

Mika Pitkäkangas

# PIENEN TALOYHTIÖN TALOUSHAL- LINNON JA ISÄNNÖINNIN TEHOSTA- MINEN

Opinnäytetyö

Tradenomi (AMK)

Liiketalouden koulutus

2025



**Kaakkois-Suomen  
ammattikorkeakoulu**

Tutkintonimike	Tradenomi (AMK)
Tekijä	Mika Pitkäkangas
Työn nimi	Pienen taloyhtiön taloushallinnon ja isännöinnin tehostaminen
Toimeksiantaja	Asunto Oy Pekantie 12
Vuosi	2025
Sivut	40 sivua, liitteitä 2 sivua
Työn ohjaaja	Riitta Vento

## TIIVISTELMÄ

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena on laatia toimenpidesuositus pienen taloyhtiön taloushallinnon ja isännöinnin hoitoon. Opinnäytetyön toimeksiantaja on Lahdessa sijaitseva pieni asunto-osakeyhtiö, joka on ottanut vastuun omasta isännöinnistään. Opinnäytetyön erityisenä tavoitteena on asunto-osakeyhtiön toiminnan ja isännöintikäytäntöjen selkeyttäminen sekä viestintään liittyvien haasteiden tarkastelu.

Asunto-osakeyhtiön osakehuoneisto on Suomessa yleinen kodinomistamisen muoto ja sitä säätelevät lainsäädäntö ja sääntely. Yksittäisen pienen asunto-osakeyhtiön toimintaan vaikuttavat lisäksi oma taloudenhallinta, hallinnolliset tehtävät sekä kiinteistön kunnossapito. Taloyhtiön toiminnan kokonaishallinta voi helposti käydä sekavaksi ilman ammattitaitoista ohjausta.

Työ on tapaustutkimus, jossa käytettiin laadullisen tutkimuksen menetelmiä. Toimeksiantajan edustajaa haastateltiin kasvotusten, ja lisäksi käytiin läpi tähän tapaukseen liittyvä laaja taloyhtiötoiminta-aineisto, jotta saatiin parasta mahdollista tietoa toimenpidesuosituksen tueksi. Tutkimusprosessin aikana keskityttiin erityisesti toimeksiantajan nykytilanteen analysointiin ja tulevaisuuden kehitysmahdollisuuksien kartoittamiseen.

Tutkimuksen tulosten valossa pienelle taloyhtiölle on järkevää ehdottaa kunnossapitopalveluiden ja teknisen konsultoinnin käyttöä jossain määrin. Näin saadaan varmuutta ja ammatillisia arvioita päätösten tekoon kiinteistön tulevaisuutta silmällä pitäen. Yksittäisen irrallisen palvelun osto, kuten kuntoarvion, on taloudellinen sijoitus tulevaisuuteen. Talouden hallintaa varten on saatavilla useita kattavia työkaluja, joiden avulla taloyhtiö voi suunnitella ja hallita talouttaan tehokkaasti läpi tilikauden pienellä investoinnilla.

**Asiasanat:** taloyhtiö, isännöinti, toimenpidesuositus

Degree title	Bachelor of Business Administration
Author	Mika Pitkäkangas
Thesis title	Streamlining the financial management and housekeeping of a small housing company
Commissioned by	Asunto Oy Pekantie 12
Time	2025
Pages	40 pages, 2 pages of appendices
Supervisor	Riitta Vento

## ABSTRACT

The purpose of this thesis is to produce a recommendation concerning the financial administration and management of a small housing company. The commissioner of the thesis is a small housing company in Lahti, which has taken the responsibility for their own housing management. A particular aim of the thesis is the clarification of the operations of the housing company and housing management practices, as well as challenges in communication.

An owner apartment in a housing company is a common form of home ownership in Finland and is governed by legislation and regulation. The operations of an individual small housing company are also affected by their own financial management, administrative tasks and the maintenance of the property. The overall management of the housing company can easily become confusing without professional guidance.

The thesis is a case study using qualitative research methods. A representative of the commissioner was interviewed face-to-face, and extensive housing company activity data related to this case were also reviewed to obtain the best possible information to support the recommendation for action. During the research process, the focus was on analysing the current situation of the commissioner and discovering future development opportunities.

Based on the results of the study, it seems reasonable to suggest that a small housing company utilize external maintenance services and technical consulting to some extent. This would provide certainty and professional advice for making decisions with a view to the future of the property. The purchase of a single standalone service, such as a fitness assessment, is a financial investment for the future. There are several comprehensive tools available, with a small investment, for financial management that enable the housing company to plan and manage its finances efficiently throughout the financial year.

**Keywords:** housing company, housing management, action proposal

## SISÄLLYS

1	JOHDANTO.....	6
2	TUTKIMUSASETELMA .....	7
3	TALOYHTIÖ .....	8
	3.1.1 Historia.....	9
	3.1.2 Omistusasuminen nyt.....	11
	3.1.3 Käsitteiden selvennys .....	12
	3.2 Taloushallinta.....	13
	3.3 Kirjanpito.....	14
	3.4 Budjetointi.....	15
4	ISÄNNÖINTI .....	15
	4.1 Korjaussuunnitelmat .....	16
	4.2 Kiinteistöjen huolto.....	17
5	VIESTINTÄ.....	18
	5.1 Yhtiökokous .....	19
	5.2 Säännölliset tiedotteet .....	20
	5.3 Yhteisöllisyys ja turvallisuus .....	22
6	TOIMEKSIANTAJA.....	22
	6.1 Toiminta ja toimintaympäristö .....	22
	6.2 Toiminta käsitteiden valossa.....	23
7	TUTKIMUKSEN TOTEUTUS.....	23
8	TULOKSET.....	25
	8.1 Yleistä.....	25
	8.2 Hallinto ja päätöksenteko.....	25
	8.3 Talous.....	26
	8.4 Kiinteistöhoito ja kunnossapito.....	27
	8.5 Asukasviihtyvyyys ja tulevaisuus.....	27
9	TOTEUMA .....	27

10	JOHTOPÄÄTÖKSET .....	30
10.1	Toimenpidesuositus .....	33
10.2	Työn luotettavuus .....	34
11	LOPUKSI .....	35
	LÄHTEET .....	37

## LIITTEET

Liite 1. Haastattelurunko

## 1 JOHDANTO

Tässä opinnäytetyössä kehitetään toimenpidesuositus pienen taloyhtiön talouden ja isännöinnin hoitoon. Aihe on jokseenkin tuttu, mutta ongelmat ovat olemassa, kun tietoa ei osata haravoida taloyhtiön toimintaan. Tämän tapauksen tutkiminen avaa näkökulmia pienten taloyhtiöiden toiminnasta Suomessa ja on siksi merkityksellinen. Opinnäytetyössä selvitetään taloyhtiötoiminnan haasteiden muodostumista kaiken tietopohjan keskellä. Pienet taloyhtiöt ovat kuitenkin merkittävässä roolissa suomalaisessa asumisessa.

Toimeksiantaja on pieni taloyhtiö Lahdesta, käsittäen yhden omakotitalon ja kolme rivitaloasuntoa. Yhtiö omistaa ja hallinnoi tonttia, sekä siis sillä olevia rakennuksia. Pienellä taloyhtiöllä on sen hallituksen nimittämä isännöitsijä. Tässä tapauksessa keskuudestaan valittu osakas hoitaa hallituksen siunauksella isännöitsijän tehtäviä ilman hankittua ammattitaitoa. Olen päässyt seuraamaan läheltä yhtiön kirjanpitoa koskevia kysymyksiä, sekä kuullut aiheeseen liittyviä haasteita yhtiön edustajilta kahdenkeskisissä keskusteluissa. Liiketalouden opiskelujen avulla syntyi mielenkiinto perehtyä aiheeseen tarkemmin sekä esittää kehitysehdotus toimintamalliksi tulevaisuuden varalle. Tutkimuskysymys on:

Miten toimeksiantajan toimintaa tulisi tehostaa ja selkiyttää?

Tutkimalla tätä pääongelmaa päästään opinnäytetyön tavoitteisiin. Opinnäytetyön tavoitteena on taloyhtiön toiminnan ja tilinpäätöksen ymmärtäminen, juoksevien asioiden selkeä aikataulutusta, sekä isännöinnin ulkoistamisen mahdollisuudet. Näin esimerkiksi puutteellinen dokumentointi ja epäselvyydet yhtiön toiminnasta eivät jatkossa muodosta tulevaisuuden kapeakatseisuutta. Keskeisinä alatutkimusongelmina on selvittää nykyinen toimintamalli, töiden ulkoistamisen mahdollisuudet sekä tulevaisuuden suunnittelun mahdollisuudet.

Opinnäytetyön tuloksena toimeksiantaja saa selkeän suosituksen taloyhtiön varainhoidon ja isännöinnin parantamiseksi. Kehitysehdotuksen avulla yhtiö

pystyy suunnittelemaan ja rakentamaan tulevaisuutta, kun toiminnasta on parempi ymmärrys. Aihe rajataan selkeästi palvelemaan tätä työtä, koska ongelmat johtuvat taloyhtiötoimintaan liittyvän laajan tiedon ymmärtämisen puutteista.

Pienten taloyhtiöiden toiminnasta on kirjoitettu ja ohjeistettu tavalla, joka ei jostain syystä ole selkeästi jalkautunut varsinaiseen toimintaan. Työhön poimitaan oleellinen keskeisimmistä käsitteistä: taloyhtiö ja isännöinti. Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009 määrittää jo keskeisimmät raamit taloyhtiön vastuisiin ja velvollisuuksiin, mikä luo pohjan tarkastella teoriapohjaa.

Opinnäytetyö on tapaustutkimus, jossa käytetään pääosin laadullisen tutkimuksen menetelmiä. Kertomushaastattelun avulla saadaan ongelmat esille ja näkökulmia asioiden laidoilta. Haastattelulla pyritään vastaamaan tutkimuskysymykseen ja erityisesti työn tulosten saavuttamisen tarpeisiin.

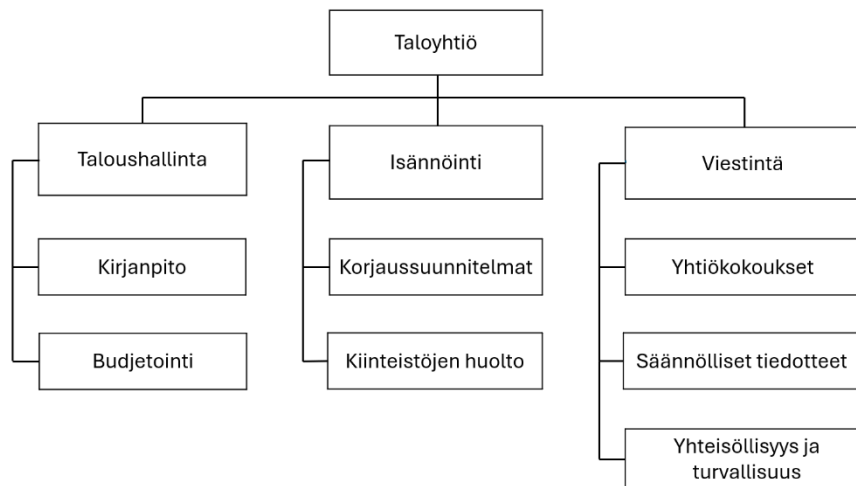
Opinnäytetyö rakentuu keskeisimpien käsitteiden, kuten taloyhtiö, isännöinti ja toimenpidesuositus, ympärille tapaustutkimuksen raameihin. Lisäksi yksilöllisen haastattelun avulla saatujen tutkimustulosten perusteella luodaan pohja työn johtopäätöksille.

## **2 TUTKIMUSASETELMA**

Tässä opinnäytetyössä selvitetään pienen taloyhtiön toiminnan tehostamisen mahdollisuuksia. Tutkimuksen keskiössä ovat käsitteiden, kuten taloyhtiö ja isännöinti, avaaminen asiayhteydessään, sekä toimintasuosituksen laatiminen. Laadullisen tutkimuksen keinoin tapausta lähestytään keräämällä tietoa useista eri lähteistä, jolloin opinnäytetyö tuottaa ehdotuksen alkuperäiseen tutkimuskysymykseen: ”Miten toimeksiantajan toimintaa tulisi tehostaa ja selkiyttää?”

Tämä tapaustutkimus käsittää yhden pienen taloyhtiön haasteita, jolloin tuloksia ja päätelmiä ei voi sellaisenaan yleistää, mutta niiden merkitystä voi peilata muihin tapauksiin (Hakala 2024). Tiedonkulku ja sen ymmärtäminen on haasteellista silloin, kun tieto ei jalkaudu taloyhtiön toimintaan, vaikka Suomessa

on olemassa laissa määritetyt raamit asumiseen. Pienet taloyhtiöt, jotka hoitavat isännöintivastuut itse, voivat hukkoa tietotulvaan arjen paineiden keskellä. Käsitekartan avulla avataan tapaukseen liittyvät keskeisimmät käsitteet ja niiden vaikutukset asiayhteydessään. Näin tutkimus rajaa kaiken epäolennaisen ulos.



Kuva 1. Käsitekartta (Pitkäkangas 2024)

Työ aloitetaan tarkastelemalla käsitteitä ja niiden vaikutuksia juuri tämän taloyhtiön toiminnassa. Laadulliselle tutkimukselle tunnusomaisesti havainnoidaan ja yksinkertaistetaan olemassa oleva tieto ja selvitetään lopuksi ongelma (Alasuutari 2011, 2).

### 3 TALOYHTIÖ

Asunto-osakeyhtiö on virallisempi nimitys taloyhtiöstä, jota ohjaa asunto-osakeyhtiölaki. Tähän lakiin nojaten taloyhtiö määrittää yhtiönsä pelisäännöt yhtiökokouksessa (Kiinteistöliitto s.a.). Taloyhtiöt liittyvät Suomessa omistusasumisen muotoon ja yhtiön koosta riippumatta niihin sovelletaan asunto-osakeyhtiölakia, kun ne on rekisteröity asunto-osakeyhtiöinä Suomessa (Asunto-osakeyhtiölaki luku 1. § mom. 1).

Asunto-osakeyhtiölaki määrittää asunto-osakeyhtiön hallitsemaan ja omistamaan asuinrakennusta. Tämänkin opinnäytetyön kohteen toimialana on siis lain mukaan omistaa ja hallita tonttia Lahdessa sekä sillä olevia rakennuksia,

joissa huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta enimmäisosa on varattu osakkeenomistajille asuinhuoneistoiksi (Asunto-osakeyhtiölaki luku 1. § mom. 2). Juridisen ohjauksen lisäksi yhtiön toimintaan sovelletaan esimerkiksi kirjanpitolakia ja verolakeja. Myös erinäiset viranomaismääräykset ja ohjeet muovaavat taloyhtiön toimintaa (Heinonen 2020, 19).

### 3.1.1 Historia

Asunto-osakeyhtiö ei ole pelkästään suomalainen ilmiö, vaan poikkeuksellisen menestynyt liitännäinen omistusasumisenmuotoon täällä. Ensimmäisiä osakeyhtiö järjestelyiltä on jo kirjattu reilusti ennen suomen itsenäistymistä 1800-luvun puolivälissä (Haarma 2022). Osakeyhtiömuoto on otettu alun perin käyttöön vuokratasarmeja rakennettaessa Helsingissä 1850-luvulla. Kaupungin kehittyessä nousi myös paremman luokan kivitaloja, joissa sovellettiin yhtiömuotoa. Myöhemmin 1880-luvulla on kirjattu asunto-osakemuotoja, joissa asukkaat ovat jo olleet varsinaisia omistajia myös (Nurmi ym. 2017, 9).

Rakentaminen kehittyi ja kuvan 2 mukainen varhainen Helsinki kasvoi ja kivitaloja syntyi kaupungin keskustaan puuhökkelirakennusten tilalle. Runoilija Sakari Topeliuksen katsottiin synnyttäneen asunto-osakeyhtiöaateen 1850-luvulla ja hän kirjoittikin artikkelissaan kauas näköisesti.

*”Rakentakaa siis! Ja kun te rakennatte, niin rakentakaa toisin kuin tähän asti, sillä se ei totisesti muuten lyö leiville. Pikkukaupunkimietiskelyillä on ollut aikansa. Joka tuuman leveys maata alkaa saada arvoa. Kahdenkymmenen vuoden päästä, kun rautatieverkko on pystyssä ja johtaa tänne alas, on Helsingissä kenties oleva 40 000 asukasta. Voitte olla huolettomat uudisrakennustenne vuokrasta.”* (Rakennustaito 2023.)



Kuva 2. Panoraama Nikolainkirkon tornista (Hoffers 1866)

Keskusta kehittyi ja laajeni, näin myös asumismuodot muokkautuivat, kun kiinteistöjen omistajat saattoivat vuokrata omistamiaan kiinteistöjä (Ympäristöhistoria s.a.).

Keskiluokka otti myös asunto-osakeyhtiömuodon vähitellen omakseen, mutta merkittävin sysäys tapahtui vuonna 1897 säätyvaltiopäivillä. Työväenasuntoyhtiöiden lainoittamiseen varattiin tällöin määräraha ja tämä loi pohjan tuottaa pienasuntoja asunto-osakemuotona (Nurmi ym. 2017, 9).

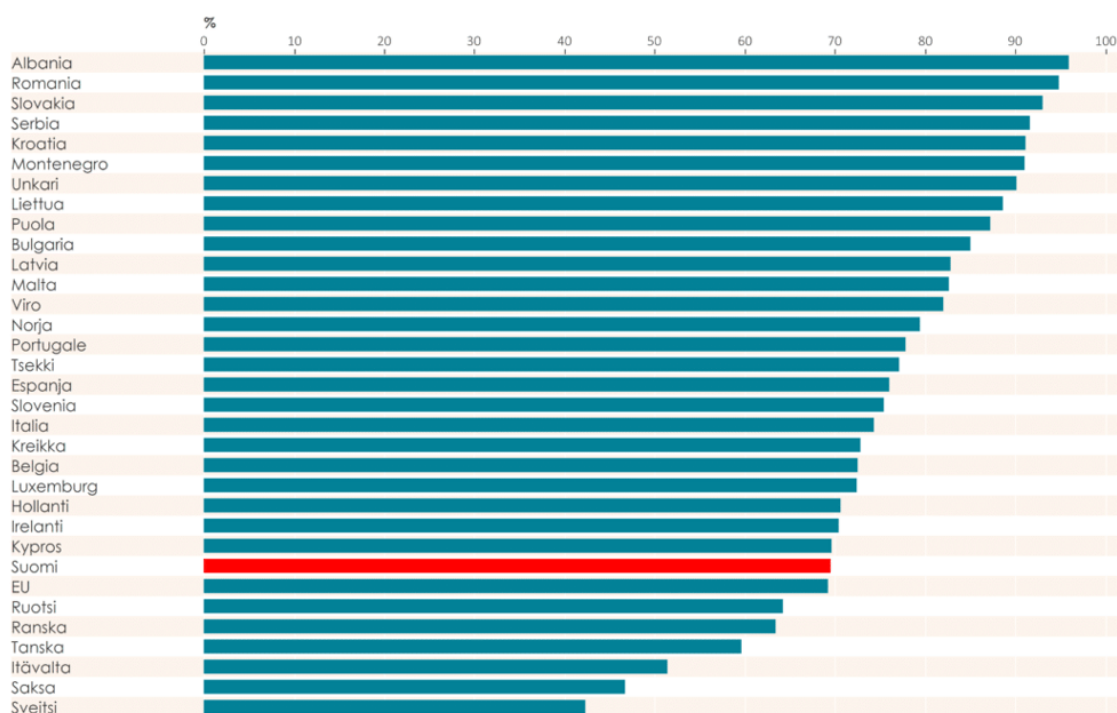
Suomen historia heijastaa asunto-osakeyhtiön kehitystä, jolloin yhteiskunnallinen ja taloudellinen edistyminen taantuivat aina sotien aikana. Asunto-osakeyhtiölaki astui voimaan vuonna 1926 ja tämä toi selväksi mihin esimerkiksi yhtiövästiketta sai käyttää, tai minkä huoneiston hallintaan osakkeet oikeuttavat. Tätä ennen oli sovellettu yleisen osakeyhtiölain säännöksiä ja määräyksiä. (Nurmi ym. 2017, 9.)

Varsinkin toisen maailmansodan jälkeen oli paljon jälleenrakennettavaa, sitä ennen vielä lama ja yleiset suhdannekuopat olivat ajaneet ihmisiä pois asunto-osakeyhtiöiden luomisesta. Pääosin sijoittajat hallinnoivat asunto-osakeyhtiö markkinoita vuokraamistarkoituksessa ja näin syntyi paljon yhden miehen yhtiöitä. Sotien jälkeen oli suuri määrä asunnontarvitsijoita, jolloin valtion virasto Aravan pääomittamisen avulla alkoi kiihtyvä rakentaminen, etenkin asunto-osakeyhtiö muotoisten kerrostalojen suhteen. (Nurmi ym. 2017, 10.)

Myöhemmin 1960- ja 1970-lukujen aikana yleisen elintason nousun ja kaupungistumisen seurauksena rakentaminen kiihtyi ja muun muassa uusia lähiöitä syntyi ja lisä asuntoja rakennettiin jo olemassa oleviin asunto-osakeyhtiö-taloihin. Kaiken kaikkiaan kodinomistusprosentti nousi 1990-luvulle mentäessä jo 70 prosenttiin (Nurmi ym. 2017, 10).

### 3.1.2 Omistusasuminen nyt

Nykyiselläänkin kodinomistusprosentti on samaa luokkaa kuin 1990-luvulla, mutta Euroopan tasolla vertailussa luku on pienehkö, vaikkakin linjassaan keskiarvoa (Kuva 3).



Kuva 3. Omistusasujien osuus eri Euroopan maissa (mukaiillen Pitkäkangas 2024)

Suomessa lähes 70 prosenttia kansalaisista omistaa asuntonsa, ja tämä on ollut perinteinen tapa säästää ja kasvattaa varallisuutta. Varallisuus keskittyy usein kiinteistöihin, mikä voi johtaa arvonalentumien vaikutukseen säästöihin, kun muihin sijoituksiin ei ole riittänyt varoja. (Mikkonen 2024.)

Nykyään asuntojen peruskorjaukset ja ylläpito vaativat enemmän huomioita, mikä edellyttää selkeämpää ja ajanmukaisempaa ohjausta. Asunto-osakeyhtiöiden toimintaa sääntelee siis asunto-osakeyhtiölaki, joka uudistui vuonna

2010. Tämä määrittelee tarkemmin taloyhtiöiden ja osakkaiden vastuut remonteissa ja muissa ylläpidollisissa tehtävissä. (Nurmi ym. 2017, 11.)

### 3.1.3 Käsitteiden selvennys

Tiedon kulku ja asiatekstin ymmärtäminen ovat tämänkin opinnäytetyötapausten kulmakiviä. Termit ja käsitteet menevät helposti sekaisin, esimerkiksi asunto-osuuskunta ja asunto-osakeyhtiö. Nimellisesti lähes identtisiä, mutta tarkoittavat aivan eri asiaa tässä kontekstissa. Asunto-osuuskunta on enemmän maailmalla käytetty ryhmärakentamisen malli (Forsström-Tuominen ym. 2016). Molemmista muodoista käytetään myös samaa englanninkielistä termiä "housing cooperative". Nykyaikainen osuuskunta-ajattelu kehittyi Britanniassa jo 1800-luvulla, kun ihmiset yhdistivät varojaan tilataksaan suuria määriä laadukkaampaa ruokaa, koska määrälennukset mahdollistivat tämän, mihin yksittäisellä ihmisellä ei olisi ollut varaa (National cooperative law center s.a.).

Asunto-osuuskuntia on Suomessa minimaalinen määrä osakeyhtiömalliin verrattuna, vaikka osuuskuntamallit ovat kehittyneet lähiaikoina. Asunto-osuuskuntamalli tarjoaa mahdollisuuden kohtuuhintaiseen asumiseen. Se tarjoaa vaihtoehdon hallita ja hoitaa kiinteistöä, jos yleisemmän asunto-osakkeen hankintaan ei ole varaa. Asunto-osuuskunnat voivat lisätä yhteisöllisyyttä ja omatoimisuutta asumismuodollaan. (Leminen ym. 2020, 9.)

Suomalaiset asunto-osuuskunnat on perustettu poikkeuksetta 1920-luvulla, ja niitä on noin 50. Ne perustettiin vastauksena asuntopulaan sekä asumisen viihtyvyyden lisäämiseen. Omistus- ja vuokra-asumisen sekaan tehtiin asuntoja, joihin pääsi kiinni pienellä alkupääomalla (Leminen ym. 2020, 46). Käytännössä asunto-osuuskunta on asumismuodoltaan vuokra-asumisen ja omistusasumisen välillä, ja muistuttaa asumisoikeusasumista. Varsinainen asuminen on sitoutuneempaa kuin vuokra-asuminen, mutta asukas ei omista asuntoa, vaan hallitsee sitä. Tämä rajoittaa sen myymistä ja vuokraamista (Siippainen 2021).

Tämänkin opinnäytetyön toimeksiantaja omistaa ja hallinnoi tonttiaan ja siinä olevia rakennuksia, joten puhutaan asunto-osakeyhtiöstä. Asuntokaupan yhteydessä asunnon ostaja saa asunto-osakkeen, joka antaa hallintaoikeuden

omistukselleen, vaikka lain mukaan asunto-osakekin tarkoittaa vain irtaimistoa. Taloyhtiöön päädytään automaattisesti asunto-osakkeen omistuksella (Tonttima s.a.). Taloyhtiön jäsenet ovat siis asuntoa ostaessaan ostaneet osakkeita, eivätkä varsinaista kiinteistöä, mutta omistusoikeus antaa oikeuden niiden hallintaan. Kiinteistökauppa tarkoittaa puolestaan kirjaimellisesti talon, rakennuksen, tai maa-alueen ostoa (Tikkanen 2023).

### 3.2 Taloushallinta

Taloyhtiön hallitus yhdessä isännöitsijän kanssa huolehtivat taloudenhallinnasta, jolloin hallitus laatii myös tilikausittain tilinpäätöksen. Taloudenpito käsittää joukon asioita, kuten tulojen ja menojen tarkastelun sekä rahoituksen ja maksujen järjestelyt. Taloyhtiön osakkaat voivat vähintään yhtiökokouksessa tutustua tilinpäätökseen ja sitä kautta vaikuttaa esimerkiksi vastikkeiden suuruuteen (Heinonen 2020, 15). Tilinpäätös käsittää tuloslaskelman, taseen ja liitetiedot, ja toimintakertomus tukee virallista tilinpäätöstä (Heinonen 2020, 215).

Pienen taloyhtiön tuloslaskelman ja taseen erittelyt eivät ole maallikollekaan mahdottomia ymmärtää. Tuloslaskelmassa tilikauden tuotoista, kun on vähennetty siihen kuuluvat menot, saadaan selville tilikauden tulos (Heinonen 2020, 2015). Yhtiövastikkeet ovat käytännössä ainoa tuottojen lähde kyseisellä taloyhtiöllä.

Taseesta selviää yhtiön taloudellinen tilanne esimerkiksi tilinpäätöksen aikana. Tase on jaettu kahteen osaan: vasen puoli (vastaavaa) kuvaa yhtiöllä olevaa omaisuutta ja oikea puoli (vastattavaa) näyttää, miten se on rahoitettu. Tase on eritelty näin vastaavaa ja vastattavaan välillä (Niskavaara 2024, 2.4). Yhtiön varat jaetaan pysyviin ja vaihtuviin vastaaviin, kun taas vastattavalta puolelta jako on käytännössä oman pääoman ja vieraan pääoman välillä. Näiden, eli taseen vasemman puolen (vastaavaa) ja oikean puolen (vastattavaa), on oltava yhtä suuria, muuten kirjanpidossa on virhe (Tilitoimisto Äly s.a.). Vaikka tasekaava on lakisääteinen kirjanpitovelvollisille, sen voi esittää lyhennettynä, kunhan se antaa riittävän kuvan taloudellisesta tilanteesta (Suulamo 2022, 164).

Normaalisti kerran vuodessa yhtiökokoukseen kutsutut osakkaat perkaavat tilinpäätöstä liitteineen ja tutustuvat toimintakertomukseen (Heinonen 2020, 15). Toimintakertomuksessa tuodaan sanallisesti julki olennainen osa taloyhtiön taloudesta ja siinä tapahtuvista toimista, jotka eivät välttämättä välity tilinpäätöksestä (Heinonen 2020, 215).

Varsinaisesti asunto-osakeyhtiölaki ei velvoita pieniä taloyhtiöitä tilin- tai toiminnantarkastajalla, mutta yhä useampi taloyhtiö on valinnut ammattitilintarkastajan (Kärkkäinen & Tikkanen 2012, 11). Taloyhtiöllä on pääsääntöisesti sekä ammattitilintarkastaja että toiminnantarkastaja. Toiminnantarkastajan roolia voi hoitaa osakas itse, mikäli täyttää esteettömyysvaatimukset, sillä tältä ei vaadita ammatillisia kelpoisuusvaatimuksia. Tämä henkilö laatii siis toiminnantarkastuskertomuksen. Usein tilintarkastaja hoitaa myös toimeksiantajan roolin (Kärkkäinen & Tikkanen 2012, 12–13).

### 3.3 Kirjanpito

Heinosen (2020, 20–21) mukaan taloyhtiöiden on pidettävä toiminnastaan kirjanpitoa noudattamalla hyvää kirjanpitolapua eli lainsäädäntöä. Taloyhtiön kirjanpito on selkeämpi kuin liiketoimintaa harjoittavan yrityksen, sillä toiminnalla pyritään kattamaan lähtökohtaisesti omat menot ilman voiton tai kasvun tavoitteita (Heinonen 2020, 17). Pienelläkin taloyhtiöllä varsinainen kirjanpito pitäisi pystyä toteuttamaan järkevässä aika- ja asiajärjestyksessä, näin kahdenkertainen kirjanpito näyttää jokaisen liiketapahtuman asianmukaisesti (Heinonen 2020, 24).

Ammattitaidottomissa käsissä kirjanpito voi olla kuittien ja erinäisten tositteiden etsimistä vuodesta toiseen, vaikka kirjanpitoon liittyvään aineistoon kohdistuu kirjanpitolautakunnan vaatimat säilytysvelvoitteet. Kirjanpitoaineistoa on säilytettävä aineiston mukaan vähintään kuusi tai kymmenen vuotta. (Suulamo 2022, 56.)

Toimeksiantaja hoitaa itsenäisesti kirjanpitoa yksinkertaisella ohjelmalla, jossa lähinnä erotellaan tuottoja ja menoja. Esimerkiksi kirjanpito-ohjelma Passeli

Meritissä erinäiset vastikkeet voi kirjata omille tileilleen, koska ne ovat taloyhtiön merkittävin tulonlähde. Näin kaikkea ei tarvitse kirjata yhtiövastikkeen alle. (Passeli Merit 2023.)

### **3.4 Budjetointi**

Toteutuneen tilikauden talousarvion paikkaansa pitävyys on tultava esiin toimintakertomuksesta. Budjetti laaditaan aina tilikaudelle, minkä tuotoksena talousarvio on. Budjetti on toimintasuunnitelma numeromuodossa, ja siinä määritetään esimerkiksi perittävien vastikkeiden suuruudet (Heinonen 2020, 143). Yksinkertaisimmillaan Åkerbergin (2017, 37) mukaan budjetoinnissa määritetään tavoitelukuja ja lopulta sitä verrataan toteutumaan.

Oikean muotoisella budjetoinnilla turvataan taloyhtiön maksuvalmius. Kirjanpitolautakunta onkin laatinut malleja taloyhtiöiden käytettäväksi budjetointia varten, missä kaikkien hoitotulojen ja hoitomenojen sekä edellisen tilikauden siirtyvien erittely luo selkeän suunnittelumallin (Heinonen 2020, 146). Malleja on tarjolla useista eri lähteistä, ja toimeksiantaja onkin suosinut perinteistä Excelbudjetointia. Taloyhtiöt saattavat budjetoida tietoisesti hoitovastiketta ylijäämäisesti, jolloin on yllättäviä menoja kohtaan valmista puskuria (Heinonen 2020, 147). Pienen taloyhtiön budjetointiin voi tulla enemmän haasteita, kun esimerkiksi aletaan suunnitella hankkeita ja niiden rahoituksia. Näihin laaditaan jo erillinen hankebudjetti (Heinonen 2020, 153).

## **4 ISÄNNÖINTI**

Isännöinti on pienen taloyhtiön toimintaan keskeisesti vaikuttavaa kiinteistöjohtamista, joka toimii kiinteistöhallinnan ja niiden ylläpitoon kuuluvissa toimissa (Myyryläinen 2012, 148). Miljoonien suomalaisten asumiseen vaikuttaa isännöitsijä, jonka tehtävien kirjo on laaja. Perinteisimmillään isännöinti on kulltajapalvelua, jonka taloyhtiön osakkaat kustantavat. Käytännössä isännöitsijä tuottaa asumisen palvelut, jotka taloyhtiönhallituksen kanssa on kokouksissa suunniteltu (Hedvall ym. 2011, 9).

Taloyhtiön hallitus valitsee isännöitsijän ja päättää tälle maksettavasta palkkiosta. Palkkio koostuu kiinteän korvauksen lisäksi maksettavista isännöintitodistusten palkkioista ja kokouspalkkioista. (Kärkkäinen & Tikkanen 2012, 76.)

Suomessa on noin 2 500 päätoimista isännöitsijää, joiden palveluja keskikoiset ja suuremmat taloyhtiöt pääosin käyttävät. Taloyhtiö itse päättää isännöinnin tarpeellisuudesta, jolloin pienemmissä taloyhtiöissä monesti kustannussyistä joku osakas saattaa nimellisesti hoitaa kyseistä virkaa. Lainsäädäntö ei sinällään määritä isännöinnin tehtäviä, mutta minimissään tämä vastaa yhtiön hallinnosta hallituksen ohjeiden mukaan, sekä kirjanpidosta aina varainhoitoon. (Kiinteistöliitto s.a.) Pienissä yhtiöissä isännöitsijä on valittu osakkaiden väliltä, ja hän hoitaa luottamus pohjalta talon hallinnollisia ja juoksevia asioita. Tällaisia isännöitsijöitä on edelleen, vaikka enenevässä määrin isännöintipalvelut ulkoistetaan (Hedvall ym. 2011, 13).

Tämän takia pieniä taloyhtiöitä on hoidettu vähemmän ammattimaisesti, koska monesti pienet taloyhtiöt eivät ole isännöintiorganisaatioille välttämättä kannattavia kohteita. On myös totta, että pienen taloyhtiön omistajat ovat toiminnassaan hyvin sisällä ja sinällään valikoituneita yhtiöstään. Taloyhtiöt, joissa ei ole suurempia korjauksia tiedossa, selviävät kevyellä isännöinnillä, jolloin päähuomio on rakennuksen elinkaaren vaiheissa. (Hedvall ym. 2011, 15.)

#### **4.1 Korjaussuunnitelmat**

Rakennuksista pyritään rakentamaan pitkäikäisiä, jolloin niiden elinkaaren aikana voidaan suunnitellusti tehdä muutoksia ja uusia ratkaisuja tarpeiden mukaan (Myyryläinen 2012, 15). Huomioitavaa on, että rakennuksen elinkaari alkaa aina siihen varatun raaka-aineen käyttöönotosta ja päättyy loppusijoitukseen, kun taas rakennuksen kestoikä vastaa terminä paremmin tässä asiayhteydessä. Kestoikä vastaa rakennuksen käytön ikää, kun se on otettu käyttöön ja käytetty loppuun (Myyryläinen 2012, 16).

Isännöinnin toimiin vaikuttavat kiinteistönhoito ja kunnossapito enenevässä määrin, kun korjaustarve kasvaa yleisesti. Mikäli ennakoiva suunnittelu on ollut käytössä, voidaan kiinteistönpidon kustannuksista säästää (Hedvall ym. 2011, 3). Uusille rakennuksille on pakollista laatia huoltokirja, mikä ohjeistaa kiinteistön hoitoa ja kunnossapitoa. Rakennus- ja kiinteistökohtaisesti laadittu

huoltokirja pitää sisällään piirustukset, huolto-ohjeet, tarkastus- ja käyttösuunnitelmat ylläpidon tueksi sekä kiinteistön perustiedot. Huoltokirja on näet oiva työkalu rakennuksen ylläpidon suunnitteluun (Myyryläinen 2012, 24).

Myyryläisen (2012, 25) mukaan vanhempiin rakennuksiin voidaan laatia huoltokirja myös jälkikäteen ylläpidon tehtäviä tukemaan, jolloin sitä voidaan täydentää esimerkiksi korjausurakoiden yhteydessä. Huoltokirjassa on hyvä olla mukana suunniteltu huolto-ohjelma esimerkiksi vikailmoitusten varalle. Pienisäkin taloyhtiöissä viat korjaantuvat itsenäisestikin paremmin, kun huolto-ohjelma on hyvin laadittu. Siitä käy ilmi, missä asioissa kuuluu olla keneenkin yhteydessä ja miten mikäkin vika saadaan korjattua, näin esimerkiksi pihan pihavalojen ei tarvitse olla pitkään pois päältä (Myyryläinen 2012, 29).

Taloyhtiön kunnossapidolla pidetään huoli, ettei kohteen laatutaso merkittävästi alene. Välttämättä kunnossapito ei aina riitä, jolloin voidaan joutua käyttämään uusia ratkaisuja korjausohjelman muodossa, omistajien tarpeet huomioon ottaen (Myyryläinen 2012, 150). Myös perusparannus tai jopa peruskorjaus voi tulla eteen. Näissä rakennuksen laatua parantava korjaus on perusparantamista, kun taas peruskorjaukset ovat harvempia rakennuksen pitoaikaa kasvattavia toimia, mutta eivät sen laatua suoranaisesti nosta. Esimerkiksi putki- ja kattoremontit kuuluvat peruskorjauksiin (Heinonen 2020, 72).

Perusparannuksen menot pitää muistaa esittää omaisuuseränä taseen puolella tilinpäätöksessä, kun taas peruskorjauksen menot voidaan järjestellä joustavammin. Ne voidaan kirjata taseeseen, listata vuosikuluihin tai tehdä mahdollisesti jakoa näiden välille. Mahdollisesti uusitut koneet ja laitteet aktiivoidaan taseeseen omaisuuden lisäyksenä. (Heinonen 2020, 73.)

## **4.2 Kiinteistöjen huolto**

Kunnossapitotarveselvitys esitetään vuosittain yhtiökokouksessa, jossa seuraavien vuosien korjaustarpeista tehdään päätöksiä erillisessä kokouksessa (Myyryläinen 2012, 151). Pienempiin korjaushankkeisiin voidaan varautua keräämällä ennakoivasti korjausvastiketta, jolloin ne taseessa omaan pääomaan rahastoitua eivätkä vaikuta veroihin (Heinonen 2020, 206).

Kaikkien taloyhtiötä koskevien huoltotöiden vastuunjako on määritelty asunto-osakeyhtiölaissa, jossa taloyhtiön ja osakkaan väliset vastuut jaetaan seuraavasti vian ilmetessä:

1. *”Taloyhtiö on vastuussa rakenteista, hisseistä sekä lämmitys-, vesi, viemäri-, sähkö- ja tietojärjestelmien kaltaisista perusjärjestelmistä.”*
2. *”Osakas vastaa hallinnassaan olevan huoneiston sisäosistalukuun ottamatta kohdan 1 rakenteita ja järjestelmiä.”*

Osakkaan pitää kuitenkin ilmoittaa taloyhtiölleen kaikesta tekemistään kunnossapito tai muutostöistä, mutta pintamateriaalien tai irtokalusteiden korjauksista ja vaihdosta ei tarvitse ilmoittaa. (Myyryläinen 2012. 32.)

Pienissä taloyhtiöissä yhtiön kiinteistöjen huolto- ja kunnossapitotöitä tehdään monesti talkoovoimin. Tämäkin on vapaaehtoista, eikä perusteluja tarvitse selittää niistä kieltäytyessä. Talkootöistä kieltäytyvän vastikkeita ei saa korottaa korvauksena, eikä tämän tarvitse hoidattaa osuuttaan töistä ulkopuolisella. (Kärkkäinen & Tikkanen 2012, 83.)

## **5 VIESTINTÄ**

Mikään organisaatio ei toimi ilman viestintää, sillä vuorovaikutussuhteet muodostavat käytännössä koko organisaation. Viestintää on jatkuvasti kaikkialla, ja sen kautta on yhteys historiaan sekä tulevaisuuden mahdollisuuksiin. Tavoitteisiin pääsemiseksi on yhteistyön toimittava organisaatiossa, jolloin vuorovaikutustaidot peilaavat onnistumista. (Kortetjärvi-Nurmi ym. 2008, 7.)

Vastuunjako hallituksen ja isännöinnin välillä koskien viestintää pitää olla selkeä. Tehokkaan ja selkeän viestinnän käytännöistä kannattaa sopia osakkaiden tarpeet huomioon ottaen. Yhtiön keskinäisen viestinnän on oltava mahdollisimman avointa, jotta hallinto olisi tehokasta aina isännöitsijän ja hallituksen välillä. (Vainio 2015, 8.)

Taloyhtiön kannattaa ohjeistaa asukkaitaan viestinnän tavoista, jotta myös asukkaat onnistuvat yhtiölle kuuluvissa ilmoituksissaan. Viestintäkanavia on

useita, jolloin toimivin käytäntö on valittava tarpeiden mukaan. Paperiset tiedotteet ovat saaneet rinnalleen useita sähköisiä viestinnäntyökaluja. Nopea ja taloudellinen sähköinen viestintä ei välttämättä takaa samanlaista edellytystä viestin vastaanottamiseen kuin paperitiedotteet. (Vainio 2015, 9.)

Sähköisen viestinnän välineenä voi olla esimerkiksi yhtiön www-sivut ja sähköposti. Näin tietoa on helppo ja nopea julkaista, kunhan viestinnälliset tavoitteet ovat laadittu. Sähköisen viestinnän mahdollisuus onkin jakanut viestintää moniulotteisemmaksi. Osakkaat tuottavat viestien sisällön itse, jolloin ne voivat olla hyvin kirjavia sisällöltään, ilman suurempia viestintätaitoja. (Kortetjärvi-Nurmi ym. 2008, 94.)

Kirjeet ja lähetettävät painotuotteet ovat olemassa jatkossakin, vaikkakin esimerkiksi sähköisillä allekirjoituksilla voidaan jo kuitata muun muassa juridisia asiakirjoja. Taloyhtiötasolla sähköpostiviestintä on korvannut puhelimen kautta tapahtuvaa viestintää. Sitä on pidetty välimuotona kirje- ja puhelinviestinnälle, vaikka yhtenevää tapaa ei olisi muodostunut. (Kortetjärvi-Nurmi ym. 2008, 95.)

Viestinnän vuorovaikutukseen vaikuttaa asennoituminen vallitsevaan tilanteeseen ja vastaanottajaan. Parhaan lopputuloksen saa, kun viestii osapuolia kunnioittavasti, rehellisesti ja tarkoituksenmukaisesti. Tyyliään selkeä ja rakentava sekä ehdotuksia sisältävä viesti antaa tilaa myös muiden mielipiteille. Tällainen viestinnän muoto on assertiivinen. (Kortetjärvi-Nurmi 2008, 58.)

Kortetjärvi-Nurmi ym. (2008, 45) perustaa viestinnän tavoitteet neljään osaan, joissa keskeisenä ajatuksena on, että viestintätaitojen kehittäminen tapahtuu mahdollisuuksien tunnistamisessa ja niiden hyödyntämisessä eri tilanteissa. Viestinnässä tavoitteet täyttyvät, kun suhteiden hoitaminen, tiedon välittäminen, muutoksen aikaansaaminen ja asian tai ajatuksen myyminen onnistuvat.

## **5.1 Yhtiökokous**

Yksi viestinnän paikoista on asunto-osakeyhtiön yhtiökokous, jossa päätetään vuosittain kaikki yhtiön tärkeimmät asiat. Taloyhtiön hallitus valitaan, vahvistetaan tilinpäätös sekä päätetään talousarviosta ja vastikkeiden suuruuksista.

Kokouksessa, enemmistön siunauksella, taloyhtiön hallitus yhdessä isännöitsijän kanssa vastaa päätettyjen asioiden toimeenpanosta. Yhtiökokouksen vaakuutena toimii siellä kirjattava pöytäkirja, johon päätökset ja mahdollisten äänestysten tulokset on kirjattu. Allekirjoitettu pöytäkirja vaatii huolellisen säilytyksen, jotta se voidaan tarvittaessa osoittamaan osakkaalle nähtäväksi, mikäli tähän on halua. (Kärkkäinen & Tikkanen 2012, 74.)

Taloyhtiö voi joutua hankkimaan lisärahoitusta korjaushankkeisiin myymällä yhtiön hallinnassa olevan asunnon tai lisärakennusoikeuden. Nämäkin päätökset tehdään yhtiökokouksessa. Käytännössä yhtiön hallinnassa oleva huoneisto pilkotaan osakkeiksi ja ne myydään eteenpäin. Myydään siis hallintaan oikeuttavia osakkeita. Asunto-osakeyhtiölaki oikeuttaa yhtiökokouksen tekemään enemmistö päätöksellä osakeannin, mikä mahdollistaa tarvittavan rahoituksen hankinnan. (Heinonen 2020, 184.)

Taloyhtiöllä mahdollisesti olevat isommat lainat maksetaan osakkailta perittäviltä pääomavastikkeilla. Yhtiökokouksessa voidaan päättää myös osakkaan mahdollisuudesta kuitata oma osuutensa kerralla, esimerkiksi korjaushankkeissa. (Heinonen 2020, 189.)

Yhtiökokous on järjestettävä niin, että osakkailla on mahdollisuus siihen osallistua. Päätöksiin tarvittavat asiakirjat toimitetaan etukäteen, samoin tarvittavat tiedot kokouksen tueksi. (Vainio 2015, 9.)

## **5.2 Säännölliset tiedotteet**

Tiedotteiden laadinnassa on yleisesti tärkeää, että sen aihe välittyy jo otsikosta. Pääasia tuodaan esille alussa, minkä jälkeen esitellään yksityiskohdat perusteluineen sekä mahdollisten lisätietojen kanavat. Tiedotteissa on oltava napakasti asiaa, jotta varsinainen asia jää mieleen. Kun tiedottamisen tavoite ja pääasia ovat selkeitä, ne välittyvät myös lukijalle paremmin. (Kortetjärvi-Nurmi 2008, 112.)

Taloyhtiön yhtiökokous on monelle tuttu kokoustilanne, johon on tehty etukäteisvalmistelut, koska kokousten menettelytavat perustuvat lakiin ja yhtiöjär-

jestykseen. Kokouksen päätösvalta riippuu kokouskutsujen asianmukaisuudesta, sillä yhtiön säännöissä on tarkennettu, kuinka kokouskutsut järjestetään. Yhtiön hallitus valitsee käsiteltävät asiat ja ryhtyy toimiin kokouksen koollekutsujana. (Kortetjärvi-Nurmi 2008, 257.)

Kokouskutsu sisältää poikkeuksetta esityslistan, joka kuvaa kokouksen kulkua kohta kohdalta. Nämä muodostavat yhdessä asiakirjakokonaisuuden (Kortetjärvi-Nurmi 2008, 259). Taloyhtiön tiedottaminen viestinnän alla on selkeää vuosikellorytmillä (Kuva 4).



Kuva 4. Viestinnän vuosikellomalli (Isännöintiliitto s.a.)

Taloyhtiön hallitus ja isännöitsijä voivat tukeutua toiminnassaan vuosikelloon, jolloin tiedottaminen ja yhtiölle kuuluva toiminta on yleisestikin selkeämpää. Asukkaat pysyvät myös paremmin perillä tulevista asioista, kun heilläkin on viestinnän malli käytössä. (Isännöintiliitto s.a.)

### 5.3 Yhteisöllisyys ja turvallisuus

Taloyhtiö on velvollinen huolehtimaan osakkaidensa yhdenvertaisuudesta. Toisen osakkaan kustannuksella ei voi hakea etua ilman, että se loukkaisi yhdenvertaisuuden periaatetta. Näin suojellaan vähemmistöosakkaita, kun kaikkia kohdellaan samanlailla. On kuitenkin huomioitava kunnossapitopäätösten mukana tuleva hyötyperiaate, jolloin hyödyt eivät välttämättä jakaannu tasan, kuitenkaan yhdenvertaisuusperiaatetta rikkomatta. (Kärkkäinen & Tikkanen 2012, 73.)

Taloyhtiön tilikauteen mahtuu paljon asioita, jotka vaikuttavat osakkeiden arvoon, mutta myös asumisviihtyisyyteen ja turvallisuuteen. Poikkeustilanteisiin reagoidaan paremmin, kun viestintä on ollut suunnitelmallista, esimerkiksi juuri vuosikelloa hyödyntäen (Isännöintiliitto s.a.). Yhteisöllisyyttä lisää, kun asukkaat ovat kiinnostuneita taloyhtiön asioista. Vuorovaikutteisella viestinnällä tehdään selkoa turvallisuusohjeista, yhteistilojen käyttöohjeista sekä jätteen lajittelusta. Turvallisuusohjeet luovat käytännöt esimerkiksi tilanteisiin, jos yhteistilojen avaimet ovat päätyneet vieraisiin käsiin (Isännöintiliitto s.a.).

## 6 TOIMEKSIANTAJA

Toimeksiantajalla tarkoitetaan tahoa, joka antaa tietyn tehtävän tai palvelun toteuttamisen sen toimeenpanijalle. Sopimukset voivat olla suullisia tai kirjallisia, jolloin tehtävän toimeenpanijalla on velvollisuus suorittaa se yhteisesti sovitulla tavalla (Lakisanakirja 2024). Opinnäytetyön toimeksiantajana on siis pieni taloyhtiö Lahdesta. Kaiken kaikkiaan maassamme on noin 90 000 taloyhtiötä, joista noin puolilla huoneistokohtainen lukumäärä on alle 10 (Kallio 2023).

### 6.1 Toiminta ja toimintaympäristö

Toimeksiantaja muodostuu kolmesta rivitaloasunnosta ja yhdestä omakotitalosta. Se hallitsee ja omistaa rakennuksia ja niiden osia yhtiöjärjestykselle tunnusomaisesti, kun siinä olevien huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta suurin osan on määrätty asuinhuoneistoiksi. Asunto-osakeyhtiö on keskinäinen yhtiö, kun sen jokainen osake oikeuttaa hallinnan yhtiöjärjestyksessä säädettyä huoneistoa tai rakennusta kohden. (Suulamo 2022, 13.)

Taloyhtiö kerää osakkailtaan sen verran tuloja, jotta se pystyy kattamaan sen vuosittaiset menot, sillä reilu voiton tavoittelu johtaisi vain lisäverojen maksuun. Taloyhtiön toiminta eroaa normaalista liiketoiminnan harjoittamisesta siinä, ettei sen tarkoitus ole tuottaa voittoa, vaan harjoittaa riittävää kiinteistön kunnossapitoa asumisviihtyvyyden tarpeisiin. (Suulamo 2022, 13.)

Toimeksiantaja toimii toimintaympäristössä, johon keskeisesti vaikuttavat asunto-osakeyhtiölaki, Lahden kaupungin säännökset ja ympäristölainsäädäntö. Esimerkiksi Lahden kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan rakentamislupa vaaditaan uuden autokatoksen rakennuttamiselle, mikäli neliömäärät ylittävät 50 neliometriä. (Lahden kaupunki 2025.)

## **6.2 Toiminta käsitteiden valossa**

Taloyhtiön toimintaa selvitettiin kontaktihenkilön kautta, joka on taloyhtiössä isännöintiä hoitava osakas. Kontakti avautui roolistaan avoimesti, kun hän kertoi hoitavansa lähes kaikki taloudenhuollon ja kunnossapidon toimet kokonaisuudessaan ja totesi voivansa hyötyä lisätuesta tehtävien hoitamiseen. Taloyhtiön toimintaa tarkasteltiin käsitteiden kautta, jotka käytiin läpi käsitekartan avulla. Syvä avoin haastattelu palveli tätä tarkoitusta monipuolisesti.

Avoimen haastattelun avulla saatiin luontaisempaa keskustelua esiin, kun kysytään, kuunnellaan ja huomioidaan haastattelun eteneminen muutenkin sujuvasti. Kysymysten laatimiseen pitää ennakolta panostaa, jotta varsinainen haastattelu keskustelunkinomaisesti ohjautuu antamaan tietoja, joita pääasiassa tavoitellaan. Isännöitsijän kanssa läpikäyty tietosuojailmoitus loi pelin hengen opinnäytetyölle muun muassa anonymiteetin käytöstä tietyin määrin.

## **7 TUTKIMUKSEN TOTEUTUS**

Pienen taloyhtiön toiminnan epävarmuuden syitä selvitetään laadullisen tutkimuksen keinoin. Tapaustudkimukselle ominaisesti tutkitaan juuri tämän taloyhtiön toimintaa ja sen ongelmia syvällisesti, jotta saadaan kattava kuvaus tapauksesta ja sitä kautta ehdotus tulevaisuuteen. Tapauksessa oli järkevää

käyttää avoimen haastattelun menetelmää, jolloin saatiin myös kaivattua luontaista keskustelua esiin. Laadulliselle haastattelulle on tyypillistä todettujen faktojen sekä muuttujien huomiointi. (Alasuutari 2011, luku 2.)

Tapauksen koskiessa pientä määrää ihmisiä oli luontevaa käyttää siis haastattelua empiirisen tutkimuksen menetelmänä. Se tarjoaa syvällisemmän keinon kokemuksiin ja näkemyksiin. Arvokasta tietoa ja tarkkoja yksityiskohtia tulee esille selkeämmin esimerkiksi ryhmähaastatteluun verrattuna. Tutkimusmetodina avoin yksilöhaastattelu sopii erityisesti yksilöidyn taloyhtiön toiminnan tutkimiseen, sillä se auttaa keräämään tarkkoja ja yksityiskohtaisia tietoja sekä erottelemaan niitä (Alasuutari 2011, luku 4). Avoimen haastattelun avulla paljastetaan syyt ja keinot, miten tavoiteltuun toimintaehdotukseen voidaan päästä, kunhan käytetty menetelmä on analysoitu oikein. Haastattelun keskeiset teemat analysoidaan sen mukaan, kuinka ne palvelevat opinnäytetyön varsinaista tutkimuskysymystä (Alasuutari 2011, luku 4).

Vaikka avoin haastattelu on luonteeltaan vapaamuotoisempi ja joustava, vaatii se toimiakseen esivalmisteluja. Kysymysrunгон luonti on tietysti kaiken selkäranka, mutta varsinainen haastattelutilanne vaatii myös etukäteistä mietintää, jotta hedelmällinen keskustelu saadaan aikaan. Haastattelu suunnitelmaan laadittiin miten, milloin ja miksi osakasta haastateltiin, sekä aineistonkeruun menetelmät. Luottamuksen rakentamiseksi haastateltavalle lähetettiin kysymykset etukäteen sähköpostitse, jotta varsinaisessa haastattelutilanteessa syvällisemmän keskustelun mahdollisuus kasvaisi.

Avoin haastattelu käytiin etukäteen lähetettyjen kysymysten ja vastausten pohjalta, jolloin haastattelu pysyi tiiviinä mutta informatiivisena litteroinnin helpottamiseksi. Älypuhelimien äänityssovellusta hyödyntäen haastattelu käytiin teemoittain, jolloin sen analysointivaiheen purkaminen on sujuvaa. Haastattelun kuin koko opinnäytetyön lähtökohtana oli asiallinen tutkimuseettinen toiminta ja tietosuojasta huolehtiminen.

Tutkimuksessa käydään rehellisesti tulokset läpi, jolloin se tuottaa tavoiteltua hyötyä. Toimeksiantajan kanssa sovittiin aluksi tietosuojan mukaiset pelisäännöt tutkimuksen luottamuksen rakentamiseksi. Selkeitä tunnistetietoja ei

sovittu käytettäväksi, sekä haastattelun tallenteita käytetään vain opinnäytetyön aikana, jonka jälkeen ne voidaan hävittää.

## **8 TULOKSET**

Taloyhtiön kirjanpitoa ja sen talouden hoitoa peilattiin edellä käytyjen teoreettisten käsitteiden pohjalta. Aineistoa analysoitiin, ja raakaa faktaa kaivettiin esiin kontaktihenkilön avustuksella. Tuloksia ohjaavat ensin haastattelun johdolangat ja sen perään käsiteperustan havainnot. Tutkimuksen periaate on eksplisiittinen, missä asiat ovat selkeitä, tarkkoja, sekä ymmärretty oikein luotettavasti. Tämä luo tutkimuksen teoreettisen viitekehyksen. (Alasuutari 2011, luku 4.)

### **8.1 Yleistä**

Kontaktihenkilö toimii siis isännöitsijänä, joka kertoi tehtäviinsä kuuluvan esimerkiksi kokousten kutsumisen, toimintakertomuksen laatimisen, remonttien kilpailuttamisen ja talousarvion laatimisen. Isännöitsijä esitteli mielellään taloyhtiön perustietoja. Yhtiö on perustettu vuonna 1988 ja siihen kuuluu kolme huoneistoa käsittävä rivitalo ja omakotitalo, joka on rakennettu 1960-luvulla. Yhtiössä ei ole tapahtunut suuria muutoksia. Aikanaan on rakennettu autokatos ja pyörävarasto, mutta muuten taloyhtiö on kertoman mukaan hyvässä kunnossa.

### **8.2 Hallinto ja päätöksenteko**

Taloyhtiön hallinto- ja päätöksentekokulttuuria avattiin rehellisesti, kun se nojaa vahvasti internetistä kaivettuihin ohjeisiin, jotka yhteistuumiin hyväksytään. Isännöitsijän mukaan varsinainen yhtiökokous pidetään tilintarkastuksen valmistuttua. Siellä käsitellään kaavamaisesti talousarvio, vastikkeiden määrät, viisivuotissuunnitelma, mahdolliset remontit sekä muut pakolliset toimet. Lisäksi ylimääräisiä kokouksia pidetään tarvittaessa, mutta toistaiseksi on pärjätty ilman niitä.

Haastateltavan mukaan taloyhtiön juoksevia asioita varten kerätään yhtiövastiketta, mikä pitää sisällään hoito- ja rahoitusvastikkeen. Hoitovastike siis kattaa kaiken taloyhtiön ylläpidon ja hoitomenot, aina kunnossapidosta lämmitykseen

sekä pienempien korjauksien kustannuksiin. Rahoitusvastikkeita ei kerätä, kun pitkäaikaisia investointeja ei ole, eikä yhtiöllä ole lainkaan lainaa.

Käytännössä isännöitsijä laskee laatimansa talousarvion pohjalta vastikkeen sekä vesimaksun osuudet. Taloyhtiössä on kerätty enemmän vastikkeita kuin tarkka euromääräinen ylläpito vaatisi, mikä on aiheuttanut pientä kitkaa yhtiön toiminnassa. Taloyhtiön tilille kertyy vuosittain pienehkö ylijäämä, ilman tarkempaa ajatusta sen käyttötarpeesta.

Pahan päivän varalle ajattelemisen vastikkeiden keräämisessä on suotavaa, mikäli siinä oikeasti ennakkoon varaudutaan esimerkiksi korjaushankkeisiin, joihin isännöitsijän mukaan tarvittaisiin selkeämpi suunnitelma. Näin lainansaanti urakoita varten olisi mahdollista, kun urakkaan on selkeästi kerätty puskuria, eikä osakkaiden välttämättä tarvitsisi järjestää henkilökohtaisia lainajärjestelyjä. Isännöitsijän mukaan taloyhtiön olisi hyvä kerätä määrittämänsä hankkeeseen ainakin alkurahoitus jo etukäteen, jolloin vastiketasot pysyvät matalampana jatkossakin.

Taloyhtiön hallituksen toiminta on minimaalista, ja siihen kuuluvien tehtävien hoitoa kuvailtiin pakolliseksi pahaksi, jotka pitää hoitaa. Isännöitsijä kertoo taloyhtiön hallituksen kokoontuvan aina alkuvuodesta käsittelemään edellisvuoden tilinpäätöstä ja valmistelemaan mahdolliset remonttitarpeet tarjouskyselyitä varten. Lisäksi päätetään tulevan vuoden vastikemääristä sekä muista pakollisista toimista.

### **8.3 Talous**

Taloyhtiön talous on budjetointia, vastikkeiden ja mahdollisten lainojen hoitoa, talousarvion laadintaa sekä kirjanpidon ja taloushallinnan tehtäviä, joissa isännöitsijä on vahvasti mukana. Kevyiden keskustelujen pohjalta isännöitsijä on itse laatinut talousarvion aina kuluvalle vuodelle, minkä toteutumista hän seuraa laatimallaan Excel-laskentataulukolla.

Taloyhtiön taloudelliset haasteet ovat muullekin toiminnalle tunnusomaiset, kuten tulevaisuuden kapeakatseisuus ja suunnitelmattomuus. Osakkaan mukaan toiminta on tilikausi kerrallaan selviytymistä. Muutamat myöhästyneet

vastikkeet ovat hetkellisesti horjuttaneet kuluvan vuoden laskujen maksukykyä.

#### **8.4 Kiinteistönhoito ja kunnossapito**

Kiinteistöhuolto on isännöitsijän mukaan sovittu tehtäväksi asukkaiden toimesta, kuten nurmikoiden leikkaus, lumityöt ja hiekoitus. Tarvittavat korjaukset tilataan erikseen niitä hoitavilta toimijoilta. Viimeisimpiä remontteja ovat olleet pyörävaraston katon uusiminen ja vesikourujen vaihto rivitaloon sekä ilmanvaihdon huolto ja puhdistus. Suunnitteilla on ikkunoiden vaihto sekä etupihan kivetyksen kunnostus. Isännöitsijä toivoisi myös asiantuntija-arvioita esimerkiksi kuntoarvioiden muodossa, jolloin pitkäaikaisiin suunnitelmiin olisi enemmän luottoa.

#### **8.5 Asukasviihtyvyys ja tulevaisuus**

Pienen taloyhtiön asukasviihtyvyyttä ei erikseen tarkkailla, vaan palaute kerätään kasvotusten tai sähköpostitse. Yhteisiä pihatalkootöitä ei järjestetä, vaan yhteisesti sovittu kunnossapito on riittänyt, eikä isännöitsijän mukaan ole tarvetta yhteisöllisyyden tunnetta vahvistaa osakkaiden kesken. Isännöitsijä kertoi aloittaneensa selvittämään lumenaurauksen ja hiekoituksen ulkoistamisen mahdollisuutta jollekin yritykselle. Myös toiveissa on kehittää taloyhtiötä koskevan viestinnän siirtämistä sähköpostista muulle alustalle sekä dokumentoinnin arkistointi keskitetysti johonkin pilvipalveluun.

### **9 TOTEUMA**

Taloyhtiö täyttää toiminnallaan laissa sille määrätyt tehtävät pohjaten teoreettiseen viitekehykseen ja tutkinnalliseen osuuteen. Asunto-osakeyhtiölain mukaan taloyhtiön hallituksen pitää laatia yhtiökokoukseen selvitys tulevista mahdollisista korjaustarpeista (Asunto-osakeyhtiölaki luku 6. § mom. 3). Taloyhtiö on toteuttanut viisivuotissuunnitelmaa, joka sisältää itse laaditut kuntoarviot, sekä lyhyen- ja pitkän aikavälin korjaustarpeet. Asiantuntijalausuntoja ei ole käytetty toistaiseksi kustannussyistä, sillä toistaiseksi on selvitty ilman suurempia remontteja.

Taloyhtiön hallinnoimien rakennusten kunnossapitosuunnitelma on tehty epätieteellisesti tai muuten perustelemattoman tutkimus- tai päättelytavan mukaan. Toimeksiantajan toive tulevaisuutta varten on saada varmuutta ja tukea päätöksien tueksi. Ulkopuolisen asiantuntija-arvion käyttäminen auttaa budjetin laadinnassa, selkiyttää hankintojen suunnittelua ja kilpailutuksen tavoitteita. Esimerkiksi tarkempi kuntoarvion puuttuminen heijastuu toistaiseksi suunnitellusta ja aikataulutuksista sekä hankkeiden budjetoinnista, kun varoja kerätään ilman suunnitelmaa.

Pienen taloyhtiön tunnuslukuja seurataan pääasiassa taseen rahoitusaseman kautta varojen ja velkojen suhteen sekä kiinteistön yleisarvolla. Hoitovastikkeiden määrä on tunnistettava tunnusluku, kun esimerkiksi sen positiivisella jäämällä on selvitty yllättävistä hetkellisistä kuluista. On seurattava osakkeiden yleisarvon muuttumista ajan myötä, ja voidaan myös tunnustella vastikkeiden kumulatiivista jäämää. Tulojen ja menojen erotuksena syntyvä jäämä pitkällä aikavälillä on tunnuslukuna vahva, vaikkakin siitä puuttuu selkeä suunnitelmallisuus. Kontaktihenkilön näyttämien asiakirjojen kautta selvisi talousarvion ja edellisen vuoden toteuman pohjalta positiivinen kumulatiivinen jäämä.

	<b>Talousarvio: 2024</b>	<b>Toteutuma: 2023</b>
TUOTOT YHTEENSÄ	11470,64 €	19337,88 €
KULUT YHTEENSÄ	10445,96 €	18559,68 €
Jäämä	<u>1024,68</u> €	<u>778,2</u> €

Kuva 5. Taloyhtiön rahoitusjäämät (Pitkäkangas 2024)

Muutaman vuoden otannallakin on yllä havaittavissa rahoituksen pääpaino, jossa kerätään mieluummin hieman enemmän kuin välttämättä on tarpeen. Kumulatiivinen jäämä on kahden vuoden aikana siis lähes kaksi tuhatta euroa, mikä osoittaa alitajuntaista varautumista mahdollisia menoja varten.

Todellisuudessa ylijäämää on enemmänkin, kun esimerkiksi vuonna 2024 on kerätty kaksi tuhatta euroa huolto- ja korjauskuluja varten ennakoidvasti. Huolto- ja korjauskulut ovat pääosin muuttuvia kustannuksia, joita on siis kustannuslaskelmien pohjalta lisätty budjettiin lisävarauksena. Säännölliset ja suuremmat remontit kuuluisivat kiinteisiin kustannuksiin erottelun selkiyttämiseksi.

Taloyhtiön Kirjanpito (Tilikausi 2024)			
<b>Tuloslaskelmassa =</b>			
Kuvaus:		Tulo €	Kulu €
Kerätty huolto- ja korjausraha		2 000 €	
Varaus tulevia korjauksia varten			2 000 €
<b>Taseessa =</b>			
Kuvaus :		Arvo €	
<b>Vastaavaa</b>			
Varat (kerätyt varat)		2 000 €	
<b>Vastattavaa</b>			
Varaukset		-2 000 €	

Kuva 6. Kerätty vara kirjanpidossa (Pitkäkangas 2024)

Nämä eivät ole täysimittaisesti konkretisoituneet ja kerätyt huolto- ja korjausrahat näkyvät siis kulupuolella, vaikka ne ovat positiivista rahavirtaa taloyhtiölle. Kirjanpitoon on merkittävä positiivinen kulu varaukseksi, tulevaa käyttötarvetta ajatellen. Tässäkin tapauksessa taseessa vastaava puoli kuvaa taloyhtiön omaisuutta ja vastattavaa puoli, miten se on rahoitettu. Taloyhtiö on velaton, jolloin sen oma pääoma kattaa vastattavat varat, aina varauksista edellisten vuosien ylijäämiin. Taloyhtiöllä on käytännössä enemmän varoja kuin sen päivittäinen rahankäyttö antaa ymmärtää. (Suulamo 2022, 164.)

Taloyhtiön viestintään ja asiakirjojen arkistointiin on tarjolla mahdollisuuksia digitaalisten pilvipalveluiden myötä. Perinteisemmästä viestinnästä halutaan siirtä yhä digitaalisempien mahdollisuuksien pariin, mutta viestintäsuunnitelman

puute varjostaa kehitystä. Viestintäsuunnitelmassa viestinnän tavoitteet ja muodot määritellään, jotta sitä voi päivittää tarpeen mukaan. Digitaalisten pilvipalveluiden käyttö taloyhtiöasioiden hoitamiseen ei ole kontaktihenkilön vihjailuista huolimatta jalkautunut muiden osakkaiden ajatuksiin.

Kontaktihenkilö isännöitsijän asemassa on luonnollisesti enemmän tekemisissä esimerkiksi asiakirjojen kanssa. Asiaa ei ole esitelty kokouksissa, vaikka digitaalisia pilvipalveluja on varsin helposti vertailtavissa ja saatavilla. Digitaalisessa taloushallinnassa tositteita tallennetaan ja täytetään automaattisesti tai sähköisesti. Myös arkistointi järjestetään sähköisesti. Kirjanpitoissa määriteltiin arkistoinnin vaatimukset vuosiksi, mutta sen mukaan kaikki kirjanpidon materiaali voidaan säilyttää sähköisessä muodossa. (Kaarlejärvi & Salminen 2018, 67.)

Tekoälyn hyödyntäminen kasvaa lähitulevaisuudessa, kun sen vahvistettu oppiminen tehostuu päätösten tekemisen tueksi (Ailisto 2018, 54). Isännöintisovellukset ja analytiikkaohjelmat kehittyvät isännöinnin tueksi. Tekoälysovellukset taloyhtiön toiminnan ylläpitoon tuottavat kustannuksia jossain määrin. Esimerkiksi kirjanpidon hoitaminen ja tilinpäätöksen laadinta, talousarvio ja raporttien tuottaminen eivät ilmaiseksi tulostu. Sovelluksen eri osioiden hinnat tarkentuvat taloyhtiön tarpeiden mukaan, mutta karkeasti kustannuslaskelma sisältää kuukausi- ja lisenssimaksut tekoälyn tuottamasta isännöintisovelluksesta.

## **10 JOHTOPÄÄTÖKSET**

Toimeksiantajan toiminta on vuosittaista selviytymistä pakollisista askareista. Budjetointi on ollut yksinkertaista, kun hankesuunnitelmia ei liiemmästi ole tehty, eikä tulevaisuuden varalle ole kerätty esimerkiksi remontointivastikkeita. Pienellä on pärjätty, mutta aitoa halua kehittää taloyhtiön toimintaa on olemassa. Toimintasuunnitelman tueksi tulisi käyttää kuntoarviota, jossa asiantuntijat silmämääräisesti tarkastavat talotekniikan ja rakennusosat läpi.

Kuntoarviossa kiinteistön rakennusosat, talotekniset järjestelmät ja ulkoalueiden kunto selvitetään silmämääräisesti. Korjaustarpeet näin arvioidaan sekä

raportoidaan (Purmonen 2020, 3). Tällaisten uusien hankintojen tai vastikkeiden avaaminen taloyhtiön budjettiin on tuntunut epäselvältä, vaikkakin yksinkertaisimmillaan se voisi olla seuraavasti:

Tilataan ulkopuolinen kuntoarvio taloyhtiön kiinteistöjen korjaustarpeiden selvittämiseksi. Maksettu kuntoarvio kuuluu menotilille kirjanpidossa, tässä tapauksessa toimeksiantajan kirjanpidossa korjaukset- ja huoltotilille. Tämä voidaan yksinkertaisesti rahoittaa tulo puolelta normaali kuukausivastikkeiden kautta, kunhan se jaetaan asianmukaisesti osakkaiden kesken. Hankinnan jaksoaminen tilikaudelle osakkaiden kesken vähentää hetkellistä menopainetta. Esimerkiksi tilataan ulkopuolinen kuntoarvio oletushinnaltaan 2000 euroa ja lasketaan se lisäksi osakkaiden vastiketta.

Esimerkki:

Kuukausittainen kokonaiskustannus: $\frac{2\,000\ \text{€}}{12\ \text{kk}}$  = 166,67 € / kk	Osakkaan osuus:	$\frac{\text{Kuukausittainen kokonaiskustannus}}{\text{Osakkaiden määrä}}$  $\frac{166,67\ \text{€ / kk}}{4}$  = 41,67 € / kk
--	-----------------	---

Kuva 7. Hankinnan lisäys vastikkeisiin (Pitkäkangas 2024)

Maksettavien hoitovastikkeiden korotus olisi siis tällä esimerkillä noin 42 euroa, kun normaalin vastikkeen lisäksi maksetaan kuukausittainen osuus hankinnasta. Virallisesti kuntoarvioiden hintaan vaikuttaa taloyhtiön koko ja tutkinnan laajuus.

Perinteisesti taloyhtiön remonttipäätökset tehdään osakkaiden havaintojen perusteella havaituista ongelmista. Vikoja korjataan itse, kunnes taidot eivät riitä ja tarvitaan ulkopuolista palveluntarjoajaa avuksi. Tarjouspyyntöjen jälkeen valitun toimijan työtä seurataan ja informoidaan taloyhtiön viestinnän kautta. Kuntoarvion teettäminen antaisi mahdollisuudet luoda pidemmän aikavälin kunnossapitosuunnitelman, jolloin remonttien ennakoiminen, niiden aikataulutus ja järjestys olisi sujuvampaa ja toisi luotettavuutta taloyhtiöitä koskeviin suunnitelmiin. (Hedvall ym. 2011, 6.)

Erillisen remonttivastiketilin avaaminen on suositeltavaa erityisesti silloin, kun remontti on suunnitteilla. Osakkaiden kesken sovitaan, maksetaanko mahdollinen remontti kerralla vai esimerkiksi jaksottaen tilikaudelle, sekä kuuluuko jokainen osakas remontin piiriin. Remonttivastiketta voidaan kerätä samalla tavalla kuin erinäisen hankinnan rahoitusta, mutta on tärkeää muistaa pitää se erillään muista vastikkeista kirjanpidossa. Yhtiökokouksessa määritellyt tavoitteet remontista ja sen rahoituksesta konkretisoituvat esimerkiksi vuosittain kerättävään vastikkeen määrään. Taloyhtiön toteuttaessa viisivuotissuunnitelmaa voidaan esimerkiksi lisätä remonttivastikkeen kerääminen tuhannella eurolla vuosittain, jolloin vastikkeiden korotus ei olisi räjähdysmäinen.

Esimerkki:

Vuosittain kerättävä summa	<u>1 000 €</u>	Kuukausittainen osuus:	<u>250 €</u>
Osakkaat	4		12
	= 250 €		= 20,83 € /kk

Kuva 8. Remonttivastike (Pitkäkangas 2024)

Erillisen remonttivastikkeen kerääminen pitää päivittää normaalin kuukausivastikkeen lisäksi, jolloin osakkaiden osuudet ovat selkeitä. Esimerkin mukainen lisäys vastikkeisiin ei normaalin vastikemäärän lisäksi olisi kovinkaan raju edes pienellä osakasmäärällä. Kirjanpidossa erinäiset vastikkeet pitää erotella muista, jotta niiden seuranta on sujuvaa. Vaihtoehtoisesti voidaan avata oma pankkitili remonttivastikkeelle. Remonttivastike sopii paremmin täsmennetyn projektin rahoitukseen, kuten kuntoarvion pohjalta laadittuun projektiin.

Digitaalisia pilvipalveluja tarjoavia sovelluksia löytyy moneen tarpeeseen. Pienen taloyhtiön hallinnollisen työn ja viestinnän edut ovat tärkeimmät hyödyt. Taloustietojen hallinta tulojen ja menojen kautta on reaaliaikaista, samoin kuin budjetointi. Asiakirjojen tallennuksessa ja hallinnassa käyttöäjoikeudet määrittävät sen todellisen hyödyn. Sähköinen arkistointi takaa nopean pääsyn tietoihin ja tarvittaviin dokumentteihin, mikä tekee työnteosta joustavaa paikasta riippumatta. Tiedot ovat sellaisenaan hyödynnettävissä erilaisia raportointitarpeita varten, jolloin paperisia kopioita ei tarvitse säilyttää. (Kaarlejärvi & Salmi-  
nen 2018, 67.)

Taloyhtiöille tarjottavia pilvipalveluja on saatavilla kokeilujaksoilla, jolloin on helppo suositella niiden toimintaa, kun kaikki asiakirjat ovat vielä myös fyysisessä muodossa, jolloin kokeilujakson päättyessä mitään ei katoa. Tekoälyn hyödyntäminen kasvaa lähitulevaisuudessa, kun sen vahvistettu oppiminen tehostuu päätösten tekemisen tueksi (Ailisto 2018, 54).

Isännöintisovellukset ja analytiikkaohjelmat kehittyvät isännöinnin tueksi. Tekoälysovellukset taloyhtiön toiminnan ylläpitoon tuottavat kustannuksia jossain määrin. Esimerkiksi kirjanpidon hoitaminen ja tilinpäätöksen laadinta, talousarvio ja raporttien tuottaminen eivät varmasti valmistu ilmaiseksi. Sovelluksen eri osioiden hinnat tarkentuvat taloyhtiön tarpeiden mukaan, mutta karkeasti kustannuslaskelma voisi näyttää tältä (Kuva 9).

<b>Tekoälysovelluksen hinnat</b>	
<b>Palvelu</b>	<b>Kuukausittainen kustannus (€)</b>
Kirjanpito ja tilinpäätös	50 €
Asiakaspalvelu	30 €
Yhtiökokousten järjestäminen	20 €
Korjaus- ja kunnossapito palvelut	40 €
Lakipalvelut	10 €
<b>Yhteensä</b>	<b>150 €</b>

Kuva 9. Tekoälysovelluksen kustannuslaskelma (Kuva luotu tekoälysovellus Copilotilla 2025)

Kuten yllä hahmotellun esimerkin pohjalta voidaan päätellä, sovellusten hinnat olisivat kokonaisuudessaan pienelle taloyhtiölle varmasti kipurajalla.

### 10.1 Toimenpidesuositus

Taloyhtiön toimintaan on ehdotettava kuntoarvion tilaamista, jotta saadaan apua suunnittelun tueksi. Varoja voidaan kerätä tarkoituksenmukaisemmin ja

kohdennetusti. Kuntoarvion perusteella laaditaan selkeä taloyhtiön kunnossapitosuunnitelma, minkä ylläpitoon varat voidaan selkeämmin kohdentaa. Näin vältetään esimerkiksi varauksien alikäytöltä.

Toimeksiantajan on myös järkevää kokeilla digitaalisen taloushallinnan ohjelmistojen käyttöä, kun se ei juuri rasita yhtiön taloutta. Sivutuotteena tässä taloyhtiön sisäinen viestintä hyötyisi, kun viestintäalustat kuuluvat useisiin ohjelmistoihin. Osakkaat voisivat näin äänestää, vaikuttaa tai jopa kokousta saman ohjelmiston välityksellä. Aikataulut, arkistointi ja maksuliikenne tilinpäätöksineen löytyisivät kaikki samasta paikasta. Mutta mikäli jatkossakin täytetään omia Excel-taulukoita, on järkevää perehtyä viestinnän vuosikellomalliin, jolloin tilikaudelle kohdentuvat toimet ovat selkeästi esillä.

Fyysisesti tehdyn kuntoarvion jälkeen taloyhtiön kunnossapitosuunnitelman tueksi voidaan hyödyntää myös tekoälysovelluksia, jotka kehittyvät hurjaa vauhtia. Esimerkiksi data-analyysi yhtenä tekoälyn osaamisalueena tarjoaa vaihtoehtoja budjetointiin tilastomatematiselta pohjalta (Ailisto ym. 2018, 7). Mahdollisesti kiinteistöön asennettavien anturien kautta voitaisiin myös hyödyntää tekoälyä, jolloin niiden tuottama reaaliaikainen tieto toisi ennakoituvuutta esimerkiksi turvallisuuden ja kustannusten hallintaan.

## **10.2 Työn luotettavuus**

Opinnäytetyön tarkoitus oli tuottaa toimintaehdotus taloyhtiön toimintaan ja se onnistui vain asiaan tarkasti perehtymällä. Aineistoa tulee kerätä ja käydä läpi työn uskottavuuden takia. Tapaus on todellinen, jolloin riittävän tiedon saaminen kehittää tutkimustuloksia luotettaviksi (Hakala 2024). Tutkimukseen käytetyt menetelmät ja niiden analysointiprosessit tulee olla läpinäkyviä. Tutkimusmenetelmän pitää olla perusteltu juuri tätä työtä varten, samoin kuin sen laajuus. Esimerkiksi haastattelun valmistelut, sekä kysymysten valinta täytyy voida perustella sekä miten litterointi toteutettiin. Myös tutkijan suhde työhön on tultava ilmi (Hakala 2024).

Yksilöhaastattelu tuottaa aina tietynlaista aineistoa mikä pitää ymmärtää sen analysointivaiheessa. Tutkimustulosten valossa kysymysten laatu määrittää pitkälti vastausten laadun mahdollisuuden arvioinnin (Alasuutari 2011, luku 8).

Tutkimukseen panostettiin yksilöidyn haastattelun pohjalta. Se antoi tarkkaa ja yksityiskohtaista tietoa taloyhtiön toiminnasta ja loi polkuja sen toiminnan kehitysehdotuksen rakentamiselle. Yhden haastateltavan käyttö voi olla sekä rikkaus että rajoite työn kannalta. Kontaktihenkilö oli toiminnallaan syvällä taloyhtiön toiminnassa ja sitä myöden erittäin halukas selvittämään taloyhtiönsä kehitysmahdollisuuksia. Tutkimuksen faktapohja loi näin perusteen sen käyttöön sekä havaintojen luontiin. Työ saattoi helposti lähteä rönsyilemään sen rajauksen ulkopuolelle, osin innokkaan toimeksiantajan, että tutkijan kriittisyyden suhteen. Mikä on olennaista tälle työlle juuri nyt ja tulevaisuudessa saattoi aiheuttaa äärimmäisen kriittistä lähdetarkastelua, mikä osaltaan jarrutti työn etenemistä.

Työhön ei valitettavasti saatu ulkopuolisten toimijoiden näkemyksiä useista yrityksistä huolimatta. Tilintarkastaja, Isännöintiliitto tai Kiinteistöliitto eivät olleet halukkaita osallistumaan tutkimukseen lupauksista huolimatta. Tämän takia tehtiin tarkka yksilöhaastattelu sekä tarkempi työn rajaus.

## **11 LOPUKSI**

Loppujen loppuksi tutkimusongelmaan saatiin toimenpidesuositus taloyhtiön taloushallinnon ja isännöinnin tehostamiseksi yhdessä käsiteperustan havaintojen ja tutkimuksen tuloksena. Tulos on jossain määrin köykäinen, mutta rohkeaseva. Taloyhtiö kykenee ilman suurempia taloudellisia panostuksia teettämään esimerkiksi kuntoarvion toimintansa tueksi.

Työn tekijä hyötyi tutun aiheen käsitteiden purkamisella, sekä kirjanpidollisten seikkojen käytännön havainnollistuksilla. Myös toimeksiantajalle kirkastuu pieninkin taloyhtiön taloudelliset mahdollisuudet.

Työ kohtasi ongelmia suunnitteluvaiheen jälkeen, kun sen toteutus ei ollut mahdollinen alkuperäisessä laajuudessaan. Taloyhtiöaihe on kulunut ja monille tuttu, joten oli tärkeää rajata juuri tätä tapausta koskeva aineisto. Aineiston rajaamisessa käytettiin toimeksiantajan kanssa käytyä esikeskustelua, mikä on jossain määrin kapea lähtökohta. Vaihtoehtoisesti olisi voinut käyttää

havainnointimenetelmää tutkimuksen tueksi esimerkiksi osallistumalla taloyhtiön kokoukseen. Tämä jättääkin hieman avoimeksi muiden osakkaiden mielenpiireet yhtiön asioihin.

Pienten taloyhtiöiden toimintaan tulevaisuudessakin saattaa edelleen rajoittaa ammattitaidon puute, vaikkakin toiminnan tueksi kehittyy erinäisiä sovelluksia ja palveluita. Pienet taloyhtiöt voisivat aktiivisemmin keskittää voimiaan esimerkiksi yhteisten isännöintipalveluiden kautta ja tämän mahdollistaminen käytännössä voisi olla tarkemman tutkimuksen pohja jatkoksi.

## LÄHTEET

Alasuutari, P. 2011. Laadullinen tutkimus 2.0. Tampere: Vastapaino. E-kirja. Saatavissa: <https://www.ellibslibrary.com/reader/9789517685030> [viitattu 18.10.2024].

Ailisto, H., Heikkilä, E., Helaakoski, H., Neuvonen, A. & Seppälä, T. 2018. Tekoälyn kokonaiskuva ja osaamiskartoitus. Valtioneuvoston selvitys- ja tutkimustoiminnan julkaisusarja 46/2018. PDF-dokumentti. Saatavissa: <https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/160925/46-2018-Tekoa-lyn%20kokonaiskuva.pdf> [viitattu 14.1.2025].

Asunto-osakeyhtiölaki 22.12.2009/1599.

Copilot. 2025. Tekoälysovelluksen kustannuslaskelma.

Forsström-Tuominen, H., Jussila, I. & Pellervon taloustutkimus. 2016. Asunto-osuuskunta – Uusi yhteisöllinen rakentamisen ja asumisen malli. Hankesuunnitelma 2.9.2016. PDF-dokumentti. Päivitetty 2.9.2016. Saatavissa: [https://arkisto.mal-verkosto.fi/filebank/1325-AsOsk\\_Hankesuunnitelma\\_v6\\_110516\\_PTT.pdf](https://arkisto.mal-verkosto.fi/filebank/1325-AsOsk_Hankesuunnitelma_v6_110516_PTT.pdf) [viitattu 15.10.2024].

Haarma, K. 2022. Asunto-osakeyhtiöiden historiaa – Suomen itsenäisyyttäkin vanhempi ilmiö. Blogi. Päivitetty 5.12.2022. Saatavissa: <https://www.kaklaki.fi/asunto-osakeyhtiot-suomen-itsenaisyyttakin-vanhempi-ilmio/> [viitattu 11.10.2024].

Hakala, J. 2024. Laadullisen tutkimuksen ABC: menetelmä opas opinnäytteen tekijälle. Helsinki: Gaudeamus Oy. E-kirja. Saatavissa: <https://kaakkuri.finna.fi/Record/kaakkuri.231231?sid=4870215774> [viitattu 18.10.2024].

Hedvall, K., Johansson, M. & Kaskinen, T. 2011. Isännöinnin tulevaisuus. YMPÄRISTÖMINISTERIÖN RAPORTTEJA 14 | 2011. PDF-dokumentti. Saatavissa: [https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10138/41514/YMra14\\_2011\\_Isannoinnin\\_tulevaisuus.pdf?sequence=2&isAllowed=y](https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10138/41514/YMra14_2011_Isannoinnin_tulevaisuus.pdf?sequence=2&isAllowed=y) [viitattu 10.11.2024].

Heinonen, M. 2020. Taloyhtiön talous - hallituksen opas. 3. painos. Helsinki: Kiinteistöalan kustannus Oy.

Hoffers, E. 1866. Panoraama Nikolainkirkon tornista. HKM. Saatavissa: [https://blogs.helsinki.fi/envirohist/helsinki-etusivu/poikki\\_1850\\_g/](https://blogs.helsinki.fi/envirohist/helsinki-etusivu/poikki_1850_g/) [viitattu 24.10.2024].

Isännöintiliitto s.a. Viestintäsuositus Taloyhtiöille. PDF-dokumentti. Saatavissa: [https://www.isannointiliitto.fi/wp-content/uploads/2017/04/taloyhtion\\_viestintasuositus.pdf](https://www.isannointiliitto.fi/wp-content/uploads/2017/04/taloyhtion_viestintasuositus.pdf) [viitattu 7.11.2024].

Isännöintiliitto s.a. Viestinnän vuosikellomalli. Saatavissa: [https://www.isannointiliitto.fi/wp-content/uploads/2017/04/taloyhtion\\_viestintasuositus.pdf](https://www.isannointiliitto.fi/wp-content/uploads/2017/04/taloyhtion_viestintasuositus.pdf) [viitattu 8.11.2024].

Kaarlejärvi, S. & Salminen, T. 2018. Älykäs taloushallinto – Automaation aika. Helsinki: Alma Talent Oy. E-kirja. Saatavissa: [https://verkkokirjahylly-almatalent-fi.ezproxy.xamk.fi/teos/BADBEXDTEB#kohta:4\(\(20\)Digitaalinen\(\(20\)data\(\(20\)on\(\(20\)automaation\(\(20\)perusta](https://verkkokirjahylly-almatalent-fi.ezproxy.xamk.fi/teos/BADBEXDTEB#kohta:4((20)Digitaalinen((20)data((20)on((20)automaation((20)perusta) [viitattu 3.1.2025].

Kallio, J. 2023. Pieni taloyhtiö. WWW-dokumentti. Päivitetty 8.10.2023. Saatavissa: <https://varsinais-suomi.kiinteistoliitto.fi/blogi/pienitaloyhtio/> [viitattu 11.11.2024].

Kiinteistölehti. 2016. Näistä asioista tunnistat, onko taloyhtiön tilinpäätös laadittu oikein. WWW-dokumentti. Päivitetty 17.7.2016. Saatavissa: <https://www.kiinteistolehti.fi/naista-asioista-tunnistat-onko-taloyhtion-tilinpaa-tos-laadittu-oikein> [viitattu 3.11.2024].

Kiinteistöliitto s.a. Taloyhtiö on osakkaiden omistama asuintalo. WWW-dokumentti. Saatavissa: <https://www.kiinteistoliitto.fi/taloyhtio/> [viitattu 7.11.2024].

Kiinteistöliitto s.a. Isännöinti taloyhtiössä. WWW-dokumentti. Saatavissa: <https://www.kiinteistoliitto.fi/taloyhtio/isannointi/> [viitattu 5.11.2024].

Kortetjärvi-Nurmi, S., Kuronen, M-L. & Ollikainen, M. 2008. Yrityksen viestintä. 5. painos. Helsinki: Edita Prima Oy.

Kärkkäinen, A. & Tikkanen, T. 2012. Toiminnantarkastus asunto-osakeyhtiössä. 2. painos. Helsinki: Kiinteistöalan kustannus Oy.

Lahden kaupunki. 2025. Rakennusjärjestys. Rakentamislupa. WWW-dokumentti. Saatavissa: <https://www.lahti.fi/asuminen-ja-ymparisto/tontit-ja-rakentaminen/rakennusvalvonta/lahden-kaupungin-rakennusjarjestys/> [viitattu 5.1.2025].

Lakisanakirja. 2024. Toimeksianto. Mikä se on ja mitä se tarkoittaa? WWW-dokumentti. Saatavissa: <https://www.lakisanakirja.com/termit/toimeksianto/> [viitattu 17.11.2024].

Leminen, S., Heimonen, R., Vedenkangas, M. & Noro, K. 2020. Asunto-osuuskuntien toimintamallit: Kohtuuhintaista ja yhteisöllistä asumista kaupunkituvaaan Suomeen. PTT raportteja 264. PDF-dokumentti. Saatavissa: [https://www.ptt.fi/wp-content/uploads/media/julkaisut/rap264\\_f.pdf](https://www.ptt.fi/wp-content/uploads/media/julkaisut/rap264_f.pdf) [viitattu 6.2.2025].

Mikkonen, H. 2024. Omistusasujien osuus eri Euroopan maissa. Kauppalehti. Saatavissa: <https://www.kauppalehti.fi/kumppanisisallot/saastopankki/suomalaiset-ovat-omistusasujakansaa-onko-se-totta-ja-mita-siita-seuraa/> [viitattu 19.10.2024].

Mikkonen, H. 2024. Suomalaiset ovat omistusasujakansaa – onko se totta ja mitä siitä seuraa? Artikkelit. WWW-dokumentti. Päivitetty 22.2.2024. Saatavissa: <https://www.kauppalehti.fi/kumppanisisallot/saastopankki/suomalaiset-ovat-omistusasujakansaa-onko-se-totta-ja-mita-siita-seuraa/> [viitattu 13.10.2024].

Myyryläinen, L. 2012. Taloyhtiönkuntokirja. 1. painos. Helsinki: Kiinteistöalan kustannus Oy.

National Cooperative Law Center s.a. A History of Housing Cooperatives. WWW-dokumentti. Saatavissa: <https://www.nationalcooperativelawcenter.com/Coop-Locator/The-History-of-Housing-Cooperatives> [viitattu 15.10.2024].

Niskavaara, E. 2024. Yritystaloutta esihenkilöille. 4. painos. Helsinki: Alma Talent Oy. E-kirja. Saatavissa: [https://verkkokirjahylly-almatalent-fi.ezproxy.xamk.fi/teos/BACBCXFTEB#/kohta:2.\(\(20\)Miten\(\(20\)yrityksen\(\(20\)taloutta\(\(20\)kuvataan?:\(2.4\(\(20\)Tase/piste:tm](https://verkkokirjahylly-almatalent-fi.ezproxy.xamk.fi/teos/BACBCXFTEB#/kohta:2.((20)Miten((20)yrityksen((20)taloutta((20)kuvataan?:(2.4((20)Tase/piste:tm) [viitattu 19.10.2024].

Nurmi, E., Puro, L. & Lujanen, M. 2017. Kansan osake. Suomalaisen asunto-osakeyhtiön vaiheet. Kiinteistöliitto. WWW-dokumentti. Päivitetty 8.2.2017. Saatavissa: <https://issuu.com/kiinteistoliitto/docs/kansanosake> [viitattu 11.10.2024].

Passeli Merit. 2023. Miten taloyhtiön kirjanpito laaditaan? WWW-dokumentti. Päivitetty 30.11.2023. Saatavissa: <https://www.passeli.fi/passeli-blogi/miten-taloyhtion-kirjanpito-laaditaan> [viitattu 2.11.2024].

Purmonen, J. 2020. Kevennetty kuntoarvio Joensuun tilakeskuksen rakennuksille. Itä-Suomen yliopisto. Opinnäytetyö. PDF-dokumentti. Saatavissa: <https://erepo.uef.fi/server/api/core/bitstreams/2a1301e5-55df-4c18-a0c9-a2f85e749f46/content> [viitattu 3.1.2025].

Rakennustaito. 2023. 100 vuotta sitten: Hiukan historiikkia. Kirj. E. Ikalainen asunto-osakeyhtiöistä. WWW-dokumentti. Päivitetty 21.6.2023. Saatavissa: <https://rakennustaito.fi/100-vuotta-sitten-hiukan-historiikkia-kirj-e-ikalainen-asunto-osakeyhtiöistä/> [viitattu 13.10.2024].

Siippainen, M. 2021. Mikä on asunto-osuuskunta ja miten se eroaa omistus-asumisesta? WWW-dokumentti. Päivitetty 1.6.2021. Saatavilla: <https://www.kotitalolehti.fi/mika-on-asunto-osuuskunta-ja-miten-se-eroaa-omistusasumisesta/> [viitattu 17.10.2024].

Suulamo, A. 2022. Taloyhtiön kirjanpito ja tilinpäätös. 16. painos. Helsinki: Kiinteistömedia Oy.

Tikkanen, E. 2023. Tiedätkö, mitä eroa on asunto-osakkeen ja omakotitalon ostamisessa? Vältä ainakin kaikkein yleisin ostajan virhe. WWW-dokumentti. Päivitetty 18.4.2023. Saatavissa: <https://www.op-media.fi/asunnon-osto/tiedatko-mita-eroa-on-asunto-osakkeen-ja-omakotitalon-ostamisessa/> [viitattu 16.10.2024].

Tiltoimisto Äly s.a. Kirjanpito-opas: Mikä on tase ja mitä se kertoo? WWW-dokumentti. Saatavissa: <https://tiltoimistoaly.com/mika-on-tase/> [viitattu 19.10.2024].

Tonttima s.a. Asunto-osake. WWW-dokumentti. Saatavissa: <https://tonttima.fi/sanasto/asunto-osake/> [viitattu 15.10.2024].

Vainio, O. 2015. Taloyhtiöiden viestinnän kehittäminen – Yhteenveto kesän 2015 verkkokeskustelusta. Oikeusministeriö. PDF-dokumentti. Päivitetty 14.9.2015. Saatavissa: [https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/76616/omso\\_49\\_2015\\_taloyhtion\\_viestinta\\_62s\\_lin-kit\\_14\\_09.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/76616/omso_49_2015_taloyhtion_viestinta_62s_lin-kit_14_09.pdf?sequence=1&isAllowed=y) [viitattu 6.11.2024].

Ympäristöhistoria s.a. Poikkileikkaukset: Helsinki vuonna 1850. WWW-dokumentti. Saatavissa: [https://blogs.helsinki.fi/envirohist/helsinki-etusivu/poikki\\_1850\\_g/](https://blogs.helsinki.fi/envirohist/helsinki-etusivu/poikki_1850_g/) [viitattu 12.10.2024].

Åkerberg, P. 2017. BUDJETOINTI 2020-LUVULLA. 1. painos. Helsinki: Alma Talent Oy. E-kirja. Saatavissa: [https://verkkokirjahylly-almatalent-fi.ezproxy.xamk.fi/teos/BAGBBXDTEB#kohta:BUDJETOINTI\(\(20\)2020-LUVULLA\(\(20\)/piste:b4](https://verkkokirjahylly-almatalent-fi.ezproxy.xamk.fi/teos/BAGBBXDTEB#kohta:BUDJETOINTI((20)2020-LUVULLA((20)/piste:b4) [viitattu 5.11.2024].

## HAASTATTELURUNKO

### 1. Yleiset kysymykset

Taloyhtiön tausta: Voisitko kertoa hieman taloyhtiönne historiasta ja nykyisestä tilanteesta?

Tehtäväsi ja roolisi: Mikä on roolisi taloyhtiössä ja mitkä ovat tärkeimmät tehtäväsi?

### 2. Hallinto ja päätöksenteko

Yhtiökokoukset: Kuinka usein yhtiökokouksia järjestetään ja mitä niissä käsitellään?

Hallituksen toiminta: Miten taloyhtiön hallitus toimii ja mitä sen tehtäviin kuuluu?

### 3. Talous

Budjetointi: Miten taloyhtiön talousarvio laaditaan ja miten sitä seurataan?

Vastikkeet ja maksut: Kuinka vastikkeet määritellään ja mitä ne kattavat?

Taloushaasteet: Millaisia taloudellisia haasteita taloyhtiönne on kohdannut viime aikoina?

### 4. Kiinteistönhoito ja kunnossapito

Huolto ja kunnossapito: Miten kiinteistönhuolto järjestetään ja mitä säännöllisiä huoltotoimenpiteitä tehdään?

Remontit ja korjaukset: Millaisia remontteja ja korjauksia taloyhtiössä on tehty tai suunnitteilla?

## 5. Asukkaiden näkökulma

Asukastyytyväisyys: Miten asukkaiden tyytyväisyyttä seurataan ja miten palautetta kerätään?

Yhteisöllisyys: Millaisia yhteisiä tapahtumia tai talkoita taloyhtiössä järjestetään?

## 6. Tulevaisuuden suunnitelmat

Kehityshankkeet: Mitä kehityshankkeita taloyhtiöllä on suunnitteilla tulevaisuudessa?

Pitkän aikavälin suunnitelmat: Miten taloyhtiö varautuu tulevaisuuden haasteisiin ja mahdollisuuksiin?