



# Omistajaraportoinnin kehittäminen pienissä kunnallisissa vuokrataloyhtiöissä

Miia Nuutila

2022 Laurea



Laurea-ammattikorkeakoulu

# **Omistajaraportoinnin kehittäminen pienissä kunnallisissa vuokratyöyhtiöissä**

Miia Nuutila  
Liiketalouden koulutus  
Opinnäytetyö  
Toukokuu, 2022

**Omistajaraportoinnin kehittäminen pienissä kunnallisissa vuokraloyhtiöissä**

Opinnäytetyön tarkoituksena oli kehittää pienten kunnan omistamien vuokraloyhtiöiden raportointia omistajan päätöksenteon tueksi. Tavoitteena oli luoda raportointimalli, jonka pohjalta omistaja voi tehdä omistajaohjausta. Omistajaohjauksen tarkoitus on päätösten avulla ohjata ja myötävaikuttaa yhtiön toimintaan. Opinnäytetyön tutkimuksen kohteena on pienet yhtiöt, joilla ei ole omistajaohjauksen kautta määritetty valmiiksi tietyn tyyppistä raportointimallia. Opinnäytetyönä tehty raportointimalli tulee toimeksiantajan, Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry:n käyttöön ja sitä kautta edelleen jäsenistön käyttöön.

Kunnallisten vuokraloyhtiöiden toiminta lähenee yksityisen sektorin liiketoimintatapaa. Voiton tavoittelun sijaan toiminta tulee olla taloudellisesti toiminnan kulut kattavaa. Saman aikaisesti toimintaa tulisi kehittää. Vuokraloyhtiön toimintaa arvioidaan nykytilan lisäksi yhä pidemmällä tähtäimellä. Kunnalla tulee olla selkeä mielikuva omistajuudesta, siitä mitä ja miksi omistetaan sekä mitä lisäarvoa omistajuus tuottaa, ja miten omistamisen tuloksellisuutta seurataan. Vuokraloyhtiön toimintalinjauksista päättävät poliittisesti valitut henkilöt. He eivät välttämättä ole muutoin tekemisissä tämän kaltaisessa toiminnassa, joten se tulee ottaa huomioon raportointia tehdessä. Vuokraloyhtiössä päätoiminta muodostuu vuokraustoiminnasta, omistettavista ja ylläpidettävistä kiinteistöistä. Vuokraloyhtiössä merkittävässä roolissa ovat omistettavat kiinteistöt. Kiinteistöjen korjaustarpeet tulee pystyä ennakoimaan yrityksen taloudelliset resurssit huomioiden. Kiinteistöjen kunnolla on merkitystä myös asiakastyytyväisyyteen. Lisäksi on varauduttava suurempiin investointeihin, jotka aiheutuvat kiinteistöjen teknisten asioiden uusimisen tarpeesta, kuten putkiremontti. Tulevat lait ja asetukset ottavat myös kiinteistöjen ympäristövastuuasioihin. Etenkin energiatehokkuuden sekä hiilineutraaliuden merkitys kasvaa.

Opinnäytetyö on toteutettu laadullisena, eli kvalitatiivisena tutkimuksena, jossa kuvaillaan aihetta pohjautuen omaan kokemukseen, ja tietoperustasta saatuun osaamisen lisäämiseen, sekä mielipiteiden keräämiseen kyselyhaastattelun avulla. Kyselyyn vastanneet odottavat käytännönläheistä raportointimallia, joka palvelee sekä sen tekijää, että tulkitsijaa. Raportointimalli keskittyy tilinpäätöshetken raportointiin. Raportin pohjalta yrityksen johto ja omistaja pystyvät arvioimaan yhtiön nykytilaa sekä tulevaisuutta riittävässä määrin tiedolla johtamisen tueksi. Raportointimalliin koostettiin saadun tiedon perusteella tärkeäksi koetut asiat, niin talouden kuin kiinteistökannan analysoinnista, että yritysvastuun osa-alueistakin. Tietoperusta sekä raportointimallin toteutus jäivät tässä vaiheessa, opinnäytetyöhön kytketyn aikataulutuksen vuoksi, alkuperäistä suunnitelmaa suppeammiksi. Raportointimallia tullaankin jatkokehittämään. Raportoinnin tuloksista toivottiin saatavan vertailutietoa muihin saman alan toimijoihin nähden. Kyselyn perusteella ilmeni tarve saada, jonkin toimijan kanssa tuotettua yhteistyössä, vuokraloyhtiön toimintaan soveltuva vastuullisuusraportointimalli. Sosiaalisen, taloudellisen ja ympäristövastuullisuuden kuvaaminen yleisessä käytössä olevaan malliin perustuen tuo siihen myös vakuuttavuutta.

Asiasanat: Taloudellinen raportointi, tilinpäätösanalysointi, tunnusluvut, kunnallinen vuokraloyhtiö

Miia Nuuttila

**Developing owner reporting in small municipal rental housing companies**

Year                      2022    Pages                      46

---

The purpose of the thesis was to develop the reporting of small municipal rental housing companies to support the owner's decision-making. The aim was to create a reporting model that would allow the owner to make owner steering decisions. The purpose of owner steering is to guide and contribute to the company's activities through decisions. The focus of the thesis research is on small companies, where no specific type of reporting model is predefined through corporate governance. Its members will use by the client, the Owners of Affordable Rental and Condominium Buildings - KOVA Association, and through it, the reporting model produced in this thesis.

Municipal rental housing companies operate in a way that is close to the business model of the private sector. Instead of seeking profit, the activity must be financially viable and cover the costs of operation. At the same time, activities should be developed. In addition to the current situation, the activities of the tenancy association will be assessed in the longer term. The municipality should have a clear vision of ownership, what is owned, why it is owned, what value is added by ownership and how the performance of ownership is monitored. Politically elected persons decide the policies of the tenant-led company. They may not otherwise be involved in this type of activity, so this should be taken into account when reporting. In a rental housing company, the main activity consists of rental activities, owning and maintaining properties. In a rental housing company, a significant role is played by the properties owned. It must be possible to anticipate the need to repair the buildings, taking into account the financial resources of the company. The condition of the buildings also has an impact on customer satisfaction. In addition, provision must be made for major investments in the need to renew technical aspects of the buildings, such as plumbing. Future laws and regulations will also address the environmental liability of buildings. In particular, energy efficiency and carbon neutrality will become increasingly important.

The thesis has been carried out as a qualitative study, describing the topic based on personal experience, building knowledge from the knowledge base, and collecting opinions through a questionnaire interview. The respondents expect a practical reporting format that serves both the author and the interpreter. The reporting template focuses on reporting at the end of the financial year. The report enables the management and the owner of the company to assess the current situation and the future of the company to a sufficient extent to support knowledge-based management. Based on the information received, the reporting model was compiled from the analysis of the financial and real estate situation, as well as from the areas of corporate responsibility. Knowledge base and reporting model were left at this stage, due to the time constraints associated with the thesis, less than the original plan. The reporting model will therefore be further developed. It was hoped that the reporting results would provide comparative information with other actors in the same field. The questionnaire revealed a need for a sustainability-reporting template suitable for the operation of a rental housing company, to be produced in cooperation with one of the actors involved. The description of social, economic and environmental sustainability based on a commonly used model also adds credibility.

Keywords: Financial reporting, financial statement analysis, financial ratios, municipal rental housing company

## Sisällys

1	Johdanto .....	6
1.1	Aiheen valinta ja tausta .....	6
1.2	Opinnäytetyön tarkoitus, tavoite ja rajaus .....	6
2	Toimeksiantaja ja toimintaympäristö .....	8
2.1	Toimeksiantaja .....	8
2.2	Toimintaympäristö ja sen keskeiset käsitteet .....	8
2.2.1	Konsernin tytäryhtiö ja omistajaohjaus .....	9
2.2.2	Omakustannusperiaate .....	10
3	Tilinpäätöksestä raportointi .....	11
3.1	Tuloslaskelma ja tase tilinpäätöksessä .....	11
3.2	Talouden analysointi toimintakertomuksessa .....	13
3.3	Yritysvastuullisuuden eri ulottuvuudet toimintakertomuksessa .....	13
4	Tilinpäätöksestä raportointi vuokrataloyhtiössä .....	15
4.1	Tuloslaskelma ja tase vuokrataloyhtiössä .....	15
4.2	Talouden analysointi tilinpäätöstietojen pohjalta vuokrataloyhtiössä .....	17
4.3	Toimintakertomuksen ja liitetietojen muut tiedot vuokrataloyhtiössä .....	19
4.3.1	Rahoituslaskelma ja ARA:n jälkilaskelma .....	20
4.3.2	Toiminnan tehokkuuden mittarit vuokrataloyhtiössä .....	20
4.3.3	Asiakastyytyväisyyden numeerinen analysointi .....	21
4.3.4	ARA:n asuntomarkkinakysely .....	22
4.3.5	Kiinteistön ylläpidon merkitys vuokrataloyhtiön toiminnassa ja sen seuranta .....	22
4.3.6	Vastuullisuudesta raportoiminen vuokrataloyhtiössä .....	24
5	Kehittämistyö ja sen toteutus .....	26
5.1	Tutkimuksellinen kehittämistyö ja kyselyhaastattelu menetelmänä .....	26
5.2	Työn toteutus .....	27
5.3	Aineiston analysointi .....	28
6	Työn arviointi ja pohdinta .....	33
6.1	Eettisyys ja luotettavuus .....	33
6.2	Kehitysehdotukset .....	34
6.3	Pohdinta .....	34
	Lähteet .....	36
	Kuviot .....	41
	Taulukot .....	41
	Liitteet .....	42

## 1 Johdanto

### 1.1 Aiheen valinta ja tausta

Opinnäytetyöntekijä opiskelee työn ohessa. Työtehtävänä on toimia kunnan omistaman vuokrataloyhtiön toimitusjohtajana ja isännöitsijänä. Raportoinnin kehittämistyö on siten lähtöisin omasta työstä. Toimitusjohtaja kollegoiden kanssa on tullut esille, kuinka eri paikkakunnilla saatetaan olla hyvinkin samankaltaisessa tilanteessa. Yleinen tiedon tarve vaikuttaa kasvavan ja samaan aikaan resurssit ovat rajalliset, joten tarpeellisuutta tulee harkita.

Useissa kunnissa väestömäärä pienenee ja ikääntyy, joka tuo vuokrataloyhtiöille muutostarpeita. Lisäksi vanhentuva kiinteistökanta tuo omat haasteet. Kiristynvä ilmasto- ja energiastrategia sekä muu ohjaus tuovat lisäpaineita (Työ- ja elinkeinoministeriö 2022a.). Kunnissa talous voi olla tiukalla, jolloin kuntien paine kartoittaa omistajuuksien kannattavuus ja tarpeellisuus kasvavat. Siten he päättävät myös siitä, jatkuuko toiminta kunnallisena toimintana, vai päädytäänkö muihin ratkaisuihin. Kunnan omistamien yhtiöiden lainamäärät ovat myös tarkastelussa koska ne kirjataan yhteiseen konsernitilinpäätökseen.

Osassa kunnista panostetaan voimakkaasti toiminnan vastuullisuuteen, etenkin ympäristövastuun osalta ja tätä vaaditaan myös kunnan omistamilta yhtiöiltä. Energiatehokkuus on ollut pidemmän aikaa jo esillä koska se näkyy selkeämmin myös taloutta parantavana tekijänä. Kunnat sitouttanut erilaisiin hiilineutraalius ohjelmiin ja suuri tekijä on tässä kiinteistöt ja sitä kautta kunnan omistuksessa olevat vuokrataloyhtiöt. Omistajat ohjaavat yhtiöiden toiminnan päälinjauksia. Yhtiön kannalta on tärkeää, että se pystyy raportoimaan omistajalle yhtiön kannattavuudesta, toiminnan arvioimista varten. Laadukas raportointi on sekä yhtiön, että omistajan etu. Tällöin kunta yhtiön omistajana kykenee ohjaamaan yhtiön toimintaa oikeisiin tietoihin perustuen.

### 1.2 Opinnäytetyön tarkoitus, tavoite ja rajaus

Työn tarkoituksena on kehittää pienten kunnan omistamien vuokrataloyhtiöiden (myöhemmin pieni vuokrataloyhtiö tai vuokrataloyhtiö) raportointia omistajan päätöksenteon tueksi. Opinnäytetyön tutkimuksen kohteena on pienet yhtiöt, joilla ei ole omistajaohjauksen kautta määritetty valmiiksi tietyn tyyppistä raportointimallia. Useimmat kunnat painivat muuttuvan ikärakenteen ja väestönmäärän pienenemisen kanssa (Tilastokeskus 2022). Omistettavat kiinteistöt vaativat ylläpitoa niin vanhentumisen kuin rakennuksiin kohdistuvan ympäristövastuun myötä. Nämä vaikuttavat myös vuokra-asuntokannan muutostarpeisiin. Kuten kunnan toiminnassa muutenkin, niin myös vuokrataloyhtiötoiminnassa, korostuu. Tuloksellisuuden mittaus

on raportoinnissa tärkeää. Sen avulla vuokrataloyhtiötä arvioidaan ja annetaan omistajaohjausta. Omistajaohjauksella päätetään toiminnan pääpiirteistä, yhtiön oikeuksista, lainan ottamisesta aina omistajuuden tarpeellisuuteen asti.

Tavoitteena on luoda raportointimalli jonka pohjalta omistaja voi tehdä omistajaohjausta. Raportoitavat asiat ovat pääosin erilaisia taloutta ja toimintaa kuvaavia lukuja. Lisäksi raportoinnin osana on vaihtelevalla laajuudella yritys vastuut, toimiala huomioiden. Raportointimalli keskittyy yrityksen tilinpäätöshetken raportointiin. Tilinpäätös asettuu kunnan kanssa samanaikaisesti, vuoden vaihteeseen. Vuokrataloyhtiö raportoi omistajalle, eli kunnalle. Yhtiötä lähinnä oleva omistajan edustaja on yhtiön yhtiökokouksessa oleva nimetty kunnan edustaja. Yhtiön hallituksen kokouksiin usein myös kutsutaan omistajan edustaja, jossa hänellä on puheoikeus, mutta ei äänestysoikeutta. Kunnanhallitus ja -valtuusto koostuvat poliittisin perustein valituista henkilöistä. Raportoinnin on oltava informatiivinen, jotta sen pohjalta päätöksiä voi tehdä, vaikka yritystalous, vuokraustoiminta tai kiinteistöjen ylläpito ei olisi vahvin osaamisalue.

Raportin tekee yhtiössä esimerkiksi toimitus- tai talousjohtaja. Raportti käsitellään ensin yhtiön hallituksessa, ennen kunnalle toimittamista. Yhtiössä virallisen hyväksynnän tekee varsinainen yhtiökokous, joka on omistajavetoinen. Tilintarkastajan lausunto käsitellään samassa kokouksessa. Kunnassa se liitetään muokattuna versiona osaksi kuntakonsernin raporttia, ja esitetään sen jälkeen kunnanhallitukselle. Raportin pohjalta arviointia tekee myös kunnan tarkastuslautakunta. Raportointia hyödyntävät myös kunnan talousjohto ja elinvoiman toimiala.

Opinnäytetöitä on tehty kuntakonsernin raportointiin liittyen. Taloushallinnon prosessien kehittäminen dokumentoinnin avulla julkishallinnossa (Seppänen, S.,2021) YAMK tradenomi opinnäytetyössä tutkimusongelmana oli prosessikuvauksien toimimiseen liittyvät asiat taloushallinnossa ja työn kehittämisessä hyödynnettiin Lean-työkaluja. Taloudellisen toiminnan raportointi kaupunkikonsernin johtamisen tukena - case Ähtärin kaupunki (Kostamovaara, I. 2021) YAMK tradenomi opinnäytetyössä on kehitetty raportointimalli päivittäisen työskentelyn tueksi konsernille hyödyntäen valittua Microsoft Power BI ohjelmaa. Edellä olevat lähestyvät raportointia siten eri kulmista kuin tämä opinnäytetyö. Myös kohderyhmä on rajattu vuokrataloyhtiön toimintaan ja palvelee siten juuri tätä toimintasektoria.

Pienet kunnalliset vuokrataloyhtiöt toimivat paikallisina toimijoina, oman kunnan alueella. Kartoituksen ulkopuolelle jäävät yhtiöt, joiden raportointia ohjataan konsernijaostossa. Luokittelua ei ole siten tehty esimerkiksi vuokrattavien asuntojen tai liikevaihdon perusteella. Tilinpäätösraportoinnissa saadaan tietoon myös tulevaisuuteen vaikuttavia asioita, varsinainen talousarvioraportointi on erillinen kokonaisuus, jota tässä opinnäytetyössä ei käsitellä. Opinnäytetyössä ei käsitellä kriisiraportointia, joka rakentuu kulloisenkin tarpeen mukaisesti. Myös

raportoinnin kuvaamiseen mahdollisesti käytettävät mittarointivälineet ja -ohjelmat jäävät tämän opinnäytetyön ulkopuolelle.

## 2 Toimeksiantaja ja toimintaympäristö

### 2.1 Toimeksiantaja

Opinnäytetyön toimeksiantaja on Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry (myöhemmin KOVA). Yhdistys on perustettu vuonna 2013. Yhdistys toimii yleishyödyllisten, voittoa tavoittelemattomien ja omakustannusperiaatteella toimivien vuokranantajien ja kiinteistönomistajien edunvalvojana. (Kova 2022a.)

Yhdistyksen missiona on edistää jäsentensä edellytyksiä toteuttaa kohtuuhintaista asumista nyt ja tulevaisuudessa. Toimintaan liittyen yhdistys toimii aktiivisena kannanottajana esimerkiksi lausuntojen antajana eri tahoille. Yhdistys tarjoaa jäsenilleen koulutusta ja vertaistukea. Yhdistyksen hallituksen apueliminä toimii useita työryhmiä ja toimikuntia, esimerkiksi koulutustoimikunta ja remonttiryhmä. (Kova 2022b.)

### 2.2 Toimintaympäristö ja sen keskeiset käsitteet

Tässä opinnäytetyössä käsitellään pieniä kunnallisia vuokrataloyhtiöitä. Kartoituksen ulkopuolelle jäävät yhtiöt, joiden raportointia ohjataan konsernijaostossa. Konsernijaosto on kaupunginhallituksen alainen jaosto, jolle on siirretty omistajaohjauksen vastuu. Konsernijaosto on perustettu suurempiin kaupunkeihin, joilla on useita yhtiöitä omistuksessaan. Nämä lukeutuvat tässä asiayhteydessä isoiksi vuokrataloyhtiöiksi. Pienissä kunnallisissa vuokrataloyhtiöissä on vaihtelevat käytänteet ja ohjeistukset omistajaraportoinnin suhteen. (Tampere 2022b.)

Kunnalliset vuokrataloyhtiöt ovat itsenäisiä yhtiöitä ja voivat olla yhtiömuodoltaan esimerkiksi osakeyhtiöitä tai kiinteistöosakeyhtiöitä. Vuokrataloyhtiössä voi olla myös osa kiinteistöistä suoraan yhtiön omistuksessa ja osa itsenäisiä kiinteistöosakeyhtiöitä, jotka vuokrataloyhtiö omistaa. Kun omistajana on kunta, on yhtiön toiminnassa otettava huomioon yhtiömuodon tuomien velvoitteiden lisäksi omistajatahon vaikutukset. Kunta on osa julkista hallintoa, joten vuokrataloyhtiön toiminnassa on osin myös julkishallinnon näkökulma mukana.

Kuntalain (410/2015) 39 § määrittää kunnanhallituksen tehtävät, joihin lukeutuu myös omistajaohjauksesta vastaaminen. Omistaja laatii konserniohjeen, jossa on yleisen ohjeistuksen tasolla kuvattu eri tahojen roolit ja vastuut. Kuntalaki määrää monessa suhteessa tytäryhtiön ja kunnan välistä toimintaa. Kuntalain 116 § on kirjattu tiedonantovelvollisuudesta kun-

nanhallitukselle, jotta se voi arvioida yhtiön taloudellista asemaa ja arvioida toiminnan tuloksellisuutta. Kuntalain uudistuksessa on määritelty omistajaohjausta tarkemmin kuin aiemmin. (Kuntalaki 410/2015.)

### 2.2.1 Konsernin tytäryhtiö ja omistajaohjaus

Kunnallinen yhtiö on kunnan omistuksessa oleva yhtiö. Yhtiö on täten kunnan tytäryhtiö ja yhdessä muodostavat konsernin. Konsernitilinpäätös sisältää konserniyhteisöjen taseen ja tuloslaskelman sekä niiden tilinpäätöstietojen yhdistelmän. Tytäryhtiön on annettava kuntakonsernin toimintakertomukseen selvitys asioista, joilla voidaan olettaa olevan olennaista merkitystä yhtiö- tai kuntakonsernitasolla. (Asikainen ym. 2017, 12.)

Omistajaohjauksessa on tarkoitus huomioida kuntakonsernin kokonaisedut. Kuntalain (410/2015) mukaan kunnan tulee yhtiön omistajana myötävaikuttaa toimenpiteillään yhtiön toimintaa. Yhtiön hallituksen kokoonpanossa tulisi ottaa huomioon toimialan edellyttämä taloudellinen ja liiketoiminnan asiantuntemus. Konserniohjeissa annetaan tarpeellisia määräyksiä koskien tytäryhteisöjen hyvää hallinto- ja johtamistapaa. Lisäksi konserniohjetta sovelletaan tytäryhteisöissä koskien talouden ohjausta sekä riskienhallintaa ja raportointia. Tytäryhtiön on toimittava huolellisesti ja yhteisön kokonaisedun mukaisesti. Tämän vuoksi tytäryhtiön on merkittävässä asioissa hankittava kunnan kanta ennen päätöksentekoa. Kunnallisessa vuokratiloyhtiössä tällaisia asioita ovat esimerkiksi toiminnan merkittävä muutos, kuten kiinteistön osto tai myynti. (Kuntalaki 410/2015. 7.luku 46-47 §.; Asikainen ym. 2017, 21-22.)

Kuntalain (410/2015) mukaisesti kunnalla tulee olla strategia, joka sisältää omistajapoliittisia tavoitteita ja toimintaohjeita. Omistajaohjaus ja konserniohjeet ovat kuntastrategian osia. Näistä tehdään päätöksen kunnanvaltuustossa. Kunnalla tulee olla selkeä mielikuva omistajuudesta, siitä mitä omistetaan ja mitä lisäarvoa omistajuus tuottaa, sekä miten omistamisen tuloksellisuutta seurataan. Omistajaohjauksen tarkkuuden taso tulee olla tarkoituksenmukainen. Tarkoitus on selkiyttää yhtiön ja omistajan yhteistä tahtotilaa tavoitteista. Ohjeistuksen ei tule olla liian yksityiskohtainen, jotta siitä ei muodostu toiminnallista haittaa. Konserniohjeissa tulisi selkeästi tulla esille vastuunjako ohjauksen ja yhtiön välillä. Konserniohjeessa tulisi ottaa kantaa minkä instanssin vastuulla on erilaiset päätettävät asiat. Omistajaohjausta tehdään kunnanhallituksessa, kunnanvaltuustossa sekä lautakunnassa. Omistajaohjaus tulee sekä näiden instanssien päätösten ja lausuntojen muodossa, että yhtiön omistajaedustajan kautta (kuviokuva 1.). Yhtiön hallituksen jäsenet ovat myös pääosin kunnanhallituksen päättämiä henkilöitä ja tuovat myös näin ollen omistajan näkemyksen yhtiön toimintaan. Yhtiön hallituksen ja toimitusjohtajan vastualueet tulisi myös kuvata joko konserni- tai yhtiön ohjeissa. (Asikainen ym. 2017, 4-5.)



Kuvio 1: Yhtiön omistajaohjauksen moninaiset ulottuvuudet.

Kuntastrategiassa tulee huomioida myös omistajapolitiikka, jossa voidaan esimerkiksi asettaa tavoitteita tytäryhtiölle. Kunnan valtuuston asettama tarkastuslautakunta arvioi myös tytäryhtiön toimintaa. Omistajaohjaukseen tulisi kuulua taloudellisten tavoitteiden asettamisen lisäksi aktiivista vuoropuhelua yhteisten tavoitteiden kirkastamiseksi. (Kuntalaki 410/2015, 7.luku 114-116 §, 121 §; Asikainen ym. 2017, 12.)

Konserniohjeistuksen mukaan kunnan tytäryhtiöiden tulee olla aktiivisia viestijöitä. Viestinnän tulee olla linjassa kunnan kanssa. Visuaalinen ilme voi olla kunnan määrittämä, tai tytäryhtiöiden oma. Virallisempaan osaan kuuluu tarvittavan tiedon luovuttaminen tilintarkastajalle. Tämä voi olla määrätty konserniohjeessa tai tulla lain määräämänä. Kunnan tilintarkastajalla on oikeus saada tarpeelliseksi katsomansa tiedot ja asiakirjat käyttöönsä Kuntalain (410/2015) 124 §:n mukaisesti. Tarkastuslautakunta tarkastelee tytäryhtiötä kunnan viranomaisilla hallussa olevan materiaalin pohjalta. Konserniohjeeseen voidaan kuitenkin kirjata tarkastuslautakunnan oikeus saada lisätietoa tytäryhtiöstä toteuttaakseen konserniyhteisölle asetettujen tavoitteiden toteutumista. Tällöin tytäryhtiön tulee ilmoittaa, jos annettu materiaali sisältää liikesalaisuuksia. Vaitiolovelvollisuus sitoo luottamustehtävää hoitavaa henkilöä myös tehtävän jälkeen. Tytäryhtiö voi myös kieltäytyä antamasta tietoja, jolloin kieltäytyminen tulee perustella. Konserniohjeissa voidaan ohjeistaa myös tilanne, jossa tavoitteiden toteutumisen varmistuminen vaatii kuulemisen. (Asikainen ym. 2017, 32-35.)

### 2.2.2 Omakustannusperiaate

Yhtiön tuotot muodostuvat asukkaiden maksamista vuokrasta. Vuokrataloyhtiöissä osa kiinteistöistä on rakennettu valtion tuella, arava- ja korkotukirahoituksella (myöhemmin ARA) tai -tuella. Rahoituksen yhtenä ehtona on toiminta omakustannusperiaatteella. Omakustannusperiaatteen mukaisesti vuokrien määrä tulee pitää kohtuullisena. Yhtiö ei saa periä ylisuuria vuokria, tuoton keruuta varten. Vuokratuotoilla on tarkoitus kattaa kiinteistöjen menoja,

jotka muodostuvat niiden hankinnasta, ylläpidosta ja korjauksista. ARA:n vuokranmääritysoppaassa ohjeistetaan tarkemmin omakustannusvuokraan hyväksyttävät menot. Ohjeistuksen pohjana on aravarajoituslaki (1190/1993). (ARA 2022b.)

ARA:n rajoitusehdot ovat voimassa määräajan. Määräaikaan vaikuttaa esimerkiksi kuinka pitkäaikaisesta lainasta on kyse ja onko se myönnetty uudisrakentamista vai peruskorjausta varten. Rajoituksen kestävätkä tapauksessa useita vuosia. ARA ohjaa ja valvoo, sekä voi antaa sanktioita toimijalle joka ei nouda heidän ohjeistusta. Useissa vuokrataloyhtiöissä on sekä ARA rajoitteisia kohteita, rajoituksista vapautuneita kohteita sekä muilla tavoin rahoitettuja kohteita. Muilla tavoilla rahoitetuista kohteista käytetään nimitystä vapaarahoitteinen. ARA rajoitusten alaisten kohteet tulee pitää taloudellisesti omana ryhmänä muista kohteista. (ARA 2022b.)

### 3 Tilinpäätöksestä raportointi

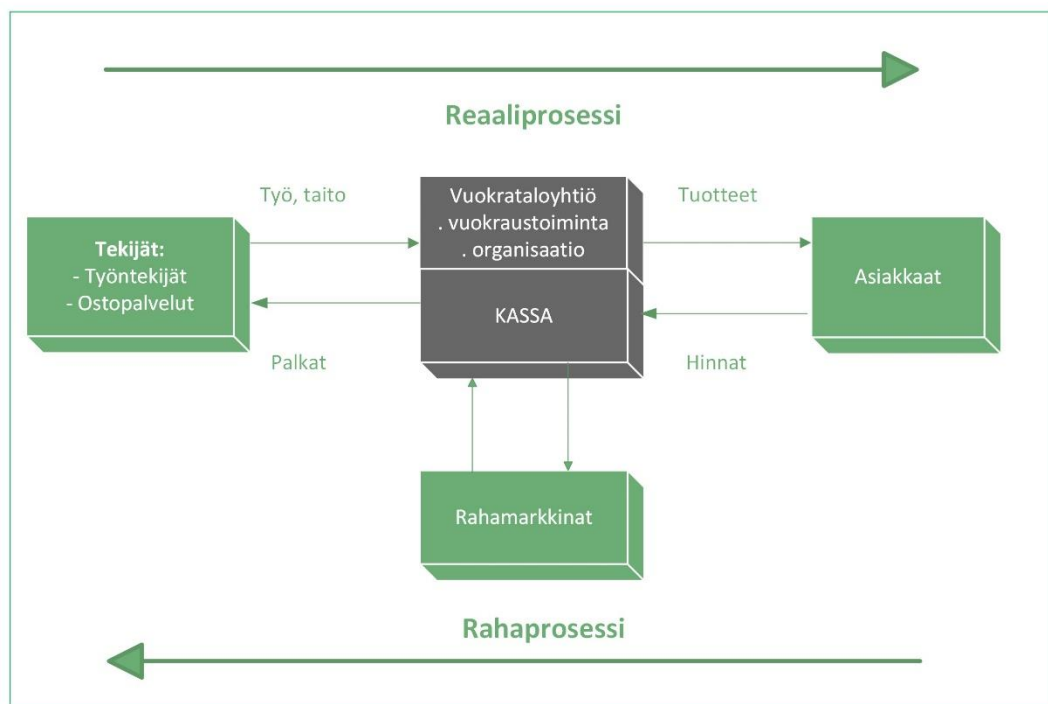
#### 3.1 Tuloslaskelma ja tase tilinpäätöksessä

Tuloslaskelma ja tase ovat tilinpäätöksen osia. Tilinpäätös ja toimintakertomus tulee laatia kirjanpitolain (1336/1997) sekä yhtiömuodon mukaisen määräysten ja sääntelyn mukaisesti. Esimerkiksi osakeyhtiö noudattaa osakeyhtiölakia (624/2006). Yrityksen päivittäiset rahapahtumat kirjataan kirjanpitoon ja tilikauden päätyttyä niistä koostetaan tilinpäätös. Tuloslaskelma kuvaa nimensä mukaisesti yrityksen tulostilannetta, joka on muodostunut tilikauden aikana. Tase puolestaan kertoo yrityksen taloudellisen aseman tilinpäätöshetkellä. Lisäksi saatetaan tehdä rahoituslaskelma, joka kertoo mistä rahavirta tulee, rahojen käytöstä ja sen muutoksesta. Näiden lisäksi edellisten tietojen pohjalta lasketaan erilaisia tunnuslukuja, joiden avulla voidaan arvioida laajemmin yrityksen tilannetta. Tunnusluvut kirjataan toimintakertomukseen. (Salmi 2020, 121; Kisanlahti, Leppiniemi & Leppiniemi 2021, 13)

Tilinpäätöksen numeeristen arvojen sekä niiden pohjalta tehtävän analysoinnin osalta tulee muistaa, että se kertoo yrityksestä vain sen hetken tilanteen. Vaikka tilinpäätöksen laatiminen on pitkälti standardisoitu lakien puitteissa, on tilinpäätöksen laadinnassa usein myös erilaisia mahdollisuuksia kirjata asioita. Useimmiten päädytään sellaiseen vaihtoehtoon, joka on yritykselle eduksi. Tilinpäätöksestä ei välttämättä tule esille, mikä on kertaluontoisen tilanteen seurausta, ja mikä taas pitkän aikavälin tuotosta. Tilinpäätökseen tutustuminen kannattaa aloittaa silmäilyllä. Ensinnäkin, onko toiminta ollut voitollista vaiko tappiollista ja ovatko tuloslaskelman erät muuttuneet suuntaan tai toiseen ja kuinka paljon. Taseesta puolestaan katsotaan, onko varat kasvaneet vai vähentyneet. Taseesta nähdään pääoman ja velkojen määrä. Kirjanpitoon ja muuhun yhtiön tietoon perustuvia tunnuslukuja on runsaasti erilaisia. Jotta ei tuoteta tietoa vain tiedon vuoksi on syytä tunnistaa yhtiön toiminta-ala ja

koostaa tarkempi tieto siihen pohjautuen. Näitä on kuvattu luvussa neljä. (Salmi 2020, 125-126; Kaisanlahti ym. 2021, 37.)

Yrityksessä voidaan tehdä päätöksiä luottaen tuntumaan ja kokemukseen. Ilman tietoa ei kuitenkaan saada selkeää kuvaa nykytilasta, toimintaresurseista, eikä pystytäkään mittaamaan tavoitteiden toteutumista. Päätöksiä tehdään monella tasolla ja niiden tekeminen vaatii erilaista tietoa. Tiedolla johtaminen on yksi julkishallinnossakin hyödynnettävä menetelmä. Kiihtyvää kehitystä, kasvavat palvelun vaateet sekä robotiikka nostavat tiedolla johtamisen vaateita yhä useammin esille. (Suomala, Manninen & Lyly-Yrjänäinen 2018. Luku 1; Virtanen, Stenvall & Rannisto 2015. 7.)



Kuvio 2: Reaali- ja rahaprosessi palveluyhtiöön muokattuna. (mukaillen Salmi 2020. 17.)

Yrityksen organisaation toimintaa voidaan tarkastella kahdella tasolla (kuvio 2.). Ensimmäinen tarkastelu tapahtuu reaaliprosessitasolla. Siinä tarkastellaan yrityksen jokapäiväistä toimintaa, kuten yrityksen tuottamia palveluita. Toinen taso on rahaprosessi. Reaaliprosessin tapahtumat aikaansaavat rahaprosessin. Rahaprosessissa tulee esille rahavirrat ja rahavarannot. Talouden analysointi perustuu rahaprosessin tapahtumiin. Jotta talouden analysointia voidaan tehdä, tulee tuntea yrityksen reaaliprosessi. Rahaprosessia kuvataan erilaisilla raporteilla, joista oleellisimmat ovat tuloslaskelma, tase ja kassavirtalaskelma. Raportin lukijan tulee ymmärtää niiden tarkoitus ja osata poimia avainkohdat rakenteesta. (Salmi 2020, 7, 17.)

### 3.2 Talouden analysointi toimintakertomuksessa

Taloudellista tilaa voidaan kuvata toimintakertomuksessa erilaisilla tunnusluvuilla. Tunnuslukujen avulla tuodaan esille niin yhtiön vakavaraisuutta, maksuvalmiutta että kannattavuutta. Vakavaraisuus kertoo yhtiön toimintakyvystä pitkällä tähtäimellä. Maksuvalmius kertoo yhtiön maksukyvyistä lyhyellä tähtäimellä. Yhtiön taloudellinen asema kuvastaa yhtiön rahoitusriskiä. Rahoitusriskiä analysoidaan esimerkiksi yrityksen velkaantuneisuudella ja omavaraisuusasteella, toisin sanoen missä suhteessa toimintaa rahoitetaan omalla- ja vieraalla pääomalla. Vierias pääoma on muualta hankittua rahoitusta lainan muodossa. (Kaisanlahti ym. 2021, 148.)

Kirjanpitolainsäädännön uudistuksien myötä toimintakertomuksen merkitys on kasvanut, ja samalla tullut selkeämmin erilliseksi osaksi tuloslaskelmasta ja taseesta. Toimintakertomuksessa analysoidaan tuloslaskelman ja taseen tuottamaa informaatiota. Siinä kuvataan sekä sanallisesti, että numeerisesti toiminnan kehittymistä ja nykytilaa. Toimintakertomuksessa on tuotava esille myös tilinpäätöksen laatimisen aikana tiedossa olevat tai oletettavat oleelliset seikat. Tällaisia ovat esimerkiksi mahdollisesti realisoituvat toiminnan riskit, merkittävät muutokset toiminnassa tai yrityksen vastuissa. Toimintakertomuksen sisältöä säädetään Kirjanpitolaisissa (136/1997. 3. luku). Tuloslaskelma, tase ja toimintakertomus sekä liitetiedot ja tase-erittely muodostavat kokonaisuuden jota nimitetään tasekirjaksi. (Kaisanlahti ym. 2021, 144-145, 150; Suulamo 2020, 379-380.)

Toimintakertomuksen laatijan tulee vertailla ja kommentoida toimintakertomuksessa aiemmin esitettyjen asioiden toteutumista. Ulkopuolisen tutustuessa toimintakertomukseen tulisi siitä tulla esille yrityksen kehityskaari. Sekä myönteiset, että kielteiset muutokset tulee ottaa huomioon. Laajemmin voidaan kuvata kyseisen tilikauden toimintaan enemmän vaikuttanut asia. Jos tilikauden tulokseen tai yhtiön taloudelliseen asemaan on vaikuttanut jokin yksittäinen tapahtuma, tulee se kuvata toimintakertomuksessa. (Kaisanlahti ym. 2021, 146.; Kirjapitolautakunta 2006; Suulamo 2020, 209.)

### 3.3 Yritysvastuullisuuden eri ulottuvuudet toimintakertomuksessa

Kirjanpitolaisissa (1336/1997) mainittu olennaisuus saattaa käsittää tarpeen esitellä toimintakertomuksessa henkilöstöön, ympäristövaikutuksiin sekä vahinkoriskiin liittyviä tekijöitä yrityksen koosta riippumatta. Toimintakertomuksen sisältö yritysvastuullisuuden osalta määräytyy kirjanpitolain (1336/1997) 29.12.2016 päivitetyn 3a luvun 2 § mukaisesti. Kirjapitolaisissa (1336/1997) suureksi määritellyiltä yrityksiltä edellytetään selvitystä ympäristöasioista, sosiaalisista asioista ja henkilöstöasioista, ihmisoikeuksien kunnioittamisesta sekä korruption ja lahjonnan torjunnasta. Lainsäädännön pohjana on EU:n direktiivi. Vastuullinen toiminta on minimissään lakien ja sopimusten noudattamista. Vastuullinen yritystoiminta parhaimmillaan tukee liiketoimintaa, huomioiden henkilöstön sekä muut yhteistyötahot. (Yrittäjät 2022; Työ- ja elinkeinoministeriö 2022c.)

Lainsäädännössä ei määritetä esittämismuotoa yritys vastuullisuuden raportoinnille. Osa yrityksistä tekee virallisen toimintakertomuksen lisäksi julkisen, visuaalisemman ja epävirallisen version, jossa saatetaan painottaa yritys vastuullisuutta. Toimintakertomuksen rakenteessa voidaan hyödyntää esimerkiksi YK:n jäsenmaiden kesken sopimaa Agenda2030 mallia. Se koostuu seitsemästätoista eri osa-alueesta (kuvio 3.), kuten terveys ja hyvinvointi, edullinen ja puhdas energia sekä ilmastoteot. Osa-alueista on saatettu poimia yhtiön toimintaan sopivat kohdat, jolloin se on sovellettavissa hyvin erilaisien yhtiöiden raportointiin. (Yrittäjät 2022; Työ- ja elinkeinoministeriö 2022c; Valtioneuvoston selonteko kestävän ... 2022, 9.)



Kuvio 3: Kestävän kehityksen toimintaohjelma Agenda2030:n seitsemäntoista eri tavoitetta. (Valtioneuvoston selonteko kestävän ...2022)

Toimintakertomuksessa yritys vastuullisuuden voi jakaa myös kolmeen osa-alueeseen, sosiaaliin, taloudelliseen ja ympäristövastuullisuuteen. Yleisesti tästä kokonaisuudesta käytetään lyhennettä CSR, joka tulee sanoista corporate social responsibility. Tätä jaottelua voi kuvata suomen kielellä termillä yhteiskuntavastuu, kuten työ- ja elinkeinoministeriön sivustolla on tehty (Työ- ja elinkeinoministeriö 2022b.) Yritysvastuu on laaja osa-alue ja vastuullisuutta kuvastavia raportointimalleja on useita malleja myös edellä esitettyjen lisäksi. Työ- ja elinkeinoministeriö esittelee yhteiskuntavastuun ohjeita ja periaatteita sekä erilaisia malleja. Tässä opinnäytetyössä on pyritty tuomaan esille vastuullisuuden monimuotoisuutta ja malleja, jotka ovat sovellettavissa myös pienempien yritysten omaehtoiseen vastuullisuusraportointiin. Ekokompassi on nimenomaan pk-yrityksille (pienet ja keskisuuret yritykset) suunnattu toimintamalli. Se on raportoinnin lisäksi suunniteltu ympäristöasioiden hallinnoinnin työkaluksi. (Vastuullisuusraportti.fi 2022; Työ- ja elinkeinoministeriö 2022c.)

## 4 Tilinpäätöksestä raportointi vuokrataloyhtiössä

### 4.1 Tuloslaskelma ja tase vuokrataloyhtiössä

Tuloslaskelma ja tase koostuvat kirjanpidon tileistä. Kirjanpidossa käytettävien tilien, eli tili-kartan tulee huomioida toimiala. Jokaisella toimialalla on sille tyypillisiä tuloja ja menoja. Vuokrataloyhtiössä suurimman kuluerän muodostaa kiinteistön hoitokulut, joten ne eritellään esimerkiksi taulukon 1. mukaisella jaottelulla saman tapaisesti kuin asunto-osakeyhtiö taloissa tehdään (Kirjanpitolautakunta 2017). Kiinteistöalalla käytetään leasing-sopimuksia muun muassa kiinteistön korjauksiin liittyen. Esimerkiksi energiansäästötoimenpiteistä saatetaan tehdä hankinta, jonka kustannukset sidotaan toteutuviin energiansäästöihin. Leasing sopimukset tulee ilmoittaa tilinpäätöksen liitetiedoissa.

<b>Kiinteistön hoitokulut</b> Henkilöstökulut Hallinto Käyttö ja huolto Ulkoalueiden hoito Siivous Lämmitys Vesi ja jätevesi Sähkö ja kaasu Jätehuolto Vahinkovakuutukset Vuokrat Kiinteistövero Korjaukset
--

Taulukko 1: Esimerkki vuokrataloyhtiölle soveltuvasta kulujen erittelystä. (mukailten Kirjanpitolautakunta)

Kunnan omistama vuokrataloyhtiö tekee tilinpäätöksen lisäksi välitilinpäätökset, kunnan kanssa yhtäaikaaisesti. Tästä johtuen vuokrataloyhtiöissä, vaikka olisivat hyvinkin pieniä, konkretisoituu tiedon keräämisen sekä analysoinnin tarve pitkin vuotta. Yhtiön toiminta herättää enemmän julkista kiinnostusta johtuen julkisesta omistajasta. Julkisomistajuus sekä ARA:n ohjeistukset voivat antaa mielikuvan, että yhtiön toiminnan yhteydessä ei voi puhua rahasta. Kuntaliitto ohjeistaa kestävään kehitykseen joka sisältää myös talouden (Kuntaliitto 2022a; Raudasoja & Johansson 2009, 9.)

Taloudellisen tilan tulkinta on erilaista kuin yksittäisen taloyhtiön tai liiketoimintaa harjoittavan yrityksen johtuen erilaisesta toimintamallista (taulukko 2.). Yhtiön tavoitteena on omien menojen kattaminen. Vuokrataloyhtiöissä löytyy myös tulosta tuottavia yhtiöitä. ARA:n säännösten alaisen kiinteistön osalta on olemassa Valtioneuvoston asetus arava- ja korkotukilainansaajien tuotot tuloutuksen (1371/2016) ehdoista. Vuokrataloyhtiössä suhtaudutaan samankaltaisesti taloyhtiön kanssa voiton tavoitteluun, joka koetaan tarpeettomana verojen maksuna. (Heinonen 2014, 17.)

Liiketoimintaa harjoittava yritys	Kunnallinen vuokratyöyhtiö	Taloyhtiö
Tavoitteena voiton tuottaminen ja osa voiton jakaminen osinkona.	Tavoitteena omien menojen kattaminen (omakustanne) tai aseuksen mukainen tuoton tuloutus.	Tavoitteena omien menojen kattaminen. Ei voittoa ja siten ei osingonjakoa.
Tavoittelee kasvua.	Sopeutuu paikalliseen asuntopoliittiseen tilanteeseen. Tarpeen mukaisesti joko pysyy ennallaan, supistuu tai kasvaa.	Ei tavoittele kasvua.
Omistajat sijoittava pääoman, asiakkaat kerryttävät juoksevat tulot (liikevaihto).	Omistajat sijoittava pääoman, asiakkaat kerryttävät juoksevat tulot (liikevaihto).	Omistajat sekä sijoittavat pääoman että pääosin kerryttävät juoksevat tulot.
Investoinnit on mahdollista rahoittaa ainakin osin tulorahoituksella.	Yhtiön hyvässä taloustilanteessa investoinnit saattaa olla pieneltä osin mahdollista rahoittaa tulorahoituksella.	Investointihankkeisiin ei ole käytössä tulorahoitusta.
Tulorahoituksen ohella investointeja voidaan rahoittaa osakeanneilla ja velkaa lisäämällä.	Investointeihin saatetaan käyttää pienessä määrin tulorahoitusta. Pääosin investoinnit tapahtuvat velkaa lisäämällä tai omistajan taholta esimerkiksi pääomittamalla.	Varat investointihankkeisiin kerätään suoraan osakkailta tai yhtiölainaa ottamalla.
Osakkailta kerätyt varat käsitellään verovapaina pääomasijoituksina.	Omistajaosakkaalta saatu pääomitus on tase-erä ja on siten verovapaa. Mahdollinen muu kerätty varallisuus on veronalaista tuloa.	Osakkailta kerätyt varat käsitellään joko veronalaisina tuloina tai verovapaina pääomasijoituksina (rahastointimenettely).

Taulukko 2: Toimintaperiaatteiden erot eri toimintamuodoissa. (mukailten Heinonen 2014, 17-18.)

Yhtiön tuotto tulee vuokralaisilta perittävän vuokran muodossa. Vuokrasumma jaetaan hoitoja pääomavuokraan. Pääomavuokra voi olla nimetty myös rahoitusvuokraksi, joka kuvastaa paremmin vuokratyöyhtiön toimintaa. Lisäksi vuokralaisilta peritään käyttökorvauksia jotka

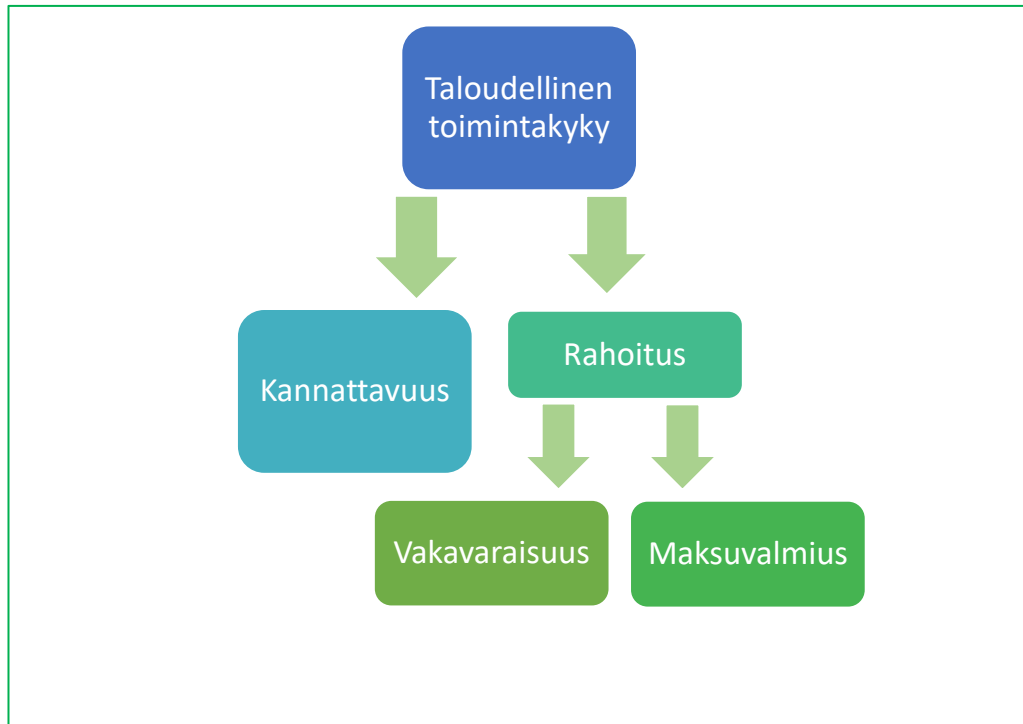
kohdistuvat kyseiseen, erikseen nimettyyn, käyttöön liittyvään menoon. Tällaisia ovat esimerkiksi autopaikka- ja saunamaksut. Myös vesimaksu voi olla eriytetty vuokrasta omaksi käyttökorvausmaksuksi. Ennakkosäästämisen mahdollisuudet ovat supistuneet verottajan tiukentuvan ohjeistuksen myötä. Lisäksi ARA kohteiden osalta on määrätty, miten voidaan varautua esimerkiksi tuleviin perusparannushankkeisiin. (Heinonen 2014, 46-47; ARA 2022d.)

Kunnallisen vuokrataloyhtiön toiminnan lähtökohta on olla voittoa tavoittelematon, omakustanneperiaatteella toimiva yhtiö. Tuloslaskeman loppusummaksi pyritään saamaan nolla. Kertaluontoisesti tulosta kasvattaa esimerkiksi kiinteistökaupasta saatu tuotto. Nollatulokseen pääsemiseksi saatetaan tarvita erilaisia tilinpäätöksen järjestelykeinoja. Järjestelykeinot tulee tapahtua verolainsäädännön puitteissa. Kiinteistön hankinta ja mittava peruskorjaus nostavat kiinteistön, eli omaisuuden arvoa. Tällainen kirjataan taseeseen. Omaisuuden arvo luonnollisesti pienenee ikääntyessään. Tämän vuoksi verolainsäädännön ehtojen mukaisesti kirjataan tasearvoa pienemmäksi ja summa siirtyy tuloslaskelmaan poistoksi. Poisto voidaan tehdä tarvittaessa pienempänä kuin verottajan sallima maksimisumma on ja siten kasvattaa tilikauden tulosta. Tuloksen pienentämiseksi kyseisenä tilikautena voidaan jokin kiinteistön korjausmeno tai laitehankinta kirjata tuloslaskelmaan menoksi tasekirjauksen sijaan. Loppuvuodesta voidaan tilannetta myös ennakoida ja sen mukaisesti joko aikaistaa tai viivästyttää jotain menotarvetta. Aiemman vuoden tilikauden tappiolla voidaan myös vähentää jonkin vuoden tulosta. Toiminnassa tulee noudattaa varovaisuusperiaatetta jonka mukaisesti erilaisien tilinpäätöskirjauksien tekemisellä ei saa kuitenkaan antaa virheellistä kuvaa ja kaikki tilinpäätöshetkellä olevat tiedot tulee huomioida. Edellä mainitut tuloksen järjestelykeinot muuttavat tilinpäätöksestä saatavia tunnuslukuja ja tulisi siksi avata kirjallisesti toimintakertomukseen. Näin yhtiön toiminnasta saadaan oikea kuva. (Heinonen 2014, 66-68; Suulamo 2020, 130.)

#### 4.2 Talouden analysointi tilinpäätöstietojen pohjalta vuokrataloyhtiössä

Opinnäytetyön tavoitteena on luoda raportointimalli, jonka pohjalta omistaja voi tehdä omistajaohjausta. Tämän toteutumiseksi tulee tietää mikä on toimiala huomioiden oleellista tietoa. Yhtiön tilan pohjalta voidaan tehdä myös vertailua muihin saman toimialan yhtiöihin. Taloutta analysoidaan tuloslaskelman ja taseen pohjalta. Saadut numeraaliset tiedot toimivat tunnuslukuina, jotka ovat taloudellisen toimintakyvyn osatekijöitä (kuvio 4). Nämä osatekijät muodostavat käsityksen yhtiön kannattavuudesta ja taloudellisesta toimintavarmuudesta lyhyellä ja pitkällä aikavälillä. Se mikä on hyvä tai huono tunnusluku vaihtelee yhtiön toimialan mukaisesti. Vuokrataloyhtiötä voi verrata lähinnä muihin palveluja tarjoaviin yhtiöihin sekä yleisesti asuntovuokrausta tekeviin yhtiöihin. Opinnäytetyönä tehtävän raportointimallin yhtenä jatkohyötynä voi olla nimenomaisesti pienille vuokrataloyhtiöille saatavien vertailulukujen

jen aikaan saaminen. Tämä toisi kaivattua lisäinformaatiota koska toiminnan erityisyys on toiminnan voittoa tavoittelematon muoto. (Kaisanlahti ym. 2021, 9-10, 169; Suulamo 2020,122; Netvisor 2022.)



Kuvio 4: Yrityksen taloudellisen toimintakyvyn osatekijät. (mukaillen Kaisanlahti ym. 2021,169.)

Toiminnan laajuutta kuvastaa tuloslaskelman liikevaihto. Liikevaihdon muutosvertailu eri tilikausien kesken kertoo yhtiön muutoksista. Liikevaihdon muutoksen seurannassa käytetään myös liikevaihdon muutosprosenttia =  $100 \times (\text{Tilikauden liikevaihto} - \text{Edellisen tilikauden liikevaihto}) / \text{Edellisen tilikauden liikevaihto}$ . Liikevaihdon selkeiden poikkeamien syy tulee kuvata kirjallisesti toimintakertomuksessa. (Kaisanlahti 2021, 172.)

Liikevoittoprosentti kertoo tuloslaskelman liikevaihdon tilanteen ennen rahoituskuluja ja veroja. Laskentakaava:  $(\text{liikevoitto} / \text{liikevaihto}) \times 100$ . Yleiset viitearvot >10% hyvä, 5-10 % tyydyttävä, <5 % heikko. Vuokrataloyhtiössä kannattavuuden arviointi keskittyy toiminnan oma-varaisuuteen. Tämän vuoksi liikevoittoprosentin laskenta saatetaan kokea tarpeettomana. Yleiset viitearvot eivät ole sinällään käyttökelpoisia kunnallisella vuokrataloyhtiö toimialalla. (Netvisor 2022.)

Hoitomenot ovat merkittävä kuluera vuokrataloyhtiössä. Hoitomenoja vertaillaan suhteessa vuokratuottoihin. Hoitomenojen arvioiminen vuokrataloyhtiössä on haastavampaa kuin asunto osakeyhtiössä, koska talousarviot koostetaan yleensä huomattavasti aikaisemmin. Vuokramuutoksista on tiedotettava asukkaita 1-2 kuukautta ennen muutoksen voimaan tuloa. Budjettiin

vertailua tehdäänkin pitkin tilikautta. (Kaisanlahti 2021, 180; ARA 2019, 29; Vuokraturva. 2022.)

Maksuvalmiuden mittarina vuokratoyhtiössä toimii parhaiten Quick ratio, koska toiminta on palvelumuotoista, ei tuotemyyntiä tai -valmistusta. Laskentakaava: Quick ratio = Rahoitusomaisuus / Lyhytaikainen vieras pääoma. Luvun viitearvot: >1 hyvä, 0,5-1 tyydyttävä, < 0,5 heikko. (Kaisanlahti ym. 2021, 202; Netvisor 2022.)

Vakavaraisuutta kuvastaa suhteellinen velkaantuneisuus. Luku kertoo yrityksen velkamäärästä suhteesta liikevaihtoon. Laskentakaava:  $((\text{taseen velat} - \text{ennakot}) / \text{liikevaihto}) \times 100$ . Tavoiteluku vaihtelee paljon toimialoittain. Yli 100 % tulosta pidetään yleisellä tasolla heikkona luku, joka kertoo heikosta vakavaraisuudesta ja korkeasta talousriskistä. (Netvisor 2022.)

Omavaraisuusaste kuvastaa myös vakavaraisuutta. Laskentakaava:  $(\text{oma pääoma} / (\text{taseen loppusumma} - \text{saadut ennakot})) \times 100$ . Mitä matalampi omavaraisuusaste on, sen enemmän toimintaa rahoitetaan velkarahalla. Yleistasolla yli 40 % arvoa pidetään hyvänä ja minimirajana pidetään 20 %: a. (Netvisor 2022.)

#### 4.3 Toimintakertomuksen ja liitetietojen muut tiedot vuokratoyhtiössä

Toimintakertomukseen koostetaan olennainen tieto. On tärkeää välttää epäolennaisen tiedon kirjaamista, jotta olennaiset asiat eivät jää epäselviksi suuren tietomassan vuoksi. Toimintakertomuksen tarkoitus on täydentää tilinpäätöstä ja se ei saa olla ristiriidassa sen kanssa. Vuokratoyhtiöille tyypillinen olennainen toimialaan liittyvä tieto on lämmön, veden ja sähkön kulutustiedot tilikaudelta sekä vertailu aiempiin tilikausiin. Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen lisäksi yhtiön yhtiökokouksessa tulisi esittää kiinteistöjen viiden vuoden ajanjakson isommat korjaustarpeet, eli kunnossapitotarveselvitys. Tämä ei kuitenkaan kuulu viralliseen tilinpäätösaineistoon. Tilinpäätöksen liitetiedoissa tulee ilmetä leasingsopimukset, joita myös kiinteistöjen kunnostamisessa hyödynnetään. Kiinteistön teknisen kartoituksen, luvun 4.3.5 kohdalla on kerrottu tarkemmin kiinteistöjen kuntoon ja arviointiin liittyvistä asioista, joista tulee informoida yhtiön hallitusta ja tarvittaessa myös omistajaa. Omistajaohjauksen kautta esitetään myös toiminnallisia ja taloudellisia tavoitteita joihin toimintakertomuksessa tulee vastata. (Heinonen 2014, 90-91, 116; Asikainen ym. 2017, 19; Suulamo 2020, 208)

Laadukkaassa raportoinnissa huomioidaan lakien ja asetusten lisäksi, soveltuvien osin yhtiöiden hyvä hallinto- ja johtamistapa, taloyhtiön hyvä hallintotapa sekä hyvä isännöintitapa. Yhtiömaailmassa hyvä hallinto- ja johtamistapa on lähtöisin pörssiyrityksistä. Ohjeistusta löytyy esimerkiksi Suomen Riskienhallintayhdistyksen sekä Keskuskauppakamarin kautta. Taloyhtiön hyvä hallintotapa suositus on Suomen Kiinteistöliitto ry, Isännöintiliitto ry, Kiinteistöalan hallitusammattilaisten Akha ry sekä oikeusministeriön yhteistyössä laatima. Kunnallisen vuokratoyhtiön hyvää hallinto- ja johtamistapaa ohjeistetaan omistajaohjauksen kautta. Hyvä

isännöintitapa, eli isännöinnin eettiset ohjeet, ovat Isännöintiliiton laatimat. (Kuntaliitto 2022b; Riskikompassi 2022; Taloyhtiön hyvä hallintotapa-suositus 2021,8; Isännöintiliitto 2022.)

#### 4.3.1 Rahoituslaskelma ja ARA:n jälkilaskelma

Rahoituslaskelma, eli rahavirtalaskelma kuvastaa rahan riittävyyttä. Kirjanpitolain (1336/1997 3. luku 1§.) mukaisesti rahoituslaskelma edellytetään suuryrityksiltä, tai jos kyseessä on yleisen edun kannalta merkittävä yhteisö. Pienessä vuokratyhtiössä rahoituslaskelma ei siten ole yleensä vaadittu, mutta antaa tarpeellista lisätietoa taloudellisesta tilasta. Rahoituslaskelma voidaan tehdä joko sen mukaan, milloin itse tapahtuma on tapahtunut (suoriteperuste) tai sen mukaan, kun rahasuoritus on tapahtunut (kassaperuste). Sen tarkoitus on joka tapauksessa kertoa mistä rahavirta tulee, ja mihin rahat on käytetty. Tällä saadaan esille myös se piste, jossa rahat loppuvat ja joudutaan turvautumaan ulkopuoliseen rahoitukseen. (Tomperi 2021 luku 9, Kaisanlahti ym. 2021, 219.)

Saman tyyppinen laskelma on ARA:n jälkilaskelma, jonka tarkoitus on varmistaa mitä kuluja vuokralla on katettu ja myös se, että ei ole peritty liian suurta vuokraa. Jälkilaskelma on tullut laatia ARA kohteista vuodesta 2017 lähtien. ARA:lle jälkilaskelma tulee toimittaa pyydettyäessä, ja se luokitellaan osaksi tase-erittelyyn rinnastettavaa materiaalia. Tämän vuoksi jälkilaskelman esitysvelvollisuus on myös tilintarkastajalle. Tilintarkastaja voi suositella jälkilaskelman hyväksyntää myös yhtiön hallituksessa. (Ara 2022c.)

#### 4.3.2 Toiminnan tehokkuuden mittarit vuokratyhtiössä

Jotta raportoidaan ja analysoidaan asioita, joilla on merkitystä, tulee toimiala huomioida. Vuokraustoiminta on asumispalvelun tuottamista sekä kiinteistöjen ylläpitoa. Palvelualalla tyypillisesti mitataan asiakaspalvelun toimivuutta ja tehokkuutta. Henkilöstön tehokkuuden mittaamisen tavoitteena on, sekä henkilön työpanoksen määrä suhteutettuna esimerkiksi liikevaihtoon, että tieto organisaation toimivuudesta. Vuokratyhtiöissä voi olla vertailukelpoinen henkilöstörakenne, jos toiminta on keskenään saman kaltainen. Tällöin varten otettava laskentatapa on liikevaihto / henkilökunnan lukumäärä. Vuokratyhtiöiden kokonaistoimintamalli voi sisältää vuokraustoiminnan lisäksi esimerkiksi omat remonttityöntekijät, jolloin henkilöstörakenne ja palkkatasot eroavat toisista yhtiöistä. Tällöin paremman vertailuluvun saa laskemalla liikevaihto / henkilöstökulut. (Kaisanlahti ym. 2021, 180.)

Vuokraustoiminnassa suuri merkitys on kohteiden käyttöasteella ja asukasvaihtuvuudella, nämä kuvastavat, ovatko huoneistot kuinka hyvin vuokrattu ja kuinka usein tapahtuu asukkaiden vaihtumista. Käyttöasteeseen ja vaihtuvuuteen vaikuttavat esimerkiksi asiakastyytyvyisyys ja oikea vuokrataso. Käyttöaste lasketaan prosentteina, kuinka monta huoneistoa on tyh-

jänä verrattuna vuokrattavana olevaan huoneistokantaan. Perinteisesti taloudellisuuden rajana on pidetty 95 % käyttöastetta. (Yle. Uutiset. 2010.) Taloudellisuuteen vaikuttaa tätä enemmän kuitenkin se minkä hintatason huoneistoja on tyhjillään.

Käyttöasteen rinnalla lasketaan myös vajaakäyttöastetta, joka lasketaan kaavalla: Vajaakäyttöaste = Vuokratappiot tyhjästä asunnoista / Laskennalliset vuokratuotot x 100. Vajaakäyttöisyys kertoo euroissa saamatta jäädyn vuokran määrän, kun taas käyttöaste kertoo vuokrauksen asteen prosentteina huoneistokannasta. Yhtiössä useimmiten näitä lukuja lasketaan kuukausitasolla. Lukujen muutos kertoo muun muassa huoneistojen markkinakelpoisuudesta ja toiminnan ammattimaisuudesta. Asukasvaihtuvuus kuvastaa myös edellä kerrottuja asioita. (Kaisanlahti ym. 2021, 170, 180.)

Vuokrataloyhtiön tuotto tulee vuokrasta. Kunnallisessa vuokrataloyhtiössä asuvalla asukkaalla saattaa olla keskimääräistä suurempi riski maksuvaikeuksille. Yhtiöissä voi olla asiakkaana henkilöitä, joita kunnan sosiaalitoimesta avustetaan ja jotka eivät saisi niin sanotuilta vapailta markkinoilta asuntoa. Vuokravelan määrä pyritään pitämään kohtuullisena, tehden maksusopimuksia, sekä hoitaen tehokasta perintää, joko yhtiön toimesta tai ulkoistettuna. Vuokravelka-asteen muutokset kertovatkin myös yhtiön toiminnan onnistumisesta. Jossain määrin lukemaan voidaan katsoa vaikuttavan myös kiinteistöjen kiinnostavuus, etenkin viihtyvyyden osalta. Vuokratuloina tässä kaavassa käytetään joko tilikaudella kertyneitä tai budjetoituja vuokratuloja: Vuokravelka-aste = Vuokrasaavat / Vuokratulot x 100. (Kaisanlahti ym. 2021, 180.)

Jos asiakkaalta maksamatta olevan laskun suoritus on epätodennäköistä, kirjataan maksusääminen luottotappioksi. Luottotappioiden vaihtelu yhtiössä kertoo asiakkaan maksukyvyttömyyden lisäksi perinnan onnistumisen tasosta, oli se sitten tehty yhtiön henkilöstön toimesta tai ulkoistettuna. Oman henkilöstön toteuttamana luottotappioiden määrän vaihtelu voi peilata myös henkilöstön tehokkuutta tai henkilöstöressurssien riittävyttä. Luottotappiota voi kertyä myös herkemmin, jos asiakas ei ole tyytyväinen tuotteeseen ja palveluun. Luottotappioksi kirjaaminen tapahtuu yhtiön hallituksen hyväksynnän kautta. Omistajaohjauksessa ollaan tyypillisesti kiinnostuneita luottotappioiden määrästä ja perintäprosessin toimivuudesta. Omistajaohjauksessa saattaa tulla tavoitteeksi esimerkiksi jollain prosenttimäärällä luottotappioiden pienentäminen tietyllä ajanjaksolla.

#### 4.3.3 Asiakastyytyväisyyden numeerinen analysointi

Edellä kuvatut toiminnan tehokkuuden mittarit kuvastavat kiinteistöjen kiinnostavuutta, ja myös sitä kautta asiakastyytyväisyyttä. Puhtaasti asiakastyytyväisyyttä voidaan mitata esimerkiksi asiakaskyselyiden avulla joko yleisellä tasolla kaikkien yhtiön kanssa asioineen kautta, että asukkaisiin kohdistuen. Kyselyissä voi olla suoraan toimintaan liittyviä kysymyksiä sekä lukuarvona ilmaistava suora asiakastyytyväisyys kysymys.

NPS Net Promoter Score -suosittelevuuskysely on laajalti käytössä ja siten myös helposti vertailukelpoinen muiden yhtiöiden kanssa. Itsessään NPSää pidetään myös tärkeänä vertailumittarina yrityksen toiminnan seurannassa. NPS kyselyn kysymys on ”Kuinka todennäköisesti suosittelet käyttämäsi palvelua läheisellesi tai ystävällesi?”. Vastaus annetaan asteikolla 1-10. Vastaukset luokitellaan positiivisiin suositteleviin (vastaus 9-10), neutraaleihin (7-8) ja tyytymättömiin (0-6). Nettosuosittelevuuskysely saadaan vähentämällä 9-10 vastanneiden suhteellisesta osuudesta 0-6 vastanneiden osuus. NPS tulos voi siten olla välillä -100 -100. Kansainvälisessä vertailussa tulos -100-0 merkitsee että toimintaa tulee parantaa, tulos 0-50 on hyvä, tulos 50-70 on erinomainen ja tulos 70-100 on maailmanluokkaa. Kun saadaan vertailuun useamman vuokratyöyhtiön NPS tulos, niin niiden pohjalta pystytään muodostamaan tämän alan keskiarvo, jolloin tuloksesta saadaan vielä informatiivisempi. NPS tulos kuvastaa vuokratyöyhtiössä oman asumisen ja viihtyvyyden, eli sitä kautta kiinteistöt, mutta tärkeänä myös asiakaspalvelun kokonaisuudessaan. (Tampere 2022a.)

#### 4.3.4 ARA:n asuntomarkkinakysely

ARA kerää vuosittain tietoa markkinatilanteesta ARA kohteiden osalta. Raportoitavat asiat soveltuvat hyvin myös koko vuokratyöyhtiön kartoittamiseen. Osa asioista onkin tarkemmin tulleet esille tässä opinnäytetyössä jo aiemmin, joko toimintakertomukseen vietävissä asioissa, tai kiinnostavuuden analysoinnissa. Kysyttäviä tietoja ovat muun muassa numeeriset tiedot; käyttöaste ja vaihtuvuus sekä kysymishetkellä vapaana olevien asuntojen määrä. Lisäksi tiedustellaan asunnonhakijoiden ja -saaneiden määrät. (Ara 2022a.)

Tietoa analysoidaan syvemmin, kysymällä ruokakunnan kokoa, sekä sitä onko kyseessä ollut kiireellinen asunnon tarve. Kyselyssä eritellään nuoret, alle 25 vuotiaat hakijat. Huoneistojen keskikoko, sekä myös keskivuokra kysytään. Lomakkeella tiedustellaan tyhjien asuntojen sijaintia, sekä tyhjänä olon merkittävintä syytä. (Ara 2022a.)

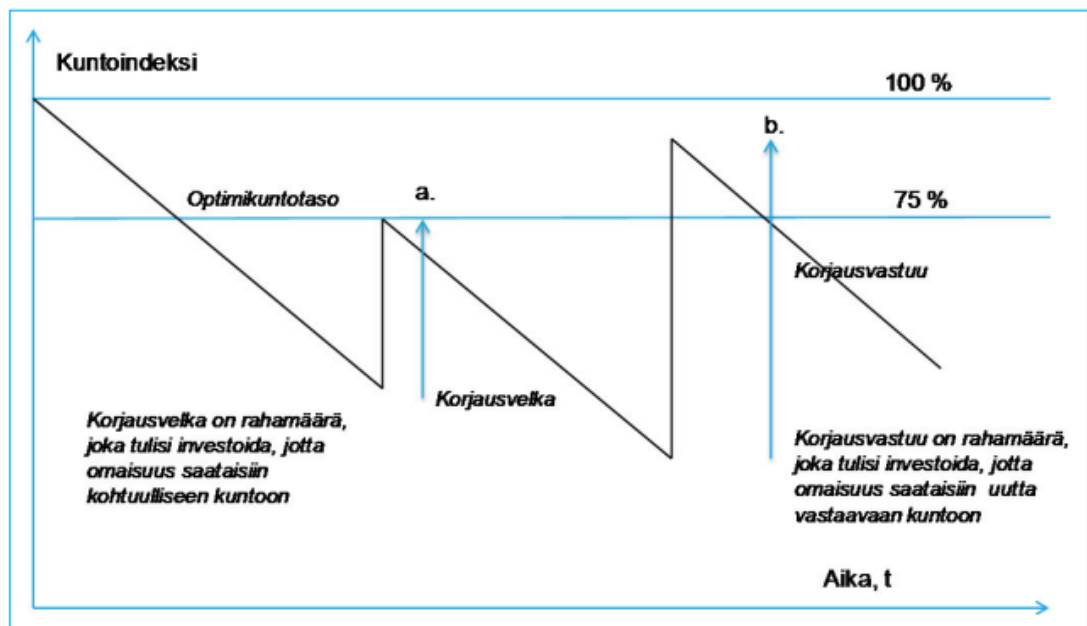
#### 4.3.5 Kiinteistön ylläpidon merkitys vuokratyöyhtiön toiminnassa ja sen seuranta

Asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) vuonna 2019 uudistetussa 6. luvun 38 § (8.2.2019/183) mukaisesti tulee asunto-osakeyhtiössä olla olemassa kunnossapitotarveselvitys. Vuokratyöyhtiössä on hyvä käytäntö toimia saman kaltaisesti ja esittää yhtiön yhtiökokouksessa kiinteistöjen viiden vuoden ajanjakson isommat korjaustarpeet, eli kunnossapitotarveselvitys. Kiinteistöjen korjaukset ovat isoja menoeriä, joten niiden suunnittelu vielä pidemmällä ajalla on hyvin perusteltua. Alalla tehdäänkin myös 10 vuoden pitkäntähtäimen korjaussuunnitelmaa (PTS).

Kiinteistöistä tehdään, etenkin ulkopuolisen ammattilaisen tehdessä, yleisesti PTS-suunnitelma. Vuokratyöyhtiöllä saattaa olla myös sen tasoinen kiinteistöjen huoltokirjaohjelma,

jossa voi työstää itse PTS- suunnitelmaa. Tässä arvioidaan tulevat remontit karkealla kustanusarviolla sekä työn kiireellisyyden mukaan tehtävällä luokituksella. Luokitus voi olla esimerkiksi jaottelulla: 1 vuoden sisällä, 1-4 vuoden sisällä, 4-40 vuoden sisällä ja ei 10 vuoden sisällä tarvittavat korjaustarpeet. Suunnitelmaa tulee ylläpitää, koska kiinteistön kuntoon voi tulla muutoksia jotka vaikuttavat ajankohta-arvioon. PTS - suunnitelma tehdään yhtiön toiminnan tueksi tarkemmilla työnimikkeillä. Tästä koostetaan yleistason lista, joka esitellään raporttina eteenpäin. Yleistason luokittelu on esimerkiksi: rakennetekniikka, LVIA-tekniikka, sähkötekniikka ja kunnossapitosuunnittelu. Tarkemmassa raportoinnissa on esimerkiksi parvekeremontti, ATK-johdotukset ja radonmittaukset. (Oma taloyhtiö 2022.)

Korjausvelka on asia, jota myös usein halutaan raportoitavaksi. Se ymmärretään tulevien korjausten tarpeeksi, mutta sen tarkempi määrittäminen on useammin virheellisiä käsityksiä verraten PTS-suunnitellun tuomaan informaatioon. Kiinteistön ollessa uusi on sen arvo 100 %. Kunnan heiketessä arvo laskee. Korjausvelkalaskelmassa lasketaan arvo, jolla kohde saadaan käytön kannalta hyvään kuntoon (kuvio 5). Tämä ei tarkoita kiinteistön saattamista nykyarvon mukaiselle uuden veroiselle tasolle. (Rantanen 2014, 11; Rakennusteollisuus 2022.)



Kuvio 5: Korjausvelan laskennan perusteet. (tiedot: Rantanen)

Toimintakertomukseen eritellään merkittävät kuluerät. Vuokrataloyhtiössä vuosi- ja peruskorjaukset kuuluvat eriteltäviin asioihin. Peruskorjaukset pääsääntöisesti nostavat kiinteistön arvoa, ja sen vuoksi kirjataan kirjanpidossa taseeseen. Vuosikorjaukset ovat remonteja, joita tehdään tavallisen kulumisen korjaamiseksi. Nämä voi olla esitetty kokonaissumman lisäksi euroina asuinneliötä kohden. Tällainen luku on vertailukelpoinen vuokrataloyhtiöiden kesken.

Laskentaan mukaan otettavissa kuluissa on käytännön eroja eri yhtiöissä. Jaottelua saatetaan tehdä esimerkiksi eriyttämällä huoneistokohtaiset remontit ja ulkoalueiden korjaukset erikseen. (Tikkanen 2005.)

#### 4.3.6 Vastuullisuudesta raportoiminen vuokrataloyhtiössä

KOVA yhdessä ympäristöministeriön kanssa selvitti vuonna 2020 jäsenistönsä ympäristövastuullisuustyötä. Jäsenistöstä tuolloin 70 teki erikseen raportoitavaa vastuullisuustyötä. Huomion arvoista on, että tässä tarkastelussa oli koko jäsenistö, ei vain tämän opinnäytetyön kohderyhmä, pienet vuokrataloyhtiöt. Vastuullisuutta oli huomioitu niin ympäristön, sosiaalisen kuin taloudellisuudenkin näkökulmista. Vastuullisuustavoitteita asetti yli puolet yhtiöiden omistajista. Kuntien tarve tavoitteiden asettamiseen tulee usein kuntien omien sitoumusten kautta. Vuokrataloyhtiö voi olla merkittävässä roolissa kiinteistöjen omistajana kuntien päästövähenmistavoitteiden toteuttajana. Kyselyn aikaan lähes puolet KOVA:n jäsenistöstä oli mukana kiinteistöalan energiatehokkuussopimuksessa. Vuokra-asuntoyhteisöille on erillinen toimenpideohjelma (VAETS). Vuoden 2021 lopussa toimenpideohjelmaan oli liittynyt 39 vuokrataloyhtiötä. Kunta-alan toimenpideohjelmaan oli liittynyt tuolloin 113 kuntaa ja 11 kuntayhtymää. (Parkkonen 2021.; Energiatehokkuussopimukset 2017-2025 2022).

Osa kunnista on liittynyt Hinku-verkostoon, jonka myötä myös kunnan omistamalle vuokrataloyhtiölle tulee vaateita. Hinku-kunta on sitoutunut tavoittelemaan 80 prosenttia kasvihuonepäästöjä vuodesta 2007 vuoteen 2030 mennessä. KOVA sekä joitain vuokrataloyhtiöitä on liittynyt Green Building Council Finland:n (FIGBC) jäseneksi. FIGBC:n sivustolta löytyy useita työkaluja suunnittelun avuksi. (Hiilineutraalisuomi 2022; Green Building Council Finland 2022a; Green Building Council Finland 2022c.)

Kiristytävä ilmasto- ja energiastrategia sekä muu ohjaus tuovat lisäpainetta. Lakeja ja asetuksia on työn alla, kuten maankäytön- ja rakennuslain uudistus. Ympäristöministeriön tavoite on, että rakennuksen elinkaaren aikainen hiilijalanjälki on ohjeistettu lailla 2020-luvun puoliväliin mennessä. Tulevaisuudessa tullaan ottamaan kantaa, millä tasolla kiinteistön hiilijalanjälki tulee olla. Suunnitteilla ja valmisteilla on säädöksiä, joissa tulee lisävaateita kiinteistöjen uudisrakentamiseen sekä peruskorjaukseen, esimerkiksi ilmastaselvityksen muodossa. Kiinteistön energiatodistus on pakollinen kiinteistöissä vuokrauksen yhteydessä. Niitä on edelleen teetetty ja pidetty ajan tasalla vaihtelevasti. Energiatodistuksen luokitus on päivittynyt viimeksi vuonna 2018 (kuviokuva 6) ja tulee myöhemminkin uudistumaan. Tämä on yksi ohjauksen väline ja on arvioitu, että tältä pohjalta on tulossa säädöksiä määräajoista, jonka aikana heikoimmassa luokissa olevia kiinteistöjä tulee parantaa. (Maankäyttö- ja rakennuslaki uudistuu 2022; Työ- ja elinkeinoministeriö 2022a; Ympäristöministeriö 2022a; Ympäristöministeriö 2022b.)

## ENERGIATODISTUS 2018

<b>Rakennuksen nimi ja osoite:</b>	Uudistoimistotalo YM:n energiatodistusoppaan 2018 esimerkki 00100, HELSINKI
<b>Pysyvä rakennustunnus:</b>	
<b>Rakennuksen valmistumisvuosi:</b>	2018
<b>Rakennuksen käyttötarkoitusluokka:</b>	Toimistorakennukset
<b>Todistustunnus:</b>	108095
<b>Energiatodistus on laadittu</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> Uudelle rakennukselle rakennuslupaa haattaessa	
<input type="checkbox"/> Uudelle rakennukselle käyttöönottovaiheessa	
<input type="checkbox"/> Olemassa olevalle rakennukselle, havainnointikäynnin päivämäärä	

	Energiehokkuusluokka
A	
B	B 2018
C	
D	
E	
F	
G	

Rakennuksen laskennallinen energiatehokkuuden vertailuluku eli E-luku Uuden rakennuksen E-luvun vaatimustaso	kWh <sub>E</sub> /(m <sup>2</sup> vuosi) 88 ≤ 100
---	---

<b>Todistuksen laatija:</b> Eero Energiatodistuksenlaatija	<b>Yritys:</b> Yritys oy Katuposite 3 00100, HELSINKI
<b>Sähköinen allekirjoitus:</b> Energiatodistuksenlaatija, Eero 1.10.2018 14:04:05	
<b>Todistuksen laatimispäivä:</b> 1.10.2018	<b>Viimeinen voimassaolopäivä:</b> 1.10.2028

Kuvio 6: Esimerkki energiatodistuksen etusivusta (tiedot: Energiatodistusoppas 2018. 2022)

Edellä mainitut erilaiset lait, asetukset ja säädökset sekä vapaaehtoiset seuranta- ja raportointimenetelmät tuovat kunnille, sekä sitä kautta vuokrataloyhtiöille erilaisia tarpeita huomioida ja raportoida vastuullisuudesta. Toiminnan keskipiste on kiinteistöissä, joten vastuullisuusasioissakin painopiste on niihin liittyvässä toiminnassa. Lähinnä isommissa vuokrataloyhtiöissä, jotka eivät kuulu tämän opinnäytetyön kohderyhmään, raportointia tehdään laajemmin ja systemaattisemmin. Vertailuna iso vuokrataloyhtiö, Y-Säätiö. Yhtiö julkaisee vastuullisuusraporttia, jossa vastuullisuutta on lähestytty ISO 26000 standardin pohjalta. Ympäristöarvoissa

on ilmoitettu tavoitteeksi olla hiilineutraali vuoteen 2035 mennessä. Pienissä vuokratyöyhtiöissä kasvaa tarve samanlaiselle toiminnalle. Lähtötilanne tulee selvittää, joko omin voimin tai konsultteja hyödyntäen. Sen jälkeen yhtiö päättää omistajaohjauksen antamalla viitekehysellä tulevista toimista, aikataulusta ja seurannan välineistä. (Y-Säätiö 2022.)

Yritysmailmassa on tullut esille vastuullisuusraportoinnissa myös viherpesua. Tällä tarkoitetaan näennäistä toimintaa vastuullisuuden kentällä. Kuluttajat ovat yhä tietoisempia ja kiinnostuneempia vastuullisuusasioista. Yhtiön tulee viestiä avoimesti ja ymmärrettävästi myös vastuullisuusasioista. Kuluttajat arvioivat yhtiön keinoja hiilineutraalisuuden tavoittelussa. Ensisijainen keino on päästä tuloksiin yhtiön omalla toiminnalla, päästöjä vähentämällä. Muita keinoja ovat hiilikädenjäljen (esimerkiksi rakennuksen puupohjaiseen rakenteeseen sitoutuva hiili) hyödyntäminen tai kompensatioon turvautuminen. Vuokratalomarkkinat vaihtelevat paikkakunnittain. Etenkin jos kilpailua on enemmän, kasvaa myös vastuullisuuden, etenkin ympäristövastuun merkitys markkinoilla. Esimerkkinä käytännön toimesta on ensimmäinen Joutsenmerkitty asuintalokohde, joka nousi harjakorkeuteen vuonna 2015. Green Building Council Finland opastaa ja muun muassa kerää kestävästä rakennetun ympäristön julkaisuja. (Kuluttajaliitto 2022; Joutsenmerkki 2022; Green Building Council Finland 2022b.)

## 5 Kehittämistyö ja sen toteutus

### 5.1 Tutkimuksellinen kehittämistyö ja kyselyhaastattelu menetelmänä

Menetelmänä tässä opinnäytetyössä on käytössä tutkimuksellinen kehittämistyö. Tutkimuksellisessa kehittämistyössä nimensä mukaisesti tutkitaan, kehitetään ja uudistetaan työn nykykäytäntöä. Tutkimus on tärkeä osa kehittämistyössä, koska tulokset ovat tällöin paremmin perusteltavissa. Tutkimuksen tuotosta voidaan hyödyntää käytännössä. Kehittämisen prosessissa perustelua tehdään esimerkiksi nojautuen tietoperustaan. Tietoperusta voi rakentua haastattelun ja kerätyn tiedon avulla. (Jamk 2022a; Toikko & Rantanen. 2009, 19)

Laadullisessa opinnäytetyössä tutkimus perustuu saadun tiedon tulkintaan. Tätä verrataan opinnäytetyön tekijän aiemmin kerryttämään tietotaitoon sekä opinnäytetyön tietoperustaan ja mahdolliseen muuhun kerättyyn tietoon. Tietoperustan kautta tapahtuu ammatillista kehittymistä. Siten muodostuu tieteellistä tietoa tutkijan ja tutkimuskohteen välisen vuoropuhelun tuloksena. (Vilka 2021. osa1; Valtionvarainministeriön julkaisu 2022, 22, 147; Valli 2018, 20.)

Haastattelu voi olla toteutettu kyselyhaastattelumuodossa. Haastattelukysymykset voidaan muotoilla eri tavoin. Vastaajalle valmiit vaihtoehdot tuova kysymys on strukturoitu malli. Asiantuntija-haastattelussa tämän tyyppiset kysymykset toimivat, kun haetaan faktatietoa. Jos halutaan luoda uutta, toimii parhaiten vapaamuotoiset kysymykset puolistrukturoidusti. Tällöin kaikille esitetään samat kysymykset, mutta vastaamisen tapa on vapaa. Asiantuntijoille

suunnattujen faktakysymysten pohjalta voidaan tehdä vakaan aineiston analysointia. Tällöin katsotaan, että jo kolme vastausta voidaan hyödyntää vertaillen eri vastaajaryhmiä keskenään. (Jamk 2022a; Tietoarkisto 2022; Valli 2018, 277.)

## 5.2 Työn toteutus

Opinnäytetyön aihe on lähtöisin omasta työstä ja siihen liittyvästä konkreettisesta kehittämis-työstä. Opinnäytetyö on toteutettu laadullisena, eli kvalitatiivisena tutkimuksena, jossa kuvaillaan aihetta pohjautuen omaan kokemukseen ja tietoperustasta saatuun osaamisen lisäämiseen sekä mielipiteiden keräämiseen kyselyn avulla. Kysely on kvantitatiivinen menetelmä, mutta sitä on käytetty ainoastaan kvalitatiivisen tutkimuksen tukena, peilaten muuhun tietotaitoon.

Kunnissa ja muussakin julkishallinnossa on kasvatettu tiedolla johtamisen arvoa. Tämä näkyy myös vuokratyöyhtiöissä omistajaohjauksen kautta lisääntyvänä tietokyselynä, ja raportoinnin laadun vaateina. Tavoitteena on luoda raportointimalli jonka pohjalta omistaja voi tehdä omistajaohjausta. Jotta tavoite on saavutettavissa, tulee sen kehittyä koko opinnäytetyön aikana pohjautuen tietoperustasta saatuun syvempään ja laajempaan tietoon. Opinnäytetyössä kyselyn tarkoitus on tuoda tiedoksi tämän hetken näkymiä sekä ilmenneitä tarpeita vastauksia vertaillen. Kyselyhaastattelun muoto onkin faktatiedon kerääminen ammattilaisilta. Tätä verrataan opinnäytetyön tekijän aiemmin kerryttämään tietotaitoon. Tutkijan ja tutkimuskohteen välisen vuoropuhelun tuloksena muodostuu tieteellistä tietoa. (Valtionvarainministeriön julkaisu 2022, 22, 147; Valli 2018, 20.)

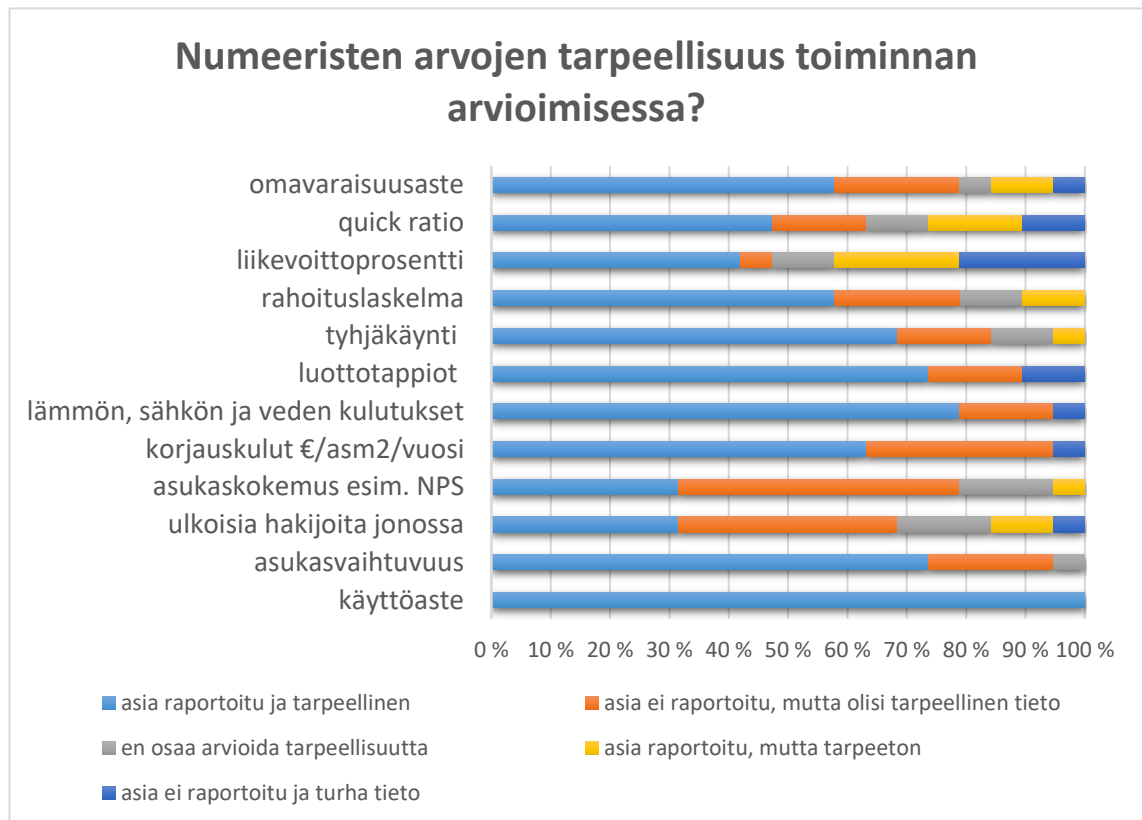
Raportoinnin nykytilaa ja tarvetta selvitettiin vuokratyöyhtiöiden toimitusjohtajilta, hallituksen- sekä kunnan edustajalta. Kyselyhaastattelu oli siten asiantuntijahaastattelu. Kysymysten muotoilu noudattaa osittain puolistrukturoitua tyyliä. Osa kysymyksistä on Likert tyyppisesti toteutettu, jossa kysyttiin mielipidettä erilaisista muuttujista. Lisäksi työssä käytettiin hyödyksi Benchmarking, eli vertailumenetelmää. Isomman vuokratyöyhtiön vastuullisuusraportoinnista pystyi tarkastelemaan isomman yhtiön raportointimallia ja vertaamaan sitä pienen yhtiön tarpeisiin. (Hyvärinen, Nikander & Ruusuvaori 2017, luku 2.3; KvantiMOTV. Mittaaminen. Muuttujien ominaisuudet 2022; Jamk 2022b.)

Raportointimalli keskittyy tilinpäätöshetken raportointiin. Raportin pohjalta yrityksen johto ja omistaja pystyvät arvioimaan yhtiön nykytilaa sekä tulevaisuutta riittävässä määrin tiedolla johtamisen tueksi. Raportointimalliin koostettiin saadun tiedon perusteella tärkeäksi koetut asiat, niin talouden kuin kiinteistökannan analysoinnista, että yritys vastuun osa-alueistakin. Tietoperusta sekä raportointimallin toteutus jäivät tässä vaiheessa, opinnäytetyöhön kytketyn aikataulutuksen vuoksi, alkuperäistä suunnitelmaa suppeammiksi. Raportointimallia tullaankin jatkokehittämään. Raportoinnin tuloksista toivottiin saatavan vertailutietoa muihin saman alan toimijoihin nähden.

### 5.3 Aineiston analysointi

Kyselyn (liite 1.) ensimmäinen kysymys toimi samanaikaisesti lämmittelykysymyksenä, että vastaajan roolin kartoittamisena. KOVA pystyi valikoimaan asumisoikeusasunto yhteisöt ja selkeästi ei kyselyryhmään kuuluvat isot vuokratyhtiöt pois kyselystä. Kysely lähetettiin 80:lle vuokratyhtiön toimitusjohtajalle, joista osa oli todennäköisesti kohderyhmän ulkopuolelle jääviä. Kyselyssä toivottiin sen edelleen lähettämistä yhtiön hallitukselle, sekä kunnan hallitukselle ja kunnan talouspäällikölle. Eteenpäin lähetysten määrää ei ole tiedossa. Vastauksia tuli yhteensä 19. Vastaajista 16 oli vuokratyhtiössä raportoinnista vastaavia. Vastaajista kaksi toimii vuokratyhtiön hallituksessa ja yksi edusti kunnanhallituksen jäsenistöä. Vastaajista oli siten yhteensä kolme raporttia tulkitsevaa sekä päätöksiä sen pohjalta tekeviä. Kolme vastausta katsotaan olevan riittävä määrä laadulliseen kysymykseen (Valli 2018, 277.). Näin ollen vastauksista voidaan tehdä analysointia verraten raportin laatija ja vastaavasti sitä tulkitsevan näkemuseroja.

Toisena kysyttiin, kuinka tarpeelliseksi koet seuraavat numeeriset kuvaajat vuokratyhtiön toiminnan arvioimisessa (kuvio 7). Kysymys oli Likert tyyppinen, jossa kysyttiin mielipidettä erilaisien tyyppisempien tunnuslukujen tarpeellisuudesta raportoinnissa.



Kuvio 7: Tyyppisten tekijöiden raportoinnin tarpeellisuuden arviointi.

Käyttöaste oli yksiselitteisesti tarpeellinen raportoitava tieto. Eniten hajontaa tarpeelliseksi, että tarpeettomaksi tiedoksi aiheutti liikevoittoprosentin tarve. Tämä johtunee siitä, että liikevoittoa ei tavoitella samalla tavoin kuin kaupallisessa yhtiössä, vaan tavoitteena on toimitaan riittävä tuotto. Raporttia tulkitsevien vastauksissa likipitäen kaikki asiat pidettiin tarpeellisina. Ainoastaan asukaskokemuksen mittaamisen, tyhjäkäynnin ja quick ratio:n osalta yhden vastaajan osalta, että ei osaa arvioida tarpeellisuutta. Liikevoittoprosentti oli myös yhden tulkitseijan mielestä tarpeeton tieto.

Kolmantena kysymyksenä pyydettiin kirjallisesti tarkentamaan vastaajan näkemystä numeeristen arvojen tarpeellisuudesta. Jäikö jokin oleellinen asia edellisestä listalta pois? Muita mieleen tulleita asioita edellisen kysymyksen aiheeseen liittyen? Esille nostettiin huoneiston kausivuokran vertailu asuinneliöitä kohden. Myös vieraan pääoman tuottoprosentti tuli esille.

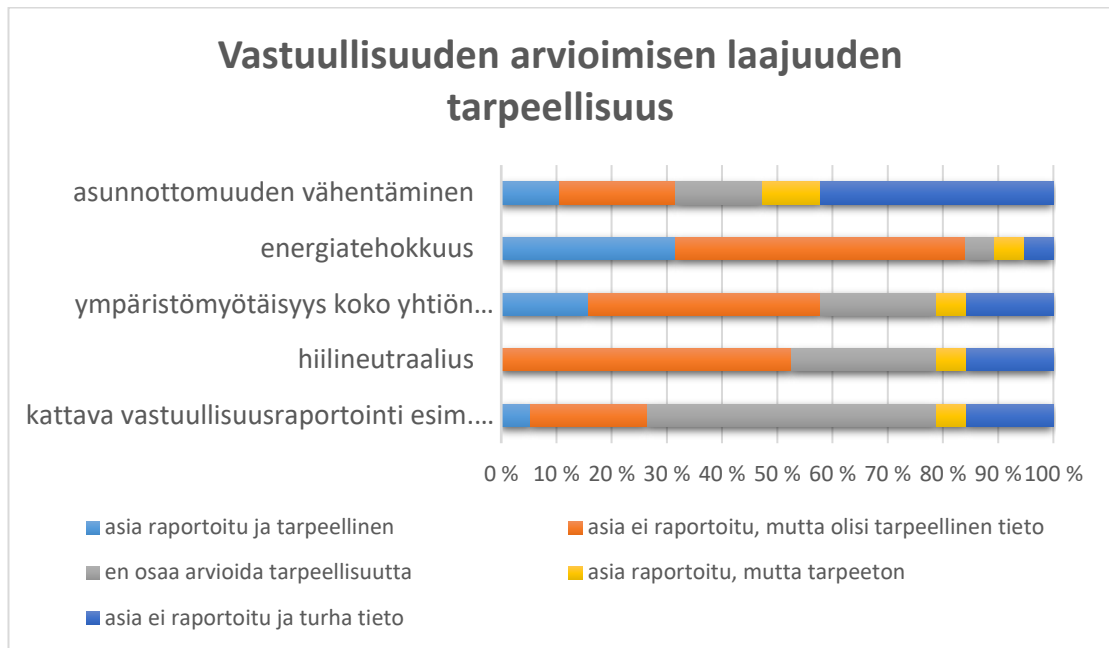
Korjauskuluja voidaan eritellä hyvin monella tavalla ja tätä myös neljännen kysymyksen vastaukset vahvistivat (kuvio 8). Lisäksi viidentenä kysymyksenä tiedusteltuun vielä mahdollisesti puuttuvista kulujaottelusta tuli joitain lisävaihtoehtojakin esille. Esimerkki vastauksesta: ”LVISA korjaukset töineen ja tarvikkeineen samalla tilillä kaikista kohteen tiloista, erotellaan huoneistoremontit, yhteiset tilat ja ulkopuolet.”. Lisäksi joillain yhtiöillä eritellään ilkivalta-korjaukset, vesivahinkokorjaukset, hissikorjaukset sekä taloautomaatio. Yhden vastaajan mukaan eritellään lvi- ja sähkötyöt vain kiinteistöjen yleistilojen osalta, ei huoneistokorjauksissa. Erikseen tiliöitäviä oli myös ikkunat ja ovet, LVI-korjaukset, kuntoarviot, sähkö- ja antennikorjaukset, erilliset julkisivu- ja ikkunaurakat. Kiinteistöjen korjauskulut saatetaan jakaa myös periaatteella kiinteistön vuosikorjaukset ja PTS korjaukset, jotka aktivoidaan taseeseen. Ulkoaluetyöt saatetaan jakaa myös rakenteiden korjaustöihin ja materiaaleihin ulkoalueilla ja erikseen ulkopuolisiin rakenteisiin. Vastaukset kuvastavat, että erittelyä tarvitaan melko laajasti omaa raportointia varten.



Kuvio 8: Korjauskulujen erittely raportoinnissa.

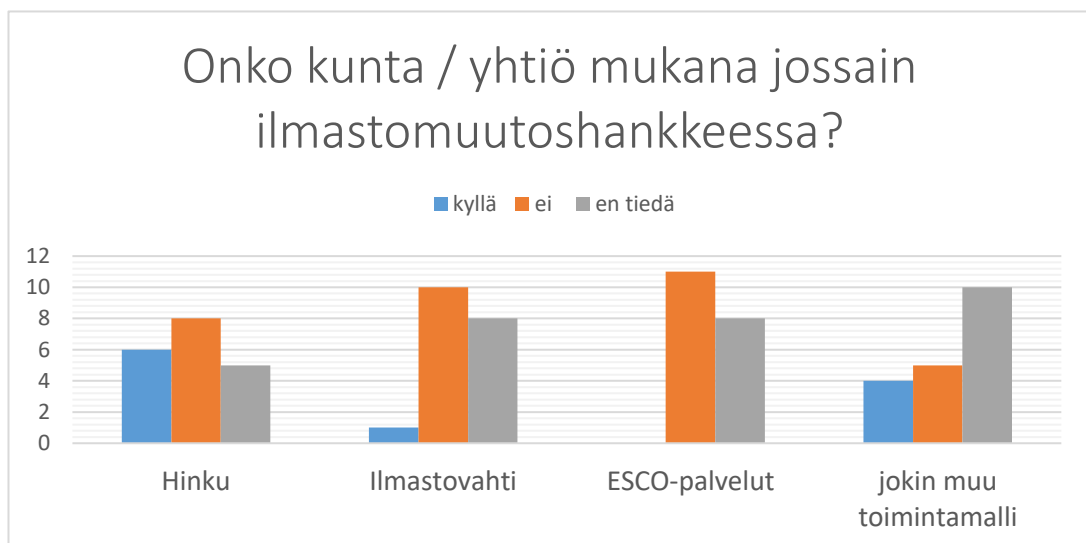
Kuudennessa kysymyksessä tiedusteltiin millä tarkkuudella on tarpeen eritellä korjauskulut euroa / asuineliöt / vuosi. Yhdessä vastauksessa tuli aikajaksoon esille tarve tehdä tätä raportointia myös kuukausitasolla. Seitsemän vastaajan mielestä tässä huomioidaan kaikki korjauskulut yhteensä. Viisi vastaajaa käytti jaottelua huoneistot ja muut korjaukset. Kaksi vastaajaa teki raportointia sekä kaikista korjauskuluista yhteensä, että jaottelua eri asioihin tilitasolla, kuten esimerkiksi huoneistot, LVI-järjestelmät. Tässä eräs vastaaja huomioi jälkilaskelman hyödyntämisen siinä tapauksessa, että tarvitsee erikseen raportoida tarkempi erittely.

Seitsemännessä kysymyksessä kysyttiin yrityksen vastuullisuuden raportoinnin tarpeesta (kuvio 9). Aihealue on laaja ja kokonaisyrittävastuullisuuden arvioimisesta ei ole vielä useiden vuosien kokemusta heijastuu vastauksissa. Asunnottomuus vaihtelee paikkakunnittain, joten senkin vuoksi asian tarpeellisuus koetaan eri paikkakunnilla eri tavoin, niin raportin laatijoiden, kun tulkitsijoidenkin osalta. Energiatehokkuus on konkreettisin aihealue vuokratoyhtiöissä. Se koettiin tarpeellisimmaksi tiedoksi kysytyistä asioista. Raporttia tulkitsevien osalta kuitenkin yksi vastaus sekä kattavan vastuullisuuden että hiilineutraaliuden osalta oli epäileväinen.



Kuvio 9: Yrityksen vastuullisuusraportoinnin tärkeyden arvioimista.

Kahdeksannessa kysymyksessä (kuvio 10) tiedusteltiin sitä, onko kunta tai yhtiö mukana jossain ilmastonmuutoshankkeessa. Vastaaajista 34 % ilmoitti että kunta tai yhtiö ei ole mukana missään hankkeessa ja 31 % ei tiennyt asiasta. Vastaaajista 11:sta osalta kunta tai yhtiö on mukana ilmastonmuutoshankkeessa. Erikseen mainituista hankkeista eniten, eli kuusi, oli mukana Hinku-ohjelmassa. Yhdeksännessä kysymyksessä tuli ilmi, että vastaaajista oli mukana energiatehokkuussopimus VAET:ssä. Joissain yhtiöissä keskitytään kiinteistöjen lämmitysmuodon vaihtokseen sekä raportoidaan lämmitystapamuutoksista. Yksi vastaaja muistutti myös, että öljylämmityksestä pyritään luopumaan.



Kuvio 10: Kysymys, onko kunta tai yhtiö mukana jossain ilmastonmuutoshankkeessa.

Kymmenennessä kysymyksessä pyydettiin tarkentamaan vastuullisuusasioiden koettu tarpeellisuus. Kysyttiin myös, jäikö jokin oleellinen asia edellisistä vastuullisuutta käsittelevistä kysymyksistä puuttumaan. Myös se, koetaanko vastuullisuusasiat haasteellisena, oli tässä kysymysryppäässä mukana. Kahdessa vastauksessa esille tuotiin jätelain tuomat vaateet ja jätteiden lajittelun vaikutukset kiinteistöissä. Ylipäänsä kestävätkä ratkaisut ilmastomuutoksen suhteen sekä lämmitysmuotojen huomioiminen tulivat vastauksissa myös esille. Vastuullisuusasioiden todettiin jäävän taka-alalle yhtiön heikossa taloustilanteessa. Erilaisien vastuullisuusasioiden kartoittaminen koettiin myös haasteellisena, sekä raportointia kankeana ja aikaa vievänä prosessina. Vastuullisuusasioiden huomioimisesta toivotaan saatavan oikeaa hyötyä, eikä vain uhrattua aikaa raportointiin.

Yhdestoista kysymys tiedusteli tarvetta koulutukseen jostain raportointiin liittyvästä asiasta tai käsitellyistä aiheista. Vuokrataloyhtiöille sopivaa vastuullisuusraportointia kaivattiin sekä opinnäytetyön raportointimalliin perehdytystä. Vapaavalintaisessa palautteessa lopuksi tuli esille myös: ” Teema on hyvä ja etenkin pienille yhtiöille tarpeellinen. Syntyvän kaavakkeen / sapluunan avulla voivat omistajan edustajat (valtuutetut, hallituksen jäsenet sekä kunnassa että yhtiössä) vertailla vastaavien yhtiöiden lukuja.” Todettiin myös yhtiöiden raportoinnin olevan historian tulosta sen perusteella mitä yhtiön hallitus haluaa raportoitavaksi. Tämä tilanne monessa yhtiössä varmaankin on ja raportoinnin kehittämiseen ei pienistä resursseista tahdo löytyä aikaakaan.

12. Tehtävä raporttimalli palvelee ensisijaisesti tilinpäätöksen tulokinnassa, mutta toimii varmasti apuna myös muun raportoinnin pohjana. Millaiset odotukset sinulla on raportointimallin toimivuudesta ja avusta juuri sinun työhösi?

1 tähti = en usko että saan tästä mitään hyötyä - 5 tähteä = odotan raporttimallia innolla ja etenkin sitä kuinka se helpottaa työtäni joko laatijana tai raportin lukijana.

[Lisätietoja](#)

 Insights

19

Vastaukset



4.16 Yleisarvosana

Kuvio 11. Odotukset raportointimallin hyödyllisyydestä.

Valmis raportointimalli tuonee ainakin osaan yhtiötä uutta piristystä ja saa aikaan pohdintaa tarvittavasta raportoinnista. Vastaajien keskuudessa (kuvio 11) ainakin oli selkeää kiinnostusta ja odotuksia raportointimallin suhteen.

## 6 Työn arviointi ja pohdinta

### 6.1 Eettisyys ja luotettavuus

Aineiston eettisyyttä arvioidaan koko aineiston elinkaaren ajalta, lähtien aineiston kokoamisesta sen käyttöön ja lopulta hävittämiseen (Vilkkä 2021, osa 4). Tässä opinnäytetyössä haastattelukysely kohdistettiin ammattihenkilöihin. Kysely lähetettiin työn tilaajan KOVA:n toimesta sähköpostitse. Vastaanottajat olivat yhdistyksen jäseniä. Vastaanottajien sähköpostiosoitteet näkyivät kaikille vastaanottajille. Parempi suoja saataisiin piilottamalla vastaanottajat tai hyödyntämällä ryhmänimikettä jossa vastaanottaja näkee vain koostetun ryhmän nimen. Toisaalta kaikkien yhteystiedot löytyvät myös yhtiöiden julkisilta nettisivuilta, joten sen vuoksi tämän asian voi tulkita olevan ei kriittinen.

Kysymyksissä vain yksi kysymys kohdistui kysyjään. Siinä tiedusteltiin vastaajan roolia, onko hän raportin laatija, vaiko tulkitsijan roolissa. Pääosa vastaajista oli raportin laatijoita (16) ja vain kolme tulkitsijan roolissa. Tulkitsijoiden rooli oli jaoteltu toimimisena yhtiön hallituksessa, kunnanhallituksessa tai kunnan talouspäällikkönä. Tätä erittelyä ei voida kuitenkaan hyödyntää vähäisen vastausmäärän vuoksi. Vertailutietoa pystytään kuitenkin eettisesti, ja riittävällä luotettavuudella tehdä raportin tekijä ja tulkitsija jaottelulla. Kolme vastausta on riittävä määrä käsitellessä asiantuntijoille suunnattua vakaaksi aineistoksi luokiteltavaa materiaalia. Kyselyhaastattelun kysymykset ovat faktapohjaisia (Tietoarkisto 2022.)

Kyselyhaastattelun tulokset on siirretty excel tiedostoon. Yksilöintitietona toimii vastausten asettuminen eri riville. Vastaajista ei tallentunut esimerkiksi koneen IP-osoitetta, tai muuta tietoa, jolla vastaajaan pystyisi yksilöimään henkilötasolle. Tämä tiedosto menee sekä analysoituna että niin sanottuna raakatietona opinnäytetyön tilaajalle. Tilaajalla on mahdollisuus harkita sen mahdollista jatkokäyttöä. Eettisyyden kannalta tässä ei ole minkäänlaisia riskejä, koska tiedosto ei sisällä minkään taseisia henkilötietoja.

Opinnäytetyön luotettavuuden arviointi rakentuu materiaalista kokonaisuudessaan. Opinnäytetyössä ei tehdä oman osaamisen kuvaamista. Oma osaaminen lähinnä heijastuu tehdyn asiantuntijakyselyn kysymysten kautta. Myös tietoperustan aiheet ovat valikoituneet oman osaamisen pohjalta. Kyselyn vastausten perusteella asiakokonaisuus vaikuttaa olevan oikea, ja siten asiakokonaisuutta voi pitää luotettavana. Raportin laatijoiden vastauksia kyselyyn tuli noin 12 %. Kyselyn eteenpäin lähetysten määrää, raportin tulkitsijoille, ei ole tiedossa. Raportin laatijoiden osuus on tiedossa ja tulkinnan kannalta määrällisesti hyvä. Raportin tulkitsijoiden vastausprosentti ei ole tiedossa, joten suoraa luotettavuutta sen osalta ei voida arvioida. Asiantuntijakyselyn ja kysymysten faktatiedon keruuseen perustuen kuitenkin voidaan kolmeakin vastausta pitää juuri ja juuri luotettavana määränä.

## 6.2 Kehitysehdotukset

Kyselyn perusteella ilmeni tarve saada luotettava ja toimintamuotoon sopiva valmis vastuullisuusraportoinnin malli. Jatkokehitykseen jäikin jonkin toimijan kanssa yhteistyössä toteutettava vuokrataloyhtiön toimintaan soveltuva vastuullisuusraportointimalli. Sosiaalisen, taloudellisen ja ympäristövastuullisuuden kuvaaminen yleisessä käytössä olevaan malliin perustuen tuo raportointiin vakuuttavuutta.

Raportointipohjan tekeminen myös muihin tilanteisiin, esim. talousarvio. Nyt toteutettava raporttipohja on osittain hyödynnettävissä myös muussa raportoinnissa, kuten talousarvio ja kriisiraportointi. Toimeksiantaja voisi laatia nimenomaan vuokrataloyhtiön toimintaan soveltuvan hyvän hallintotavan ohjeistuksen.

Jatkotutkimuksena voisi tutkia ja opastaa jäsenistöä raportoinnin automatisointiin ja visualisointiin ohjelmaa hyödyntäen. Tällainen voisi olla esimerkiksi Power BI, joka on helposti saatavilla oleva ohjelma. Joissain kunnissa on otettu käyttöön myös tulokortit, eli tasapainotettu mittari - Balandec Scorecard. Tämänkin tuntemus olisi hyvä ja siitä voisi saada viittauksia toimintakertomuksen sanalliseen sisältöön.

## 6.3 Pohdinta

Opinnäytetyö lähti liikkeelle ongelmasta, johon haetaan ratkaisua. Ongelmaksi on muodostunut lisääntyvä tarve raportoinnille. Yhteiskunnan muutostahti on kiihtyvää. Kunta joutuu myös huomioimaan tämän, ja tekemään päätöksiä kiihtyvällä tahdilla, kuten yhtiötkin. Kunnan talouden pitoon tulee ulkopuolisia paineita usealta taholta, kuten Kuntaliitolta ja uudistuvien lakien ja asetusten myötä. (Sitra 2022.)

Raportoinnissa tarvittavat eri osa-alueet tulivat esille. Syvempi eri aiheiden käsittely opinnäytetyössä olisi vaatinut enemmän aikaresursseja. Opinnäytetyön panostus keskittyi raportointimallin luomiseen. Työn edetessä, kuten kuuluukin, asia prosessoitui. Raportointimallin visuaalisen ilmeen tuottaminen on tarpeetonta. Opinnäytetyön tuloksena on pelkistetty raportointimalli. Oleellista on tuottaa tietopohjaa, jota jokainen voi siirtää helposti omaan raportoinnin pohjaan.

Yritysvastuullisuuden osuus on erittäin laaja ja sen osalta tietotaito on yleisesti ottaen kevyemmällä pohjalla. Tämän osalta tarvitaan eniten lisäopastusta. Olisikin sekä raportin laatijan, että tulkitsejan etu, että vastuullisuuden raportoinnissa käytettäisiin valmista vastuullisuusraportointimallia. Yleisesti käytössä oleva malli toisi luotettavuutta sekä vertailtavuutta eri yhtiöiden kesken. Tästä teinkin ehdotuksen KOVA:lle, jotta tutkittaisiin mahdollisuus esimerkiksi Green Building Council Finland:in kanssa yhteistyössä toteuttaa vuokrataloyhtiölle soveltuva raportointimalli.

Kyselyyn vastanneet odottavat käytännönläheistä raportointimallia, joka palvelee sekä sen tekijää, että tulkitsijaa. Yhteistä kehittämistä tapahtuu raportointimallin jakamisella jäsenistölle sekä mahdollisen jatkokehitystyön avulla. Opinnäytetyön tavoite, luoda raportointimalli jonka pohjalta omistaja voi tehdä omistajaohjausta, onnistumista ei pysty yksiselitteisesti mittaamaan. Raportointimalli tulee olemaan alkuperäistä ajatusta enemmän informatiivisempi sekä sisältämään lähdeluettelon. Raportointimalli on enemmän hyvä lähtölaukaus laajemmalle pohdinnalle erilaisien asioiden huomioimiseksi. Tämä on perusteltua jo senkin vuoksi, että raportin laatijoissakin on eri osa-alueiden suhteen eritasoinen osaamisen taso. Osalla on esimerkiksi vahvempi taloudellinen osaaminen ja osalla taas kiinteistöjen tekninen osaaminen.

Jatkotoimena voisi tutkia erilaisia mittaroinnin välineitä joiden avulla raportin koostaminen tapahtuisi tehokkaasti ja koostetusti. Mittarointiin tarkoitettulla ohjelmistolla tietojen esittämisestä saadaan nopeasti käyttötarkoitukseen mukautuvaa ja helpommin ymmärrettävää visualisuuden avulla. Tämän esitinkin yhdeksi kehitysehdotukseksi.

Raportointimallin jalkauttaminen jäsenistölle lähti liikkeelle opinnäytetyön ja kyselyn tuotosen esittelystä KOVA:n päivillä Helsingissä 6.5.2022, jossa esitelmöin aiheesta. Raportointimalliin pyydetään kommentit muutamilta yhtiöiltä. Kommenttien ja KOVA:n kanssa yhteistyössä raportointimallia jatkokehitetään. Itse raportointimallin esittely on sovittu alustavasti esiteltäväksi KOVA:n toimitusjohtajapäivillä syksyllä 2022.

## Lähteet

### Painetut

Asikainen, J., Huikko, K., Krakau, T., Korento, S., Lebedeff, P. & Mononen, K. (2017). Kunnan konserniohje. Helsinki: Suomen Kuntaliitto.

Heinonen, M. 2014. Taloyhtiön talous - osakkaan opas. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus Oy

Hyvärinen, Nikander & Ruusuvaori 2017. Tutkimushaastattelun käsikirja. Tampere: Vastapaino.

Kaisanlahti, T., Leppiniemi, J. & Leppiniemi, R. 2021. Tilinpäätöksen tulkinta. Helsinki: Alma Talent.

Salmi, I. 2020. Mitä tilinpäätös kertoo? Helsinki: Edita.

Suulamo, A. 2020. Taloyhtiön kirjanpito ja tilinpäätös. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Taloyhtiön hyvä hallintotapa-suositus. 2021. Turku: Hansaprint Oy

Valli, R. 2018. Ikkunoita tutkimusmetodeihin 2. Keuruu: PS-Kustannus.

### Sähköiset

Ara 2019. Vuokranmääritysopas arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin, 19 E-kirja.

Ara 2022a. Ajankohtaista. Asuntomarkkinakysely. Viitattu 18.4.2022 <https://www.ara.fi/fi-FI/Ajankohtaista/Asuntomarkkinakyselyt>

Ara 2022b. ARA-asuntokanta. ARA-vuokra-asunnot. Viitattu 22.3.2022. <https://www.ara.fi/fi-FI/ARAasuntokanta/ARAvuokraasunnot>

Ara 2022c. ARA-asuntokanta. Laskurit ja työkalut. Jälkilaskelmamalli. Viitattu 18.4.2022. [https://www.ara.fi/fi-FI/ARAasuntokanta/Laskurit\\_ja\\_tyokalut/Jalkilaskelmamalli\(42297\)](https://www.ara.fi/fi-FI/ARAasuntokanta/Laskurit_ja_tyokalut/Jalkilaskelmamalli(42297))

Ara 2022d. ARA-asuntokanta. Vuokranmääritys. Vuokriin sisältyvät kulut. Viitattu 17.4.2022. [https://www.ara.fi/fi-FI/ARAasuntokanta/ARAvuokraasunnot/Vuokranmaaritys/Vuokriin\\_sisaltyvat\\_kulut](https://www.ara.fi/fi-FI/ARAasuntokanta/ARAvuokraasunnot/Vuokranmaaritys/Vuokriin_sisaltyvat_kulut)

Aravarajoituslaki 1190/1993. Viitattu 22.3.2022. <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1993/19931190>

Aravarajoituslaki (1190/1993) Viitattu 22.3.2022. <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1993/19931190>

Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009. Uudistettu osa (8.2.2019/183) <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2009/20091599>

Energiatehokkuussopimukset 2017-2025 Viitattu 29.3.2022. <https://energiatehokkuussopimukset2017-2025.fi/sopimukseen-liittyneet/#vuokra-asuntoyhteisot>

Energiatodistusopas 2018. E-kirja. Ympäristöministeriö.

Green Building Council Finland 2022a. Jäsenyys. Jäsenet. Viitattu 23.4.2022.  
<https://figbc.fi/jasenyys/#jasenet>

Green Building Council Finland 2022b. Tietopankki. Julkaisut. Viitattu 23.4.2022.  
<https://figbc.fi/julkaisut/>

Green Building Council Finland 2022c. Tietopankki. Työkalut. Viitattu 23.4.2022.  
<https://figbc.fi/tyokalut/>

Hannula, A., Kari, M. & Mäki, T. 2014. Osakeyhtiön hallituksen ja johdon vastuu. E-kirja. Helsinki: Talentum.

Hiilineutraalisuomi. Hinku. Viitattu 18.4.2022. <https://www.hiilineutraalisuomi.fi/hinku/>

Isännöintiliitto. Mitä on isännöinti? Näin ostat isännöintiä. Hae isännöintiä. Isännöinnin eettiset ohjeet. Viitattu 17.4.2022. <https://www.isannointiliitto.fi/mita-on-isannointi/nain-ostat-isannointia/hae-isannointia/isannoinnin-eettiset-ohjeet/>

Jamk 2022a. Oppimateriaalit. AMK- ja YAMK opinnäytetöiden ohjauksen tueksi. Työelämän tutkiva kehittämistoiminta. <https://oppimateriaalit.jamk.fi/yamk-kasikirja/tyoelaman-tutkiva-kehittamistoiminta/>

Jamk 2022b. Opiskelijalle. Tutkinto-opiskelija. Opiskelu. Opinnäytetyö. 2 Opinnäytetyön toteutustavat ja rakenne. 2.2 Tutkimuksellinen kehittämistyö. Viitattu 7.5.2022. <https://oppimateriaalit.jamk.fi/opinnaytetyo/toteutustavat-ja-rakenne/>

Joutsenmerkki. Uutiset. Ensimmäinen talo Suomessa sai Joutsenmerkin. Viitattu 23.4.2022.  
<https://joutsenmerkki.fi/ensimmainen-talo-suomessa-sai-joutsenmerkin/>

Kirjanpitolaki 1336/1997. Viitattu 29.4.2022. <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1997/19971336>

Kirjanpitolautakunta. 2006. Toimintakertomuksen laatiminen. Viitattu 16.4.2022. <https://kirjanpitolautakunta.fi/-/toimintakertomuksen-laatiminen>

Kirjanpitolautakunta. 2017. Yleisohjeet. Yleisohje asunto-osakeyhtiöiden ja muiden keskinäisten kiinteistöyhtiöiden kirjanpidosta, tilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta (1.2.2017). AsOy\_yleisohje\_liitteet\_17\_1\_2017\_xlsx. Viitattu 7.5.2022. <https://kirjanpitolautakunta.fi/-/yleisohje-asunto-osakeyhtioiden-ja-muiden-keskinaisten-kiinteistoyhtioiden-kirjanpidosta-tilinpaatoksesta-ja-toimintakertomuksesta-1-2-2017->

Kova 2022a. Kovan esittely. Viitattu 22.3.2022. <https://www.kovary.fi/kovan-esittely/>

Kova 2022b. Kovan esittely. Strategia. Viitattu 22.3.2022. <https://www.kovary.fi/strategia/>

Kuluttajaliitto. Ympäristövaihteet ja viherpesu. Viitattu 23.4.2022. <https://www.kuluttajaliitto.fi/viherpesuviisari/>

Kuntalaki (410/2015). Viitattu 26.2.2022. <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2015/20150410>

Kuntaliitto. 2016. Kuntaviestinnän opas. <https://www.kuntaliitto.fi/julkaisut/2016/1757-kuntaviestinnan-opas>

- Kuntaliitto. 2022a. Kehittäminen ja digitalisaatio. Uudet kestävätkunnat. <https://www.kuntaliitto.fi/kehittaminen-ja-digitalisaatio/uudet-kestavat-kunnat>
- Kuntaliitto 2022b. Laki ja hallinto. Yhtiöt ja markkinat. Konserniohjaus ja omistajapolitiikka. Hyvä hallinto- ja johtamistapa kuntakonsernissa 2022. Viitattu 17.4.2022. <https://www.kuntaliitto.fi/laki/kunnat-yhtiöt-ja-markkinat/konserniohjaus-ja-omistajapolitiikka/hyva-hallinto-ja-johtamistapa-kuntakonsernissa>
- Kuopion Vanhustentukiyhdistys ry 50 vuotta-historiikki. Viitattu 26.2.2022. [https://vanhustenkotiyhdistys.fi/wp-content/uploads/2020/01/Vanhustenkotiyhdistys\\_sivuittain\\_pakattu.pdf](https://vanhustenkotiyhdistys.fi/wp-content/uploads/2020/01/Vanhustenkotiyhdistys_sivuittain_pakattu.pdf)
- KvantiMOTV. Mittaaminen. Muuttujien ominaisuudet. Viitattu 19.4.2022. <https://www.fsd.tuni.fi/menetelmaopetus/mittaaminen/ominaisuudet.html>
- Maankäyttö- ja rakennuslaki uudistuu. Viitattu 23.4.2022. <https://mrluudistus.fi/>
- Netvisor. Materiaalit. Talouden tunnusluvut tutuiksi-opas. Viitattu 7.5.2022. <https://netvisor.fi/materiaalit/talouden-tunnusluvut-tutuiksi/>
- Oma taloyhtiö. Artikkelit. Suunnitelmallisuus osaksi hallintaa. Viitattu 8.5.2022. <https://www.omataloyhtio.fi/artikkelit/6308/ptssuunnitelma.htm>
- Parkkonen, J. 2021. Tiedote: Ympäristövastuullisuusteot arkipäivää KOVAN jäsenillä. <https://www.kovary.fi/tiedote-ymparistovastuullisuusteot-arkipaivaa-kovan-jasenilla/>
- Rakennusteollisuus. Tietoa alasta. Korjausrakentaminen. Korjausvelka. Viitattu 8.5.2022. <https://www.rakennusteollisuus.fi/Tietoa-alasta/Korjausrakentaminen1/Korjausvelka/>
- Rantanen 2014. Korjausvelan laskentaperiaatteiden määrittäminen. E-kirja. Helsinki: Suomen Kuntaliitto.
- Raudasoja, K. & Johansson, M-L. 2009. Esimies talouden johtajana julkishallinnossa. E-kirja. Helsinki: Alma Talent.
- Riskikompassi. Johtaminen. Hyvä hallinto- ja johtamistapa (corporate governance). Viitattu 17.4.2022. <https://riskikompassi.fi/johtaminen/hyva-hallinto-ja-johtamistapa-corporate-governance/>
- Seppänen, S. 2021, Taloushallinnon prosessien kehittäminen dokumentoinnin avulla julkishallinnossa, <https://urn.fi/URN:NBN:fi:amk-2021120623919>
- Sitra. Aiheet. Tieto päätöksenteossa. Viitattu 19.4.2022. <https://www.sitra.fi/aiheet/tieto-paatoksenteossa/>
- Suomala, P., Manninen, O., & Lyly-Yrjänäinen J.2018. Laskentatoimi johtamisen tukena. E-kirja. Helsinki: Edita.
- Tampere 2022a. Tampereen kaupunki. Organisaatio. Sosiaali- ja terveyspalvelujen palvelualue. Asiakastytyväisyys. NPS-suosittelevä kysely asiakaskokemuksen mittaamisen välineenä. Viitattu 1.5.2022. <https://www.tampere.fi/tampereen-kaupunki/organisaatio/sosiaali-ja-terveyspalvelujen-palvelualue/asiakastytyvaisyys/tietoa-nps-kyselysta.html>
- Tampere 2022b. Tampereen kaupunki. Päätöksenteko. Kaupunginhallitus. Konsernijaosto. Viitattu 31.3.2022. <https://www.tampere.fi/tampereen-kaupunki/paatoksenteko/kaupunginhallitus/konsernijaosto.html>

Tietoarkisto. Palvelut. Palvelut opiskelijoille. Tutkimusmenetelmien verkkokäsikirja. Laadullinen tutkimuksen käsikirja. Haastattelut. Viitattu 9.5.2022. <https://www.fsd.tuni.fi/fi/palvelut/menetelmaopetus/kvali/laadullisen-tutkimuksen-aineistot/haastattelut/>

Tikkanen 2005. <https://tilisanomat.fi/yleiset/asunto-osakeyhtioiden-ja-muiden-keskinaisten-kiinteistoyhtioiden-kirjanpito-ja-tilinpaatos>

Tilastokeskus. Syntyvyys ei ole Suomessa ikärakenteen kannalta riittävällä tasolla. Viitattu 27.3.2022. [https://tilastokeskus.fi/til/vaenn/2021/vaenn\\_2021\\_2021-09-30\\_tie\\_001\\_fi.html](https://tilastokeskus.fi/til/vaenn/2021/vaenn_2021_2021-09-30_tie_001_fi.html)

Toikko & Rantanen. 2009, 19. Tutkimuksellinen kehittämistoiminta. Tampere: Tampereen Yliopistopaino Oy

Tomperi, S. 2021. Kehittyvä kirjanpito. E-kirja. Helsinki: Edita.

Tuloverolaki (1535/1992) Viitattu 27.2.2022. <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1992/19921535>

Työ- ja elinkeinoministeriö 2022a. Vastuualueet. Energia. Energia- ja ilmastostrategia. Ilmasto- ja energiastrategia. Viitattu 16.4.2022. <https://tem.fi/ilmasto-ja-energiastrategia>

Työ- ja elinkeinoministeriö 2022b. Vastuualueet. Yritykset. Yhteiskuntavastuu. Viitattu 1.5.2022. <https://tem.fi/yhteiskuntavastuu>

Työ- ja elinkeinoministeriö 2022c. Vastuualueet. Yritykset. Yhteiskuntavastuu. Vastuullisuusraportointi. Viitattu 30.4.2022. <https://tem.fi/vastuullisuusraportointi>

Valtioneuvoston asetus arava- ja korkotukilainansaaajien tuotot tuloutuksen (1371/2016). Viitattu 16.4.2022. <https://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2016/20161371>

Valtioneuvoston selonteko kestävän kehityksen globaalista toimintaohjelmasta Agenda2030:sta. Viitattu 18.4.2022. [https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/162475/VNK\\_2020\\_7.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/162475/VNK_2020_7.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

Valtiovarainministeriö. Julkaisut. Kuntapolitiikka käännekohdassa? Kuntien toimintaedellytysten vahvistaminen ja kuntapolitiikan tulevaisuuden skenaariot. <http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-367-910-8>

Verotusohje yleishyödyllisille yhteisöille. Viitattu 27.2.2022. <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/47999/verotusohje-yleishy%C3%B6dyllisille-yhteis%C3%B6ille3/>

Vilka, H. 2021. Näin onnistut opinnäytetyössä: ratkaisut tutkimuksen umpikujiin. Jyväskylä: PS-Kustannus.

Villa, S. 2020. Hallituksen ja toimitusjohtajan oikeudet ja vastuu osakeyhtiössä. E-kirja. Kaupakamari.

Virtanen, P., Stenvall, J. & Rannisto, P-H. 2015 Tiedolla johtaminen hallinnossa: teoriaa ja käytäntöjä. E-kirja. Tampere: Tampereen Yliopistopaino Oy.

Vuokraturva. Tietopankit. Hyvä vuokratapa. Vuokrankorotuksista sopiminen ja vuokran korottaminen vapaarahoitteisissa vuokrasuhteissa. Viitattu 17.4.2022. <https://www.vuokraturva.fi/tietopankit/hyva-vuokratapa-teksti/vuokrankorotuksista-sopiminen-ja-vuokran-korottaminen-vapaaraho>

Yle. Uutiset. Kuntien vuokraloyhtiöt ovat ahtaalla. 31.3.2010. <https://yle.fi/uutiset/3-5537272>

Ympäristöministeriö 2022a. Rakennuksen ilmastaselvityksen asetusluonnos lausunnoille - tavoitteena yhdenmukainen ja luotettava vähähiilisyden arviointi. Viitattu 23.4.2022. <https://ym.fi/-/rakennusten-ilmastaselvityksen-asetusluonnos-lausunnoille-tavoitteena-yhdenmukainen-ja-luotettava-vahahiilisyden-arviointi>

Ympäristöministeriö 2022b. Vastuualueet. Rakentaminen ja maankäyttö. Vähähiilinen rakentaminen. Vähähiilisen rakentamisen tiekartta. Viitattu 23.4.2022. <https://ym.fi/vahahiilisen-rakentamisen-tiekartta>

Yrittäjät. Tietopankki. Liiketoiminta. Yritysvastuu. Viitattu 20.4.2022. <https://www.yrittajat.fi/tietopankki/liiketoiminta/yritysvastuu/>

Y-Säätiö. Raportit. Vastuullisuusraportti 2020. Viitattu 23.4.2022. <https://ysaatio.fi/raportit>

## Kuviot

Kuvio 1: Yhtiön omistajaohjauksen moninaiset ulottuvuudet.....	10
Kuvio 2: Reaali- ja rahaprosessi palveluyhtiöön muokattuna. (mukaillen Salmi 2020. 17.) ....	12
Kuvio 3: Kestävän kehityksen toimintaohjelma Agenda2030:n seitsemäntoista eri tavoitetta. (Valtioneuvoston selonteko kestävän ...2022).....	14
Kuvio 4: Yrityksen taloudellisen toimintakyvyn osatekijät. (mukaillen Kaisanlahti ym. 2021,169.).....	18
Kuvio 5: Korjausvelan laskennan perusteet. (tiedot: Rantanen) .....	23
Kuvio 6: Esimerkki energiatodistuksen etusivusta (tiedot: Energiatodistusopas 2018. 2022) ..	25
Kuvio 7: Tyypillisten tekijöiden raportoinnin tarpeellisuuden arviointi. ....	28
Kuvio 8: Korjauskulujen erittely raportoinnissa. ....	30
Kuvio 9: Yrityksen vastuullisuusraportoinnin tärkeyden arvioimista. ....	31
Kuvio 10: Kysymys, onko kunta tai yhtiö mukana jossain ilmastonmuutoshankkeessa. ....	31
Kuvio 11. Odotukset raportointimallin hyödyllisyydestä. ....	32

## Taulukot

Taulukko 1: Esimerkki vuokrataloyhtiölle soveltuvasta kulujen erittelystä. (mukaillen Kirjanpitolautakunta) .....	15
Taulukko 2: Toimintaperiaatteiden erot eri toimintamuodoissa. (mukaillen Heinonen 2014, 17-18.) .....	16

Liitteet

Liite 1: Kyselylomake ..... 43



lämmön, sähkön ja veden kulutukset	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
luottotappiot	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
tyhjäkäynti	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
rahoituslaskelma	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
liikevoittoprosentti	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
quick ratio	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
omavaraisuusaste	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

3. Voit tarkentaa vielä kirjallisesti näkemystäsi numeeristen arvojen tarpeellisuudesta. Jäikö jokin oleellinen asia edellisestä listalta pois? Muita mieleen tulleita asioita edellisen kysymyksen aiheeseen liittyen?

Kirjoita vastaus

4. Minkälainen tilijaottelu teidän yhtiöllä on käytössä korjauskulujen osalta? Valitse käytössä olevat erittelyt. \*

- huoneistojen korjauskulut
- lvi-työt ja sähkötyöt eriteltynä
- PSH ja saunaremontit, sekä huoneistoissa että yhteistiloissa
- PSH ja saunaremontit yhteistiloissa, huoneistojen osalta oma tili tai huoneistokorjauksissa
- koneet ja kalusteet
- koneet (kalusteet huoneisto / yhteistila jaottelulla)
- muut yleiset vuosikorjaukset
- ulkoalueiden vuosikorjaukset
- kiinteistön taseeseen aktivoitavat korjaukset
- en tiedä käytettävää jaottelua

5. Jäikö edellisestä listalta vielä puuttumaan jokin erittely? Mikä / mitkä? 🗉

Kirjoita vastaus

6. Millä tarkkuudella mielestäsi on tarpeen eritellä korjauskulut €/asm2/vuosi omistajaraportoinnissa? Otetaanko laskentaan mukaan vain osa tileistä? Mitkä? Vai tehdäänkö jaottelua esim. huoneistokorjaukset ja kiinteistön rakenteisiin ja järjestelmiin liittyvä kulut erikseen €/asm2/vuosi? Tai jokin muu jaottelu? \*

Kirjoita vastaus

7. Kuinka tarpeelliseksi koet seuraavat vastuullisuutta kuvaavat tekijät vuokraloyhtiön toiminnan arvioimisessa? Yhteiskuntavastuullisuus voidaan jaotella esimerkiksi CSR:n pohjalta taloudellisuuden, sosiaalisuuden ja ympäristön näkökulmiin. \*

	asia ei raportoitu ja turha tieto	asia ei raportoitu, mutta olisi tarpeellinen tieto	en osaa arvioida tarpeellisuutta	asia raportoitu, mutta koen turhaksi tiedoksi	asia raportoitu ja tarpeellinen
kattava vastuullisuusraportointi esim. GRI-standardiin pohjautuen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
hiilineutraalius	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
ympäristömyötäisyys koko yhtiön toiminnassa	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
energiatehokkuus	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
asunnottomuuden vähentäminen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

8. Onko kunta / yhtiö mukana jossain ilmastonmuutoshankkeessa? \*

	kyllä	en tiedä	ei
Hinku	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Ilmastovahti	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
ESCO-palvelut	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
jokin muu toimintamalli	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

9. Jos kunta on mukana ilmastonmuutoshankkeessa (esim. Hinku), miten se huomioidaan vuokraloyhtiön toiminnassa? Tai onko yhtiö itse suoraan mukana jossain hankkeessa (Esim. energiatehokkuussopimus VAETS)?

Kirjoita vastaus

10. Voit tarkentaa vielä kirjallisesti näkemystäsi vastuullisuusasioiden tarpeellisuudesta. Jäikö jokin oleellinen asia edellisestä vastuullisuutta käsittelevistä kysymyksistä pois? Muita mieleen tulleita asioita vastuullisuusasioihin liittyen? Koetko vastuullisuusasiat itsellesi vielä haastavaksi alueeksi?

Kirjoita vastaus

11. Haluaisitko jostain raportoinnin aiheesta koulutusta? Voit esittää KOVA ry:lle toiveita koulutuksista. Kerro myös jos sinua kiinnostaa perinteisen koulutuksen lisäksi jonkin teeman käsittely käytännönläheisemmin esim. fasilitoinnin avulla.

Kirjoita vastaus

12. Tehtävä raporttimalli palvelee ensisijaisesti tilinpäätöksen tulkinnassa, mutta toimii varmasti apuna myös muun raportoinnin pohjana. Millaiset odotukset sinulla on raportointimallin toimivuudesta ja avusta juuri sinun työhösi?

1 tähti = en usko että saan tästä mitään hyötyä - 5 tähteä = odotan raporttimallia innolla ja etenkin sitä kuinka se helpottaa työtäni joko laatijana tai raportin lukijana. \*



13. Muu vapaavalintainen palaute koskien kysymyksiä tai opinnäytetyön teemaa.

Kirjoita vastaus

Lähetä