

KARELIA-AMMATTIKORKEAKOULU
Kone- ja tuotantotekniikan koulutus

Sami Varis

PERUSTETTAVAN YRITYKSEN LIIKETOIMINTASUUNNITELMA

Opinnäytetyö
Toukokuu 2019



OPINNÄYTETYÖ
Toukokuu 2019
Kone- ja tuotantotekniikan koulutus

Tikkarinne 9
80200 JOENSUU
013 260 600

Tekijä(t)
Sami Varis

Nimeke
Perustettavan yrityksen liiketoimintasuunnitelma

Toimeksiantaja
Sami Varis

Tiivistelmä

Opinnäytetyössä tarkoituksena oli laatia liiketoimintasuunnitelma Joensuun alueelle perustettavaan isännöintitoimistoon sekä mahdollisesti resurssien lisääntyessä yrityksen toimintaa laajennettaisiin myös kiinteistöhuoltoon. Työssä perehdyttiin tämän yrityksen kannalta sopivimpaan yritysmuotoon sekä keskeisimpiin yrittämiseen liittyviin käsitteisiin. Opinnäytetyö tehtiin ensimmäistä kertaa yrittäjäksi aikovan näkökulmasta. Mahdollisuuksien mukaan tulevaisuudessa olen perustamassa tämän kaltaista yritystä itse. Opinnäytetyön lähdemateriaalina käytettiin sähköisiä ja kirjallisia teoksia.

Lopputuloksena on isännöintitoimiston liiketoimintasuunnitelma, jota täydennetään sitä mukaa, mikäli yritystä ollaan perustamassa ja tulevaisuudessa toiminnan mahdollisesti kasvaessa sekä toimialan laajentuessa myös kiinteistöhuollon puolelle.

Kieli
suomi

Sivuja 25
Liitteet 3
Liitesivumäärä 3

Asiasanat

liiketoimintasuunnitelma, yrityksen perustaminen, yrittäminen, isännöinti



THESIS
May 2019
Degree Programme in Mechanical and
Production Engineering

Tikkarinne 9
80200 JOENSUU
FINLAND

Author (s)
Sami Varis

013 260 600

Title

Business Plan for a Property Management Company

Commissioned by
Sami Varis

Abstract

The purpose of this thesis was to create a business plan for a real estate management office in Joensuu area. If the resources increase, the company aims at expanding the operation into property maintenance as well. In this thesis the most suitable company form for this company and the central concept of entrepreneurship were acquainted with. This thesis was made from the viewpoint of an entrepreneur starting for the first time. There is likelihood that the author will establish a similar company in the future. The resources for this thesis were electrical and literary.

The result of the thesis was the business plan for the real estate management. The plan will be completed when and if the business is established and the company with growth expands its operation into property maintenance, too.

Language

Finnish

Pages 25

Appendices 3

Pages of Appendices 3

Keywords

business plan, starting a business, entrepreneurship, property management

Sisältö

1	Johdanto	5
2	Opinnäytetyön tausta ja tavoite	6
3	Opinnäytetyön toteutus	7
4	Yritysmuodot	8
5	Yrityksen perustaminen	10
6	Liiketoimintasuunnitelma	12
	6.1 Liikeidea	12
	6.2 Resurssit	13
	6.3 Vastuullisuus	14
	6.3.1 Sosiaalinen vastuu	14
	6.3.2 Ympäristövastuu	15
	6.3.3 Taloudellinen vastuu	15
	6.4 Tavoitteet ja visio	16
	6.5 Markkinointi	17
	6.6 Riskit	17
	6.7 SWOT-analyysi	18
	6.8 Talous	20
7	Tulevaisuus	21
	7.1 Isännöinnin suhteen	21
	7.2 Talonmiespalvelut ja kiinteistöhuolto	21
8	Pohdinta	22
	Lähteet	24

Liitteet

Liite 1	Rahoitussuunnitelma (salainen)
Liite 2	Liikevaihtotarve (salainen)
Liite 3	3-vuotitulossuunnitelma (salainen)

1 Johdanto

Liiketoimintasuunnitelma on todella tärkeä ja tarpeellinen työkalu yrityksen perustamisvaiheessa. Sitä tarvitaan esimerkiksi mahdollista rahoitusta hankittaessa. Liiketoimintasuunnitelman kirjoittaminen opinnäytetyöksi syntyi, koska olen kasvanut koko nuoruuteni yrittäjäperheessä, niin yrittäminen on aina ollut lähellä sydäntäni ja intohimoni. Juurteni myötä olen nähnyt toimivia yrityksiä, mikä omalla tavallaan lisäsi motivaatiotani kirjoittaa opinnäytetyöksi juuri liiketoimintasuunnitelma. Opinnäytetyön toimeksiantaja toimin minä itse, sillä liiketoimintasuunnitelma koskee minun mahdollisesti tulevaisuudessa perustamaani yritystä. Opinnäytetyön päällimmäinen tarkoitus oli auttaa minua ymmärtämään, mitä kaikkea yritystoiminta ja etenkin sen perustaminen todella vaatii, sillä vanhempani perustivat omat yrityksensä ennen syntymääni tai minun ollessa niin nuori, etten silloin ymmärtänyt vielä mitään olennaisista yrityksen perustamiseen liittyvistä asioista. Opinnäytetyössä olen perehtynyt keskeisiin yrittäjyyteen liittyviin käsitteisiin ja pieneltä osalta myös lainsäädäntöön.

Suomessa yrittämisestä keskustellaan todella paljon ja kehoitetaan miettimään palkkatyön sijasta omaa yritystä. Yhteiskunnassa myös kannustetaan yrittämään erilaisin avustuksin, mutta vaadittavista edellytyksistä ei mielestäni kerrota tarpeeksi. Yrittämistä mainostetaan yleensä positiivisena ja yritykset työllistävätkin suuren osan suomalaisista, mutta hieman positiivisten asioiden varjoon jäävät todella tarkasti määrätyt lait ja säännökset, joita Suomessa löytyy paljon. Näistä seikoista sain lisäselvyyttä opinnäytetyötä tehdessäni.

2 Opinnäytetyön tausta ja tavoite

Olen kasvanut koko nuoruuteni yrittäjäperheessä, sillä isäni on perustanut liikennealalla toimivan taksiyrityksen sekä äitini on toiminut kahvilayrittäjänä aiemmin. Näiden asioiden takia yritystoiminta on aina kiinnostanut minua ja siksi halusinkin keskittyä opinnäytetyössäni omaani, mahdollisesti perustettavaan yritykseen. Vaikka perhesuhteideni ansiosta saatua kokemusta yrittämisestä on karttunut jonkin verran, niin opinnäytetyö on silti laadittu aloittavan yrittäjän näkökulmasta.

Liiketoimintasuunnitelmassa perusasiat ovat jokaisella alalla yleensä samat, tässä työssä on silti yritetty fokusoida liiketoimintasuunnitelma vastaamaan täydellisesti oman alan tarpeita. Opinnäytetyössä on talouspuolen osalta keskitytty liiketoimintasuunnitelmassa minulle olennaisimpiin ja varmasti tiedossa oleviin osioihin. Ne löytyvät liitteistä, joita ovat arvioitu liikevaihtotarve, 3-vuotistulossuunnitelma sekä rahoitussuunnitelma. Edellä mainituissa liitteissä olen käyttänyt Tuhansien Järvien Uusyrityskeskus ry:n laatimaa ja vapaasti käytettävissä olevaa Excel-taulukkopohjaa. Nämä liitteet olen määrittänyt salaisiksi, sillä en halua kilpailijoiden saavaan näitä tietoja yrityksestäni.

Opinnäytetyön tavoitteena on lisätä tietoa minulle juuri yrityksen perustamiseen liittyvistä asioista, joista minulla ei ole kokemusta laisinkaan. Tavoitteena on myös tulla tietoiseksi yrittämiseen liittyvistä haasteista ja miltä tuntuisi oman yrityksen johtaminen, ainakin teoriatasolla.

3 Opinnäytetyön toteutus

Olen keskustellut ja toiminut yrittäjien kanssa elämäni aikana paljon, minkä vuoksi minulle on muodostunut melko selkeä kuva siitä, mitä yrittäminen on Suomessa. Olen varsin tietoinen yrittämiseen liittyvistä lainsäädännöstä ja toimintatavoista, mutta en ollut koskaan ennen ottanut selvää, mitä yrityksen perustaminen tai yrittäjäksi ryhtyminen vaatii ja mitä se pitää sisällään.

Aloitin opinnäytetyön tekemisen tiedonhankinnalla internetistä sekä kirjastosta lainaamistani kirjoista. Alkuun selvitin, millaisia yritysmuotoja Suomessa on: toiminimi, avoin yhtiö, kommandiittiyhtiö, osakeyhtiö sekä osuuskunta. Avasin tähän työhön myös niiden tärkeimpiä seikkoja ja tunnuspiirteitä. Tämän jälkeen aloin keskittää opinnäytetyöni alkuperäiseen ideaan eli liiketoimintasuunnitelmaan, joka on nimenomaan tehty yrityksen perustamiseen keskittyen. Yrityksen perustamiseen löysin todella kattavan luettelon, jota lainasin opinnäytetyössäni. Näiden toimien jälkeen aloitin liiketoimintasuunnitelman rakentamisen.

Liiketoimintasuunnitelma on laadittu aloittavan yrittäjän näkökulmasta, sekä kohdennettu alalle, jolla perustettava yritys tulisi toimimaan. Lähdemateriaaleja lukiessa tutustuin moneen erilaiseen liiketoimintasuunnitelmaan, joten tästä opinnäytetyöstä pystyin karsimaan mielestäni epäolennaiset tai tarpeettomat seikat pois.

4 Yritysmuodot

Yritystä perustettaessa tärkeä päätös on yritysmuoto. Siihen vaikuttavat yritystoiminnan laajuus, pääoman tarve, yritystoimintaan osallistuvien määrä, verotus ja vastuut. (Väestörekisterikeskus 2018.) Suomessa käytetään seuraavanlaisia yritysmuotoja.

Toiminimi eli puhekielessä yksityinen elinkeinonharjoittaja tekee kaikki sitoumuksensa ja solmii sopimukset omalla nimellään. Toiminimellä toimiva yrittäjä vastaa näin ollen kaikista tekemistään sopimuksista ja sitoumuksista koko yritystoimintaan kuuluvalla sekä henkilökohtaisella omaisuudellaan (Suomen Yrittäjät 2014.) Toiminimen perustaminen on yksinkertaista, sillä siihen ei tarvita erillistä perustamisasiakirjaa, vaan pelkkä ilmoitus kaupparekisteriin kyseisestä toiminnasta riittää (Murtoniemi 2015). Sähköinen ilmoitus toiminimen perustamisesta maksaa 75 euroa. Ilmoituksen kaupparekisterimaksu on 110 euroa, mikäli se tehdään paperisella ilmoituksella. (Patentti- ja rekisterihallitus 2018.) Yrityksen mahdollisesti tuleva saama voitto ja koko yrityksen omaisuus kuuluvat elinkeinonharjoittajalle, samoin myös yrityksen tekemä tappio ja yritykset mahdolliset velat. (Suomen Yrittäjät 2014.)

Silloin on kyseessä **avoin yhtiö**, kun vaadittavat kaksi tai useampi henkilö tekevät sopimuksen yhteisestä elinkeinon harjoittamisesta. Yhtiömiehillä on kolme kuukautta aikaa sopimuksen allekirjoittamisesta rekisteröidä yhtiö tai muuten yhtiön perustaminen ei onnistu. Ilman rekisteröintiä yhtiö ei voi hankkia oikeuksia tai sopia sitoumuksia. Yhtiömieheksi käy luonnollinen henkilö, joka on täysivaltainen. (Suomen Yrittäjät 2017.) Avoimen yhtiön perustamiskustannus on 240 euroa (Patentti- ja rekisterihallitus 2018). Avoimessa yhtiössä voitot ja tappiot, sekä myös omaisuus ja velat jaetaan yhtiömiesten kesken, siksi avointa yhtiötä käytetään yleisesti tilanteissa, joissa yhtiömiehet luottavat toisiinsa. (Murtoniemi 2015.)

Kommandiittiyhtiön voi perustaa rekisteröimällä sen Patentti- ja rekisterihallitukseen. Yhtiöllä on sama kolmen kuukauden ilmoitusaika yhtiösopimuksen kirjoittamisesta kuin avoimella yhtiöllä. Kommandiittiyhtiön toiminimessä täytyy selvittää yhtiömuoto, se voi olla joko kommandiittiyhtiö tai lyhenne Ky, jota myös käytetään. (Suomen Yrittäjät 2017.) Ky:n perustamisilmoitus maksaa 240 euroa (Patentti- ja rekisterihallitus 2018). Kommandiittiyhtiössä vastuunalaiset yhtiömiehet ovat vastuussa yrityksen toiminnasta sekä yrityksen että henkilökohtaisella omaisuudellaan. (Suomen Yrittäjät 2017.)

Mikäli perustajia on useampi henkilö, voi yritysmuodoista vaihtoehtona toimia **osakeyhtiö**. Sen voi myös perustaa yksin, jolloin hallitukseen on otettava varsinaisen jäsenen lisäksi yksi varajäsen. (Holopainen 2018, 20.) Osakeyhtiön perustaminen tehdään perustamiskirjalla, jossa kerrotaan yhtiöjärjestys. (Suomen Yrittäjät 2014.) Osakeyhtiön perustamiskulut ovat 330 euroa, mikäli se tehdään sähköisellä ilmoituksella. Paperinen ilmoitus maksaa 380 euroa. (Patentti- ja rekisterihallitus 2018.)

Yritysmuodoksi voi harkita **osuuskuntaa** silloin kun perustajia on useampia. Osuuskunnan voi myös perustaa yksin, mutta silloin hallitukseen tarvitaan yksi varajäsen, kuten osakeyhtiössä. Laissa ei ole määrätty mitään minimipääomavaatimusta osuuskunnalle. Osuuskunta on ilmoitettava rekisteröitäväksi samalla tavalla kuin avoin yhtiö, kolmen kuukauden sisällä perustamissopimuksen allekirjoittamisesta. (Holopainen 2017, 33-35.) Osuuskunnan perustamisesta on tehtävä kirjallinen sopimus, josta on käytävä ilmi osuuskunnan nimi, toimiala, kotipaikka, osuusmaksun suuruus ja suoritustapa sekä -aika. Säännöissä on mainittava myös hallituksen järjestystapa, tilinpäätöspäivä ja osuuskunnan kokouksen ajankohta ja sovittu kutsutapa. (Peltola 2015, 72-73.) Osuuskunnan perustamisilmoitus maksaa 380 euroa (Patentti- ja rekisterihallitus 2018).

5 Yrityksen perustaminen

Tuulikki Holopainen esittää luettelon yrityksen perustamisen vaiheista kirjassaan Yrityksen perustamisopas (2017). Tarkasta ja selkeälukuisesta luettelosta näkee perustamisohjeet, jotka käyvät kaikkien yritysmuotojen kanssa. Luettelosta saa helposti selville kohta kohdalta, mitä yrityksen perustamisessa täytyy tehdä missäkin järjestyksessä ja vaiheessa:

Yrityksen perustamisen vaiheet

1. Yhtiökumppaneiden valinta
2. Yritysmuodon valinta
3. Toiminimen valinta (ks. www.nimipalvelu.prh.fi)
4. Perustamisasiakirjojen laatiminen
5. Elinkeinolupahakemus (tarvittaessa)
6. Pankkitilin avaaminen ja osakeyhtiössä osakepääoman maksaminen
7. Toiminimen rekisteröinti (Perustamisilmoitus kaupparekisteriin tehdään perustamisilmoituslomakkeella. Ks. www.ytj.fi)
8. Elinkeinolupa saadaan, jäljennös luvasta lähetetään kaupparekisteriin
9. Toimitilan hankkiminen (liikehuoneiston vuokrasopimus)
10. Elinkeino toiminnan luvat ja ilmoitukset (tarvittaessa)
 - Kunnan terveydensuojeluviranomaiselle
 - elintarvikelain mukainen ilmoitus
 - terveydensuojelulain mukainen ilmoitus
- Alkoholin myyntiin ja anniskeluun liittyvä lupahakemus aluehallintovirastolle
11. Ennen toiminnan aloittamista
 - Hakeutuminen Verohallinnon ennakkoperintärekisteriin (Perustamisilmoituslomakkeella tai jos yrityksellä on jo Y-tunnus, muutosilmoituslomakkeella, ks. www.ytj.fi)
 - Ilmoittautuminen Verohallinnon arvonlisäverovelvollisten rekisteriin (Perustamisilmoituslomakkeella tai jos yrityksellä on jo Y-tunnus, muutosilmoituslomakkeella, ks. www.ytj.fi)
12. Yritystoiminnan aloittaminen
13. Palkataan työntekijöitä
 - Selvitetään, mitä työehtosopimista yrityksen tulee noudattaa (ks. finlex.fi)
 - Työntekijöiden valinta ja työsopimuksen tekeminen
 - Ilmoittautuminen Verohallinnon työnantajarekisteriin

- Työtapaturma- ja ammattitautivakuutuksen (+ryhmähenkivakuutuksen) ottaminen työntekijöille ennen työnteon aloittamista, jos palkkaa maksetaan yli 1200 euroa/vuosi
 - Työntekijän eläkevakuutuksen (TyEL) ottaminen
 - Hakemus työttömyysvakuutusmaksujen ennakon määrittämiseksi Työttömyysvakuutusrahastolle, jos palkkaa maksetaan yli 1200 euroa/vuosi
 - Työterveyshuollon järjestäminen
14. Yrittäjän oman työttömyysturvan järjestäminen: liittyminen yrittäjäkassaan (kolmen kuukauden kuluessa yritystoiminnan aloittamisesta)
 15. Yrittäjän eläkevakuutuksen (YEL) ottaminen
 16. Yrittäjän oman työterveyshuollon järjestäminen
 17. Yrittäjän oman työajan vakuutuksen ja vapaa-ajan vakuutuksen ottaminen
 18. Annetaan tiedot Verohallinnolle ennakkoveron määrittämistä varten
 - Yksityinen toiminimi, avoin yhtiö ja ky: ilmoitetaan arvio ensimmäisen tilikauden liikevaihdosta ja verotettavasta tulosta perustamisilmoituslomakkeella. Jokaisen henkilöyhtiön yhtiömiehen tulee erikseen ilmoittaa Verohallinnolle verotettavan tuloksen määrä. Ennakkoveroa voi hakea myöhemmin Verokortti verkossa -palvelussa (www.vero.fi/verokortti) tai lomakkeella Verokorttihakemus ja ennakkoverohakemus (VEROH 5010).
 - Osakeyhtiö ja osuuskunta: ilmoitetaan arvio elinkeinotoiminnan verotettavasta tuloksesta Verohallinnolle lomakkeella "Yhteisön ennakkoveron hakemus/muutos" (VEROH 2017).
(Holopainen 2017, 54.)

Yrityksen perustamisessa täytyy tietysti ottaa muitakin asioita huomioon kuin pelkästään nämä viralliset ohjeet ja määräykset. Tällaisia asioita ovat muun muassa yrittäjän omat resurssit sekä kysyntä ja tarjonta yritykselle vallitsevassa tilanteessa.

6 Liiketoimintasuunnitelma

6.1 Liikeidea

Liikeideana toimii Joensuun alueelle perustettava isännöintiyritys. Tarkoitukseni on tarjota asiantuntijapalvelua, joka helpottaa ja kehittää taloyhtiöiden arjen sujuvuutta, asumisviihtyvyyttä ja arvoa. Kaikki isännöintiin liittyvät seikat hinnasta laajuuteen sovitaan isännöintisopimuksessa. (Kiinteistöalan Koulutussäätiö 2018, 3.)

Alle olen liittänyt Suomen Kiinteistölehden julkaiseman luettelon, jossa kerrotaan selkeästi ja laajasti, mitä isännöintiyritykseltä vaaditaan ja millainen sen täytyy olla. Siinä käsitellään mielestäni kaikki, mitä täydellinen isännöinti olisi ja siihen minulla olisi tarkoitus oman yritykseni kanssa pyrkiä.

Hyvä ja vastuullinen isännöintiyritys

- toimii huolellisesti ja tilaajan edun mukaisesti
 - kertoo palveluistaan ja hinnoitteluperusteistaan selkeästi
 - toimii avoimesti tilaajan hankinnoissa ja käyttää kumppaniverkostoa tilaajan eduksi
 - toimii tasapuolisesti
 - edistää avoimuutta ja suhtautuu viestintään myönteisesti
 - noudattaa vaitiolovelvollisuutta luottamuksellisen tiedon suhteen, eikä käytä väärin saamiaan tietoja
 - huolehtii parhaansa mukaan siitä, että tilaaja tuntee isännöinnin eettiset ohjeet
 - ottaa vastaan vain omien kykyjen ja resurssien mukaisia toimeksiantoja
 - tiedostaa vastuunsa, velvollisuutensa ja vaikutusmahdollisuutensa
 - tuntee toimialansa lainsäädännön ja normit
 - huolehtii ammattitaitonsa ylläpitämisestä ja kehittämisestä
 - ylläpitää ja kehittää isännöinnin arvostusta
 - kunnioittaa isännöintialan muita toimijoita ja kilpailee rehellisesti
 - sitoutuu harmaan talouden torjuntaan
 - edistää tehokasta energian ja materiaalien käyttöä.
- (Suomen Kiinteistölehti 2018.)

Laissa ei ole muita vaatimuksia isännöitsijänä toimimisesta kuin, että henkilön on oltava täysivaltainen, ei konkurssin tehnyt sekä hänen täytyy asua Euroopan talousalueella. Isännöitsijöille kuitenkin järjestetään ammattitaitoa kehittäviä sekä ylläpitäviä koulutuksia monipuolisesti. (Suomen Kiinteistölehti 2018.)

Liikeidea isännöintiyrityksestä on ollut mielessäni jo useita vuosia, sillä olen toiminut tiiviissä yhteistyössä asunto-osakeyhtiöiden kanssa, joista sukulaiseni omistavat osakkeita. Olen ollut yhtiökokouksissa sukulaisten valtuuttamana ja isännöitsijän tehtävät ovat herättäneet minussa kiinnostusta. Vallitsevan hintatason ja tehtävien laajuuden vuoksi uskoisin pärjääväni hintakilpailussa, kunhan ammattitaitoni lisääntyy. Olen myös pannut merkille, että pienten ja syrjäisten taloyhtiöiden on keskimääräistä hankalampi saada isännöintipalveluita sopuhintaan, sillä isommat isännöintitoimistot veloittavat esimerkiksi kilometrikorvauksilla suuren osan, sillä niiden toimistot sijaitsevat kaupunkien keskustoissa.

6.2 Resurssit

Yritykset vaativat omalta osaltaan erilaisia resursseja, riippuen liikeideasta. Aineellisia resursseja ovat muun muassa käytettävissä oleva raha, laitteet ja yrityksen toimitilat. Aineettomia resursseja taas vastaavasti ovat työntekijät sekä yrityksen johdon toimintamalli ja kyky tehdä päätöksiä. (Tampereen ammattiopisto 2018.)

Yrityksellä on alussa mahdollista työllistää vain yksi henkilö, joten resurssit ovat rajalliset siltä osin. Yhden ihmisen panos näin pienessä yrityksessä riittää aluksi varmasti hyvin, kunhan ei ahnehdi liikaa töitä itselleen. Resursseihin vaikuttaa myös se, että yrityksen toiminta alkuvaiheessa on niin pientä, ettei ole taloudellisesti mahdollista, jotta se olisi yrittäjän päätoimi. Tämä omalta osalta rajoittaa myös toimintaa.

Käytettävissä oleva raha yritystoimintaan on myös rajallinen, sillä yrittäjän riskinotto kyky sekä pelko isosta pankkilainasta yritystoimintaa varten rajoittavat tätä. Näitä asioita selittää se, että yritystoiminta alussa olisi sivutoimista yrittäjän palkkatyön ohessa.

Tämän alan yrityksessä alussa, kun kyse on vain isännöitsijätoiminnasta riittää työkaluiksi tietokone sekä puhelin, eikä isoja toimitilojakaan tarvita yrityksen pyörittämiseen. Myöhemmässä vaiheessa, mikäli toimintaa laajennetaan myös kiinteistöhuollon puolelle, näiden aineellisten resurssien tarve lisääntyy huomattavasti. Kiinteistöhuolto tarvitsee erilaisia työkaluja ja varastotiloja toimiakseen kilpailukykyisesti.

6.3 Vastuullisuus

”Vastuullisuus on osa menestyvän yrityksen liiketoimintaosaamista. Vastuullinen yritys toimii mahdollisimman kestäväällä tavalla ja sovittaa yhteen yrityksen ja sen sidosryhmien tavoitteet ja odotukset.” (Elinkeinoelämän keskusliitto 2018.)

Vastuullisuus sosiaalisesta, ekologisesta ja taloudellisesta näkökulmasta on myös tärkeä ajateltaessa yritystä pitkän aikavälin suunnitelmalla. Alaluvuissa käsitellään, mitä mikäkin vastuualue tarkoittaa ja mitä yritykseni näiden asioiden eteen on valmis tekemään.

6.3.1 Sosiaalinen vastuu

Sosiaalinen vastuu tarkoittaa vaikutuksia, joita yrityksen toiminnalla on omaan henkilöstöön, asiakkaisiin, paikallisiin asukkaisiin, alihankkijoihin ja kansalaisjärjestöihin. Motivoitunut ja jatkuvasti kehittyvät henkilöstö toimivat menestyvän yrityksen valttikorttina. (Elinkeinoelämän keskusliitto 2018.)

Tämä vastuuosa-alue tulee tarkoittamaan yrityksessä huolenpitoa henkilöstöstämme sekä asiakkaistamme parhaalla mahdollisella tavalla. Tasa-arvoisuus, syrjimättömyys, työturvallisuus ja työhyvinvointi tulevat olemaan yrityksen kivijalka, jonka pohjalta perehdytetään ja koulutetaan mahdollisesti palkattavat uudet työntekijät. Näiden asioiden pohjalta yritys voi tarjota asiakkailleen ja yhteistyökumppaneilleen sellaista palvelua, jollaista toivoisi itsekin saavansa.

6.3.2 Ympäristövastuu

Ympäristövastuu vastuullisen yrityksen näkökulmasta tarkoittaa, että yritys tuntee oman toimintansa ympäristövaikutukset, noudattaa lainsäädäntöä ja kehittää toimintaansa jatkuvasti. (Elinkeinoelämän keskusliitto 2018).

Yrityksessä ympäristövastuu liittyy oman toiminnan ympäristövaikutuksiin. Pää tavoitteena on pienentää omaa hiilijalanjälkeä tekemällä kestävä kehityksen mukaisia päätöksiä sekä käyttämällä mahdollisuuksien mukaan uusimpia ja ekologisimpia tarvikkeita ja kalustoa. Ympäristövastuu näkyy myös siten, että yritys käyttää entistä enemmän digitaalista raportointia paperisen sijaan.

6.3.3 Taloudellinen vastuu

Vastuullinen yritys huolehtii toimintansa kannattavuudesta sekä kilpailukyvystään. Mikäli yrityksen taloudellinen puoli ei ole kunnossa, sillä ei ole edellytyksiä pitää huolta myöskään sosiaalisesta tai ympäristövastuustaan. (Elinkeinoelämän keskusliitto 2018.)

Yrityksen on tarkoitus seurata muiden kilpailijoiden toimintaa tiiviisti, sekä on tarkoitus yrittää pysyä tietoisena alan trendeistä. Yrityksen tavoite on pitää huoli kaikilta osin, että se pysyy vakavaraisena sekä kilpailukykyisensä alalla ”uuden

toimijan” -tittelistä huolimatta. Lienee sanomattakin selvää, että yritys tulee huolehtimaan veroista ja maksuista niin kuin lainsäädännössä on määrätty sekä mahdollisen henkilöstön palkanmaksu tulee olemaan alan työehtosopimuksen mukainen.

6.4 Tavoitteet ja visio

Visio on se päämäärä, jota kohti yritystä johdetaan. Yrityksen tavoitteet toimivat välietappeina, kun suunnataan kohti visiota. Visio voi olla korkealla, mutta sen täytyy kuitenkin olla realistinen. (Aaltonen 2018.)

Yrityksen tavoitteet ovat korkealla, mikä on mielestäni tärkeä lähtökohta tämänkaltaisen yrityksen perustamiseen. Isännöintitoimisto aloittaisi toimintansa pieneltä ja tutulta paikkakunnalta, jossa sen olisi tarkoitus saada monta pienempää taloyhtiötä hoidettavaksi. Alalla on melko tarkat säädökset, joten erot yritysten välillä tulevat varmasti asiakaspalvelusta ja ammattitaidosta sekä tietysti hintatasosta, joka on tarkoitus pitää matalana.

” Isännöinnin Auktorisointi ISA ry ylläpitää ja kehittää isännöinnin auktorisointijärjestelmää, auktorisoi isännöitsijöitä ja isännöintiyrityksiä ja valvoo niiden toimintaa. ISA-tunnus auttaa tunnistamaan laadukkaaseen toimintaan sitoutuneet isännöitsijät ja isännöintiyritykset.” (Suomen Kiinteistölehti 2018).

Edellä mainittu lainattu sisältö Suomen Kiinteistölehden julkaisusta kertoo, mitä isännöinnin auktorisointi tarkoittaa ja mitä siitä hyötyy. Tulevaisuudessa isännöinnin auktorisointi toimisi yrityksen maalina, jota kohti nämä pienemmät tavoitteet vievät. Auktorisoinnin saavuttamisen ajankohdaksi voisi asettaa viiden vuoden päähän yrityksen perustamisesta.

6.5 Markkinointi

Markkinointitapoja on kahdenlaisia: pitkällä aikavälillä (esimerkiksi vuosi) sekä lyhyellä aikavälillä tapahtuva markkinointi (esimerkiksi kevät tai syksy) (Hesso 2017, 107).

Tässä tapauksessa markkinointi tapahtuisi perinteisesti tiedotteita jakamalla suoraan taloyhtiöiden postilaatikkoihin, sekä pienen budjetin sallimia lehtimainoksia voisi julkaista. Mainostaminen sosiaalisessa mediassa on nykyaikana erittäin tarpeellista ja on toteutettavissa helposti. Sosiaalisessa mediassa voidaan käyttää hyödyksi myös kohdennettua mainontaa mielestäni paremmin kuin lehtimainoksissa, joten sitä tultaisiin käyttämään enemmän. Hyvä yritys erottuu positiivisesti kilpailijoistaan, mikäli yrityksellä on käyttäjäystävälliset sekä mobiili- että tietokoneversioiset internetsivut. Toimivien ja helppojen kotisivujen ansiosta myös mainonta Googlen hakutuloksissa on mahdollista.

Tällä toimialalla kysyntää on tarjolla, mutta sen täyttämiseksi uusi alan yritys joutuu tekemään kovasti työtä, sillä kokemuksen ja ammattitaidon puute syö varmasti uskottavuutta asiakkaiden silmissä. Näitä ongelmia on hankala muuten poistaa, kuin olemalla tarkka ja huolellinen isännöitsijä.

6.6 Riskit

Yritystoiminnan riskit voidaan jakaa esimerkiksi seuraavasti: ensinnäkin on olemassa liikeriskit, jotka vaihtelevat olosuhteiden mukaan, esimerkiksi asiakkaiden maksuvaikkeudet, kilpailijoiden toimet ja taloudellisen ympäristön tapahtumat. Toinen luokka riskeissä ovat vahinkoriskit, joita taas ovat riskit, jotka kohdistuvat tiettyyn osa-alueeseen. Näistä tyypillisimpiä esimerkkejä ovat omaisuusvahingot, rikokset, vahingonkorvausvaatimukset ja henkilöriskit. (Hesso 2015, 180-181.)

Yritystoimintaan liittyy aina riskejä. Suurin riskeistä on asiakaspula, joten omalla toiminnalla ja hinnoittelulla tämä riski on osittain hallittavissa. Hinnoittelulla kilpailijoiden edullisempaan päähän on varmasti suuri vaikutus, sillä uudella toimijalla

ei olisi mitään perusteita korkeisiin hintoihin. Oman toiminnan tarkastelulla ja sillä, että toimitaan, kuten on sovittu, on tietysti suuri vaikutus myös luotettavuuteen, joka täytyy pitää korkealla. Yrittäjällä on kokemusta alalta jonkin verran, mutta koulutus alalta puuttuu, joten ammattitaidonpuute alkuvaiheessa kuuluu myös riskeihin. Riskejä on myös yrittäjän oma hyvinvointi, sillä toiminta tulisi ajoittumaan pienimuotoisuuden takia päivätöiden ulkopuolelle. Nykyään riskeihin voidaan varautua erinäisin vakuutuksin, mutta vakuutukset väistämättä nostavat palvelun hintaa.

6.7 SWOT-analyysi

Nelikenttäanalyysi SWOT on yleinen analysointimenetelmä, joka sopii käytettäväksi kaikissa yritysmuodoissa. Yläosassa on nykyhetki ja yrityksen sisäiset asiat, kun taas kuvion alaosassa ovat tulevaisuuteen liittyvät asiat ja ulkoiset asiat. Kuvion vasemmalla laidalla ovat yritykseen liittyvät positiiviset seikat ja oikealla laidalla negatiiviset. Kuviota voi käyttää avuksi esimerkiksi toiminnan kehittämiseen sekä uhkien torjumiseen. (Uusyrittäjäkeskus 2018, 20.)

<p>Vahvuudet</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Laatu</i> • <i>Kilpailukykyinen hinta</i> • <i>Asiakaspalvelu</i> • <i>Motivaatio</i> 	<p>Heikkoudet</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Kokemuksen puute</i> • <i>Uusi toimija</i>
<p>Mahdollisuudet</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Toiminnan laajentaminen</i> • <i>Yrittäjän halu kehittyä alalla</i> 	<p>Uhat</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Kilpailijat</i> • <i>Yrittäjän vointi</i>

	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Vähäinen pääoma</i>
--	--

Kuvio 1. Nelikenttäanalyysi SWOT.

SWOT-analyysissä (kuvio 1) vahvuuksiksi luettelin laadun, kilpailukykyisen hinnan, asiakaspalvelun sekä motivaation. Lienee sanomattakin selvää, että palvelun laatu on todella merkittävässä roolissa menestymisen kannalta, joten siksi yrityksessä aiottaisiin siihen panostaa. Kilpailukykyinen hinta on myös tärkeä, sillä alalla on kilpailua, jolloin uuden yrityksen olisi mahdotonta pärjätä korkeammalla hinnalla vanhoihin toimijoihin nähden. Tiedostan, että laadukas asiakaspalvelu tuo edellä mainittujen vahvuuksien kanssa positiivisia asiakaskokemuksia, joka on tärkeä menestymisen kannalta. Nämä vahvuudet taattaisiin motivaatiolla, sillä yritys olisi oma, jolloin kaikki pelattaisiin ”omaan pussiin”.

SWOT-analyysissä (kuvio 1) heikkouksiksi koen ensimmäisenä kokemuksen puutteen, sillä minulla ei löydy alalta vielä tässä vaiheessa paljoakaan kokemusta, mutta tämän seikan eteen olisin valmis tekemään töitä, esimerkiksi erilaisia koulutuksia ja kursseja suorittamalla. Koen heikkoudeksi myös, että yritys olisi alalla uusi, jolloin myöskään asiakkailla ei olisi mitään kokemusta yrityksestä, se syö uskottavuutta varmasti. Tähän ongelmaan helpotusta toisivat kouluttautuminen ja laadukas työnjälki.

SWOT-analyysissä (kuvio 1) mahdollisuuksia-sarakkeeseen laitoin toiminnan laajentaminen, joka tarkoittaa mahdollista laajenemista resurssien riittäessä myös kiinteistö- ja talohuollon puolelle. Tästä suunnitelmasta löytyy enemmän tietoa opinnäytetyön luvussa 7. Mahdollisuuksia on myös yrittäjän halu kehittyä alalla sekä pysyä ajan tasalla alan muuttuvien trendien ja lainsäädännön osalta.

SWOT-analyysissä (kuvio 1) uhkiksi koin kilpailijat, yrittäjän jaksamisen sekä vähäisen pääoman. Uudet ja vanhat kilpailijat ovat uhkia jokaiselle yritykselle. Maineikkailla ja hyvin asiansa hoitaneilla kilpailijoilla on yleensä vankka

asiakaspohja, joten heiltä asiakkaiden saaminen vaatii töitä. Alalle myös tulevat uudet kilpailijat toimivat uhkana innokkuuden takia. Yrittäjän jaksaminen nousee myös uhkaksi, sillä yritys olisi aluksi sivutoiminen, jolloin kaikkea energiaa ei voi siihen käyttää. Vähäinen pääoma on myös uhka, sillä yrittäjän haluttomuus ottaa suurta pankkilainaa pitää pääoman melko vähäisenä.

6.8 Talous

Yrityksen talouden kivijalkana toimivat maksuvalmius, tuottavuus, kannattavuus sekä vakavaraisuus. Nämä neljä asiaa ovat sidonnaisia toisiinsa, joten yhden horjuessa myös muut horjuvat. (Meretniemi & Ylönen 2009, 69-71.)

Rahoituslaskelmalla otetaan selvää, kuinka paljon rahaa tarvitaan sekä mistä rahaa saadaan. Kannattavuuslaskelmalla taas saadaan selville tarvittavan myynnin määrä, että kaikki yrityksen kustannukset saadaan katettua. (Uusyrityskeskus 2018, 18-19.)

Olen laatinut liitteisiin Tuhansien Järvien Uusyrityskeskus ry:n laatimaa rahoitussuunnitelmapohjaa apuna käyttäen arvioidun rahoitussuunnitelman yritystä varten. Tämän rahoitussuunnitelman mukaan en tarvitse ulkopuolista rahoitusta oman sijoittamani pääoman jälkeen. Rahoitussuunnitelmalaskelmassa en myöskään ottanut huomioon ollenkaan mahdollisesti saatavia tukia, kuten työ- ja elinkeinoministeriön maksamaa yrityksen starttirahaa.

Salaisiksi asetetuista liitteistä löytyy myös tekemäni arvioitu kannattavuuslaskelma yrityksen tarvittavasta myynnistä. Laskelma on pelkkä arvio, sillä yrityksen toimintahan on mahdollista vasta, kun saadaan asiakkaita. Tämän arvioidun kannattavuuslaskelman mukaan yritys saisi maksettua kaikki kiinteät kulut jo kolmella sopimusasiakkaalla määräämälläni hinnalla, jota kuitenkin pitää vielä vertailla kilpailijoihin. Mikäli alkuperäiseen hintaan tulee selviä muutoksia, laskelma pitää tietysti päivittää ajantasaiseksi.

7 Tulevaisuus

7.1 Isännöintitoiminta

Vaikka alalle ei lain mukaan vaadita tutkintoa, periaatteeni mukaan en voisi toimia yrittäjänä alalla, johon en ole käynyt minkäänlaista koulutusta. Vaikka opinnäytetyötä tehdessäni perehdyin toimialaan melko tarkasti, toimiala on laaja, joten se vaatii vielä reilusti lisää perehtymistä ennen kuin voi perustaa yritystä kyseiselle alalle. Mahdollisiin kilpailijoihin ja heidän hinnastoihinsa opinnäytetyötä tehdessäni perehdyin hyvin vähän, joten ainakin se osa-alue vaatii vielä todella paljon tutkimista ja tiedon hakua, jotta olisi edes mahdollista lähteä kilpailemaan alalle.

Mikäli päätös yrityksen perustamisesta vahvistuu, niin yritystoiminnan ollessa kannattavaa voisi isännöinnin osalta yhtenä tavoitteena pitää, että yritys auktorisoitaisiin ISA ry:n toimesta. Tästä saatava ISA-tunnus kertoisi asiakkaille laadukkaasta isännöintiin sitoutuneesta yrityksestä.

7.2 Talonmiespalvelut ja kiinteistöhuolto

Resurssien kasvaessa lähinnä yrittäjän jaksamisen sekä pääoman riittäessä olisi yritystoimintaa tarkoitus laajentaa talonmiespalveluihin. Päälimmäisenä ajatuksena olisi tarjota yksityisille henkilöille talonmiespalveluita, joita olisivat esimerkiksi piha-alueiden hoito ja kunnossapito, rakennusten kunnossapito. Syrjäseudulla asuvat vanhukset toimisivat myös kohdeasiakkaina, sillä he tarvitsevat myös apua polttopuidenteossa ja kantamisessa sekä muissa talon askareissa, joissa paikallinen kotisairaanhoido ei auta. Talonmiespalveluihin kuuluisivat myös muualla paikkakunnilla asuvien kesäasuntojen valvonta sekä esimerkiksi mökkien valmisteleminen asukkaiden tuloon.

Edellä mainittujen seikkojen sekä resurssien niiltä osin riittäessä yritystoimintaa olisi tarkoitus laajentaa kiinteistöhuollon puolelle. Kiinteistöhuollon tehtäviin tässä tapauksessa kuuluisivat piha-alueiden hoito ja kunnossapito ympärivuoden, rakennusten hoito ja kunnossapito sekä osaamisen mukaan määräytyvät muut kiinteistöihin liittyvät tehtävät. Alueella, jolla yritys olisi aluksi tarkoitus perustaa, on vain pieniä taloyhtiöitä, joten kiinteistöhuolto olisi mahdollista toteuttaa melko pienellä työkoneiden tarpeella sekä henkilöstöllä.

8 Pohdinta

Opinnäytetyön edetessä ja liiketoimintasuunnitelmaan sisältöä tuottaessani huomasin, että liiketoimintasuunnitelma on erittäin tärkeä työkalu yritystä perustaessa. Siihen on todella tarpeellista merkitä yrityksen perustamisen syy, mitä tavoitteita sillä on ja millä tavoin niitä kohti suunnataan, jotta yrityksen henkilökunta osaa puhaltaa yhteen hiileen. Liiketoimintasuunnitelmaa tehdessä pohtii myös yrityksen kannalta merkittäviä asioita, joihin ei mahdollisesti kiinnittäisi muuten mitään huomiota. Minulta olisi edellä mainituista seikoista jäänyt käsittelemättä yrityksen toimintaan vaikuttavat resurssit.

Mielestäni sopivin yritysmuoto tällaiselle yritykselle olisi yksityinen elinkeinonharjoittaja eli toiminimi. Toiminimi olisi tarpeeksi matalan kynnyksen tapa kokeilla yrittämistä. Toiminimen perustaminen on nopeaa ja kirjanpito suhteellisen yksinkertaista, mikäli toiminta olisi alussa pientä. Siinä taloudelliset riskit jäävät huomattavasti pienemmiksi kuin muissa yritysmuodoissa, eikä alussa ole mahdollista käyttää suurta pääomaa yrityksen perustamiseen. Toiminimen perustamisen helppous myös madaltaa kynnystä entisestään. Mikäli liikevaihto ja yrityksen toiminta kasvaisivat toiminimen muuttaminen osakeyhtiöksi ammattilaisen avustuksella olisi myös mahdollista.

Opinnäytetyö kokonaisuudessaan oli minun osaltani todella pitkä prosessi, tästä huolimatta lähteinä käytettiin uutta ja paikkaansa pitävää materiaalia. Yritysten perustamiskustannukset vaihtuvat lähes vuosittain, joten näiden

paikkansapitävyydestä ei ole varmuutta lukuhetkellä. Lähdemateriaalia valitessa otettiin huomioon tiedon luotettavuus.

Lähteet

Aaltonen, T. Osaava yrittäjä. <http://www.tieto.osaavayrittaja.fi/visio>. 21.12.2018.

- Alikoski, R. & Hakonen, M. & Viitasalo, J. 2016. Yritystoiminnan taitajaksi. 7. uudistettu painos. Helsinki: Sanoma Pro.
- Elinkeinoelämän keskusliitto. Vastuullisuus. <https://ek.fi/mita-teemme/energia-liikenne-ja-ymparisto/vastuullisuus>. 21.12.2018.
- Hesso, J. 2015. Hyvä liiketoimintasuunnitelma. 2. uud. Painos. Helsinki: Kauppakamari.
- Holopainen, T. 2017. Yrityksen perustamisopas. 26. uud. Painos. Helsinki: Asiakastieto.
- Holopainen, T. 2018. Yrityksen perustamisopas. 27. uud. Painos. Helsinki: Asiakastieto.
- Kiinteistöalan Koulutussäätiö. Isännöinnin ammattilaiset 2010. <https://docplayer.fi/675097-Isannoinnin-ammattilaiset-2010-www-kiinko-fi.html>. 21.12.2018.
- Meretniemi, I. & Ylönen, H. 2009. Yrityksen perustajan käsikirja. 1-2.painos. Helsinki: Otava.
- Murtoniemi, A. 2015. Suomen Talousverkko Oy. Yrityksen perustaminen ja yhtiömuotojen erot. <http://www.talousverkko.fi/yrityksen-perustaminen-ja-yhtimuotojen-erot>. 11.11.2016.
- Patentti- ja rekisterihallitus. Kaupparekisterin käsittelymaksuhinnasto. <https://www.prh.fi/fi/kaupparekisteri/hinnasto/kasittelymaksut.html>. 12.11.2018.
- Peltola, L. 2015. Liikeideasta liikkeelle. 10. uud. Painos. Porvoo: Bookwell Oy Suomen Kiinteistölehti. Isännöitsijä. <https://www.kiinteistolehti.fi/isannoitsija>. 3.12.2018.
- Suomen Yrittäjät. Perustietoa yrittäjyydestä. <https://www.yrittajat.fi/yrittajan-abc/perustietoa-yrittajyydesta-316159>. 12.11.2018.
- Tampereen ammattiopisto. Laskentatoimi. <http://koulut.tampere.fi/materiaalit/os/lt/resurssit.html>. 21.12.2018.
- Tuhansien Järvien Uusyrityskeskus ry. Kannattavuuslaskelma. <https://ksuyk.fi/kannattavuuslaskelma>. 21.12.2018.
- Uusyrityskeskus. Perustamisopas alkavalle yrittäjälle 2018. https://ejulkaisu.grano.fi/Uusyrityskeskus/Perustamisopas_2018. 21 12 2018.
- Väestörekisterikeskus. Yrityssuomi. <https://yrityssuomi.fi/yritysmuodot>. 02.01.2018.