



Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus

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

Huomaathan tarkistaa, että kaavat toimivat muutosten jälkeen oikein kaikissa sarakkeissa

Vuokratilayhteisön 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):
	Asuntojen lukumäärä:	Asuntojen lukumäärä:	Asuntojen lukumäärä:	Asuntojen lukumäärä:
Puhelinnumero:	25 000,00			
Tiilikausi:	800			
1.1.2021-31.12.2021	Muu vuokraustoiminta	Muu vuokraustoiminta	Muu vuokraustoiminta	Muu vuokraustoiminta
Tiilikauden pituus (kk):	Huoneistoala yht. (m²):	Huoneistoala yht. (m²):	Huoneistoala yht. (m²):	Huoneistoala yht. (m²):
12	700,00			
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		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								
Luottotappiot ja oikaisuerät (+/-)	-13 787,00	-0,05						
Tuotot yhteensä	3 420 268,50	11,40	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!				

	Esimerkki Oy		Lähiö X	Lähiökatu 5	Lähiökatu 3
Hallinto	216 769,63	0,72	Huom. Kulut tulee jakaa aiheuttamisperiaatteella omakustannusvuokraustoimintaan ja muuhun (vuokraus)toimintaan sekä eri kohteille jo kirjanpidossa. Käytännössä tämä edellyttää kustannuspaikkakohteista tai muilla laskentakohteilla laadittua kirjanpitoa (sekä tuloslaskelmalla että taseella), jotta niin jälkilaskelman kuin vuokranmäärityksenkin luvut saadaan vaivattomasti.		
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 kaasuu	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 aktivoituid kulut	1 000,00	0,00			
Muut hoitokulut*	400,00	0,00			
Hoitolainojen lyhennykset					
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					
Korko- ja muut rahoitustuotot	41 426,44	0,14			
Rahoitustuotot yhteensä	41 426,44	0,14	0,00	0,00	0,00
Rahoituskulut					
Maksut rahoitusvälikkeet 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
Rahoitusvuokra	<i>Rahoitusvuokratuotot merkitään tähän erikseen, jos ne kerätään erikseen vuokrissa. Muutoin voidaan sisällyttää hoitovuokriin ja merkitä rahoituskulut ylempänä oleville riveille.</i>			
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	<i>Mikäli vuokranmäärityksessä on päätetty kerätä varautumisia, merkitään tilikauden toteuma jälkilaskelmalle. Huom. Kerättävien varautumisten euro-määrien rajoitukset (ks. Ohje).</i>			
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	0,00
Kulut				
Kerätyillä varautumisilla katetut korjaus- tai perusparannuskulut, kuluksi kirjatut	155 555,00	0,52	0,00	0,00
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	0,00
Tilikauden yli-/alijäämä, varautuminen perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin	153 306,50	0,51	0,00	0,00
Edellisten tilikausien yli-/alijäämä, varautuminen perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin	5 952 268,24	19,84	0,00	0,00
Seuraavalle tilikaudelle siirtyvä yli-/alijäämä, varautuminen perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin	6 105 574,74	20,35	0,00	0,00

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

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 omakustannusominnain investointeihin (+)				
Väliaikaisesti investointien rahoitusta varten lainattu osuus varautumisina kerätystä 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

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 (+/-)	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)

	€	€	€	€
Muun vuokraustoiminnan tuotot	1 162 203,55	Muun toiminnan kuluissa on myös kiinteistöhoitoon ja hallinointiin 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 (-)				

	Esimerkki Oy	Lähiö X	Lähiökatu 5	Lähiökatu 3
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 (+)*		<i>Esim. pitkäaikaisten vuokravakuuksien muutos</i>		
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			
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	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 aktivoituiden kulut (investoinnit)	Taseen muutosten tarkistaminen. Tilikauden luvut tilinpäätöksestä/taseerittelystä /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 (aktiivoinnit)	51 082 342,45	0,00	0,00	0,00
Taseeseen aktivoituiden, omakustannusvuokraustoiminta (+/-)	51 082 342,45	0,00	0,00	0,00
Taseeseen aktivoituiden, muu vuokraustoiminta (+/-)	0,00	0,00	0,00	0,00
Taseeseen aktivoituiden, 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	0,00	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	0,00	0,00	0,00
Erotus	0,00	0,00	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 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.