

Jälkilaskelma 2023

- 1) Esimerkkikohteessa käyttövastiketta ja käyttökorvauksia on peritty (laskelman tulot)
- Ei-tasattaviin hoitomenoihin 4,70 €/m<sup>2</sup>/kk (Käyttövastike I ja käyttökorvaukset).
  - Tasattaviin menoihin 8,91 €/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 6,01 €/m<sup>2</sup>/kk
    - Ei-tasattavat hoitomenot ylittävät ei-tasattaviin hoitomenoihin perityt tuotot 1,31 €/m<sup>2</sup>/kk. Tämä muodostaa yhdessä edellisten kausien ei-tasattavan alijäämän 0,54 €/m<sup>2</sup>/kk kanssa 1,84 €/m<sup>2</sup>/kk kumulatiivista ei-tasattavaa alijäämää.
  - Tasattaviin menoihin 9,92 €/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 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 8,91 €/m<sup>2</sup>/kk – 9,92 €/m<sup>2</sup>/kk = -1,01 €/m<sup>2</sup>/kk. Tämä muodostaa yhdessä edellisten kausien tasattavan ylijäämän 2,85 €/m<sup>2</sup>/kk kanssa 1,84 €/m<sup>2</sup>/kk kumulatiivista tasattavaa ylijäämää. Tämä ylijäämä siirtyy seuraavalle kaudelle edellisten tilikausien tasattavaksi yli/alijäämäksi.

3) Esimerkkikohde on vuonna 2023

antanut hoitomenojen tasausta muille kohteille	-35.950,73 €	(-1,58 €/m <sup>2</sup> /kk)
saanut pääomamenojen tasausta muilta kohteilta	40.645,89 €	(-1,79 €/m <sup>2</sup> /kk)
Kohteen <u>saama</u> nettotasaus oli siis	-4.695,16 €	(-0,21 €/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.

Tasaukset huomioiden esimerkkikohde pystyi varautumaan tuleviin korjauksiin 1.252,61 € (0,06 €/m<sup>2</sup>/kk) ja muihin velvoitteisiin 0.00 € (-0,00 €/m<sup>2</sup>/kk). Varautumisen maksimitaso määrittyi kyseisen kauden budjetissa. Tehtyjen varausten jälkeen kohde jäi ylijäämäiseksi 42.007,41 € (1,84 €/m<sup>2</sup>/kk) ja se siirretään seuraavalle kaudelle edellisten tilikausien tasattaviin jäämiin. Kohteessa ei tehty tarkasteluvuonna suunniteltuja korjauksia. Mikäli suunniteltuja korjauksia olisi tehty, niin niihin kohde olisi voinut käyttää aiemmin keräämiään varautumisia maksimissaan 225.562,91 €. Kohde käytti kaikki aiemmin tekemänsä muihin velvoitteisiin varautumiset (2.700,21 €) kyseisen kauden lyhennyksiin (87.404,00 €). Uudet kohteet siirtyvät tasauksen piiriin vasta valmistumisen jälkeisenä vuonna.

Ilman tasauksia kohteen jäämä olisi ollut 4.695,16 € pienempi ja 1.252,61 € + 0,00 € = 1.252,61 € suurempi 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 - 22.966,23 € - 4.695,16 € + 1.252,61 € = -26.408,78 € (-1,16 €/m<sup>2</sup>/kk). Seuraavalle kaudelle siirtyvää ylijäämää (42.007,41 €) 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.

## Käyttövastikelaskelma 2025

- 1) Esimerkkikohteessa käyttövastiketta ja käyttökorvauksia peritään (laskelman tulot)
  - Ei-tasattaviin hoitomenoihin 5,27 €/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 2024 edellisiltä kausilta siirtyvää alijäämää 8.387,84 € (-0,37 €/m<sup>2</sup>/kk) ja sen ilmenee laskelmassa saman suuruisena muutoksena (tässä kasvaneena) käyttövastike I:ssä.
  - Tasattaviin menoihin 9,99 €/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 4,90 €/m<sup>2</sup>/kk
  - Tasattaviin menoihin 12,14 €/m<sup>2</sup>/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	-40.756,27 €	(-1,79 €/m <sup>2</sup> /kk)
<u>maksavan</u> pääomamenojen tasausta muille kohteille	<u>-10.782,65 €</u>	<u>(-0,47 €/m<sup>2</sup>/kk)</u>
Kohteen <u>maksama</u> nettotasaus on siis	-51.538,92 €	(-2,26 €/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.



## **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 ei-tasattavissa 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 käyttöään ja kunnossapitajaksojen 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 toteutumissa.

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.



TULO- JA MENOLASKELMA	Budjetti (1-12/2023) 1 kpl, 1 897,5 m <sup>2</sup>		Toteuma (1-12/2023) 1 kpl, 1 897,5 m <sup>2</sup>		Budjetti (1-12/2025) 1 kpl, 1 897,5 m <sup>2</sup>	
<i>Kohteiden lkm, pinta-ala</i>	€	€/m <sup>2</sup> /kk	€	€/m <sup>2</sup> /kk	€	€/m <sup>2</sup> /kk
Kokonaiskäyttövastike	295 099.20	12.96	294 175.43	12.92	328 798.80	14.44
<b>KÄYTTÖVASTIKE I</b>						
<b>Tuotot, ei-tasattava</b>						
Käyttövastike I	91 266.58	4.01	91 266.58	4.01	101 282.79	4.45
Autopaikka- ja tallivuokrat	7 296.00	0.32	7 238.00	0.32	8 184.00	0.36
Vesi- ja jätevesimaksut (tuotot)	8 832.00	0.39	8 598.40	0.38	10 530.00	0.46
Muut käyttökorvaukset	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Vastikkeisiin siirretty edellisten vuosien yli (+) / alijäämä (-)	2 403.22	0.11	0.00	0.00	-8 387.84	-0.37
<b>TUOTOT, EI TASATTAVA YHTEENSÄ</b>	<b>107 394.58</b>	<b>4.72</b>	<b>107 102.98</b>	<b>4.70</b>	<b>119 996.79</b>	<b>5.27</b>
<b>Hoitokulut, ei-tasattava</b>	€	€/m <sup>2</sup> /kk	€	€/m <sup>2</sup> /kk	€	€/m <sup>2</sup> /kk
Huoltopalvelu (sopimus)	-19 653.90	-0.86	-19 874.80	-0.87	-21 151.20	-0.93
Huoltopalvelu (ei sopimus)	-10 600.00	-0.47	-5 751.57	-0.25	-10 000.00	-0.44
Lämmitys	-24 693.90	-1.08	-23 753.44	-1.04	-28 080.00	-1.23
Vesi ja jätevesi	-10 150.00	-0.45	-10 481.08	-0.46	-11 330.00	-0.50
Sähkö ja kaasu	-5 475.00	-0.24	-4 580.33	-0.20	-3 320.00	-0.15
Jätehuolto	-4 650.00	-0.20	-4 718.29	-0.21	-5 291.97	-0.23
Vuokra, mm.matot	-725.00	-0.03	-410.73	-0.02	-456.75	-0.02
Pienet vuosikorjaukset	-26 900.00	-1.18	-57 947.13	-2.54	-20 800.00	-0.91
Hissit	-3 100.00	-0.14	-3 514.06	-0.15	-3 552.50	-0.16
Tietoliikennemaksut	-3 500.00	-0.15	-5 441.58	-0.24	-7 276.53	-0.32
Muut hoitokulut	-350.00	-0.02	-374.22	-0.02	-350.00	-0.02
<b>HOITOKULUT, EI-TASATTAVA YHTEENSÄ</b>	<b>-109 797.80</b>	<b>-4.82</b>	<b>-136 847.23</b>	<b>-6.01</b>	<b>-111 608.95</b>	<b>-4.90</b>
Yli-/alijäämä, käyttövastike I	-2 403.22	-0.11	-29 744.25	-1.37	8 387.84	0.37
Ed. tilikauden jäämä, käyttövastike I (+/-)	12 016.09	0.53	-12 194.93	-0.54	-41 939.18	-1.84
<b>SIIRTYVÄ JÄÄMÄ, KÄYTTÖVASTIKE I (+/-)</b>	<b>-14 598.15</b>	<b>-0.64</b>	<b>-41 939.18</b>	<b>-1.84</b>	<b>-33 551.34</b>	<b>-1.47</b>
<b>KÄYTTÖVASTIKE II</b>	€	€/m <sup>2</sup> /kk	€	€/m <sup>2</sup> /kk	€	€/m <sup>2</sup> /kk
<b>Tuotot, tasattava</b>						
Käyttövastike II	203 832.62	8.95	202 908.85	8.91	227 516.01	9.99
Vastikkeisiin siirretty edellisten vuosien yli (+) / alijäämä (-)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>TUOTOT, TASATTAVA YHTEENSÄ</b>	<b>203 832.62</b>	<b>8.95</b>	<b>202 908.85</b>	<b>8.91</b>	<b>227 516.01</b>	<b>9.99</b>
<b>Hoitokulut, tasattava</b>	€	€/m <sup>2</sup> /kk	€	€/m <sup>2</sup> /kk	€	€/m <sup>2</sup> /kk
Hallinto- ja tekniset palvelut	-36 614.04	-1.61	-41 596.16	-1.83	-43 659.52	-1.92
Vakuutusmaksut	-1 595.30	-0.07	-1 128.96	-0.05	-1 209.78	-0.05
Tontinvuokra	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Kiinteistövero	-10 850.94	-0.48	-11 430.96	-0.50	-12 600.42	-0.55
Autopaikkavuokrat	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Suunnitellut korjaukset	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Varautumisella katetut suunnitellut korjaukset	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Vastikkeen tasaus (+/-)	-51 755.32	-2.27	-35 950.73	-1.58	-40 756.27	-1.79
<b>HOITOKULUT, TASATTAVA YHTEENSÄ</b>	<b>-100 815.61</b>	<b>-4.43</b>	<b>-90 106.81</b>	<b>-3.96</b>	<b>-98 225.99</b>	<b>-4.31</b>
<b>Pääomamenot, tasattava</b>						
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-56 943.19	-2.50	-90 457.76	-3.97	-79 980.04	-3.51
Lainojen lyhennykset	-87 404.00	-3.84	-87 404.00	-3.84	-87 404.00	-3.84
Varautumisella katetut muut velvoitteet	0.00	0.00	2 700.21	0.12	0.00	0.00
Vastikkeen tasaus (+/-)	-1 004.94	-0.04	40 645.89	1.79	-10 782.65	-0.47
<b>PÄÄOMAMENOT, TASATTAVA YHTEENSÄ</b>	<b>-145 352.13</b>	<b>-6.38</b>	<b>-134 515.66</b>	<b>-5.91</b>	<b>-178 166.69</b>	<b>-7.82</b>
<b>Varautumiset</b>						
Varautuminen korjauksiin	-1 252.61	-0.06	-1 252.61	-0.06	0.00	0.00
Varautuminen muihin velvoitteisiin	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>VARAUTUMISET YHTEENSÄ</b>	<b>-1 252.61</b>	<b>-0.06</b>	<b>-1 252.61</b>	<b>-0.06</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>KULUT, TASATTAVA YHTEENSÄ</b>	<b>-247 420.35</b>	<b>-10.87</b>	<b>-225 875.08</b>	<b>-9.92</b>	<b>-276 392.68</b>	<b>-12.14</b>
Yli-/alijäämä, käyttövastike II	-43 587.73	-1.91	-22 966.23	-1.01	-48 876.67	-2.15
Ed. tilikauden jäämä, käyttövastike II (+/-)	43 587.73	1.91	64 973.64	2.85	42 007.41	1.84
<b>SIIRTYVÄ JÄÄMÄ, KÄYTTÖVASTIKE II (+/-)</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>42 007.41</b>	<b>1.84</b>	<b>-6 869.26</b>	<b>-0.30</b>

TULO- JA MENOLASKELMA							
VARAUTUMINEN PERUSPARANNUS-, YLLÄPITO- JA HOITOKUSTANNUKSIIN		€	€/m²/kk	€	€/m²/kk	€	€/m²/kk
<i>Perusparannus- ylläpito- ja hoitokustannuksiin kerätyt vastiketuotot</i>		1 252.61	0.06	1 252.61	0.06	0.00	0.00
<i>Varautumisella katetut suunnitellut korjaukset</i>				0.00	0.00		
<b><i>Yli-/alijäämä, varautuminen perusparannus- ylläpito- ja hoitokustannuksiin</i></b>		<b>1 252.61</b>	<b>0.06</b>	<b>1 252.61</b>	<b>0.06</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<i>Ed. tilikausien jäämä, varautuminen suunniteltuihin korjauksiin (+/-)</i>		225 562.91	9.91	225 562.91	9.91	226 815.52	9.96
<b>SIIRTYVÄ JÄÄMÄ, VARAUTUMINEN PERUSPARANNUS-, YLLÄPITO- JA HOITOKUSTANNUKSIIN (+/-)</b>		<b>226 815.52</b>	<b>9.96</b>	<b>226 815.52</b>	<b>9.96</b>	<b>226 815.52</b>	<b>9.96</b>
VARAUTUMINEN MUIHIN VELVOTTEISIIN		€	€/m²/kk	€	€/m²/kk	€	€/m²/kk
<i>Muihin velvoitteisiin kerätyt vastiketuotot</i>		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<i>Varautumisella katetut muut velvoitteet</i>				-2 700.21	-0.12		
<b><i>Yli-/alijäämä, varautuminen muihin velvoitteisiin</i></b>		<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>-2 700.21</b>	<b>-0.12</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<i>Ed. tilikausien jäämä, varautuminen muihin velvoitteisiin (+/-)</i>		2 700.21	0.12	2 700.21	0.12	0.00	0.00
<b>SIIRTYVÄ JÄÄMÄ, MUIHIN VELVOTTEISIIN (+/-)</b>		<b>2 700.21</b>	<b>0.12</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>