



Asumisen rahoitus-
ja kehittämiskeskus

Jälkilaskelmakoulutus 20.3.2024

Ylitarkastajat

Alexi Määttänen ja Mira Saaristo



Klo 9.00–9.50 Vuokrataloyhtiöiden jälkilaskelma

- tavalliset ara-vuokrataloyhtiöt, keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt, erityisryhmäkohteet, jälleenvuokrauskohteet

Klo 9.50–10.00 Tauko

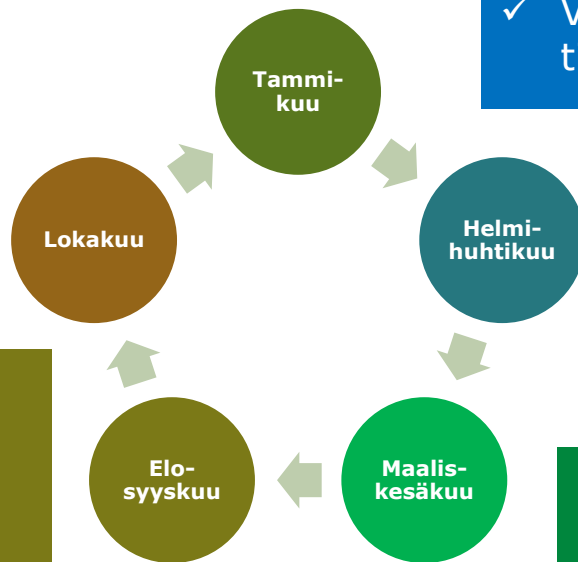
Klo 10.00–10.45 Vuokrataloyhtiöiden jälkilaskelma jatkuu

- Lopuksi käydään läpi keskusteluun tulleita kysymyksiä vuokrataloyhtiöiden jälkilaskelmasta.

Vuokranmäärityksen aikataulu 2025

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

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



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

- ✓ Vuoden 2023 tilinpäätöksen ja jälkilaskelmien valmistuminen

- ✓ Aloitetaan vuoden 2025 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**

- laatimisvelvollisuus vuodesta 2017 alkaen



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

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

Kaikille hyvää
asumista

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
 - Jälkilaskelmat
- Tilinpäätöksen valmistumisen jälkeen
 - Vuositiedot Araan (yleishyödylliseksi nimetyt yhteisöt)

Jälkilaskelma, vuokratalot (1/2)

- Laskelman avulla voidaan todeta ja todentaa, että vuokrilla on katettu vain sellaisia menoja, jotka ovat omakustannusvuokraa koskevien säännösten mukaisia
- Tarvittaessa vuokranmäärittystä 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 (2/2)

- 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 tulevissa vuokrissa



Jälkilaskelmassa esitettävät asiat

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 (1/2)

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



Kohtuullinen varautuminen

- Omakustannusvuokrissa / käyttövastikkeissa saa periä tuleviin perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin varautumista yhteensä enintään
 - **2 €/asm²/kk**, jos talon tai asunnon rahoittamiseksi tarkoitetun korkotuki- tai aravalainan myöntämisestä on kulunut enemmän kuin 20 vuotta.
 - **1 €/asm²/kk**, jos talon tai asunnon rahoittamiseksi tarkoitetun 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 tulee esittää vuokranmäärityslaskelmalla
 - Jälkilaskelmassa kertynyttä hoito- ja rahoitusvuokran ylijäämää ei siten saa siirtää suoraan varautumisiin kertyneeksi



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. Lisäksi laskelma tulee täsmäyttää kirjanpitoon.


Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus

Vuokrataloyhteisön jälkilaskelma

Yhteisöryhmä:	Yhteisön nimi:	Tasausryhmän nimi / tunniste:
Sääntökirja:	Omakustannusvuokrat	Omakustannusvuokrat
	Huoneistoala yht. (m ²):	Huoneistoala yht. (m ²):
Pohjallanumeri:	Araajan lukumäärä:	Araajan lukumäärä:
Tiliheimo:	Muu vuokraustoiminta	Muu vuokraustoiminta
	Huoneistoala yht. (m ²):	Huoneistoala yht. (m ²):
Tilikauden pituus (kk):		
HUOM! Jälkilaskelman laatimisevaluus vuodelta 2017 alkaen.		

Omakustannusvuokraustoiminta

	1/1/2017	1/1/2017
Budjetoidut omakustannusvuokrat ja vuokrat yhteen 500 x:		
Käyttäjälle		
Toteutuneet omakustannusvuokrat ja vuokrat yhteen	0,00	0,00
Käyttäjälle	0,00	0,00

Hoito- ja (rahoitus)vuokra

Vuokrat		
Vuokrat		
Muut käyttäjävuokrat		



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 ohjauksen ja valvonnan oppaat

www.ohjeet.ara.fi

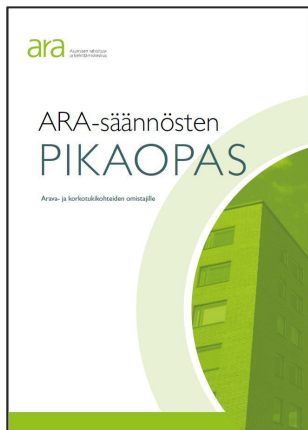
- vuokranmääritys
- käyttö- ja luovutusrajoitukset
- asukasvalinta
- asukasdemokratia

www.ohjeet.aso.fi

- asumisoikeuskohteiden hallinnointiin liittyvät asiat

www.ara.fi/oppaat

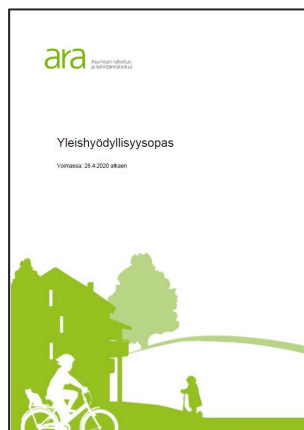
Pikaopas



Tilintarkastaja



Yleishyödyllisyys



Koulutusvideot Youtubessa
[Aran kanavalla:](https://www.youtube.com/channel/UC...)

- [Yleishyödyllisyys](#)
- [Asukasvalinta](#)
- [Lyhytaikainen korkotuki](#)



ara



Uutiskirje 2/2021

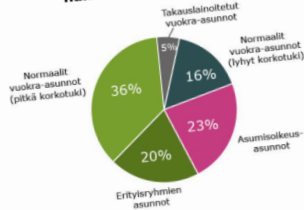
Tilaa uutiskirje | Muuta tai peruuta tilaus

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 vuonna. ARA-tuotanto kohdistui valtaosin kasvukeskuksiin.

Lue lisää

ARA-uudistustoento 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 asiaa asumisesta ja rakentamisesta. Vuoden parhaat ARA-neliöt -tunnustuspaikinnon saajan lisäksi esimerkiksi kestävästä rakentamisesta Jyväskylän 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 koneet arkkitehdit esittävät näkemyksensä kestävästä asuntoratkaisuista.

...udessa ARA-vestissä!

Tilaa Aran uutiskirje

Saat ajankohtaiset Ara-uutiset kerran kuukaudessa sähköpostiisi:

uutiskirje.ara.fi

Uutuus: Ohjauksen ja valvonnan uutis-/ajankohtaiskirje ilmestyy 3krt vuodessa alkaen 05/2024.

Tilauslomake avataan kevään 2024 aikana samassa osoitteessa.



Kiitos!

Lisätietoja: valvonta@ara.fi



www.ara.fi

