

ara

Asumisen rahoitus-
ja kehittämiskeskus

Jälkilaskelmakoulutus 9.3.2022

Ylitarkastajat Aleksi Määttänen, Mira Saaristo,
Mirja Suopanki



10.3.2022



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

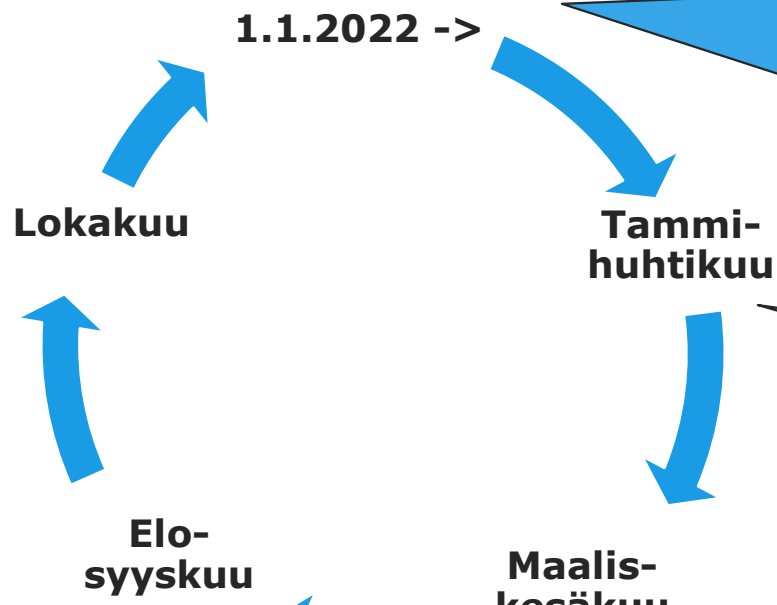
Klo 11.30 - 12.00

Aikaa kysymyksille ja keskustelulle

Vuokranmäärityksen aikataulu 2022

- Asukkaiden toimielinten lausuntojen käsittely
- Päätös tulevan vuoden vuokrasta (esim. yhtiön hallitus)
- Asukkaille tieto vuokrien tarkistuksista kirjallisesti, väh. 2kk etukäteen

- Valmistellaan vuoden 2023 vuokranmäärityslaskelmat, huomioidaan vuoden 2021 jälkilaskelmien osoittamat yli-/alijäämät
- Vuokranmäärityslaskelmat asukkaiden toimielimille
- Toimielinten kokoukset ja lausunnot



- Sovelletaan uutta vuokraa
- Valmistellaan tilinpäätöstä ja vuoden 2021 jälkilaskelmaa

- Vuoden 2021 tilinpäätöksen ja **jälkilaskelmien** valmistuminen

- Aloitetaan vuoden 2023 budjetointi
- Ennakkokysely asukkaiden toimielimille esim. korjaustarpeista



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.



Jälkilaskelma, vuokratalot

- 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 tulevissa vuokrissa



Jälkilaskelma, vuokratalot

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

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.*



Jälkilaskelman laatiminen

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



Jälkilaskelman osat

- 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



ARAN julkaisema jälkilaskelmapohja, vuokratalot

- 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.

Vuokrataloyhteisön jälkilaskelma

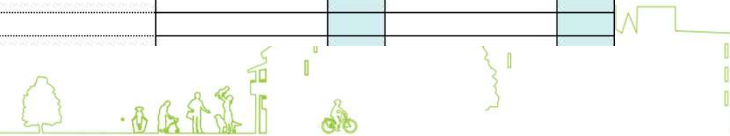
Yhteyshenkilö:	Yhteisön nimi:	Tasausryhmän nimi / tunniste:
Sähköpostin nimi:	Omakustannusvuokrat	Omakustannusvuokrat
Puhelinnumero:	Huoneistola yht. (m ²):	Huoneistola yht. (m ²):
Tilikeuri:	Arsenajen lukumäärä:	Arsenajen lukumäärä:
Tilikauden pituus (kk):	Muu vuokraustoiminta	Muu vuokraustoiminta
	Huoneistola yht. (m ²):	Huoneistola yht. (m ²):
HUOM! Jälkilaskelmin laastimurvelvällisuus vuodesta 2017 alkaen.		

Omakustannusvuokraustoiminta

	€/m ² /kk	
Budjetoidut omakustannusvuokrat ja varimaksut yhteensä 100 % käyttäjätoelle		
Toteutuneet omakustannusvuokrat ja varimaksut yhteensä	0,00	0,00
Käyttäjät	€JÄIKO/01	€JÄIKO/01

Hoito- ja (rahoitus)vuokra

Vuokratuotot			
Varimaksutuotot			
Muut käyttökulut			

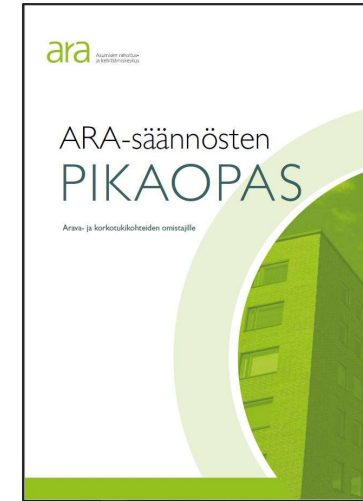


ara

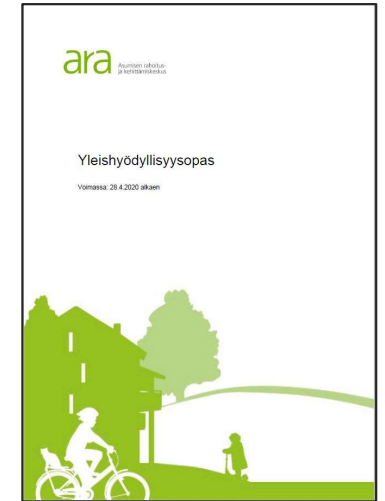
ARAn oppaat ja
muistilista tilintarkastajille
www.ara.fi/oppaat

Lisätietoja: valvonta@ara.fi

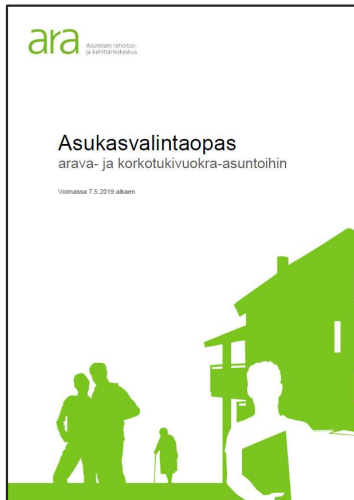
Pikaopas



Yleishyödyllisyys



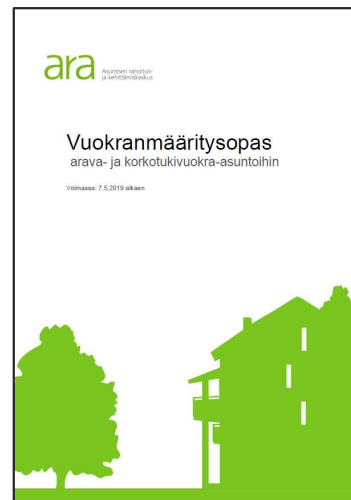
Asukasvalinta



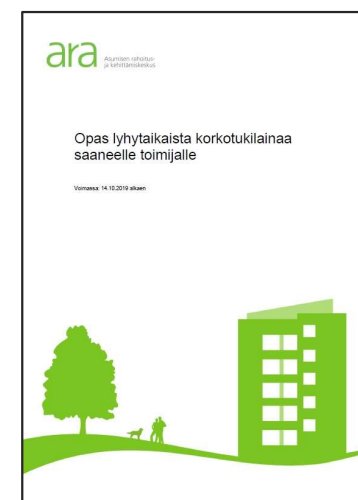
Käyttövastike



Vuokra



Lyhyt korkotuki



Tilintarkastaja



ara Asumisen rahoitus-
ja kehittämiskeskus

Kiitos!



www.ara.fi