



samk



Satakunnan ammattikorkeakoulu  
Satakunta University of Applied Sciences

IIDA KYLÄ-KAUSE

# **PIENEN TALOYHTIÖN TALOUDEN KEHITTÄMINEN**

Asunto-osakeyhtiö Mehiläisentie 10

LIIKETALOUDEN KOULUTUSOHJELMA  
2021

Tekijä Kylä-Kause, Iida	Julkaisun laji Opinnäytetyö, AMK	Päivämäärä 03/2021
	Sivumäärä 47	suomi
Julkaisun nimi <b>Pienen taloyhtiön talouden kehittäminen</b>		
Tutkinto-ohjelma Liiketalouden koulutusohjelma		
<p>Opinnäytetyössä tarkoituksena on perehtyä asunto-osakeyhtiöiden taloudenpitoon ja talouden kehittämiseen sekä muodostaa kohde asunto-osakeyhtiölle kehitysehdotuksia. Opinnäytetyössä toimeksiantajana toimi pienen rivitalon asunto-osakeyhtiö. Erityistä huomiota tässä opinnäytetyössä on kiinnitetty vastikkeiden perimiseen, asunto-osakeyhtiön kuluihin ja tuottoihin, talouden suunnitelmallisuuteen sekä asunto-osakeyhtiön hallinnan historiaan.</p> <p>Opinnäytetyö toteutettiin tapaustutkimuksena, jossa käytettiin apuna haastatteluja, havainnointia sekä dokumenttianalyysiä. Opinnäytetyö koostuu teoreettisesta pohjasta sekä aineistojen analysoinnista. Teoreettinen osio antaa ohjeita asunto-osakeyhtiön taloudenpitoon yleisellä talolla ja se on myös pohjana kohde asunto-osakeyhtiölle laadittuihin kehitysehdotuksiin.</p> <p>Opinnäytetyössä havaittiin kohteena olevassa asunto-osakeyhtiössä puutteita suunnitelmallisuudessa, vastikkeiden erittelyssä sekä taloudellisessa puskurissa. Puutteiden perusteella on laadittu kehitysehdotuksia kohde yhtiölle.</p> <p>Lopputuloksena syntyi opinnäytetyöraportti, jossa on lopussa esitetty kohteena olevalle asunto-osakeyhtiölle kehitysehdotuksia, joiden avulla toimeksiantajan on mahdollista kehittää talouttaan tulevaisuudessa.</p>		
Asunto-osakeyhtiöt, talousarviot, vastikkeellisuus, taloudellinen tila, taloussuunnittelu		

Author Kylä-Kause, Iida	Type of Publication Bachelor's thesis	Date 03/2021
	Number of pages 47	Language of publication: Finnish
Title of publication <b>Developing the finances of a small housing association</b>		
Degree program Bachelor's degree in Business administration		
<p>The purpose of the thesis is to get acquainted with the financial management and economic development of housing company and to form development proposals for the housing company. The client of the thesis was a small housing company. Greater attention has been paid to the collection of fees, the housing company's expenses and income, the financial planning and the history of the housing company's management in this thesis.</p> <p>The thesis was carried out as a case study with the help of interviews, observations and documentary analysis. The thesis consists of a theoretical basis and analysis of materials. The theoretical section provides instructions for the housing company's finances in the public building and is also the basis for development proposals prepared for the housing company.</p> <p>Deficiencies were found in the target housing company in terms of planning, breakdown of consideration and financial buffer in this thesis. Based on the shortcomings, development proposals have been prepared for the target company.</p> <p>The result was a thesis report which at the end presents development proposals to the target housing company. The proposals will enable the client to develop its finances in the future.</p>		
Housing companies, budgets, consideration, financial condition, financial planning		

# SISÄLLYS

1 JOHDANTO .....	6
2 OPINNÄYTETYÖN TAVOITE JA MENETELMÄT .....	8
2.1 Tavoite.....	8
2.2 Toteutustapa .....	8
2.3 Tutkimusmenetelmät.....	9
2.3.1 Kirjallisten aineistojen dokumenttianalyysi .....	10
2.3.2 Haastattelu.....	11
2.3.3 Havainnointi.....	12
3 TOIMEKSIANTAJA .....	13
3.1 Toimeksiantajana toimiva asunto-osakeyhtiö .....	13
3.2 Toimeksiantajan odotukset.....	14
4 ASUNTO-OSAKEYHTIÖN TALOUTEEN LIITTYVÄT KÄSITEET .....	15
4.1 Tilinpäätös.....	15
4.2 Maksuvalmius .....	16
4.3 Vastikkeet.....	17
4.4 Ylläpitokustannukset.....	19
4.5 Talousarvio eli tilikauden budjetti .....	19
4.6 Talousarviovertailu .....	20
4.7 Jälkilaskelma.....	21
4.8 Pitkän aikavälin taloussuunnitelma.....	22
5 TALOYHTIÖN HISTORIA .....	25
5.1 Asunto-osakeyhtiön omistama kiinteistö .....	25
5.2 Osakkeiden omistushistoria .....	25
5.3 Parannus- ja korjaushankkeet taloyhtiön historiassa ja tulevaisuudessa.....	26
6 TALOYHTIÖN TALOUS TÄLLÄ HETKELLÄ .....	28
6.1 Asunto-osakeyhtiön tuotot .....	28
6.2 Asunto-osakeyhtiön kulut .....	29
6.3 Hoitokate .....	31
6.4 Asunto-osakeyhtiön lainat.....	31
6.5 Tase .....	32
7 TALOYHTIÖN TALOUDENPIDON ANALYSOINTI.....	33
8 KEHITYSIDEOITA TALOYHTIÖLLE .....	35
8.1 Yhtiövastikkeen jako selkeämmin .....	35
8.2 Suunnitelmien sekä selvitysten laatiminen .....	36
8.2.1 Vuosittaisen talousarvion laatiminen .....	36

8.2.2 Talousarviovertailuiden laatiminen.....	37
8.2.3 Jälkilaskelmien laatiminen .....	39
8.2.4 Kunnossapitotarveselvitys .....	40
8.2.5 Pitkän aikavälin taloussuunnitelma.....	41
8.3 Taloudellinen puskuri .....	41

LÄHTEET

LIITTEET

## 1 JOHDANTO

Tämä opinnäytetyö käsittelee asunto-osakeyhtiön talouden kehittämistä. Erityisesti mielenkiinnon kohteena on pieni asunto-osakeyhtiö. Opinnäytetyössä yhdistyvät sekä kvalitatiivinen eli laadullinen menetelmäsuuntaus ja kvantitatiivinen eli määrällinen menetelmäsuuntaus. Opinnäytetyö toteutetaan tapaustutkimuksena eli case studynä, tutustuen toimeksiantajataloyhtiöön syvällisesti. Työn tavoitteena onkin luoda toimeksiantajana toimivalle asunto-osakeyhtiölle kehittämisisideoita, joilla saadaan kehitettyä pienen taloyhtiön taloutta niin, että sillä olisi maksuvalmiutta yllättävienkin menojen varalle. Opinnäytetyössä käsiteltäviä käsitteitä ovat esimerkiksi tilinpäätös, maksuvalmius, vastikkeet, ylläpitokustannukset, talousarvio eli tilikauden budjetti sekä pitkän aikavälin taloussuunnitelma. Opinnäytetyön teossa apuna käytettävät menetelmät ovat dokumenttianalyysi, haastattelu sekä havainnointi. Dokumenttianalyysin aineistona käytetään toimeksiantajana toimivan asunto-osakeyhtiön lähivuosien tilinpäätöksiä ja muita yhtiön toimintaa kuvaavia asiakirjoja. Toimeksiantajana opinnäytetyössä on Asunto-osakeyhtiö Mehiläisentie 10, joka on kolmen asunnon muodostama rivitalo Porissa.

Terveen ja hyvän taloyhtiön yksi tärkein tunnusmerkki on hyvin hoidettu talous. Taloyhtiön hyvin hoidettu talous onkin aina ajankohtainen aihe. Taloudenhoito on näin ollen merkittävä tekijä myös asuntoa myydessä, koska taloyhtiön taloudella on vaikutusta myös asunnon myyntiarvoon. Asunto-osakeyhtiön huonosti hoidettu talous saattaa vaikuttaa sekä nykyisiin osakkaisiin että mahdollisiin ostajiin karkottavasti. Suunnitelmallisuus ja pitkälle ajattelu ovat tärkeitä asunto-osakeyhtiön taloudenhoidossa, ja taloyhtiöllä onkin oltava laadittuna suunnitelma talouden hoidosta pitkälle (Realia isännöinnin [www-sivut](http://www-realia.fi) 2020). Vastuu taloyhtiön talouden suunnittelusta ja toteutuksesta on taloyhtiön hallituksella. Suunnitelmallisuus luo talouteen varmuutta ja selkeyttä, niin että kaikki osakkaat ovat ajan tasalla. Näin taloyhtiön osakkaat tietävät myös tulevista korjaushankkeista ja remonteista, jolloin he osaavat varautua muun muassa kustannuksiin.

Suoritin syksyllä 2019 syventävinä aineopintoina isännöinnin opintokokonaisuuden ja ne kiinnostivat minua erityisesti talouden osalta. Opinnäytetyön aiheen mietinnän aikana taloyhtiössä, jossa asuin oli tarvetta suunnitella taloutta uudelleen, jolloin aloinkin pohtia tätä vaihtoehtoa opinnäytetyölle. Opinnäytetyötä ideoidessani keskustelin taloyhtiön hallituksen puheenjohtajan kanssa asiasta, ja hän lähti mielellään mukaan kehittämään opinnäytetyötä kanssani niin, että taloyhtiö hyötyy siitä myös.

## 2 OPINNÄYTETYÖN TAVOITE JA MENETELMÄT

### 2.1 Tavoite

Opinnäytetyön tarkoituksena on luoda selkeitä toimintaehdotuksia toimeksiantajana toimivalle asunto-osakeyhtiölle. Toimintaehdotusten avulla toimeksiantaja taloyhtiön on mahdollista kehittää pienen taloyhtiön taloutta paremmaksi. Toimintaehdotusten luomiseksi on tutkittava asunto-osakeyhtiön taloutta tapaustutkimuksena, jotta saadaan tarpeeksi perinpohjainen kuva asunto-osakeyhtiön taloudellisesta tilanteesta. Opinnäytetyössä on tutkittava asunto-osakeyhtiön rahavirtoja ja rahan riittävyyttä. Eri-tyisesti aion kiinnittää huomiota vastikkeiden suuruuteen ja siihen mihin kustannuksiin tämänhetkinen vastike riittää. Taloudellisen tilanteen lisäksi opinnäytetyössä on tutkittava myös taloyhtiön historiaa korjaushankkeiden osalta, koska kiinteistön kunto on merkittävä tekijä asunto-osakeyhtiön taloutta tarkasteltaessa. Tavoitteenani on myös, pohtia miten asunto-osakeyhtiölle saataisiin kerrytettyä taloudellinen puskuri eli säästöön rahaa mahdollisia välttämättömiä korjaustarpeita ajatellen. Toimintaehdotusten luomisen jälkeen ne kirjataan selkein ohjein toimeksiantajalle niin, että niistä on helpposti nähtävissä, miten on talouden kannalta järkevintä toimia jatkossa, jotta taloutta saataisiin parannettua.

### 2.2 Toteutustapa

Opinnäytetyö toteutetaan tapaustutkimuksena, sillä tavoitteena on tutustua syvällisesti toimeksiantajataloyhtiön talouteen ja siihen vaikuttaviin tekijöihin. Tapaustutkimus, toisin sanoen case study, soveltuu lähestymistavaksi tähän opinnäytetyöhön syvällisen ymmärtämisen vuoksi. Tapaustutkimuksessa tuotetaan usein myös uusia kehittämisehdotuksia, niin kuin tässäkin opinnäytetyössä on tarkoituksena kehittää toimeksiantajataloyhtiölle uusia talouden kehittämisideoita. Kehittämisideoiden kannalta tapaustutkimus on hyvä, sillä sen avulla saadaan vastaukset kysymyksiin; miten ja miksi. Tavallisimmin tapaustutkimus prosessissa on neljä vaihetta, joista ensimmäinen vaihe on alustavan kehittämistehtävän laatiminen. Toinen vaihe on ilmiöön tutustuminen teoriassa ja käytännössä sekä kehittämistehtävän päivitys. Kolmas vaihe pitää sisällään empiirisen aineiston keräämisen ja analysoinnin. Empiiristä aineistoa



tapaustutkimuksessa yleensä saadaan haastatteluista, kyselyistä ja havainnoinnista. Viimeisessä vaiheessa luodaan lopulliset kehittämisehdotukset tai -malli. (Oppariapu [www-sivut 2020](#).)

### 2.3 Tutkimusmenetelmät

Tutkimusmenetelmät ovat tekniikoita, joita käytetään tutkimusten teossa. Tutkimusmenetelmiä on monia erilaisia. Menetelmät ovat välineitä, joilla voidaan tutkimusta tehtäessä analysoida, päätellä ja järjestää tietoa. Menetelmien avulla voidaan näin ollen päästä tutkimuksessa joihinkin johtopäätöksiin. Tutkimusmenetelmän avulla saadut johtopäätökset on pystyttävä perustelemaan pätevästi. Päätellyn uuden tiedon on oltava myös järkeen perustuvaa. (Walliman 2018.)

Tässä opinnäytetyössä tutkimusmenetelmiä käytetään tapaustutkimuksen vain välineinä, koska opinnäytetyö ei ole tutkimuksellinen. Opinnäytetyö toteutetaan tieteellisen tutkimuksen menetelmäsuuntaukseltaan monimenetelmäisenä, siinä yhdistyvien kvalitatiivisten eli laadullisten ja kvantitatiivisten eli määrällisten piirteiden vuoksi. Kvalitatiivinen tutkimus on tieteellisen tutkimuksen menetelmäsuuntaus, missä yritetään kokonaisvaltaisesti ymmärtämään tutkittavan kohteen laatua, ominaisuuksia sekä merkityksiä. Laadullista tutkimusta pystytään toteuttamaan useilla erilaisilla menetelmillä. Kvantitatiivinen tutkimus on tieteellisen tutkimuksen menetelmäsuuntaus, jossa tilastojen ja numeroiden avulla pyritään tulkitsemaan ja kuvaamaan kohdetta. Kvantitatiiviseen menetelmäsuuntaukseen kuuluu paljon tilastollisia ja laskennallisia analyysimenetelmiä. Yhteistä menetelmissä kuitenkin ovat näkökulmat liittyen kohteen esiintymisympäristöön ja taustaan, ilmaisuun ja kieleen sekä kohteen tarkoitukseen ja merkitykseen. Laadullista ja määrällistä menetelmäsuuntausta voidaan myös käyttää samassa tieteellisessä tutkimuksessa tutkimusongelman ratkaisuun useita erilaisia tutkimusmenetelmiä. Tällaista tutkimusstrategiaa kutsutaan monimenetelmäisyydeksi. (Jyväskylän yliopiston [www-sivut 2021](#).)

### 2.3.1 Kirjallisten aineistojen dokumenttianalyysi

Dokumenttianalyysi on tutkimusmenetelmä, jossa käytetään kirjallisia aineistoja tutkimuksessa apuna. Dokumenttianalyysissä pyritään tekemään päätelmiä kirjallisessa muodossa olevasta aineistosta analysoinnin avulla. Aineistona voi olla esimerkiksi tekstiksi muutettu haastattelu, www-sivut, markkinointimateriaali, vuosikertomukset, tilinpäätökset, raportit, muistiot, päiväkirjat ja muut kirjalliset aineistot. Myös puhuttu tai kuvattu materiaali voidaan lukea tässä yhteydessä dokumentiksi, jota voidaan hyödyntää tutkimuksessa. (Ojasalo, Moilanen & Ritalahti 2014, 136.)

Valmiiden dokumenttien analyysillä eli dokumenttianalyysillä saadaan usein tutkittavalle ilmiöille taustatietoa ja lisänäkökulmia. Dokumenttianalyysissä herkkyys asiayhteydelle on sen vahvuus. Valmiita dokumentteja voidaan analysoida samoilla menetelmillä kuin itsekerättyjäkin aineistoja. Valmiiden aineistojen avulla tutkimusprosessi voi edetä joko omista ongelmista valmiin aineiston etsimiseen tai toisin päin. Valmisaineisto saattaa näin ollen kehittää tutkijalle uuden tutkimusongelman. (Ojasalo, Moilanen & Ritalahti 2014, 136.)

Dokumenttianalyysi voidaan jakaa kahteen eri analyysitapaan: sisällönanalyysi ja sisällönerittely. Analyysitavan valinta riippuu siitä, mikä sopii parhaiten tutkimukseen. Tavoitteena dokumenttianalyysissä on tavasta riippumatta analysoida dokumentteja järjestelmällisesti sekä tuottaa sanallinen ja selkeä kuvaus tutkittavasta ja kehitettävästä ilmiöstä. Dokumenttianalyysiprosessi alkaa aineiston valmistelusta. Toisena vaiheena on aineiston analyysi ja pelkistäminen, jonka jälkeen tehdään aineistolähtöinen sisältöanalyysi. Tämän jälkeen teorialähtöinen ja teoriaohjauksinen sisältöanalyysi. Lopuksi tulkitaan ja tehdään johtopäätökset. (Oppariapu www-sivut 2021.)

Tässä opinnäytetyössä käytetään dokumenttianalyysiä tutkittaessa asunto-osakeyhtiön taloudellista tilaa ja taloyhtiön historiaa. Dokumenttianalyysissä käytetään apuna asunto-osakeyhtiön kirjallisia aineistoja. Opinnäytetyön kannalta tärkeitä aineistoja ovat esimerkiksi yhtiöjärjestys sekä edellisten vuosien taseet ja tuloslaskelmat, koska niiden avulla voidaan analysoida asunto-osakeyhtiön taloudellista tilaa. Näiden lisäksi käytetään analysoinnissa isännöitsijätodistusta, jonka avulla voidaan tutkia asunto-osakeyhtiön ja sen hallitseman kiinteistön historiaa. Näitä aineistoja tullaan

opinnäytetyötä tehdessä analysoimaan sisällönanalyysin keinoin hyödyntäen mahdollisimman kattavasti saatavilla olevaa materiaalia.

### 2.3.2 Haastattelu

Haastattelu on yksi yleisimmistä tutkimus- ja kehittämistyössä käytetyistä tiedonkeruun menetelmistä. Haastattelun tehtävänä tutkimustyössä voi olla esimerkiksi aiheen syventäminen. Ongelmallista haastattelussa on sen aikaa vievä toteuttaminen. Haastattelijan täytyy etsiä ensin haastateltavat, sopia sitten haastattelun ajankohta. Haastattelijan on jollain tavalla kirjattava haastattelun tulokset ja haastattelun jälkeen analysoitava vastaukset. (Oppariapu [www-sivut](#) 2020.)

Haastattelu voidaan toteuttaa useita eri menetelmiä käyttäen, jotka eroavat siinä, miten haastattelu on suunniteltu ja kuinka monta haastateltavaa on yhtä aikaa haastateltavana. Strukturoitu haastattelu, eli lomakehaastattelu, on yksi toteutustavoista. Lomakehaastattelu on ennalta suunniteltu ja etenee aina ennalta suunnitellun lomakkeen mukaan. Tällaisessa haastattelussa kysymysmuodot ovat myös ennalta määritellyt. Strukturoidun haastattelun käyttö on tarpeen, kun haastattelun tulokset halutaan muuttaa helposti numeeriseen muotoon. Toinen haastattelun toteutustavoista on puolistrukturoitu haastattelu eli teemahaastattelu. Tässä haastattelumuodossa haastateltavalle esitetään kysymyksiä, jotka on laadittu etukäteen, mutta niitä voidaan muotoilla ja esittää suunnitellusta poikkeavassa järjestyksessä. Teemahaastattelussa osa ennalta laadituista kysymyksistä voidaan myös jättää pois ja vastaavasti voidaan lisätä ennalta suunnittelemattomia kysymyksiä. Avoin haastattelu eli strukturoimaton haastattelu on kolmas haastattelumuoto. Tällaisessa haastattelussa käytetään avoimia kysymyksiä, joita haastattelijä esittää haastateltavalle vieden haastattelua eteenpäin. Haastattelutilanne on keskustelunomainen avoimessa haastattelussa, ja se etenee haastateltavan mukaan. Haastattelut voidaan edellä esitettyjen toteutustapojen lisäksi jakaa myös haastateltavien mukaan yksilö ja ryhmähaastatteluihin. (Oppariapu [www-sivut](#) 2020.)

Haastattelu tullaan tässä opinnäytetyössä toteuttamaan aineisto analyysin tukena taloudellisen tilanteen ja tulevaisuuden suunnitelmien selvittämiseksi. Haastattelu tullaan toteuttamaan taloyhtiön hallituksen puheenjohtajan ja osakkaan haastattelulla.

Haastattelu tullaan muodostamaan aineiston analysoinnissa nousevien kysymyksien perusteella. Toisena osana haastattelussa on aineisto kysymysten lisäksi se, millaisia toimia taloyhtiöllä on suunnitteilla lähitulevaisuudessa. Tarvittaessa voidaan haastatella myös asunto-osakeyhtiön muita osakkaita, mikäli ilmenee tarvetta. Haastattelut tullaan toteuttamaan puolistrukturoituina haastatteluina eli teemahaastatteluina, joissa kysymyksiä on mietitty ennalta jo hieman ja teema on valittu, mutta tarkkaa etenemisjärjestystä ei ole. Tarvittavien haastatteluiden toteuttamisen jälkeen haastattelut litteroidaan eli muutetaan kirjalliseen muotoon ja analysoidaan kirjallisen aineiston tukena.

### 2.3.3 Havainnointi

Havainnointi on tutkimusmenetelmä, jossa tarkkaillaan valittua prosessia ja sitä, miten se käytännössä toimii. Havainnoinnilla saadaan paljon tietoa tutkittavasta kohteesta sen tyypillisessä ympäristössä, mutta se vaatii hyvän valmistelun ja toteutuksen. Havainnointi voidaan toteuttaa tutkijan osalta joko passiivisena havainnointina tai aktiivisena havainnointina. Passiivisena havainnoijana tutkija pysyy poissa tapahtumien kulusta, kun taas aktiivisena havainnoijana tutkija osallistuu itse toimintaan. Havainnoinnissa tärkeintä on tulosten tallentumisen onnistuminen toteutustavasta riippumatta. Parhain tapa tulosten tallentamiseen on videokuvaus, jotta tilanteeseen voidaan palata myöhemmin, kun analysoidaan tilannetta. Tutkimuksellinen havainnointi poikkeaa arkipäiväisestä havainnoinnista sen systemaattisen luonteen osalta, kun arkipäiväinen havainnointi puolestaan on satunnaista. Tutkimuksessa havainnointia voidaan käyttää tukena kyselyiden ja haastattelujen toteutuksessa tai sitä voidaan myös käyttää itsenäisesti. Havainnointi sopii kehittämistehtäviin hyvin, kun niiden kohteena vuorovaikutuksellinen tilanne tai yksilön toiminta. (Oppariapu [www-sivut](#) 2021.)

Tässä opinnäytetyössä havainnointi toteutetaan opinnäytetyöntekijän toimesta. Havainnointi tapahtuu asunto-osakeyhtiön asunnossa asumisen välityksellä seuraten asunto-osakeyhtiön toimintaa ja menettelytapoja erilaisissa asunto-osakeyhtiön talouden ja kiinteistönpitoon vaikuttavissa asioissa. Havainnoinnin pohjana on parin vuoden aikainen asuminen asunto-osakeyhtiössä.

## 3 TOIMEKSIANTAJA

### 3.1 Toimeksiantajana toimiva asunto-osakeyhtiö

Tämän opinnäytetyön toimeksiantaja on Asunto-osakeyhtiö Mehiläisentie 10, joka on vuonna 1980 perustettu kolmen huoneiston muodostama rivitalo asunto-osakeyhtiö. Asunto-osakeyhtiön on perustanut kolme kaveripariskuntaa, jotka ovat rakennuttaneet rivitalon omaan käyttöönsä. Perustaja pariskunnat ovat myöhemmin myyneet asuntonsa ja näin ollen poistuneet asunto-osakeyhtiön hallinnasta. Nykyään rivitalon huoneistot ovat kaikki eri osakkaiden hallinnassa, joten kaikki kolme huoneistoa on eri henkilöiden hallussa. Tällä hetkellä asunto-osakeyhtiön hallitukseen kuuluvat nykyiset rivitalon osakkaat.

Keväällä 2020 yhdestä asunto-osakeyhtiön asunnosta löytyi kosteusvaurio, joka oli levinnyt laajalle alueelle asunnon kylpyhuoneen ja olohuoneen väliseen väliseinään. Asuntoon jouduttiinkin tämän vuoksi tekemään mittava remontti, josta koitui osakkaan lisäksi myös taloyhtiölle suuri taloudellinen rasite. Taloyhtiö joutui ottamaan yhtiölainaa selvittääkseen maksuvelvoitteistaan, sillä asunto-osakeyhtiöllä ei ollut minikäänlaista hätävaraa mahdollisien yllättävienkin korjaushankkeiden varalle. Syksyn 2020 aikana asunto-osakeyhtiö koki myös toisen vesivahingon, kun yhden huoneiston kohdalta asuinrakennuksen katto alkoi vuotamaan, jonka seurauksena yhtiössä piti toteuttaa nopealla aikataululla kattoremontti. Kattoremontin myötä asunto-osakeyhtiö joutui nostamaan myös lisää lainaa. Asunto-osakeyhtiön maksuvalmis riittää näin ollen vain ennalta arvattavien kustannusten hoitamiseen. Tapahtuneiden asioiden seurauksena asunto-osakeyhtiö haluaakin kehittää nyt talouttaan tulevaisuuden varalle, sillä hyvin hoidettu asunto-osakeyhtiön talous nostaa asuntojen arvoa.

Asunto-osakeyhtiön taloutta on hoidettu hallituksen kesken ilman varsinaisia isännöinnin ja taloyhtiön talouden pidon tietoja ja asiantuntijoiden apua. Yhtiötä on hoidettu ilman varsinaista strategiaa, joka perustuisi tontin ja rakennusten kuntoon. Tämä kumpuaa näin ollen myös asunto-osakeyhtiön talouteen. Kirjanpito kyseisessä asunto-osakeyhtiössä on ollut ulkoistettuna yhtiön ulkopuoliselle taholle hoidettavaksi

vuoteen 2020 asti, mutta suurten kustannusnousujen vuoksi päätetty hoitaa omatoimisesti siitä lähtien. Yksityiskohtaisempaa tietoa taloyhtiöstä on esitetty luvussa 5.

### 3.2 Toimeksiantajan odotukset

Opinnäytetyön toimeksiantajana toimiva asunto-osakeyhtiö on mukana opinnäytetyössä odottaen uusia kehitysideoita taloudenpidon hoitoon. Toimeksiantajalla on halu parantaa taloudenpitoaan ja kaipaa siinä uusia tapoja saada kehitystä aikaan. Opinnäytetyön valmistuttua asunto-osakeyhtiön hallitus aikoo käydä kehitysideat taloyhtiön hallituksen yhtiökokouksessa läpi, ja alkaa ehdotusten avulla parantamaan talouttaan.

## 4 ASUNTO-OSAKEYHTIÖN TALOUTEEN LIITTYVÄT KÄSITEET

Opinnäytetyö toteutetaan toimeksiantajan eli asunto-osakeyhtiön näkökulmasta. Opinnäytetyön tuloksena tulevat kehitysideoit ovat tarkoitettu asunto-osakeyhtiön käyttöön. Työssä käsitellään asunto- ja kiinteistöosakeyhtiön taloushallintoa ja siihen liittyviä käsitteitä. Opinnäytetyön keskeisimpiä käsitteitä taloyhtiön taloudenpidon kannalta on esitelty seuraavaksi.

### 4.1 Tilinpäätös

Asunto-osake yhtiöt laativat vuosittain tilinpäätöksen, joka sisältää tuloslaskelman ja taseen. Tuloslaskelma laaditaan kiinteistön tuloslaskelmakaavan mukaan, jossa on muutamia poikkeuksia tavalliseen tuloslaskelmaan verrattuna. Tuloslaskelmassa yhtiön tuottoina ovat esimerkiksi vuokrat, vastikkeet ja käyttökorvaukset. Tuottojen jälkeen tuloslaskelmaan tulee luottotappiot sekä tarvittavat oikaisuerät. Näiden erien jälkeen tuloslaskelmaan tulevat hoitokulut, joita ovat esimerkiksi lämmitys-, siivous- ja huoltokulut. Hoitokulujen jälkeen tuloslaskelmassa esitetään välisumma, jota nimitetään hoitokatteeksi. Kun tuloslaskelmassa tuotoista vähennetään kulut, saadaan hoitokate, josta käytetään myös nimitystä käyttökate. Hoitokate kertoo, miten mennyt vuosi on sujunut taloudellisesti. Hoitokatteen jälkeen tuloslaskelmaan tulee vielä rahoitus-tuotot ja -kulut sekä tilinpäätössiirrot.

Tilinpäätöksen toisena osana oleva tase kertoo asunto-osakeyhtiön varoista ja veloista. Tase koostuu vastaavaa ja vastattavaa puolesta. Vastaavaa puoli koostuu pysyvistä ja vaihtuvista vastaavista. Taseen kohdassa pysyvät vastaavat eli käyttöomaisuus näkyy asunto-osakeyhtiön tontin, rakennusten ja koneiden arvot. Vaihtuvat vastaavat eli rahoitusomaisuus pitää sisällään osakkaiden ja taloyhtiön vuokralaisten maksamattomat vastikkeet, vuokrat ja käyttökorvaukset. Lisäksi vaihtuvissa vastaavissa näkyy myös asunto-osakeyhtiön rahat ja pankkisaamiset. Rahat ja pankkisaamiset kertovat yhtiön käteisvarat ja pankkitileillä tilikauden päättymishetkellä olevat varat. (Sijoitusoven www-sivut 2021.)

Taseen vastattavaa puoli jakaantuu edelleen omaan ja vieraaseen pääomaan. Oma pääoma kohdassa asunto-osakeyhtiöissä keskeisimpiä ovat rahastot. Rahastoja on muun muassa rakennusrahasto, SVOP-rahasto eli sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto, lainanlyhennysrahasto sekä perusparannusrahasto. Rakennusrahasto on rahasto, joka pääosin karttuu kiinteistön rakennusvaiheessa, mutta asunto-osakeyhtiö voi kirjata sinne myös yhtiössä tehtäviä perusparannuksia kiinteistön valmistumisenkin jälkeen. SVOP-rahastoa hyödynnetään muun muassa sellaisissa tilanteissa, jossa yhtiökokous ei ole rahastointipäätöksessään osoittanut rahastoa, johon rahastointi kohdistuu. Lainanlyhennysrahastoon voidaan rahastoida vain lainojen lyhentämiseen käytetyt pääomavastikkeet sekä lainaosuussuoritukset. Rahastoon ei voida kirjata lainan korkoja varten kerättyjä rahoja. Korjausrahastoon taas voidaan kirjata varat, jotka on kerätty korjausvastikkeina. Lisäksi korjausrahastoon voidaan kirjata ennakkoon kerättyjä varoja eli hankeosuussuorituksia. Oma pääomakohdassa näkyy myös edellisten tilikausien voitto tai tappio sekä tilinpäätöksen kohteena olevan tilikauden voitto tai tappio. Vieras pääoma puolestaan kertoo taloyhtiöllä olevat velat. Velat on jaoteltu pitkäaikaisiin ja lyhytaikaisiin velkoihin. Pitkäaikaisia velkoja ovat velat, jotka erääntyvät aikaisintaan vuoden kuluttua. Lyhytaikaisia velkoja taas ovat velat, jotka erääntyvät vuoden sisällä maksettaviksi. Vieraan pääoman kohdassa näkyy myös ennakot. Ennakot kertovat asunto-osakeyhtiössä osakkaiden sekä mahdollisten taloyhtiön vuokralaisten etukäteen maksamista eristä. (Sijoitusoven [www-sivut 2021](#).)

Taloyhtiön tilinpäätös on tärkeä käsite tutkittaessa asunto-osakeyhtiön taloutta. Taloyhtiön tilinpäätös nimittäin kuvaa tarkasti tilikauden tapahtumia lähinnä numeerisessa muodossa ja kertoo näin ollen faktaa taloyhtiön taloudellisesta tilanteesta (Realia isännöinnin [www-sivut 2020](#)). Tilinpäätöksen ja siihen liittyvien ala käsitteiden kuten tuloslaskelman ja taseen avulla pystymme kertomaan asunto-osakeyhtiön taloudellisesta tilanteesta virallisten termien avulla.

#### 4.2 Maksuvalmius

Toinen merkittävä käsite opinnäytetyössä on taloyhtiön maksuvalmius, joka kuvaa taloyhtiön selviytymistä erilaisista maksusuorituksista eli laskuista. Maksuvalmiuden avulla luodaan taloyhtiöön turvaa ja suositellaankin, että taloyhtiöllä olisi hyvä olla



tilillään kolmen kuukauden yhtiövastikkeet yllättäviä menoja varten (Isännöintiverkon www-sivut 2020). Opinnäytetyön kannalta tämä on merkittävä tekijä sillä toimeksiantaja asunto-osakeyhtiölle tehtävien kehitysideoiden tulisi muun muassa parantaa taloyhtiön maksuvalmiutta.

Maksuvalmiutta tarkasteltaessa tulee huomioida asunto-osakeyhtiön koko ja sen sijainti. Pienissä asunto-osakeyhtiöissä maksajia on vain vähän, joten muutaman kuukauden vastikkeilla ei pystytä kattamaan suurimpia laskuja kuten kiinteistövakuutuksen ja kiinteistöveron laskuja (Kotitalolehti www-sivut 2020). Sijainnin vaikutuksen huomioinnissa maksuvalmiuteen on otettava huomioon se, että pienellä paikkakunnalla yhtiötkin ovat keskimääräistä pienempiä sekä tarpeet erilaisia kuin esimerkiksi Helsingissä, jossa hintataso on huomattavasti korkeampi. Asunto-osakeyhtiön sijainnilla on näin ollen suora vaikutus asunto-osakeyhtiön maksuvalmiuteen.

Tilanteessa, jossa asunto-osakeyhtiön maksuvalmius on heikko eikä vastikkeita haluta korottaa kerralla merkittävästi, isännöitsijät kehottavat keräämään tarvittaessa ylimääräinen yhtiövastike. Hallituksen kannattaakin pyytää puoltoa ylimääräisen vastikkeen keräämiseen yhtiökokoukselta jo ennakoon, jotta hallituksella olisi kyky reagoida yllättäviin menoihin mahdollisimman nopeasti. (Kotitalolehti www-sivut 2020.)

#### 4.3 Vastikkeet

Opinnäytetyön keskeinen käsite on vastikkeet. Asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajat ovat suoraan lain nojalla velvoitettuja maksamaan asunto-osakeyhtiölle maksuja, ns. yhtiövastikkeita, joilla katetaan yhtiön toiminnasta sekä sen rakennusten ylläpidosta aiheutuvat kustannukset. Joillain asunto-osakeyhtiöllä voi olla myös muita tuloja esimerkiksi vuokratuloja yhtiön hallinnassa olevien kiinteistön tilojen vuokraamisesta. Asunto-osakeyhtiön muut tulot vähentävät osakkeenomistajilta perittävien vastikkeiden suuruutta, sillä asunto osakeyhtiö ei tavoittele voittoa. (Sillanpää & Vahtera 2011, 57.) Vastikkeiden avulla katetaan yhtiössä kiinteistön yleiset kulut, kiinteistön huoltoon ja siivoukseen liittyvät kulut sekä kiinteistöön liittyvät rakennus- ja korjauskustannukset. Kiinteistön yleisiä kuluja ovat esimerkiksi lämmitys- ja jätekulut.

Kiinteistön huoltoon ja siivoukseen liittyviä kuluja taas ovat esimerkiksi huoltoyhtiön ja isännöitsijän palkkiot. (Remax www-sivut 2020.)

Pienessä vastikkeessa on riskejä, vaikka se kuulostaa hyvältä asialta. Pienen vastikkeen syyt on kuitenkin tutkittava ja saatava selville, miksi vastikkeen suuruus poikkeaa tavanomaisesta tasosta. Mikäli asunto-osakeyhtiö on pitänyt vastikkeen pitkään alhaalla, edessä saattaa olla ongelmia, sillä yhtiössä ei ole saatettu hoitaa tarpeellisia korjaus- ja kunnostushankkeita. Onkin järkevämpää, että taloyhtiö pitää vastikkeet järkevällä tasolla ja teettää remontteja tasaisin väliajoin pitkän tähtäimen suunnitelman mukaisesti. (Lehtonen 2019.)

Vastikkeet tulisi hyvin hoidetussa taloyhtiössä jaotella käyttötarkoituksen mukaan eri vastikkeiksi, jotta eri tarkoituksiin varatut rahat eivät sekoittuisi. Yleisimpiä vastikkeita ovat hoitovastike, rahoitusvastike ja korjausvastike. Asunto-osakeyhtiö määrittelee vastikkeen perusteet yhtiöjärjestyksessään. Vastikkeen suuruus voi olla määriteltä neliöitä tai osakkeita kohden. Asunto-osakeyhtiö voi päättää yhtiövastikkeiden korotuksista tai ylimääräisten yhtiövastikkeiden keräämisestä yhtiökokouksessa. Yleisin kaava yhtiövastikkeelle asunto-osakeyhtiöissä on:  $\text{yhtiövastike} = \text{hoitovastike} + \text{rahoitusvastike}$ . Yhtiövastike on näin ollen summa, jonka osakas maksaa kuukausittain taloyhtiölle. Yhtiövastikkeessa on laskettu kaikki vastikkeet yhteensä. Hoitovastike yhtiövastikkeessa kattaa kiinteistön ylläpito- ja hoitokustannukset (Furuhjelm & Haarma 2013, 11). Rahoitusvastike eli pääomavastike sen sijaan kattaa asunto-osakeyhtiön lainojen lyhennyksiin kuluva kustannuksia (Furuhjelm & Haarma 2013, 21). Asunto-osakeyhtiöiden remonttien vaatimien lainojen lyhennykset ja korot jyvitetään näin rahoitusvastikkeen avulla osakkaille maksettaviksi. Osakkaan asunnon velkaosuuden maksamiseen taloyhtiö voi tarjota mahdollisuuden maksaa taloyhtiövelka pois maksamalla rahoitusvastiketta kuukausittain, muutamassa erässä tai kerralla koko velka. (Remax www-sivut 2020.)

Opinnäytetyön teossa asunto-osakeyhtiön vastiketarkastelu on tärkeässä asemassa, sillä vastikkeet määrittelevät vahvasti taloudellista tilannetta asunto-osakeyhtiössä. Vastikkeita tarkastelemalla saadaan selville toimeksiantaja taloyhtiön nykyisiä vastikekäytäntöjä, joihin pyritään kehitysideoiden avulla löytämään parempia ratkaisuja.

#### 4.4 Ylläpitokustannukset

Asunto-osake yhtiössä on erilaisia kustannuksia, joista ylläpitokustannukset ovat suuri osa kustannuksista. Kiinteistön ylläpitoon kuuluu toiminta, jolla kiinteistön ominaisuudet saadaan pidettyä tietyllä tasolla korjaamalla tai uusimalla vialliset sekä kulu-neet osat. Kiinteistön ylläpito on näin ollen toimintaa, jonka avulla on tarkoitus säilyttää kiinteistön kunto sekä sen arvo. Kiinteistön ylläpitoon kuuluvista toiminnoista esi-merkkinä voidaan ottaa kiinteistön kunnossapito ja kiinteistöhoito. Ylläpitokustan-nuksia ovat nimensä mukaisesti kaikki kiinteistön ylläpidosta aiheutuvat kustannukset. Tavallisimpia ylläpitokustannuksia ovat esimerkiksi kiinteistönhoidosta aiheutuvat kustannukset, joita ovat kiinteistön huolto-, lämmitys-, sähkö-, jätehuolto- ja vedenku-lutuskustannukset (Kiinteistölehdessä www-sivut 2020). Asunto-osakeyhtiöissä ylläpi-tokustannukset katetaan yhtiövastikkeella, joka kerätään kuukausittain osakkailta.

#### 4.5 Talousarvio eli tilikauden budjetti

Talousarvio on numeromuotoon saatettu taloyhtiön tilikauden toimintasuunnitelma seuraavalle vuodelle. Talousarvio kertoo asunto-osakeyhtiön seuraavan tilikauden ar-voidut tulot ja menot. Talousarvion perusteella määräytyvät muun muassa osakkailta perittävien vastikkeiden ja käyttökorvausten suuruudet (Kiinteistölehdessä www-sivut 2020). Talousarvion valmistelee yleisesti isännöitsijä ja asunto-osakeyhtiön hallitus hyväksyy isännöitsijän talousarvioesityksen, mikäli hyväksyy sen. Talousarviolle ei ole säädetty tietynlaista muotoa. Vertailukelpoisuuden vuoksi talousarvio kuitenkin laaditaan usein samanlaiseen muotoon kuin asunto-osakeyhtiön tuloslaskelma. (Ku-pila 2019.)

Talousarvion laatiminen aloitetaan keräämällä palvelutuottajien hinnankorotusilmoi-tuksia. Hinnat esimerkiksi jätehuollon osalta nousevat lähes vuosittain, mikäli koro-tuksia tulee ovat nousut huomioitava myös vastikkeissa. Hinnan nousut ovat näin ollen perustana talousarvion laatimisessa ja vastikkeiden suuruuden määrittelemisessä.

Talousarviota tehtäessä kiinteistön hoitokulut jaetaan kahteen osaan kiinteisiin ja muuttuviin kustannuksiin. Kiinteitä kustannuksia ovat sopimuksiin perustuvat tietyn suuruiset ennalta määritellyt kustannukset. Kiinteitä kustannuksia ovat esimerkiksi

huolto-, siivous-, vakuutus- ja isännöintikustannukset sekä kiinteistöverot. Muuttuvia kustannuksia taas ovat kustannukset, jotka määräytyvät kulutuksen mukaan. Kulutuksen mukaan perustuvia kustannuksia ovat vesi, lämpö ja sähkö. Näiden kulujen osalta talousarvion laatija on osattava arvioida käyttökustannusten suuruus sekä kustannusten mahdolliset hinnannousut. Kulutusarviot tehdään edellisten vuosien toteutumien mukaan. Kulutukseen perustuvia kustannuksia asunto-osakeyhtiössä on yleisesti huomattavasti rahallisesti suurempi erä kuin kiinteitä kustannuksia. Talousarviota laadittaessa yritetään usein mitoittaa hoitovastike tulevalle tilikaudelle niin, että taloyhtiölle jää vastikeylijäämää kahden tai kolmen kuukauden vastikkeen verran. Näin toimittuna yhtiön tilillä on tarvittaessa rahaa yllättäviin kustannuksiin. (Kupila 2019.)

Hoitovastikkeiden lisäksi talousarvion teossa huomioidaan myös rahoitusvastikkeet, jotka ovat osa yhtiövastiketta. Rahoitusvastikkeilla katetaan pääomamenot. Talousarviota laadittaessa rahoitusvastikkeiden käsittelyssä tulee ottaa huomioon lainojen lyhennyserät ja korkokustannukset. Rahoitusvastiketta tulevalle vuodelle suunniteltaessa on myös huomioitava mahdolliset uudet nostettavat lainat korjaus- ja kunnossapitotöitä varten.

#### 4.6 Talousarviovertailu

Talousarviovertailu on vertailu, jossa talousarvioon arvioituja tilikauden lukuja verrataan toteutuneisiin lukuihin. Talousarviovertailusta selviää myös lukujen erotukset. Talousarviovertailussa omille sarakkeilleen eritellään tilikauden arvioidut ja toteutuneet luvut euromääräisinä, jonka lisäksi yhdessä sarakkeessa esitetään lukujen muodostama ero. Edellä mainittujen lisäksi voidaan esittää myös lukujen ero prosentteina. (Heinonen 2014, 149.) Asunto-osakeyhtiön on annettava arvio talousarvion toteutumisesta sekä merkittävistä poikkeamista lain perusteella (Asunto-osakeyhtiölaki 10 luku 5§). Vertailu antaa asunto-osakeyhtiön hallitukselle tietoa, miten taloutta on osattu arvioida. Yleisin vaikeasti ennustettava kulu on korjauskulut, sillä taloyhtiössä saattaa sattua jotain odottamatonta. Toinen vaikeasti ennustettava kulu on lämmityskulut, sillä lämmitystarpeet vaihtelevat vuosittain talven lämpötilojen mukaan. (Sijoitusoven [www-sivut](http://www.sijoitusoven.fi) 2021.) Talousarviovertailu antaa myös osakkaalle hyvää tietoa asunto-osakeyhtiöntalouden hoitamisen suunnittelusta sekä onnistumisesta.

#### 4.7 Jälkilaskelma

Jälkilaskelmassa eli vastikerahoituslaskelmassa tarkastellaan asunto-osakeyhtiön tuloja ja menoja tietyn tilikauden osalta. Asunto-osakeyhtiö voi esittää saatuja laskelmia apuna käyttäen osakkailleen asunto-osakeyhtiön tilikauden aikaiset tulot, sekä sen mihin asunto-osakeyhtiö on tulot käyttänyt. (Etelämaa 2014, 17.) Laskelmissa jokaisen vastikkeen tulot ja menot sekä edellisten kausien kertymät esitetään erikseen. Mikäli asunto-osakeyhtiöllä on enemmän kuin yksi rahoituslaina, on ne jokainen esitettävä omanaan. Näin toimien, selkeytyy pääomavastikkeiden keruu, sillä jokaista rahoituslainaa kohden kerätään oma pääomavastike. Jälkilaskelmien avulla pystytään selvittämään, onko asunto-osakeyhtiön vastiketaso oikea. Jälkilaskelman avulla saadaan myös selville, että jokainen vastike käytetään niihin menoihin, joita kyseisellä vastikkeella on tarkoitus kattaa. Mikäli asunto-osakeyhtiössä on tilanne, että joitain vastikkeita ei kerätä riittävästi ja kuluja joudutaan kattamaan toisiinsa tarkoituksiin kerätyillä vastikkeilla, saattavat osakkaat joutua eriarvoiseen asemaan. Tämän vuoksi yksittäisen osakkaan kannalta jälkilaskelma onkin yksi tärkeimmistä asunto-osakeyhtiön laskelmista. Jälkilaskelma on myös keskeinen mittari, josta nähdään asunto-osakeyhtiön johdon taito selviytyä asunto-osakeyhtiön taloudenpidosta. (Sijoitusoven [www-sivut](http://www.sijoitusoven.fi) 2021.) Osakkaat pystyvät myös itse tarkistamaan jälkilaskelmien avulla, ovatko he osallistuneet vain sellaisiin kustannuksiin, joihin heidän on osallistuttava (Heinonen 2014, 123.)

Jälkilaskelman tekeminen ei ole pakollista asunto-osakeyhtiössä, jossa peritään vain yhtä vastiketta, eli hoitovastiketta. Jälkilaskelmien tekeminen on näin ollen pakollista vain asunto-osakeyhtiöissä, joissa peritään useampia kuin vain yhtä erilaista vastiketta. (Heinonen 2014, 124-125.) Kuitenkin laskelman tekeminen yhdenkin perittävän vastikkeen tapauksessa on suositeltavaa, sillä jälkilaskelma on osakkaan kannalta yleensä tilinpäätöksen tuloslaskelmaa ja tasetta helpompi ymmärtää. Jälkilaskelmat ilmaisevat myös tilinpäätöksen tuloslaskelmaa ja tasetta selkeämmin asunto-osakeyhtiön rahoituksen lähteet ja varojen käytön. (Etelämaa 2014, 18-19.) Asunto-osakeyhtiöissä tulee laatia oma jälkilaskelma kaikista kerätyistä vastikkeista, jos kerätään useampia vastikkeita. Tällaisesta tilanteesta esimerkkinä voidaan ottaa asunto-osakeyhtiö, jossa kerätään useampia erityisvastikkeita, tulee jokaisesta vastikkeesta tehdä oma jälkilaskelma. (Heinonen 2014, 124.)

#### 4.8 Pitkän aikavälin taloussuunnitelma

Pitkän aikavälin taloussuunnitelma on kiinteistön talouden suunnitelma vähintään viideksi vuodeksi eteenpäin. Suunnitelma voi kattaa 5-10 vuotta, asunto-osakeyhtiön arviointikyvyn mukaan. Pohjatietona suunnitelmassa käytetään esimerkiksi tilinpäätöksiä, vuosittaisia talousarvioita, hankebudjetteja sekä kunnossapito- tai korjausohjelmassa asetettuja tavoitteita. Suunnitelmassa onkin kyse siitä, että miten suunnitellut peruskorjaukset ja -parannukset aiotaan yhtiössä rahoittaa normaalien vuosittaisten kustannusten ohessa. Pitkän ajan taloussuunnitelmalla yritetään arvioida vastikkeiden, käyttökorvausten ja vuokrien suuruutta suhteutettuna kustannuksiin. (Kiinteistölehdessä [www-sivut 2020](#).) Pitkän aikavälin taloussuunnitelmassa rahoitussuunnittelun pohjana arvioinnissa vuokrien, vastikkeiden sekä käyttökorvausten kustannuksia vastaavasta tasosta. Saatavien tulojen lisäksi on arvioitava muun rahoituksen tarve. Rahoitus voidaan hoitaa esimerkiksi erillisillä korjausvastikkeilla tai niiden ennakkorahoitustoiminneilla. Vaihtoehtona voidaan myös pitää asuintalovarausten muodostamista sekä rahoituslaitosten lainarahaa. (Omataloyhtiö [www-sivut 2012](#).)

Pitkäjänteiseen asunto-osakeyhtiön hallinnoimiseen liittyy suunnitelmallisuus, niin taloyhtiön ylläpidon kuin myös korjaushankkeiden rahoittamisen osalta. Pitkän aikavälin taloussuunnitelmassa tulisikin ottaa huomioon kunnossapito- ja korjaushankkeet, jotka tulevat ajankohtaisiksi 5-10 vuoden kuluessa. Kiinteistön hoidon pitkän tähtäimen suunnitelma, on yksi hallitun kiinteistön ylläpidon merkittävistä työkaluista ja se on kannattavaa laatia yhdessä asiantuntijoiden kanssa, jotta vältytään virheiltä. Taloyhtiössä tuleviin korjauksiin tulee varautua ja valmistautua hyvissä ajoin niin teknisesti kuin taloudellisesti. Tämä tapahtuu parhaiten hyvin tehdyn kuntoarvion avulla. Pitkän aikavälin taloussuunnitelmassa keskitytään suunnittelemaan miten nämä tulevat peruskorjaukset ja -parannukset tullaan rahoittamaan, kun ne on maksettava vuotuisten hoitokulujen lisänä. Mittavien korjaushankkeiden osalta on selvitettävä suunnitelmaa tehdessä, minkä suuruisiin suorituksiin yhtiön osakkaat ovat valmiita kerralla. Lisäksi tärkeää on selvittää pääomavastikkeen maksimi suuruus. Vieraan pääoman osalta eniten pääomavastikkeen suuruuteen vaikuttaa laina-ajan pituus. Rahoitussuunnitelmien lisäksi pitkän aikavälin taloussuunnitelmassa olisi hyvä päättää, miten asunto-osakeyhtiön kirjanpidossa ja verotuksessa menetellään korjauskulujen ja kuluja varten otettavan rahoituksen osalta. Verotuksessa huomioitavaa on se,

käyttääkö asunto-osakeyhtiö kirjanpidossa aktivointia ja rahastointia vai kirjataanko kuluiksi ja osakassuorituksiksi tai vaihtoehtoisesti asuintalovarauksiksi. On kuitenkin huomioitava, että selvien perusparannusten osalta aktivointi on pakollista kirjanpidossa, tällöin on järkevä käyttää rahastointia. Mikäli suunnitellut korjaushankkeet ylittävät ennakkorahastointimäärän viiden vuoden aikana, on hankittava lisäksi vierasta pääomaa. (Omataloyhtiö www-sivut 2012.)

Taloyhtiön hallitus tekee vuosittain kunnossapitotarveselvityksen, joka on kirjallinen arvio tulevista remonteista. Näiden pohjalta osataan remonteihin valmistautua myös taloudellisesti. Selvityksen perusteella ei kuitenkaan tehdä päätöksiä korjaushankkeiden aloittamisesta, vaan sen avulla vain tiedostetaan tulevat korjauskohteet. Tekninen käyttöikä on kaikilla rakennuksen laitteilla, rakenteilla ja järjestelmillä väistämätön, ja jossain vaiheessa ne ovat korvattava uusilla. Taloyhtiössä remontit voidaan jaotella kahteen pääryhmään, jotka ovat peruskorjaukset ja perusparannukset. Peruskorjauksessa olemassa olevia rakenteita, laitteita ja järjestelmiä korjataan tai uusitaan. Tällaisiksi voidaan luokitella esimerkiksi putkiremontit sekä julkisivuremontit. Perusparannuksissa taas nykyistä laatutasoa pyritään parantamaan tai nostamaan. Tällaiseksi voidaan luokitella esimerkiksi hissittömään taloyhtiöön hissien asentaminen. (Talokummi www-sivut 2018.)

Asunto-osakeyhtiöissä tehtävistä remonteista tyypillisempiä ovat kattoremontit, putkiremontit, julkisivuremontit, ikkunaremontit sekä parvekeremontit. Näiden remonttien lisäksi taloyhtiöissä joudutaan myös mahdollisesti tekemään piha-, kaapeliverkko- sekä hissiremontteja. Korjausremonttien hinnat vaihtelevat paljon remonttien toteutustavasta, laajuudesta ja paikkakunnasta riippuen. Tyypillisimmät remontit ovat kuitenkin tehtävä tasaisin väliajoin hinnasta huolimatta, jotta kiinteistön kunto voidaan ylläpitää. Kattoremontti tulee tehdä kattotyypin mukaan 50 vuoden (pelti- ja tiilikate) tai 20-30 vuoden (bitumi eli huopakatto) välein. Kattoremontin kustannukset ovat keskimäärin noin 40-80 euroa asuinneliötä kohden. Kattoremontti ei aiheuta juurikaan haittaa asumiselle melun lisäksi, mutta piha voi kärsiä remontista. Putkiremontti eli linjasaneeraus on tehtävä keskimäärin 50 vuoden välein. Putkiremontin kustannukset liikkuvat 450-1500 euron välillä asunto-osakeyhtiön asuinneliötä kohden. Hinnan vaihtelu on suuri, sillä remontin sisältö saattaa vaihdella suuresti. Putkiremontissa päivitetään kylpyhuoneet vastaamaan nykypäivää käytettävyyden sekä

viranomaismääräysten osalta, lisäksi sähköt saatetaan uusia. Joissain tilanteissa putki-remontti saatetaan tehdä myös käyttäen eri menetelmiä, kuten pinnoitusta, sukutusta tai sujutusta. Tällöin putket eivät vastaa kuitenkaan uusia putkia vaan putkien käyttöikää vain pidennetään edellä mainituilla menetelmillä. Julkisivuremontin tarve on ajankohtainen 20-50 vuoden välein. Julkisivun rakenteet ja materiaalit vaikuttavat julkisivujen kestävyys- sekä remonttikustannuksiin. Keskimäärin julkisivuremontin kustannukset ovat 150-500 euroa asuinneliötä kohden. Julkisivuremonttiin voidaan yhdistää myös ikkunaremontti tai se voidaan myös toteuttaa erillisenä remonttina. Ikkunaremontin yhteydessä, lähes aina ikkunat vaihdetaan uusiin, johtuen ikkunoiden ääni- ja lämpöeristyksen tehokkaasta parannuksesta. Näin saadaan kustannussäästöjä energiatehokkuuden avulla. Ikkunoiden käyttöikään vaikuttaa ikkunoiden materiaali, puukarmiset ikkunat kestävät noin 30 vuotta ja alumiiniset 50 vuotta. Ikkunaremontin kustannukset ovat keskimäärin 50-120 euroa asuinneliötä kohden. Ikkunaremontti aiheuttaa melko paljon haittaa asumiselle, mutta se on kestoaltaan nopea. Parvekeremontti on myös remontti, joka voidaan toteuttaa julkisivuremontin yhteydessä. Parvekeremontti on tarpeellinen tehdä 20-50 vuoden välein. Kustannukset parvekeremontissa riippuvat siitä, maalataanko vain parvekkeet vai kunnostetaanko myös rakenteita. Joskus parvekeremonttiin saattaa, myös kuulua parvekelasien asennus. Remontin kustannukset vaihtelevat välillä 50-200 euroa asuinneliö kohden. (Talokummi [www-sivut](http://www.sivut) 2018.)



## 5 TALOYHTIÖN HISTORIA

### 5.1 Asunto-osakeyhtiön omistama kiinteistö

Opinnäytetyön toimeksiantajan omistama ja kohteena oleva kiinteistö on Mehiläisentie 5. Kiinteistö on Porin Toejoella sijaitseva tontti. Kiinteistöön kuuluu kaksi rakennusta; varsinainen asuinrakennus sekä erillinen varastorakennus. Kiinteistön asuinrakennus on otettu käyttöön vuonna 1980. Rakennuksen huoneistot ovat yhtiöjärjestyksen ja voimassa olevan rakennusluvan mukaan asuinhuoneistoja. Kiinteistön rakennus on talotyypiltä rivitalo ja se on rakennettu rakennusajankohdan mukaisten määräysten mukaan. Rakennus on rakennettu käyttäen pääasiallisena rakennusmateriaalina puuta ja tiiltä. Kattotyypiksi rakennukseen on tehty harjakatto, joka on uusittu vuonna 2020 uudeksi. Katon katemateriaalina on käytetty peltiä. Kiinteistössä sijaitsevan asuinrakennuksen asuinpinta-ala on kokonaisuudessaan 241,5 m<sup>2</sup> ja sen hallintaperuste on oma. Huoneistoja rakennuksessa on kolme, kooltaan kaikki ovat 80,5 m<sup>2</sup>. Autotalleja rakennuksen yhteydessä on kolme, lisäksi rakennuksen yhteydessä on ulkoiluvälinevarastot sekä taloyhtiön yhteinen varasto. Lämmitysjärjestelmänä asuinrakennuksessa on nykyään ilmavesilämpöpumpun avulla toimiva keskuslämmitys. Ilmanvaihtojärjestelmä rakennuksessa on painovoimainen. Asuinrakennuksen yhteydessä olevien ulkoiluvälinevarastojen lisäksi kiinteistössä on erillinen varastorakennus, jossa on jokaiselle asuinhuoneistolle oma varasto. Taloyhtiössä isännöinti ja kiinteistönhoito on järjestetty omatoimisesti. Isännöitsijänä taloyhtiössä toimii hallituksen puheenjohtaja Olli Ceder. (Asunto-osakeyhtiö Mehiläisentie Isännöitsijäntodistus 4.11.2020.)

### 5.2 Osakkeiden omistushistoria

Taloyhtiön osakekanta on yhteensä 30 osaketta ja jokainen huoneisto on 10 osaketta. Taloyhtiön osakkaina oli pitkään alkuperäiset pariskunnat, jotka rakennuttivat kiinteistössä sijaitsevan rakennuksen. Kun alkuperäiset osakkaat myivät osakkeensa huoneistot 1 ja 3 siirtyivät ensimmäisiltä ja samalla alkuperäisiltä omistajiltaan suoraan tämänhetkisille omistajilleen. Huoneisto 2 oli ensimmäisten omistajiensa jälkeen yhdellä omistajalla ennen kuin siirtyi tämänhetkiselle omistajalle. Osakkeiden omistuskanta on näin ollen pysynyt samoilla osakkailla pitkään, joten yhtiötä on hallittu

samoilla periaatteilla pitkään. Yhtiössä ei näin ollen myöskään ole ollut paljoakaan uusia osakkaita tuomassa uusia näkemyksiä kiinteistön hoitoon, vaan osakkaat ovat olleet tyytyväisiä vanhoihin tapoihin. Huoneistot ovat olleet aina niin sanotusti osakkaidensa omassa käytössä, eikä niitä ole vuokrattu ulkopuolisille tahoille. Tällä hetkellä huoneistossa 3 asuu osakas itse ja huoneistoissa 1 ja 2 asuvat huoneistojen hallitsijoina olevien osakkaiden sukulaiset. (Cederin ja Malmberg-Cederin henkilökohtainen tiedonanto 21.11.2020.)

### 5.3 Parannus- ja korjaushankkeet taloyhtiön historiassa ja tulevaisuudessa

Taloyhtiössä on pyritty vuosien aikana ylläpitämään kiinteistön kuntoa tekemättä suuria parannus- ja korjaushankkeita. Kiinteistön hoidossa ei myöskään ole oltu suunnitelmallisia, sillä yhtiössä ei ole laadittu minkäänlaisia suunnitelmia tulevia korjaus- ja kunnostushakkeita ajatellen tuleville vuosille. Taloyhtiössä onkin pyritty selviytymään minimikustannuksilla vuosien ajan, ilman suuria investointeja. Korjaus- ja parannushankkeista ei myöskään ole pidetty kirjaa ennen nykyistä hallitusta, joten kaikesta ei ole varmaa tietoa. Kiinteistö ja siinä olevat rakennukset kuitenkin teknisesti vanhenevat ja kuluvat käytössä, joten arvon säilyttämiseksi nykyiset osakkaat ovat joutuneet tekemään erilaisia hankkeita kiinteistön kunnossapidon ylläpitämiseksi. (Cederin ja Malmberg-Cederin henkilökohtainen tiedonanto 21.11.2020.)

Tiedossa olevia tehtyjä korjaushankkeita on listattuna taloyhtiössä vuodesta 2019. Kesällä 2019 taloyhtiössä kunnostettiin etelänpuoleinen päätykolmio sekä puuverhoilut maalattiin. Kesän 2019 aikana autotallien ovet myös kunnostettiin. Lisäksi vuoden 2019 aikana katolle asennettiin myös pellit ovien yläpuolelle, estämään lumen putoamista katoilta. Myös välikaton ilmastointihormit tarkastettiin ja kunnostettiin, yhden asunnon vuotavan ilmastointiventtiili havainnon jälkeen. Keväällä 2020 yhden huoneiston osakas on suorittanut huoneistossaan kunnossapito- tai muutostyönä kosteusvaurion saneerauksen. Huoneistossa saneerattiin remontin yhteydessä koko käyttövesiputkisto. Hallituksen kokouksessa 30.7.2020 päätettiin myös käyttövesiputkiston saneeraus tehtäväksi myös muiden kiinteistön asuntojen osalta viiden vuoden sisällä. Kesällä 2020 kartoitettiin myös kattoremontin tarvetta, mutta hallitus päätti, että kattoremonttia ei toteuteta nyt, vaan se siirtyy tulevaisuuteen. Kattoremontille tuli

kuitenkin äkillisesti tarve lokakuussa 2020 kun yhden asunnon kohdalla katto alkoi vuotamaan kastaen myös sisäkaton. Taloyhtiön hallitus päätti kokouksessaan 25.10.2020 asuinrakennuksen katon pikaisesta korjauksesta. Kattoremontti toteutettiin nopealla aikataululla joulukuun 2020 ja tammikuun 2021 aikana. (Asunto-osakeyhtiö Mehiläisentie Isännöitsijäntodistus 4.11.2020.)

Muita tiedossa olevia ennen vuotta 2019 tehtyjä hankkeita taloyhtiössä on ollut myös muutamia. Lämmitysjärjestelmä on vaihdettu hiljattain öljylämmityksestä ilmavesilämpöpumpun avulla tapahtuvaan keskuslämmitykseen. Huoneistojen etuovet ovat myös vaihdettu uusiin vuonna 2011. (Asunto-osakeyhtiö Mehiläisentie Isännöitsijäntodistus 4.11.2020.)

Taloyhtiössä on suunnitteilla runkovesiputken saneeraus lähivuosien aikana. Lisäksi varastorakennuksen katon remontointi on suunniteltu toteutettavaksi lähivuosina. Taloyhtiössä ei näiden suunnitelmien lisäksi ole laadittuna mitään pitkänajan tähtäimen suunnitelmia korjaus- ja parannushankkeille. Taloyhtiössä ei myöskään ole tiedossa olennaisia vikoja tai puutteita kiinteistössä ja sen rakennuksissa. (Cederin ja Malmberg-Cederin henkilökohtainen tiedonanto 21.11.2020.)

## 6 TALOYHTIÖN TALOUS TÄLLÄ HETKELLÄ

Asunto-osakeyhtiö Mehiläisentie 10 talous on tällä hetkellä tutkimusaineiston perusteella melko heikko. Kiinteistön hoitokuluja ei ole pystytty kattamaan kerättävillä vastikkeilla, vaan tulos on ollut tappiollinen. Asunto-osakeyhtiö on joutunut viimeisen vuoden aikana tekemään kattavia korjaushankkeita, mikä näkyy jo entuudestaan huonosti hoidetussa taloudessa. Taloyhtiön talous on ollut nyt uuden hallituksen aikana tappiollinen, sillä hallitus on joutunut tekemään päätöksiä mittavien korjaushankkeiden toteutuksesta.

### 6.1 Asunto-osakeyhtiön tuotot

Asunto-osakeyhtiö perii osakkailtaan hoitovastiketta, mutta vastikkeita ei ole tämän enempää jaoteltu. Taloyhtiössä oli määritelty hoitovastikkeeksi 200 euroa kuukaudessa per asunto. Taloyhtiönhallitus päätti kuitenkin heinäkuussa 2020 korottaa yhtiövastiketta 120 euroa kuukaudessa asuntoa kohden. 1.8.2020 alkaen taloyhtiön hoitovastike onkin ollut 320 euroa kuukaudessa asuntoa kohden. Asunto-osakeyhtiön puheenjohtaja Olli Ceder sanoo, että vastikkeen noston perusteena on yhtiön nostaman lainan kulujen kattaminen. Yhtiön hallitus päätti kokouksessaan 25.2.2021 nostaa yhtiövastiketta vielä 20 euroa kuukaudessa asuntoa kohden, ollen 1.3 alkaen 340 euroa kuukaudessa asuntoa kohden. Perusteena vastikkeen nostoon katsottiin olevan vuosittaisten kulujen parempi kattaminen. (Asunto-osakeyhtiö Mehiläisentie 10 hallituksen kokous 1/2021 pöytäkirja, 10.) Hoitovastikkeen lisäksi taloyhtiö perii 15 euron vesimaksun henkilöä kohden kuukaudessa. (Cederin ja Malmberg-Cederin henkilökohtainen tiedonanto 21.12.2020). Asunto-osakeyhtiö alkaa keräämään 1.3 alkaen osakkailtaan myös 20 euron sähkömaksua asuntoa kohden (Asunto-osakeyhtiö Mehiläisentie 10 hallituksen kokous 1/2021 pöytäkirja, 10). Vastikkeita ja vesimaksuja ei eritellä kirjanpidossa. Taloyhtiön ainoita tuottoja ovatkin nämä hoitovastikkeiksi kirjattavat vastikkeet ja vesimaksut. Kaikkiaan tuloja vuoden 2021 korotetuilla määrillä taloyhtiö saa vuodessa 13 860 euroa (hoitovastikkeet: 3 asuntoa x 12kk x 340€, vesimaksut: 5 hlö x 12 kk x 15€ ja sähkömaksut: 3 asuntoa x 12kk x 20€).

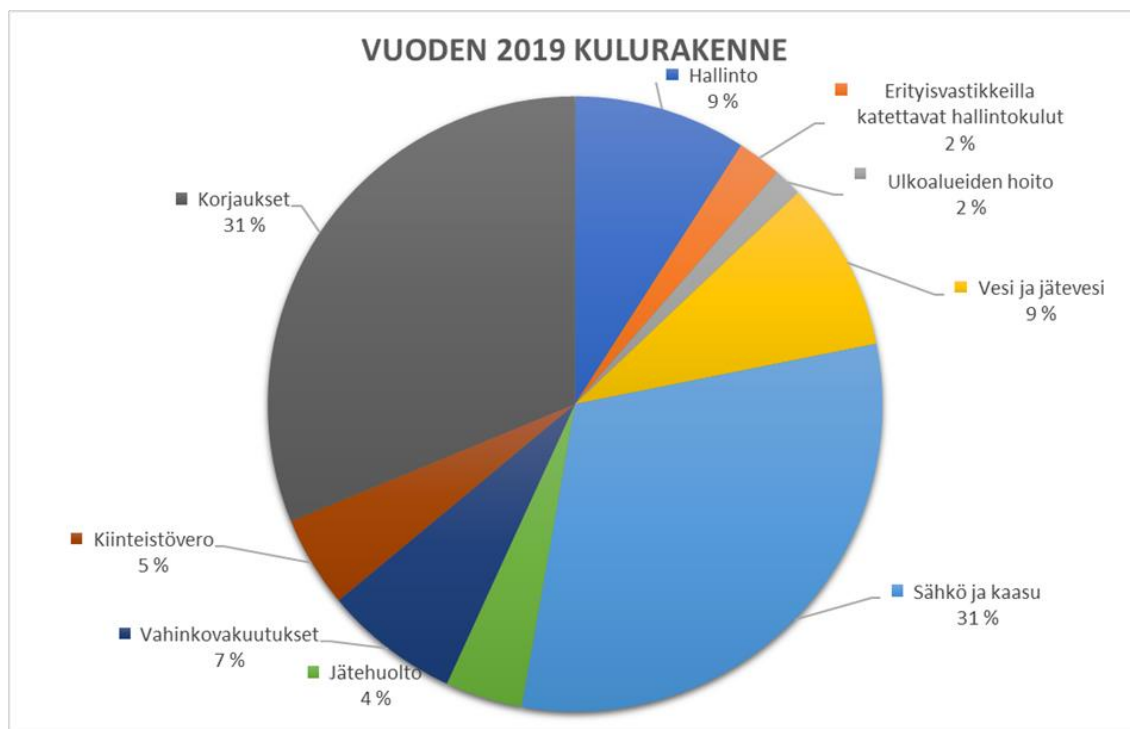
Vuonna 2019 entisillä vastikkeilla Asunto-osakeyhtiö Mehiläisentie 10 sai tuottoja 10 543,30 euroa. Vuoden 2019 tuotot olivat vuoden 2018 tuottoja hieman korkeammat (2018: 8 305,94 euroa). (Asunto-osakeyhtiö Mehiläisentie 10 tilinpäätös 1.1.2019-31.12.2019.) Tähän on syynä muun muassa asunto-osakeyhtiön hallituksen vuonna 2019 tekemästä päätöksestä korottaa vesimaksua henkilöä kohden. Syynä saattaa olla myös se, että aikaisemman hallituksen aikana hallitus saattoi päättää, että osakkaiden ei tarvinnut loppuvuonna maksaa lainkaan vastikkeita, mikäli vuoden kulut oli katettu. Vuonna 2018 hallitus oli näin päättänyt eikä näin ollen koko loppu vuodelta ollut kerätty vastikkeita osakkailta. (Cederin ja Malmberg-Cederin henkilökohtainen tiedonanto 23.1.2021.)

## 6.2 Asunto-osakeyhtiön kulut

Asunto-osakeyhtiö Mehiläisentie 10:llä kuluja kaikkiaan vuonna 2019 tilinpäätöksen mukaan oli noin 11 900 euroa. Kohteena olevan asunto-osakeyhtiön kulurakennetta vuoden 2019 osalta on tarkasteltu alla olevan kaavion avulla. Kaavio on laadittu opinäytetyön toteuttajan toimesta asunto-osakeyhtiön tilinpäätöksen perusteella laskien prosenttiosuudet tuloslaskelmasta saatujen lukujen perusteella. Vuoden 2019 suurimmat kulut olivat korjauskulut sekä sähkö- ja kaasukulut, jotka kattoivat molemmat 31 prosenttia koko vuoden kuluista. Seuraavaksi suurimmat kuluerät olivat hallintokulut sekä vesi ja jätevesikulut, joita molempia oli yhdeksän prosenttia koko vuoden kuluista. Hallintokulut pitivät sisällään kirjanpidon palvelut ja seitsemän prosenttia vuoden 2019 kuluista oli vahinkovakuutuksien kuluja. Kiinteistöverokuluja asunto-osakeyhtiö maksoi vuonna 2019 viisi prosenttia kaikista kuluista yhteensä ja jätahuollonkuluja oli neljä prosenttia vuoden kuluista. Erityisvastikkeella katettavia hallintokuluja, joita tässä yhtiössä on kaapeliliittymäkulut, sekä ulkoalueiden hoitokuluja oli molempia vuoden 2019 kuluista kaksi prosenttia. (Asunto-osakeyhtiö Mehiläisentie 10 tilinpäätös 1.1.2019-31.12.2019.)

Kuluissa suurimmat muutokset edellisvuoteen eli vuoteen 2018 tapahtui korjauskuluissa sekä hallintokuluissa. Korjauskulut nousivat vuodesta 2018 vuoteen 2019 lähes 3500 euroa, koska asunto-osakeyhtiön rakennuksissa tehtiin suuria parannushankkeita. Hallintokuluissa tapahtui myös lähes 1 000 euron nousu johtuen tilitoimiston

omistusrakenteen muutoksen seurauksena tapahtuneesta palveluhinnaston muutoksesta. (Cederin ja Malmberg-Cederin henkilökohtainen tiedonanto 21.12.2020.)



Kuvio 1. Asunto-osakeyhtiön kulurakenne vuonna 2019. Lähde: Asunto-osakeyhtiö Mehiläisentie 10 tilinpäätös 1.1.2019-31.12.2019.

Vuonna 2020 asunto-osakeyhtiön kulut muuttuivat muutamien kulujen osalta. Vuonna 2020 asunto-osakeyhtiöllä ei ole lainkaan hallintokuluja, sillä kirjanpitoa alettiin hoitaa omatoimisesti runsaasti nousseiden hintojen vuoksi. Toinen kulu, joka muuttui, oli korjauskulut. Näiden kulujen nousu johtui suurista korjaustarpeista, mutta kulut koskivat vain vuotta 2020 eikä ole toistuvia. Asunto-osakeyhtiön tuleviin vuosiin kohdistuu 385 euron kuukausittainen lainan lyhennyserä tehtyjen korjausten vuoksi. (Cederin ja Malmberg-Cederin henkilökohtainen tiedonanto 15.12.2020 & 21.12.2020.) Vuoden 2021 kulut pysyvät hallituksen puheenjohtajan mukaan lähes ennallaan vuoden 2020 tasossa pois lukien korjauskulut. Näin ollen vuoden 2021 kulut ovat noin 12 000 euroa, laskettuna vuoden 2019 kulujen mukaan. Tähän on laskettu mukaan asunto-osakeyhtiön lainan lyhennyserät, erityisvastikkeilla katettavat hallintokulut, ulkoalueiden hoitokulut, vesi- ja jätevesikulut, sähkö- ja kaasukulut, jätehuoltokulut, vahinkovakuutuskulut sekä kiinteistövero. Tämän kuluarvion lisäksi kohde taloyhtiöön on vuoden 2021 aikana tulossa erä hallintokuluista, koska taloyhtiön hallitus päätti

kokouksessaan 25.2.2021 ulkoistaa tilinpäätöksen laadinnan (Asunto-osakeyhtiö Mehiläisentie 10 hallituksen kokous 1/2021 pöytäkirja, 12). Laskelmaan ei myöskään ole laskettu lainkaan mahdollisista korjauksista syntyviä kuluja. Kuluja ja niiden kehitystä tulisi seurata mahdollisimman tarkasti ja lisäksi niihin pitäisi pyrkiä vaikuttamaan niin paljon kuin mahdollista.

### 6.3 Hoitokate

Tuloslaskelmassa hoitokate eli käyttökate kertoo tilikauden tulojen sekä menojen välisen erotuksen ennen poistoja ja rahoitusmenoja (Kotitalolehden www-sivut 2021). Asunto-osakeyhtiö Mehiläisentie 10:n hoitokate on vuonna 2019 ollut lähes 1 500 euroa miinuksella (Asunto-osakeyhtiö Mehiläisentie 10 tilinpäätös 1.1.2019-31.12.2019). Vuonna 2019 kulut ovat näin ollen olleet tuloja huomattavasti suuremmat, mikä ei ole taloudenpidon kannalta hyvä asia. Vuoden 2020 tilinpäätös ei ole vielä valmistunut, mutta havainnoinnin ja tapahtuneiden mukaan myös vuoden 2020 hoitokate jää myös reilusti negatiiviseksi.

Vuoden 2021 tuottoja ja kuluja arvioitaessa tässä opinnäytetyössä saatiin tuloiksi 13 860 euroa ja kuluiksi noin 12 000 euroa, kuluihin ei ole huomioitu mahdollisia korjauskuluja eikä tilinpäätöksen ulkoistuksen kuluja. Hoitokate jää näin ollen edellä mainituilla tuotoilla ja kuluilla niukasti positiiviseksi, mutta mikäli asunto-osakeyhtiölle tulee muita kuluja esimerkiksi korjauskuluja, hoitokate saattaa mennä negatiiviseksi. Asunto-osakeyhtiö ei pyri tavoittelemaan voittoa, mutta vuotuiset kulut tulisi pystyä kattamaan vuotuisilla tuotoilla ja tämä on syytä ottaa huomioon myös kohde asunto-osakeyhtiön taloudenpidossa.

### 6.4 Asunto-osakeyhtiön lainat

Asunto-osakeyhtiö Mehiläisentie 10 on ottanut lainaa rahoittaakseen äkillisiä korjaushankkeita vuonna 2020. Taloyhtiölle on otettu 20 000 euron laina Länsi-Suomen Osuuspankista 14.7.2020, joka otettiin kattamaan yhden huoneiston kylpyhuoneen vesivahingosta johtuneen remontin taloyhtiöosuutta. Takaisinmaksuaikataulu on tässä lainassa 7 vuotta. (Asunto-osakeyhtiö Mehiläisentie Isännöitsijäntodistus 4.11.2020.)

Asuinrakennuksen kattoremonttia varten taloyhtiö nosti 3.12.2020 uuden lainan Länsi-Suomen Osuuspankista suuruudeltaan 50 000 euroa. Lainat yhdistettiin toisen lainan ottamisen yhteydessä, ja uudeksi takaisinmaksuaikatauluksi tuli 15 vuotta. Taloyhtiöllä on lainaa näin ollen yhteensä 70 000 euroa. Asunto-osakeyhtiö lyhentää lainaa kuukausittain 385 euroa, jonka taloyhtiön hallitus huomioi vastikkeessa nostoen sitä 1.8.2020 alkaen niin että se on tällä hetkellä 320 euroa kuukaudessa asuntoa kohden. Lainan takaisinmaksuerät katetaan vastikkeella, mutta erilliseksi pääomavastikkeeksi vastiketta ei ole eritelty. (Cederin ja Malmberg-Cederin henkilökohtainen tiedonanto 21.12.2020 & 23.1.2021.)

## 6.5 Tase

Asunto-osakeyhtiön tilinpäätöksen tase ilmaisee yhtiön varat ja velat. Vastaavaa puoli ilmaisee yhtiön varat ja vastattavaa puoli puolestaan velat. Kohde asunto-osakeyhtiön taseen vastaavaa puolella 31.12.2019 pysyviä vastaavia oli kaikkiaan 74 823,79 euroa. Aineettomia hyödykkeitä näistä oli 172,89 euron edestä. Aineellisia hyödykkeitä asunto-osakeyhtiöllä kaikkiaan tuolloin oli 73 961,99 euron edestä. Asunto-osakeyhtiön aineellisia hyödykkeitä ovat maa-alueet, omistusrakennukset ja rakennelmat sekä koneet ja kalusto. Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden lisäksi asunto-osakeyhtiöllä oli pysyvissä vastaavissa sijoituksia 688,91 euron edestä. Taseen vaihtuvissa vastaavissa 31.12.2019 asunto-osakeyhtiöllä oli rahoja ja pankkisaamisia 3 120,09 euroa. Kaikkiaan vastaavaa puolella oli 77 943,88. Edelliseen vuoteen nähden luku oli hieman pienentynyt, kun se oli 79 348,03 euroa 31.12.2018. Muutosta oli tapahtunut aineettomissa hyödykkeissä sekä raha ja pankkisaamisissa. (Asunto-osakeyhtiö Mehiläisentie 10 tilinpäätös 1.1.2019-31.12.2019.)

Taseen vastattavaa puolella omaa pääomaa on kaikkiaan kohde asunto-osakeyhtiöllä 69 477,47 euron edestä. Tämä luku muodostuu osakepääomasta, rakennusrahastosta, arvonkorotusrahastosta, lainanlyhennysrahastosta, edellisten tilikausien yli-/alijäämästä sekä tilikauden yli-/alijäämästä. Oman pääoman lisäksi asunto-osakeyhtiöllä on vastattavaa puolella tilinpäätössiirtoina 8 466,41 euron edestä asuintalovaroja. Kaikkiaan vastattavaa asunto-osakeyhtiöllä on taseessa 77 943,88 euroa. (Asunto-osakeyhtiö Mehiläisentie 10 tilinpäätös 1.1.2019-31.12.2019.)



## 7 TALOYHTIÖN TALOUDENPIDON ANALYSOINTI

Opinnäytetyötä varten tutkittiin asunto-osakeyhtiön taloutta viimeisten kolmen valmistuneen tilinpäätöksen ja haastattelujen avulla. Haastatteluissa selvitettiin asunto-osakeyhtiön hallituksen puheenjohtajalta vuoden 2020 taloudellisesta tilanteesta sekä aiemmista vuosista. Aineistoista ja haastatteluista saatujen tietojen sekä havainnoinnin perusteella taloyhtiön taloutta on historian aikana pidetty melko paljon huolehtien vain välttämättömistä menoista. Asunto-osakeyhtiössä on saatettu jättää maksamatta loppuvuoden vastikkeita, jotta vastikeylijäämää ei olisi kertynyt. Talouden kehittämiseksi ei ole uhrattu aikaa, vaan minimi kustannuksilla on hoidettu kiinteistöä ja sen rakennuksia. Näin on saatettu toimia, jotta säästyttäisiin suurilta kuluilta. Tämä on varmasti syy myös sille, että taloyhtiössä on ollut pitkään matala hoitovastike. Matalalla vastikkeella voidaan selittää myös kohde taloyhtiössä tapahtunutta tarvittavien kunnostustöiden tekemättömyyttä ajallaan. Pitkälti syynä on varmasti ollut kokemattomuus ja ammattitaidonpuute sekä talouden- että kiinteistönpidossa, jolloin tietotaito näistä on puuttunut.

Nyt uuden hallituksen aikana on aloitettu toteuttamaan tarvittavia kiinteistön vaatimia korjaushankkeita pakon edessä. Laaja korjaushankkeiden teko näkyy vahvasti taloyhtiön taloudessa. Tulos on jäänyt useampana vuotena negatiiviseksi. Negatiivinen tulos peräkkäisinä vuosina rasittaa taloyhtiön taloudellista tilannetta. Taloutta rasittaa myös vuosia matalana pidetty vastike, jonka vuoksi joudutaan ottamaan lainaa hankkeisiin, jotka ovat kiinteistön kunnan kannalta välttämättömiä hoitaa.

Taloudenpidossa sekä talouteen heijastuvassa kiinteistönpidossa ilmenee myös vahvasti se, että asunto-osakeyhtiötä on johdettu ilman pidemmän aikavälin suunnitelmia. Asunto-osakeyhtiössä on havaintojen mukaan eletty ilman suunnitelmia, sillä taloyhtiössä ei ole edes laadittu seuraavalle vuodelle minkäänlaista talousarviota, pitkäaikavälin taloussuunnitelmia ei ole myöskään laadittu. Suunnitelmien puutteellisuuden vuoksi, toteutuneita vuosia ei myöskään ole voitu verrata suunnitelmiin ja muodostaa jälkilaskelmia. Jälkilaskelmat ovat merkittävä mittari siinä, miten taloutta on osattu arvioida ja näin ollen siinä millainen taloudellinen tilanne asunto-osakeyhtiössä on.

Aineistoista saadun tiedon perusteella asunto-osakeyhtiössä vastikkeiden perinnässä on myös kohtia, joita tulisi muuttaa. Vastikkeisiin liittyen ensimmäinen huomion arvoinen kohta pääomavastikkeen erottaminen hoitovastikkeesta. Pääomavastikkeen avulla on tarkoitus kattaa pääomakuluja eikä hoitovastikkeen avulla katettavia hoitokuluja. Vastikkeet tulisi näin ollen erottaa, jotta varat käytettäisiin niille tarkoitettuihin kuluihin. Näin toimien osakkaat eivät asetu myöskään eriarvoiseen asemaan. Toisena kohtana vastikkeiden perinnässä huomio kiinnittyy vastikkeiden osalta kuluihin, jotka on merkitty erityisvastikkeella katettaviksi hallintokuluiksi. Asunto-osakeyhtiö ei kuuluista huolimatta kerää osakkailta erityisvastiketta, jolla kattaisi kyseisiä kuluja.

## 8 KEHITYSIDEOITA TALOYHTIÖLLE

Tässä kappaleessa on esitetty kehitysehdotuksia Asunto-osakeyhtiö Mehiläisentie 10:lle. Kehitysehdotukset perustuvat havaittuihin taloudellisiin seikkoihin yhtiön pidossa haastattelujen, havainnoinnin ja dokumenttianalyysin perusteella. Ehdotusten avulla asunto-osakeyhtiöllä on mahdollisuus saada asunto-osakeyhtiön taloutta paremmaksi, jonka avulla myös asunto-osakeyhtiön arvo kohoaa. Kun asunto-osakeyhtiön arvo saadaan parannettua, osakkaiden on helpompi saada asuntonsa myytyä tilanteen tullen ja heidän on myös mahdollisuus saada parempi hinta asunnosta sitä myydessä. Huonosti hoidettu talous saattaa myös karkottaa osakkaita.

### 8.1 Yhtiövastikkeen jako selkeämmin

Asunto-osakeyhtiön taloutta tutkittaessa kiinnittyy huomio vastikkeiden jakoon, jota toimeksiantajana toimivassa taloyhtiössä ei ole tehty. Hyödyllistä olisikin tulevaisuutta varten jakaa vastikkeita käyttötarkoituksen mukaan. Jaon myötä eri tarkoituksiin tarkoitettut rahat eivät sekoittuisi, vaan ne käytettäisiin niihin tarkoituksiin mihin ovat tarkoitettu. Näin osakkaat eivät myöskään joutuisi eriarvoiseen asemaan, kun varat käytetään oikeisiin tarkoituksiin. Vastikkeen jaon myötä vastikkeiden seuraaminen sekä oikean suuruuden mitoittaminenkin helpottuisi. Vastikkeet tulisi jakaa vähintään hoitovastikkeeksi, rahoitusvastikkeeksi ja erillisvastikkeeksi, jolla katettaisiin vesimaksut sekä asunto-osakeyhtiön tuloslaskelmassa kuluina näkyvät muut erillisvastikkekulut. Hoitovastikkeen avulla katettaisiin kiinteistön hoitokulut, joita ovat esimerkiksi jäte- ja vakuutusmaksut. Rahoitusvastikkeen avulla katettaisiin rahoituslaitoksilta otettujen lainojen takaisinmaksueriä ja korkokuluja. Erillisvastikkeen avulla suoritettaisiin vesimaksut, sähkömaksut sekä esimerkiksi kaapeliliittymäkulujen maksut, jotka tilinpäätöksessä näkyvät.

Käytännössä tämä yhtiövastikkeen jako toteutetaan niin, että osakkaat maksavat kuukausittain yhtiöjärjestyksen mukaisen määrän yhtiövastiketta, joka eritellään asunto-osakeyhtiön kirjanpidossa. Osakkaiden maksama yhtiövastike pitää sisällään kaikki eriteltyt vastikkeet. Opinnäytetyön kohteena olevassa asunto-osakeyhtiössä yhtiövastikkeesta eriteltäviä vastikkeita tulisi olla hoitovastike, rahoitusvastike ja erillisvastike.

Nämä yhtiövastikkeesta eriteltävät vastikkeet eritellään tilinpäätöksen tuloslaskelmassa kukin omaksi rivikseen tuloslaskelman tuotot kohtaan.

## 8.2 Suunnitelmien sekä selvitysten laatiminen

Kohteena olevassa asunto-osakeyhtiössä vallitsee suunnitelmattomuus. Asunto-osakeyhtiössä ei ole laadittuna selkeää strategiaa tulevaisuuteen, jonka avulla kiinteistöä hoidetaan. Strategian puute aiheuttaa yhtiöön pitkäjänteisen taloudenpidon puutteen. Tästä johtuen strategian ja suunnitelmien laatiminen asunto-osakeyhtiölle on asia johon talouden parantumisen kannalta olisi merkityksellistä panostaa. Suunnitelmien avulla asunto-osakeyhtiö pystyisi ennustamaan ja näin ollen varautumaan tuleviin tapahtumiin. Asunto-osakeyhtiön talouden pidon kannalta hyödyllisiä suunnitelmia ja selvityksiä toteutettaviksi tässä asunto osakeyhtiössä on vuosittainen talousarvio, talousarviovertailu, jälkilaskelma, kunnossapitotarveselvitys sekä pitkän aikavälin taloussuunnitelma.

### 8.2.1 Vuosittaisen talousarvion laatiminen

Vuosittain toteutettavan talousarvion laatimisen avulla asunto-osakeyhtiö pystyisi suunnittelemaan seuraavaa vuotta ja laskemaan tulevan vuoden vastiketarpeen helpommin. Talousarvion tärkein tarkoitus onkin selvittää yhtiövastikkeiden suuruus. Talousarvio perustuu edellisen tilikauden tilinpäätökseen.

Talousarvion voi laatia asunto-osakeyhtiön hallitus tai isännöitsijä. Talousarvio on tulokinnan helpottamisen vuoksi järkevä laatia tuloslaskelmakaavan mukaiseen muotoon. Laadinta aloitetaankin arvioimalla tulevan tilikauden kuluja. Arviointi aloitetaan arvioimalla kiinteistön hoitoon kohdistuvat menot. Lisäksi arvioidaan hoitovastikkeella katettavaksi suunnitellut aktivointi kulut. Kiinteistön hoitoon kohdistuvien menojen jälkeen arvioidaisiin asunto-osakeyhtiön muut tuotot, joita tässä yhtiössä ei kuitenkaan ole, sillä yhtiö ei saa vuokratuottoja eikä käyttökorvauksia. Näin ollen kaikki hoitomenot on katettava osakkailta perittävillä hoitovastikkeilla. Huomioitavaa laskelman teossa on, jos edellisen vuoden talousarvio on talousarviovertailussa huomattu toteutuneen ylijäämäisenä, eli tilanteessa, jossa vastikkeilla katettavat kulut on ollut

pienemmät mitä vastikkeina perittävät tulot. Myös vastaavasti on otettava talousarviossa huomioon, mikäli edellinen vuosi on ollut alijäämäinen. (Omataloyhtiön www-sivut, 2011.)

Taloyhtiöllä olevan pankkilainan vuoksi, asunto-osakeyhtiön tulee tehdä niistä lainakohtainen talousarvio. Arvio tehdään samoin kuin hoitovastikkeiden osalta. Arviossa ensin arvioidaan korko-, lyhennys- ja lainanhoitokulut, joiden perusteella saadaan selville määrä, joka asunto-osakeyhtiön on perittävä pääomavastikkeina. (Omataloyhtiön www-sivut, 2011.)

### 8.2.2 Talousarviovertailuiden laatiminen

Asunto-osakeyhtiön olisi hyvä aloittaa seuraamaan talouttaan talousarviovertailuiden avulla. Asunto-osakeyhtiölain perusteella asunto-osakeyhtiön olisi hyvä tehdä talousarviovertailu vuosittain. Vertailun laatiminen helpottaisi myös vuosittaisen toimintakertomuksen laatimista, sillä asunto-osakeyhtiölain nojalla asunto-osakeyhtiön on arvioitava toimintakertomuksessaan talousarvion toteutumista sekä merkittäviä poikkeamia. (Asunto-osakeyhtiölaki 10 luku 5§). Talousarviovertailussa asunto-osakeyhtiön talousarvion toteutumista vertaillaan toteutuneisiin lukuihin. Asunto-osakeyhtiön isännöitsijän tulisi laatia talousarviovertailu hallitukselle vähintään puolivuositain, mielellään useamminkin. Talousarviovertailussa tulisi selvittää rinnakkaisasetelmana toteumaluvut, vahvistetun talousarvion luvut tulo- ja menoerittäin sekä näiden lukujen erotukset. (Averan www-sivut, 2021.) Talousarviovertailu toteutetaan tuloslaskelmapohjan mukaisesti käyttäen samoja rivejä kuin tuloslaskelmassa.

<b>TALOUSARVIOVERTAILU</b>				
<b>KIINTEISTÖN HOITO JA RAKENTAMINEN</b>	<b>TALOUSARVIO</b>	<b>TOTEUMA</b>	<b>ERO</b>	
<b>HOITOTULOT</b>				
Aikaisempi hoitoilyläämä	0,00	0,00	+/- 0,00	
Hoitovastikkeet	0,00	0,00	+/- 0,00	
Kulutusperusteiset vastikkeet	0,00	0,00	+/- 0,00	
Eriyisvastikkeet	0,00	0,00	+/- 0,00	
Vuokrat	0,00	0,00	+/- 0,00	
Käyttökorvaukset	0,00	0,00	+/- 0,00	
Muut tulot	0,00	0,00	+/- 0,00	
Lainojen nostot	0,00	0,00	+/- 0,00	
Rahoitustulot (hoito)	0,00	0,00	+/- 0,00	
<b>TULOT yhteensä</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>+/- 0,00</b>	
<b>HOITOMENOT</b>				
Henkilöstömenot	0,00	0,00	+/- 0,00	
Hallinto	0,00	0,00	+/- 0,00	
Käyttö ja huolto	0,00	0,00	+/- 0,00	
Ulkoalueiden hoito	0,00	0,00	+/- 0,00	
Siivous	0,00	0,00	+/- 0,00	
Lämmitys	0,00	0,00	+/- 0,00	
Vesi ja jätevesi	0,00	0,00	+/- 0,00	
Sähkö ja kaasut	0,00	0,00	+/- 0,00	
Jätehuolto	0,00	0,00	+/- 0,00	
Vahinkovakuutukset	0,00	0,00	+/- 0,00	
Vuokrat	0,00	0,00	+/- 0,00	
Kiinteistövero	0,00	0,00	+/- 0,00	
Korjaukset	0,00	0,00	+/- 0,00	
- Saadut korvaukset	- 0,00	- 0,00	+/- 0,00	
- Saadut avustukset	- 0,00	- 0,00	+/- 0,00	
Muut hoitomenot	0,00	0,00	+/- 0,00	
Oman käytön arvonlisävero	0,00	0,00	+/- 0,00	
Aktivoitavat hankinnat suoraan taseeseen	0,00	0,00	+/- 0,00	
Hoitokorot	0,00	0,00	+/- 0,00	
Hoitolainojen lyhennykset	0,00	0,00	+/- 0,00	
Aiempi hoitoalijäämä	0,00	0,00	+/- 0,00	
<b>MENOT yhteensä</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>+/- 0,00</b>	
Rahoitusjäämä talousarviokaudelta	+/- 0,00	+/- 0,00	+/- 0,00	

Kuva 1: Talousarviovertailu osa 1 (Kirjanpitolaikunnan yleisohje 2017).

<b>ERILLISRAHOITETTAVAT HANKKEET</b>				
<b>TULOT</b>				
Hankeilyläämä	0,00	0,00	+/- 0,00	
Hankeosuudet	0,00	0,00	+/- 0,00	
Lainannostot	0,00	0,00	+/- 0,00	
Muut tulot	0,00	0,00	+/- 0,00	
<b>MENOT</b>				
Urakkaerät	0,00	0,00	+/- 0,00	
Valvonta	0,00	0,00	+/- 0,00	
Suunnittelu	0,00	0,00	+/- 0,00	
Muut menot	0,00	0,00	+/- 0,00	
<b>Hankejäämä</b>	<b>+/- 0,00</b>	<b>+/- 0,00</b>	<b>+/- 0,00</b>	
<b>RAHOITUS</b>				
<b>TULOT</b>				
Pääomaylijäämä	0,00	0,00	+/- 0,00	
Pääomavastike	0,00	0,00	+/- 0,00	
Muut tulot	0,00	0,00	+/- 0,00	
<b>MENOT</b>				
Pääoman alijäämät	0,00	0,00	+/- 0,00	
Lyhennykset	0,00	0,00	+/- 0,00	
Korot	0,00	0,00	+/- 0,00	
Muut kulut	0,00	0,00	+/- 0,00	
<b>Pääomajäämä</b>	<b>+/- 0,00</b>	<b>+/- 0,00</b>	<b>+/- 0,00</b>	

Kuva 2: Talousarviovertailu osa 2 (Kirjanpitolaikunnan yleisohje 2017).

### 8.2.3 Jälkilaskelmien laatiminen

Asunto-osakeyhtiön olisi hyvä aloittaa seuraamaan talouttaan myös jälkilaskelmien avulla. Jälkilaskelmat eli vastikelaskelmat laaditaan tilinpäätöshetkellä. Laskelmat tulee laskea asunto-osakeyhtiön eri vastiketuloista sekä niillä katetuista menoista. Laskelmissa tulee myös huomioida edellisten tilikausien vastikkeiden yli- ja alijäämät. Jälkilaskelma lasketaan kaikista asunto-osakeyhtiön perimistä vastikkeista erikseen (hoitovastike, pääomavastike, erityisvastike).

<b>VASTIKERAHOITUSLASKELMA</b>			
<b>KIINTEISTÖN HOITO JA RAKENTAMINEN</b>			
	<b>HOITOTUOTOT</b>		
	Hoitovastikkeet	0,00	
	Kulutusperusteiset vastikkeet	0,00	
	Vuokrat	0,00	
	Käyttökorvaukset	0,00	
	Omaisuuuden myyntituotot	0,00	
	Muut kiinteistön tuotot	0,00	
	Korkotuotot	0,00	
	Osinkotuotot	0,00	
	Muut rahoitustuotot	0,00	
	Poikkeukselliset tuotot	0,00	
	Luottotappiot ja oikaisuerät	+/- 0,00	0,00
	<b>HOITOKULUT</b>		
	Hoitokulut	0,00	
	Korkokulut	0,00	
	Muut rahoituskulut	0,00	
	Poikkeukselliset kulut	0,00	
	Välittömät verot	0,00	
	Aktivoidut hankinnat ja korjaukset	0,00	
	Luottolimitin käytön vähennys	0,00	
	Muut lainojen lyhennykset	0,00	- 0,00
			0,00
	<b>HANKEOSUUSUORITUKSET</b>		0,00
	<b>LUOTTOLIMITIN KÄYTÖN LISÄYS</b>		0,00
	<b>MUUT LAINOJEN NOSTOT</b>		0,00
	<b>OSAKEPÄÄOMAN MAKSULLINEN KOROTTAMINEN</b>		0,00
	<b>MUUT OMAN PÄÄOMAN MAKSULLISET SJOITUKSET</b>		0,00
	<b>OMIEN OSAKKEIDEN HANKKIMINEN/LUNASTAMINEN</b>		- 0,00
	<b>HOITOVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ</b>		+/- 0,00
	<b>EDELLISTEN TILIKAUSIEN HOITOVASTIKEJÄÄMÄ</b>		+/- 0,00
	<b>SIIRTYVÄ HOITOVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ</b>		<b>+/- 0,00</b>

Kuva 3: Vastikerahoituslaskelma osa 1 (Kirjanpitolausokunnan yleisohje 2017).

<b>ERITYISVASTIKKEET</b>			
ERITYISVASTIKETUOTOT			
	Eriyisvastikkeet	0,00	
	Muut tuotot	0,00	0,00
ERITYISVASTIKEKULUT			
	Hoitokulut	0,00	
	Korkokulut	0,00	
	Muut kulut	0,00	
	Aktivoidut hankinnat ja korjaukset	0,00	
	Lainojen lyhennykset	0,00	- 0,00
			0,00
	HANKEOSUUSUORITUKSET (erityisvastike)		0,00
	LAINOJEN NOSTOT (erityisvastike)		0,00
	MUUT OMAN PÄÄOMAN MAKSULLISET SIOITUKSET		0,00
	ERITYISVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ		+/- 0,00
	EDELLISTEN TILIKAUSIEN ERITYISVASTIKEJÄÄMÄ		+/- 0,00
	<b>SIIRTYVÄ ERITYISVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ</b>		<b>+/- 0,00</b>
<b>RAHOITUS</b>			
PÄÄOMATUOTOT			
	Pääomavastikkeet	0,00	
	Pääomavastikkeet (rahastoidut)	0,00	
	Lainaosuussuoritukset	0,00	
	Lainaosuussuoritukset (rahastoidut)	0,00	0,00
PÄÄOMAKULUT			
	Korkokulut	0,00	
	Muut rahoituskulut	0,00	
	Lainojen lyhennykset	0,00	
	Lainaosuuslyhennykset	0,00	- 0,00
			0,00
	PÄÄOMAVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ		+/- 0,00
	EDELLISTEN TILIKAUSIEN PÄÄOMAVASTIKEJÄÄMÄ		+/- 0,00
	<b>SIIRTYVÄ PÄÄOMAVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ</b>		<b>+/- 0,00</b>
	<b>KOKONAIJÄÄMÄ</b>		<b>+/- 0,00</b>

Kuva 4: Vastikerahoituslaskelma osa 2 (Kirjanpitolautakunnan yleisohje 2017).

#### 8.2.4 Kunnossapitotarveselvitys

Asunto-osakeyhtiön talouteen suoran vaikutuksen vuoksi kohde asunto-osakeyhtiössä tärkeää olisi laatia koko kiinteistön laajuinen kunnossapitotarveselvitys. Kunnossapitotarveselvitys tulisi toteuttaa ammattilaisen toteuttamana. Asunto-osakeyhtiölakikin edellyttää, että asunto-osakeyhtiön hallitus esittää vuosittain varsinaisessa yhtiökouksessa kirjallisen selvityksen kunnossapitotarpeista seuraavien viiden vuoden kuluessa. Selvityksen perusteella asunto-osakeyhtiö voisi suunnitella tulevia korjaushankkeita ja niiden rahoittamista, jonka ansiosta talouteen saataisiin myös vakautta.



### 8.2.5 Pitkän aikavälin taloussuunnitelma

Asunto-osakeyhtiön kannattaisikin laatia pitkänaikavälin taloussuunnitelma, jonka avulla voitaisiin kohentaa taloutta tulevaisuudessa. Suunnitelma voitaisiin laatia seuraaville viidelle vuodelle, jonka avulla voidaan suunnitella taloutta paremmin. Talouden suunnitelmassa tulisi huomioida kiinteistön tekniset elinkaaret ja tarvittavat korjaustarpeet. Tulevien vuosien suunnitelman avulla ennakoitaisiin tulevaa, näin välttäisiin taloudellisesti kuormittavilta yllättäviltä menoeriltä. Näin kohdeyhtiö välttyisi vastaavilta tilanteilta, joita nyt vuoden 2020 aikana on tapahtunut.

### 8.3 Taloudellinen puskuri

Kehitysehdotuksenani on myös kohde asunto-osakeyhtiön taloudellisen puskurin kerääminen. Asunto-osakeyhtiön historian ja tämänhetkisen taloudellisen tilanteen perusteella kannattavaa olisi kerätä jonkinlainen taloudellinen puskuri. Puskuri olisi turvaamassa asunto-osakeyhtiön maksuvalmiutta ja sen avulla asunto-osakeyhtiö voisi kattaa mahdollisia yllättäviä kustannuksia tilanteen tullen. Puskurin suuruus voisi olla kolmen kuukauden vastikkeiden suuruinen. Rahaa ei kuitenkaan pidä kerätä liikaa varmuuden vuoksi, sillä jos jokin osakas myy asuntonsa, hänen rahansa ovat kiinni taloyhtiössä.

## LÄHTEET

Asunto-osakeyhtiö Mehiläisentie 10 isännöitsijäntodistus 4.11.2020.

Asunto-osakeyhtiö Mehiläisentie 10 tilinpäätös 1.1.2019-31.12.2019.

Asunto-osakeyhtiö Mehiläisentie 10 tilinpäätös 1.1.2018-31.12.2018.

Asunto-osakeyhtiö Mehiläisentie 10 tilinpäätös 1.1.2017-31.12.2017.

Asunto-osakeyhtiö Mehiläisentie 10 hallituksen kokouksen 1/2021 pöytäkirja  
25.2.2021

Asunto-osakeyhtiölaki 22.12.2009/1599.

Averan www-sivut. Viitattu 2.2.2021. [https://avera.fi/tietopankki/isannoinnin-tehta-  
valuettelo/](https://avera.fi/tietopankki/isannoinnin-tehta-<br/>valuettelo/)

Ceder, O. & Malmberg-Ceder, K. 2020. Asunto-osakeyhtiön hallituksen puheenjohtaja ja osakas. Pori. Haastattelu 21.11.2020. Haastattelijana Iida Kylä-Kause. Muistiinpanot haastattelijan hallussa.

Ceder, O. & Malmberg-Ceder, K. 2020. Asunto-osakeyhtiön hallituksen puheenjohtaja ja osakas. Pori. Haastattelu 15.12.2020. Haastattelijana Iida Kylä-Kause. Muistiinpanot haastattelijan hallussa.

Ceder, O. & Malmberg-Ceder, K. 2020. Asunto-osakeyhtiön hallituksen puheenjohtaja ja osakas. Pori. Haastattelu 21.12.2020. Haastattelijana Iida Kylä-Kause. Muistiinpanot haastattelijan hallussa.

Ceder, O. & Malmberg-Ceder, K. 2021. Asunto-osakeyhtiön hallituksen puheenjohtaja ja osakas. Pori. Haastattelu 23.1.2021. Haastattelijana Iida Kylä-Kause. Muistiinpanot haastattelijan hallussa.

Etelämaa, J. 2014. Jälki- ja lainaosuuslaskenta. 4. painos. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Furuhjelm, M. & Haarma, K. 2013. Vastikkeet taloyhtiössä. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Heinonen, M. 2014. Taloyhtiön talous –osakkaan opas. 2. painos. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Isännöintiverkon www-sivut. Viitattu 10.8.2020. <https://www.isannointiverkko.fi/vinkkari/onko-taloyhtion-talous-kunnossa/>

Jyväskylän yliopiston www-sivut. Viitattu 14.1.2021. <https://koppa.jyu.fi/avoimet/hum/menetelmapolkuja/menetelmapolku/tutkimusstrategiat/laadullinen-tutkimus>

Kirjanpitolautakunnan yleisohje asunto-osakeyhtiöiden ja muiden keskinäisten kiinteistöyhtiöiden kirjanpidosta, tilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta 1.2.2017

Kotitalolehden www-sivut. Viitattu 17.12.2020. <https://www.kotitalolehti.fi/minkalainen-on-hyva-taloyhtion-maksuvalmius/>

Kotitalolehden www-sivut. Viitattu 17.12.2020. <https://www.kotitalolehti.fi/nain-syntyy-taloyhtion-talousarvio/>

Kotitalolehden www-sivut. Viitattu 26.1.2021. <https://www.kotitalolehti.fi/lue-taalta-tarpit-taloyhtion-talouden-seurantaan/>

Kupila, P. 2019. Näin syntyy taloyhtiön talousarvio. Viitattu 6.12.2020. <https://www.kotitalolehti.fi/nain-syntyy-taloyhtion-talousarvio/>

Lehtonen, T. 2019. Taloyhtiö, jossa ei makseta yhtiövastiketta – taustalla piilee usein riskejä. Viitattu 17.1.2021. <https://op.media/asuminen/oma-koti/taloyhtio-jossa-ei-makseta-yhtiovastiketta-taustalla-piilee-usein-riskeja-0ea904cb0b444164bb00011c02fc3dbd>

Ojasalo, K., Moilanen, T. & Ritalahti, J. 2014. Kehittämistyön menetelmät. Uudenlaista osaamista liiketoimintaan. Helsinki: Sanoma Pro. Viitattu 13.8.2020. <https://www.ellibslibrary.com/book/978-952-63-2695-5>

Omataloyhtiö www-sivut. 2012. Viitattu 21.1.2021. [https://www.omataloyhtio.fi/artikkelit/9510/taloyhtion\\_suunnitelmallinen\\_taloudenhoito.htm](https://www.omataloyhtio.fi/artikkelit/9510/taloyhtion_suunnitelmallinen_taloudenhoito.htm)

Oppariapu www-sivut. 2020. Viitattu 12.8.2020. <https://oppiapu.wordpress.com/taustutkimus/>

Oppariapu www-sivut. 2020. Viitattu 19.8.2020. <https://oppiapu.wordpress.com/menetelmat/haastattelut/>

Oppariapu www-sivut. 2021. Viitattu 13.1.2021. <https://oppiapu.wordpress.com/havainnointi/>

Omataloyhtiö www-sivut. 2021. Viitattu 20.1.2021. [https://www.omataloyhtio.fi/artikkelit/9510/taloyhtion\\_suunnitelmallinen\\_taloudenhoito.htm](https://www.omataloyhtio.fi/artikkelit/9510/taloyhtion_suunnitelmallinen_taloudenhoito.htm)

Omataloyhtiö www-sivut. 2021. Viitattu 2.2.2021. [https://www.omataloyhtio.fi/artikkelit/7582/taloyhtion\\_talousarvio\\_pretax.htm](https://www.omataloyhtio.fi/artikkelit/7582/taloyhtion_talousarvio_pretax.htm)

Realiaisännöinnin www-sivut. Viitattu 10.8.2020. [https://www.realiaisannointi.fi/sites/hosting/files/inline/taloyhtion\\_talous\\_opas.pdf](https://www.realiaisannointi.fi/sites/hosting/files/inline/taloyhtion_talous_opas.pdf)

Realiaisännöinnin www-sivut. Viitattu 17.8.2020. <https://www.realiaisannointi.fi/taloyhtion-talous>

Remax www-sivut. Viitattu 26.11.2020. <https://www.remax.fi/yhtiovastike-hoitovastike-rahoitusvastike/>

Sillanpää, M. & Vahtera, V. 2011. Asunto-osakeyhtiölaki käytännössä. WSOYpro Oy. Viitattu 13.8.2020. <https://verkkokirjahylly-almatalent-fi.lillukka.samk.fi/teos/GAB-BEXDTEF#kohta:64>

Sijoitusoven www-sivut. Viitattu 28.1.2021. <https://sijoitusovi.com/tilinpaatoksen-lukujen-lyhyt-oppimaara/>

Suomen kiinteistölehden www-sivut. Viitattu 21.12.2020. [https://www.kiinteistolehti.fi/taloyhtion\\_talous/](https://www.kiinteistolehti.fi/taloyhtion_talous/)

Suomen kiinteistölehden www-sivut. Viitattu 26.11.2020. <https://www.kiinteistolehti.fi/kiinteistopidon-kasitteita/>

Talokummi www-sivut. 2018 Viitattu 21.1.2021. <https://www.talokummi.fi/taloyhtion-yleisimmat-remontit/>

Walliman, N. 2018. Research Methods: The Basics. Routledge. Viitattu 7.1.2021. [https://books.google.fi/books?hl=en&lr=&id=M6QzDwAAQBAJ&oi=fnd&pg=PT12&dq=research+methods&ots=AjedCJV-ws&sig=RJmIcXsBu1JNBKSUFxxp3Y-qewI&redir\\_esc=y#v=onepage&q=research%20methods&f=false](https://books.google.fi/books?hl=en&lr=&id=M6QzDwAAQBAJ&oi=fnd&pg=PT12&dq=research+methods&ots=AjedCJV-ws&sig=RJmIcXsBu1JNBKSUFxxp3Y-qewI&redir_esc=y#v=onepage&q=research%20methods&f=false)

HAASTATTELUPÖYTÄKIRJA

21.11.2020 Olli Ceder, Kirsi Malmberg-Ceder

Huoneistojen koot ja omistushistoriat sekä tehdyt korjaushankkeet  
Taloyhtiöllä ei varsinaista strategiaa tulevaisuuteen  
Korjausten osalta ei suurempia suunnitelmia tulevaisuuteen, ainoastaan  
varastorakennuksen katon uusiminen ja runkovesiputken saneeraus lähi-  
aikoina  
Hoitovastikkeet  
- vastikkeita ja vesimaksuja ei eritellä kirjanpidossa  
Kiinteistöön tehty salaojitus vuonna 2010 osittain ja samalla tehty liittymä kaupungin kulevesikaivoon

15.12.2020 Olli Ceder, Kirsi Malmberg-Ceder

Uusi laina osuuspankista  
Lainaosuuden maksaminen  
-maksetaan osana vastiketta, koska niin on kannattavin tehdä verotuksellisista syistä.  
Erillinen vastike lainalle/selite miksi vastiketta nostettu  
-selite vastikkeennostolle on asunto-osakeyhtiön lainan kattaminen

21.12.2020 Olli Ceder, Kirsi Malmberg-Ceder

Tämänhetkisen vastikkeen suuruus  
-365,- /asunto  
Lainojen takaisin maksun kuukausierä  
-385,- euroa

Hallintokulujen nousu vuodesta 2018 vuoteen 2019 lähes tuhat euroa  
Tilitoimisto Rantalainen Oy osti Satalaskenta Oy:n

23.1.2021 Olli Ceder, Kirsi Malmberg-Ceder

Talousarviot ja jälkilaskelmat: ei ole tehty

Entisten osakkaiden aikana vastikekäytännöt olivat, että loppu vuonna ei välttämättä vastikkeita peritty, jos kulut oli jo katettu.

Asunto-osakeyhtiön kulut pysyneet melko samoina vuonna 2020 lukuun ottamatta hallinto-, korjaus- ja lainakuluja