

Käyttövastikelaskelma

Yhteyshenkilö:	Yhteisön nimi:	Yhteisön nimi:	Yhteisön nimi:
Toomas Mustakari	TA-Asumisoikeus Oy, käyttövastikelaskelma 2021	TA-Asumisoikeus Oy, jälkilaskelma 2021	TA-Asumisoikeus Oy, käyttövastikelaskelma 2023
Sähköpostiosoite: toomas.mustakari@ta.fi	Omakustannusvastikkeet	Omakustannusvastikkeet	Omakustannusvastikkeet
Puhelinnumero:	Huoneistoala (m2):	Huoneistoala yht. (m2):	Huoneistoala yht. (m2):
	993 766,00	993 766,00	1 054 783,50
Tilikausi:	Asuntojen lukumäärä:	Asuntojen lukumäärä:	Asuntojen lukumäärä:
	15 113	15 113	16 091
Tilikauden pituus (kk):	Muu vuokraustoiminta	Muu vuokraustoiminta	Muu vuokraustoiminta
12	Huoneistoala yht. (m2):	Huoneistoala yht. (m2):	Huoneistoala yht. (m2):

Omakustannusperiaatteen alainen toiminta (omakust.vastikkeet)

Käyttövastike I	TA-Asumisoikeus Oy, käyttövastikelaskelma 2021		TA-Asumisoikeus Oy, jälkilaskelma 2021		TA-Asumisoikeus Oy, käyttövastikelaskelma 2023	
	€/m2/kk		€/m2/kk		€/m2/kk	
Tuotot, ei-tasattavat						
Käyttövastike I	31 868 755,29	2,67	31 826 164,13	2,67	37 364 378,20	2,95
Vuokrat						
Autopaikka- ja tallivuokrat	2 702 489,21	0,23	2 756 209,68	0,23	3 629 254,37	0,29
Vesimaksut	5 504 561,56	0,46	5 467 433,92	0,46	6 351 053,58	0,50
Muut käyttökorvaukset			69 478,45	0,01		
Muut kiinteistön tuotot			737 917,44	0,06		
Vastikkeisiin siirretty edellisen vuoden jälkilaskelman osoittama yli (+) /alijäämä (-)						
Tuotot, ei-tasattavat yhteensä	40 075 806,06	3,36	40 857 203,62	3,43	47 344 686,15	3,74
Hoitokulut, ei tasattavat						
Henkilöstökulut	0,00		0,00		0,00	
Hallinto	0,00		0,00		0,00	
Asukastoiminta	0,00		0,00		0,00	
Käyttö ja huolto	7 846 923,49	0,66	6 463 493,72	0,54	9 396 130,40	0,74
Ulkoalueiden huolto	0,00		1 368 732,91	0,11	0,00	
Siivous	0,00		801 672,24	0,07	0,00	
Lämmitys	9 993 238,69	0,84	9 755 251,95	0,82	12 428 264,65	0,98
Vesi ja jätevesi	5 689 405,39	0,48	5 675 018,78	0,48	6 536 608,15	0,52
Sähkö ja kaasu	3 348 687,41	0,28	3 251 647,79	0,27	4 111 082,06	0,32
Jätehuolto	2 365 482,50	0,20	2 357 169,89	0,20	2 770 687,87	0,22
Vahinkovakuutukset	0,00		0,00		0,00	
Vuokrat	0,00		0,00		0,00	
Kiinteistövero	0,00		0,00		0,00	
Pienet vuosikorjaukset	10 107 044,18	0,85	11 470 117,24	0,96	11 111 891,67	0,88
Taseeseen aktivoitavat kulut	0,00		0,00		0,00	
Muut hoitokulut	1 797 493,33	0,15	1 242 208,35	0,10	1 756 958,50	0,14
Välittömät verot			0,00		0,00	
Hoitokulut, ei tasattavat yhteensä	41 148 274,99	3,45	42 385 312,87	3,55	48 111 623,30	3,80
Pääomatuet, ei-tasattavat						
Korkotuotot ja muut rahoitustuotot	0,00		0,00		0,00	
Perusparannuslainojen nostot	0,00		0,00		0,00	
Hoitolainojen nostot	0,00		0,00		0,00	
Pääomatuet yhteensä	0,00		0,00		0,00	
Pääomakulut, ei-tasattavat						
Korkokulut ja muut rahoituskulut	0,00		0,00		0,00	
Lainojen lyhennykset	0,00		0,00		0,00	
Ylimääräiset lainojen lyhennykset	0,00		0,00		0,00	
Osinko tai pääoman palautus	0,00		0,00		0,00	
Pääomakulut, ei-tasattavat yhteensä	0,00		0,00		0,00	
Käyttövastike I:llä katettavat kulut yhteensä	41 148 274,99	3,45	42 385 312,87	3,55	48 111 623,30	3,80
Yli-/alijäämä, käyttövastike I	-1 072 468,93	-0,09	-1 528 109,25	-0,13	-766 937,15	-0,06
Ed. tilikausien jäämä, käyttövastike I (+/-)	5 508 554,08	0,46	5 459 040,68	0,46	3 959 490,34	0,31
Siirtyvä jäämä, käyttövastike I (+/-)	4 436 085,15	0,37	3 930 931,43	0,33	3 192 553,19	0,25

Toomas Mustakari	TA-Asumisoikeus Oy, käyttövastikelaskelma 2021	TA-Asumisoikeus Oy, jälkilaskelma 2021	TA-Asumisoikeus Oy, käyttövastikelaskelma 2023
------------------	--	---	--

Käyttövastike II

Tuotot, tasattavat

Käyttövastike II	97 784 746,90	8,20	98 008 803,16	8,22	114 228 648,31	9,02
Vuokrat	0,00		455 584,50	0,04	0,00	
Tyhjäkäyttö (-)	0,00		0,00		0,00	
Muut kiinteistön tuotot	0,00		0,00		0,00	
Vastikkeisiin siirretty edellisen vuoden jälkilaskelman osoittama yli (+) /alijäämä (-)	0,00		0,00		0,00	
Tuotot, tasattavat yhteensä	97 784 746,90	8,20	98 464 387,66	8,26	114 228 648,31	9,02

Hoitokulut, tasattavat

Henkilöstökulut	10 043 895,32	0,84	9 329 336,55	0,78	12 798 625,82	1,01
Hallinto	5 135 263,30	0,43	6 060 278,45	0,51	7 051 000,00	0,56
Asukastoiminta	0,00		0,00		0,00	
Käyttö ja huolto	0,00		0,00		0,00	
Ulkoalueiden huolto	0,00		0,00		0,00	
Siivous	0,00		0,00		0,00	
Lämmitys	0,00		0,00		0,00	
Vesi ja jätevesi	0,00		0,00		0,00	
Sähkö ja kaasu	0,00		0,00		0,00	
Jätehuolto	0,00		0,00		0,00	
Vahinkovakuutukset	646 268,08	0,05	612 704,48	0,05	713 872,94	0,06
Tontin vuokra	2 155 805,87	0,18	2 404 668,51	0,20	2 895 852,71	0,23
Kiinteistövero	4 651 955,26	0,39	4 797 025,69	0,40	5 408 103,70	0,43
Suuret vuosikorjaukset	13 000 000,00	1,09	6 722 989,59	0,56	18 400 000,00	1,45
Taseeseen aktivoitavat kulut	0,00		2 851 939,92	0,24	0,00	
Korjausvarautumisella katetut korjaukset	0,00		-4 144 575,92		0,00	
Muut hoitokulut	0,00		317 590,67	0,03	601 053,40	0,05
Välittömät verot	0,00		0,00		0,00	
Hoitokulut yhteensä	35 633 187,83	2,99	28 951 957,94	2,43	47 868 508,57	3,78
Vastikkeen taseaus (+/-)	0,00		0,00		0,00	
Hoitokulut, tasattavat yhteensä	35 633 187,83	2,99	28 951 957,94	2,43	47 868 508,57	3,78

Pääomatuotot, tasattavat

Korkotuotot ja muut rahoitustuotot	0,00		221 962,36	0,02	0,00	
Perusparannuslainojen nostot	0,00		0,00		0,00	
Hoitolainojen nostot	0,00		0,00		0,00	
Pääomatuotot yhteensä	0,00		221 962,36	0,02	0,00	

Pääomakulut, tasattavat

Korkokulut ja muut rahoituskulut	13 849 291,28	1,16	13 790 915,05	1,16	34 114 242,06	2,70
Lainojen lyhennykset	31 999 388,74	2,68	31 921 568,70	2,68	35 864 773,23	2,83
Lyhennyksiin varautumisilla katetut lyhennykset	0,00		-11 300 129,87		0,00	
Ylimääräiset lainojen lyhennykset	0,00		0,00		0,00	
Osinko tai pääoman palautus	0,00		0,00		0,00	
Pääomakulut yhteensä	45 848 680,02	3,84	34 412 353,88	2,89	69 979 015,29	5,53
Vastikkeen taseaus (+/-)	0,00		0,00		0,00	
Pääomakulut, tasattavat yhteensä	45 848 680,02	3,84	34 412 353,88	2,89	69 979 015,29	5,53

Varautumiset

Perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin kerätyt vastiketuotot	9 930 291,01	0,83	9 945 600,71	0,83	7 037 837,09	0,56
Lainojen lyhennyksiin kerätyt vastiketuotot	16 177 512,44	1,36	16 327 528,74	1,37	9 651 152,12	0,76
Varautumiset yhteensä	26 107 803,45	2,19	26 273 129,45	2,20	16 688 989,21	1,32
Käyttövastike II:lla katettavat kulut yhteensä	107 589 671,30	9,02	89 637 441,27	7,52	134 536 513,07	10,63
Yli-/alijäämä, käyttövastike II	-9 804 924,40	-0,82	9 048 908,75	0,76	-20 307 864,76	-1,60
Ed. tilikauden jäämä, käyttövastike II (+/-)	12 719 708,57	1,07	16 320 056,13	1,37	11 267 141,27	0,89
Siirtyvä jäämä, käyttövastike II (+/-)	2 914 784,17	0,24	25 368 964,88	2,13	-9 040 723,49	-0,71

Toomas Mustakari	TA-Asumisoikeus Oy, käyttövastikelaskelma 2021	TA-Asumisoikeus Oy, jälkilaskelma 2021	TA-Asumisoikeus Oy, käyttövastikelaskelma 2023
------------------	--	---	--

Varautuminen perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin

Tuotot

Vastikkeessa kerättävä varautuminen perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin	9 930 291,01	0,83	9 945 600,71	0,83	7 037 837,09	0,56
Vuokrissa kerättävä varautuminen perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin	0,00		0,00		0,00	
Väliaikaisesti muuhun tarkoitukseen lainattujen varojen palautus	0,00		0,00		0,00	
Tuotot yhteensä	9 930 291,01	0,83	9 945 600,71	0,83	7 037 837,09	0,56

Kulut

Perusparannuskulut	0,00		4 144 575,92	0,35	0,00	
Ylläpito- ja hoitokulut	0,00		0,00		0,00	
Taseeseen aktivoitavat kulut	0,00		0,00		0,00	
Väliaikaisesti muuhun tarkoitukseen lainatut varat	0,00		0,00		0,00	
Perusparannus-, ylläpito- ja hoitokulut yhteensä	0,00		4 144 575,92	0,35	0,00	
Vastikkeen taseus (+/-)	0,00		0,00		0,00	
Kulut, varautuminen perusparannus-, ylläpito- ja hoitokuluihin yhteensä	0,00		4 144 575,92	0,35	0,00	
Yli-/alijäämä, varautuminen perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin	9 930 291,01	0,83	5 801 024,79	0,49	7 037 837,09	0,56
Ed. tilikauden jäämä, varautuminen perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin (+/-)	40 270 372,39	3,38	46 586 759,41	3,91	52 387 784,20	4,14
Siirtyvä jäämä, varautuminen perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin (+/-)	50 200 663,40	4,21	52 387 784,20	4,39	59 425 621,29	4,69

Varautuminen lain mukaisiin velvoitteisiin

Tuotot

Vastikkeessa kerättävä varautuminen lain mukaisiin velvoitteisiin						
Vuokrissa kerättävä varautuminen lain mukaisiin velvoitteisiin						
Myydyt asumisoikeudet						
Tuotot yhteensä	0,00		0,00		0,00	

Kulut

Lainojen lyhennykset						
Yhtiölle lunastetut asumisoikeudet (netto)						
Kulut yhteensä	0,00		0,00		0,00	
Vastikkeen taseus (+/-)						
Kulut, varautuminen lain mukaisiin velvoitteisiin yhteensä	0,00		0,00		0,00	
Yli-/alijäämä, varautuminen lain mukaisiin velvoitteisiin	0,00		0,00		0,00	
Ed. tilikauden jäämä, varautuminen lain mukaisiin velvoitteisiin (+/-)						
Siirtyvä jäämä, varautuminen lain mukaisiin velvoitteisiin (+/-)	0,00		0,00		0,00	

Varautuminen asumisoikeuksien lunastamisiin

Tuotot

Vastikkeessa kerättävä varautuminen asumisoikeuksien lunastamisiin						
Vuokrissa kerättävä varautuminen asumisoikeuksien lunastamisiin						
Myydyt asumisoikeudet						
Väliaikaisesti muuhun tarkoitukseen lainattujen varojen palauttaminen						
Tuotot yhteensä	0,00		0,00		0,00	

Kulut

Yhtiölle lunastetut asumisoikeudet (netto)						
Väliaikaisesti muuhun tarkoitukseen lainatut varat						
Kulut yhteensä	0,00		0,00		0,00	
Vastikkeen taseus (+/-)						
Kulut, varautuminen asumisoikeusmaksujen lunastamisiin yhteensä	0,00		0,00		0,00	
Yli-/alijäämä, varautuminen asumisoikeuksien lunastamisiin	0,00		0,00		0,00	
Ed. tilikauden jäämä, varautuminen asumisoikeuksien lunastamisiin (+/-)						
Siirtyvä jäämä, varautuminen asumisoikeuksien lunastamisiin (+/-)	0,00		0,00		0,00	

Toomas Mustakari	TA-Asumisoikeus Oy, käyttövastikelaskelma 2021	TA-Asumisoikeus Oy, jälkilaskelma 2021	TA-Asumisoikeus Oy, käyttövastikelaskelma 2023
------------------	--	---	--

Varautuminen lainojen lyhennyksiin

Tuotot						
Lainojen lyhennyksiin kerättävät vastikkeet	16 177 512,44	1,36	16 327 528,74	1,37	9 651 152,12	0,76
Lainojen lyhennyksiin kerättävät vuokratuotot	0,00		0,00		0,00	
Vuosimaksulainojen seuraavan vuoden lyhennyksiin kerättävä vastike	0,00		0,00		0,00	
Väliaikaisesti muuhun tarkoitukseen lainattujen varojen palauttaminen	0,00		0,00		0,00	
Tuotot yhteensä	16 177 512,44	1,36	16 327 528,74	1,37	9 651 152,12	0,76

Kulut

Lainojen lyhennykset	0,00		11 300 129,87	0,95	0,00	
Ed.vuoden osuus vuosimaksulainojen lyhennyksistä	0,00		0,00		0,00	
Väliaikaisesti muuhun tarkoitukseen lainatut varat	0,00		0,00		0,00	
Kulut yhteensä	0,00		11 300 129,87	0,95	0,00	
Vastikkeen tasaus (+/-)	0,00		0,00		0,00	
Kulut, varautuminen lainojen lyhennyksiin yhteensä	0,00		11 300 129,87	0,95	0,00	
Yli-/alijäämä, varautuminen lainojen lyhennyksiin	16 177 512,44	1,36	5 027 398,87	0,42	9 651 152,12	0,76
Ed. tilikauden jäämä, varautuminen lainojen lyhennyksiin (+/-)	18 505 908,45	1,55	27 545 703,96	2,31	32 573 102,83	2,57
Siirtävä jäämä, varautuminen lainojen lyhennyksiin (+/-)	34 683 420,89	2,91	32 573 102,83	2,73	42 224 254,95	3,34

Investoinnit ja niiden rahoitus sekä investointien realisointi

Investointien ja niiden rahoituksen jäämä tilikauden alussa			-13 450 714,39	-1,13		
Taseeseen aktivoituiden kulut tilikauden aikana, uudiskohteet ja perusparantaminen (-)			-189 729 883,11	-15,91		
Lainojen nostot investointien rahoitukseen tilikauden aikana (+)			160 747 429,30	13,48		
Yhteisön/kohteen muusta toiminnasta saatu rahoitus omakustannustoiminnan investointeihin (+)			0,00			
Asumisoikeuksien myynnit, uudiskohteet			27 267 487,45	2,29		
ARA-asuntokannan (vapautuneet/rajoituksen alaiset) kiinteistöjen/osakkeiden myynnit tilikauden aikana (+)			0,00			
Jakamattomat osingot			0,00			
Muut erät			-102 800,38	-0,01		
Investointien ja rahoituksen jäämä (+/-)	0,00		-15 268 481,13	-1,28	0,00	

Omakustannuseriaatteen alaisen toiminnan jäämät

Käyttövastike I:een ja II:een tilikaudella kertyvä yli-/alijäämä yht.	-10 877 393,33	-0,91	7 520 799,50	0,63	-21 074 801,91	-1,67
Varautumisiin tilikaudella kertyvä yli-/alijäämä yht.	26 107 803,45	2,19	10 828 423,66	0,91	16 688 989,21	1,32
Varautumisiin tilikaudella kertyvä yli-/alijäämä yht.	0,00		-1 817 766,74	-0,15	0,00	
Tilikaudella kertyvä yli-/alijäämä yhteensä	15 230 410,12	1,28	16 531 456,42	1,39	-4 385 812,70	-0,35
Käyttövastike I:een ja II:een kertyvä kumulatiivinen yli-/alijäämä yht.	7 350 869,32	0,62	29 299 896,31	2,46	-5 848 170,30	-0,46
Varautumisiin kertyvä kumulatiivinen yli-/alijäämä yht.	84 884 084,29	7,12	84 960 887,03	7,12	101 649 876,24	8,03
Investointeihin ja niiden rahoitukseen kertyvä kumulatiivinen yli-/alijäämä yht.	0,00		-15 268 481,13	-1,28	0,00	
Kumulatiivinen yli-/alijäämä yhteensä	92 234 953,61	7,73	98 992 302,21	8,30	95 801 705,94	7,57

Asukkailta perittävät käyttövastikkeet, omakustannuseriaatteen alaiset

	€/m2/kk	€/m2/kk	€/m2/kk
Käyttövastike I	2,67	2,67	2,95
Käyttövastike II	8,20	8,22	9,02
Varautuminen perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin	0,83	0,83	0,56
Varautuminen lain mukaisiin velvoitteisiin			
Varautuminen asumisoikeuksien lunastamisiin			
Varautuminen lainojen lyhennyksiin	1,36	1,37	0,76
Yhteensä	13,06	13,09	13,30

Käyttökorvaukset	€/yks.	€/yks.	€/yks.
Autopaikka			
Vesimaksu			

Kulutustiedot

Sähkö			
Vesi			
Lämmitys			

Toomas Mustakari	TA-Asumisoikeus Oy, käyttövastikelaskelma 2021	TA-Asumisoikeus Oy, jälkilaskelma 2021	TA-Asumisoikeus Oy, käyttövastikelaskelma 2023
------------------	--	---	--

Vapaa vuokraustoiminta ja muu (vapaa) toiminta

Yhteisön on laadittava omakustannusperiaatteen alaisesta toiminnasta erillään olevat talousarviot yhteisön muuhun vuokraustoimintaan ja muuhun toimintaan.

Edellä mainittujen laskelmien luvut yhdistetään tähän laskelmaan, jotta saadaan selville koko kohteen / tasausryhmän / yhteisön tulos.

	€	€	€
Yhteisön muu vuokraustoiminta (esim. liiketilat, ei ARA-rahoitteiset kohteet)			
Muun vuokraustoiminnan tuotot			
Muun vuokraustoiminnan kulut (-)			
Muun vuokraustoiminnan lainojen nostot ja lyhennykset (+/-)			
Muun vuokraustoiminnan taseeseen aktivoitujen tuotot ja kulut (investoinnit, sijoitukset (+/-))			
Osinko tai pääoman palautus			
Muut rahoitusta kerryttävät ja vähentävät tapahtumat (+/-)			
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 (esim. hoivapalvelut)			
Muun toiminnan tuotot			
Muun toiminnan kulut (-)			
Muun toiminnan lainojen nostot ja lyhennykset (+/-)			
Muun toiminnan taseeseen aktivoitujen tuotot ja kulut (investoinnit, sijoitukset (+/-))			
Osinko tai pääoman palautus			
Muut rahoitusta kerryttävät ja vähentävät tapahtumat (+/-)			
Muun toiminnan jäämä (+/-)	0,00	0,00	0,00
Edellisten vuosien jäämä (+/-)			
Muun toiminnan kumulatiivinen jäämä (+/-)	0,00	0,00	0,00
Muut yhteisön rahoituksen vaikuttavat tapahtumat			
Muut rahoitusta kerryttävät tapahtumat (+)			
Muut rahoitusta vähentävät tapahtumat (-)			
Muiden rahoituksen vaikuttavien tapahtumien jäämä tilikaudella (+/-)	0,00	0,00	0,00
Edellisten vuosien jäämä (+/-)			
Muun rahoituksen vaikuttavien tapahtumien kumulatiivinen jäämä (+/-)	0,00	0,00	0,00
Tilikauden kokonaisjäämä	15 230 410,12	16 531 456,42	-4 385 812,70
Kumulatiivinen kokonaisjäämä	92 234 953,61	98 992 302,21	95 801 705,94

Lisätietoja

* Erittele tarkemmin tuottojen ja kulujen sisältö.