

Käyttövastikelaskelma 2020

- 1) Esimerkkikohteessa käyttövastiketta ja käyttökorvauksia on peritty (laskelman tulot)
- Ei-tasattaviin hoitomenoihin 3,90 €/m<sup>2</sup>/kk (Käyttövastike I ja käyttökorvaukset).
  - Tasattaviin menoihin 9,35 €/m<sup>2</sup>/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 6,21 €/m<sup>2</sup>/kk
    - Ei-tasattavat hoitomenot ylittävät ei-tasattaviin hoitomenoihin perityt tuotot 2,31 €/m<sup>2</sup>/kk. Tämä muodostaa yhdessä edellisten kausien ei-tasattavan jäämän 1,48 €/m<sup>2</sup>/kk kanssa 0,83 €/m<sup>2</sup>/kk kumulatiivista ei-tasattavaa alijäämää.
  - Tasattaviin menoihin 9,20 €/m<sup>2</sup>/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 taseus 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 varautumisiaan, mikäli niitä on sille aiemmin kertynyt (kts alla).
    - Kohteen tasattavat menot alittivat tasattaviin hoitomenoihin perityt tuotot 9,35 €/m<sup>2</sup>/kk – 9,20 €/m<sup>2</sup>/kk = 0,15 €/m<sup>2</sup>/kk. Tämä muodostaa yhdessä edellisten kausien tasattavan jäämän 0,89 €/m<sup>2</sup>/kk kanssa 1,05 €/m<sup>2</sup>/kk kumulatiivista tasattavaa ylijäämää. Tämä ylijäämä siirtyy seuraavalle kaudelle edellisten tilikausien tasattavaksi yli/alijäämäksi.

3) Esimerkkikohde on vuonna 2020

<u>saanut</u> hoitomenojen tasausta muille kohteille	83.051,28€	(1,64€/m <sup>2</sup> /kk)
<u>saanut</u> pääomamenojen tasausta muilta kohteilta	<u>137.463,63€</u>	<u>(2,72 €/m<sup>2</sup>/kk)</u>
Kohteen <u>saama</u> nettotasaus oli siis	220.514,91€	(4,36 €/m <sup>2</sup> /kk)

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

Tasaukset huomioiden esimerkkikohte pystyi varautumaan tuleviin korjauksiin 101.040,00 € (2,00 €/m<sup>2</sup>/kk) ja muihin velvoitteisiin 63.460,40€ (1,26 €/m<sup>2</sup>/kk). Varautumisen maksimitaso määrittyi kyseisen kauden budjetissa, kuten edellä mainittiin. Tehtyjen varausten jälkeen kohde jäi kuitenkin ylijäämäiseksi 52.855,41€ (1,05 €/m<sup>2</sup>/kk) ja se siirretään seuraavalle kaudelle edellisten tilikausien tasattaviin jäämiin. Samaan aikaan kohde käytti 95.141,76 € aiemmin keräämiään korjauksiin varautumisia tekemiinsä suunniteltuihin korjauksiin, jotka olivat 217.706,08. Kohde käytti myös kaikki aiemmin tekemänsä muihin velvoitteisiin varautumiset (78.716,26 €) kyseisen kauden lyhennyksiin (385.566,14 €). Uudet kohteet siirtyvät tasauksen piiriin vasta valmistumisen jälkeisenä vuonna.

Ilman tasauksia kohteen jäämä olisi ollut 220.514,91€ huonompi ja toisaalta 101.040,00€ + 63.460,40€ = 164.500,40€ 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 7.826,61€ - 220.514,91€ + 164.500,40€ = -48.187,90€ (-0,95€/m<sup>2</sup>/kk). Seuraavalle kaudelle siirtyvää ylijäämää (52.855,41€) ei voi tällä kaudella käyttää varautumisiin. Tämä johtuu siitä, että budjetoitu taso asettaa maksimin varautumisille kuten aiemmin on mainittu. Sen sijaan tulevalle kaudelle siirtynyt ylijäämä otetaan huomioon seuraavalla budjetointikaudella suurempina varautumisina.

## Jälkilaskelma 2022

- 1) Esimerkkikohteessa käyttövastiketta ja käyttökorvauksia peritään (laskelman tulot)
  - Ei-tasattaviin hoitomenoihin 4,60 €/m<sup>2</sup>/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 2022 edellisiltä kausilta siirtyvää alijäämää 8.426,46€ (-0,17€/m<sup>2</sup>/kk) ja sen ilmenee laskelmassa saman suuruisena muutoksena (tässä kasvaneena) käyttövastike I:ssä.
  - Tasattaviin menoihin 9,22 €/m<sup>2</sup>/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 4,44 €/m<sup>2</sup>/kk
  - Tasattaviin menoihin 10,26 €/m<sup>2</sup>/kk. Tasattavat pääomamenot sisältävät 2,00 €/m<sup>2</sup>/kk varautumista tuleviin korjauksiin ja 0,09 €/m<sup>2</sup>/kk muihin velvoitteisiin. Yhteensä esimerkkikohteen arvioidaan varautuvan tuleviin korjauksiin ja muihin velvoitteisiin siis 2,09 €/m<sup>2</sup>/kk.

Esimerkkikohteen osalta kohteen arvioidaan

<u>maksavan</u> hoitomenojen tasausta muille kohteille	-110.390,76	(-2,19 €/m <sup>2</sup> /kk)
<u>saavan</u> pääomamenojen tasausta muilta kohteilta	<u>109.026,10€</u>	<u>(2,16 €/m<sup>2</sup>/kk)</u>
Kohteen <u>maksama</u> nettotasaus on siis	-1.364,66	(-0,03€/m <sup>2</sup> /kk)

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



Esimerkkikohteen arvioidaan vuonna 2022 varautuvan siis 2,09 €/m<sup>2</sup>/kk. Tämä ylittää kohteen saamat arvioidut nettotasaukset -0,03 €/m<sup>2</sup>/kk. Tämä tarkoittaa sitä, että kohde pystyisi arviolta varautumaan 2,03 €/m<sup>2</sup>/kk ilman tasauksia.

## **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 kunnossapitopaksojen 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: 01.09.2021 10:31

Kohde

Huoneistojen lkm.

Yhtiö

Kunta

Autopaikkoja

Pinta-ala m<sup>2</sup>

Tilavuus m<sup>3</sup>

Lämmitystyyppi

Talotyyppi

Emoyhtiö

Asukkaita

Kaupunginosa

Valmistumisvpm.

Isännöitsijä

Kiinteistösihteeri

Myynti

Asumisuoto

TA-Asumisoikeus Oy



TULO- JA MENOLASKELMA	Budjetti (1-12/2020) 1 kpl, 4 210,0 m <sup>2</sup>		Toteuma (1-12/2020) 1 kpl, 4 210,0 m <sup>2</sup>		Budjetti (1-12/2022) 1 kpl, 4 210,0 m <sup>2</sup>	
Kohteiden lkm, pinta-ala	€	€/m <sup>2</sup> /kk	€	€/m <sup>2</sup> /kk	€	€/m <sup>2</sup> /kk
Kokonaiskäyttövastike	645 797.01	12.78	641 331.59	12.69	660 059.44	13.07
<b>KÄYTTÖVASTIKE I</b>						
<b>Tuotot, ei-tasattava</b>						
Käyttövastike I	168 909.73	3.34	168 909.73	3.34	194 431.18	3.85
Autopaikka- ja tallivuokrat	8 036.40	0.16	5 395.97	0.11	9 564.00	0.19
Vesi- ja jätevesimaksut (tuotot)	23 852.40	0.47	22 516.44	0.45	28 512.00	0.56
Muut käyttökorvaukset	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Vastikkeisiin siirretty edellisten vuosien yli (+) / alijäämä (-)	12 653.20	0.25	0.00	0.00	-8 426.46	-0.17
<b>TUOTOT, EI TASATTAVA YHTEENSÄ</b>	<b>200 798.52</b>	<b>3.97</b>	<b>196 822.14</b>	<b>3.90</b>	<b>232 507.18</b>	<b>4.60</b>
<b>Hoitokulut, ei-tasattava</b>						
Huoltopalvelu (sopimus)	-18 000.00	-0.36	-16 523.70	-0.33	-17 640.00	-0.35
Huoltopalvelu (ei sopimus)	-15 000.00	-0.30	-13 483.00	-0.27	-13 000.00	-0.26
Lämmitys	-52 000.00	-1.03	-55 203.90	-1.09	-56 950.00	-1.13
Vesi ja jätevesi	-31 701.72	-0.63	-33 876.80	-0.67	-32 000.00	-0.63
Sähkö ja kaasu	-6 700.00	-0.13	-6 178.95	-0.12	-7 000.00	-0.14
Jätehuolto	-8 600.00	-0.17	-14 237.40	-0.28	-14 350.00	-0.28
Vuokra, mm.matot	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Pienet vuosikorjaukset	-81 000.00	-1.60	-173 123.34	-3.43	-81 500.00	-1.61
Hissit	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Tietoliikennemaksut	-900.00	-0.02	-1 140.72	-0.02	-1 140.72	-0.02
Muut hoitokulut	450.00	0.01	0.00	0.00	-500.00	-0.01
<b>HOITOKULUT, EI-TASATTAVA YHTEENSÄ</b>	<b>-213 451.72</b>	<b>-4.23</b>	<b>-313 767.81</b>	<b>-6.21</b>	<b>-224 080.72</b>	<b>-4.44</b>
Yli-/alijäämä, käyttövastike I	-12 653.20	-0.25	-116 945.67	-2.31	8 426.46	0.17
Ed. tilikausien jäämä, käyttövastike I (+/-)	63 266.01	1.25	74 813.38	1.48	-42 132.30	-0.83
<b>SIIRTYVÄ JÄÄMÄ, KÄYTTÖVASTIKE I (+/-)</b>	<b>62 160.18</b>	<b>1.23</b>	<b>-42 132.30</b>	<b>-0.83</b>	<b>-33 705.84</b>	<b>-0.67</b>
<b>KÄYTTÖVASTIKE II</b>						
<b>Tuotot, tasattava</b>						
Käyttövastike II	476 887.28	9.44	472 421.86	9.35	465 628.26	9.22
Vastikkeisiin siirretty edellisten vuosien yli (+) / alijäämä (-)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>TUOTOT, TASATTAVA YHTEENSÄ</b>	<b>476 887.28</b>	<b>9.44</b>	<b>472 421.86</b>	<b>9.35</b>	<b>465 628.26</b>	<b>9.22</b>
<b>Hoitokulut, tasattava</b>						
Hallinto- ja tekniset palvelut	-63 471.21	-1.26	-67 348.93	-1.33	-69 020.82	-1.37
Vakuutusmaksut	-3 364.48	-0.07	-3 248.64	-0.06	-3 492.32	-0.07
Tontinvuokra	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Kiinteistövero	-15 945.12	-0.32	-15 878.88	-0.31	-16 242.00	-0.32
Autopaikkavuokrat	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Suunnitellut korjaukset	0.00	0.00	-217 706.08	-4.31	0.00	0.00
Varautumisella katetut suunnitellut korjaukset			95 141.76	1.88		
Vastikkeen tasaus (+/-)	-63 880.26	-1.26	83 051.28	1.64	-110 390.76	-2.19
<b>HOITOKULUT, TASATTAVA YHTEENSÄ</b>	<b>-146 661.07</b>	<b>-2.90</b>	<b>-125 989.49</b>	<b>-2.49</b>	<b>-199 145.90</b>	<b>-3.94</b>
<b>Pääomamenot, tasattava</b>						
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-4 719.12	-0.09	-4 719.11	-0.09	-290.12	-0.01
Lainojen lyhennykset	-385 566.13	-7.63	-385 566.14	-7.63	-322 348.62	-6.38
Varautumisella katetut muut velotteet			78 716.26	1.56		
Vastikkeen tasaus (+/-)	171 818.32	3.40	137 463.63	2.72	109 026.10	2.16
<b>PÄÄOMAMENOT, TASATTAVA YHTEENSÄ</b>	<b>-218 466.93</b>	<b>-4.32</b>	<b>-174 105.36</b>	<b>-3.45</b>	<b>-213 612.64</b>	<b>-4.23</b>
<b>Varautumiset</b>						
Varautuminen korjauksiin	-101 040.00	-2.00	-101 040.00	-2.00	-101 040.00	-2.00
Varautuminen muihin velotteisiin	-63 460.40	-1.26	-63 460.40	-1.26	-4 685.13	-0.09
<b>VARAUTUMISET YHTEENSÄ</b>	<b>-164 500.40</b>	<b>-3.26</b>	<b>-164 500.40</b>	<b>-3.26</b>	<b>-105 725.13</b>	<b>-2.09</b>
<b>KULUT, TASATTAVA YHTEENSÄ</b>	<b>-529 628.40</b>	<b>-10.48</b>	<b>-464 595.25</b>	<b>-9.20</b>	<b>-518 483.66</b>	<b>-10.26</b>
Yli-/alijäämä, käyttövastike II	-52 741.12	-1.04	7 826.61	0.15	-52 855.41	-1.05
Ed. tilikausien jäämä, käyttövastike II (+/-)	52 741.12	1.04	45 028.79	0.89	52 855.41	1.05
<b>SIIRTYVÄ JÄÄMÄ, KÄYTTÖVASTIKE II (+/-)</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>52 855.41</b>	<b>1.05</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>

TULO- JA MENOLASKELMA								
	€		€/m²/kk		€		€/m²/kk	
<b>VARAUTUMINEN PERUSPARANNUS-, YLLÄPITO- JA HOITOKUSTANNUKSIIN</b>								
<i>Perusparannus- ylläpito- ja hoitokustannuksiin kerätyt vastiketuotot</i>	101 040.00	2.00	101 040.00	2.00	101 040.00	2.00		
<i>Varautumisella katetut suunnitellut korjaukset</i>			-95 141.76	-1.88				
<b>Yli-/alijäämä, varautuminen perusparannus- ylläpito- ja hoitokustannuksiin</b>	<b>101 040.00</b>	<b>2.00</b>	<b>5 898.24</b>	<b>0.12</b>	<b>101 040.00</b>	<b>2.00</b>		
<i>Ed. tilikausien jäämä, varautuminen suunniteltuihin korjauksiin (+/-)</i>	95 141.76	1.88	95 141.76	1.88	101 040.00	2.00		
<b>SIIRTYVÄ JÄÄMÄ, VARAUTUMINEN PERUSPARANNUS-, YLLÄPITO- JA HOITOKUSTANNUKSIIN (+/-)</b>	<b>196 181.76</b>	<b>3.88</b>	<b>101 040.00</b>	<b>2.00</b>	<b>202 080.00</b>	<b>4.00</b>		
<b>VARAUTUMINEN MUIHIN VELVOTTEISIIN</b>								
<i>Muihin velvoitteisiin kerätyt vastiketuotot</i>	63 460.40	1.26	63 460.40	1.26	4 685.13	0.09		
<i>Varautumisella katetut muut velvoitteet</i>			-78 716.26	-1.56				
<b>Yli-/alijäämä, varautuminen muihin velvoitteisiin</b>	<b>63 460.40</b>	<b>1.26</b>	<b>-15 255.86</b>	<b>-0.30</b>	<b>4 685.13</b>	<b>0.09</b>		
<i>Ed. tilikausien jäämä, varautuminen muihin velvoitteisiin (+/-)</i>	78 716.26	1.56	78 716.26	1.56	63 460.40	1.26		
<b>SIIRTYVÄ JÄÄMÄ, MUIHIN VELVOTTEISIIN (+/-)</b>	<b>142 176.67</b>	<b>2.81</b>	<b>63 460.40</b>	<b>1.26</b>	<b>68 145.53</b>	<b>1.35</b>		