia, merkitään tilikauden toteuma jälkilaskelmalle. Huom. Kerättävien varautumisten euro-määrien rajoitukset (ks. Ohje).

Tuotot

Perusparannuksiin ja ylläpito- ja hoitokustannuksiin varautumiseen kerätyt vuokratuotot	308 861,50	1,03	
Väliaikaisesti muuhun tarkoitukseen sisäisesti lainattujen varojen palautus			
Tuotot yhteensä	308 861,50	1,03	0,00

Kulut

Kerätyillä varautumisilla katetut korjaus- tai perusparannuskulut, kuluksi kirjatut	155 555,00	0,52	
Kerätyillä varautumisilla katetut korjaus- tai perusparannuskulut, taseeseen aktivoidut			
Kerätyillä varautumisilla katetut ylläpito- ja hoitokulut			
Väliaikaisesti muuhun tarkoitukseen sisäisesti lainatut varat			
Vuokran tasaus (+/-) (täytetään ainoastaan kohdekohtaisissa jälkilaskelmissa)			
Kulut yhteensä	155 555,00	0,52	0,00
Tilikauden yli-/alijäämä, varautuminen perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin	153 306,50	0,51	0,00
Edellisten tilikausien yli-/alijäämä, varautuminen perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin	5 952 268,24	19,84	0,00

Omakustannusvuokrissa / käyttövastikkeissa saa periä t perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin varautur yhteensä enintään

- **2 €/asm²/kk**, jos talon tai asunnon rahoittamiseksi tarkoit tai aravalainan myöntämisestä on kulunut enemmän kuin 20
- **1 €/asm²/kk**, jos talon tai asunnon rahoittamiseksi tarkoit tai aravalainan myöntämisestä on kulunut enintään 20 vuoti
- **0 €/ asm² /kk**, jos laina on hyväksytty korkotukilainaksi **1.** jälkeen.
- **Eduskunnan käsittelyssä korkotukilain muutos:** kohtuu varautuminen 1€ / asm² / kk sallittaisiin uusissa kohteissa j kohteissa, jotka on lainoitettu 30.6.2018–1.6.2023

	Esimerkki Oy		Lähiö X		Lähiökatu 5		Lähiökatu 3	
Seuraavalle tilikaudelle siirtyvä yli-/alijäämä, varautuminen perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin	6 105 574,74	20,35	0,00		0,00		0,00	

Omakustannusvuokraustoiminnan investoinnit ja niiden rahoitus sekä investointien realisointi

Investointien rahoitusjäämä tilikauden alussa, uudiskohteet ja perusparantaminen (+/-)	473 345,00		0,00		0,00		0,00	
Taseeseen aktivoidut kulut tilikauden aikana, uudiskohteet ja perusparantaminen (-)	-51 081 342,45							
Yhteisön omistajan sijoittamien varojen muutos tilikauden aikana (+/-)								
Lainojen nostot investointien rahoitukseen tilikauden aikana (+)	50 522 574,24							
Yhteisön/kohteen muusta toiminnasta saatu rahoitus omakustannustoiminnan investointeihin (+)								
Väliaikaisesti investointien rahoitusta varten lainattu osuus varautumisina kerätyistä varoista tk:n aikana (+/-)								
ARA-asuntokannan (vapautuneet/rajoituksen alaiset) kiinteistöjen/osakkeiden myynnit tilikauden aikana (+)								
Seuraavalle tilikaudelle siirtyvä yli-/alijäämä, omakustannusvuokraustoiminnan investoinnit ja niiden rahoitus sekä investointien realisointi	-85 423,21		0,00		0,00		0,00	

Omakustannusvuokrauksen kumulatiiviset jäämät

Seuraavina vuosina vuokrissa huomioitava yli-/alijäämä (+/-), hoito- ja (rahoitus)kulut	228 958,07	0,76	0,00		0,00		0,00	
Seuraavina vuosina vuokrissa huomioitava yli-/alijäämä (+/-), rahoituskulut	0,00		0,00		0,00		0,00	
Seuraavina vuosina vuokrissa huomioitava yli-/alijäämä, hoito- ja rahoituskulut yhteensä (+/-)	228 958,07	0,76	0,00		0,00		0,00	
Seuraavalle tilikaudelle siirtyvä yli-/alijäämä, varautuminen perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin (+/-)	6 105 574,74	20,35	0,00		0,00		0,00	
Seuraavalle tilikaudelle siirtyvä omakustannusvuokraustoiminnan investointien rahoitusjäämä tilikauden lopussa (+/-)	-85 423,21	-0,28	0,00		0,00		0,00	
Omakustannusvuokrauksen yli-/alijäämä yhteensä (+/-)	6 249 109,60	20,83	0,00		0,00		0,00	

Vapaa vuokraustoiminta ja muu (vapaa) toiminta

Yhteisön muu vuokraustoiminta

(esim. liiketilat, ei ARA-rahoitteiset kohteet, rajoituksista vapautuneet kohteet, palveluntuottajalle vuokratut tilat)

	C	C	C	C
Muun vuokraustoiminnan tuotot	1 162 203,55	Muun toiminnan kuluissa on myös kiinteistönhoitoon ja hallinnointiin liittyviä kuluja. Tuloslaskelman osoittamat kulut kirjataan kaikki samaan soluun jälkilaskelmalla. Huomioitava myös muun toiminnan osuus kiinteistön rahoituskuluista sekä muulle		
Muun vuokraustoiminnan kulut (-)	-732 096,20			
Muun vuokraustoiminnan lainojen nostot ja lyhennykset (+/-)	-361 539,60			
Muun vuokraustoiminnan taseeseen aktivoidut tuotot ja kulut (investoinnit, sijoitukset +/-)				

	Esimerkki Oy	Lähiö X	Lähiökatu 5	Lähiökatu 3
Tuoton tuloutuksena omistajalle maksettu suoritus, esim. osinko (-)		toiminnalle tendyt käyttöomaisuushankinnat.		
Muut rahoitusta kerryttävät ja vähentävät tapahtumat (+/-)				
Muun vuokraustoiminnan jäämä (+/-)	68 567,75	0,00	0,00	0,00
Edellisten vuosien jäämä (+/-)	17 130,62	0,00	0,00	0,00
Muun vuokraustoiminnan kumulatiivinen jäämä (+/-)	85 698,37	0,00	0,00	0,00
Yhteisön muu toiminta (esim. hoivapalvelut)				
Muun toiminnan tuotot	2 098 525,00			
Muun toiminnan kulut (-)	-1 979 072,91			
Muun toiminnan lainojen nostot ja lyhennykset (+/-)				
Muun toiminnan taseeseen aktivoidut tuotot ja kulut (investoinnit, sijoitukset +/-)				
Tuoton tuloutuksena omistajalle maksettu suoritus, esim. osinko (-)				
Muut rahoitusta kerryttävät ja vähentävät tapahtumat (+/-)				
Muun toiminnan jäämä (+/-)	119 452,09	0,00	0,00	0,00
Edellisten vuosien jäämä (+/-)	866 263,08	0,00	0,00	0,00
Muun toiminnan kumulatiivinen jäämä (+/-)	985 715,17	0,00	0,00	0,00
Muut yhteisön rahoitukseen vaikuttavat tapahtumat (omakustannusperiaatteen alainen toiminta)				
Muut rahoitusta kerryttävät tapahtumat, omakustannusvuokraustoiminta (+)*		Esim. pitkäaikaisten vuokravakuuksien muutos		
Muut rahoitusta vähentävät tapahtumat, omakustannusvuokraustoiminta (-)*				
Muiden rahoitukseen vaikuttavien tapahtumien jäämä tilikaudella (+/-)	0,00	0,00	0,00	0,00
Edellisten vuosien jäämä (+/-)	0,00	0,00	0,00	0,00
Muun rahoitukseen vaikuttavien tapahtumien kumulatiivinen jäämä (+/-)	0,00	0,00	0,00	0,00
Yhteisötasolla tehty tarkistus kirjanpitoon				
Seuraavina vuosina vuokrissa huomioitava yli-/alijäämä (+/-), hoito- ja (rahoitus)kulut	228 958,07	0,00	0,00	0,00
Seuraavina vuosina vuokrissa huomioitava yli-/alijäämä (+/-), rahoituskulut	0,00	0,00	0,00	0,00
Seuraavalle tilikaudelle siirtyvä varautuminen perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin	6 105 574,74	0,00	0,00	0,00
Omakustannusvuokraustoiminnan investointien rahoitusjäämä tilikauden lopussa (+/-)	-85 423,21	0,00	0,00	0,00
Muun vuokraustoiminnan kumulatiivinen jäämä (+/-)	85 698,37	0,00	0,00	0,00
Muun toiminnan kumulatiivinen jäämä (+/-)	985 715,17	0,00	0,00	0,00
Muiden yhteisön rahoitukseen vaikuttavien tapahtumien jäämä (+/-)	0,00	0,00	0,00	0,00
Kokonaisjäämä +/-	7 320 523,14	0,00	0,00	0,00

	Esimerkki Oy	Lähiö X	Lähiökatu 5	Lähiökatu 3
--	--------------	---------	-------------	-------------

Tarkistus taseen rahoitusasemaan

Vaihtuvat vastaavat (+), tilikausi	17 507 438,61
Lyhytaikainen vieras pääoma (+)	11 048 382,92
Seuraavan tilikauden lainanlyhennykset (-)	-861 467,44
Taseen rahoitusasema, tilikausi +/-	7 320 523,13
Kokonaisjäämän ja taseen rahoitusaseman erotus	0,00
Vaihtuvat vastaavat (+), edellinen tilikausi	18 041 326,72
Lyhytaikainen vieras pääoma (+), edellinen tilikausi	11 512 326,21
Seuraavan tilikauden lainanlyhennykset (-), edellinen tilikausi	-632 831,34
Taseen rahoitusasema +/-, edellinen tilikausi	7 161 831,85

Vaihtuvat vastaavat esitetään ainoastaan taseen rahoitusasemassa (saamiset, rahoitusomaisuus jne.)
Lyhytaikainen vieras pääoma lukuun ottamatta seuraavan tilikauden lainanlyh. esitetään ainoastaan taseen rahoitusasemassa

"Kokonaisjäämän ja taseen rahoitusaseman lukujen on täsmättävä toisiinsa. Jos luvut eivät täsmää, on jälkilaskelman luvut tarkistettava. Huom! Tarkistuslaskelmat auttavat tarkistamisessa."
Edellisen tilikauden luvut siirtyvät automaattisesti seuraavan vuoden laskelmalle. Huom. Vuoden 2017 laskelmalla käytetään vuoden 2016 taseen rahoitusasemaa alkusaldona. (Positiivinen merkitään edellisten tilikausien varautumisiin, negatiivinen hoitovuokran edellisten tilikausien jäämäksi)

	Esimerkki Oy	Lähiö X	Lähiökatu 5	Lähiökatu 3
--	--------------	---------	-------------	-------------

Tarkistuslaskelmat tilinpäätöksen lukuihin

Tuloslaskelmaluvut tilinpäätöksestä				
Tuotot (+)	7 045 071,99	Tuloslaskelman tarkistusluvut syötettävä tilinpäätöksestä/kohdekohtaiselta tuloslaskelmalta siten, että tilikauden tulos täsmää tilinpäätökseen.		
Kulut (-)	-5 279 026,47			
Poistot (-)	-1 051 056,08			
Tilinpäätössiirrot (+/-)	-714 980,00			
Verot	0,00			
Tilikauden tulos	9,44		0,00	0,00
Jälkilaskelman tuotot	7 045 071,99	#ARVO!	0,00	0,00
Jälkilaskelman kulut	-5 279 026,47	#ARVO!	0,00	0,00
Poistot (-)	-1 051 056,08	0,00	0,00	0,00
Tilinpäätössiirrot (+/-)	-714 980,00	0,00	0,00	0,00
Jälkilaskelman tulos	9,44	#ARVO!	0,00	0,00
Erotus	0,00	#ARVO!	0,00	0,00
Taseeseen aktivoidut kulut (investoinnit)	Taseen muutosten tarkistaminen. Tilikauden luvut tilinpäätöksestä/tase-erittelystä /kohdekohtaiselta taseelta.			
Pysyvät vastaavat, tilikausi (+)	154 383 937,46			
Poistot (+)	1 051 056,08	0,00	0,00	0,00
Saldo	155 434 993,54	0,00	0,00	0,00
Pysyvät vastaavat, edell. tilikausi (+)	104 352 651,09	0,00	0,00	0,00
Tilikauden muutos (aktivoinnit)	51 082 342,45	0,00	0,00	0,00
Taseeseen aktivoidut, omakustannusvuokraustoiminta (+/-)	51 082 342,45	0,00	0,00	0,00
Taseeseen aktivoidut, muu vuokraustoiminta (+/-)	0,00	0,00	0,00	0,00
Taseeseen aktivoidut, muu toiminta (+/-)	0,00	0,00	0,00	0,00
Saldo	51 082 342,45	0,00	0,00	0,00
Erotus	0,00	0,00	0,00	0,00
Lainojen lyhennykset ja nostot				
Pitkäaikainen vieras pääoma, tilikausi (lainat) (+)	134 339 955,96			
Lyhytaik.lainat (+)	861 467,44			
Saldo	135 201 423,40	0,00	0,00	0,00
Pitkäaikainen vieras pääoma, edell. tilikausi (+)	85 093 603,84	0,00	0,00	0,00
Lyhytaik.lainat, edell.tilikausi (+)	632 831,34	0,00	0,00	0,00
Saldo	85 726 435,18	0,00	0,00	0,00
Lainojen muutokset (nostot ja lyh.)	49 474 988,22	0,00	0,00	0,00
Lainojen nostot ja lyh, omakustannusvuokraustoiminta (+/-)	49 836 527,82	#ARVO!	0,00	0,00
Lainojen nostot ja lyh, muu vuokraustoiminta (+/-)	-361 539,60	0,00	0,00	0,00
Lainojen nostot ja lyh, muu toiminta (+/-)	0,00	0,00	0,00	0,00
Saldo	49 474 988,22	#ARVO!	0,00	0,00
Erotus	0,00	#ARVO!	0,00	0,00
Opo:n muutokset	Esim. osingon maksu			
Esim. SVOP-rahasto, tilikausi (+)				
SVOP-rahasto, edell.tilikausi (+)		0,00	0,00	0,00

	Esimerkki Oy		Lähiö X		Lähiökatu 5		Lähiökatu 3	
Tilikauden muutos	0,00		0,00		0,00		0,00	
Opo:n muutokset, omakustannusvuokraustoiminta	0,00		0,00		0,00		0,00	
Opo:n muutokset, muu vuokraustoiminta								
Opo:n muutokset, muu toiminta								
Saldo	0,00		0,00		0,00		0,00	
Erotus	0,00		0,00		0,00		0,00	
Muiden taseen erien muutokset	<i>Esim. pitkäaikaisten vuokravakuuksien muutos, testamenttirahasto</i>							
Tilikausi (+)								
Edellinen tilikausi (+)	0,00		0,00		0,00		0,00	
Tilikauden muutos	0,00		0,00		0,00		0,00	
Laskelmassa esitetty								
Erotus	0,00		0,00		0,00		0,00	
Edellisten tilikausien yli-/alijäämät								
Edellisten tilikausien yli- tai alijäämät laskelmassa	7 161 831,85							
Taseen rahoitusasema, edell.tilikausi	7 161 831,85							
Erotus	0,00							

Lisätietoja
Tähän kirjoitetaan selvitys muista hoitokuluista, rahoitukseen vaikuttavista tapahtumista, muun toiminnan avustuksista omakustannusvuokraustoiminnalle, erityistilanteista jotka tulee huomioida seuraavissa jälkilaskelmissa / vuokranmäärityksessä jne

* Erittele tarkemmin tuottojen ja kulujen sisältö.

Laskelma on laadittava tilinpäätöksen laatimisen yhteydessä, koska se on osa virallista tilinpäätöstä.

Jälkilaskelmaa ei liitetä yhteisön julkiseen tilinpäätökseen.

Jälkilaskelma säilytetään yhdessä tilinpäätöstietojen kanssa vastaavan säilytysajan.

Huomioithan jälkilaskelmaa laatiessasi ohjevälilehden. Mikäli ARA:n mallipohjan käyttämisessä tulee ongelmia tai ohjeesta ei löydy ratkaisua pulmaasi, olethan yhteydessä valvonta@ara.fi.

Jälkilaskelmia ei tarvitse toimittaa ARAan vuosittain vaan ARA pyytää jälkilaskelmat tarkastettavaksi tarkastussuunnitelman mukaisesti eri yhteisöiltä eri vuosina.