



Lainaosuusarviolaskurin
Esimerkki 4

**Arvio huoneistojen lainaosuuksista
taloyhtiön tasalyhennyslainalle**

versio 14.4.2021

Sisällysluettelo

1 Johdanto.....	2
2 Lähtöarvot laskurissa.....	3
3 Lainan lyhennyksen määrittely laskuriin.....	4
4 Laskurin tuottama laskelma.....	6
4.1 Lainaosuusarviotaulukko.....	6
4.2 Lyhennystaulukko.....	7

1 Johdanto

Taloyhtiö nostaa pitkäaikaisen, pääomavastikkeella katettavan lainan 1.1.2019.

- 5 huoneiston taloyhtiö, huoneistojen pinta-alat 70, 80, 90, 100 ja 110 neliötä
- Vastuut lainasta ja lainan hoitokuluista jaetaan huoneistojen pinta-alojen perusteella
- Lainan vuosikorko nostopäivästä alkaen on 3 %, lyhennystapa on tasalyhennys
- Lainan viitekorko on euribor eli lainan koronlaskentaperuste on todelliset päivät / 360
- Lainanantaja perii lainan perustamiskuluja 500 €
- Lainanantaja perii palvelumaksua 10 € per lainan lyhennyserä
- Lainaa lyhennetään 1. kerran 1.7.2019, lyhennyksen määrä on 5000 €
- Lainan takaisinmaksua varten taloyhtiö perii osakkailta pääomavastiketta 2,5 € per neliö per kuukausi 1.3.2019 alkaen

Laskemme tässä esimerkissä huoneistojen lainaosuusarviot päivämäärälle 5.8.2019.

Voit tuoda tämän esimerkin arvot laskuriin käyttämällä *Tuo esimerkin arvot* -toimintoa:

Tuo esimerkin arvot laskuriin i
Huom! Arvojen tuonti hävittää laskurin nykyiset arvot.
[Tuo esimerkki 4](#) [Tuo esimerkki 5](#)

2 Lähtöarvot laskurissa

Lainaosuusarviolaskuri tasalyhennyslainalle

Otsikkoteksti	Esimerkki 4 - Arvio huoneistojen lainaosuuksista taloyhtiön tasalyhennyslainalle	i
Laskennan aloituspäivä	1.1.2019	i
Laskennan päätöspäivä	5.8.2019	i
<input type="checkbox"/> Tuo arvot tiedostosta		i
Laskelman formaatti	<input checked="" type="radio"/> HTML <input type="radio"/> PDF	i
<input checked="" type="checkbox"/> Näytä laskentakaavat laskelmassa		i
<input checked="" type="checkbox"/> Näytä lyhennystaulukko laskelmassa		i
<input type="checkbox"/> Näytä lainaosuussuoritustaulukko laskelmassa		i
<input type="checkbox"/> Näytä kaikki lähtöarvot laskelmassa		i
<input type="checkbox"/> Tuo esimerkin arvot laskuriin		i

Lainan tiedot [piilota](#)

Lainasaldo laskennan aloituspäivänä	50000 €	i
Korkoprosentti laskennan aloituspäivänä	3 %	i
Lainan perustamiskulut	500 €	i
Lainan lyhennystapa	Tasalyhennys	
Lainan koronlaskentaperuste	<input checked="" type="radio"/> Todelliset päivät / 360 <input type="radio"/> Todelliset päivät / 365	i

Yhtiö- ja vastiketiedot [piilota](#)

Huoneistojen velallisten yksiköiden määrät laskennan aloituspäivänä	70 80 90 100 110	i
Vastikeperinnän jäämä laskennan aloituspäivänä	€	i
Pääomavastike	2,5 € / yksikkö / kk	i
Pääomavastikkeen perintä alkaa	maaliskuu 2019	i
Pääomavastikkeen eräpäivä on kuukauden	1. päivä	i
<input type="checkbox"/> Aseta huoneistojen rapputiedot		i

3 Lainan lyhennyksen määrittely laskuriin

Toisin kuin annuiteettilainassa, tasalyhenteissä lainassa jokainen lainan lyhennys on määriteltävä laskuriin yksilöllisesti. Tasalyhenteisessä lainassa lainan lyhennykset määritellään laskuriin luomalla tapahtumia.

Uuden tapahtuman luonti aloitetaan painamalla *Lisää tapahtuma* -painiketta:



Painikkeen painamisen myötä näytölle ilmestyy tyhjä tapahtumalomake:

Tapahtuma		piilota
Päivämäärä	<input type="text" value="pp.kk.vvvv"/>	i
Syötä vain muuttuneet arvot. Jos arvo ei ole muuttunut, jätä kenttä tyhjäksi:		
Uusi korkoprosentti	<input type="text" value="3"/> %	i
Uusi pääomavastike	<input type="text" value="2,5"/> € / yksikkö / kk	i
Kertaluontoiset tapahtumat:		
Lisää kertaluontoinen tapahtuma		
Valmis		Poista

Syötetään tyhjään lomakkeeseen tapahtuman eli lainan lyhennyksen päivämäärä 1.7.2019:

Tapahtuma		piilota
Päivämäärä	<input type="text" value="1.7.2019"/>	i
Syötä vain muuttuneet arvot. Jos arvo ei ole muuttunut, jätä kenttä tyhjäksi:		
Uusi korkoprosentti	<input type="text" value="3"/> %	i
Uusi pääomavastike	<input type="text" value="2,5"/> € / yksikkö / kk	i
Kertaluontoiset tapahtumat 1.7.2019:		
Lisää kertaluontoinen tapahtuma		
Valmis		Poista

Lainan lyhennys on kertaluontoinen tapahtuma. Viemällä kohdistin *Lisää kertaluontoinen tapahtuma* -painikkeen päälle ilmestyy valittavaksi 2 vaihtoehtoa:

Kertaluontoiset tapahtumat:	
Lisää kertaluontoinen tapahtuma	
Lainaosuussuoritus	
Lainanlyhennys	

Klikkaamalla Lainanlyhennys -tekstiä tapahtumalomakkeelle ilmestyy 2 tyhjää tekstikenttää lyhennyksen määrittelyä varten:

Kertaluontoiset tapahtumat:	
Lainanlyhennys	<input type="text"/> € i poista
Palvelumaksu	<input type="text"/> € i

Esimerkki 4 – Arvio huoneistojen lainaosuuksista taloyhtiön tasalyhennyslainalle

Syötämme tekstikenttiin lainanlyhennyksen määrän ja lyhennyksestä perittävän palvelumaksun, jolloin koko tapahtuman määrittely näyttää tältä:

Tapahtuma		piilota
Päivämäärä	<input type="text" value="1.7.2019"/>	i
Syötä vain muuttuneet arvot. Jos arvo ei ole muuttunut, jätä kenttä tyhjäksi:		
Uusi korkoprosentti	<input type="text" value="3"/> %	i
Uusi pääomavastike	<input type="text" value="2,5"/> € / yksikkö / kk	i
Kertaluontoiset tapahtumat 1.7.2019:		
Lainanlyhennys	<input type="text" value="5000"/> €	i poista
Palvelumaksu	<input type="text" value="10"/> €	i
<input type="button" value="Lisää kertaluontoinen tapahtuma"/>		
<input type="button" value="Valmis"/>		<input type="button" value="Poista"/>

Viimeistellään tapahtuman luonti ja painetaan Valmis -painiketta, jolloin tapahtumalomake menee piiloon ja valmis tapahtuma näyttää tältä:

1.7.2019	lyhennys 5000	näytä
----------	---------------	-----------------------

Lopuksi, kun kaikki laskennan lähtöarvot ovat valmiina, painetaan Laske -painiketta:

<input type="button" value="Laske"/>	<input type="button" value="Näytä kaikki"/>	<input type="button" value="Piilota kaikki"/>	<input type="button" value="Lisää tapahtuma"/>
--------------------------------------	---	---	--

4 Laskurin tuottama laskelma

Tämän esimerkin laskelma on ladattavissa osoitteesta:

http://taloyhtiönlainalaskuri.fi/esimerkki_4_laskelma.pdf

Laskelmassa on 2 taulukkoa. Ylemmässä taulukossa on lainaosuusarviot kaikille huoneistoille laskelman päätöspäivänä. Alempaan taulukkoon on eritelty tiedot lainan lyhennyksistä.

4.1 Lainaosuusarviotaulukko

Huoneistojen velalliset yksiköt ja lainaosuudet laskennan aloituspäivänä:

huoneisto	1.1.2019	
	velalliset yksiköt	lainaosuus
		A
1	70	7777,78
2	80	8888,89
3	90	10000
4	100	11111,11
5	110	12222,22
yhteensä	450	50000 €

Laskurin laskemat vastiketulot ja lainanhoitokulut laskentajaksolta:

1.1.2019 - 5.8.2019				
perityt vastikkeet	lainanhoitokulut			
	lyhennykset	korot	palvelumaksut	yhteensä
B	C	D	E	F = C + D + E
1050	777,78	138,38	79,33	995,49
1200	888,89	158,15	90,67	1137,70
1350	1000	177,92	102	1279,92
1500	1111,11	197,68	113,33	1422,13
1650	1222,22	217,45	124,67	1564,34
6750 €	5000 €	889,58 €	510 €	6399,58 €

Huomaa, kuinka ylläolevassa taulukossa lainan perustamiskulut (500€) on laskettu mukaan palvelumaksuihin.

Esimerkki 4 – Arvio huoneistojen lainaosuuksista taloyhtiön tasalyhennyslainalle

Lainarasitukset laskennan päätöspäivänä:

5.8.2019		
lainaosuus	vastikeperinnän jäämä	kokonaislainarasitus
G = A - C	H = B - F	G - H
7000	54,51	6945,49
8000	62,30	7937,70
9000	70,08	8929,92
10000	77,87	9922,13
11000	85,66	10914,34
45000 €	350,42 €	44649,58 €

Alkuhetken lainaosuuksista (A) vähennetään laskentajakson aikana maksetut lyhennykset (C), jolloin saadaan selville lainaosuudet (G) laskennan päätöspäivänä.

Tässä esimerkissä laskentajaksoilla maksetut lainanhoitokulut (F) ovat pienemmät kuin perityt vastikkeet (B), joten vastikeperinnän jäämä (H) on ollut ylijäämäistä.

Lainaosuuksista (G) vähennetään vastikeperinnän jäämät (H), jolloin saadaan selville kokonaislainarasitukset laskennan päätöspäivänä.

4.2 Lyhennystaulukko

Lyhennystaulukko				
päivämäärä	korko%	lyhennys	korko	lainasaldo
1.1.2019	3			50000
1.7.2019		5000	758,33	45000
5.8.2019		-	131,25	45000
yhteensä	-	5000 €	889,58 €	-

Huomaa, kuinka laskuri laskee lainan korot mukaan laskelmaan laskennan päätöspäivään asti.

Lainaosuuslaskennassa lainan korot tulee aina laskea laskennan päätöspäivään saakka suoriteperusteisesti, mikä tarkoittaa sitä että lainan korot lasketaan mukaan laskelmaan riippumatta siitä, onko kaikkia korkoja tosiasiallisesti maksettu lainanantajalle laskennan päätöspäivään mennessä.

Tässä esimerkissä käytetty tasalyhennyslainan laskuri löytyy osoitteesta:

<http://taloyhtiönlainalaskuri.fi/tasalyhennyslainaosuusarviolaskuri.html>