

Klo 9.00 - 9.50 Vuokrataloyhtiöiden vuokranmääritys ja jälkilaskelma

tavalliset ara-vuokrataloyhtiöt, keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt, erityisryhmäkohteet, jälleenvuokrauskohteet

Klo 9.50 – 10.00 Tauko

Klo 10.00 – 10.45 Vuokrataloyhtiöiden jälkilaskelma jatkuu

Lopuksi käydään läpi keskusteluun tulleita kysymyksiä vuokrataloyhtiöiden jälkilaskelmasta

ara

Asumisen rahoitus-  
ja kehittämiskeskus

# Jälkilaskelmakoulutus 12.11.2024

Ylitarkastajat

Alexi Määttänen ja Mira Saaristo



# Vuokranmäärityksen aikataulu 2024

## Lokakuu:

- ✓ Asukkaiden toimitusten 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 toimituksille
- ✓ Toimielinten kokoukset ja lausunnot

## Tammikuu:

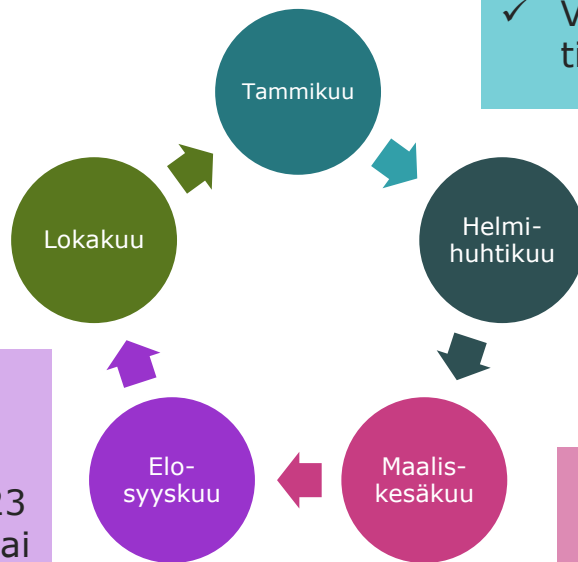
- ✓ Sovelletaan uutta vuokraa
- ✓ Valmistellaan vuoden 2023 tilinpäätöstä ja jälkilaskelmaa

## Helmi-huhtikuu:

- ✓ Vuoden 2023 tilinpäätöksen ja jälkilaskelmien valmistuminen

## Maalis-kesäkuu:

- ✓ Aloitetaan vuoden 2025 budjetointi
- ✓ Ennakkokysely asukkaiden toimituksille 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*

Korkotukilaki

(604/2001)

Aravarajoituslaki

(1190/1993)

Vuokranmäärityksestä laaditaan vuosittain omakustannusperiaatteen mukainen vuokranmäärityslaskelma.

Vuokranmäärityslaskelma perustuu toteutuvaksi arvioituihin kuluihin – ei toteutuvaksi arvioituihin vuokratuottoihin.

## Jälkilaskelma, vuokratilat

Omakustannusperiaatteen toteutumisen seuraamiseksi on laadittava **jälkilaskelma**

*Jälkilaskelma on tilinpäätöshetkellä vuokra- ja muista tuloista sekä niillä katettavista menoista laadittava suoriteperusteinen rahavirtalaskelma, jolla osoitetaan, ovatko vuoden vuokratuotot riittäneet kattamaan vuoden kulut*

- Ara tarkastaa yhteisöjen laskelmia erillisen tarkastussuunnitelman mukaan
- Jälkilaskelma tulee säilyttää tilinpäätöksen liitteenä (kuten esim. tase-erittely)
  - Ara pyytää jälkilaskelmat vuositietopyynnössä
  - PRH on laaduntarkastuksissaan kiinnittänyt huomiota siihen, miten tilintarkastaja on käynyt läpi jälkilaskelmat

Korkotukilaki

(604/2001)

Aravarajoituslaki

(1190/1993)

## Huomio laskelmiin 1/3

Omakustannusperiaatteen mukaisena vuokranmäärityslaskelmana ja jälkilaskelmana ei voida käyttää suoraan kirjanpidosta saatavaa tuloslaskelmaa tai tuloslaskelmapohjaa.

Vuokranmääritys  
-laskelma



Tuloslaskelman mukainen  
budjetti

Jälkilaskelma



Tilikauden tuloslaskelma

Vuokranmäärityslaskelma ja jälkilaskelma kuvaavat tilikauden kassavirtaa, tuottoja ja kuluja.

- Kustannusseuranta ja kirjanpito järjestettävä siten, että
  - ara-asuntojen vuokraustoiminta ja siihen liittyvät tuotot ja kulut ovat helposti selvitettävissä
  - mahdollisen muun toiminnan ja muun vuokraustoiminnan tulos on vaikeuksitta eriytettävissä ja todettavissa
- Kullekin ara-kohteelle, muulle vuokraustoiminnalle ja muulle toiminnalle oma kustannuspaikka tai muu laskentakohde
  - käytetään tuloslaskelmakirjauksissa ja taseessa vähintään käyttöomaisuuteen ja lainoihin liittyvissä kirjauksissa
  - tilikauden tapahtumat kirjataan suoraan sen kohteen ja toiminnon kustannuspaikalle, mille ne kuuluvat aiheuttamisperiaatteen mukaisesti
- Näin kirjanpidon raportteja voidaan hyödyntää kohteiden vuokranmäärityksessä sekä jälkilaskelmien laatimisessa

## Huomio laskelmiin 3/3

Laskelmille merkitään

- Kaikki tuloslaskelmalle kirjattavat tuotot ja kulut
  - Pois lukien tilinpäätössiirrot ja poistot
- Taseelle kirjattavista tapahtumista
  - Käyttöomaisuushankinnat ja realisoinnit
  - Lainan nostot ja lyhennykset
  - Oman pääoman eriin liittyvät kassatapahtumat

Tapahtumat merkitään laskelmille

- aiheuttamisperiaatteen mukaisesti
- toiminnoittain ja kustannuspaikoittain eriteltyinä



## Miksi Aran laskelmapohjat?

- Ara vuokranmäärityslaskelma- ja jälkilaskelmapohjat on laadittu vastaamaan arava- ja korkotukilain vaatimuksia
  - Yli/alijäämän laskenta ja huomioiminen vuokranmäärityksessä
- Laskelmia voidaan hyödyntää myös yhteishallintolain edellyttämän asukkaiden tiedonsaantioikeuden toteuttamisessa
- Aran vuokranmääritys- ja jälkilaskelmapohja on luotu lähes samanlaisella rakenteella, koska
  - vuokranmäärityslaskelmalla kerrotaan mitä kuluja perittäville vuokrilla aiotaan kattaa ja vastaavasti...
  - jälkilaskelmalla todetaan, mitä kuluja on toteutunut ja onko vuokranmäärityksessä onnistuttu eli ovatko määritellyt tuotot riittäneet kattamaan toteutuneet kulut
  - Samanlainen rakenne helpottaa laskelmien laatimista ja tarkastelua
- Jälkilaskelmalla valmiit kaavat ja täsmäytyslaskelmat tilinpäätökseen



## Aran julkaisemat vuokranmääritys- ja jälkilaskelmapohja, vuokratalot

- Aran julkaisemat excel-pohjat on ladattavissa Aran ohjesivuilla [ohjeet.ara.fi](http://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

### Vuokrataloyhteisön jälkilaskelma

<b>Yhteyshenkilö:</b>	<b>Yhteisön nimi:</b>	<b>Tasausryhmän nimi / tunnistus:</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>Tilikehti:</b>	Arvotajan lukumäärä:	Arvotajan lukumäärä:
<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> Jälkilaskelman laastimäärä voimassa vuodesta 2017 alkaen.		

### Omakustannusvuokraustoiminta

	€/m <sup>2</sup> /kk	
Esijätetut omakustannusvuokrat ja varimaksut yhteensä 2000€ käyttötalolla		
Talotilaukset omakustannusvuokrat ja varimaksut yhteensä	0,00	0,00
Käyttörajo	€/AKK/000	€/AKK/000

### Hoito- ja (rahoitus)vuokra

Vuokratuotot		
Varimaksutuotot		
Muut käyttörajoitukset		



## Vuokranmäärityslaskelman laatiminen

Ohje: [ohjeet.ara.fi](https://ohjeet.ara.fi) / Vuokranmäärityksen muistilista - tee määrittäminen näin

1. Varmista vuokranmäärityslaskelmapohjan soveltuvuus kohteen vuokranmääritykseen
2. Selvitä kohteen vuokranmäärityksrajituksen alaiset neliöt
3. Määrittele kohteen hoitokulut
4. Tee laskelma perittävistä käyttökorvauksista
5. Määrittele kohteen rahoituskulut
6. Merkitse varautumisten kerääminen ja käyttö
7. Lisää laskelmalle kohteen investoinnit
8. Tarkista jälkilaskelman jäämät
9. Laadi esitys uudesta vuokrasta
10. Ilmoita uusi vuokra ajoissa



## Mistä tiedot vuokranmääritykseen?

- Kohteen rajoituksia ja tuettuja tiloja koskevia tietoja voi tarkistaa rahoituspäätökseltä ja Aran verkkoasiointipalvelusta
- Hoitokulujen määrittely perustuu edellisten vuosien toteumaan sekä saatuihin tietoihin tai arvioihin tulevista muutoksista
  - Perittävistä käyttökorvauksista laaditaan oma laskelma, mutta tuotot ja kulut esitetään myös vuokranmäärityslaskelmalla ja jälkilaskelmalla
- Rahoituskulujen perusteena ovat lainanlyhennyssuunnitelma ja laskelmat korkokuluista sekä esimerkiksi aiempien vuosien toteumaan perustuvat arviot
- PTS-suunnitelma tukee varautumisten, käyttöomaisuushankintojen, investointien sekä niiden rahoitustarpeiden arviointia
- Vuokrassa huomioitava yli/alijäämä poimitaan viimeksi valmistuneelta jälkilaskelmalta



## Kohtuullinen varautuminen

- Omakustannusvuokrissa / käyttövastikkeissa saa periä tuleviin perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin varautumista yhteensä enintään
  - **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.
- Varautuminen pitää esittää vuokranmäärityslaskelmalla
  - Jälkilaskelmassa kertynyttä hoito- ja rahoitusvuokran ylijäämää ei siten saa siirtää suoraan varautumisiin kertyneeksi



## Jälkilaskelma, vuokratalot

- Laskelman avulla voidaan todeta ja todentaa, että vuokrilla on katettu vain sellaisia menoja, jotka ovat omakustannusvuokraa koskevien säännösten mukaisia
- Tarvittaessa vuokranmääritystä voidaan korjata laskelman perusteella
- Oikein laadittu jälkilaskelma
  - lisää läpinäkyvyyttä ja kustannusten vertailtavuutta
  - parantaa asukkaiden ja viranomaisen tiedonsaantia
  - auttaa vuokrataloyhteisöä varmistumaan siitä, että vuoden vuokratuotot ovat riittäneet kattamaan vuoden kulut.



## Jälkilaskelma, vuokratalot

- Omakustannusperiaatteen toteutumisen seuraamiseksi on laadittava jälkilaskelmat **yhteisö- sekä tasausryhmäkohtaisesti**
  - Niistä kohteista (esimerkiksi erityisryhmäkohteet), jotka eivät kuulu tasausryhmään, tulee laatia kohdekohtainen jälkilaskelma
  - Ara suosittelee laatimaan kohdekohtaiset jälkilaskelmat myös silloin, kun tasaus on käytössä
- Jälkilaskelman mukaiset hoito- ja rahoituskuluihin kertyneet yli- ja alijäämät on huomioitava asukkaiden tulevilla vuokrissa



## Jälkilaskelmassa esitettävät asiat

1. Paljonko vuokria on peritty
2. Mitä menoeriä vuokrilla on katettu
3. Paljonko tuleviin perusparannus-, ylläpito- ja hoitotoimenpiteisiin on kerätty varoja ja miten niitä on käytetty
4. Paljonko kyseiseltä tilikaudelta on syntynyt rahoitusylijäämää tai -alijäämää
5. Paljonko edellisiltä tilikausilta on syntynyt rahoitusylijäämää tai -alijäämää





## Jälkilaskelman laatiminen 1/2

- 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 laatiminen 2/2

- Kaikki omakustannusvuokraa koskevat säännökset koskevat myös erityisryhmäkohteita. Omistaja vastaa säännösten noudattamisesta, vaikka kohde olisi kokonaan vuokrattu toiselle toimijalle
- Jos vuokratalon omistaja (esim. kaupunki) on ensivuokrannut kohteen tai asuntoja toiselle yhteisölle (esim. hoivapalveluyritys, hyvinvointialue) joka jälleenvuokraa asunnot asukkaille, on vuokratalon omistajan saatava tiedot paljonko ensivuokraaja on perinyt vuokria ja mitä kuluja niillä on katettu
  - Jälkilaskelma on siis laadittava sekä vuokratalon omistajan että ensivuokralaisen kirjanpidon tietoihin perustuen.



## 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*
- Tilinpäätöksen yhteydessä laadittava myös jälkilaskelma
- Muihin tilinpäätöksen yhteydessä muistettaviin asioihin kannattaa perehtyä Aran ohjesivuilla [Tilintarkastajan ohje](https://ohjeet.ara.fi) (ohjeet.ara.fi)

## Aran ohjauksen ja valvonnan ohjeet

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

- Käyttö- ja luovutusrajoitukset ja muutokset niihin
- Asukasvalinta
- Asukasdemokratia
- Vuokranmääritys
- Vuokrasopimuksen laatiminen
- Jälkilaskelma
- Tilintarkastajan ohje
- Yleishyödyllisyys
- Laskelmapohjat myös [Aran verkkosivuilla \(ara.fi\)](https://www.ara.fi)

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

Koulutusvideot Aran Youtube-kanavalla:

[Ohjevideo: yleishyödyllisyys \(Youtube\)](#)

[Ohjevideo: asukasvalinta \(Youtube\)](#)

[Ohjevideo: lyhytaikainen korkotuki \(Youtube\)](#)





# Kiitos!

Lisätietoja: [valvonta@ara.fi](mailto:valvonta@ara.fi)



[www.ara.fi](http://www.ara.fi)