

ara

Asumisen rahoitus-
ja kehittämiskeskus

Jälkilaskelmakoulutus 9.3.2022

Asumisoikeusyhteisöt

Ylitarkastaja Mirja Suopanki





Ohjelma

Klo 9.00 - 9.50

Vuokrataloyhtiöiden jälkilaskelma

tavalliset ARA-vuokrataloyhtiöt, keskinäiset
kiinteistöosayhtiöt, erityisryhmäkohteet,
jälleenvuokrauskohteet

Klo 9.50 - 10.00

Tauko

Klo 10.00 - 10.30

Vuokrataloyhtiöiden jälkilaskelma jatkuu

Klo 10.30 - 10.50

Asumisoikeusyhteisöjen jälkilaskelma

Klo 10.50 - 11.00

Tauko

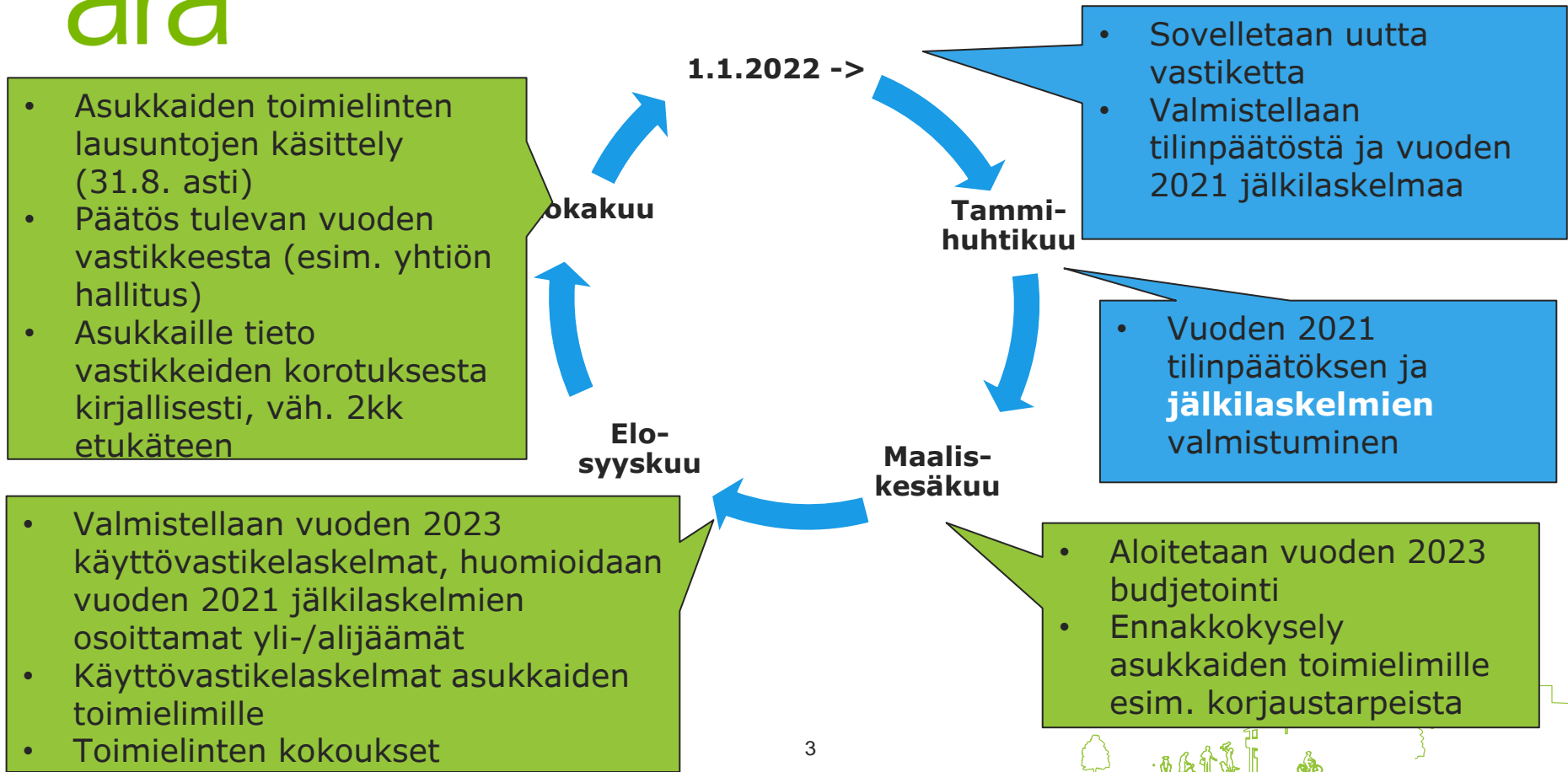
Klo 11.00 - 11.30

Asumisoikeusyhteisöjen jälkilaskelma jatkuu

Klo 11.30 - 12.00

Aikaa kysymyksille ja keskustelulle

Vastikkeiden määrittämisen aikataulu 2022



Asukashallinnon lainsäädäntö

- Yhteishallintolain ([649/1990](#)) säännöksiä noudatetaan 31.8.2022 asti
- Uuden asumisoikeuslain ([393/2021](#)) säännöksiä noudatetaan 1.9.2022 alkaen
- Asukashallinnosta (asukasdemokratia) voi lukea lisää ARAn julkaisemasta asukashallinto-oppaasta www.ara.fi > ARA-asuntokanta > Asumisoikeusasunnot > [Asukashallinto-opas](#)



Omakustannusperiaate

- Vastikkeet on määriteltävä **omakustannusperiaatteen** mukaan

Omakustannusperiaate tarkoittaa sitä, että käyttövastikkeisiin voidaan sisällyttää kohteen rakentamisesta / hankinnasta /perusparantamisesta aiheutuneet lainojen lyhennykset ja korkokulut ja hyvän kiinteistönpidon mukaiset hoitokulut.

- Omakustannusperiaate koskee myös vastikkeiden korotusta.
- Omakustannusperiaatteen toteutumisen seuraamiseksi on laadittava **jälkilaskelma.**



Jälkilaskelman yli- ja alijäämät

- Jälkilaskelman mukaiset hoito- ja rahoituskuluihin kertyneet yli- ja alijäämät on huomioitava asukkaiden tulevissa käyttövastikkeissa (käyttövastikkeen määrityslaskelmissa).
- Ei-tasattaviin kertyneet yli-/alijäämät on huomioitava kohdekohtaisesti
- Tasattaviin kertyneet yli-/alijäämät voidaan tasata eri kohteiden kesken. Käytännössä tasaus esitetään vastikkeen tasaus –summana kuluissa. Ylijäämiä suoraan ei saa tasata.



Vuoden 2021 toimintakertomus ja tilinpäätös

- Koko yhteisön jälkilaskelma liitetään toimintakertomukseen
- Kohdekohtaiset käyttövastike- ja jälkilaskelmat liitetään tilinpäätökseen, jos kohteita ei ole paljon

Kaikille hyvää
asumista



Vuoden 2022 tilinpäätös

- Koko yhteisön käyttövastike- ja jälkilaskelma esitetään tilinpäätöksen liitetietona

Kaikille hyvää
asumista

Käyttövastikelaskelmassa asukkaille esitettävät asiat

Asumisoikeuslain 51 §:

- *Asumisoikeusyhteisön on annettava asumisoikeuden haltijoille tiedot käyttövastikkeen määräytymisen, tasaamisen ja jyvityksen perusteista, tasauksen vaikutuksesta käyttövastikkeeseen sekä käyttövastikkeilla kerättyjen varojen käytöstä. Tiedot on annettava asukaskokouksessa ja yhteistyöelimelle. Tietojen on oltava asukkaiden saatavilla myös sähköisesti.*
- Samassa yhteydessä esitetään asukkaille myös jälkilaskelmat.



Jälkilaskelmassa asukkaille esitettävät asiat

Asumisoikeuslain 51 §:

- *Asumisoikeusyhteisön on laadittava kultakin tilikaudelta tilinpäätöksen laatimisen yhteydessä kirjanpitoonsa perustuva **koko yhteisöä, tasausryhmää ja asumisoikeustaloa koskeva jälkilaskelma, josta käy ilmi:***
 - 1) *paljonko käyttövastikkeita on peritty;*
 - 2) *mitä menoeriä on katettu käyttövastikkeilla;*
 - 3) *paljonko tilikaudelta on syntynyt rahoitusylijäämää tai -alijäämää;*



- 4) *paljonko on kumulatiivisesti kertynyt rahoitusylijäämä tai -alijäämä yhteisö-, tasausryhmä- ja talokohtaisesti;*
- 5) *paljonko kumulatiivisesti kertyneeseen ylijäämään sisältyy varautumista perusparannuksiin-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin*
- 6) *paljonko kumulatiivisesti kertyneeseen ylijäämään sisältyy varautumista asumisoikeustalon omistajalle lain mukaan kuuluviin velvoitteisiin.*



Jälkilaskelman laatiminen käytännössä

- Jälkilaskelman luvut saadaan kirjanpidosta tilikohtaisilta tuloslaskelmalta ja taseelta, joissa on eriteltyinä omakustannusperiaatteen alaisen toiminnan, 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



ARAn laatiman jälkilaskelman osat

- 1) Tunnistetiedot, jossa mm. yhteisön, tasausryhmän, kohteen nimi, huoneistoala, tilikausi
- 2) Omakustannusperiaatteen alainen toiminta
- 3) Muu (vapaa) toiminta
- 4) Tarkistuslaskelmat
- 5) Ohjeet (toisella välilehdellä)



ARAN julkaisema jälkilaskelmapohja, asumisoikeusyhteisöt

- ARAn julkaisema jälkilaskelmapohja ohjeineen löytyy osoitteesta:
 - www.ara.fi/ARA-asuntokanta/Laskurit_ ja_ tyo_kalut/Asumisoikeustalojen_k_ayttovastike_ ja_ jalkilaskelma
 - Yhteisö voi halutessaan esittää jälkilaskelman tiedot omalle pohjalle laadittuna, mutta tuolloin sisällön on vastattava lain vaatimuksia.

Asumisoikeus, jälkilaskelma		ara <small>Asunon rahoitus- ja kehittämisskeskus</small>	
Yhtesshenkilö:	Yhteisön nimi:	Tasausryhmän nimi / tunniste:	
Sähköpostiosoite:	Omakustannusvastikkeet	Omakustannusvastikkeet	
Puhelinnumero:	Huoneistoala ght. (m²):	Huoneistoala ght. (m²):	
Tiikausi:	Asuntojen lukumäärä:	Asuntojen lukumäärä:	
Tiikauden pituus (kk):	Muu vuokrausomirnta	Muu vuokrausomirnta	
	Huoneistoala ght. (m²):	Huoneistoala ght. (m²):	
Omakustannusperiaatteen alainen toiminta (omakust.vastikkeet)			
Eudjetoidut käyttövastiketuetot ja vesimaksut yhteensä 100 % käyttöasteella		/lm2kk	/lm2kk
Toteutuneet vastiketuetot ja vesimaksut yhteensä		0,00	0,00
Käyttöaste %			
Käyttövastike I			
Tuotot, ei-tasattavat			
Käyttövastike lin tuotot			
Vuokrat			







Sähköposti: [valvonta\(at\)ara.fi](mailto:valvonta@ara.fi)

Henkilöstö: <https://www.ara.fi/fi-FI/ARA/Yhteystiedot/Henkilosto>

Verkkoasiointi: <https://www.ara.fi/fi-FI/Verkkoasiointi>



**Jokaisella on oikeus hyvään asumiseen.
Kiitos!**

www.ara.fi