



## Koulutus vuokrataloyhteisöä koskevista säännöksistä **11.11.2024**

Arava- ja pitkällä korkotukilainalla rahoitettuja vuokrataloja omistaville ja vuokraaville yhteisöille

|             |  |
|-------------|--|
| 13.00–13.15 | <b>Ajankohtaista Arassa</b><br><b>Ara-asuntojen käyttö- ja luovutusrajoitukset</b> |
| 13.15–13.30 | <b>Yleishyödyllisyysäännökset</b>  |
| 13.30–14.00 | <b>Vuokranmääritys ja jälkilaskelma</b>  |
| 14.00–14.10 | <b>Aikaa kysymyksille ja keskustelulle</b>   |
| 14.10–14.50 | <b>Asukasdemokratia</b>  |
| 14.50–15.00 | <b>Aikaa kysymyksille ja keskustelulle</b>   |

# ara

Asumisen rahoitus-  
ja kehittämiskeskus

## Kaikille hyvää asumista

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus  
(Ara)



## Ajankohtaista

- Aran lakkauttaminen ja tehtävien siirto ympäristöministeriöön
- Syyskuussa hallituksen esitys. Ara lakkautetaan ja toiminnot siirretään ympäristöministeriöön perustettavaan uuteen keskukseseen
- Keskuksen tarkoitus aloittaa 1.3.2025

### *Palvelualueiden perustehtävät*

#### **Rahoitus (sis. Korjausavustukset)**

Myöntää lainoja ja avustuksia yhteisöille, taloyhtiöille ja kansalaisille.

#### **Asumisen kehittäminen ja tietopalvelut**

Kehittää parempaa ara-asumista sekä tuottaa asumiseen liittyvää tietopalvelua.

#### **Ohjauspalvelut ja valvonta**

Ohjaa ja valvoo ara-asuntojen käyttöä ja kohtuuhintaisen asumisen periaatteiden toteuttamista.

#### **Yhteiset palvelut**

Tukee edellytyksiä viraston palvelutoiminnan vaikuttavuuden ja tehokkuuden edistämiseksi.



## Ohjauksen ja valvonnan keinoja

- Yleinen ohjeistus (ohjeet ja sähköpostit)
- Koulutukset
- Ohjauskäynnit
- Tarkastukset
- Kanteluiden käsittely



## Aran ohjauksen ja valvonnan ohjeet

### [Vuokraustoiminnan ohjesivusto \(ohjeet.ara.fi\)](https://ohjeet.ara.fi)

- Käyttö- ja luovutusrajoitukset ja muutokset niihin
- Asukasvalinta, päivitetty 31.10.2024
- Asukasdemokratia
- Vuokranmääritys
- Vuokrasopimuksen laatiminen
- Jälkilaskelma
- Tilintarkastajan ohje
- Yleishyödyllisyys
- Tulossa lisää ohjeita lyhyen korkotuen toimijoille

### [Koulutusvideot Youtubessa \(3kpl\)](#)

### [Asumisoikeusasioiden ohjesivusto \(ohjeet.aso.fi\)](https://ohjeet.aso.fi)

# ara



Uutiskirje 2/2021

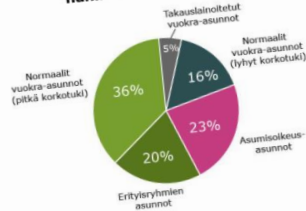
Tilaa uutiskirje | Muuta tai peruuta tilaus

## ARA-tuotanto oli hyvässä vedossa

Rakentaminen jatkui vilkaana vuonna 2020 koronapandemiasta huolimatta. ARA teki yli 9000 lainapäätöstä ARA-asuntojen rakentamisesta, mikä on 18% enemmän kuin edellisellä vuonnalla. ARA-tuotanto kohdistui valtaosin kasvukeskuksiin.

Lue lisää

### ARA-uudistuotanto 2020 hankemuodon mukaan



## Seuraa ARA-tuotannon tilastoja reaaliajassa

Nyt voit seurata ARA-tuotannon tilastoja reaaliajassa, sillä tiedot päivittyvät automaattisesti joka päivä.

Lue lisää

## araviesti



### Vuoden ensimmäinen ARA-viesti ilmestyi

ARA-viesti sisältää jälleen monipuolisen paketin asioita asumisesta ja rakentamisesta. Vuoden parhaat ARA-neliöt -tunnustuspaikinnon saajan lisäksi esimerkiksi kestävästä rakentamisesta Jyväskylään ensimmäiset massiivipuukerrostalot ja Tampereen Kuusikko-hanke, jossa mukana on myös yliopiston Pukki-tutkimushanke.

Voit myös lukea, miten Ekoeksperti-sovellus kiertää Hekan asukkaita tekemään asumisen ympäristötekoja käytännössä.

Näkökulmassa kokoneet arkkitehdit esittävät näkemyksensä kestävästä asuntoratkaisuista.

## Tilaa Aran uutiskirje

Saat ajankohtaiset ara-uutiset sähköpostiisi:

[uutiskirje.ara.fi](https://uutiskirje.ara.fi)

Tilattavissa Aran yleinen uutiskirje, ohjauksen ja valvonnan tai asumisneuvonnan uutiskirjeet.

# ara

Asumisen rahoitus-  
ja kehittämiskeskus

## Käyttö- ja luovutusrajoitukset

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus  
(Ara)





## Käyttö- ja luovutusrajoitukset (1/2)

- Ara-vuokra-asuntoja koskevat laissa säädetyt käyttö- ja luovutusrajoitukset
- Rajoitusajan pituus riippuu siitä, milloin laina on myönnetty ja mihin tarkoitukseen
  - Pääsääntöisesti rajoitukset ovat voimassa 40-45 vuotta
  - Arava- ja korkotukilainojen ennenaikainen takaisinmaksu ei vapauta käyttö- ja luovutusrajoituksista
- Erityisryhmäkohteissa huomioitava myös investointiavustuslain säännökset
  - Asunnot pidettävä 20 vuotta avustuspäätöksen mukaisen käyttäjäryhmän (vuokra)käytössä

Lisätietoja  
Aran  
ohjesivuilla

# ara

## Käyttö- ja luovutusrajoitukset (2/2)

- Asukasvalinnat
  - Valintaperusteina yleensä asunnontarve, varallisuus ja tulot
  - 1.1.2025 alkaen tulorajat
- Omakustannusperiaate
  - Rajoitusten alaisten ara-vuokratalojen vuokrat ja asumisoikeustalojen vastikkeet
- Asuntojen luovutus
  - Arasta haettava hyväksyminen uudelle omistajalle
- Asukasdemokratia
  - Asukkaiden vaikutusmahdollisuus omaa asumistaan koskevissa asioissa

Säännöksiä  
tulee  
noudattaa  
koko vuokraus-  
ketjussa

## Tilinpäätöksessä huomioitavaa

- Yhteisön ilmoitettava tilinpäätöksen liitetiedoissa
  - korkotukilain 2:17 §:n mukaiset käyttö- ja luovutusrajoitukset kohteittain.
  - investointiavustusta saaneiden kohteiden osalta tieto saadun avustuksen määrän palauttamisesta tai takaisinperinnästä, *mikäli avustuksensaaja ei käytä kohdetta avustuspäätöksessä mainittuun tarkoitukseen käyttö- ja luovutusrajoituksessa mainittua aikaa.*
- Muut tilinpäätöksen yhteydessä laadittavat laskelmat
  - Jälkilaskelma(t)
- Tilinpäätöksen valmistumisen jälkeen
  - Vuositiedot Araan (yleishyödylliseksi nimetyt yhteisöt)

ara

Asumisen rahoitus-  
ja kehittämiskeskus


# Yleishyödyllisyyssäännökset

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus  
(Ara)



## Yleishyödyllisyyden edellytykset (1/7)

- Aran yleishyödylliseksi nimeämän yhteisön on täytettävä yleishyödyllisyyden edellytykset ja toimittava niiden mukaisesti. Yleishyödyllisyys edellytykset (**yleishyödyllisyys säännökset**) sääntelevät:
  - yhteisön toimialaa
  - asuntojen ilmoittamista julkisesti haettaviksi
  - yhteisön tuoton tulouttamista
  - yhteisörakenteen ja asuntojen omistuksen järjestelyjä
  - riskien ottamista sekä
  - lainojen ja vakuuksien antamista.



Yleishyödyllisyys-  
säännökset

## Yleishyödyllisyyden edellytykset (2/7)

- Yhteisön tulee **koko toiminnassaan** noudattaa yleishyödyllisyys säännöksiä eli kaikkia asuntoja tulee vuokrata sosiaalisin perustein ja kohtuullisin kustannuksin.
- Yleishyödyllisyys säännökset koskevat Aran **yleishyödylliseksi nimeämiä yhteisöjä** sekä sellaisia yhteisöjä, joissa nimetyllä yhteisöllä on kirjanpitolaissa tarkoitettu määräysvalta.
- Verotuksellinen yleishyödyllisyys on eri asia kuin Aran yleishyödyllisyys.



Noudatettava  
koko toiminnassa

- Toimiala
  - Yhteisön toimialana on rakennuttaa ja hankkia vuokra- ja asumisoikeusasuntoja ja **vuokrata niitä sosiaalisin perustein** tai tarjota niitä käytettäväksi asumisoikeusasuntoina **tavoitteenaan asukkaiden hyvät ja turvalliset asuinolot kohtuullisin kustannuksin.**
  - Toimialarajoitus ei estä toimintaa, joka liittyy yhteisön sosiaaliseen asuntojen vuokraustoimintaan. Yhteisöllä voi siten olla esimerkiksi kiinteistöhuoltopalveluja.

- Asuntojen hakumenettely
  - Asunnot on ilmoitettava julkisesti haettaviksi esimerkiksi yhteisön verkkosivuilla ja/tai sanomalehdessä.



- Tuoton tuloutus (esim. osinko)
  - Yhteisö saa tulouttaa omistajan yhteisöön sijoittamille varoille lasketun **kohtuullisen tuoton**, joka on 4 % laskentaperusteesta.
  - Tuoton tuloutus lasketaan osakeyhtiöille ja osuuskunnille, koska vain niillä on omistajia, joille voi jakaa tuottoa.
- Julkinen kaupankäynti
  - Yhteisön osakkeet ja osuudet eivät saa olla julkisen kaupankäynnin kohteena.
  - Yhteisön osakkeet eivät siis saa olla esimerkiksi noteerattuina pörssilistalla tai muulla vastaavalla markkinapaikalla.

- Yhteisörakenteen ja asuntokannan järjestely
  - Yhteisön tulee järjestää asuntojen omistus siten, että vuokrien tai käyttövastikkeiden **tasaus** on mahdollista.
  - Yhteisön rakennetta ei saa järjestellä siten, että vastuun kantaminen taloudellisiin vaikeuksiin joutuneista vuokra- tai asumisoikeustaloista vaarantuu.
- Riskien ottaminen
  - Yhteisö ei saa ottaa muita kuin sosiaaliseen asuntotuotantoon liittyviä riskejä.
  - Riskinoton rajoittaminen koskee kaikkia sellaisia liiketoimintariskejä, jotka eivät tavanomaisesti liity asuntojen rakennuttamiseen, omistamiseen tai antamiseen vuokralle. Ei estä liiketoimintaa, joka liittyy yhteisön sosiaaliseen asuntojen vuokraustoimintaan, esim. oman ara-kannan kiinteistöhuolto.

- Lainat ja vakuudet
  - Yhteisö ei saa antaa lainaa muulle kuin konsernin yleishyödylliseen osioon kuuluvalla yhteisöllä.
  - Yhteisö ei saa antaa vakuutta muun kuin konsernin yleishyödylliseen osioon kuuluvan yhteisön velvoitteesta paitsi, jos on kyse lainasta, jonka samaan konserniin kuuluva yhteisö ottaa ja sijoittaa sosiaalista asuntotuotantoa harjoittavan yhteisön vuokra-asuntojen hankkimiseen tai rakennuttamiseen.

## Yleishyödyllisyysilmoitus

- Yhteisöjen on **etukäteen** ilmoitettava Aralle seikoista, joilla saattaa olla vaikutusta yleishyödyllisyys edellytysten täyttymiseen.
- Kyseessä on ns. [yleishyödyllisyysilmoitus](#) (vapaamuotoinen ilmoitus)
- Ilmoitusta edellyttäviä asioita ovat esimerkiksi
  - yritysjärjestelyt
  - rahoitusjärjestelyt tai sijoitukset (yleishyödyllisyyden vastainen riskinotto)
  - yhteisön yhtiöjärjestys- tai sääntömuutokset.



| Verkkoasiointi         |   |
|------------------------|---|
| Henkilöasiakkaat       | + |
| Yhteisöasiakkaat       | + |
| Suomi.fi-kirjautuminen |   |

Pidäthän  
verkkoasiointin  
tiedot aina ajan  
tasalla

## Raportointi Aralle

- Vuositiedot
  - Ara pyytää vuosittain [verkkoasiointin kautta](#) yhteisöiltä toimintaa ja taloutta koskevia tietoja, eli yhteisöjen **vuositiedot:**
    - tuloslaskelma, tase, virallinen tilinpäätös, toimintakertomus, tase-erittelyt, tuloslaskelmaerittelyt, liitetietoerittelyt, yhteisötason jälkilaskelma, tilintarkastuspöytäkirjat ja muistiot, sijoitussuunnitelma.

## Verkkoasiointiin kirjautuminen

- Aran verkkoasioinnin käyttäminen edellyttää vahvaa tunnistautumista. Käytössä on Suomi.fi-kirjautuminen. Palveluun kirjaudutaan verkkopankkitunnuksilla, mobiilivarmenteella tai varmennekortilla.
- Tallenna yhtiön yhteyshenkilöiden tiedot Yhteyshenkilöt-välilehdelle (Yhteisön tiedot > Yhteyshenkilöt-välilehti).
- Yhtiön edustusoikeudellisten henkilöiden on huolehdittava yhteisön puolesta asioivien henkilöiden asiointivaltuuksien ajantasaisuudesta.
- Tarkemmat ohjeet kirjautumiseen Aran verkkosivuilta
- Vuositietojen ilmoittamiseen tarvitaan valtuutus: Tuotantotuettujen asuntojen tietojen ilmoittaminen

[Suomi.fi-valtuudet yhteisön puolesta asiointiin \(ara.fi\)](https://ara.fi)

ara

Asumisen rahoitus-  
ja kehittämiskeskus

# Vuokranmääritys omakustannusperiaatteella

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus  
(Ara)



## Vuokranmääritys omakustannusperiaatteella (1/3)

- *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 mukaisella vuokranmäärityksellä varmistetaan, että valtion tuki kohdentuu asukkaille ja että vuokrat pysyvät kohtuullisella tasolla
- Omakustannusperiaatetta noudatetaan laissa säädetyn rajoitusajan mukaisesti

Kohtuuhintainen  
asuminen



## Vuokranmääritys omakustannusperiaatteella (2/3)

- Omakustannusperiaate toteutuu, kun määritellyn vuokran suuruus perustuu kohteen kuluihin
  - vuokranmäärityksen perustana oleva vuokranmäärityslaskelma laaditaan siten, että tulot vastaavat vuotuisia menoja (tuotot – kulut = 0 euroa)
  - vuokranmäärityksessä huomioidaan jälkilaskelman osoittama jäämä
- Vuokrilla katettavien kulujen tulee olla aiheellisia ja kohtuullisia
- Omakustannusvuokra määritellään vuosittain vuokranmääritysyksiköittäin / kohteittain 100% käyttöasteelle
- Käytännössä omakustannusvuokraa koskevat säännökset edellyttävät kohdekohtaista kustannuspaikkakirjanpitoa

Vuokranmääritys  
perustuu  
kuluihin

## Vuokranmääritys omakustannusperiaatteella (3/3)

- Omakustannusperiaatetta tulee noudattaa niissä kohteissa, jotka on rahoitettu aravalainalla ja/tai pitkäaikaisella korkotukilainalla, ja joissa on vuokranmääritysrajoitus voimassa
  - Neliöt voi tarkistaa Aran päätöksiltä
- Jos kohteessa on Aran tuen ulkopuolisia tiloja (esimerkiksi liiketiloja), nämä tilat täytyy vuokranmäärityksessä ja kirjanpidossa eriyttää
  - Tilojen kustannuksiin ei saa periä asukkailta vuokraa
  - Omakustannusvuokria ei saa käyttää myöskään omistajan muun toiminnan kuluihin

Mitä neliöitä  
vuokranmääritys  
rajoitus koskee?

## Omakustannusvuokraan sisällytettävät menot

### Hoitovuokra

- toteutuvaksi arvioidut hyvän kiinteistönpidon mukaiset ylläpito- ja hoitokulut

### Rahoitusvuokra

- kiinteistön ja asuntojen rakentamista, hankintaa tai perusparantamista varten otetut lainat ja niiden korot
- omarahoitusosuudelle laskettava korko

### Varautuminen perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin

- tulevaisuudessa toteutuvat kustannukset (pohjana PTS-suunnitelma)

# ara

## Omakustannusvuokralla katettaviksi hyväksytään menot, jotka aiheutuvat

- 1) kiinteistön ja asuntojen rakentamista, hankintaa tai perusparantamista varten **otetuista lainoista** sekä luovutuskorvaukseen liittyvästä indeksitarkistuksesta;
- 2) kiinteistön sekä asuntojen ylläpidosta ja hoidosta;
- 3) kohtuullisesta varautumisesta perusparannuksiin ja ylläpito- ja hoitokustannuksiin
- 4) asuntojen vuokrauksesta ja hallinnoinnista;
- 5) omarahoitusosuudelle laskettavasta korosta;
- 6) omistajalle lain mukaan kuuluvista velvoitteista, jotka eivät johdu siitä, että omistaja olisi toiminut arava- tai korkotukilain tai muun lain vastaisesti;
- 7) muusta vastaavasta hyväksyttävästä syystä.

KORKOTUKILAKI  
13 §  
ARAVARAJOITUS  
LAKI 7 §

# ara

## Varautuminen perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin (1/2)

- Sallitut varautumisen määrät
  - **2 €/asm<sup>2</sup>/kk**, jos talon tai asunnon rahoittamiseksi tarkoitettun korkotuki- tai aravalainan myöntämisestä on kulunut enemmän kuin 20 vuotta.
  - **1 €/asm<sup>2</sup>/kk**, jos talon tai asunnon rahoittamiseksi tarkoitettun korkotuki- tai aravalainan myöntämisestä on kulunut enintään 20 vuotta.
  - Varautuminen oli väliaikaisesti kielletty 30.6.2018 jälkeen lainoitetuissa korkotukikohteissa. Oikeus varautumiseen palautettiin kuitenkin 1.9.2023 voimaan tulleella lakimuutoksella.

PTS-  
suunnitelma



## Varautuminen perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin (2/2)

- Jos vuokranmäärityslaskelmassa ei ole esitetty vuokriin sisältyvän varautumisiin kerättäviä varoja, ei myöskään jälkilaskelmassa saa esittää varautumisia
  - Jälkilaskelmassa kertynyttä hoito- ja rahoitusvuokran ylijäämää ei saa siirtää suoraan varautumisiin kertyneeksi
- Jälkilaskelma osoittaa
  - Kerättyjen varautumisten toteutuneen määrän kyseisenä vuonna (toteuma)
  - Varautumisten käytön kyseisenä vuonna
  - Seuraavalle laskelmalle siirtyvän varautumisten kumulatiivisen määrän
- Asuintalovarauksella ja poistoilla voidaan vaikuttaa kirjanpidossa verotettavaan tulokseen
  - Asuintalovaraus ei ole kuitenkaan sama asia kuin varautumiset

Varautumiset  
näkyvät  
kirjanpidossa  
vuokratuottoina

## Ostettavien palveluiden kilpailuttamisvelvoite

- Vuokratalon omistajan on toimittajatahosta riippumatta kilpailutettava arvoltaan merkittävimmät hankkimansa isännöinti-, hallinto-, huolto- ja muut kiinteistöhoitopalvelut sekä kunnossapitotyöt, joiden kattamista varten peritään tai on tarkoitus periä vuokra
  - Jos yhteisöllä on palkattuna omaa henkilöstöä näitä palveluja varten, säännös ei velvoita omien töiden kilpailuttamiseen. On kuitenkin aika ajoin perusteltua selvittää, onko sama palvelu saatavissa ulkopuoliselta toimijalta edullisemmin.
  - Kilpailutus uusitaan vähintään neljän vuoden välein, paitsi tilanteissa, joissa pidemmälle sopimuskaudelle on erityinen syy.
- Ara suosittelee hankintalain periaatteiden ja luonteeltaan avoimen hankintamenettelyn noudattamista

# Vuokranmäärityksen aikataulu 2024

## Lokakuu:

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

## Elo-syyskuu:

- ✓ Valmistellaan vuoden 2025 vuokranmäärityslaskelmat, joissa huomioidaan vuoden 2023 jälkilaskelmien osoittamat yli- tai alijäämät
- ✓ Vuokranmäärityslaskelmat asukkaiden toimitelimille
- ✓ Toimielinten kokoukset ja lausunnot

## Tammikuu:

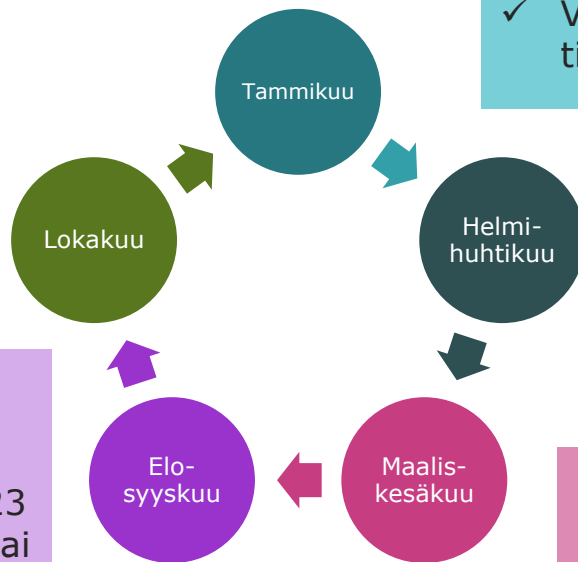
- ✓ Sovelletaan uutta vuokraa
- ✓ Valmistellaan vuoden 2023 tilinpäätöstä ja jälkilaskelmaa

## Helmi-huhtikuu:

- ✓ Vuoden 2023 tilinpäätöksen ja jälkilaskelmien valmistuminen

## Maalis-kesäkuu:

- ✓ Aloitetaan vuoden 2025 budjetointi
- ✓ Ennakkokysely asukkaiden toimitelimille esim. korjaustarpeista





## Vuokranmääritys erityisryhmäkohteissa

Kaikki omakustannusvuokraa koskevat säännökset koskevat myös erityisryhmäkohteita ja välivuokraustilanteita

- Omistaja vastaa säännösten noudattamisesta
- Erityisryhmäkohteiden asukkailta perittävillä omakustannusvuokrilla ei saa kattaa kuluja, jotka aiheutuvat asukkaille tarjottavista hoiva-, hoito-, ateria- yms. palveluista
  - Vuokraus- ja palvelutoiminnasta pidettävä erillistä kirjanpitoa
  - Palveluntuottaja maksaa lähtökohtaisesti vuokraa käyttämistään tiloista
- Huom. erityisryhmäkohteissa on noudatettava myös yhteishallintolain edellyttämää asukasdemokratiaa

Kulujen  
kohdistaminen  
aiheuttamisperi-  
aatteella

## Vuokrasopimukset

- Vuokrasopimuksista täytyy käydä ilmi, että kohteen vuokranmääritys perustuu korkotukilaissa ja/tai aravarajoituslaissa säädettyyn omakustannusperiaatteeseen.
  - Vuokrantarkistusehtona sopimuksissa omakustannusperiaate, ei elinkustannusindeksiin perustuvaa vuokrantarkistusehtoa
- Vuokrasopimuksista täytyy käydä ilmi neliömäärä, josta vuokra peritään.
  - Erityisryhmäkohteessa esitettävä asukkaan omassa käytössä olevan asunnon neliöiden lisäksi erikseen asukkaan osuus yhteistilojen neliöistä tai jyvitettyistä neliöistä.
- Erityisryhmäkohteissa vuokra- ja palvelusopimuksia ei saa sitoa toisiinsa eikä palvelusopimuksen päättyminen saa johtaa vuokraoikeuden päättymiseen

# ara

Asumisen rahoitus-  
ja kehittämiskeskus

## Jälkilaskelma

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus  
(Ara)



## Mikä on jälkilaskelma?

*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)
- Jälkilaskelmat toimitetaan Araan vuositietojen liitteenä ja tarkastusten yhteydessä

## Jälkilaskelmassa esitettävät asiat

- 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 laadinta

- Omakustannusperiaatteen toteutumisen seuraamiseksi jälkilaskelmat on laadittava yhteisö- sekä tasausryhmäkohtaisesti / kohdekohtaisesti
  - Lue lisää vuokrien tasaamisesta [ohjeet.ara.fi](https://ohjeet.ara.fi)
- Ara on julkaissut verkkosivuillaan [jälkilaskelmamallipohjan](#), jota suositellaan käytettävän jälkilaskelman laadinnassa.
- Jälkilaskelmassa esitetään tilikaudelle kuuluvat tuotot ja kulut
  - ei tilinpäätössiirtoja, esim. poistoja ja asuintalovarausta

## Jälkilaskelma; yli- ja alijäämät

- Jälkilaskelman mukaiset hoito- ja rahoituskuluihin kertyneet yli- ja alijäämät on huomioitava asukkaiden tulevissa vuokrissa (omakustannusperiaate).
  - Aran suosituksen mukaan yli- tai alijäämän voi jakaa noin 3 - 5 vuodelle, jotta vuokrien kehitys pysyy tasaisena.

- Aran julkaisemat excel-pohjat on ladattavissa Aran ohjesivuilta ohjeet.ara.fi
  - Yhteisö voi halutessaan esittää laskelmien tiedot omalle pohjalle laadittuna, mutta tuolloinkin sisällön on vastattava lain vaatimuksia
  - Huom. jälkilaskelma pitää täsmäyttää tilinpäätöksen lukuihin


 Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus

### Vuokratuloyhteisön jälkilaskelma

|   |                                      |                                      |
|---|--------------------------------------|--------------------------------------|
| <b>Yhteisö:</b>   | <b>Yhteisön nimi:</b>                | <b>Tasausryhmän nimi / tunniste:</b> |
| <b>Sähköpostiosoite:</b>  | <b>Omakustannusvuokrat</b>           | <b>Omakustannusvuokrat</b>           |
| <b>Puhelinnumero:</b>   | Huoneistoala yht. (m <sup>2</sup> ): | Huoneistoala yht. (m <sup>2</sup> ): |
| <b>Tilikeuri:</b>   | Arausajan leikkuu:                   | Arausajan leikkuu:                   |
| <b>Tilikauden pituus (kk):</b>  | <b>Muu vuokraustoiminta</b>          | <b>Muu vuokraustoiminta</b>          |
|   | Huoneistoala yht. (m <sup>2</sup> ): | Huoneistoala yht. (m <sup>2</sup> ): |
| <b>HUOM!</b><br>Jälkilaskelman laastimäärä voimassa vuodesta 2017 alkaen. |                                      |                                      |

### Omakustannusvuokraustoiminta

|   | €/m <sup>2</sup> /kk |      |
|---|----------------------|------|
| Ei sijaitsevat omakustannusvuokrat ja vuokrat yhteensä 2000 € käyttäjäkohti |                      |      |
| Toteutuneet omakustannusvuokrat ja vuokrat yhteensä                         | 0,00                 | 0,00 |
| Käyttäjät   | 0,00                 | 0,00 |

### Hoito- ja (rahoitus)vuokra

| Vuokratuotot         |  |  |  |
|----------------------|--|--|--|
| Vuokratuotot         |  |  |  |
| Muut käyttäjävuoerot |  |  |  |



# ara

Asumisen rahoitus-  
ja kehittämiskeskus

## Kiitos osallistumisesta.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (Ara)

Lisätietoja: [www.ara.fi](http://www.ara.fi) , [ohjeet.ara.fi](http://ohjeet.ara.fi)

valvonta@ara.fi

