



Ohjelma

Klo 9.00 - 9.50 Vuokrataloyhtiöiden jälkilaskelma

tavalliset ARA-vuokrataloyhtiöt, keskinäiset
kiinteistöosaakeyhtiöt, erityisryhmäkohteet,
jälleenvuokrauskohteet

Klo 9.50 - 10.00 Tauko

Klo 10.00 - 10.45 Vuokrataloyhtiöiden jälkilaskelma jatkuu

Lopuksi käydään läpi keskusteluun tulleita kysymyksiä
vuokrataloyhtiöiden jälkilaskelmasta

30.3.2023

1



Asumisen rahoitus-
ja kehittämiskeskus

Jälkilaskelmakoulutus 30.03.2023

Ylitarkastajat Piritta Haapahuhta,

Alexi Määttänen ja Mira Saaristo



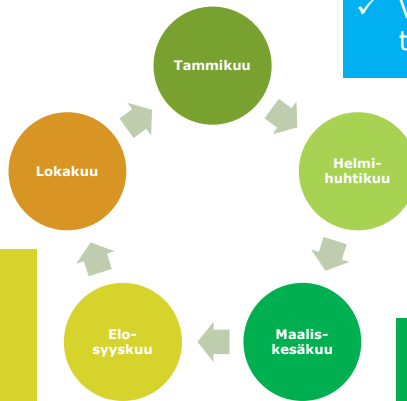
30.3.2023

2

Vuokranmäärityksen aikataulu 2023

- ✓ Asukkaiden toimielinten lausuntojen käsittely
- ✓ Päätös tulevan vuoden vuokrasta, käsittely esim. yhtiön hallituksessa
- ✓ Asukkaille tieto vuokrien tarkistuksista kirjallisesti, **vähintään 2 kk etukäteen**

- ✓ Valmistellaan vuoden 2024 vuokranmäärityslaskelmat, joissa huomioidaan vuoden 2022 jälkilaskelmien osoittamat yli- tai alijäämät
- ✓ Vuokranmäärityslaskelmat asukkaiden toimielimille
- ✓ Toimielinten kokoukset ja lausunnot



- ✓ Sovelletaan uutta vuokraa
- ✓ Valmistellaan vuoden 2022 tilinpäätöstä ja jälkilaskelmaa

- ✓ Vuoden 2022 tilinpäätöksen ja jälkilaskelmien valmistuminen

- ✓ Aloitetaan vuoden 2024 budjetointi
- ✓ Ennakkokysely asukkaiden toimielimille esim. korjaustarpeista

3

3

ara

Omakustannusperiaate

- Vuokrat on määriteltävä **omakustannusperiaatteen** mukaan

Omakustannusperiaate tarkoittaa sitä, että vuokralaisilta saa periä asuinhuoneistosta vuokraa enintään määrän, joka tarvitaan muiden tuottojen lisäksi kattamaan asuntojen ja niihin liittyvien asumista palvelevien tilojen rahoitusmenot ja hyvän kiinteistönpidon mukaiset hoitomenot

- Omakustannusperiaatteen toteutumisen seuraamiseksi on laadittava **jälkilaskelma**
- Säännös koskee myös asumisoikeusasuntoja.

30.3.2023



4

- Omakustannusperiaatteen toteutumisen seuraamiseksi on laadittava jälkilaskelmat **yhteisö- sekä tasausryhmäkohtaisesti**.
 - Tasausryhmäkohtaiset jälkilaskelmat muodostuvat **vuokranmääritysyksikkö-/kohdekohtaisesti** laadituista jälkilaskelmista
- Jälkilaskelman mukaiset hoito- ja rahoituskuluihin kertyneet yli- ja alijäämät on huomioitava asukkaiden tulevilla vuokrissa



30.3.2023



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

- Jälkilaskelmat on oltava laadittuna vuodesta 2017 alkaen
- Jälkilaskelma tulee säilyttää tilinpäätöksen liitteenä (kuten esim. tase-erittely)
- ARA pyytää jälkilaskelmat tarkastettavaksi erillisen tarkastussuunnitelman mukaan

Kaikille hyvää asumista

30.3.2023

Korkotukilaki 13 c § ja aravarajoituslaki 7 c §

- *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.

30.3.2023



- Omakustannusvuokrissa / käyttövastikkeissa saa periä tuleviin perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin varautumista yhteensä enintään
 - **2 €/asm²/kk**, jos talon tai asunnon rahoittamiseksi tarkoitetun korkotuki- tai aravalainan myöntämisestä on kulunut enemmän kuin 20 vuotta.
 - **1 €/asm²/kk**, jos talon tai asunnon rahoittamiseksi tarkoitetun korkotuki- tai aravalainan myöntämisestä on kulunut enintään 20 vuotta.
 - **0 €/asm²/kk**, jos laina on hyväksytty korkotukilainaksi **1.7.2018** tai sen jälkeen.
 - **Eduskunnan käsittelyssä korkotukilain muutos:** kohtuullinen varautuminen 1€ / asm² / kk sallittaisiin uusissa kohteissa ja myös kohteissa, jotka on lainoitettu 30.6.2018–1.6.2023
- Varautuminen tulee esittää vuokranmäärityslaskelmalla
 - Jälkilaskelmassa kertynyttä hoito- ja rahoitusvuokran ylijäämää ei siten saa siirtää suoraan varautumisiin kertyneeksi

30.3.2023



Jälkilaskelman laatiminen

- Jälkilaskelman luvut saadaan kirjanpidosta tilikohtaisilta tuloslaskelmalta ja taseelta, joissa on eriteltynä omakustannusvuokraustoiminnan, muun vuokraustoiminnan ja muun toiminnan tapahtumat
 - kirjanpidossa tulee olla käytössä kustannuspaikat (tai muut laskentakohteet), jotta jälkilaskelmien luvut saadaan kirjanpidon raporteilta vaivattomasti kohdekohtaisille, tasausryhmäkohtaisille ja koko yhteisöä koskeville jälkilaskelmille
- Jälkilaskelmassa esitetään tilikaudelle kuuluvat tapahtumat, mutta ei esim. poistoja, tilinpäätössiirtoja ja asuintalovarausta
- Jälkilaskelman luvut täsmäytetään tilinpäätöksen toteumalukuihin

30.3.2023



Jälkilaskelman laatiminen

- Kaikki omakustannusvuokraa koskevat säännökset koskevat myös erityisryhmäkohteita. Omistaja vastaa säännösten noudattamisesta, vaikka kohde olisi kokonaan vuokrattu toiselle toimijalle
- Jos vuokratalon omistaja (esim. kaupunki) on ensivuokrannut kohteen tai asuntoja toiselle yhteisölle (esim. hoivapalveluyritys, hyvinvointialue) joka jälleenvuokraa asunnot asukkaille, on vuokratalon omistajan saatava tiedot paljonko ensivuokraaja on perinyt vuokria ja mitä kuluja niillä on katettu
 - Jälkilaskelma on siis laadittava sekä vuokratalon omistajan että ensivuokralaisen kirjanpidon tietoihin perustuen.

30.3.2023



- ARAn jälkilaskelmamallipohja sisältää 5 osaa:
 - 1) Tunnistetiedot, jossa mm. yhteisön, tasausryhmän, kohteen nimi, huoneistoala, tilikausi
 - 2) Omakustannusvuokraustoiminnan jälkilaskelma
 - 3) Muun toiminnan tuotot ja kulut
 - 4) Tarkistuslaskelmat
 - 5) Ohjeet

30.3.2023



- ARAn julkaisema jälkilaskelmapohja ohjeineen löytyy osoitteesta:
www.ara.fi/vuokranmaaritys
 / www.ara.fi/jalkilaskelma
 - Yhteisö voi halutessaan esittää jälkilaskelman tiedot omalle pohjalle laadittuna, mutta tuolloin sisällön on vastattava lain vaatimuksia. Lisäksi laskelma tulee täsmäyttää kirjanpitoon.

Vuokrataloyhteisön jälkilaskelma

Tilikausi:	Yhteisön nimi:	Tasausryhmän nimi / tunnus:
Sääntökirja:	Omakustannusvuokrat	Omakustannusvuokrat
Pohjois-Suomi:	Huoneistoala yht. (m ²):	Huoneistoala yht. (m ²):
Tilikausi:	Arvostaja tekemällä:	Arvostaja tekemällä:
Tilikausi (kä):	Huu vuokraus toiminta	Huu vuokraus toiminta
	Huoneistoala yht. (m ²):	Huoneistoala yht. (m ²):
huoneistoala		
Omakustannusvuokraus toiminta		
Kuukausittainen omakustannusvuokrat (maksu vuokraus)	10/10	10/10
Kuukausittainen omakustannusvuokrat (maksu vuokraus)	10/10	10/10
Taloudellisesti omakustannusvuokrat (maksu vuokraus)	10/10	10/10
Kuukausittainen omakustannusvuokrat (maksu vuokraus)	10/10	10/10
Hoito- ja (rahoitus)vuokra		
Hoito- ja (rahoitus)vuokra		
Hoito- ja (rahoitus)vuokra		
Hoito- ja (rahoitus)vuokra		

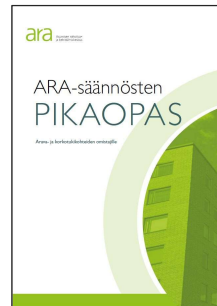


ara

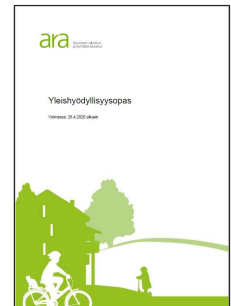
ARAn oppaat ja
muistilista tilintarkastajille
www.ara.fi/oppaat

Lisätietoja: valvonta@ara.fi

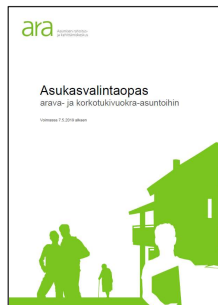
Pikaopas



Yleishyödyllisyys



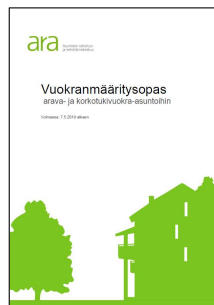
Asukasvalinta



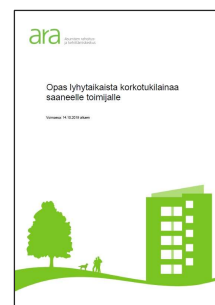
Käyttövastike



Vuokra



Lyhyt korkotuki



Tilintarkastaja



13

ara Asumisen rahoitus-
ja kehittämiskeskus

Kiitos!

Lisätietoja: valvonta@ara.fi

www.ara.fi

14