

Vuokraloyhteisön vuokranmäärityslaskelma

22.12.2021 pvm

Yhteyshenkilö	Kohteen nimi	Tasausryhmän nimi	Yhteisön nimi
	Polvijärven asumispalveluyksikkö		Polvijärven kunta
Sähköposti	OMAKUSTANNUSVUOKRAT		
	Kohteen huoneistoala	Tasausryhmän huoneistoala yht.	Yhteisön huoneistoala yht.
	1 630,00		
Puhelin	Asuinhuoneistojen lkm	Asuinhuoneistojen lkm	Asuinhuoneistojen lkm
	60		
Vuokran määrittävuosi	MUU VUOKRAUSTOIMINTA		
	Kohteen huoneistoala	Tasausryhmän huoneistoala yht.	Yhteisön huoneistoala yht.

	Omakustannus vuokraustoiminta KOHDE	€/m2/kk	Omakustannus vuokraustoiminta TASAUSRYHMÄ	€/m2/kk	Omakustannus vuokraustoiminta YHTEISÖ	€/m2/kk
HOITOVUOKRA						
Hoitokulujen kattamiseksi kerättävät tuotot						
Hoitovuokratuotot	204 000,00	10,43	0,00		0,00	
Tyhjäkäyttö (-)	0,00					
Vesimaksutuotot	0,00					
Muut käyttökorvaukset	0,00					
Muut kiinteistön tuotot	0,00					
Hoitolainojen nostot	0,00					
Vuokrissa huomioitava ylijäämä (+) ja alijäämä (-)	0,00					
Tuotot, hoitovuokra	204 000,00	10,43	0,00		0,00	
Hoitokulut						
Maksettavat hoitovastikkeet Koy:lle/As Oy:lle	0,00					
Henkilöstökulut (sis. henkilösivukulut)	30 000,00	1,53				
Hallinto	20 000,00	1,02				
Käyttö ja huolto	10 000,00	0,51				
Ulkoalueiden huolto	15 000,00	0,77				
Siivous	30 000,00	1,53				
Lämmitys	30 000,00	1,53				
Vesi ja jätevesi	25 000,00	1,28				
Sähkö ja kaasu	25 000,00	1,28				
Jätehuolto	5 000,00	0,26				
Vahinkovakuutukset	4 000,00	0,20				

Vuokrat (sis. esim. tontin vuokrat)	0,00				
Kiinteistövero	0,00				
Vuosikorjaukset, kuluksi kirjatut	10 000,00	0,51			
Taseeseen aktivoitavat kulut	0,00				
Muut hoitokulut*	0,00				
Hoitolainojen lyhennykset	0,00				
Välittömät verot	0,00				
Kulut, hoitovuokra	204 000,00	10,43	0,00		0,00
Vuokran tasaus (+/-) (täytetään vain kohdekohtaisia tietoja ilmoitettaessa, jos kohde on tasausryhmässä)					
Kulut, tasattavat, hoitovuokra	204 000,00	10,43	0,00		0,00
Tilikauden yli-/alijäämä, hoitovuokra	0,00		0,00		0,00
Edellisten tilikausien yli-/alijäämä, hoitovuokra (+/-)					
Seuraavina vuosina vuokrissa huomioitava yli-/alijäämä (+/-), hoitovuokra	0,00		0,00		0,00

RAHOITUSVUOKRA

Rahoitustuotot					
Rahoitusvuokratuotot	156 560,00	8,00	0,00		0,00
Tyhjäkäyttö (-)	0,00				
Korko- ja muut rahoitustuotot	0,00				
Vuokrissa huomioitava ylijäämä (+) ja alijäämä (-)	0,00				
Tuotot, rahoitusvuokra	156 560,00	8,00	0,00		0,00
Rahoituskulut					
Rahoitusvastikkeet Koy:lle/As Oy:lle	0,00				
Lyhennysehtojen mukaiset vuosittaiset lainojen lyhennykset (pl. hoitolainat)	152 000,00	7,77			
Ylimääräiset lainojen lyhennykset					
Korot	4 560,00	0,23			
Omarahoitusosuuden katteeksi otetun lainan korko omistajalle/pankille	0,00				
Muut korko- ja rahoituskulut*	0,00				
Kulut, rahoitusvuokra	156 560,00	8,00	0,00		0,00
Vuokran tasaus (+/-) (täytetään vain kohdekohtaisia tietoja ilmoitettaessa, jos kohde tasausryhmässä)					
Kulut, tasattavat, rahoitusvuokra	156 560,00	8,00	0,00		0,00
Tilikauden yli-/alijäämä, rahoitusvuokra	0,00		0,00		0,00
Edellisten tilikausien yli-/alijäämä, rahoitusvuokra (+/-)					
Seuraavina vuosina vuokrissa huomioitava yli-/alijäämä (+/-), rahoitusvuokra	0,00		0,00		0,00

VARAUTUMINEN PERUSPARANNUS-, YLLÄPITO- JA HOITOKUSTANNUKSIIN

Tuotot					
Vuokrissa kerättävä varautuminen perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin	0,00				
Tyhjäkäyttö (-)	0,00				
Väliaikaisesti muuhun tarkoitukseen sisäisesti lainattujen varojen palautus	0,00				
Tuotot, varautuminen	0,00		0,00		0,00
Kulut					
Perusparannuskulut	0,00				
Ylläpito- ja hoitokulut	0,00				
Taseeseen aktivoitavat kulut	0,00				
Kulut, varautuminen	0,00		0,00		0,00
Vuokran tasaus (+/-) (täytetään vain kohdekohtaisia tietoja ilmoitettaessa, jos kohde on tasausryhmässä)	0,00				
Kulut, tasattavat, varautuminen	0,00		0,00		0,00
Tilikauden yli-/alijäämä, varautuminen perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin	0,00		0,00		0,00
Edellisten tilikausien yli-/alijäämä, varautuminen perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin					
Seuraavalle tilikaudelle siirtyvä varautuminen	0,00		0,00		0,00
Tilikauden yli-/alijäämä	0,00		0,00		0,00
joista hoito- ja rahoitusvuokriin kertyy yhteensä	0,00		0,00		0,00
joista varautumisiin kertyy yhteensä	0,00		0,00		0,00
KUMULATIIVINEN YLI-/ALIJÄÄMÄ	0,00		0,00		0,00
joista hoito- ja rahoitusvuokriin kertyy yhteensä	0,00		0,00		0,00
joista varautumisiin kertyy yhteensä	0,00		0,00		0,00

Omakustannusvuokrat (asukkailta perittävä vuokra)

	Vuokran korotus		Vuokran korotus		Vuokran korotus	
	%	€/m2/kk	%	€/m2/kk	%	€/m2/kk
Hoitovuokra	0%	10,43	0%		0%	
Rahoitusvuokra	0%	8,00	0%		0%	
Varautuminen perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin	0%		0%		0%	
Yhteensä	0%	18,43	0%	0,00	0%	0,00

Käyttökorvaukset**€/yks.**

Autopaikka

Vesimaksu

Kulutustiedot

Sähkö

Vesi

Lämmitys

Yhteisön on laadittava omakustannusvuokrauksesta erillään olevat talousarviot yhteisön muuhun vuokraustoimintaan ja muuhun toimintaan. Näiden laskelmien luvut yhdistetään tähän laskelmaan, jotta saadaan selville koko kohteen / tasausryhmän / yhteisön tulos.

YHTEISÖN MUU VUOKRAUSTOIMINTA (vapaan vuokranmäärityksen kohteet)

	€	€	€
Muun vuokraustoiminnan tuotot			
Muun vuokraustoiminnan kulut (+ merkkisenä)			
Muun vuokraustoiminnan jäämä (+/-)	0,00	0,00	0,00
Edellisten vuosien jäämä (+/-)			
Muun vuokraustoiminnan kumulatiivinen jäämä (+/-)	0,00	0,00	0,00

YHTEISÖN MUU TOIMINTA (muu kuin vuokraustoiminta)

Muun toiminnan tuotot			
Muun toiminnan kulut (+ merkkisenä)			
Muun toiminnan jäämä (+/-)	0,00	0,00	0,00
Edellisten vuosien jäämä (+/-)			
Muun toiminnan kumulatiivinen jäämä (+/-)	0,00	0,00	0,00

MUUT RAHOITUKSEEN VAIKUTTAVAT TAPAHTUMAT

Muut rahoitusta kerryttävät tapahtumat (+)			
Muut rahoitusta vähentävät tapahtumat (-)			
Tuoton tuloutuksena omistajalle maksettava suoritus (-)			
Muiden rahoitukseen vaikuttavien tapahtumien jäämä tilikaudella (+/-)	0,00	0,00	0,00
Edellisten vuosien jäämä (+/-)			
Muun rahoitukseen vaikuttavien tapahtumien kumulatiivinen jäämä (+/-)	0,00	0,00	0,00

Tilikauden kokonaisjäämä	0,00	0,00	0,00
Kumulatiivinen kokonaisjäämä	0,00	0,00	0,00

Tasaamisen perusteet

VUOKRANMÄÄRITYSLASKELMAN OHJE

Lisätiedot

valvonta (at) ara.fi, puh.vaihde 029 525 0800

Laskelmien muokkaamista varten suojauksen voi poistaa salasanalla "ara" (tarkista > poista taulukon suojaus). Osa taulukon soluista on myös **lukittu**. Lukituksen voi poistaa seuraavasti: aloitus > muotoile > lukitse solu.

ARAN laatima vuokranmäärityslaskelma-mallipohja on tarkoitettu avuksi vuokrien määrittämiseen. Yhteisöjen esittämät laskelmat voivat poiketa ARAN mallipohjasta. Tarvittaessa yhteisöt voivat muokata ARAN mallia, mutta muokkaamisen yhteydessä on yhteisön vastuulla tarkistaa ja päivittää mallin laskentakaavat. Laskelmien on kuitenkin sisällytettävä arava- ja korkotukilain edellyttämät asiat. Mallipohjan ohjeet ovat tarkoitettu avuksi vuokranmäärityslaskelmien laatimiseen. Lukitut solut ovat esitetty laskelmassa vaalean vihreällä värillä.

Kohteen hankinta-arvo ja pinta-ala

Rakentamis- ja maapohjakustannuksista ym. kuluista muodostuva hankinta-arvo on vuokran laskennan lähtöperuste. Hankinta-arvo esitetään ARAN kustannusten hyväksymispäätöksessä. Omakustannusvuokraa voi periä pinta-alalle, jonka ARA on hyväksynyt päätöksessään korkotuetuksi pinta-alaksi. Jos päätöksessä on hyväksytty tiloja, jotka eivät kuulu korkotuen piiriin, on niistä aiheutuvat kustannukset katettava muilla tuloilla kuin asukkailta perittävillä vuokrilla. Tällaisia tiloja voivat olla esim. liiketilat.

Vuokrien määrittäminen

Vuokrien määrittäminen aloitetaan vuokranmääritysyksikkökohtaisten (kohdekohtaisten) kulujen määrittämisestä. Kohdekohtaiset laskelmat yhdistetään tasausryhmän vuokranmäärityslaskelmaksi, jos yhteisöllä on käytössä tasausryhmäkohtainen tasaus. Tasausryhmän vuokranmäärityslaskelmat yhdistetään edelleen koko yhteisön vuokranmäärityslaskelmaksi. Laskelmaan merkitään arviot tulevan vuoden kuluista. Hoitomenot perustuvat edellisen valmistuneen vuoden ja kuluvaan vuoden toteumatietoihin sekä tiedossa oleviin kustannusten muutoksiin. Rahoitusmenot perustuvat pankin ja Valtiokonttorin ilmoituksiin tulevan vuoden lainojen lyhennyksistä ja koroista.

Omakustannusvuokraustoiminta

Kohteen (vuokranmääritysyksikön) vuokranmäärityslaskelma. Arava- ja korkotukilainoitettujen (käyttö- ja luovutusrajoituksen alaisten) vuokratalojen **vuokrien määrittäminen perustuu**

omakustannusperiaatteeseen: vuokraan voidaan sisällyttää kohteen hankinnasta aiheutuneet rahoituskulut ja hyvän kiinteistönpidon mukaiset hoitokulut. Jos yli- tai alijäämää kertyy, on se huomioitava asukkaiden tulevissa vuokrissa. Lisäksi vuokriin voi sisällyttää varautumista perusparannuksiin-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin sekä omarahoitusosuudelle perittävää korkoa (omistajan kohteen rakennuttamiseen sijoittama pääoma). Varautumiset on perustuttava todellisiin erääntviin kustannuksiin (PTS).

Jälleenvuokraus (omistaja vuokrannut kohteen edelleen esim. hoivapalveluyritykselle, joka vuokraa asunnot asukkaille)

Omakustannusvuokran määrittämiseen liittyvät säännökset koskevat sekä omistajaa, ensivuokralaista (esim. hoivapalveluyritys) että jälleenvuokralaista (asukas). Ensivuokralainen voi lisätä omistajan veloittamaan omakustannusvuokraan esim. kohtuulliset hallintokulut.

Kilpailutus

Vuokratalon omistajan on toimittajatahosta riippumatta kilpailutettava arvoltaan merkittävimmät hankkimansa isännöinti-, hallinto-, huolto- ja muut kiinteistönhoitopalvelut sekä kunnossapitotyöt, joiden kattamista varten peritään tai on tarkoitus periä vuokratta. Jos hankinnan arvo ilman arvonnalisäveroa ylittää julkisista hankinnoista annetun lain (348/2007) 15 §:n 1 kohdassa säädetyn kansallisen kynnysarvon, se on kilpailutettava, jollei pakottavista kiireellisistä syistä tai muusta laista muuta johdu. Hankintaa ei saa jakaa eriin, osittaa tai laskea poikkeuksellisin menetelmin tämän momentin soveltamisen välttämiseksi.

HOITOVUOKRA

Hoitovuokratuotot

Hoitokulujen katteeksi perittävät vuokratuotot määräytyvät ylläpito- ja hoitokulujen perusteella. Omakustannusperiaatteen mukaan vuokrissa ei saa periä ylijäämää lukuun ottamatta varautumisiin kerättäviä varoja (tuotot - kulut = 0 €). Vuokraa vähentää asukkailla perittävät käyttökorvaukset (autopaikkojen- ja tallien vuokrat, vesimaksut, pesutupamaksut jne.) sekä edellisiltä tilikausilta kertyneet ylijäämät. Omakustannusvuokraa ei voi periä sellaisten tilojen kustannuksiin, joita ARA ei ole hyväksynyt päätöksessään lainoitettavaksi.

ARA suosittelee, että vuokrat määritellään erikseen hoito- ja rahoitusvuokraan sekä varautumisiin (koskee myös asukkaiden laskutusta).

Muiden tilojen vuokrat

Muiden kuin asuinhuoneistojen vuokria (esim. Ray:n rahoittamat palvelutilat) on syytä korottaa niin, etteivät ne jää jälkeen alueen vastaavien tilojen käyvästä vuokratasosta. Kyseisten tilojen vuokratuotoilla on pystyttävä kattamaan näiden tilojen rahoituksesta ja ylläpidosta ja hoidosta johtuvat kulut.

Palvelumaksut

Asuntojen vuokraus ja palvelutoiminta on pidettävä sekä vuokranmäärityksessä että kirjanpidossa erillään. Asukkailla perittävällä omakustannusvuokralla ei saa kattaa kuluja, jotka aiheutuvat asukkailla tarjottavista hoiva-, hoito-, ateria- yms. palveluista, vaan niiden kustannukset on katettava erillisillä palvelumaksuilla. Palvelumaksut esitetään vuokranmäärityslaskelmassa kohdassa "yhteisön muu toiminta".

Uusien rakennettavien kohteiden kustannukset

Uusien kohteiden suunnittelu- ja kehittämiskustannuksia ei saa sisällyttää asukkailla perittäviin vuokriin, vaan ne sisältyvät vasta uuden kohteen rakentamiskustannuksiin. Sellaisia suunnittelu- ja kehittämiskustannuksia, jotka eivät johda uuden kohteen rakentamiseen, ei saa kattaa vuokrilla, vaan ne ovat rakentajan vastuulla.

Tyhjäkäyttö

Vuokrat määritellään 100 %:n käyttöasteelle. Jos tyhjäkäyntiin varaudutaan, on sen perustuttava edellisten vuosien tyhjäkäyttöön ja arvioon tulevasta tyhjäkäytöstä. Tyhjäkäyntiin varautuminen lisää perittävän vuokran määrää.

Vesimaksut

Vesimaksuina perittävä käyttökorvaus on vastattava vedestä aiheutuneita kuluja. Vesilaitoksen laskuttaman vesi- ja jätevesikulun lisäksi on huomioitava veden lämmittämisestä aiheutuvat kulut, jotka ovat n. 40 % lämmityskuluista.

Muut käyttökorvaukset

Pesutupamaksut, saunamaksut ym. käyttökorvaukset. Käyttökorvauksina perittävät tuotot vähentävät perittävän vuokran määrää. Käyttökorvauksina perittävien tuottojen on vastattava niistä aiheutuvia kuluja.

Muut kiinteistön tuotot

Tilikauden toteutuneet muut kuin edellä olevat vuokratuotot tai käyttökorvaukset.

Hoitolainojen nostot

Kiinteistön hoito- ja ylläpitokulujen kattamiseksi vuokranmäärityskaudella nostettavaksi suunnitellut hoitolainat.

Jotta hoitokulujen kattamiseksi nostetut lainat ovat eriteltävissä muista lainoista, ne on eriteltävä kirjanpidossa eri tileille kuin muut lainat.

Vuokrissa huomioitava yli- (+) /alijäämä (-)

Asukkaiden vuokriin siirrettävä osuus jälkilaskelman osoittamasta kumulatiivisesta yli- ja alijäämästä (jälkilaskelmassa "seuraavina vuosina vuokrassa huomioitava yli-/alijäämä"). Yli- ja alijäämät on siirrettävä vuokriin hoito- ja rahoitusvuokrien osalta. Vuokriin siirrettävän osuuden voi jakaa n. 3 - 5 vuodelle, jotta vuokrien kehitys pysyy tasaisena. Alijäämä lisää perittäväksi esitetyn vuokran määrää (-merkkinen) ja ylijäämä vähentää sitä (+merkkinen).

Jos yhteisö jakaa yli- tai alijäämän usealle vuodelle, on vuokriin siirretty jäämä ja siirtämättä oleva osuus jäämästä hyvä selvittää asukkaille erillisellä selvityksellä.

Kumulatiivisesti kertyneellä yli-/alijäämällä tarkoitetaan usealta vuodelta (vähintään vuodesta 2017 alkaen) kertynyttä yli- ja alijäämää. Vuoden 2016 ylijäämät on poikkeuksellisesti voinut siirtää suoraan varautumisiin kertyneisiin varoihin.

Hoitokulut, kulut esitetään pääsääntöisesti laskelmassa +merkkisenä

Hoitokuluissa otetaan huomioon hyvän kiinteistönpidon kannalta tarpeelliset ja kohtuulliset arvioon perustuvat kiinteistön vuotuiset menot. Ostettavat palvelut on kilpailutettava muutaman vuoden välein. Myös konsernin sisältä ostettavat palvelut on kilpailutettava muutaman vuoden välein. Itse tuotettujen palvelujen kustannusten on oltava kohtuullisia.

Maksettavat hoitovastikkeet Koy:lle/As Oy:lle

Yhteisön omistuksessa oleville keskinäisille kiinteistöosakeyhtiöille ja asunto-osakeyhtiöille maksettavat hoitovastikkeet. Maksettavat hoitovastikkeet ilmoitetaan kokonaisuudessaan tässä kohdassa eikä kulujen erittely kiinteistö-/asunto-osakeyhtiön kirjanpidosta ole tarpeen.

Henkilöstökulut

Työsuhteessa olevien työntekijöiden palkat ja palkkiot sekä henkilösivukulut.

Jos esimerkiksi isännöitsijä on työsuhteessa kiinteistöyhtiöön, otetaan omakustannusvuokrassa huomioon isännöitsijän ennakonpidätyksen alainen palkka ja palkkiot sekä henkilösivukulut (työnantajan maksamat lakisääteiset sosiaalikulut, kuten sosiaaliturvamaksut, eläkevakuutusmaksut, työterveyshuolto, tapaturma- ja muut vakuutusmaksut sekä kohtuulliset, vapaaehtoiset työnantajan kustantamat sosiaalikulut kuten henki -ym vakuutukset, terveydenhoitopalvelut, verotuksessa hyväksyttävät työntekijän koulutus-, virkistys- ja harrastustoiminta, työvaatteet, turva- ja suojaruusteet).

Hallinto

Vuokratalon hallintoon kohdistuvat kulut, jotka perustuvat yritysten kanssa laadittuihin sopimuksiin tai laskutuksiin. Arvoltaan merkittävimmät ostettavat palvelut on kilpailutettava korkotukilain 13 b §:n / aravarajoituslain 7 b §:n mukaisesti.

Hallintokuluissa esitetään ulkopuolisten palveluntuottajien veloittamat hallinnon hoitamisesta syntyvät kulut, joista ei pääsääntöisesti suoriteta ennakonpidätystä, kuten esimerkiksi:

asukkaiden valinnasta aiheutuneet kulut
taloushallinnosta aiheutuneet kulut (kirjanpito)
ulkopuolisen isännöintitoimiston veloitukset
tilintarkastuskulut
lakimieskulut
hallinnon asiantuntija- ym. kulut
hallinnon toimitilojen vuokrat ja vastikkeet
autoista aiheutuvat kulut, leasing-maksut
edustus-, kokous-, markkinointi, viestintä, matkakulut
ict-kulut
kehitystoiminta
pankki- ja postituskulut, jäsenmaksukulut, ammattikirjallisuus-, lehtikulut.

Käyttö ja huolto (ostetut palvelut)

Käyttö- ja huoltopalveluista aiheutuvat kulut, jotka perustuvat ulkopuolisten yritysten kanssa laadittuun sopimukseen tai laskutukseen. Arvoltaan merkittävimmät ostettavat palvelut on kilpailutettava korkotukilain 13 b §:n / aravarajoituslain 7 b §:n mukaisesti.

Käyttö- ja huoltokuluja ovat mm:

kiinteistönhoitoliikkeille käyttö- ja huoltotoimen hoidosta suoritettavat maksut
hissi, antenni- ja kaapelitelevisio- ym. huoltomaksut
energian- ja vedenkulutuksen tarkkailumaksut
hälytyskeskuspalvelu-, vartiointi - ym. maksut
ilmastoinnin puhdistuksesta ja säädöstä sekä nuohouksesta suoritettavat maksut
vesi- ja viemärijärjestelmien huolloista ym. syntyvät kulut.

Käyttö- ja huoltotehtäviä voidaan hoitaa myös omalla henkilökunnalla, jolloin kustannukset muodostuvat palkka- ja sosiaalikulusta ja ne esitetään kohdassa Henkilöstökulut (sis. henkilösivukulut).

Ulkoalueiden huolto (ostetut palvelut)

Ulkoalueiden huoltopalveluista aiheutuvat kulut, jotka perustuvat ulkopuolisten yritysten kanssa laadittuun sopimukseen tai laskutukseen. Arvoltaan merkittävimmät ostettavat palvelut on kilpailutettava korkotukilain 13 b §:n / aravarajoituslain 7 b §:n mukaisesti.

Ulkoalueiden huoltokuluja ovat esimerkiksi kiinteistönhoitoliikkeille ulkoalueiden puhtaanapidosta, viheralueiden ja istutusten hoidosta, lumitöistä, liukkauden torjunta-, kasvinsuojelu- ja tuholaisien torjunta-aineista tai muista tarveaineista (hiekkä, multa, siemenet, lannoitteet ym.) suoritettavat maksut sekä ulkoalueiden hoidossa käytettävien työkalujen ja laitteiden vuokrat.

Ulkoalueiden huoltotehtävät voidaan hoitaa myös omalla henkilökunnalla, jolloin kulut muodostuvat palkka- ja sosiaalikulusta ja ne esitetään kohdassa Henkilöstökulut (sis. henkilösivukulut). Myös asukkaat voivat halutessaan osallistua ulkoalueiden hoitoon, jolloin kuluina voidaan huomioida asianomaiset vakuutusmaksut.

Siivous (ostetut palvelut)

Siivouspalveluista aiheutuvat kulut, jotka perustuvat ulkopuolisten yritysten kanssa laadittuun sopimukseen tai laskutukseen. Arvoltaan merkittävimmät ostettavat palvelut on kilpailutettava korkotukilain 13 b §:n / aravarajoituslain 7 b §:n mukaisesti.

Siivouskuluja ovat mm:

kiinteistönhoito- ja siivousliikkeille kiinteistön sisäpuolisesta siivouksesta suoritettavat maksut
ikkunoiden pesu
vaihtomatot
siivousaineet, -välineet, työkalut ja muut tarvikkeet
siivouksessa käytettävien koneiden ja laitteiden vuokrat
sisätilojen puhtaanapitoon liittyvien kura- ja käytävämattojen hankinnat.

Siivousta voidaan hoitaa myös omalla henkilökunnalla, jolloin kustannukset muodostuvat palkka- ja sosiaalikulusta ja ne esitetään kohdassa Henkilöstökulut (sis. henkilösivukulut).

Lämmitys

Lämmityskulut käsittävät kaukolämpöön liittyneissä taloissa perusmaksun ja energiamaksun. Kiinteistöissä, joiden lämmitys suoritetaan omalla lämpökeskuksella, lämmityskulut muodostuvat käytetyn polttoaineen kuten öljyn, kivihiilen, turpeen ymv. hankintahinnasta ja energian kulutusmäärästä. Lämmityskustannuksista noin 40 % kuluu veden lämmittämiseen.

Energian kulutusta ja kustannuksia seurataan ja verrataan edellisiin vuosiin. Jos näissä ilmenee suuria poikkeamia, ne saattavat olla merkkejä korjaustarpeesta tai huonosta hoidosta.

Vesi ja jätevesi

Vesi- ja jätevesikulut muodostuvat kunnallisesta tariffista ja kulutusmittaukseen perustuvista käyttövesimaksuista, jätevesimaksuista ja mittarivuokrasta yms. lisistä.

Veden kulutusmäärää seurataan ja verrataan edellisten vuosien määrään. Jos kulutusseurannassa esiintyy suuria poikkeamia, ne saattavat johtua vesiputkien vuodoista, jotka on syytä tarkistaa ja korjata.

Sähkö ja kaasu

Sähköt kulut muodostuvat sähkötariffista ja energialaitoksen toimittaman sähkön ja kaasun kulutusmittaukseen perustuvista energiamaksuista, mittarivuokrasta yms. maksuista. Sähkön kulutusmäärää seurataan ja verrataan edellisten vuosien määrään. Ostettavaa sähköä tulisi kilpailuttaa muutaman vuoden välein.

Jätehuolto

Jätehuoltokulut muodostuvat veloitetuista jätteen kuljetus- ja käsittelymaksuista, jäteastioiden, jätepuristimien, vaihtolavojen yms. vuokrasta sekä em. kaluston pesu-, huolto-, ymv. kustannuksista. Ostettavat palvelut on kilpailutettava muutaman vuoden välein.

Vahinkovakuutukset

Vakuutusmaksut kiinteistön omistajan kiinteistön ja siihen liittyvän omaisuuden turvaksi ottamista vakuutuksista, joissa vakuutuskorvauksen hakijana ja saajana on kiinteistön omistaja. Ei koske asukkaiden irtaimiston vakuutuksia.

Vakuutuskulut käsittävät mm. seuraavia keskeisimpiä vakuutusmaksuja: kiinteistön täysarvovakuutus, kiinteistövuokaus, palovakuutus, vesivahinkovakuutus, murtovakuutus, varkausvakuutus, laitevakuutus, lasivakuutus, irtaimistovakuutus, talkoovakuutus, hallituksen ja isännöitsijän vastuuvakuutus.

Vakuutussopimukset on hyvä kilpailuttaa muutaman vuoden välein.

Vuokrat

Esimerkiksi tontti-, asunto-, paikoitusalue-, autopaikka- ja muut vuokrat.

Kiinteistövero

Kiinteistövero on kunnanvaltuuston vahvistaman prosentin mukainen määrä kiinteistön edellisen vuoden verotusarvosta, joka määrätään varojen arvostamisesta verotuksessa annetun lain mukaan. Kunkin kunnan kiinteistöveroprosentit löytyvät Verohallinnon verkkosivuilta.

Vuosikorjaukset, kuluksi kirjatut

Arvioidut tulevan vuoden vuosikorjaukset.

Vuosikorjauksina pidetään korjauksia, joiden tarkoituksena on rakennusten, rakennelmien, koneiden ja laitteiden pitäminen alkuperäisessä kunnossa. Tällaisia korjauksia ovat esimerkiksi sähkö- ja LVI-järjestelmien korjaukset ja huoneistoremontit siltä osin, kuin materiaalien laatutasolla ei muuteta huoneistoa tasokkaammaksi. Arvoltaan merkittävimmät ostettavat palvelut on kilpailutettava korkotukilain 13 b §:n / aravarajoituslain 7 b §:n mukaisesti.

Taseeseen aktivoitavat kulut

Kulut, jotka rahoitetaan tilikauden aikana kerätyillä hoitovuokrilla, mutta jotka yhteisö tilinpäätöksessä kirjaa taseen aktivoitujen menojen lisäykseksi. Arvoltaan merkittävimmät ostettavat palvelut on kilpailutettava korkotukilain 13 b §:n / aravarajoituslain 7 b §:n mukaisesti.

Jotta aktivoinnit saadaan kerättyä kirjanpidosta tasausryhmäkohtaisesti, aktivoinnit kannattaa kohdistaa kustannuspaikoille myös taseen tileillä.

Muut hoitokulut

Kiinteistön ylläpidosta ja hoidosta syntyvät kulut, joita ei voi sisällyttää mihinkään edellä olevaan kohtaan. Esimerkiksi tiedossa oleva, yhteisön maksettavaksi tuleva vahingonkorvaus. Vuokriin ei kuitenkaan saa sisällyttää lainvastaisesta toiminnasta aiheutuneita kuluja kuten esim. laittomasta irtisanomisesta määrättyä vahingonkorvausta.

Hoitolainojen lyhennykset

Kiinteistön hoito- ja ylläpitokulujen kattamiseksi nostettujen hoitolainojen lyhennykset. Hoitolainojen lyhennykset voi esittää myös rahoituskuluissa.

Välittömät verot

Tilikaudella maksettavaksi tulevat verot ja veronpalautukset. Omakustannusperiaatetta noudatettaessa yleensä ei synny verotettavaa tuloa. Verotettavaa tuloa voi muodostua tuleviin perusparannuksiin-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin varautumisesta. Jos yhteisölle syntyy verotettavaa tuloa edellä mainituista syistä, yhteisö voi tilinpäätöksessä tehdä vastaavan suuruisen asuintalovarauksen (68 €/m²) asuintalovarauksesta annetun lain enimmäismäärää koskevien säännösten puitteissa. Lisäksi verotettavaa tuloa voi syntyä, jos yhteisön vuosittaiset kiinteistön hankintamenon ja perusparannuksen rahoittamiseksi otettujen lainojen lyhennykset ovat suuremmat kuin pysyvien vastaavien rakennuksista, koneista ja laitteista tehtävät verotuksessa hyväksyttävät enimmäispoistot (rakennuksen menojäännöksestä 4 % ja koneiden ja kalusteiden menojäännöksestä 25%).

Kulut (ennen tasausta)

Kohteen / tasausryhmän / yhteisön todelliset arvioidut kulut yhteensä.

Vuokran tasaus (+/-) (täytetään vain kohdekohtaisia tietoja ilmoitettaessa, jos kohde on tasausryhmässä)

Kohteen todellisten arvioitujen kulujen ja yhteisön/tasausryhmän kuluista kohteen osuudeksi laskettujen kulujen erotus. Summa kertoo, miten paljon kohde maksaa muiden kohteiden kuluja (+ merkinen) tai miten paljon kohde saa hyvitystä muilta kohteilta (-merkinen). Huom! Vuokrien tasauskiellot!

Koko yhteisön tai tasausryhmän tasaus-summa on 0 €, koska kaikki kulut ovat jaettu kohteille. ARA suosittelee vain rahoituskulujen tasausta, mutta myös kokonaisvuokran tasaaminen on lain mukaan tiettyjä poikkeuksia lukuun ottamatta mahdollista (huomioi tasauksen kiellot 1.1.2017 alkaen).

Tasaamisen perusteet yhteisön on esitettävä asukkaille esim. vuokranmäärityslaskelmaan liitettävällä erillisellä selvityksellä.

Erityisryhmien investointiavustusta saaneet kohteet (esim. palvelutalot, opiskelija-asunnot ine.)

Kohteet, joissa on eri **tukiluokassa** olevia asuntoja, on vuokrien tasaus kielletty. Lisätietoja tukiluokista saa ARAn verkkosivuilta <https://www.ara.fi> > Lainat_ja_avustukset > Erityisryhmien investointiavustus.

Kulut, tasattavat

Kohteen kulut tasauksen jälkeen. Em. kulujen perusteella määräytyy asukkailta perittävä vuokra.

Tilikauden yli-/alijäämä

Tuottojen ja kulujen erotus tilikaudella.

Ed.tilikausien yli-/alijäämä (+/-)

Summa otetaan suoraan edellisen tilikauden jälkilaskelmasta kohdasta "seuraavina vuosina vuokrissa huomioitava yli-/alijäämä" tai "seuraavalle tilikaudelle siirtyvä yli-/alijäämä". Summa on edellisiltä tilikausilta kertynyt kumulatiivinen yli- ja alijäämä. Hoito- ja rahoitusvuokrien sekä varautumisten jäämät esitetään erikseen.

Seuraavina vuosina vuokrissa huomioitava yli-/alijäämä (+/-), seuraavalle tilikaudelle siirtyvä yli-/alijäämä (+/-)

Arvio seuraavien vuosien vuokrassa huomioitavasta yli- tai alijäämästä. Edellisiltä tilikausilta kertyneestä yli- tai alijäämästä on vähennetty / lisätty tilikaudella vuokrissa huomioitava jäämän määrä. Yli- tai alijäämä saadaan jälkilaskelmasta. Ylijäämä alentaa vuokria ja alijäämä korottaa niitä. ARAn suositusten mukaan **hoito- ja rahoitusvuokrien** yli- ja alijäämä on huomioitava asukkaiden tulevissa vuokrissa omakustannusperiaatteen mukaisesti noin 3 - 5 vuoden aikajaksossa.

Varautumisiin kerättyjä varoja ei siirretä asukkaiden vuokriin niitä alentamaan tai korottamaan, vaan ne siirtyvät tuleville vuosille ja vähenevät, kun ne käytetään siihen tarkoitukseen, mihin ne on tarkoitettu.

RAHOITUSVUOKRA

Rahoitusvuokratuotot

Tilikauden rahoitusmenojen kattamiseksi kerättävät vuokratuotot.

ARA suosittelee, että vuokrat määritellään erikseen hoito- ja rahoitusvuokraan sekä varautumisiin (koskee myös asukkaiden laskutusta).

Korko- ja muut rahoitustuotot

Korko- ja muut rahoitustuotot, joita ei voi sisällyttää mihinkään edellä olevaan kohtaan. Näitä ovat esimerkiksi vuokrien perimisestä saadut viivästyskorkotuotot ja luovutusvoitot rahoitusarvopapereista.

Korkokulut ja muut rahoituskulut

Kohteen rakentamisesta ja perusparantamisesta syntyneiden lainojen korkokulut ja muut rahoituskulut (jälkilaskelmassa esim. sijoituksista realisoituneet tappiot). Vuokranmäärityslaskelmassa korkokulut perustuvat pankin/Valtiokonttorin ennakoilmoituksiin tulevan vuoden lainojen koroista.

Rahoitusvastikkeet Koy:lle/As Oy:lle

Yhteisön omistuksessa oleville keskinäisille kiinteistöosakeyhtiöille ja asunto-osakeyhtiöille maksettavat rahoitusvastikkeet.

Maksettavat rahoitusvastikkeet ilmoitetaan kokonaisuudessaan tässä kohdassa eikä kulujen erittely kiinteistö-/asunto-osakeyhtiön kirjanpidosta ole tarpeen.

Lyhennysehtojen mukaiset vuosittaiset lainojen lyhennykset (pl. hoitolainat)

Kohteen rakentamisesta ja perusparantamisesta syntyneiden lainojen lyhennykset. Jos kohteella on bullet-lainaa, lainan lyhennykset esitetään vuokranmääritys- ja jälkilaskelmassa ainoastaan sen vuoden kuluina, jolloin laina erääntyy. Omakustannusperiaatteen alaisten kohteiden kuluissa ei esitetä muun vuokraustoiminnan kuten esim. vapaan vuokranmäärityksen kohteiden lainojen lyhennyksiä, vaan ne esitetään laskelman alalaidassa "muun vuokraustoiminnan" kuluissa.

Ylimääräiset lainojen lyhennykset

Tilikauden aikana tehtävät ylimääräiset lainojen lyhennykset.

Jos yhteisö tekee ylimääräisiä lainanlyhennyksiä (korkotukiasetus 9 § 6. mom. / arava-asetus 48 §), on varojen kerääminen ylimääräisiin lainojen lyhennyksiin esitettävä asukkaille sekä vuokranmäärityksessä jälkilaskelmissa erikseen muista lainojen lyhennyksistä. Lainoja on lyhennettävä vastaavalla summalla, mitä vuokrissa on kerätty varoja ylimääräisiin lainojen lyhennyksiin.

Korot

Kohteen rakentamisesta ja perusparantamisesta aiheutuneiden lainojen korkokulut.

Omarahoitusosuuden katteeksi otetun lainan korko omistajalle/pankille

ARAn lainapäätöksessä kohteen hankinta-arvoon hyväksytylle omarahoitusosuudelle saa laskea vuokriin sisällytettäväksi vuotuisen koron.

1.1.2017 alkaen aravalainoitetuissa sekä 30.6.2018 tai sitä ennen hyväksytyissä korkotukilainoitetuissa kohteissa omarahoitusosuuden korko voi olla enintään 4 %.

Omarahoitusosuuden korkoa ei voida laskea vuokriin siltä osin kuin omarahoitusosuus tai osa siitä on katettu avustuksella.

Jos omarahoitusosuus katetaan omistajan tai muun tahon antamalla lainalla, lainasta saa maksaa enintään korkotuki- tai arava-asetuksessa säädetyn enimmäismäärän mukaista vuotuista korkoa. Jos laina on sovittu lyhennettäväksi, **lainan vuotuinen korko ja lyhennys yhteensä**, laskettuna kohteen vahvistetusta omarahoitusosuudesta, **ei saa ylittää asetuksessa säädetyn koron enimmäismäärää 4 %:a.**

Muut korko- ja rahoituskulut

Muut mahdollisesti toteutuvat korko- tai rahoituskulut. Esimerkiksi viivästyskorot, lainojen nosto- ja hoitokulut sekä takauskulut. Verojen maksun viivästymisestä aiheutuneet korot ovat verotuksessa vähennyskelpottomia, joten ne on syytä pitää erillään muista viivästyskoroista.

VARAUTUMINEN PERUSPARANNUS-, YLLÄPITO- JA HOITOKUSTANNUKSIIN

Vuokrissa kerättävä varautuminen perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin

Aravalainoitetuissa sekä 30.6.2018 tai sitä ennen korkotukilainoitetuissa ARA-kohteiden vuokrissa saa periä tuleviin perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin varautumista varten enintään 1 €/m²/kk, jos talon tai asunnon rahoittamiseksi myönnetyn lainan hyväksymisestä arava- tai korkotukilainaksi on kulunut enintään 20 vuotta. Jos lainan hyväksymisestä on kulunut yli 20 vuotta, voi varautumisiin periä enintään 2 €/m²/kk. **1.7.2018 tai sen jälkeen korkotukilainoitetuissa kohteissa tuleviin perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin varautuminen on kielletty.** Erityisestä syystä ARA voi hakemuksesta myöntää lainansaajalle luvan poiketa varautumiselle säädettävistä enimmäismääristä. Varautumisen enimmäismäärät on säännelty korkotukiasetuksen (666/2001) 24 §:ssä ja arava-asetuksen (1587/1993) 58 a §:ssä.

Varautumisen määrän on perustuttava todellisiin erääntyviin kustannuksiin (esim. PTS-suunnitelmat).

Varautumisen määrää on seurattava erillisellä laskelmalla erityisesti siinä tapauksessa, että yhteisö kerää eri suuruista varautumista kohteiden lainanmyöntöajankohtien mukaan (alle 20 v. / yli 20 v.).

Väliaikaisesti muuhun tarkoitukseen sisäisesti lainattujen varojen palautus

Varautumisiin kerätyistä varoista lainattujen varojen palauttaminen alkuperäiseen tarkoitukseen (ks. "väliaikaisesti muuhun tarkoitukseen lainatut varat"). Pääsääntöisesti varat palautetaan siinä vaiheessa, kun korkotukilaina nostetaan, jos varat on lainattu uudiskohteiden rakentamista varten.

Omakustannusvuokrat (asukkailta perittävä vuokra)

Vuokra, joka peritään asukkailta. Tämä koskee kohdekohtaista vuokranmäärityslaskelmaa. Tasausryhmän ja yhteisön omakustannusvuokra on keskimääräinen vuokra.

Vuokranmäärityslaskelmat ja jälkilaskelmat on käsiteltävä asukastoimielimissä, joita ovat asukkaiden kokous / asukastoimikunta. Asukkailla on oikeus antaa lausuntoja vuokranmäärityksestä (talousarviosta).

YHTEISÖN MUU VUOKRAUSTOIMINTA (vapaan vuokranmäärityksen kohteet)

Yhteisön on laadittava muun kuin omakustannusvuokran alaisten kohteiden sekä muun toiminnan vuokranmäärityslaskelmat (talousarviot) erikseen. Muun toiminnan ja vuokraustoiminnan laskelmien yhteissummat siirretään ARAn laskelmaan. Omakustannusvuokrauksen alaiset ja muun vuokraustoiminnan sekä muun toiminnan tuotot ja kulut on pidettävä erillään kirjanpidossa. Myös taseen erät kuten esim. investoinnit ja lainojen lyhennykset on pystyttävä eriyttämään omakustannusvuokrauksen taseen eristä.

Vuokranmääritys on vapaata esimerkiksi ennen 1.1.2002 korkotuella- (867/1980) ja lyhyellä korkotuella lainoitetuissa (603/2016) sekä vapaarahoitteissa vuokra-asunnoissa. Tarkemmin omakustannusvuokrauksen alaiset kohteet ja käyttö- ja luovutusrajoituksista vapautuneet on esitetty ARAn verkkosivuilla verkkoasioinnissa.

Muun vuokraustoiminnan tuotot ja kulut

Yhteisön muun kuin omakustannusvuokran alaisten kohteiden kulut ja niiden katteeksi perittäväksi esitetyt vuokratuotot. Muusta vuokraustoiminnasta on pidettävä erillistä kirjanpitoa. Tuotot ja kulut esitetään +merkkisenä.

YHTEISÖN MUU TOIMINTA (muu kuin vuokraustoiminta)

Muun toiminnan tuotot ja kulut

Aukkailta perittävällä omakustannusvuokralla ei saa kattaa kuluja, jotka aiheutuvat asukkaille tarjottavista hoiva-, hoito-, aterial- yms. palveluista, vaan niiden kustannukset on katettava erillisillä palvelumaksuilla, jotka esitetään laskelmassa muun toiminnan tuottoina. Myös palvelutoimintaan liittyvät kulut on eriytettävä omakustannusvuokrauksen kuluista. Palvelutoiminnasta on pidettävä erillistä kirjanpitoa.

Tuoton tuloutuksena omistajalle maksettava suoritus (-)

Aravalain 15 a §:n 1 momentin 3 kohdan ja korkotukilain 24 § 1 momentin 3 kohdan perusteella omistajalle voidaan maksaa tuottoa (tuoton tuloutus) yhtiöön sijoitetuille varoille. Omistajan sijoittamien varojen tuoton laskentaperusteena ovat ne rahana tai muuna yhteisön toimintaan tarvittavana omaisuutena yleishyödylliseen asuntoyhteisöön sijoitetut varat, jotka omistaja on tosiasiallisesti itse sijoittanut osakepääomana, osuusmaksuna, lisäosuusmaksuna tai sijoitusosuutena tai muuna niihin rinnastettavana eränä. Omistajan sijoittamien varojen tuoton laskentaperusteeseen luetaan myös sellainen tuotto, jonka omistaja olisi tämän päätöksen nojalla saanut tulouttaa, mutta jonka se on iättänyt tulouttamatta.

Hyväksyttävä tuotto voidaan tulouttaa osinkona, osuuspääoman korkona, muuna voitonjakona taikka konserni- tai muuna avustuksena. Tällainen rahana maksettu tuotto merkitään jälkilaskelmaan.

Tuoton tuloutukseksi katsotaan myös yleishyödyllisen yhteisön omistajalleen antama muu rahanarvoinen etuus. Tällaisia etuuksia ovat esimerkiksi yleishyödyllisen asuntoyhteisön omistajalleen antamasta lainasta perimän koron ja vastaaviin tarkoituksiin myönnettyistä lainoista kulloinkin yleisesti perittävän koron erotus, jos lainan korko alittaa käyvän korkotason. Tällaisia muina kuin rahana annettuja etuuksia ei kuitenkaan merkitä jälkilaskelmaan.

Tilikauden kokonaisjäämä

Omakustannusvuokrauksen, muun vuokraus- ja muun toiminnan ja muiden rahoitukseen vaikuttavien tapahtumien jäämä tilikaudelta.

Kumulatiivinen kokonaisjäämä

Omakustannusvuokrauksen, muun vuokraus- ja muun toiminnan ja muiden rahoitukseen vaikuttavien tapahtumien kumulatiivinen jäämä tilikaudelta.

Tasaamisen perusteet

Tasaaminen voidaan tehdä esimerkiksi pinta-alan mukaan tai pisteyttämällä kohteet **käyttöarvon mukaan** (ARAn suositus), jolloin tasauksessa huomioidaan esimerkiksi talon ikä, sijainti ja laatutaso. Käyttöarvon avulla talo arvotetaan suhteessa saman tasausryhmän muihin taloihin. Käyttöarvo voi muuttua esim. laatutasa parantavalla remontilla. Käyttöarvon mukaista kulujen tasaamista varten on laadittu tasausmalli-laskuri, joka löytyy ARAn verkkosivuilta www.ara.fi > Etusivu > ARA-asuntokanta > Laskurit ja työkalut > Tasausmalli. Laskuri laskee kullekin kohteelle pistearvon, kohteen prosenttiosuuden kustannuksista sekä kohteen osuuden yhteiskustannuksista.

Tasaamisen perusteet käsitellään asukastoimielimissä ja perusteiden on pysyttävä vuosittain samana.

Vuokrataloyhteisön vuokranmäärityslaskelma, laskelmamallin versionhallinta

Pvm	Versio	Toimenpiteet
27.3.2020	1.0	Julkaisu www.ara.fi -sivuilla ja verkkoasioinnissa. Tämä laskelma korvaa verkkosivuilla aiemmin julkaistun vuokralaskurin.