

As. Oy Töölönkatu 44-46-48

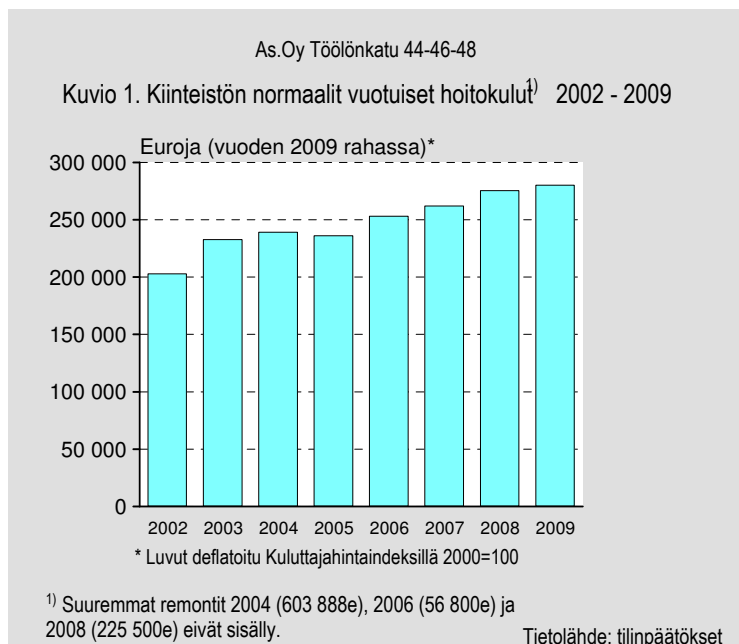
Kiinteistön ylläpidon kustannukset 2009

Tässä katsauksessa kuvataan ensin taloyhtiömme hoitokuluja vuonna 2009 ja niiden kehitystä. Lopuksi on vielä pieni yhteenveto taloyhtiön tuotoista. Tässä ei käsitellä taloyhtiön rahoituskuluja eikä pääomaeräiä. Taloyhtiön tiedot on saatu sen tilinpäätöksistä. Tarkemmat tiedot löytyvät asunto-osakeyhtiön vuosikokouskutsujen liitteenä. Katsauksen on laatinut *Heikki Havén*.

Kiinteistön hoitokulut

Taloyhtiön hoitokulut olivat noin 280 000 euroa vuonna 2009. Ne kasvoivat edellisestä vuodesta 1,7 prosenttia. Vuosina 2002 – 2009 kulut kasvoivat reaalisesti keskimäärin 4,8 prosenttia vuodessa.

Kuvioissa 1, 3 ja 4 kulut ilmoitetaan nykyrahassa (v. 2009). Näin eri vuosia voidaan verrata, kun rahan arvon huononeminen on otettu huomioon.

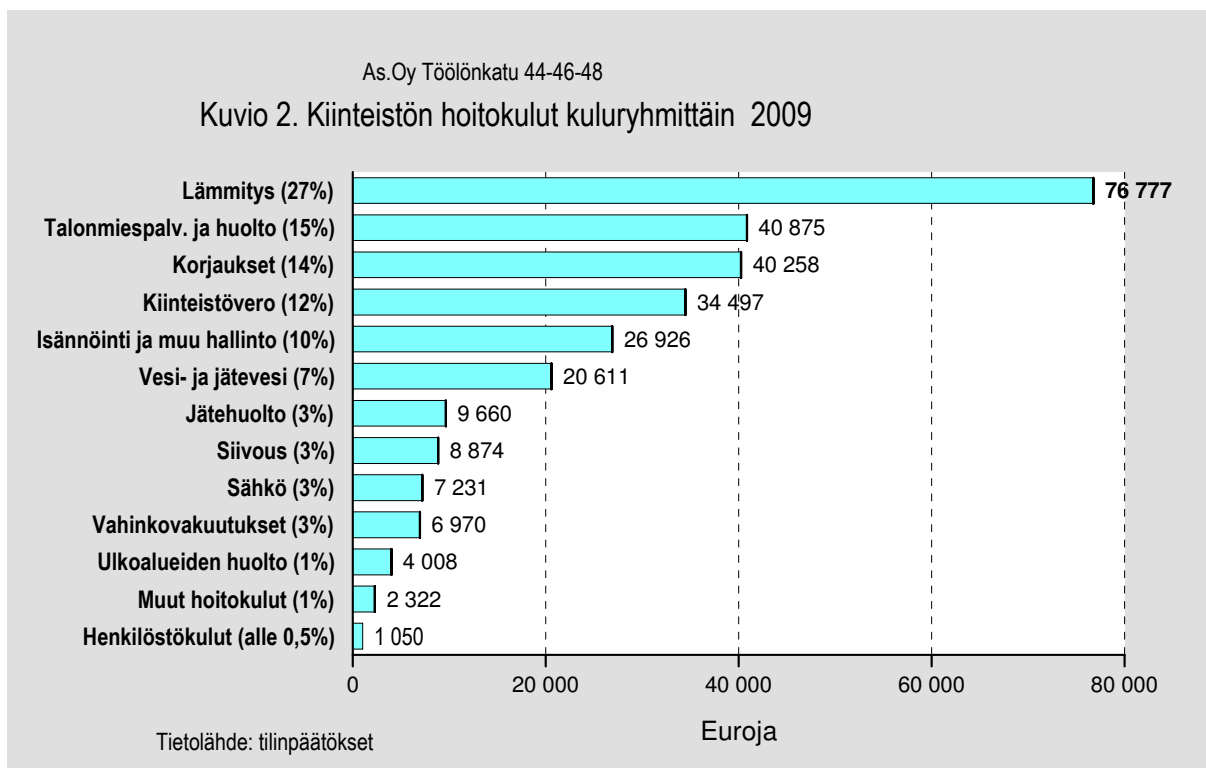


Selvästi suurin kuluerä (27%) oli lämmitys noin 76 800 euroa (kuvio 2). Kaukolämmön kilowattimäärä rakennuskuutiometriä on jatkuvasti noussut vuodesta 2004. Viimeksi laaditun

energiatodistuksen mukaan talomme kuuluu-kin heikoimpaan energiatehokkuusluokkaan G. Katso tarkemmin talosivuston Ajankohtaista: *Talomme energiatehokkuus huono.*

Lämmitysmenot kasvoivat edellisestä vuodesta erittäin voimakkaasti, 25 prosenttia (kuvio 3). Tähän syynä oli lämmitysenergian kulutuksen kasvun lisäksi energian yksikköhinnan nousu. Koska näyttää ilmeiseltä, että energiakulut

tulevat jatkuvasti kasvamaan, kannattaa jatkossa energiatehokkuuteen kiinnittää paljon huomiota. Esimerkiksi korjausten ja remonttien yhteydessä on perusteltua ottaa esille energiaa säästävät ratkaisut.



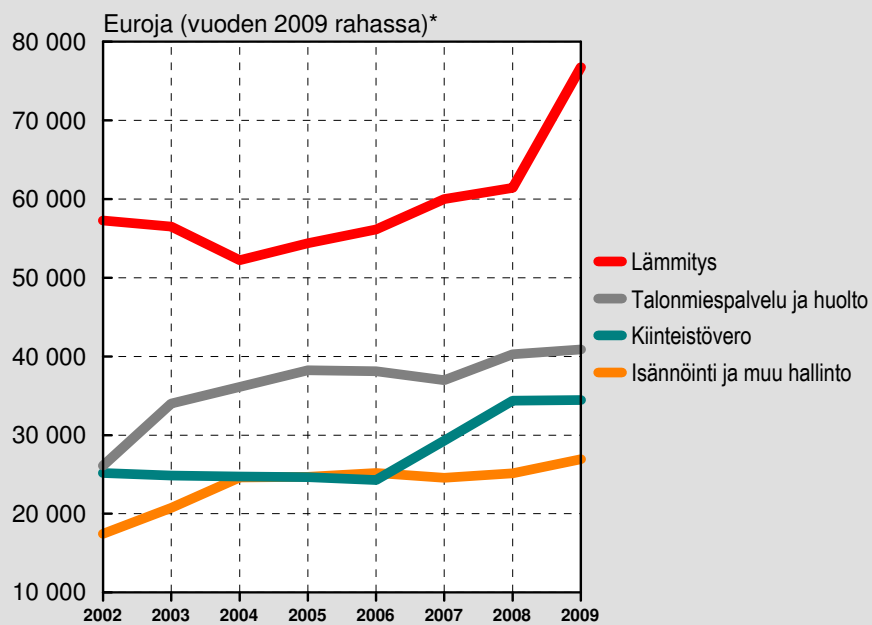
Taulukko 1. Talonmiespalvelun ja huollon kulut 2009

	Euroa	%
Kiinteistöhoitoyritys	27 641	67,6
Sähkö- ja tietoliik.järj.huolto	5 023	12,3
Hissien huolto	3 631	8,9
Kulutusseuranta	1 572	3,8
Muut laitehuoltomaksut	1 276	3,1
Tarveaineet	1 717	4,2
Yhteensä	40 860	100,0

Toiseksi suurin kuluryhmä oli talonmiespalvelusta ja huollosta syntyneet kulut. Vuonna 2009 ne olivat noin 40 900 euroa. Kasvua edelliseen vuoteen oli 1,5 prosenttia. Kiinteistöhoitoyrityksen laskutus oli kaksi kolmasosaa kuluryhmän kaikista kuluista (taulukko 1).

Asunto Oy Töölönkatu 44-46-48

Kuvio 3. Kiinteistön suurimmat hoitokuluryhmät (ei remonti- ja korjauskulut)
2002 - 2009

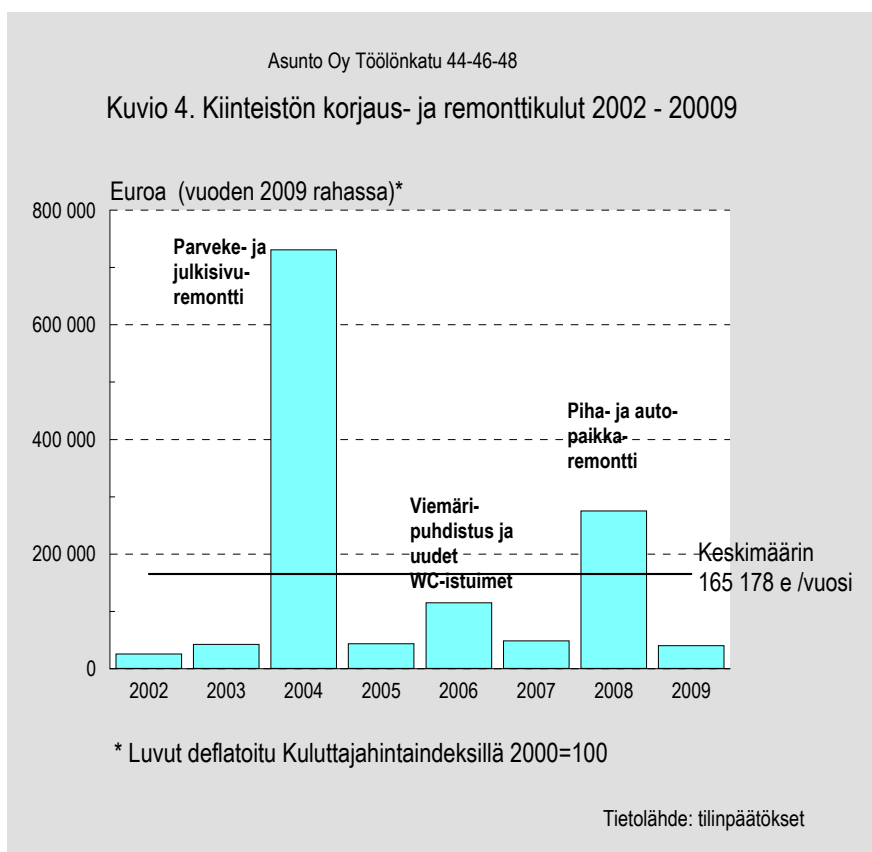


* Luvut deflatoitu Kuluttajahintaindeksillä 2000=100

Tietolähde: tilinpäätökset

Kolmanneksi suurimman kuluryhmän muodostavat korjausmenot. Vuoden 2009 korjauskulujen rakenne käy ilmi taulukosta 2.

Eniten rahaa vuonna 2009 kului vesi- ja viemärijärjestelmän ja hissien korjauksiin sekä korjausten suunnitteluun.



Kuten kuviosta 4 käy ilmi, kiinteistön remontti- ja korjauskulut vaihtelevat paljon. Kahdeksan vuoden perusteella on kuviossa 4 laskettu remontti- ja korjauskulujen menotaso vuotta kohden. Näin tasoitettuna olivat korjauskulut ja suuremmat remonttikustannukset keskimäärin yhteensä noin 165 200 euroa vuodessa.

Jos suuremmat remonttikustannukset jätetään tarkastelusta pois, olivat ns. normaalit korjauskulut keskimäärin noin 46 750 euroa vuodessa vuosina 2002-2009.

Neljänneksi suurin kuluryhmä ovat kiinteistöverot, jotka vuosien 2007 ja 2008 nousun jälkeen pysyivät entisellä tasolla vuonna 2009 (kuvio 3).

Taulukko 2. Korjauskulut 2009

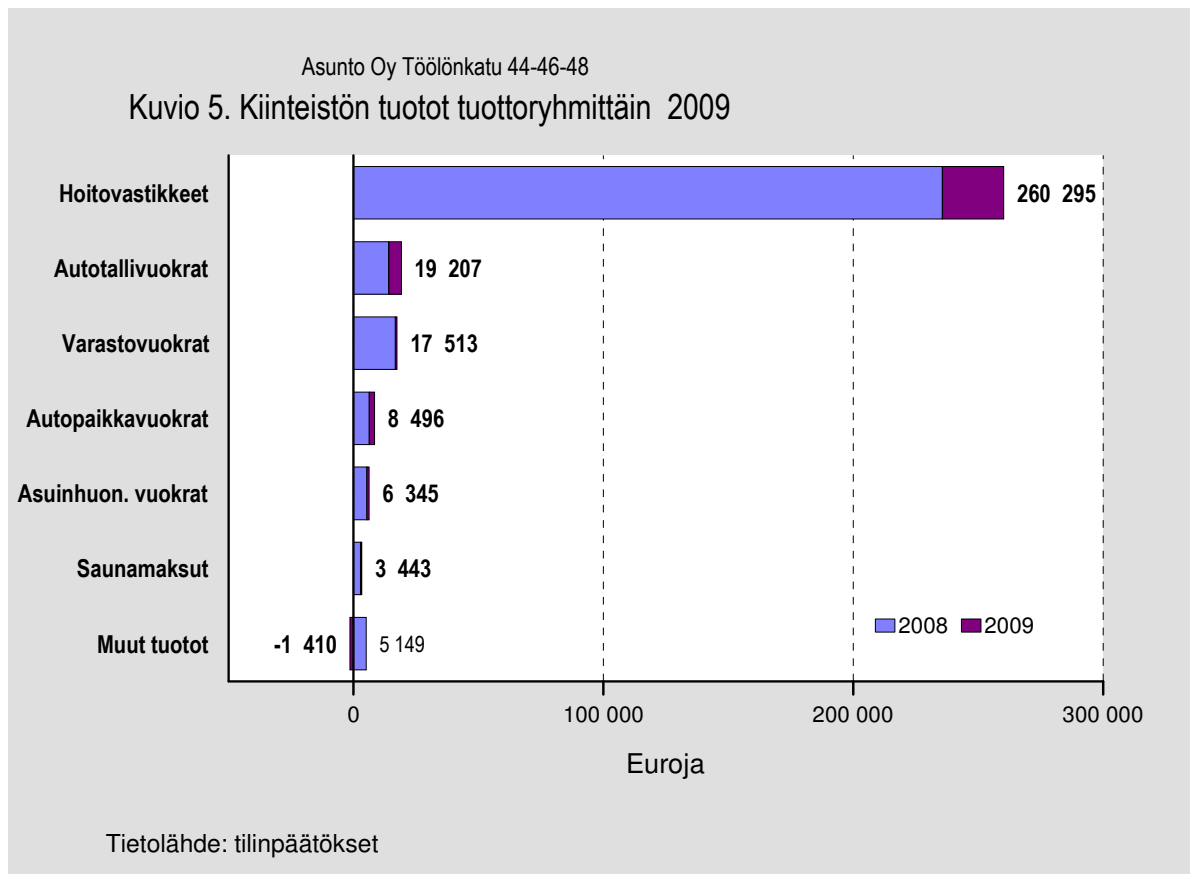
	Euroa	%
Vesi- ja viemärijärjestelmä	10 572	26,3
Hissit	8 391	20,9
Korjaussuunnittelu	4 593	11,4
Sähköjärjestelmä	3 725	9,3
Ilmastointijärjestelmä	3 675	9,1
Lukot	3 300	8,2
Muut yhteistilat	1 407	3,5
Sauna- ja pesulatilat	1 371	3,4
Aidat, portit	1 122	2,8
Huoneistot	800	2,0
Ikkunat ja ovet	559	1,4
Lämmitysjärjestelmä	532	1,3
Piha- ja katualue	197	0,5
Yhteensä	40 244	100,0

Viidenneksi suurimman kuluryhmän muodostavat isännöinnistä ja muusta hallinnosta aiheutuneet menot, jotka nousivat 7,1 prosenttia vuodesta 2008.

Kiinteistön tuotot

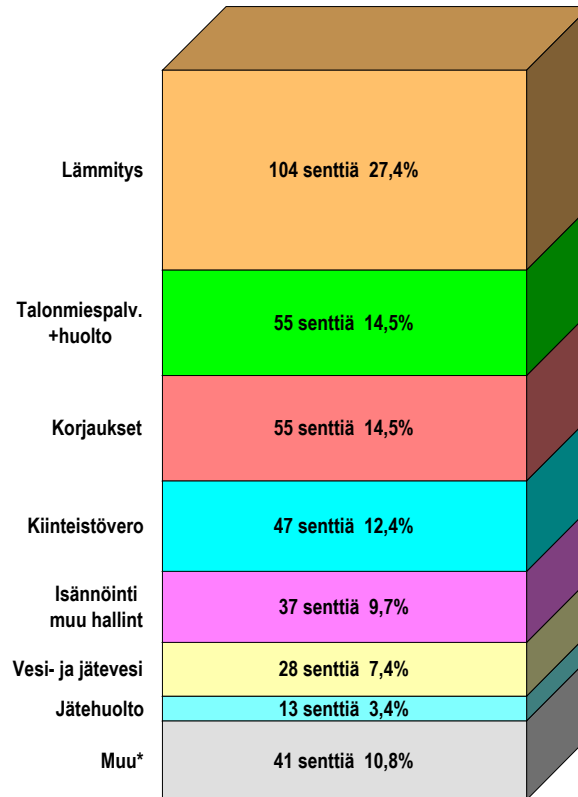
Vuonna 2009 kiinteistön tuotot olivat yhteensä noin 320 500 euroa. (Ei sisällä remonttien hankeosuussuorituksia 90 300 euroa). Kasvua edelliseen vuoteen verrattuna oli 11,3 prosenttia. Hoitovastiketuotot kasvoivat edellisestä vuodesta 10,4 prosenttia.

Suhteellisesti suurin kasvu toteutui autotalli- ja autopaikkatuotoissa. Ne nousivat edellisestä vuodesta 35 prosenttia. Näin suuri kasvu johtuu siitä, että autotalli- ja autopaikkojen jälkeenjäänyttä vuokratasoa alettiin oikaista vuonna 2009.



Asunto Oy Töölönkatu 44-46-48

Kuvio 6. Hoitovastikkeesta (3,8 euroa) käytettiin vuonna 2009 asunnon jokaista neliometriä kohti kuukaudessa



* Muu = siivous, sähkö, vahinkovakuutukset, ulkoalueet, henkilöstö, muut kulut

Tietolähde: tilinpäätökset

Kuviossa 6 on vuokravastike (3,8 euroa) jaoteltu vuoden 2009 hoitokulujakauman perusteella asuntoneliometriä kohti.

Esimerkiksi lämmitykseen kului keskimäärin reilu euro neliötä kohti joka kuukausi vuonna 2009.