

Vuokrataloyhteisön jälkilaskelma



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

Huomaathan tarkistaa, että kaavat toimivat muutosten jälkeen oikein kaikissa sarakkeissa

Yhteyshenkilö:	Yhteisön nimi:	Tasausryhmän nimi / tunniste:	Kohteen/vuokranmääritys yksikön nimi / tunniste:	Kohteen/vuokranmääritys yksikön nimi / tunniste:
	Esimerkki Oy	Lähiö X	Lähiökatu 5	Lähiökatu 3
Sähköpostiosoite:	Omakustannusvuokrat	Omakustannusvuokrat	Omakustannusvuokrat	Omakustannusvuokrat
	Huoneistoala yht. (m²):	Huoneistoala yht. (m²):	Huoneistoala (m²):	Huoneistoala (m²):
	25 000,00	10 000,00	4 000,00	6 000,00
Puhelinnumero:	Asuntojen lukumäärä:	Asuntojen lukumäärä:	Asuntojen lukumäärä:	Asuntojen lukumäärä:
	800	400	150	250
Tilikausi:	Muu vuokraustoiminta	Muu vuokraustoiminta	Muu vuokraustoiminta	Muu vuokraustoiminta
1.1.2022-31.12.2022				
Tilikauden pituus (kk):	Huoneistoala yht. (m²):	Huoneistoala yht. (m²):	Huoneistoala yht. (m²):	Huoneistoala yht. (m²):
12	700,00	150,00	50,00	100,00

HUOM!
Jälkilaskelmien laatimisvelvollisuus vuodesta 2017 alkaen.

Omakustannusvuokraustoiminta

	Esimerkki Oy	€/m²/kk	Lähiö X	€/m²/kk	Lähiökatu 5	€/m²/kk	Lähiökatu 3	€/m²/kk
Budjetoidut omakustannusvuokrat ja vesimaksut yhteensä 100 % käyttöasteella	3 500 000,00	11,67						
Toteutuneet omakustannusvuokrat ja vesimaksut yhteensä	3 436 560,00	11,46	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Käyttöaste	98,19 %		#JAKO/0!	#JAKO/0!	#JAKO/0!	#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	0,00	0,00	0,00

Hoitokulut

Maksetut hoitovastikkeet Koy:lle/As Oy:lle								
Henkilöstökulut (sis. henkilösivukulut)	236 769,62	0,79	#ARVO!	#ARVO!				
Hallinto	216 769,63	0,72	Huom. Kulut tulee jakaa aiheuttamisperiaatteella omakustannusvuokraustoimintaan ja muuhun (vuokraus)toimintaan sekä eri kohteille jo kirjanpidossa. Käytännössä tämä edellyttää kustannuspaikkakohtaista tai muilla laskentakohteilla laadittua					
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						

	Esimerkki Oy		Lähiö X		Lähiökatu 5		Lähiökatu 3	
Vesi ja jätevesi	136 738,22	0,46	kirjanpitoa (sekä tuloslaskelmalla että taseella), jotta niin jälkilaskelman kuin vuokranmäärityksenkin luvut saadaan vaivattomasti.					
Sähkö ja kaasu	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 tilipäisen lainan lyhennykset.	#ARVOI				
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/bankille								
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	
Rahoitusvuokra			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).					
Rahoitusvuokratuotot								
Korko- ja muut rahoitustuotot								
Tuotot, rahoituskulut yhteensä	0,00		0,00		0,00		0,00	
Rahoituskulut								
Maksetut rahoitusvastikkeet Koy:lle/As Oy:lle								

	Esimerkki Oy		Lähiö X		Lähiökatu 5		Lähiökatu 3	
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 vuokranmäärittämisessä on päätetty kerätä varautumisia, merkitään tilikauden toteuma jälkilaskelmalle. Huom. Kerättävien varautumisten euro-määrien rajoitukset (ks. Ohje).							

Tuotot								
Perusparannuksiin ja ylläpito- ja hoitokustannuksiin varautumiseen kerätty vuokratuotot	293 862,50	0,98						
Väliaikaisesti muuhun tarkoitukseen sisäisesti lainattujen varojen palautus								
Tuotot yhteensä	293 862,50	0,98	0,00		0,00		0,00	

Kulut								
Kerätyillä varautumisilla katetut korjaus- tai perusparannuskulut, kuluksi kirjatut	170 555,00	0,57	Kerättyjä varautumisia voidaan käyttää perusparannuskuluihin tai tilikauden ylläpito- ja hoitokustannuksiin mikäli toteutuneet hoitovuokrat eivät riitä kattamaan vuosikuluja.	#ARVO!				
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	170 555,00	0,57	0,00		0,00		0,00	
Tilikauden yli-/alijäämä, varautuminen perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin	123 307,50	0,41	0,00		0,00		0,00	
Edellisten tilikausien yli-/alijäämä, varautuminen perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin	1 524 713,90	5,08	0,00		0,00		0,00	
Seuraavalle tilikaudelle siirtyvä yli-/alijäämä, varautuminen perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin	1 648 021,40	5,49	0,00		0,00		0,00	

Omakustannusvuokraustoiminnan investoinnit ja niiden rahoitus sekä investointien realisointi

Investointien rahoitusjäämä tilikauden alussa, uudiskohteet ja perusparantaminen (+/-)	470 000,00	Huom. Uudiskohteiden hankinnan lisäksi käyttöomaisuuden realisointi (myynti, alaskirjaukset) eli taseen muutos tilikaudella.	0,00		0,00		0,00
Taseeseen aktivoidut kulut tilikauden aikana, uudiskohteet ja perusparantaminen (-), käyttöomaisuuden realisointi (alaskirjaukset) (+)	-51 081 342,45						
Yhteisön omistajan sijoittamien varojen muutos tilikauden aikana (+/-)							
Lainojen nostot investointien rahoitukseen tilikauden aikana (+)	50 522 574,24						

	Esimerkki Oy		Lähiö X		Lähiökatu 5		Lähiökatu 3	
Yhteisön/kohteen muusta toiminnasta saatu rahoitus omakustannustoiminnan investointeihin (+)								
Väliaikaisesti investointien rahoitusta varten lainattu osuus varautumisina kerätystä varoista tk:n aikana (+/-)								
ARA-asuntokannan (vapautuneet/rajoituksen alaiset) kiinteistöjen/osakkeiden myyntivoitto/tappio tilikauden aikana (+/-)	-20 000,00		Huom. Käyttöomaisuuden myyntivoitto tai -tappio, joka on merkitty tuloslaskelmalle.					
Seuraavalle tilikaudelle siirtyvä yli-/alijäämä, omakustannusvuokraustoiminnan investoinnit ja niiden rahoitus sekä investointien realisointi	-108 768,21		0,00		0,00		0,00	
Omakustannusvuokrauksen kumulatiiviset jäämät			Jäämät osoittavat ovatko tilikauden tuotot riittäneet kattamaan tilikauden kulut. Seuraavassa vuokranmäärityksessä huomioitava viimeksi valmistuneen jälkilaskelman osoittama yli/alijäämä. (Huom. Yhteisön muu toiminta voi tukea alijäämäistä omakustannusvuokraustoimintaa.)					
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 (+/-)	1 648 021,40	5,49	0,00		0,00		0,00	
Seuraavalle tilikaudelle siirtyvä omakustannusvuokraustoiminnan investointien rahoitusjäämä tilikauden lopussa (+/-)	-108 768,21	-0,36	0,00		0,00		0,00	
Omakustannusvuokrauksen yli-/alijäämä yhteensä (+/-)	1 768 211,26	5,89	0,00		0,00		0,00	

Vapaa vuokraustoiminta ja muu (vapaa) toiminta

Yhteisön muu vuokraustoiminta

(esim. liiketilat ja muut vapaarahoitteiset tilat, ei ARA-rahoitteiset tilat ja kohteet, rajoituksista vapautuneet kohteet)

	€	€	€	€
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 toiminnalle tehdyt käyttöomaisuushankinnat.		
Muun vuokraustoiminnan kulut (-)	-732 096,20			
Muun vuokraustoiminnan lainojen nostot ja lyhennykset (+/-)	-361 539,60			
Muun vuokraustoiminnan taseeseen aktivoidut tuotot ja kulut (investoinnit, sijoitukset (+/-))				
Tuoton tuloutuksena omistajalle maksettu suoritus, esim. osinko (-)				
Muut rahoitusta kerryttävät ja vähentävät tapahtumat (+/-)				
Muun vuokraustoiminnan jäämä (+/-)	68 567,75		0,00	0,00
Edellisten vuosien jäämä (+/-)	17 130,62		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	1 098 525,00			
Muun toiminnan kulut (-)	-979 072,91			
Muun toiminnan lainojen nostot ja lyhennykset (+/-)				

	Esimerkki Oy		Lähiö X		Lähiökatu 5		Lähiökatu 3	
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 (+)*		<i>Esim. pitkäaikaisten vuokravakuuksien muutokset</i>		
Muut rahoitusta vähentävät tapahtumat, omakustannusvuokraustoiminta (-)*				
Muiden rahoitukseen vaikuttavien tapahtumien jäämä tilikaudella (+/-)	0,00		0,00	0,00
Edellisten vuosien jäämä (+/-)	0,00		0,00	0,00
Muun rahoitukseen vaikuttavien tapahtumien kumulatiivinen jäämä (+/-)	0,00		0,00	0,00

Yhteisötasolla tehty tarkistus kirjjanpitoon

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	1 648 021,40	0,00	0,00	0,00
Omakustannusvuokraustoiminnan investointien rahoitusjäämä tilikauden lopussa (+/-)	-108 768,21	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
Jälkilaskelmaan syötettyjen lukujen kokonaisjäämä +/-	2 839 624,80	0,00	0,00	0,00

Kokonaisjäämän tarkistus taseen rahoitusasemaan

Vaihtuvat vastaavat (+), tilikausi	13 026 540,28
Lyhytaikainen vieras pääoma (+)	11 048 382,92
Seuraavan tilikauden lainanlyhennykset (-)	-861 467,44
Taseen rahoitusasema, tilikausi +/-	2 839 624,80
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)

Tuloslaskelmaluvut tilinpäätöksestä	
Tuotot (+)	6 030 072,99
Kulut (-)	-4 314 026,47
Poistot (-)	-1 051 056,08
Tilinpäätössiirrot (+/-)	-714 980,00
Verot (+/-)	0,00
Tilikauden tulos	-49 989,56
Jäkilaskelman tuotot	6 030 072,99
Jäkilaskelman kulut	-4 314 026,47
Poistot (-)	-1 051 056,08
Tilinpäätössiirrot (+/-)	-714 980,00
Verot (+/-)	0,00
Jäkilaskelman tulos	-49 989,56
Erotus	0,00
Taseeseen aktivoidut kulut (investoinnit)	<i>Taseen muutosten tarkistaminen Tilikauden luvut tilinpäätöksestä, erittelystä /kohdekohtaiselta tas</i>
Pysyvät vastaavat, tilikausi (+)	154 383 937,46
Poistot (+)	1 051 056,08
Saldo	155 434 993,54
Pysyvät vastaavat, edell. tilikausi (+)	104 352 651,09
Tilikauden muutos (aktivoinnit)	51 082 342,45
Taseeseen aktivoidut, omakustannusvuokraustoiminta (+/-)	51 082 342,45
Taseeseen aktivoidut, muu vuokraustoiminta (+/-)	0,00
Taseeseen aktivoidut, muu toiminta (+/-)	0,00
Saldo	51 082 342,45
Erotus	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
Pitkäaikainen vieras pääoma, edell. tilikausi (+)	85 093 603,84
Lyhytaik.lainat, edell.tilikausi (+)	632 831,34
Saldo	85 726 435,18
Lainojen muutokset (nostot ja lyh.)	49 474 988,22
Lainojen nostot ja lyh, omakustannusvuokraustoiminta (+/-)	49 836 527,82
Lainojen nostot ja lyh, muu vuokraustoiminta (+/-)	-361 539,60
Lainojen nostot ja lyh, muu toiminta (+/-)	0,00
Saldo	49 474 988,22
Erotus	0,00
Opo:n muutokset	<i>Esim. osingon maksu</i>
Esim. SVOP-rahasto, tilikausi (+)	
SVOP-rahasto, edell.tilikausi (+)	0,00

	0,00
	0,00
	0,00
	0,00
	0,00
	0,00
	0,00
	0,00

0,00
0,00
0,00
0,00
ARVO!
0,00
0,00
ARVO!
ARVO!

0,00
0,00
0,00
0,00
0,00
0,00
0,00

#VIITTAUS!
0,00
0,00
0,00
0,00
#VIITTAUS!

0,00
0,00
0,00
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		2 730 932,51						
Taseen rahoitusasema, edell.tilikausi		2 730 932,51						
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 ARAn mallipohjan käyttämisessä tulee ongelmia tai ohjeesta ei löydy ratkaisua pulmaasi, olethan yhteydessä valvonta@ara.fi.

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