

Talousarvio 1.1-31.12.2023

Vastikkeet:	
Huoneistovastike	6kk 3,78 €/jm2/kk
	6kk 4,21€/jm2/kk€
Alv-vastike	
	6kk 0,0112 €/m2/kk
	6kk 0,05550 €/m2/kk
Autopaikka	10€/kk
Varastovuokra	187,00€ + alv 24%/kk
Varastohuoneistovastike	6kk 3,78 €/jm2/kk
	6kk 4,21 €/jm2/kk

Käyttöaste kiinteistössä on kasvanut vuoden 2023 alusta kulkien.

Rahoitusvastike

RL 2 (korjaus)	
6 kk 0,82254 €/m2/kk	
6 kk 0,68 €/m2/kk	
Alv-vastike RL 2	
6 kk 0,01823 €/m2/kk	
6 kk 0,23145 €/m2/kk	
RL 3 (vesikatto, ulkosivut ja kosteusvauriot)	
6 kk 0,893848 €/m2/kk	
6 kk 0,69032 €/m2/kk	
Alv-vastike RL 3	
6 kk 0,01161 €/m2/kk	
6 kk 0,02042 €/m2/kk	

Vuosi: 2023 Talousarvio 2023 (01.01.2023 - 31.12.2023) - Vahvistettu, Varsinainen

	Budjetoitu 202301-202312	Toteutunut 202201-202212	Budjetoitu 202201-202212	Teksti
RI BUDJETTIPOHJA				
HOITOTUOTOT				
3001 Asuinhuoneistovastikkeet	8 255,27			käytetään liikehuoneistona B4 ja B 3 Alv 0% (kerroin 1,4)
172,20 Yksiköt * 6,00 kk * 3,78 a-hinta	3 905,50			
172,20 Yksiköt * 6,00 kk * 4,21 a-hinta	4 349,77			
3 905,496 Vastike + 4 349,772 Vastike	8 255,27			
3001 Asuinhuoneistovastikkeet		7 604,31	7 608,41	
3004 Varastohuoneistovastikkeet	7 874,15			Varatot 1-2 Alv 0% (kerroin 0,75)
164,25 Yksiköt * 6,00 kk * 3,78 a-hinta			3 725,19	
((0,00 Kerättävä eur - 3 725,19 Vastike) / 164,25 Yksiköt) / 6,00 kk			-3,78	
164,25 Yksiköt * 6,00 kk * 4,21 a-hinta			4 148,96	
3 725,19 Vastike + 4 148,955 Vastike			7 874,14	
3004 Varastohuoneistovastikkeet		5 489,28		
3005 Autotal.-, Autohal.- ja Autopaikkavast.	3 128,09			autoallit 1-6 Alv 0% (kerroin 0,75)
65,25 Yksiköt * 3,78 A-hinta * 6,00 KK	1 479,87			
65,25 Yksiköt * 4,21 A-hinta * 6,00 kk	1 648,22			
1 479,87 Yhteensä + 1 648,215 Yhteensä	3 128,08			
3005 Autotal.-, Autohal.- ja Autopaikkavast.		2 181,00		
3008 Kertavastikkeet		3 036,88		
3022 Liikehuoneistovastikkeet, Alv	54 464,63	93 107,67	100 773,48	Toimistotilat Kemin kaupunki Alv 24% (kerroin 1,4)
1 136,10 Yksiköt * 6,00 kk * 3,78 a-hinta			25 766,75	
((0,00 Kerättävä eur - 25 766,748 Vastike) / 1 136,10 Yksiköt) / 6,00 kk			-3,78	
1 136,10 Yksiköt * 6,00 kk * 4,21 a-hinta			28 697,89	
25 766,748 Vastike + 28 697,886 Vastike			54 464,63	
3023 Toimisto- ja työhuoneistovastikkeet, Alv	34 229,16			Myymäla Alv 24% (kerroin 1,75)
714,00 Yksiköt * 6,00 kk * 3,78 a-hinta			16 193,52	
((0,00 Kerättävä eur - 16 193,52 Vastike) / 714,00 Yksiköt) / 6,00 kk			-3,78	
714,00 Yksiköt * 6,00 kk * 4,21 a-hinta			18 035,64	
16 193,52 Vastike + 18 035,64 Vastike			34 229,16	
3024 Varastohuoneistovastikkeet, Alv	9 707,85			Myymäla-varasto Alv 24% (kerroin 0,75)
202,50 Yksiköt * 6,00 kk * 3,78 a-hinta			4 592,70	
((0,00 Kerättävä eur - 4 592,70 Vastike) / 202,50 Yksiköt) / 6,00 kk			-3,78	
202,50 Yksiköt * 6,00 kk * 4,21 a-hinta			5 115,15	
4 592,70 Vastike + 5 115,15 Vastike			9 707,85	
3028 Kertavastikkeet, Alv		15 517,66		

	Budjetoitu 202301-202312	Toteutunut 202201-202212	Budjetoitu 202201-202212	Teksti
3060 Alv-lisähoitovastikkeet	820,47	780,47	782,09	
2 052,60 Yksiköt * 6,00 kk * 0,01112 a-hinta			136,95	
((0,00 Kerättävä eur * 1,24) - 136,94947 Vastike) / 2 052,60 Yksiköt) / 6,00 kk			-0,01	
2 052,60 Yksiköt * 6,00 kk * 0,0555 a-hinta			683,52	
136,94947 Vastike + 683,5158 Vastike			820,47	
Hoitovastikkeet	117 659,15	126 936,80	108 381,89	
3108 Autopaikkavuokrat	960,00	120,00	1 560,00	
8,00 Yksiköt * 10,00 A-hinta * 12,00 KK	960,00			
3124 Varastovuokrat, Alv	2 782,56	2 782,56	2 782,56	Kemin kaupungin varastotila
231,88 A-hinta * 12,00 KK	2 782,56			
Vuokrat	3 742,56	2 902,56	4 342,56	
8091 Perintämaksutuotot omasta perinnästä		20,00		
8091 Perintämaksutuotot omasta perinnästä		350,00		
Muut rahoitustuotot	0,00	370,00	0,00	
3900 Luottotappiot ja oikaisuerät		-9,83		
Suoritettavat arvonnalisäverot kiint.tuot.	-19 742,84	-21 717,72	-20 194,47	
+/- luottotappiot ja oikaisuerät	0,00	-9,83	0,00	
HOITOTUOTOT YHTEENSÄ	121 401,71	130 199,53	112 724,45	
HOITOKULUT				
5060 Hallituksen kokouspalkkiot	1 500,00	1 160,00	1 500,00	
Henkilöstökulut	-1 500,00	-1 160,00	-1 500,00	
5331 Isännöinnin sopimusveloitukset	13 162,31	12 268,57	12 187,32	Hinnan korotus vuodelle 2023
0,00 A-hinta * 0,00 KK				
5332 Isännöinnin erillisveloitukset		184,00		
5333 Isännöinnin kokouspalkkiot		678,82		
5333 Isännöinnin kokouspalkkiot	750,00	678,82		
5350 Maksut tilintarkastustoimistolle	1 550,00	1 541,21	1 500,00	
5370 Toimisto- ym. hallintokulut		213,45	600,00	
5370 Toimisto- ym. hallintokulut	500,00			
5370 Toimisto- ym. hallintokulut	1 500,00	213,45	600,00	
5370 Toimisto- ym. hallintokulut			2 000,00	
5377 Pankki- ja maksuliikennekulut		815,92		
5378 Perintäkulut		280,01		
5378 Perintäkulut		30,00		
5389 Muut toimisto ja hallintokulut		37,50		
5338 Isännöinnin Alv-laskentapalkkiot	500,00	500,76		
Alv-vähennykset hallintokuluista	-2 645,71		-2 571,17	
Hallinto	-17 462,31	-16 049,48	-16 287,32	
5431 Kiinteistönhoitoyrityksen sopimusveloit.	6 826,94	6 321,24	6 321,24	
0,00 A-hinta * 0,00 KK				
5439 Muut maksut kiinteistönhoitoyritykselle		210,80		
5441 Vartiointi-, valvomo-, hälytyskeskuspalv	6 000,00	7 322,74	3 400,00	Hälytyskäynnit lisääntyneet vuodessa 50%
1,00 Yksiköt * 272,20 A-hinta * 12,00 KK	3 266,40			
5445 LVI-huollot	700,00	673,32		Ilmastointikoneen suodattimet vuosihankinta
5448 Hissien, putkipostien, ym. siirtolaiteh.	4 000,00	1 847,91	4 500,00	
5450 Käytön ja huollon tarveaineet	800,00			
Alv-vähennykset käytön ja huollon kuluista	-2 754,01		-2 559,28	
Käyttö ja huolto	-18 326,94	-16 376,01	-14 221,24	
5530 Maksut kiinteistönhoitoyrit. ulkoalueh.		123,75		
5534 Maksut lumitöistä ja liukkauden torjunn.	6 200,00	6 001,91	4 500,00	
Alv-vähennykset ulkoal huollon kuluista	-931,68		-809,83	
Ulkoalueiden huolto	-6 200,00	-6 125,66	-4 500,00	
5631 Siivoussopimusmaksut	4 440,00	3 943,20	3 943,20	
370,00 A-hinta * 12,00 KK	4 440,00			
Alv-vähennykset siivouksen kuluista	-667,20		-709,62	
Siivous	-4 440,00	-3 943,20	-3 943,20	
5700 Lämmitys		36 765,11	40 304,88	
5700 Lämmitys	38 977,90	36 765,11	40 304,88	Perusmaksu 545,80 €/kk, Lämpö 67,60€/MWh
545,80 Perusmaksu eur/kk * 12,00 kk	6 549,60			
479,00 Kulutus (MWh) * 67,70 eur/MWh	32 428,30			
6 549,60 Perusmaksut + 32 428,30 Energia	38 977,90			
Alv-vähennykset lämmityksen kuluista	-5 857,25		-7 253,32	
Lämmitys	-38 977,90	-36 765,11	-40 304,88	
5800 Vesi ja jätevesi	1 814,94	-97,00	2 022,35	Arvioitus vuoden 2019 käyttöasteen mukaiseksi

	Budjetoitu 202301-202312	Toteutunut 202201-202212	Budjetoitu 202201-202212	Teksti
45,93 Perusmaksu eur/kk * 12,00 kk			551,16	
262,00 Kulutus (m3) * 2,232 Käyttövesi eur/m3			584,78	
262,00 Kulutus (m3) * 2,5916 Jätevesi eur/m3			679,00	
551,16 Perusmaksut + 584,784 Käyttövesi + 678,9992 Jätevesi			1 814,94	
5880 Muut vesi- ja jätevesikulut			76,00	
5880 Muut vesi- ja jätevesikulut	76,00	76,00		Hulevesimaksu
Alv-vähennykset vesikuluista	-284,15		-363,94	
Vesi- ja jätevesi	-1 890,94	21,00	-2 098,35	
5900 Sähkö ja kaasu	3 641,60			
12,00 kk * 36,80 Perusmaksu eur/kk	441,60			
16 000,00 Kulutus (kWh) * 0,20 eur/kWh	3 200,00			
441,60 Perusmaksut + 3 200,00 Energia	3 641,60			
5900 Sähkö ja kaasu		1 053,65		
5900 Sähkö ja kaasu	6 841,60	3 189,67	8 978,07	77,64%
12,00 kk * 36,80 Perusmaksu eur/kk	441,60			
32 000,00 Kulutus (kWh) * 0,20 eur/kWh	6 400,00			
441,60 Perusmaksut + 6 400,00 Energia	6 841,60			
5900 Sähkö ja kaasu		745,88		
Alv-vähennykset sähkö- ja kaasukuluista	-1 028,09		-1 615,71	
Sähkö ja kaasu	-10 483,20	-4 989,20	-8 978,07	
6000 Jätehuolto	2 800,00	1 222,00	3 800,00	
Alv-vähennykset jätehuoltokuluista	-420,76		-683,85	
Jätehuolto	-2 800,00	-1 222,00	-3 800,00	
6110 Kiinteistön (täysarvo)vakuutus	3 989,05	3 479,67	3 500,00	
6110 Kiinteistön (täysarvo)vakuutus	110,78	96,63	100,00	
Vahinkovakuutukset	-4 099,83	-3 576,30	-3 600,00	
Vuokrat	0,00	0,00	0,00	
6300 Kiinteistövero	6 000,00	5 769,54	6 044,00	
Kiinteistövero	-6 000,00	-5 769,54	-6 044,00	
6430 Kiinteistön korjaukset	9 220,59		20 000,00	
6462 Ikkunoiden ja ovien korjaukset		135,00		
6530 LVI-järjestelmien korjaukset		1 255,82		
6531 Kosteusvauriokorjaukset		2 141,59		
6550 Sähkö-, tieto- ja kaasujärj. korjaukset		64,36		
6580 Ilkivaltakorjaukset		2 985,89		
6750 Erillinen urakka 1 (UR1)		54 907,20		
6755 Valvonta- ja suunnittelupalkkiot/UR1		846,30		
6796 Muut urakankulut		1 402,63		
Alv vähennykset korjauskuluista	-1 385,59		-3 599,23	
Korjaukset	-9 220,59	-63 738,79	-20 000,00	
./ Saadut avustukset ja korvaukset	0,00	0,00	0,00	
Muut hoitokulut		-22 952,83		
Kiinteistön hoitokulut	-121 401,71	-159 694,29	-125 277,06	
8760 Vähennyskelpoiset viivästyskorkokulut		20,95		
8780 Vähennyskeltottomat viivästyskorkokulut		5,75		
8790 Muut korkokulut		57,04		
Muut korkokulut	0,00	-83,74	0,00	
8900 Muut rahoituskulut (ei lainoittain kohd)		0,94		
Muut rahoituskulut	0,00	-0,94	0,00	
HOITOKULUT YHTEENSÄ	-121 401,71	-159 778,97	-125 277,06	
Tilik. hoitovastikejäämä	0,00	-29 579,44	-12 552,61	
X910001 Ed. tk hoitovastike yli/alijäämä sisäine	7 730,99	37 310,43	12 552,61	
Siirtyvä hoitovastikejäämä	7 730,99	7 730,99	0,00	
HOITOTOIMEN ALV-LASKELMA				
3060 Alv-lisähoitovastikkeet	820,47	780,47	782,09	
2 052,60 Yksiköt * 6,00 kk * 0,01112 a-hinta			136,95	
((0,00 Kerättävä eur * 1,24) - 136,94947 Vastike) / 2 052,60 Yksiköt) / 6,00 kk			-0,01	
2 052,60 Yksiköt * 6,00 kk * 0,0555 a-hinta			683,52	
136,94947 Vastike + 683,5158 Vastike			820,47	
ALV-LISÄVASTIKKEET YHTEENSÄ	820,47	780,47	782,09	
Suoritettava Alv vastikkeista	-19 742,84	-21 717,72	-20 194,47	
SUORITETTAVAT ALV:T	-19 742,84	-21 717,72	-20 194,47	
Alv-vähennykset kuluista	15 974,44	22 952,83	20 165,95	
5338 Isännöinnin Alv-laskentapalkkiot	-500,00	-500,76		

	Budjetoitu 202301-202312	Toteutunut 202201-202212	Budjetoitu 202201-202212	Teksti
VÄHENNETTÄVÄ ALV:T	15 474,44	22 452,07	20 165,95	
ALV YHTEENSÄ	-3 447,93	1 514,82	753,57	
Tilik. hv alv-lisävastikejäämä	-3 447,93	1 514,82	753,57	
X910051 Ed. tk hv alv lisä yli/alijäämä sisäine	1 540,58	25,76		
Siirtyvä hv alv-lisävastikejäämä	-1 907,35	1 540,58	753,57	
PÄÄOMAVASTIKE 2				
TUOTOT				
81202 Pääomavastike 2	18 504,68			RL 2 -korjaus, jyvitetty neliöt, (Kemin kaupungin tilat) 3,73% +0,50 +6kk Eurobor
2 052,60 Yksiköt * 6,00 kk * 0,82254 a-hinta		10 130,07		
2 052,60 Yksiköt * 6,00 kk * 0,68 a-hinta		8 374,61		
10 130,07362 Vastike + 8 374,608 Vastike		18 504,68		
81202 Pääomavastike 2		15 271,44	13 176,95	
Rahoitusvastikkeet	18 504,68	15 271,44	13 176,95	
TUOTOT YHTEENSÄ	18 504,68	15 271,44	13 176,95	
KULUT				
8632 Korkokulut, pääomavastikelaina 2	1 757,23	1 067,50	455,00	
8632 Korkokulut, pääomavastikelaina 2		141,35	455,00	
Korkokulut	-1 757,23	-1 208,85	-910,00	
24322 Pääomavastikelaina 2, lainan lyhennykset	7 126,46	7 126,46	7 126,46	
24322 Pääomavastikelaina 2, lainan lyhennykset	7 126,46	7 126,46	7 126,46	
24322 Pääomavastikelaina 2, lainan lyhennykset		7 126,46	7 126,46	
Lainanlyhennykset, säännönmukaiset	-14 252,92	-14 252,92	-14 252,92	
8832 Muut rahoituskulut, pääomavastikelaina 2	10,00	10,00	10,00	
8832 Muut rahoituskulut, pääomavastikelaina 2	10,00	10,00	10,00	
8832 Muut rahoituskulut, pääomavastikelaina 2		10,00	4,04	
Muut rahoituskulut	-20,00	-20,00	-14,04	
KULUT YHTEENSÄ	-16 030,15	-15 481,77	-15 176,96	
Tilik. pääomavastike 2 jäämä	2 474,53	-210,33	-2 000,01	
X910201 Ed. tk rv2 yli/alijäämä sisäine	2 038,59	2 248,92	2 000,01	
Siirtyvä pääomavastike 2 jäämä	4 513,12	2 038,59	0,00	
ALV-LISÄVASTIKE PÄÄOMAVASTIKE 2				
82222 Alv-lisäpääomavastikkeet 2	3 074,96			Verollisen lyhennyksen alv
2 052,60 Yksiköt * 6,00 kk * 0,01823 a-hinta		224,51		
2 052,60 Yksiköt * 6,00 kk * 0,23145 a-hinta		2 850,45		
224,51339 Vastike + 2 850,44562 Vastike		3 074,96		
82222 Alv-lisäpääomavastikkeet 2			-405,55	
Alv lisävastike pääomavastike 2	3 074,96	0,00	-405,55	
Suoritettava alv rahoitusvastike 2	-3 581,55		78,49	
Suoritettava alv pääomavastike 2	-3 581,55	0,00	78,49	
Tilik. alv-lisävastike rv2 jäämä	-506,59	0,00	-327,06	
X910251 Ed. tk rv2 alv lisä yli/alijäämä sisäine	532,34	532,34	327,06	
Siirtyvä alv-lisävastike rv2 jäämä	25,75	532,34	0,00	
PÄÄOMAVASTIKE 3				
TUOTOT				
81203 Pääomavastike 3	23 328,17			RL 3 3,13+1,05% + 12 kk Euribor
2 454,30 Yksiköt * 6,00 kk * 0,89385 a-hinta			13 162,66	
((2 454,30 Yksiköt - 2 454,30 Yksiköt) / 6,00 kk) / 0,00 Ehdotus a-hinnaksi			0,00	
2 454,30 Yksiköt * 6,00 kk * 0,69032 a-hinta			10 165,51	
13 162,65633 Vastike + 10 165,51426 Vastike			23 328,17	
81203 Pääomavastike 3		21 571,47	17 840,88	
81223 Pääomavastike 3, Alv	1 637,64	680,10	1 346,99	
172,2919 Yksiköt * 6,00 kk * 0,89385 a-hinta			924,02	
((172,2919 Yksiköt * 1,24) - 172,2919 Yksiköt) / 6,00 kk) / 0,00 Ehdotus a-hinnaksi			0,00	
172,2919 Yksiköt * 6,00 kk * 0,69032 a-hinta			713,62	
924,01869 Vastike + 713,61927 Vastike			1 637,64	
81223 Pääomavastike 3, Alv		115,86		
Rahoitusvastikkeet	24 965,81	22 367,43	19 187,87	
TUOTOT YHTEENSÄ	24 965,81	22 367,43	19 187,87	

KULUT

8633 Korkokulut, pääomavastikelaina 3	4 950,05	1 853,15	
2 052,60 Yksiköt * 6,00 kk * 0,01161 a-hinta			142,98
((0,00 Kerättävä eur - 142,98412 Vastike) / 2 052,60 Yksiköt) / 6,00 kk			-0,01
2 052,60 Yksiköt * 6,00 kk * 0,01161 a-hinta			142,98
142,98412 Vastike + 142,98412 Vastike			285,97
8633 Korkokulut, pääomavastikelaina 3		242,22	1 183,26
0,00 Yksiköt * 0,00 kk * 0,00 a-hinta			
((0,00 Kerättävä eur - 0,00 Vastike) / 0,00 Yksiköt) / 0,00 kk			
0,00 Yksiköt * 0,00 kk * 0,00 a-hinta			
0,00 Vastike + 0,00 Vastike			
Korkokulut	-4 950,05	-2 095,37	-1 183,26
24332 Pääomavastikelaina 3, lainan lyhennykset	20 000,00		
24332 Pääomavastikelaina 3, lainan lyhennykset		20 000,00	20 000,00
Lainanlyhennykset, säännönmukaiset	-20 000,00	-20 000,00	-20 000,00
8833 Muut rahoituskulut, pääomavastikelaina 3	10,95	2,30	
8833 Muut rahoituskulut, pääomavastikelaina 3	4,60	2,30	
8833 Muut rahoituskulut, pääomavastikelaina 3		2,30	4,60
Muut rahoituskulut	-15,55	-4,60	-4,60
KULUT YHTEENSÄ	-24 965,60	-22 099,97	-21 187,86

Tilik. pääomavastike 3 jäämä	0,21	267,46	-1 999,99
X910301 Ed. tk rv3 yli/alijäämä sisäine	4 035,93	3 768,47	1 999,99
Siirtyvä pääomavastike 3 jäämä	4 036,14	4 035,93	0,00

ALV-LISÄVASTIKE PÄÄOMAVASTIKE 3

82223 Alv-lisäpääomavastikkeet 3	438,56	298,95	323,27	
2 282,0081 Yksiköt * 6,00 kk * 0,01161 a-hinta				158,96
((0,00 Kerättävä eur *1,24) - 158,96468 Vastike) / 2 282,0081 Yksiköt) / 6,00 kk				-0,01
2 282,0081 Yksiköt * 6,00 kk * 0,02042 a-hinta				279,59
158,96468 Vastike + 279,59163 Vastike				438,56
82223 Alv-lisäpääomavastikkeet 3		-115,86		
Alv lisävastike pääomavastike 3	438,56	183,09	323,27	
Suoritettava alv rahoitusvastike 3	-4 916,97	-189,51	-323,28	
Suoritettava alv pääomavastike 3	-4 916,97	-189,51	-323,28	
Tilik. alv-lisävastike rv3 jäämä	-4 478,41	-6,42	-0,01	
X910351 Ed. tk rv3 alv lisä yli/alijäämä sisäine		6,42	0,01	
Siirtyvä alv-lisävastike rv3 jäämä	-4 478,41	0,00	0,00	

TÄSMÄYTYS

Hoitovastikejäämä	7 730,99	7 730,99	0,00
Hv alv-lisävastikejäämä	-1 907,35	1 540,58	753,57
Pääomavastike 2 jäämä	4 513,12	2 038,59	0,00
Pääomavastike 2 alv-lisävastikejäämä	25,75	532,34	0,00
Pääomavastike 3 jäämä	4 036,14	4 035,93	0,00
Pääomavastike 3 alv-lisävastikejäämä	-4 478,41	0,00	0,00
KOKONAISJÄÄMÄ	9 920,24	15 878,43	753,57