

Jälkilaskelma 2022

- 1) Esimerkkikohteessa käyttövastiketta ja käyttökorvauksia on peritty (laskelman tulot)
 - Ei-tasattaviin hoitomenoihin 4,63 €/m²/kk (Käyttövastike I ja käyttökorvaukset).
 - Tasattaviin menoihin 9,18 €/m²/kk (Käyttövastike II). Tasattavat menot sisältävät tasattavat hoitomenot ja tasattavat pääomamenot sekä varautumiset tuleviin korjauksiin ja muihin velvoitteisiin.

- 2) Esimerkkikohteessa käyttövastiketta ja käyttökorvauksia on käytetty (laskelman menot)
 - Ei-tasattaviin hoitomenoihin 5,29 €/m²/kk
 - Ei-tasattavat hoitomenot ylittävät ei-tasattaviin hoitomenoihin perityt tuotot 0,66 €/m²/kk. Tämä muodostaa yhdessä edellisten kausien ei-tasattavan alijäämän 5,17 €/m²/kk kanssa 5,83 €/m²/kk kumulatiivista ei-tasattavaa alijäämää.
 - Tasattaviin menoihin 9,34 €/m²/kk
 - Tasattavat menot ovat nimensä mukaisesti menoja, joita tasataan kohteiden välillä. Tasattaviin menoihin sisältyy myös kohteen varautuminen tuleviin korjauksiin sekä muihin velvoitteisiin. Näiden varautumisten maksimitaso määräytyi kyseistä kautta budjetoitaessa. Vuoteen 2021 asti tasattavat menot on tasattu kaikkien kohteiden keskiarvoon, mutta vuodesta 2022 lähtien tasaus tehdään ns. käyttöarvoon perustuen. Käyttöarvoon vaikuttaa kohteen valtakunnallinen sijainti, paikallinen sijainti, lämmitysmuoto, ikä ja koko sekä yhtiön oma subjektiivinen arvio kohteesta. Tasattavat menot sisältävät mm. suunnitellut korjaukset ja lyhennykset ja niihin menoihin kohde käyttää omia varautumisiansa, mikäli niitä on sille aiemmin kertynyt (kts alla).
 - Kohteen tasattavat menot ylittivät tasattaviin hoitomenoihin perityt tuotot 9,18 €/m²/kk – 9,34 €/m²/kk = -0,16 €/m²/kk. Tämä muodostaa yhdessä edellisten kausien tasattavan ylijäämän 1,46 €/m²/kk kanssa 1,30 €/m²/kk kumulatiivista tasattavaa ylijäämää. Tämä ylijäämä siirtyy seuraavalle kaudelle edellisten tilikausien tasattavaksi yli/alijäämäksi.

3) Esimerkkikohde on vuonna 2022

antanut hoitomenojen tasausta muille kohteille	-88.670,32€	(-1,76€/m ² /kk)
saanut pääomamenojen tasausta muilta kohteilta	<u>76.288,77€</u>	<u>(1,51 €/m²/kk)</u>
Kohteen <u>antama</u> nettotasaus oli siis	-12.381,55€	(-0,25 €/m ² /kk)

Plus-merkkinen tasaus tarkoittaa, että kohde saa tasausta muilta ja vastaavasti miinus-merkkinen tasaus tarkoittaa, että kohde maksaa tasausta muille kohteille.

Tasaukset huomioiden esimerkkikohde pystyi varautumaan tuleviin korjauksiin 101.040,00 € (2,00 €/m²/kk) ja muihin velvoitteisiin 5.041,07 € (-0,10 €/m²/kk). Varautumisen maksimitaso määrittyi kyseisen kauden budjetissa. Tehtyjen varausten jälkeen kohde jäi ylijäämäiseksi 65.500,39 € (1,30 €/m²/kk) ja se siirretään seuraavalle kaudelle edellisten tilikausien tasattaviin jäämiin. Samaan aikaan kohde käytti 145.082,84 € aiemmin keräämiään korjauksiin varautumisia tekemiinsä suunniteltuihin korjauksiin, jotka olivat 145.082,84 €. Kohde käytti kaikki aiemmin tekemänsä muihin velvoitteisiin varautumiset (62.555,56 €) kyseisen kauden lyhennyksiin (322.348,62 €). Uudet kohteet siirtyvät tasauksen piiriin vasta valmistumisen jälkeisenä vuonna.

Ilman tasauksia kohteen jäämä olisi ollut 12.381,55 € parempi ja 101.040,00 € + 5.041,07 € = 106.081,07 € parempi ilman varautumisia. Tosin sanoen ilman tasauksia ja varauksia kohteen jäämä olisi ollut kuluvan kauden Käyttövastike II jäämän ja saatujen tasausten ja tehtyjen varautumisten erotuksen verran, eli - 8.058,10 € + 12.381,55 € + 106.081,07 € = 110.404,52 € (2,16 €/m²/kk). Seuraavalle kaudelle siirtyvää ylijäämää (65.500,39 €) ei voi tällä kaudella käyttää varautumisiin. Tämä johtuu siitä, että budjetoitu taso asettaa maksimin varautumisille kuten aiemmin on mainittu. Sen sijaan tulevalle kaudelle siirrynyt ylijäämä otetaan huomioon seuraavalla budjetointikaudella suurempina varautumisina.

Käyttövastikelaskelma 2024

- 1) Esimerkkikohteessa käyttövastiketta ja käyttökorvauksia peritään (laskelman tulot)
 - Ei-tasattaviin hoitomenoihin 6,95 €/m²/kk (Käyttövastike I ja käyttökorvaukset). Vuodesta 2019 lähtien on kohteiden Käyttövastike I jäämästä otettu seuraavalla budjettikaudella 1/5 huomioon. Tällä mekanismilla kohteelle muodostunut jäämä poistuu viidessä vuodessa muiden seikkojen pysyessä ennallaan. Esimerkkikohteella pienennetään vuonna 2024 edellisiltä kausilta siirtyvää alijäämää 58.898,71 € (-1,17 €/m²/kk) ja sen ilmenee laskelmassa saman suuruisena muutoksena (tässä kasvaneena) käyttövastike I:ssä.
 - Tasattaviin menoihin 9,34 €/m²/kk (Käyttövastike II). Tasattavat menot sisältävät tasattavat hoitomenot ja tasattavat pääomamenot sekä varautumiset tuleviin korjauksiin ja muihin velvoitteisiin.
- 2) Esimerkkikohteessa käyttövastiketta ja käyttökorvauksia arvioidaan käytettävän (laskelman menot)
 - Ei-tasattaviin hoitomenoihin 5,79 €/m²/kk
 - Tasattaviin menoihin 13,26 €/m²/kk. Esimerkkikohteen tasattavat menot tasausten jälkeen ylittivät käyttövastike II:n eikä kohteella siten ole mahdollisuutta varautua tuleviin korjauksiin ja muihin velvoitteisiin.

Esimerkkikohteen osalta kohteen arvioidaan

<u>maksavan</u> hoitomenojen tasausta muille kohteille	-126.622,35 € (-2,51 €/m ² /kk)
<u>maksavan</u> pääomamenojen tasausta muille kohteille	<u>-429.443,56 € (-8,50 €/m²/kk)</u>
Kohteen <u>maksama</u> nettotasaus on siis	-556.065,91 € (-11,01 €/m ² /kk)

Plus-merkkinen tasaus tarkoittaa, että kohde saa tasausta muilta ja vastaavasti miinus-merkkinen tasaus tarkoittaa, että kohde maksaa tasausta muille kohteille.



VARAUTUMINEN KORJAUKSIIN JA MUIHIN VELVOITTEISIIN

Varautuminen korjauksiin ja tuleviin velvoitteisiin on kerätty kohteilta, mutta taloudellinen varautuminen tapahtuu yhtiötasolla. Tässä siis operatiivinen laskenta eroaa liikekirjanpidosta. Kirjanpidossa varaudumme korjauksiin ja tuleviin velvoitteisiin verottajan hyväksymillä keinoilla eli poistoilla, poistoeron muutoksilla sekä mahdollisesti tulevaisuudessa myös asuintalovarauksilla. Kohdekohtaisissa budjeteissa varaudumme eitasattavissa hoitomenoissa suoraan vuoden aikana kohteissa tapahtuviin juokseviin korjauksiin parhaan arvion mukaan. Nämä varautumiset eivät myöskään näy tilinpäätöksessä.

Suunnitelluista korjauksista eli ns. jaksottaisista korjauksista ("ei-juoksevat korjaukset") toteutetaan aina kulloinkin kiireellisimmät ja tarpeellisimmat korjaukset koko TA-Asumisoikeus Oy:n asuntokanta kuitenkin huomioiden. Korjauksissa varaudutaan kaikkiin Rakennustieto Oy:n Rakennustietosäätiön RTS ja LVI-keskusliiton 2008 julkaisemaan Kiinteistön teknisen käyttöön ja kunnossapitojaksojen mukaisiin korjauksiin (KH 90-00403 ja LVI 01-10424). Suunnitelmallisten korjausten kulut ovat kaikille kohteille tasattavia menoja. Näitä kuluja yhtiöllämme on vielä suhteellisen vähän, koska kiinteistökantamme on varsin nuorta. Tästä johtuen suunnitellut korjaukset eivät näy kohteiden budjeteissa, mutta ne näkyvät kohteiden toteutumisissa.

Kohteen kannalta välttämättömät ja kiireelliset juoksevat korjaukset pyritään huomioimaan mahdollisimman hyvin budjetissa, mutta tällaiset korjaukset tehdään aina joka tapauksessa, riippumatta siitä, onko niitä budjetoitu kohteen hoitokuluihin vai ei. Budjetti ei siis tältä osin rajoita välttämättömien korjausten tekemistä, koska laki edellyttää omistajan pitävän kiinteistöt asumiskunnossa.

Rahoituskeinoja isojen korjausten kulujen kattamiseen ovat vanhojen lainojen konvertointi uusiksi lainoiksi, erillisen korjauslainan ottaminen tai korjaushankkeen rahoittaminen suoraan kassasta. Tietyn tyyppisiä vahinkoja/korjauksia katetaan myös vakuutuksista, joten voimassa olevat vakuutukset ovat tässä mielessä myös varautumista äkillisiin ennakoimattomiin korjauksiin.



TALOUSRAPORTTI

Tulostettu: 26.10.2023 09:40



TULO- JA MENOLASKELMA	Budjetti (1-12/2022) 1 kpl, 4 210,0 m ²		Toteuma (1-12/2022) 1 kpl, 4 210,0 m ²		Budjetti (1-12/2024) 1 kpl, 4 210,0 m ²	
<i>Kohteiden lkm, pinta-ala</i>	€	€/m ² /kk	€	€/m ² /kk	€	€/m ² /kk
Kokonaiskäyttövastike	660 059.44	13.07	658 362.62	13.03	775 482.00	15.35
KÄYTTÖVASTIKE I						
Tuotot, ei-tasattava						
Käyttövastike I	194 431.18	3.85	194 431.18	3.85	303 682.71	6.01
Autopaikka- ja tallivuokrat	9 564.00	0.19	9 778.49	0.19	10 836.00	0.21
Vesi- ja jätevesimaksut (tuotot)	28 512.00	0.56	29 795.77	0.59	36 720.00	0.73
Muut käyttökorvaukset	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Vastikkeisiin siirretty edellisten vuosien yli (+) / alijäämä (-)	-8 426.46	-0.17	0.00	0.00	-58 898.71	-1.17
TUOTOT, EI TASATTAVA YHTEENSÄ	232 507.18	4.60	234 005.44	4.63	351 238.71	6.95
Hoitokulut, ei-tasattava	€	€/m ² /kk	€	€/m ² /kk	€	€/m ² /kk
Huoltopalvelu (sopimus)	-17 640.00	-0.35	-19 453.97	-0.39	-19 900.00	-0.39
Huoltopalvelu (ei sopimus)	-13 000.00	-0.26	-15 488.63	-0.31	-22 000.00	-0.44
Lämmitys	-56 950.00	-1.13	-64 537.33	-1.28	-69 660.00	-1.38
Vesi ja jätevesi	-32 000.00	-0.63	-37 463.33	-0.74	-38 320.00	-0.76
Sähkö ja kaasuu	-7 000.00	-0.14	-6 435.45	-0.13	-7 200.00	-0.14
Jätehuolto	-14 350.00	-0.28	-12 360.20	-0.24	-13 440.00	-0.27
Vuokra, mm.matot	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Pienet vuosikorjaukset	-81 500.00	-1.61	-111 164.28	-2.20	-121 960.00	-2.41
Hissit	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Tietoliikennemaksut	-1 140.72	-0.02	-193.20	0.00	-60.00	0.00
Muut hoitokulut	-500.00	-0.01	0.00	0.00	200.00	0.00
HOITOKULUT, EI-TASATTAVA YHTEENSÄ	-224 080.72	-4.44	-267 096.39	-5.29	-292 340.00	-5.79
Yli-/alijäämä, käyttövastike I	8 426.46	0.17	-33 090.95	-0.66	58 898.71	1.17
Ed. tilikauden jäämä, käyttövastike I (+/-)	-42 132.30	-0.83	-261 402.60	-5.17	-294 493.55	-5.83
SIIRTYVÄ JÄÄMÄ, KÄYTTÖVASTIKE I (+/-)	-252 976.14	-5.01	-294 493.55	-5.83	-235 594.84	-4.66
KÄYTTÖVASTIKE II	€	€/m ² /kk	€	€/m ² /kk	€	€/m ² /kk
Tuotot, tasattava						
Käyttövastike II	465 628.26	9.22	463 931.44	9.18	471 799.29	9.34
Vastikkeisiin siirretty edellisten vuosien yli (+) / alijäämä (-)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TUOTOT, TASATTAVA YHTEENSÄ	465 628.26	9.22	463 931.44	9.18	471 799.29	9.34
Hoitokulut, tasattava	€	€/m ² /kk	€	€/m ² /kk	€	€/m ² /kk
Hallinto- ja tekniset palvelut	-68 777.83	-1.36	-73 419.15	-1.45	-93 527.79	-1.85
Vakuutusmaksut	-3 492.32	-0.07	-3 461.64	-0.07	-2 699.33	-0.05
Tontinvuokra	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Kiinteistövero	-16 242.00	-0.32	-16 487.16	-0.33	-17 205.86	-0.34
Autopaikkavuokrat	0.00	0.00	-55.80	0.00	-170.00	0.00
Suunnitellut korjaukset	0.00	0.00	-145 082.84	-2.87	0.00	0.00
Varautumisella katetut suunnitellut korjaukset			145 082.84	2.87		
Vastikkeen tasaus (+/-)	-110 390.76	-2.19	-88 670.32	-1.76	-126 622.35	-2.51
HOITOKULUT, TASATTAVA YHTEENSÄ	-198 902.91	-3.94	-182 094.07	-3.60	-240 225.33	-4.76
Pääomamenot, tasattava						
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-290.12	-0.01	-290.11	-0.01	0.00	0.00
Lainojen lyhennykset	-322 348.62	-6.38	-322 348.62	-6.38	0.00	0.00
Varautumisella katetut muut velvoitteet			62 555.56	1.24		
Vastikkeen tasaus (+/-)	109 026.10	2.16	76 268.77	1.51	-429 443.56	-8.50
PÄÄOMAMENOT, TASATTAVA YHTEENSÄ	-213 612.64	-4.23	-183 814.40	-3.64	-429 443.56	-8.50
Varautumiset						
Varautuminen korjauksiin	-101 040.00	-2.00	-101 040.00	-2.00	0.00	0.00
Varautuminen muihin velvoitteisiin	-5 041.07	-0.10	-5 041.07	-0.10	0.00	0.00
VARAUTUMISET YHTEENSÄ	-106 081.07	-2.10	-106 081.07	-2.10	0.00	0.00
KULUT, TASATTAVA YHTEENSÄ	-518 596.62	-10.27	-471 989.54	-9.34	-669 668.89	-13.26
Yli-/alijäämä, käyttövastike II	-52 968.36	-1.05	-8 058.10	-0.16	-197 869.60	-3.92
Ed. tilikauden jäämä, käyttövastike II (+/-)	52 968.36	1.05	73 558.49	1.46	65 500.39	1.30
SIIRTYVÄ JÄÄMÄ, KÄYTTÖVASTIKE II (+/-)	0.00	0.00	65 500.39	1.30	-132 369.21	-2.62

TULO- JA MENOLASKELMA							
VARAUTUMINEN PERUSPARANNUS-, YLLÄPITO- JA HOITOKUSTANNUKSIIN	€	€/m²/kk	€	€/m²/kk	€	€/m²/kk	
<i>Perusparannus- ylläpito- ja hoitokustannuksiin kerätyt vastiketuotot</i>	101 040.00	2.00	101 040.00	2.00	0.00	0.00	
<i>Varautumisella katetut suunnitellut korjaukset</i>			-145 082.84	-2.87			
Yli-/alijäämä, varautuminen perusparannus- ylläpito- ja hoitokustannuksiin	101 040.00	2.00	-44 042.84	-0.87	0.00	0.00	
<i>Ed. tilikausien jäämä, varautuminen suunniteltuihin korjauksiin (+/-)</i>	202 080.00	4.00	202 080.00	4.00	158 037.16	3.13	
SIIRTYVÄ JÄÄMÄ, VARAUTUMINEN PERUSPARANNUS-, YLLÄPITO- JA HOITOKUSTANNUKSIIN (+/-)	303 120.00	6.00	158 037.16	3.13	158 037.16	3.13	
VARAUTUMINEN MUIHIN VELVOTTEISIIN	€	€/m²/kk	€	€/m²/kk	€	€/m²/kk	
<i>Muihin velvoitteisiin kerätyt vastiketuotot</i>	5 041.07	0.10	5 041.07	0.10	0.00	0.00	
<i>Varautumisella katetut muut velvoitteet</i>			-62 555.56	-1.24			
Yli-/alijäämä, varautuminen muihin velvoitteisiin	5 041.07	0.10	-57 514.49	-1.14	0.00	0.00	
<i>Ed. tilikausien jäämä, varautuminen muihin velvoitteisiin (+/-)</i>	62 555.56	1.24	62 555.56	1.24	5 041.07	0.10	
SIIRTYVÄ JÄÄMÄ, MUIHIN VELVOTTEISIIN (+/-)	67 596.63	1.34	5 041.07	0.10	5 041.07	0.10	