

Käyttövastikelaskelma



Yhteyshenkilö:	Yhteisön nimi:	Yhteisön nimi:	Yhteisön nimi:
Toomas Mustakari	TA-Asumisoikeus Oy, käyttövastikelaskelma 2022	TA-Asumisoikeus Oy, jälkilaskelma 2022	TA-Asumisoikeus Oy, käyttövastikelaskelma 2024
Sähköpostiosoite: toomas.mustakari@ta.fi	Omakustannusvastikkeet	Omakustannusvastikkeet	Omakustannusvastikkeet
Puhelinnumero:	Huoneistoala (m2): 1 026 255,55	Huoneistoala yht. (m2): 1 026 255,55	Huoneistoala yht. (m2): 1 096 058,00
Tilikausi:	Asuntojen lukumäärä: 15 632	Asuntojen lukumäärä: 15 632	Asuntojen lukumäärä: 16 779
Tilikauden pituus (kk): 12	Muu vuokraustoiminta	Muu vuokraustoiminta	Muu vuokraustoiminta
	Huoneistoala yht. (m2):	Huoneistoala yht. (m2):	Huoneistoala yht. (m2):

Omakustannusperiaatteen alainen toiminta (omakust.vastikkeet)

Käyttövastike I	TA-Asumisoikeus Oy, käyttövastikelaskelma 2022		TA-Asumisoikeus Oy, jälkilaskelma 2022		TA-Asumisoikeus Oy, käyttövastikelaskelma 2024	
	€/m2/kk		€/m2/kk		€/m2/kk	
Tuotot, ei-tasattavat						
Käyttövastike I	33 018 638,06	2,68	33 162 529,31	2,69	43 831 739,18	3,33
Vuokrat						
Autopaikka- ja tallivuokrat	3 329 987,67	0,27	3 091 909,39	0,25	4 002 246,00	0,30
Vesimaksut	5 698 009,77	0,46	5 779 224,91	0,47	6 818 692,76	0,52
Muut käyttökorvaukset			87 461,14	0,01		
Muut kiinteistön tuotot			545 063,04	0,04		
Vastikkeisiin siirretty edellisen vuoden jälkilaskelman osoittama yli (+) /alijäämä (-)						
Tuotot, ei-tasattavat yhteensä	42 046 635,50	3,41	42 666 187,79	3,46	54 652 677,94	4,16
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	8 416 672,72	0,68	7 223 731,13	0,59	10 473 893,16	0,80
Ulkoalueiden huolto	0,00		1 956 957,16	0,16	0,00	
Siivous	0,00		868 229,36	0,07	0,00	
Lämmitys	10 324 461,55	0,84	11 210 449,66	0,91	14 185 102,64	1,08
Vesi ja jätevesi	6 002 996,77	0,49	6 085 648,45	0,49	7 070 523,40	0,54
Sähkö ja kaasu	3 697 956,20	0,30	3 726 593,20	0,30	4 867 681,59	0,37
Jätehuolto	2 479 384,40	0,20	2 399 234,64	0,19	2 980 971,32	0,23
Vahinkovakuutukset	0,00		0,00		0,00	
Vuokrat	0,00		0,00		0,00	
Kiinteistövero	0,00		0,00		0,00	
Pienet vuosikorjaukset	10 331 674,35	0,84	14 842 351,49	1,21	13 094 636,81	1,00
Taseeseen aktivoitavat kulut	0,00		0,00		0,00	
Muut hoitokulut	1 877 427,75	0,15	1 177 123,88	0,10	1 618 601,55	0,12
Välittömät verot			0,00		0,00	
Hoitokulut, ei tasattavat yhteensä	43 130 573,74	3,50	49 490 318,97	4,02	54 291 410,47	4,13
Pääomatuetot, 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	
Pääomatuetot 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	43 130 573,74	3,50	49 490 318,97	4,02	54 291 410,47	4,13
Yli-/alijäämä, käyttövastike I	-1 083 938,24	-0,09	-6 824 131,18	-0,55	361 267,47	0,03
Ed. tilikausien jäämä, käyttövastike I (+/-)	5 459 040,68	0,44	3 930 931,43	0,32	-1 806 434,05	-0,14
Siirtyvä jäämä, käyttövastike I (+/-)	4 375 102,44	0,36	-2 893 199,75	-0,23	-1 445 166,58	-0,11

Toomas Mustakari	TA-Asumisoikeus Oy, käyttövastikelaskelma 2022	TA-Asumisoikeus Oy, jälkilaskelma 2022	TA-Asumisoikeus Oy, käyttövastikelaskelma 2024
------------------	--	---	--

Käyttövastike II

Tuotot, tasattavat

Käyttövastike II	106 380 960,01	8,64	104 821 642,16	8,51	124 472 637,00	9,46
Vuokrat	0,00		440 051,11	0,04	0,00	
Tyhjäkäyttö (-)	0,00		0,00		0,00	
Luottotappiot ja oikaisuerät (+/-)	0,00		-16 968,71		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	106 380 960,01	8,64	105 244 724,56	8,55	124 472 637,00	9,46

Hoitokulut, tasattavat

Henkilöstökulut	10 039 975,00	0,82	10 283 468,54	0,84	16 138 471,70	1,23
Hallinto	6 238 650,00	0,51	7 221 640,24	0,59	7 279 854,00	0,55
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	666 739,49	0,05	663 972,23	0,05	546 086,42	0,04
Tontin vuokra	2 530 014,67	0,21	2 749 950,41	0,22	3 426 163,32	0,26
Kiinteistövero	5 010 811,79	0,41	5 380 118,31	0,44	5 877 010,47	0,45
Suuret vuosikorjaukset	15 950 000,00	1,30	6 240 917,63	0,51	15 100 000,00	1,15
Taseeseen aktivoitavat kulut	0,00		7 591 564,33	0,62	0,00	
Korjausvarautumisella katetut korjaukset	0,00		-5 674 187,54		0,00	
Muut hoitokulut	498 800,70	0,04	338 816,39	0,03	668 225,71	0,05
Välittömät verot	0,00		0,00		0,00	
Hoitokulut yhteensä	40 934 991,65	3,32	34 796 260,54	2,83	49 035 811,62	3,73
Vastikkeen tasaus (+/-)	0,00		0,00		0,00	
Hoitokulut, tasattavat yhteensä	40 934 991,65	3,32	34 796 260,54	2,83	49 035 811,62	3,73

Pääomatuotot, tasattavat

Korkotuotot ja muut rahoitustuotot	0,00		410 278,42	0,03	0,00	
Perusparannuslainojen nostot	0,00		0,00		0,00	
Hoitolainojen nostot	0,00		0,00		0,00	
Pääomatuotot yhteensä	0,00		410 278,42	0,03	0,00	

Pääomakulut, tasattavat

Korkokulut ja muut rahoituskulut	9 907 360,16	0,80	15 501 560,83	1,26	50 839 638,20	3,87
Lainojen lyhennykset	34 199 425,71	2,78	34 199 425,25	2,78	37 896 102,13	2,88
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	44 106 785,87	3,58	38 400 856,21	3,12	88 735 740,33	6,75
Vastikkeen tasaus (+/-)	0,00		0,00		0,00	
Pääomakulut, tasattavat yhteensä	44 106 785,87	3,58	38 400 856,21	3,12	88 735 740,33	6,75

Varautumiset

Perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin kerätyt vastiketuotot	11 778 639,71	0,96	11 659 269,05	0,95	5 892 383,01	0,45
Lainojen lyhennyksiin kerätyt vastiketuotot	18 326 695,85	1,49	16 494 318,41	1,34	10 032 806,48	0,76
Varautumiset yhteensä	30 105 335,56	2,44	28 153 587,46	2,29	15 925 189,49	1,21
Käyttövastike II:lla katettavat kulut yhteensä	115 147 113,08	9,35	101 350 704,21	8,23	153 696 741,44	11,69
Yli-/alijäämä, käyttövastike II	-8 766 153,07	-0,71	4 304 298,77	0,35	-29 224 104,44	-2,22
Ed. tilikauden jäämä, käyttövastike II (+/-)	16 320 056,13	1,33	25 337 455,93	2,06	16 358 602,82	1,24
Siirtyvä jäämä, käyttövastike II (+/-)	7 553 903,06	0,61	29 641 754,70	2,41	-12 865 501,62	-0,98

Toomas Mustakari	TA-Asumisoikeus Oy, käyttövastikelaskelma 2022	TA-Asumisoikeus Oy, jälkilaskelma 2022	TA-Asumisoikeus Oy, käyttövastikelaskelma 2024
------------------	--	---	--

Varautuminen perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin

Tuotot

Vastikkeessa kerättävä varautuminen perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin	11 778 639,71	0,96	11 659 269,05	0,95	5 892 383,01	0,45
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	11 778 639,71	0,96	11 659 269,05	0,95	5 892 383,01	0,45

Kulut

Perusparannuskulut	0,00		5 674 187,54	0,46	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		5 674 187,54	0,46	0,00	
Vastikkeen tasaus (+/-)	0,00		0,00		0,00	
Kulut, varautuminen perusparannus-, ylläpito- ja hoitokuluihin yhteensä	0,00		5 674 187,54	0,46	0,00	
Yli-/alijäämä, varautuminen perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin	11 778 639,71	0,96	5 985 081,51	0,49	5 892 383,01	0,45
Ed. tilikauden jäämä, varautuminen perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin (+/-)	46 586 759,41	3,78	52 387 784,20	4,25	58 372 865,71	4,44
Siirtyvä jäämä, varautuminen perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin (+/-)	58 365 399,12	4,74	58 372 865,71	4,74	64 265 248,72	4,89

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 tasaus (+/-)						
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 tasaus (+/-)						
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 2022	TA-Asumisoikeus Oy, jälkilaskelma 2022	TA-Asumisoikeus Oy, käyttövastikelaskelma 2024
------------------	--	---	--

Varautuminen lainojen lyhennyksiin

Tuotot

Lainojen lyhennyksiin kerättävät vastikkeet	18 326 695,85	1,49	16 494 318,41	1,34	10 032 806,48	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	18 326 695,85	1,49	16 494 318,41	1,34	10 032 806,48	0,76

Kulut

Lainojen lyhennykset	0,00		11 300 129,87	0,92	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	0,92	0,00	
Vastikkeen tasaus (+/-)	0,00		0,00		0,00	
Kulut, varautuminen lainojen lyhennyksiin yhteensä	0,00		11 300 129,87	0,92	0,00	
Yli-/alijäämä, varautuminen lainojen lyhennyksiin	18 326 695,85	1,49	5 194 188,54	0,42	10 032 806,48	0,76
Ed. tilikauden jäämä, varautuminen lainojen lyhennyksiin (+/-)	27 545 703,96	2,24	32 573 102,83	2,64	37 767 291,37	2,87
Siirtävä jäämä, varautuminen lainojen lyhennyksiin (+/-)	45 872 399,81	3,72	37 767 291,37	3,07	47 800 097,85	3,63

Investoinnit ja niiden rahoitus sekä investointien realisointi

Investointien ja niiden rahoituksen jäämä tilikauden alussa			-15 268 481,13	-1,24		
Taseeseen aktivoidut kulut tilikauden aikana, uudiskohteet ja perusparantaminen (-)			-111 672 996,07	-9,07		
Lainojen nostot investointien rahoitukseen tilikauden aikana (+)			95 103 319,35	7,72		
Yhteisön/kohteen muusta toiminnasta saatu rahoitus omakustannustoiminnan investointeihin (+)			0,00			
Asumisoikeuksien myynnit, uudiskohteet			14 685 129,36	1,19		
ARA-asuntokannan (vapautuneet/rajoituksen alaiset) kiinteistöjen/osakkeiden myynnit tilikauden aikana (+)			0,00			
Jakamattomat osingot			0,00			
Muut erät			58 219,39	0,00		
Investointien ja rahoituksen jäämä (+/-)	0,00		-17 094 809,10	-1,39	0,00	

Omakustannuseriaatteen alaisen toiminnan jäämät

Käyttövastike I:een ja II:een tilikaudella kertyvä yli-/alijäämä yht.	-9 850 091,31	-0,80	-2 519 832,41	-0,20	-28 862 836,97	-2,19
Varautumisiin tilikaudella kertyvä yli-/alijäämä yht.	30 105 335,56	2,44	11 179 270,05	0,91	15 925 189,49	1,21
Varautumisiin tilikaudella kertyvä yli-/alijäämä yht.	0,00		-1 826 327,97	-0,15	0,00	
Tilikaudella kertyvä yli-/alijäämä yhteensä	20 255 244,25	1,64	6 833 109,67	0,55	-12 937 647,48	-0,98
Käyttövastike I:een ja II:een kertyvä kumulatiivinen yli-/alijäämä yht.	11 929 005,50	0,97	26 748 554,95	2,17	-14 310 668,20	-1,09
Varautumisiin kertyvä kumulatiivinen yli-/alijäämä yht.	104 237 798,93	8,46	96 140 157,08	7,81	112 065 346,57	8,52
Investointeihin ja niiden rahoitukseen kertyvä kumulatiivinen yli-/alijäämä yht.	0,00		-17 094 809,10	-1,39	0,00	
Kumulatiivinen yli-/alijäämä yhteensä	116 166 804,43	9,43	105 793 902,93	8,59	97 754 678,37	7,43

Asukkailta perittävät käyttövastikkeet, omakustannuseriaatteen alaiset

	€/m2/kk	€/m2/kk	€/m2/kk
Käyttövastike I	2,68	2,69	3,33
Käyttövastike II	8,64	8,51	9,46
Varautuminen perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin	0,96	0,95	0,45
Varautuminen lain mukaisiin velvoitteisiin			
Varautuminen asumisoikeuksien lunastamisiin			
Varautuminen lainojen lyhennyksiin	1,49	1,34	0,76
Yhteensä	13,76	13,49	14,01

Käyttökorvaukset

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

Kulutustiedot

Sähkö			
Vesi			
Lämmitys			

Toomas Mustakari	TA-Asumisoikeus Oy, käyttövastikelaskelma 2022	TA-Asumisoikeus Oy, jälkilaskelma 2022	TA-Asumisoikeus Oy, käyttövastikelaskelma 2024
------------------	--	---	--

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 rahoitukseen vaikuttavat tapahtumat			
Muut rahoitusta kerryttävät tapahtumat (+)			
Muut rahoitusta vähentävät tapahtumat (-)			
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	20 255 244,25	6 833 109,67	-12 937 647,48
Kumulatiivinen kokonaisjäämä	116 166 804,43	105 793 902,93	97 754 678,37

Lisätietoja

* Erittele tarkemmin tuottojen ja kulujen sisältö.