

TALOUSRAPORTTI

lukuohje esimerkkikohteesta

Jälkilaskelma 2019

- 1) Esimerkkikohteessa käyttövastiketta ja käyttökorvauksia on peritty (laskelman tulot)
 - Ei-tasattaviin hoitomenoihin 3,82 €/m²/kk.
 - Tasattaviin menoihin 8,80 €/m²/kk. Tasattavat menot sisältävät tasattavat hoitomenot ja tasattavat pääomamenot.

- 2) Esimerkkikohteessa käyttövastiketta ja käyttökorvauksia on käytetty (laskelman menot)
 - Ei-tasattaviin hoitomenoihin 4,37 €/m²/kk
 - Ei-tasattavat hoitomenot ylittävät ei-tasattaviin hoitomenoihin perityt tuotot 0,55 €/m²/kk. Tämä muodostaa yhdessä edellisten kausien ei-tasattavan jäämän 0,76 €/m²/kk kanssa 0,21 €/m²/kk kumulatiivista ei-tasattavaa ylijäämää.
 - Tasattaviin menoihin 6,06 €/m²/kk
 - Tasattavat menot ovat nimensä mukaisesti menoja, jotka tasataan kohteiden välillä. Tasattavien menojen osalta kohteet ovat siis yhdenvertaisia. Tässä siis kohteet tasataan yhtiön keskiarvoon ja tämä tasaus näkyy laskelmassa hoitomenojen- ja pääomienojen tasausriveillä. Tasattavat menot sisältävät mm. suunnitellut korjaukset ja lyhennykset. Näihin menoihin kohde käyttää omia varautumisiaan, mikäli niitä on sille aiemmin kertynyt (kts alla).
 - Kohteen tasattavat menot alittavat tasattaviin hoitomenoihin perityt tuotot 8,80 €/m²/kk – 6,06 €/m²/kk = 2,75 €/m²/kk (raportissa tunnusluku lasketaan jakamalla kokonaisuudet neliömäärällä ja tällöin saattaa muodostua 0,01 €/m²/kk pyörityseroja kuten tässä). Tämä muodostaa yhdessä edellisten kausien tasattavan jäämän 1,02 €/m²/kk kanssa 3,76 €/m²/kk kumulatiivista tasattavaa ylijäämää. Tästä tasattavasta ylijäämästä käytetään kuluva vuotena korjauksiin varautumisiin 1,00 €/m²/kk ja 1,88 €/m²/kk muihin velvoitteisiin varautumisiin. Kunkin vuoden varautumisten maksimitaso määräytyy kyseistä kautta budjetoitaessa. Varautumisten jälkeen kohde on vielä ylijäämäinen 0,88 €/m²/kk ja se siirtyy seuraavalle kaudelle edellisten kausien tasattavaksi yli/alijäämäksi.

- 3) Kaikista kohteista yhteensä kerätyistä käyttövastikkeista on käytetty tasaukseen 10.543.893,54 €.

Esimerkkikohteeseen on vuonna 2019

<u>maksanut</u> hoitomenojen tasausta muille kohteille	-27.416,28€	(-0,54 €/m ² /kk)
<u>saanut</u> pääomamenojen tasausta muilta kohteilta	<u>50.139,57 €</u>	<u>(0,99 €/m²/kk)</u>
Kohteen <u>saama</u> nettotasaus on siis	22.723,29€	(0,45 €/m ² /kk)

Miinus-merkkinen tasaus tarkoittaa, että kohde maksaa tasausta muille kohteille.



Raportissa kohteen tiedot esitetään tasausten jälkeen eli yhtiön keskiarvoon tasattuna. Uudet kohteet siirtyvät tasausten piiriin vasta valmistumisen jälkeisenä vuonna. Tämä tarkoittaa sitä, että yhtiön keskiarvoa laskettaessa käytetään ainoastaan niitä kohteita, jotka ovat olleet valmiina koko esitetyn toteutumavuoden. Tasausten jälkeen esimerkkihkohte pystyi varautumaan tuleviin korjauksiin 50.520,00 € (1,00 €/m²/kk) ja muihin velvoitteisiin 95.021,73€ (1,88 €/m²/kk). Varautumisen maksimitason määritetään kyseisen kauden budjetissa, kuten edellä mainittiin. Tehtyjen varausten jälkeen kohde jäi ylijäämäiseksi 44.652,12€ (0,88 €/m²/kk) ja se siirretään seuraavalle kaudelle edellisten kausien tasattaviin jäämiin. Samaan aikaan kohde käytti 41.732,05 € aiemmin keräämiään korjauksiin varautumisia tekemiinsä suunniteltuihin korjauksiin. Kohde käytti myös kaikki aiemmin tekemänsä muihin velvoitteisiin varautumiset (118.907,75 €) kyseisen kauden lyhennyksiin (334.925,50 €).

Ilman tasauksia kohteen jäämä olisi ollut 22.723,29 € huonompi ja toisaalta 50.520,00 € + 95.021,73 € = 145.541,73 € parempi ilman varautumisia. Ilman tasauksia kohde olisi siis ollut ylijäämäinen kuluvan kauden tasattavan jäämän ja saatujen tasausten erotuksen verran, eli 138.742,87 € - 22.723,29 € = 116.019,58 € (2,30 €/m²/kk). Seuraavalle kaudelle siirtyvää ylijäämää (44.652,12 €) 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.

Kohteen yli/alijäämä yhteensä rivi sisältää ei-tasattavan ja tasattavan jäämän.

Käyttövastikelaskelma 2021

- 1) Esimerkkikohteessa käyttövastiketta ja käyttökorvauksia peritään (laskelman tulot)
 - Ei-tasattaviin hoitomenoihin 4,30 €/m²/kk
 - Tasattaviin menoihin 8,75 €/m²/kk. Tasattavat menot sisältävät tasattavat hoitomenot ja tasattavat pääomamenot.
- 2) Esimerkkikohteessa käyttövastiketta ja käyttökorvauksia arvioidaan käytettävän (laskelman menot)
 - Ei-tasattaviin hoitomenoihin 4,30 €/m²/kk
 - Tasattaviin menoihin 7,33 €/m²/kk. Tasattavat pääomamenot sisältävät 1,00 €/m²/kk varautumista tuleviin korjauksiin ja 1,30 €/m²/kk muihin velvoitteisiin. Yhteensä esimerkkihkohteen arvioidaan varautuvan tuleviin korjauksiin ja muihin velvoitteisiin siis 2,30 €/m²/kk.

Esimerkkikohteen osalta kohteen arvioidaan

<u>maksavan</u> hoitomenojen tasausta muille kohteille	-54.271,45	(-1,13 €/m ² /kk)
<u>saavan</u> pääomamenojen tasausta muilta kohteilta	<u>137.184,52€</u>	<u>(2,72 €/m²/kk)</u>
Kohteen <u>saama</u> nettotasaus on siis	82.913,07	(1,59 €/m ² /kk)

Miinus-merkkinen tasaus tarkoittaa, että kohde maksaa tasausta muille kohteille.

Esimerkkikohteen arvioidaan vuonna 2019 varautuvan siis 2,30 €/m²/kk. Tämä ylittää kohteen saamat arvioidut nettotasaukset 1,59 €/m²/kk. Tämä tarkoittaa sitä, että kohde pystyisi arviolta varautumaan 0,71 €/m²/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 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 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: 20.10.2020 12:22



TULO- JA MENOLASKELMA	Budjetti (1-12/2017) 1 kpl, 4 210,0 m ²		Toteuma (1-12/2017) 1 kpl, 4 210,0 m ²		Budjetti (1-12/2019) 1 kpl, 4 210,0 m ²	
<i>Kohteiden lkm, pinta-ala</i>						
Käyttövastikkeet ja käyttökorvaukset	€	€/m ² /kk	€	€/m ² /kk	€	€/m ² /kk
Kokonaiskäyttövastike	610 786.80	12.09	607 204.09	12.02	629 875.28	12.47
Tuotot ei-tasattaviin hoitomenoihin						
Käyttövastike 1	162 475.86	3.22	162 475.86	3.22	187 872.95	3.72
Ed. kausien ei-tasattava yli- tai alijäämän huomiointi	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Autopaikkamaksut	6 986.38	0.14	7 182.91	0.14	6 558.00	0.13
Vesi- ja jätevesimaksut (tuotot)	23 705.94	0.47	23 280.32	0.46	22 903.21	0.45
Tuotot ei-tasattaviin hoitomenoihin yhteensä	193 168.18	3.82	192 939.09	3.82	217 334.16	4.30
Tuotot tasattaviin menoihin						
Käyttövastike 2	448 310.94	8.87	444 728.23	8.80	442 002.33	8.75
Tuotot tasattaviin menoihin yhteensä	448 310.94	8.87	444 728.23	8.80	442 002.33	8.75
KÄYTTÖVASTIKKEET JA -KORVAUKSET	641 479.12	12.70	637 667.32	12.62	659 336.49	13.05
Ei-tasattavat hoitomenot	€	€/m ² /kk	€	€/m ² /kk	€	€/m ² /kk
Huoltopalvelu (sopimus)	-25 400.82	-0.50	-24 902.76	-0.49	-26 035.78	-0.52
Huoltopalvelu (ei sopimus)	-6 000.00	-0.12	-8 589.91	-0.17	-8 500.00	-0.17
Lämpöenergiamaksut	-54 318.66	-1.08	-60 777.75	-1.20	-62 220.00	-1.23
Vesi- ja jätevesimaksut	-26 265.00	-0.52	-24 730.70	-0.49	-29 318.98	-0.58
Sähkömaksut	-3 876.00	-0.08	-5 774.57	-0.11	-6 344.00	-0.13
Jätehuolto	-8 246.70	-0.16	-5 329.06	-0.11	-7 725.00	-0.15
Vuokra, mm.matot	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Kunnossapito, korjaukset	-68 055.00	-1.35	-90 531.04	-1.79	-76 790.40	-1.52
Hissit	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Satelliitti/kaapeliTV	-606.00	-0.01	-150.00	0.00	0.00	0.00
Muut hoitokulut	-400.00	-0.01	0.00	0.00	-400.00	-0.01
EI-TASATTAVAT HOITOMENOT YHTEENSÄ	-193 168.18	-3.82	-220 785.79	-4.37	-217 334.16	-4.30
<i>Kuluvan kauden ei-tasattava yli- tai alijäämä</i>	<i>0.00</i>	<i>0.00</i>	<i>-27 846.70</i>	<i>-0.55</i>	<i>0.00</i>	<i>0.00</i>
<i>Ed. kausien ei-tasattava yli- tai alijäämä</i>	<i>-240.03</i>	<i>0.00</i>	<i>38 446.10</i>	<i>0.76</i>	<i>10 599.40</i>	<i>0.21</i>
Ei-tasattava yli/alijäämä	38 446.10	0.76	10 599.40	0.21	10 599.40	0.21
Tasattavat menot	€	€/m ² /kk	€	€/m ² /kk	€	€/m ² /kk
Tasattavat hoitomenot						
Tontinvuokra	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Kiinteistövero	-14 458.79	-0.29	-14 093.74	-0.28	-16 198.97	-0.32
Vakuutusmaksut	-2 182.54	-0.04	-2 233.58	-0.04	-2 547.20	-0.05
Autopaikkavuokrat	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Suunnitellut korjaukset	0.00	0.00	-41 732.05	-0.83	0.00	0.00
Korjauksiin varautumisen käyttö	0.00	0.00	41 732.05	0.83	0.00	0.00
Hallinto- ja tekniset palvelut	-55 579.38	-1.10	-60 113.95	-1.19	-57 271.45	-1.13
Hoitomenojen tasaus	-45 633.32	-0.90	-27 416.28	-0.54	-54 459.72	-1.08
Tasattavat hoitomenot yhteensä	-117 854.02	-2.33	-103 857.55	-2.06	-130 477.34	-2.58
Tasattavat pääomamenot						
Korkokulut	-36 057.47	-0.71	-36 249.64	-0.72	-11 425.80	-0.23
Lyhennykset	-335 043.94	-6.63	-334 925.50	-6.63	-365 782.59	-7.24
Muihin velvoitteisiin varautumisen käyttö	0.00	0.00	118 907.75	2.35	0.00	0.00
Pääomamenojen tasaus	106 052.25	2.10	50 139.57	0.99	137 184.52	2.72
Tasattavat pääomamenot yhteensä	-265 049.17	-5.25	-202 127.81	-4.00	-240 023.87	-4.75
TASATTAVAT MENOT YHTEENSÄ	-382 903.19	-7.58	-305 985.36	-6.06	-370 501.21	-7.33
YLI/ALIJÄÄMÄ YHTEENSÄ	65 407.75	1.29	110 896.17	2.20	71 501.12	1.42
<i>Kuluvan kauden tasattava yli- tai alijäämä</i>	<i>65 407.75</i>	<i>1.29</i>	<i>138 742.87</i>	<i>2.75</i>	<i>71 501.12</i>	<i>1.42</i>
<i>Edellisten kausien tasattava yli- tai alijäämä</i>	<i>80 133.97</i>	<i>1.59</i>	<i>51 450.98</i>	<i>1.02</i>	<i>44 652.12</i>	<i>0.88</i>
Tasattava yli- tai alijäämä	145 541.73	2.88	190 193.85	3.76	116 153.24	2.30
<i>Kuluvan kauden korjauksiin varautuminen</i>	<i>50 520.00</i>	<i>1.00</i>	<i>50 520.00</i>	<i>1.00</i>	<i>50 520.00</i>	<i>1.00</i>
<i>Edellisten kausien korjauksiin varautuminen</i>	<i>50 520.00</i>	<i>1.00</i>	<i>50 520.00</i>	<i>1.00</i>	<i>59 307.95</i>	<i>1.17</i>
<i>Korjauksiin varautumisen käyttö</i>	<i>0.00</i>	<i>0.00</i>	<i>-41 732.05</i>	<i>-0.83</i>	<i>0.00</i>	<i>0.00</i>
Korjauksiin varautuminen	101 040.00	2.00	59 307.95	1.17	109 827.95	2.17
<i>Kuluvan kauden muihin velvoitteisiin varautuminen</i>	<i>95 021.73</i>	<i>1.88</i>	<i>95 021.73</i>	<i>1.88</i>	<i>65 633.24</i>	<i>1.30</i>
<i>Edellisten kausien muihin velvoitteisiin varautuminen</i>	<i>118 907.75</i>	<i>2.35</i>	<i>118 907.75</i>	<i>2.35</i>	<i>95 021.73</i>	<i>1.88</i>
<i>Muihin velvoitteisiin varautumisen käyttö</i>	<i>0.00</i>	<i>0.00</i>	<i>-118 907.75</i>	<i>-2.35</i>	<i>0.00</i>	<i>0.00</i>
Muihin velvoitteisiin varautuminen	213 929.48	4.23	95 021.73	1.88	160 654.97	3.18
Siirtyä seuraavalle kaudelle	0.00	0.00	44 652.12	0.88	0.00	0.00