



SEINÄJOEN AMMATTIKORKEAKOULU  
SEINÄJOKI UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Niina Hautala

---

## Asunto-osakeyhtiön talouden suunnittelu

Miten välttää maksuvaikeudet?

Opinnäytetyö

Kevät 2025

SeAMK Liiketoiminta ja kulttuuri, Seinäjoki

Tradenomi (AMK), Pk-yrittäjyys



SEINÄJOEN AMMATTIKORKEAKOULU

## Opinnäytetyön tiivistelmä

Tutkinto-ohjelma: Tradenomi (AMK)

Suuntautumisvaihtoehto: Pk-yrittäjyys

Tekijä: Niina Hautala

Työn nimi alaotsikoineen: Asunto-osakeyhtiön talouden suunnittelu: Miten välttää maksuvaikeudet?

Ohjaaja: Tuulia Potka-Soininen

Vuosi: 2025

Sivumäärä: 36

Liitteiden lukumäärä: 1

---

Uutisointi asunto-osakeyhtiöiden talousvaikeuksista ja konkurseista on viime vuosina lisääntynyt. Osakkaiden lisääntyneet maksuvaikeudet, nousseet kustannukset ja korot vaikuttavat taloyhtiöiden maksuvalmiuteen. Opinnäytetyön tutkimusongelma on, miksi asunto-osakeyhtiöllä on maksuvaikeuksia. Opinnäytetyön tutkimuksen tavoitteena oli löytää syitä, minkä vuoksi asunto-osakeyhtiö joutuu maksuvaikeuksiin ja keinoja, miten maksuvaikeuksilta voisi välttyä.

Aihe valittiin tekijän työpaikkana olevan isännöintitoimiston tarpeiden ja ajankohtaisuuden perusteella. Opinnäytetyön tutkimuskysymyksinä oli, mikä aiheuttaa asunto-osakeyhtiön maksuvalmiuden heikkenemisen, mitkä asiat vaikuttavat asunto-osakeyhtiön talouden suunnitteluun ja miten asunto-osakeyhtiössä maksuvaikeuksilta voidaan välttyä.

Opinnäytetyön teoriaosassa käydään läpi asunto-osakeyhtiön toimintaa määritteleviä lakeja ja yhtiöjärjestystä, sekä erityisesti asunto-osakeyhtiön taloutta ja talouden haasteita. Opinnäytetyön tutkimuksen tekemisessä on käytetty kvalitatiivista eli laadullista tutkimusmenetelmää. Kvalitatiivinen tutkimusmenetelmä valitaan, kun tutkimuksen tavoitteena on ymmärtää ilmiötä syvällisesti ja kokonaisvaltaisesti. Tutkimus tehtiin haastatteleamalla kolmea eri isännöitsijää. Haastattelut toteutettiin teemahaastatteluina. Teemahaastattelussa haastattelutilanne rakentuu ennalta määriteltyjen teemojen ympärille, joita käsitellään haastattelutilanteessa keskustelunomaisesti. Teemahaastattelun soveltuu tilanteisiin, joissa tutkittava ilmiö on moniulotteinen tai vähän tunnettu.

Opinnäytetyön lopuksi tutkimuksen tuloksissa todettiin, että asunto-osakeyhtiön maksuvalmiuden heikkenemisen syyt voivat olla moninaisia. Samanaikaisesti osalla asunto-osakeyhtiöistä on suuria maksuvaikeuksia, ja osalla niitä ei ole ollenkaan. Syitä asunto-osakeyhtiön maksuvalmiuden heikkenemiselle on osakkaiden maksamattomat vastikkeet, nousseet kustannukset ja talouden hoidon ennakoimattomuus. Asunto-osakeyhtiön talouden suunnittelussa tulee ottaa huomioon muuttuva maailman tilanne, kustannusten nousun seuranta, rästien aktiivinen perintä ja korjausvelan hallinta. Opinnäytetyön tuloksista tuotettiin muistilista asunto-osakeyhtiön talouden suunnittelun tueksi käytettäväksi isännöintitoimistolle.

<sup>1</sup> Asiasanat: asunto-osakeyhtiöt, maksuvalmius, maksuhäiriöt, taloussuunnittelu

SEINÄJOKI UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

## Thesis abstract

Degree programme: Bachelor of Business Administration

Specialisation: SME Business Management

Author/s: Niina Hautala

Title of thesis: Housing company financial planning: How to avoid payment difficulties?

Supervisor(s): Tuulia Potka-Soininen

Year: 2025

Number of pages: 36

Number of appendices: 1

---

News of housing company financial difficulties and bankruptcies has increased in recent years. The increased payment difficulties, increased costs and interest rates of the shareholders affect the housing companies' liquidity. The research problem of the thesis is why the housing company has payment difficulties. The aim of the thesis study was to find reasons, which is why the housing company is faced with payment difficulties and ways to avoid payment difficulties.

The topic was chosen based on the needs and topicality of the hosting agency where the author works. The research questions of the thesis were what causes the housing company's liquidity to deteriorate, what factors affect the financial planning of the housing company, and how payment difficulties can be avoided in the housing company.

The theory part of the thesis covers the laws and articles of association that define the operations of a housing company, as well as the finances and challenges of the economy of a housing company in particular. A qualitative or qualitative research method has been used to conduct the thesis research. The qualitative research method is chosen when the aim of the research is to understand phenomena in a deep and holistic way. The study was conducted by interviewing three different property managers. The interviews were conducted as thematic interviews. In a thematic interview, the interview situation is structured around predefined themes, which are discussed in a conversational manner during the interview. The theme interview is suitable for situations where the phenomenon being studied is multidimensional or little known.

At the end of the thesis, the results of the study stated that the reasons for a housing company's liquidity decline may be diverse. At the same time, some housing companies have major payment difficulties, and some do not have any at all. Reasons for the housing company's weakening liquidity include unpaid consideration of shareholders, increased costs and unpredictability of financial management. The financial planning of a housing company must take into account the changing world situation, monitoring cost increases, active collection of arrears and management of repair debt. A checklist of the results of the thesis was produced to support the financial planning of the housing company for use by the hosting agency.

<sup>1</sup> Keywords: housing companies, liquidity, payment default, economic planning

## SISÄLTÖ

Opinnäytetyön tiivistelmä .....	2
Thesis abstract .....	3
SISÄLTÖ .....	4
1 JOHDANTO .....	6
2 ASUNTO-OSAKEYHTIÖ .....	9
2.1 Asunto-osakeyhtiölaki .....	9
2.2 Yhtiöjärjestys .....	9
2.3 Asunto-osakeyhtiön hallinto .....	10
3 ASUNTO-OSAKEYHTIÖN TALOUS .....	11
3.1 Asunto-osakeyhtiön tulot ja pitkäaikainen rahoitus .....	11
3.2 Asunto-osakeyhtiön menot .....	13
3.3 Pääomavastikkeiden rahastoiminen ja tulouttaminen .....	14
3.4 Talousarvio .....	15
3.4.1 Hoitotalouden suunnittelu .....	16
3.4.2 Pääomatalouden suunnittelu .....	17
3.5 Asunto-osakeyhtiön maksuvalmius .....	18
3.6 Tilinpäätös ja toimintakertomus .....	18
3.7 Talousarviovertailu ja vastikerahoituslaskelma .....	19
3.8 Kunnossapitoselvitys .....	20
4 ASUNTO-OSAKEYHTIÖN TALOUDEN HAASTEET .....	22
4.1 Nousevat kulut .....	22
4.2 Osakkaiden maksuvaikeudet .....	23
4.3 Korjausvelka .....	24
5 TUTKIMUKSEN TEKEMINEN .....	26
5.1 Tutkimusmenetelmä .....	26
5.2 Aineisto .....	27
6 TUTKIMUKSEN TULOKSET .....	29
7 JOHTOPÄÄTÖKSET .....	32
LÄHTEET .....	34

LIITTEET ..... 37

# 1 JOHDANTO

Opinnäytetyön aihe on valittu tekijän työnpaikkana olevan isännöintitoimiston tarpeista ja siellä käytyjen keskustelujen pohjalta. Aihe on viime vuosien aikana ollut ajankohtainen, sillä uutisointi asunto-osakeyhtiöiden talousvaikeuksista ja konkurseista on lisääntynyt. Asunto-osakeyhtiöiden osakkaiden lisääntyneet maksuvaikeudet, nousseet kustannukset ja korot vaikuttavat taloyhtiöiden maksuvalmiuteen. Kovimman koronnousun aikaan varoiteltiin kotitalouksien ylivelkaantumisesta, mutta viimeisimpien uutisten mukaan taloyhtiössä lainojen hoito on sujunut suunnitellusti, eikä hoitamattomien lainojen määrä ole sittenkään kasvanut (Pantzar, 2025).

Tämän työn aihe on rajattu koskemaan vain asunto-osakeyhtiöitä, eikä tässä työssä käsitellä kiinteistöosakeyhtiöitä. Työn näkökulma on suunnattu nykyhetkestä tulevaisuuteen, eli työssä tutkitaan, millaisilla toimilla voidaan vaikuttaa asunto-osakeyhtiön tulevaisuuden talouteen ja maksuvalmiuteen, jotta asunto-osakeyhtiöissä maksuvaikeuksilta ja konkurssilta voitaisiin välttyä.

Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden talouteen liittyen on tehty viime vuosina muutamia opinnäytetyöitä, joissa on keskitytty taloyhtiön konkurssiin ja talousvaikeuksiin. Utterin (2023) mukaan suurimmat vaikutustekijät asunto-osakeyhtiön maksuvaikeuksiin on vastikkeiden maksamattomuus ja korjausvelka, joka vaikeuttaa lainan saantia. Tutkimuksen mukaan taloyhtiöiden konkurseja voidaan odottaa tapahtuvan muuttotappiokunnissa, joissa huoneistot ovat tyhjillään ja taloyhtiöille on kertynyt korjausvelkaa. Utter toteaa, ettei asunto-osakeyhtiöiden konkurssin hoitamiseen liittyvää ohjeistusta ole laadittu. Lindgren (2022) pohtii, pitäisikö asunto-osakeyhtiötä hoitaa kuten yritystä ja käyttää toiminnassa strategiasuunnitelmaa, jolloin käytössä olisi aina pidemmän aikavälin suunnitelma. Strategiaa voitaisiin pitää isännöitsijän ja hallituksen työkaluna, jonka avulla asunto-osakeyhtiön johtaminen olisi helpompaa.

Viime vuosien aikana on saatu seurata poikkeuksellisia uutisia maailman tilanteesta, mutta myös taloyhtiöistä. Uutisissa on ollut poikkeuksellisia juttuja asunto-osakeyhtiöiden konkurseista. Huotilainen (2023) kirjoittaa, että toistaiseksi taloyhtiöt ovat selvinneet maksuvelvoitteistaan hyvin, vaikka taloyhtiölainojen korkojen nousu on voinut korottaa osakkaiden maksamia pääomavastikkeita. Aiempien vuosien nollakoroilla otetut isot lainaerät vaikuttavat osakkaiden kykyyn maksaa pääomavastikkeitaan nyt korkojen noustessa useita prosentteja. Kuitenkin yleisesti asunto-osakeyhtiöiden maksurästit ovat pysyneet tasaisina ja yksittäiset

tapaukset ovat poikkeuksia. Huutilaisen mukaan Finanssivalvonta on varoitellut taloyhtiölainoihin liittyvien luottoriskien kasvusta. Finanssivalvonnan mukaan viimeaikainen korkojen ja yleisten kustannusten nousu on kasvattanut myös taloyhtiöiden hoito- ja rahoituskustannuksia. Tämä vaikuttaa suoraan osakkailta perittävien vastikkeiden määrään.

Yhtä lailla Bhose (2023) kirjoittaa asunto-osakeyhtiön kesken jääneestä rakennusprojektista, koska alkuperäinen omistaja päätyi maksuvaikeuksiin ja ajautui konkurssiin. Kokko (2024) uutisoi konkurssiin menneestä taloyhtiöstä, jonka osakkaat eivät maksaneet vastikkeita, koska asuntoihin oli vaikea löytää vuokralaisia sijainnin ja tekemättömien korjauksien vuoksi.

Opinnäytetyön tutkimusongelma on, miksi asunto-osakeyhtiöllä on maksuvaikeuksia. Opinnäytetyössä tutkitaan, mitkä tekijät vaikuttavat asunto-osakeyhtiön taloudelliseen kestävyys- ja maksuvalmiuteen. Aihetta lähdettiin selvittämään, koska uutisointi asunto-osakeyhtiöiden talousvaikeuksista ja konkurseista on viime vuosina lisääntynyt.

Opinnäytetyön tutkimuskysymykset ovat:

- Mikä aiheuttaa asunto-osakeyhtiön maksuvalmiuden heikkenemisen?
- Mitkä asiat vaikuttavat asunto-osakeyhtiön talouden suunnitteluun?
- Miten asunto-osakeyhtiössä voidaan välttyä maksuvaikeuksilta?

Opinnäytetyön tutkimuksen tavoitteena on löytää syitä, mitkä asiat vaikuttavat asunto-osakeyhtiön maksuvalmiuden heikkenemiseen, minkä vuoksi asunto-osakeyhtiö joutuu maksuvaikeuksiin ja ratkaisuja, miten maksuvaikeuksilta voisi välttyä. Tavoitteena on löytää keinot suunnitella taloutta ja vaikuttaa taloyhtiön talouden kestävyys- ja maksuvalmiuteen ennen kuin on liian myöhäistä. Tutkimuksesta on tavoitteena koostaa konkreettinen muistilista tai huoneentaulu käytettäväksi talouden suunnittelun tueksi isännöitsijöille.

Opinnäytetyön teoriaosassa käydään läpi asunto-osakeyhtiön toimintaa ja sitä määritteleviä lakeja. Asunto-osakeyhtiön taloutta käsittelevässä osiossa kerrotaan asunto-osakeyhtiön tuloista ja menoista, talarvion laatimisesta sekä erilaisista asunto-osakeyhtiön talouden asiakirjoista. Seuraavassa luvussa käydään läpi asunto-osakeyhtiön talouteen vaikuttavia

haasteita. Työn empiirisessä osassa käydään läpi tutkimuksen tekemistä ja tuloksia. Lopuksi esitellään johtopäätökset, lähteet ja liitteet.

## 2 ASUNTO-OSAKEYHTIÖ

### 2.1 Asunto-osakeyhtiölaki

Asunto-osakeyhtiölaissa (1599/2009) määritellään, että asunto-osakeyhtiönä pidetään osakeyhtiötä, jonka yhtiöjärjestyksessä määrätty tarkoitus on omistaa ja hallita vähintään yhtä sellaista rakennusta tai sen osaa, jossa olevan huoneiston tai huoneistojen yhteenlasketusta pinta-alasta yli puolet on yhtiöjärjestyksessä määrätty osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi. Asunto-osakeyhtiön toiminnan tarkoitus ei ole tuottaa voittoa, kuten tavallisen liiketoimintaa harjoittavan yrityksen toiminnan tarkoitus on tuottaa voittoa osakkeenomistajille (Osakeyhtiölaki 624/2006).

### 2.2 Yhtiöjärjestys

Asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) 13§ määrää asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksestä. Yhtiöjärjestyksessä on lain mukaan mainittava yhtiön toiminimi, kotipaikkana oleva Suomen kunta, yhtiön hallitsemien rakennusten ja kiinteistöjen sijainti ja hallintaperuste. Yhtiöjärjestyksen huoneistoselityksessä on kerrottava jokaisen osakehuoneiston sijainti kiinteistöllä tai rakennuksessa, sen numero tai kirjaintunnus, pinta-ala, käyttötarkoitus ja huoneiden lukumäärä. Pinta-ala ilmoitetaan rakennusosalalla yleisesti hyväksytyjen mittausapojen mukaisesti lasketun pinta-alan mukaan. Osakehuoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet ilmoitetaan järjestysnumerolla yksilöityinä. Yhtiön välittömässä hallinnassa olevat tilat tulee mainita yhtiöjärjestyksessä. Yhtiöjärjestyksessä mainitaan myös yhtiövastikkeet määräämisen perusteet ja kuka määrää vastikkeen suuruudesta ja maksutavasta.

Yhtiöjärjestyksessä voidaan lain määräämien asioiden lisäksi määrätä monia muitakin yksityiskohtaisia asioita (Viiala & Rantanen, 2015, s. 15–17). Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä esimerkiksi hallituksen jäsenten lukumäärästä, isännöitsijästä, tilintarkastajista, yhtiökouksen koolle kutsumisesta. Jos näistä edelle luetelluista asioista ei yhtiöjärjestyksessä ole mainintaa, noudatetaan asunto-osakeyhtiölaissa olevia säännöksiä. Yhtiöjärjestykseen voidaan sisällyttää yllättäviä säännöksiä, jotka poikkeavat yleisestä käytännöstä. Tällaisia voivat olla esimerkiksi huoneistojen lunastamiseen liittyvät lunastuslausekkeet ja poikkeava vastuunjako kunnossapidosta. Yhtiöjärjestyksessä ei kuitenkaan voida määrätä asioista, jotka ovat lain vastaisia.

Yhtiöjärjestyksiä voidaan muuttaa ja päivittää vastamaan asunto-osakeyhtiön nykyistä tilannetta. Asunto-osakeyhtiölaissa (1599/2009) 34§ määrittää, että yhtiöjärjestyksen muuttamista valmistelee hallitus ja muutosehdotus hyväksytään yhtiökokouksessa. Yleensä yhtiöjärjestyksen muuttaminen tulee ajankohtaiseksi, kun yhtiön toimintaan tai osakkaiden tarpeisiin halutaan tehdä muutoksia, esimerkiksi kunnossapitovastuiden, vastikkeiden määrääntymisen tai huoneistojen käyttötarkoituksen osalta. Pääsääntöisesti yhtiöjärjestyksen muutoksesta päätetään määräenemmistöllä, mikä tarkoittaa, että vähintään kaksi kolmasosaa yhtiökokouksessa annetuista äänistä ja edustetuista osakkeista on oltava muutoksen kannalla. Joissakin tapauksissa, kuten osakkaan maksuvelvollisuuden lisäämisessä tai lunastuslausekkeen lisäämisessä, vaaditaan lisäksi suostumus kaikilta osakkailta, joita muutos koskee.

### **2.3 Asunto-osakeyhtiön hallinto**

Asunto-osakeyhtiön hallinto perustuu asunto-osakeyhtiölakiin (1599/2009), jonka mukaan yhtiön hallinnosta vastaavat yhtiökokous, hallitus ja tarvittaessa isännöitsijä. Yhtiökokous on yhtiön ylin päättävä elin, jossa osakkeenomistajat käyttävät päätösvaltaansa muun muassa talousarvion, tilinpäätöksen ja kunnossapitopäätösten osalta. Hallitus vastaa yhtiön päivittäisestä hallinnosta ja päätösten toimeenpanosta sekä valvoo isännöitsijän toimintaa, mikäli sellainen on nimetty. Isännöitsijä puolestaan hoitaa yhtiön juoksevaa hallintoa hallituksen ohjeiden mukaisesti. Hyvä hallintotapa edellyttää avoimuutta, osakkaiden tasapuolista kohtelua ja huolellista taloudenpitoa, jotta yhtiön toiminta pysyy vakaana ja ennakoitavana.

Hyvä hallintotapa asunto-osakeyhtiössä tarkoittaa toimintatapoja ja periaatteita, jotka ylittävät pelkät lakisääteiset vaatimukset ja edistävät yhtiön läpinäkyvyyttä, ennakoitavuutta ja osakkaiden luottamusta (Kiinteistöliitto ym., 2021). Se perustuu asunto-osakeyhtiölain lisäksi Taloyhtiön hyvä hallintotapa -suositukseen, jonka ovat laatineet Isännöintiliitto, Kiinteistöliitto, AKHA ja oikeusministeriö. Suosituksen mukaan hyvään hallintotapaan kuuluu muun muassa osakkaiden tasapuolinen kohtelu, avoin viestintä, hallinnon vuosisuunnittelu, strateginen ajattelu sekä hallituksen ja isännöitsijän selkeä työnjako.

### 3 ASUNTO-OSAKEYHTIÖN TALOUS

Asunto-osakeyhtiön taloutta hoitaa hallitus ja isännöitsijä. Asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) 7 luvun 2 § mukaan hallituksen vastuulla on yhtiön kirjanpidon ja varainhoidon valvonnan asianmukaisesta järjestämisestä. Isännöitsijä vastaa siitä, että kirjanpito on lainmukainen ja varainhoito on järjestetty luotettavalla tavalla.

#### 3.1 Asunto-osakeyhtiön tulot ja pitkäaikainen rahoitus

Asunto-osakeyhtiön tulot koostuvat osakkeenomistajilta kerättävästä yhtiövastikkeesta, jonka osakkeenomistaja on velvollinen maksamaan yhtiöjärjestyksessä määrättyjen perusteiden mukaisesti (Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009). Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä maksettavaksi erilaisia yhtiövastikkeita kattamaan tiettyjä menoja. Tällaisilla vastikkeilla saattaa olla erilainen maksuperuste, tai maksuvelvollisuus koskee vain tiettyjä osakkaita. Yhtiöjärjestyksessä on määritelty osakkailta kerättävien vastikkeiden ja maksujen määrästä ja perinnästä. Vastikeperusteena käytetään yleisimmin huoneistositelelmässä määriteltyä pinta-alaa tai osakelukumäärää. Käyttömaksuja, kuten vesi-, sähkö tai lämpömaksuja, voidaan periä todellisen tai luotettavasti arvioitavissa olevan kulutuksen mukaisesti.

Taloyhtiöissä varoja kerätään niin lyhytvaikutteisiin kuin pitkävaikutteisiin menoihin (Heinonen, 2020, s. 45–50). Lyhytvaikutteisten menojen kattamiseksi asunto-osakeyhtiön osakkailta kerätään hoitovastiketta yhtiöjärjestyksen määräytymisperusteen mukaisesti. Hoitovastikkeella katetaan kiinteistön ylläpitoon liittyvät kulut, kuten kunnossapito-, korjaus- ja lämmityskulut, sähkö-, vesi- ja jätevesimaksut, puhtaanapito- ja jätehuoltokulut sekä isännöintipalkkiot (Viiala & Rantanen, 2015, s. 50). Pitkävaikutteisten menojen kattamiseksi asunto-osakeyhtiön osakkailta kerätään varoja pääomavastikkeella (Heinonen, 2020, s. 47). Pitkäaikaisilla menoilla tarkoitetaan taloyhtiössä tehtäviä merkittäviä erillisrahoitettavia uudistus-, perusparrannus- ja peruskorjaushankkeita. Tällaisia hankkeita voivat olla esimerkiksi putki- ja julkisivuremontit, autokatoksien tai autotallien rakentaminen ja hissien asentaminen.

Hoitovastikkeiden lisäksi asunto-osakeyhtiö voi saada tuloja vuokraamalla omistamiaan tiloja, kuten liiketiloja, varastoja tai autopaikkoja (Heinonen, 2020, s. 46). Mikäli yhtiö omistaa huoneistoja tai muita tiloja, joita se käyttää tuottavaan toimintaan, niistä saatavat käyttökorvaukset muodostavat myös osan yhtiön tuloista. Joissakin tapauksissa yhtiöllä voi olla sijoituksia, kuten talletuksia tai arvopapereita, joista kertyy korko- tai osinkotuloja. Lisäksi yhtiö voi saada

satunnaisia tuloja esimerkiksi vakuutuskorvauksista, vahingonkorvauksista tai irtaimiston myynnistä. Näiden tulojen kokonaisuus muodostaa asunto-osakeyhtiön taloudellisen perustan, jonka varaan sen toiminta ja kunnossapito rakentuvat.

Yhtiöjärjestyksessä voidaan myös määrätä perittävien vastikkeiden jyvitetystä pinta-alasta tai osakelukumäärästä. Jyvitettyjä kertoimia käytetään esimerkiksi, jos taloyhtiössä huoneistoilla on erilaisia käyttötarkoituksia, kuten asuinhuoneistot, liikehuoneistot tai autotallit. Jyvitettyjä kertoimia voi olla myös erilaisiin kiinteistöön liittyviin toimintoihin, kuten hissiin, jolloin matalissa kerroksissa on pienemmät kertoimet kuin korkeammassa kerroksissa olevissa huoneistoissa. Kertoimia käyttämällä huoneistoihin eri tavoin kohdistuvia kuluja voidaan jakaa vastaamaan todellista käyttöä.

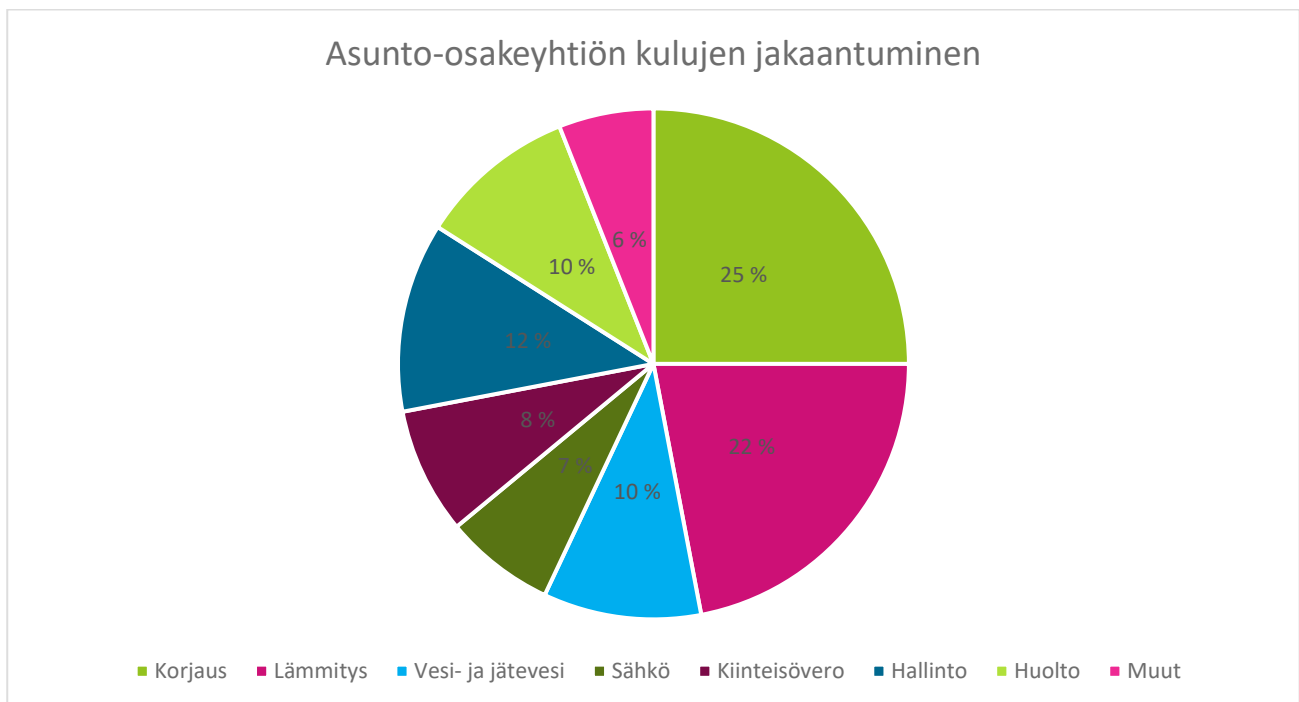
Pitkäaikaisen rahoituksen suunnittelu, erityisesti suurten korjaushankkeiden yhteydessä, on merkittävä osa asunto-osakeyhtiön talouden suunnittelua. Suunnittelun tavoitteena on varmistaa, että yhtiöllä on riittävät resurssit toteuttaa tarvittavat investoinnit ilman kohtuutonta räsitystä osakkaille. Rahoitussuunnittelussa otetaan huomioon muun muassa hankkeen laajuus, kustannusarvio, yhtiön nykyinen taloudellinen tilanne sekä osakkaiden maksukyky.

Heinonen (2020, s. 47–49) listaa pitkäaikaisten hankkeiden rahoituslähteitä. Ensimmäinen vaihtoehto on ennakkosäästäminen, jolla taloyhtiö voi ennakoon varautua tuleviin isompiin hankkeisiin keräämällä osakkailta niin kutsuttua korjausvastiketta. Tällä kerätään varoja taloyhtiön kassaan, josta esimerkiksi pienemmät hankkeet voidaan rahoittaa kokonaisuudessaan. Isommissa hankkeissa ennakkosäästäminen voi olla osa hankkeen rahoitusta. Toisena vaihtoehtona Heinonen esittelee hankesuoritukset ja niiden rinnalle yhtiölainan nostamisen rahoituslaitokselta. Hankkeiden päätöstä koskevassa yhtiökokouksessa osakkaille yleisesti annetaan mahdollisuus maksaa omaan huoneistoon kohdistuva osuus hankkeen kustannuksista, eli hankeosuus, kertasuorituksena ennen hankkeen alkua tai sen alkuvaiheessa. Hankeosuussuorituksen toisena vaihtoehtona on yhtiölainan nostaminen, jolloin osakkaat, jotka eivät omaa osuuttaan maksa hankeosuutena, rahoittavat osuutensa yhtiölainalla. Hankeosuudet ja yhtiölainalla maksettavat osuudet tulee olla täsmällisesti samansuuruiset käyttäen perusteena yhtiöjärjestyksen määräämää maksuperustetta. Yhtiölainaan osallistuvien osakkaiden osuuden lisäksi pääomavastikkeeseen lisätään lainan hoitokulut ja korot. Neljäntenä vaihtoehtona esitetään hoitovastikerahoitusta. Hoitovastikerahoituksessa hankkeiden rahoitukseen käytetään edellisten tilikausien hoitoylijäämään, hoitovastikkeen tilapäistä korottamista tai ylimääräisten hoitovastikkeiden keräämistä. Hoitovastikerahoitusta voidaan

käyttää esimerkiksi hankkeen alkuvaiheen suunnitteluun liittyviin kustannuksiin. Hoitovastike- rahoituksen käyttämiseen liittyy kuitenkin usein rajoituksia esimerkiksi yhtiöjärjestyksen mak- superusteissa, jolloin on huomioitava, että kaikkia osakkaita kohdellaan yhtäläisesti. Viiden- tenä vaihtoehtona voidaan käyttää taloyhtiön omaisuuden myyntiä harvinaisempana rahoitus- lähteenä hankkeille, esimerkiksi lohkotun tontin osan tai taloyhtiön omistuksessa olevan huo- neiston myynti. Kuudentena vaihtoehtona Heinonen muistuttaa, että valtiolta ja kunnalta on usein haettavissa avustuksia erilaisiin hankkeisiin, jolloin sitä kannattaa käyttää yhtenä rahoi- tuslähteenä.

### 3.2 Asunto-osakeyhtiön menot

Kiinteistöliiton (i.a.) mukaan taloyhtiöiden menot määräytyvät kiinteistövero ja muita pienem- piä maksuja lukuun ottamatta hallituksen tekemien sopimusten mukaan. Lyhytvaikutteiset menot ovat tilikauden aikana tulevia juoksevia hoitomenoja, jotka on esitetty kuviossa 1.



Kuvio 1. Asunto-osakeyhtiön kulujen jakaantuminen (Kiinteistöliitto i.a.).

Kuviossa 1 voidaan nähdä, miten asunto-osakeyhtiöissä menot keskimäärin jakaantuvat. Kiinteistöliiton mukaan hoitokuluilla katettavista menoista keskimäärin 20–25 prosenttia on korjauskuluja, lämmityksen kulut ovat 18–22 prosenttia, vesi- ja jätevesimaksut 7–10 prosent- tia, kiinteistösähkö 5–7 prosenttia ja kiinteistövero 6–8 prosenttia. Hallintokulut ovat noin 10– 12 prosenttia ja huollon ja siivouksen kulut ovat 7–10 prosenttia.

### 3.3 Pääomavastikkeiden rahastoiminen ja tulouttaminen

Asunto-osakeyhtiössä pääomavastikkeiden kerääminen on osa taloyhtiön talouden hallintaa. Pääomavastike on maksu, jolla osakkaat kattavat taloyhtiön ottaman lainan lyhennykset ja korkokulut. Pääomavastiketta, josta voidaan käyttää myös nimitystä rahoitusvastike, käytetään taloyhtiössä pitkävaikutteisten menojen kattamiseksi, esimerkiksi tehtyihin parannus- tai rakennushankkeisiin otettujen lainojen lyhennyksiin, korkoihin ja hallintokuluihin. Taloyhtiö voi ottaa lainan esimerkiksi suuria remontteja varten, kuten putkiremontti tai julkisivuremontti. Pääomavastikkeen määrästä päätetään yhtiökokouksessa.

Pääomavastikkeet kirjataan taloyhtiön kirjanpitoon erillään hoitovastikkeista, mikä auttaa seuraamaan varojen käyttöä lainan lyhennyksiin ja korkoihin. Pääomavastikkeet voidaan kirjanpidossa joko tulouttaa tai rahastoida, mikä vaikuttaa osakkaiden henkilökohtaiseen verotukseen ja taloyhtiön tulokseen (Verohallinto. i.a.). Asunto-osakeyhtiön hallitus ja yhtiökokous päättävät kumpaa kirjanpitokäytäntöä käytetään. Yhtiökokouksen päätös rahastoinnista tulee tehdä kyseisen tilikauden aikana. Tulouttamisessa pääomavastikkeet kirjataan taloyhtiön tuloslaskelmaan tuloiksi (Heinonen, 2020. s. 53–56). Tämä tarkoittaa, että kerättävät pääomavastikkeet kasvattavat taloyhtiön tilikauden tuloja. Tulouttamisessa osakkaat voivat vähentää maksamansa pääomavastikkeet saamistaan vuokratuloista saman verovuoden aikana. Tämä on erityisen hyödyllistä asuntosijoittajille, koska se parantaa sijoittajan kassavirtaa lyhyellä aikavälillä ja mahdollistaa välittömät verohyödyt. Taloyhtiössä tuloutus vaatii enemmän hallinnollista tarkkuutta, jotta tuloutuksen seurauksena ei synny tarpeettomia veroseuraamuksia.

Asunto-osakeyhtiöllä muutamia keinoja tehdä tilinpäätös- ja verosuunnittelua verotettavan tuloksen pienentämiseksi (Heinonen, 2020, s. 68). Koska asunto-osakeyhtiön tarkoituksena ei ole voiton tuottaminen, mutta sitä kuitenkin verotetaan tuloverolain mukaan, on tilinpäätöksen järjestelykeinoilla mahdollista välttää verotettavan tulon syntyminen. Tilinpäätöksen laatimisen yhteydessä tulosta voidaan järjestellä yhtiökokouksen päättämien tuloerien rahastoimisella osakkaiden verovapaina pääomasijoituksia taseen oman pääoman rahastoihin, hyödyntämällä aiempien tilikausien verotuksessa vahvistettuja tappiota, käsittelemällä peruskorjausmenot vuosikuluna tai aktivoida ne taseeseen omaisuuden lisäyksenä, tekemällä tuloslaskelmassa poistoja tai jättämällä ne tekemättä, tekemällä tai purkamalla asuintalovarausta tilinpäätöksen yhteydessä.

Heinonen (2020, s. 56) kirjoittaa, että rahastoinnissa pääomavastikkeet kirjataan taloyhtiön taseeseen pääomasijoituksina. Tämä tarkoittaa, että vastikkeiden verovaikutukset osakkaille siirtyvät tulevaisuuteen, ja ne lisätään asunnon hankintamenuun. Käytännössä tämä tarkoittaa, että sijoittaja ei voi vähentää näitä maksuja vuokratulosta samana verovuonna, mikä saattaa pienentää sijoituksen kassavirtaa lyhyellä aikavälillä. Rahastointi on usein oletuskäytäntö, koska se on yksinkertaisempi ja vähentää riskiä taloyhtiön verotettavasta tulosta.

### 3.4 Talousarvio

Suulamo (2020, s. 357–359) selvittää, että asunto-osakeyhtiön talousarvion laatii isännöitsijä yhdessä hallituksen kanssa. He esittelevät talousarvion yhtiökokoukselle. Talousarvio on budjetti, jossa esitetään euromääräisesti taloyhtiön tulevan vuoden suunnitelmat ja niistä syntyvät tulot ja menot. Talousarviossa arvioidaan tulevat menot ja määritellään niiden mukaiset tulot, eli hoitovastike, pääomavastike ja yhtiöjärjestyksessä mainitut muut osakkailta perittävät maksut, joita ovat erilaiset käyttömaksut, kuten autopaikka-, vesi- ja saunamaksut.

Suulamo (2020, s. 357–359) jatkaa, että talousarvio tehdään tilikaudeksi kerrallaan ja sen on vastattava taloyhtiön muuta taloussuunnittelua. Talousarvion tavoitteena on näyttää tilikauden toimintasuunnitelma rahamääräisenä ja lähtökohtaisesti kerättävien tulojen tulisi kattaa menot, eli tilikauden tulos olisi nolla. Hallituksen ja isännöitsijän on tunnettava yhtiön talouden tilanne tilikausittain, mutta talousarviota on tarkasteltava myös osana pidemmän aikavälin toimintasuunnitelmaa.

Tilinpäätöksen toimintakertomuksessa talousarviota vertaillaan kyseisen vuoden toteutuneeseen tuloslaskelmaan, jonka vuoksi laadittavan talousarvion on järkevää olla tuloslaskelmaa mukaileva (Suulamo 2011, s. 198–200). Toteutuneita kuluja voidaan käyttää talousarvion laadimisessa pohjana, mutta vuosittain on hyvä tarkastella tulevia kulujen muutoksia. Vuosittaisia prosentuaalisia korotuksia voi tulla useisiin kiinteistön hoitokuluihin, kuten vesi-, sähkö-, lämmitys- ja vakuutusmaksuihin. Poikkeuksellisia yllättäviä korotuksia voivat aiheuttaa esimerkiksi poikkeuksellisen kylmä talvi, joka nostaa lämmityskustannuksia tai luminen talvi, joka nostaa ulkoalueiden kunnossapidon kuluja. Talousarviossa tulisi ottaa huomioon tulevat pidemmän aikavälin korjaustarpeet, ja rakennusten ikä huomioiden myös lisääntyvät akuutit korjaustarpeet, esimerkiksi lämminvesivaraajat ja vesikalusteet.

Hopsu (2024) korostaa, että talousarvio on asunto-osakeyhtiön hallitukselle työkalu, joka ohjaa yhtiön taloudellista päätöksentekoa ja toimintaa koko tilikauden ajan. Se toimii suunnitelmana yhtiön tuloista ja menoista, ja sen avulla hallitus varmistaa, että yhtiön talous pysyy tasapainossa. Talousarvion laatimisen ei tulisi olla pelkkää edellisen vuoden lukujen kopiointia, vaan se edellyttää tulevaisuuteen suuntautuvaa arviointia. Hyvin laadittu talousarvio tukee hallituksen strategista suunnittelua ja auttaa tekemään perusteltuja päätöksiä esimerkiksi vastikkeiden suuruudesta tai säästötoimista. Se toimii myös viestinnän välineenä osakkaille, sillä sen avulla voidaan perustella taloudellisia ratkaisuja ja lisätä läpinäkyvyyttä yhtiön toiminnassa. Talousarvio esitellään ja hyväksytään yhtiökokouksessa, mutta sen toteutumista seuraa ja valvoo hallitus tilikauden aikana.

Talousarvion laatimisessa on hyvä erottaa taloyhtiön hoitotalous ja lainoihin kohdistuva pääomatalous erillisinä kokonaisuuksina.

### **3.4.1 Hoitotalouden suunnittelu**

Heinonen (2020, s. 144–147) kirjoittaa asunto-osakeyhtiön hoitotalouden suunnittelun olevan yksinkertaista. Hoitotalouden suunnittelu aloitetaan arvioimalla tulevan tilikauden normaalit jatkuvat hoitomenot. Arvioinnin perusteena voidaan käyttää edellisen tai edellisten tilikausien toteutuneita menoja ja kulutuksia käyttöön perustuvissa mittauksissa, tiedossa olevia kustannus- ja sopimusmuutoksia ja ennalta suunniteltuja muutoksia taloyhtiön toiminnassa. Vuosittaisien korjausmenojen arvioinnissa huomioidaan välttämättömät ylläpito- ja huoltokorjaukset sekä erikseen tilikaudelle suunnitellut vuosikorjaukset korjaussuunnitelman mukaisesti.

Heinonen (2020, s. 144–147) jatkaa, että hoitomenojen arvioinnin jälkeen arvioidaan tuloja, jotka kertyvät muina kuin hoitovastikkeina. Tällaisia tuloja asunto-osakeyhtiöllä ovat esimerkiksi mahdolliset vuokratulot ja käyttökorvaukset. Hoitovastikkeen suuruus määritellään hoitomenojen ja muilla tavoin kerättävien tulojen erotuksella. Hoitovastikkeina kerättävän tulon tulee kattaa erotuksen määrä. Edellisen tilikauden siirtyvä hoitovastikejäämä otetaan talousarvion laatimisessa huomioon. Hoitovastikejäämän ollessa alijäämäinen tulee hoitovastiketta korottaa ja vastaavasti ylijäämäinen hoitovastikejäämä alentaa kerättävää hoitovastikkeen määrää. Asunto-osakeyhtiössä on lisäksi otettava huomioon riittävä maksuvalmiuskassa talousarviota laatiessa.

Heinonen (2020, s. 144–147) kirjoittaa, että hoitovastikkeen suuruus mitoitetaan kattamaan hoitokulut ennen yhtiökokousta kerätyt hoitovastikkeet huomioiden. Varsinaiset yhtiökokoukset järjestetään usein niin, että tilikautta on ehtinyt kulua muutamia kuukausia, jolloin näiden aikana kerätyt hoitovastikkeet tulee huomioida talousarviota laatiessa. Mikäli kulut ovat alkuvuoden aikana kasvaneet, tulee hoitovastiketta korottaa.

Joissain tilanteissa hallitus voi todeta, että talousarvion laatimisen jälkeen hoitovastike tulisi nousemaan liian korkeaksi, jolloin talousarvion menoja tulee pyrkiä supistamaan, kirjoittaa Heinonen (2020, s. 144–147). Menoja voidaan karsia esimerkiksi siirtämällä suunniteltuja korjauksia tehtäväksi myöhemmin tai supistamalla ostettuja palveluita, esimerkiksi kiinteistöhoitotoimenpiteitä siirretään tehtäväksi osakkaiden kesken.

Hoitotalouden talousarvion suunnittelusta Heinonen (2020, s. 147) toteaa vielä, että yhä useammin taloyhtiöt varautuvat yllättäviin menoihin keräämällä maksuvalmiuspuskuria. Talousarvion hoitajämää suunnitellaan sen verran suureksi, että tilikauden aikana hoitajämää voidaan käyttää mahdollisiin yllättäviin menoihin.

### **3.4.2 Pääomatalouden suunnittelu**

Heinonen (2020, s. 148–149) kirjoittaa pääomatalouden suunnittelun talousarviokaudella olevan vastaavaa hoitotalouden suunnittelun kanssa. Pääomatalouden suunnittelussa otetaan huomioon ainoastaan taloyhtiöllä olevien yhtiölainojen menot ja tulot. Ensin arvioidaan talousarviokaudella olevat lainanlyhennykset, lainan hoitokulut ja korkojen määrä. Lainasopimuksen mukaisesti arvioidaan tilikauden aikana maksettavat lainanlyhennykset ja lainakorot. Lisäksi pääomatalouden talousarviolaskelmassa tulee ottaa huomioon edellisen tilikauden ylitai alijäämä. Näin saadaan selville kerättävän pääomavastikkeen määrä.

Taloyhtiössä erilaisia pääomalainoja voi olla useampia. Lainat ovat yleensä eri aikaan ja erilaisiin tarkoituksiin nostettuja, eivätkä kaikki osakkaat ole välttämättä osakkaina kaikissa yhtiölainoissa. Tämän vuoksi on tärkeää hoitaa jokaista pääomalainaa erillisinä ja tehdä niistä erilliset talousarviolaskelmat.

### 3.5 Asunto-osakeyhtiön maksuvalmius

Asunto-osakeyhtiön maksuvalmiudella tarkoitetaan sen kykyä selviytyä ajankohtaisista ja lyhyen aikavälin menoista, kuten laskuista, lainanhoitokuluista, huolto- ja ylläpitopalveluista sekä yhtiövastikkeiden kattamista menoista (Kirjanpitolautakunta 2017). Kirjanpitolautakunnan yleisohje korostaa, että asunto-osakeyhtiön taloudellista tilannetta ei voida arvioida pelkästään tuloslaskelman tai taseen perusteella, vaan olennaista on tarkastella yhtiön maksuvalmiutta ja sen hallintaa. Hyvä maksuvalmius edellyttää, että yhtiöllä on riittävästi kassavaroja tai helposti realisoitavia varoja kattamaan juoksevat kulut ilman viivästyksiä. Maksuvalmius voi heikentyä esimerkiksi yllättävien korjaustarpeiden, vastikerästien tai korkotason nousun seurauksena. Pitkään jatkuva heikko maksuvalmius voi johtaa maksuvaikeuksiin, lisärahoitustarpeeseen tai pahimmillaan maksukyvyttömyyteen.

Heinosen (2020) mukaan talousarvion laatimisen ja hoitotalouden suunnittelun tärkein tavoite on säilyttää taloyhtiön maksuvalmius, eli likviditeetti läpi tilikauden. Maksuvalmiudella taloyhtiössä tarkoitetaan kykyä ja varautumista maksaa lyhytaikaisia maksuvelvoitteita. Tällaisia ovat esimerkiksi lämmitys-, vesi-, sähkö- ja vakuutusmaksut. Maksuvalmiuden suunnittelussa talousarviossa viimeiseksi riviksi jäävä siirtyvä hoitojäämä on keskeinen. Mikäli taloyhtiö suunnittelee talousarvion hoitojäämän tarkoituksellisesti nollassa, ei taloyhtiö varaudu yllättäviin kuluihin. Tällöin kannattaa yhtiökokouksessa antaa hallitukselle valtuudet kerätä yhdestä kahteen ylimääräistä hoitovastiketta talouden tasapainottamiseksi tilikauden aikana.

### 3.6 Tilinpäätös ja toimintakertomus

Asunto-osakeyhtiössä tilinpäätös ja toimintakertomus on laadittava noudattaen osakeyhtiölakia, asunto-osakeyhtiölakia ja kirjanpitolakia (Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009). Kirjanpitolain mukaan tilinpäätöksen tulee antaa riittävä ja oikea kuva toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta ottaen huomioon toiminnan laatu ja laajuus (Kirjanpitolaki 1336/1997).

Kirjanpitolaki (1336/1997) 3 luvun 1 § mukaan asunto-osakeyhtiön tilinpäätökseen on liitettävä tuloksen muodostumista kuvaava tuloslaskelma. Tuloslaskelman kaavana asunto-osakeyhtiöiden tilinpäätöksessä tulee käyttää kiinteistökaavaa (Valtioneuvoston asetus pien- ja mikroyrityksen tilinpäätöksessä esitettävistä tiedoista 1753/2015 2:2 §). Tuloslaskelmalla esitetään tilikauden aikana tulleet tulot, joita kutsutaan tuotoiksi ja menot, joita kutsutaan kuluiksi. Tuloslaskelmalle on kirjanpitolautakunta antanut yleisohjeen, joka koskee asunto-

osakeyhtiöitä ja keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiöitä. Kirjanpitolautakunnan antama yleisohje on kirjanpitoasetuksen kiinteistön tuloslaskelma kaavaa tarkempi (Etelämaa, 2011, s. 223). Tuloslaskelma kuvaa yhtiön tilikauden aikana syntyneet tuotot ja kulut. Tuotot muodostuvat pääasiassa osakkailta kerätyistä vastikkeista, kun taas kulut koostuvat esimerkiksi kiinteistön ylläpidosta, hallinnosta, lämmityksestä, korjauksista ja muista hoitomenoista. Tuloslaskelman keskeinen tunnusluku on hoitokate, joka osoittaa, ovatko tuotot riittäneet kattamaan hoitokulut. Asunto-osakeyhtiön tavoitteena ei ole voiton tuottaminen, vaan osakkaiden asumistarpeiden turvaaminen. Tästä syystä yhtiöt pyrkivät usein tasaamaan tulosta esimerkiksi poistojen tai aikataulutettujen hankintojen avulla, jotta vältetään yhteisöveron maksaminen

Tase puolestaan esittää yhtiön varat ja velat tilinpäätöshetkellä. Taseen vastaavaa-puolella esitetään yhtiön omaisuus, kuten rakennukset, koneet ja rahavarat, kun taas vastattavaa-puolella näkyvät oma pääoma ja velat. Taseen avulla voidaan arvioida yhtiön vakavaraisuutta ja maksuvalmiutta. Esimerkiksi suuri lainapääoma suhteessa omaan pääomaan voi viitata taloudelliseen haavoittuvuuteen, erityisesti korkotason noustessa.

Tuloslaskelma ja tase muodostavat yhdessä perustan asunto-osakeyhtiön taloudelliselle raportoinnille ja päätöksenteolle. Ne ovat myös keskeisiä dokumentteja osakkaille, sijoittajille ja viranomaisille, jotka arvioivat yhtiön taloudellista tilaa ja toimintakykyä.

Asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) 10 luvussa 5 § määrittää asunto-osakeyhtiön toimintakertomukseen vaadittavat asiat. Toimintakertomuksessa on esitettävä tiedot vastikkeen käytöstä, jos vastiketta voidaan periä eri tarkoituksiin eri perustein, pääomalainojen pääasiasialliset lainaehdot ja lainoille kertynyt korko, jota ei ole kirjattu kuluksi, tiedot omaisuuteen kohdistuvista rasitteista ja kiinnityksistä sekä panttikirjojen sijainti, tilikauden aikana ja sen jälkeen olleet olennaiset tapahtumat, arvio tulevasta kehityksestä ja hallituksen esitys yhtiön voittoa koskeviksi toimenpiteiksi ja esitys muun vapaan pääoman mahdollisesta jakamisesta.

### **3.7 Talousarviovertailu ja vastikerahoituslaskelma**

Talousarviovertailussa tilikauden toteutuneita lukuja verrataan vahvistetussa talousarviossa budjetoituihin lukuihin (Kirjanpitolautakunta, 2017, s. 30–31). Asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) 10 luvun 5 pykälässä määrätään, että toimintakertomuksessa on ilmoitettava tiedot talousarvion toteutumisesta ja annettava riittävä selvitys olennaisista poikkeamisista verraten talousarvioon. Olennaisuutta tarkastellaan hallituksen esityksen mukaan absoluuttisesti

ja suhteutettuna asunto-osakeyhtiön kokoon. Merkittävästi poikkeavalle kustannusnousulle tai -laskulle syntyy selvitysvelvollisuus. Riittävä selvitys tarkoittaa sitä, että poikkeama ja sen syyt kerrotaan toimintakertomuksessa erikseen.

Vastikerahoituslaskelma on asunto-osakeyhtiön suoriteperusteinen rahavirtalaskelma tilinpäätöshetkellä (Kirjanpitolautakunta, 2017, s. 29). Vastikerahoituslaskelmalla on tarkoitus esittää, miten osakkailta kerätyt erilaiset vastiketulot on käytetty kattamaan menot, joita varten vastike on kerätty. Esimerkiksi kerätyt pääomavastikkeet on käytetty rahoituskulujen ja lainojen maksamiseen, eikä niitä ole katettu kerätyillä hoitovastikkeilla. Vastikerahoituslaskelman tarkoitus on turvata osakkaiden yhdenvertaisuus.

Asunto-osakeyhtiön tilinpäätökseen sisältyvä vastikerahoituslaskelma on keskeinen väline osakkaiden yhdenvertaisuuden turvaamisessa (Kirjanpitolautakunta, 2017). Sen tarkoituksena on osoittaa, miten eri vastikkeilla, kuten hoito-, pääoma- ja erityisvastikkeilla, kerätyt varat on käytetty tilikauden aikana. Laskelman avulla varmistetaan, että kukin vastiketyyppi kattaa vain siihen liittyvät kulut, eikä esimerkiksi hoitovastikkeilla kateta rahoitusvastikkeisiin liittyviä menoja tai päinvastoin.

Yhdenvertaisuusperiaate on keskeinen osa asunto-osakeyhtiölakia (1599/2009), ja se edellyttää, että osakkaita kohdellaan tasapuolisesti heidän omistuksensa ja maksamiensa vastikkeiden perusteella. Vastikerahoituslaskelma tukee tätä periaatetta tarjoamalla läpinäkyvän ja jäljitettävän esityksen siitä, miten varoja on käytetty. Laskelman avulla voidaan myös osoittaa, onko yhtiölle kertynyt ylijäämää tai alijäämää eri vastiketyypeittäin, mikä on tärkeää tulevien vastikkeiden määrittelyssä ja talouden suunnittelussa (Kiinteistöliitto ym., 2021).

Kirjanpitolautakunnan yleisohjeessa korostetaan, että vastikerahoituslaskelman tulee olla johdonmukainen tilinpäätöksen muiden osien kanssa ja että sen tulee antaa oikea ja riittävä kuva yhtiön taloudellisesta asemasta (Kirjanpitolautakunta, 2017). Tämä edellyttää tarkkaa kirjanpitoa ja huolellista raportointia, jotta osakkaat voivat luottaa siihen, että heidän maksamansa varat on käytetty asianmukaisesti ja oikeudenmukaisesti.

### **3.8 Kunnossapitoselvitys**

Kunnossapitoselvitys on asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) mukainen asiakirja, jossa yhtiön hallitus esittää arvionsa rakennusten ja kiinteistön merkittävistä kunnossapitotarpeista

seuraavan viiden vuoden ajalle. Selvityksen tarkoituksena on antaa osakkaille ja muille sidosryhmille yleiskuva tulevista korjaustoimenpiteistä, jotka voivat vaikuttaa osakehuoneistojen käyttöön, yhtiövastikkeeseen tai muihin kustannuksiin. Kunnossapitoselvitys ei ole vielä päätös korjauksista, vaan se toimii suunnittelun ja päätöksenteon pohjana.

Selvitys esitetään vuosittain yhtiökokouksessa, ja sen laatiminen perustuu muun muassa kuntotutkimuksiin, aiempiin korjaushistoriatietoihin ja teknisiin arvioihin rakennusosien käytöstä. Tyypillisesti selvityksessä käsitellään esimerkiksi julkisivujen, parvekkeiden, putkistojen, lämmitysjärjestelmien ja muiden teknisten järjestelmien kuntoa ja korjaustarpeita. Kunnossapitoselvitys on tärkeä työkalu paitsi taloyhtiön hallinnolle myös osakkaille ja asuntokaupan osapuolille, sillä se lisää läpinäkyvyyttä ja auttaa ennakoimaan tulevia kustannuksia

## 4 ASUNTO-OSAKEYHTIÖN TALOUDEN HAASTEET

### 4.1 Nousevat kulut

Inflaatio nostaa rakennusmateriaalien, työvoiman ja palveluiden hintoja, mikä lisää korjaus- ja ylläpitokustannuksia myös asunto-osakeyhtiöissä (Kiinteistöliitto, 2023). Inflaatio vaikuttaa myös lainanhoitokustannuksiin ja korkotasoon, mikä puolestaan vaikuttaa taloyhtiön ottamien yhtiölainojen korkokuluihin. Korkojen nousu voi tehdä lainojen hoitamisesta kalliimpaa, mikä lisää taloyhtiön taloudellista painetta. Tämä johtaa usein hoitovastikkeiden korotustarpeeseen, jotta yhtiö pystyy kattamaan kasvavat menonsa. Mikäli vastikkeita ei koroteta riittävästi, yhtiön maksuvalmius voi heikentyä ja taloudellinen liikkumavara kaventua. Lisäksi inflaatio voi vaikuttaa osakkaiden maksukykyyn, erityisesti jos heidän reaalitytulonsa eivät nouse samassa tahdissa hintojen kanssa. Tämä voi lisätä vastikerästejä ja vaikeuttaa yhtiön talouden hallintaa.

Euroopan komission (2025) mukaan Euroopan energiakriisi vuoden 2023 aikoihin on ollut merkittävä haaste, joka on vaikuttanut laajasti talouteen ja yhteiskuntaan. Kriisi sai alkunsa Venäjän hyökkäyksestä Ukrainaan, mikä johti energian hintojen jyrkkään nousuun ja energian saatavuuden heikkenemiseen. Korkeammat energian hinnat ovat pakottaneet myös asunto-osakeyhtiöitä pohtimaan energiankulutusta. Keinoja on ollut vähentää energian käyttöä ja investoida energiatehokkaisiin ratkaisuihin, kuten lämpöpumppuihin ja aurinkopaneeleihin.

Esimerkiksi inflaation vaikutus kuvitteellisessa taloyhtiössä, joka on 30 asunnon kerrostaloyhtiö, jossa lämmitys hoidetaan kaukolämmöllä. Vuonna 2024 yhtiön lämmityskulut olivat 24 000 euroa vuodessa. Vuonna 2025 inflaation ja energian hinnannousun vuoksi kaukolämmön hinta nousi 15 %, jolloin lämmityskulut nousivat 27 600 euroon. Tämä 3 600 euron lisäkustannus tarkoittaa, että yhtiön on kerättävä keskimäärin 120 euroa enemmän vuodessa per asunto, eli 10 euroa kuukaudessa. Toinen esimerkki inflaation vaikutuksesta jätehuoltokustannusten nousuun. Kuvitteellisessa esimerkissä asunto-osakeyhtiö, jossa on 40 asuntoa, maksoi vuonna 2024 jätehuollosta 6 000 euroa vuodessa. Vuonna 2025 jätehuoltoyhtiö ilmoitti 12 prosentin hinnankorotuksesta, jolloin kustannukset nousivat 6 720 euroon. Tämä tarkoittaa 720 euron lisäystä yhtiön menoihin, mikä vastaa 18 euroa vuodessa per asunto eli noin 1,50 euroa kuukaudessa. Kustannusten nousun taustalla voivat olla esimerkiksi

polttoaineiden kallistuminen, työvoimakustannusten kasvu sekä lainsäädännön asettamat uudet velvoitteet.

Osakkaiden kuukausittaiset asumiskustannukset nousevat, kun yhtiön hoitomenot kasvavat esimerkiksi inflaation seurauksena, jos hallitus päättää korottaa hoitovastiketta kustannusten nousua vastaavaksi. Mikäli osakkaiden tulot eivät kasva samassa tahdissa, heidän maksukykyensä voi heikentyä. Tällöin yhtiön hallituksen on tarkasteltava taloutta kokonaisvaltaisesti, arvioitava mahdollisuuksia säästöihin ja tarvittaessa lykättävä ei-välttämättömiä hankkeita taloudellisen tasapainon säilyttämiseksi.

## 4.2 Osakkaiden maksuvaikeudet

Asunto-osakeyhtiössä yhtiön suurin ja useimmiten myös ainoa tulonlähde on osakkailta kerättävä yhtiövastike (Kuhanen, 2011, s. 82). Muista tulonlähteistä on kerrottu aiemmin tässä opinnäytetyössä. Asunto-osakeyhtiölaki (2009/1599) määrää, että osakkeenomistajalla on velvollisuus maksaa yhtiövastiketta yhtiön menojen kattamiseksi yhtiöjärjestyksessä määrättyjen perusteiden mukaan.

Osakkaiden vastikemaksujen laiminlyönnin taustalla ovat henkilökohtaiset syyt ja maksukyvyttömyys, maksuhaluttomuus tai välinpitämättömyys. Takuusäätio (i.a.) listaa yksityishenkilön velkaantumisen syiksi maksamisen ja luotonoton helppouden, harkitsemattoman kulutuksen, liian suuret menot suhteessa tuloihin, huolimattomuuden, pienet tai epäsäännölliset tulot, riippuvuudet, kuten peliriippuvuuden.

Osakkailta perittävät vastikemaksut erääntyvät kuukausittain yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti. Uitto (2011, s. 314–315) toteaa, että osakkaiden vastikemaksujen maksaminen voi olla vaikeaa, jos osakkaalla on henkilökohtaisesti vaikea taloustilanne. Näin ollen taloyhtiön saatavien määrä osakkaalta kasvaa kuukausittain niin kauan, kun huoneisto on osakkeenomistajan hallinnassa.

Uitto (2011, s. 315–320) esittää, että asunto-osakeyhtiössä on joitain vaihtoehtoja osakkaiden saatavien perimiseen. Vapaaehtoinen perintä tarkoittaa toimenpiteitä, joilla pyritään saamaan velallinen maksamaan erääntynyt velkansa ilman oikeudellisia toimenpiteitä. Vapaaehtoista perintää voi suorittaa alkuperäinen velkoja tai velkojalta toimeksiannon saanut perintätoimisto. Vapaaehtoisessa perinnässä pyritään saamaan neuvottelun ja sopimuksen kautta

molempia osapuolia tyydyttävä ratkaisu saatavien maksamiseksi. Vapaaehtoisessa perinnässä velalliselle lähetetään maksumuistutuksia ja maksukehotuksia, ja pyritään neuvottelemaan maksusuunnitelmasta velan hoitamiseksi. Jos vapaaehtoinen perintä ei onnistu, velkoja voi siirtyä oikeudellisiin toimenpiteisiin velan perimiseksi. Oikeudellinen perintä on usein viimeinen keino, jota käytetään silloin, kun muut perintätoimet eivät ole tuottaneet tulosta. Yhtiö voi hakea tuomiota maksamattomista vastikkeista ja sen jälkeen ulosottoperusteen avulla siirtää asian ulosottoviranomaiselle. Perintätoimien rinnalla yhtiöllä on mahdollisuus ottaa huoneisto tilapäisesti hallintaansa, mikäli maksulaiminlyönnit ovat toistuvia tai pitkäaikaisia. Hallintaanotto ja oikeudellinen perintä eivät sulje toisiaan pois, vaan niitä voidaan käyttää rinnakkain tilanteen mukaan.

Kuhanen (2011b, s. 137) kirjoittaa, että huoneiston hallintaanotto on asunto-osakeyhtiölle laissa säädetty oikeussuojakeino, jota voidaan käyttää tilanteissa, joissa osakkeenomistaja rikkoo olennaisesti velvollisuuksiaan yhtiötä tai muita osakkaita kohtaan. Hallintaanotto edellyttää yhtiökokouksen päätöstä, joka on tehtävä määräenemmistöllä. Päätöksen jälkeen osakkeenomistajalle on annettava varoitus, jonka jälkeen hänellä on mahdollisuus korjata menettelynsä ennen kuin hallintaanotto pannaan täytäntöön. Mikäli osakas ei reagoi varoitukseen, yhtiö voi hakea käräjäoikeudelta vahvistusta hallintaanotolle. Hallintaanotto voi kestää enintään kolmen vuoden ajan, ja sen aikana yhtiö voi vuokrata huoneiston ja käyttää vuokratulot osakkaan velvoitteiden kattamiseen. Hallintaanotto on kuitenkin viimesijainen keino, ja sen käyttö edellyttää huolellista harkintaa ja dokumentointia

### **4.3 Korjausvelka**

Suomen rakennuskanta alkaa olla vanhaa, ja on yleisesti tiedossa, miten oikea-aikaisesti tekemättä jääneet korjaukset ja remontit rasittavat kiinteistöjä. Näitä tekemättä jätettyjä investointeja kutsutaan korjausvelaksi. Asunto-osakeyhtiön korjausvelka tarkoittaa sellaista summaa, jolla yhtiön rakennuksia olisi pitänyt vuosien varrella korjata, jotta ne olisivat edelleen hyvässä käyttökunnossa. Korjausvelka syntyy, kun ennakoivaa kunnossapitoa laiminlyödään ja korjauksia tehdään vain välttämättömien ja kiireellisten tarpeiden mukaan. Asunto-osakeyhtiöissä saatetaan jättää tarpeellisia korjauksia ja remontteja tekemättä korkeiden kustannusten vuoksi, mutta joissain tilanteissa kyse saattaa olla myös tietämättömyydestä ja osamattomuudesta. Asunto-osakeyhtiön hallitus tai osakkaat eivät joko koe korjauksia tarpeellisina tai tavoittelevat henkilökohtaista etua, kun korjauksista ei tarvitse maksaa.

Taloudellisesta näkökulmasta rakennusten oikea-aikaisten korjausten tekemättä jättäminen lisää merkittävästi kustannuksia myöhemmin. Rakennusten kunnosta huolehtimisen ja ylläpidon laiminlyönti tai piittaamattomuus johtaa rakennusten kunnan heikkenemiseen. Rakennusten kunnan pitkäaikainen heikentyminen ei kuitenkaan voi jatkua loputtomasti, jolloin isommat korjaustoimenpiteet tulee toteuttaa pikaisella aikataululla, mikä taas voi nostaa korjauskustannuksia huomattavasti.

Korjausvelka ei näy suoraan yhtiön taseessa, mutta se voi vaikuttaa merkittävästi yhtiön taloudelliseen asemaan ja erityisesti sen mahdollisuuksiin saada ulkopuolista rahoitusta (Arvonosturi, 2020). Asunto-osakeyhtiön korjausvelka voi merkittävästi vaikeuttaa rahoituksen saamista, erityisesti silloin, kun rakennuksen kunto on heikentynyt ja tulevat korjaustarpeet ovat suuria. Kiinteistön kunto vaikuttaa suoraan sen vakuusarvoon. Rahoituslaitokset arvioivat lainapäätöksiä tehdessään muun muassa kiinteistön kuntoa ja tulevia korjaustarpeita. Mikäli rakennuksen tekninen tila on heikko ja korjausvelka suuri, yhtiön vakuusarvo voi laskea, mikä vaikeuttaa lainan saamista tai nostaa sen kustannuksia. Korjausvelka voi myös heikentää osakkaiden maksukykyä, jos suuret korjaukset joudutaan toteuttamaan lyhyellä aikavälillä ilman riittäviä varautumistoimia. Tämä lisää riskiä vastikerästien syntymisestä ja voi edelleen heikentää yhtiön taloudellista uskottavuutta rahoittajien silmissä. Riski korostuu erityisesti pienissä taloyhtiöissä ja taantuvilla alueilla, joissa kiinteistöjen arvo on laskussa ja osakkaiden maksukyky voi olla heikompi.

## 5 TUTKIMUKSEN TEKEMINEN

### 5.1 Tutkimusmenetelmä

Tutkimuksen tekemisessä on käytetty kvalitatiivista eli laadullista tutkimusmenetelmää. Kvalitatiivinen tutkimusmenetelmä valitaan, kun tutkimuksen tavoitteena on ymmärtää ilmiötä syvällisesti ja kokonaisvaltaisesti (Hirsjärvi, ym., 2009). Kvalitatiivinen tutkimus ei pyri yleistettävyyteen samalla tavalla kuin kvantitatiivinen tutkimus, vaan sen tavoitteena on ennemminkin ilmiöiden merkitysten ja rakenteiden ymmärtäminen tutkittavien näkökulmasta. Menetelmä soveltuu erityisesti tilanteisiin, joissa halutaan tarkastella ihmisten kokemuksia, käsityksiä tai sosiaalisia käytäntöjä. Kvalitatiivisessa tutkimuksessa aineistonkeruumenetelmät, kuten teemahaastattelut, havainnointi ja dokumenttianalyysi, valitaan joustavasti tutkimusongelman mukaan.

Hirsjärvi ja Hurme (2008, s. 43–46) kirjoittavat, että teemahaastattelussa haastattelutilanne rakentuu tutkijan ennalta määriteltujen teemojen ympärille, joita käsitellään haastattelutilanteessa keskustelunomaisesti. Tutkijalla on muistiinpanot käsiteltävistä aiheista, mutta keskustelun kulku voi vaihdella haastateltavien välillä. Tämä antaa tilaa haastateltavan omille tulkinnoille ja kokemuksille, mikä on laadullisen tutkimuksen keskeinen tavoite. Teemahaastattelun katsotaan soveltuvan erityisesti tilanteisiin, joissa tutkittava ilmiö on moniulotteinen tai vähän tunnettu. Menetelmä edellyttää tutkijalta huolellista perehtymistä aihepiiriin ja kykyä ohjata keskustelua joustavasti, mutta tavoitteellisesti. Haastattelun onnistuminen perustuu siihen, että tutkija osaa valita tarkoituksenmukaiset teemat ja kohdentaa ne oikeille henkilöille. Teemahaastattelun etuna on myös se, että aineiston analysointi voidaan toteuttaa teemoittain, mikä helpottaa sisällön jäsentämistä ja tulkintaa.

Opinnäytetyön luotettavuutta voidaan arvioida tarkastelemalla tutkimusmenetelmän soveltuvuutta kyseiseen tutkimukseen, aineiston keruun ja analyysin läpinäkyvyyttä, lähteiden valintaa ja käyttöä, opinnäytetyön kirjoittajan objektiivisuutta, tutkimuksen toistettavuutta ja dokumentointia, tulosten perusteltavuutta ja johdonmukaisuutta sekä eettisyyttä. Teemahaastattelu oli sopiva tutkimusmenetelmä, koska aihe oli monimutkainen ja tavoitteena oli ymmärtää erilaisia tapoja ratkaista tutkimuksen ongelmia. Teemahaastattelu soveltui myös ilmiön tarkasteluun eri näkökulmista.

Teemahaastattelulla pyrittiin selvittämään isännöitsijöiden näkemyksiä asunto-osakeyhtiön maksuvalmiuden heikkenemiseen johtavista syistä ja asunto-osakeyhtiön talouden suunnittelusta.

## 5.2 Aineisto

Teemahaastattelut toteutettiin kolmelle pitkään isännöitsijänä toimineelle haastateltavalle. Aineisto kerättiin yksilöhaastatteluina. Haastattelut nauhoitettiin ja kirjoitettiin muistiinpanoina esiin tulleiden aiheiden mukaan lajiteltuna. Haastattelujen aluksi haastateltaville selvitettiin opinnäytetyön taustoja ja käytiin läpi haastattelun tavoitteet. Haastateltavien henkilötiedot ja haastattelunauhoitteet säilytetään opinnäytetyön tekijän hallussa. Haastateltavien tiedot on esitelty taulukossa 1.

Taulukko 1. Haastateltavien taustatiedot.

HAASTATELTAVA	TYÖKOKEMUS ALALTA	TAUSTA	VASTUULLA OLE- VAT ASUNTO-OSA- KEYHTIÖT
H 1	7	yrittäjä	45
H 2	10	yrittäjä	15
H 3	15	yrittäjä	10

Haastateltavat valittiin työn tekijän työpaikalta toimivista isännöitsijöistä ja heidän yhteistyökumppaneistansa. Kaikki haastateltavat ovat pitkään toimineet isännöintialalla yrittäjinä. Jokaisella haastateltavalla on ollut kymmeniä isännöitäviä kohteita. Haastateltavilla on vastuuisännöintiä erilaisissa kohteissa, maaseudulta keskisuuriin kaupunkeihin ja pienistä rivitalokohteista isohkoihin kerrostaloihin. Henkilö H1 on työskennellyt alalla lyhimmän aikaa, mutta hänellä on haastateltavista eniten vastuulla olevia isännöintikohteita. Henkilön H2 vastuulla olevia kohteita on vähemmän, koska hänen vastuullaan on enemmän taloushallinnon tehtäviä isännöintitoimistossa. Henkilö H3 on pisimpään toiminut isännöitsijänä ja hänellä on vähiten vastuulla olevia isännöintikohteita, mikä johtuu lähestyvistä eläköitymisestä.

Teemahaastattelun haastattelukysymykset ja aiheet:

- Taustakysymykset:
  - Kerro työskentelyhistoriastasi alalla. Miten pitkään olet toiminut isännöitsijänä? Oletko vastuuisännöitsijänä jossain taloyhtiössä, monessako?
  - Millaisia taloyhtiöitä hoidat? (tarkenna sijaintia maaseudulle vs. kaupunkiin, rakennuskantaa, esim. rivitalo/kerrostalo/tmv., taloyhtiön koko)
- Maksuvalmiuden heikkeneminen:
  - Mikä aiheuttaa asunto-osakeyhtiön maksuvalmiuden heikkenemistä?
  - Mitkä asiat vaikuttavat siihen, että samassa maailman tilanteessa jollakin taloyhtiöllä on maksuvaikeuksia ja jollakin ei?
- Talouden suunnittelu
  - Mitä asioita tulee ottaa huomioon taloyhtiön talouden suunnittelussa?
  - Mitkä asiat koet tällä hetkellä haasteelliseksi taloyhtiön taloutta suunnitellessa?
  - Miten taloyhtiöissä varaudutaan, jotta maksuvaikeuksilta vältyttäisiin? Millaisia työkaluja suunnitteluun on käytössä?
- Toimet talouden seurantaan
  - Millaisia toimia on käytettävissä talouden seurantaan ja maksuvaikeuksien välttämiseksi?
  - Millaisia toimia olet käyttänyt?

Teemahaastattelujen analysointiin valittiin käytettäväksi teemoittelua, joka on yksi kvalitatiivinen analyysimenetelmä (Hirsjärvi & Hurme, 2008, s. 181). Teemoittelulla tarkoitetaan analyysivaiheessa tehtävää aineiston tarkastelua, jossa haastateltavien vastauksissa nousee esiin yhteisiä piirteitä. Ne saattavat pohjautua tutkimuksen alkuperäisiin teemoihin, joka on odotettua, mutta näiden oletettujen teemojen lisäksi esiin voi nousta aiheita, joita ei lähtökohtaisesti oletettu tulevan. Analyysissä teemojen valinta perustuu tutkijan tulkintoihin haastateltavien sanomisista. Aineisto jäsennellään näiden teemojen mukaan, jolloin eri haastateltavien näkemyksiä voidaan vertailla. Tämä auttaa hahmottamaan ilmiön keskeisiä piirteitä ja toistuvia ilmiöitä. Menetelmä säilyttää laadullisen tutkimuksen monipuolisuuden ja tarjoaa syvällistä ymmärrystä tutkittavasta aiheesta.

## 6 TUTKIMUKSEN TULOKSET

Haastatteluissa pyrittiin selvittämään haastateltavien kokemuksia ja toimintatapoja sekä mahdollisia ratkaisuja opinnäytetyön tutkimusongelmiin. Vastauksista nousi esiin kolme aihetta, joiden ympärillä haastateltavien vastaukset pyörivät. Ensimmäinen aihe oli asunto-osakeyhtiön tulojen tasapainottaminen suhteessa kuluihin, eli talouden suunnittelu. Toinen aihe oli talouden seurantaan liittyvät toimenpiteet. Kolmas aihe oli maksuvaikeuksien ennaltaehkäisy.

Haastateltavien vastauksissa toistui erityisesti asunto-osakeyhtiön talousarvion tulopuolen huolellinen suunnittelu ja osakkaiden vastikemaksujen seuraaminen. Talousarvion laatimista pidettiin ehdottomasti tärkeimpänä työkaluna talouden suunnittelussa. Hopsu (2024) korostaa, että talousarvio on asunto-osakeyhtiön työkalu, joka ohjaa taloudellista päätöksen tekoa ja toimintaa tilikaudella. Talousarvion laatiminen edellyttää tulevaisuuteen tähtäävää realistista arviota kustannusten muutoksista. Sen tavoitteena on esittää toimintasuunnitelma rahallisesti siten, että tulot kattavat menot ja tilikauden tulos on nolla (Suulamo, 2020, s. 357–359). Hallituksen ja isännöitsijän on tunnettava yhtiön taloudellinen tilanne vuosittain, mutta talousarviota tulee tarkastella myös osana pitkän aikavälin suunnittelua. Haastateltavien vastauksissa ilmeni, että tulevan tilikauden menojen arviointia voitiin aloittaa tutkimalla edellisen tilikauden toteutuneita kustannuksia. Sitä kautta koettiin pääsevän hyvin selville kunkin taloyhtiön kulurakenteesta. Tämän jälkeen kustannuksiin tulevat tiedossa olevat muutokset lisättiin talousarvioon. Vastaavasti merkittävät edellisen tilikauden yksittäiset menot poistettiin talousarviosta. Esimerkiksi hallintokuluissa voi olla vaihtelua vuosittain riippuen esimerkiksi kaupparekisteriin tehtävistä muutoksista tai isännöitsijän lisätyölaskuista johtuen. Lisäksi ulkoalueiden hoitokustannukset ja lämmityskustannukset vaihtelevat merkittävästi esimerkiksi talven kylmyydestä tai runsaslumisuudesta johtuen. Talousarviossa tuloilla pyritään kattamaan arvioidut menot. Vastikemaksun suuruuden asettamista oikealle tasolle pidettiin haastavana, koska samaan aikaan on pyrittävä pitämään maksut kohtuullisina osakkaille, jottei heille ala kertyä maksamattomia vastikkeita tai muita maksuvaikeuksia.

Toisena aiheena haastatteluissa nousi esiin talouden seurantaan liittyvät toimenpiteet. Talousarvion ja toteutuneiden kustannusten seuranta ei haastateltavien mielestä toteutunut tilikauden aikana ja se koettiin haastavaksi varsinkin pienemmissä alle 20 huoneiston taloyhtiöissä. Kuitenkin vastaavasti pienissä taloyhtiöissä yhden osakkaan kerääntyvät saatavat voivat nopeastikin heikentää taloyhtiön taloustilannetta ja maksuvalmiutta. Tämä käy ilmi myös Utterin (2023) tekemässä opinnäytetyössä, jonka mukaan suurimmat vaikutustekijät asunto-

osakeyhtiön maksuvaikeuksiin on vastikkeiden maksamattomuus ja korjausvelka. Haastateltavat pohtivat, että isommissa yli 20 huoneiston taloyhtiöissä taas kustannuksia on jakamassa useampi osakas, jolloin maksuvalmius ei heikkene välttämättä yhtä nopeasti, jos pienellä osalla osakkaista on maksuvaikeuksia. Talouden seuranta tilikaudella voidaan toteuttaa välitilin päätöksellä, joka käsitellään hallituksen kanssa. Tällainen on kuitenkin harvinaista varsinkin pienemmissä taloyhtiöissä. Pääsääntöisesti taloutta seurataan kassatilanteen kautta, eli tarkastellaan säännöllisesti, riittävätkö vastiketulot kattamaan yhtiöön tulevat laskut.

Kolmantena aiheena haastatteluissa esiintyi taloyhtiön maksuvaikeuksien ennaltaehkäisy. Taloyhtiöiden maksuvaikeuksien taustalla pidettiin kahta syytä. Ensimmäinen syy oli liian pieni hoitovastike, eli tulosuunnittelu suhteessa menoihin. Tähän saattaa olla syynä arvioitua suuremmat korotukset kustannuksissa tai yllättävät kulut, kuten yllättävät korjauskulut. Yllättävien isojen korjauskulujen syynä pidettiin yleisesti asunto-osakeyhtiöissä olevaa korjausvelkaa. Esimerkiksi putkiremonttia on siirretty jo vuosia ja sitten tapahtuu peräkkäin useampia vesivahinkoja, joiden korjaaminen on työlästä ja kallista. Pitkään kertynyt korjausvelka aiheuttaa eniten yllättäviä ja suuria kuluja taloyhtiöille. Toisena merkittävänä syynä taloyhtiön maksuvaikeuksille pidettiin osakkaiden maksuvaikeuksia ja kertyviä saatavia. Joissain tilanteissa kertyvät saatavat ovat tahattomia, esimerkiksi automaattisesti toistuvaa maksua ei ole asetettu verkkopankkiin, laskut eivät ole saapuneet pankkivirheitten takia, kuukausittainen maksu on unohtunut maksaa tai jokin muu inhimillinen tai teknillinen virhe. Tällaisissa tilanteissa velallinen korjaa tilanteen joko oma-aloitteisesti tai maksumuistutuksen jälkeen hyvin nopeasti. Toinen ääripää saatavien kertymiseen tarkoituksellinen huolimattomuus tai päätös olla hoitamatta kuukausittaisia maksuvelvoitteita. Taustalla velallisilla saattaa olla monia haastavia ja henkilökohtaisia ongelmia, joiden vuoksi he ovat joko kykenemättömiä hoitamaan maksuja tai taloudellinen tilanne on niin heikko, ettei heillä ole varaa maksaa maksuja. Näissä tilanteissa aktiivisen perinnän merkitys kasvaa ja perintätoimet tulee nopeasti viedä eteenpäin.

Haastateltavien vastauksissa korostui erityisesti asunto-osakeyhtiön talouden suunnittelun merkitys, talouden seuranta ja maksuvaikeuksien ennaltaehkäisy. Haastavina pidettiin tilanteista, joissa hoitovastikkeella kerättävät tulot eivät riitä kattamaan taloyhtiön menoja, eli talousarvion laatimisessa ei ole onnistuttu. Talouden seuranta koettiin tilikauden aikana haastavaksi, mutta tärkeänä toimenpiteenä pidettiin osakkaiden vastikemaksujen seurantaan. Asunto-osakeyhtiön maksuvaikeuksien syynä pidettiin osakkaiden maksamattomia

vastikkeita ja yllättäviä hoito- ja korjauskuluja, joiden taustalla voi olla poikkeukselliset olosuhteet tai korjausvelkaa.

Asunto-osakeyhtiön talouden suunnitteluun käytettävissä olevia keinoja ja työkaluja on useita. Haastatteluissa mainittiin työkaluina ja keinoina erityisesti vuosittain laadittava talousarvio, joka toimii perustana vastikkeiden määritykselle, vastikerahoituslaskemat, joiden avulla voidaan seurata hoito- ja rahoitusvastikkeiden tulojen kohdentumista oikeisiin menoihin, isännöintijärjestelmä seurantatyökaluna esiintyi erityisesti osakkaiden maksuvelvoitteiden seurannassa. Näiden lisäksi sivuttiin kunnossapitotarveselvitystä, jonka avulla voidaan hallita korjausvelkaa ja seurata tulevien isompien hankkeiden aikataulutusta.

Tutkimuksen tuloksista on koostettu muistilista isännöitsijöille talouden suunnittelun ja maksuvalmiuden seurannan tueksi (Liite 2).

## 7 JOHTOPÄÄTÖKSET

Opinnäytetyön ensimmäisenä tutkimuskysymyksenä oli selvittää, mikä aiheuttaa asunto-osakeyhtiön maksuvalmiuden heikkenemisen. Asunto-osakeyhtiön talous perustuu yhteisvastuullisuuteen, jossa osakkaat rahoittavat kiinteistön ylläpidon ja kehittämisen maksamalla yhtiövastiketta (Asunto-osakeyhtiö laki 1599/2009). Kuten teoriaosan kappaleessa 2.1 käytiin läpi, asunto-osakeyhtiön tulot koostuvat pääasiassa hoitovastikkeista, joilla katetaan juoksevat kulut, sekä mahdollisista rahoitusvastikkeista, joilla maksetaan yhtiön ottamia lainoja esimerkiksi peruskorjauksia varten. Vastikkeiden maksuvelvollisuudesta määrää yhtiöjärjestys. Asunto-osakeyhtiön maksuvalmiuden heikkeneminen voi johtua useista samanaikaisista tekijöistä, joita käsiteltiin teoriaosan luvussa 4. Maksuvalmiuden tilanne voi vaihdella suuresti yhtiöittäin, vaikka samat tekijät koskettavatkin samanaikaisesti kaikkia yhtiöitä. Yksi keskeinen syy on osakkaiden maksamattomat vastikkeet, jotka heikentävät yhtiön kassavirtaa ja vaikeuttavat juoksevien menojen kattamista. Lisäksi yleinen kustannustason nousu, kuten energian, palveluiden ja korjausten kallistuminen, kuormittaa taloutta entisestään. Talouden hoidon ennakoimattomuus, esimerkiksi puutteellinen budjetointi tai varautumattomuus yllättäviin menoihin, voi pahentaa tilannetta. Näihin haasteisiin vastaaminen edellyttää huolellista talouden suunnittelua, jossa otetaan huomioon muuttuva maailmantilanne, kustannusten seuranta, vastikerästien aktiivinen perintä sekä korjausvelan hallinta. Teoriaosan kappaleessa 3.1 esitettyjen pitkäaikaisen rahoituksen keinot, ovat keskeisiä keinoja maksuvalmiuden turvaamiseksi ja yhtiön taloudellisen vakauden varmistamiseksi.

Toisena tutkimuskysymyksenä selvitettiin, mitkä asiat vaikuttavat asunto-osakeyhtiön talouden suunnitteluun. Yhtiön taloutta käsiteltiin teoriaosan luvussa 3. Sitä ohjaa hallitus, joka laatii vuosittain talousarvion ja seuraa sen toteutumista. Talouden hallinta edellyttää tarkkaa suunnittelua, kustannusten seurantaa ja ennakointia, jotta yhtiö pystyy vastaamaan sekä arjen menoihin että tuleviin investointeihin. Hyvin hoidettu talous näkyy paitsi maksuvalmiudessa myös kiinteistön arvon säilymisessä korjausvelan hallinnan kautta. Osakkaiden on tärkeää olla tietoisia yhtiön taloudellisesta tilanteesta ja osallistua päätöksentekoon yhtiökouksissa, joissa käsitellään muun muassa tilinpäätös, talousarvio ja mahdolliset investoinnit. Asunto-osakeyhtiön talouden suunnittelu on keskeinen keino maksuvaikeuksien ennaltaehkäisyssä. Talousarvion tulee olla tarkka ja realistinen, perustuen aiempiin toteutuneisiin kuluihin sekä ennakoituihin muutoksiin, kuten inflaatioon ja kustannusten vaihteluihin. Pelkän vuosibudjetin lisäksi tarvitaan pitkäjänteistä suunnittelua, jossa hyödynnetään kunnossapitotarveselvitystä ja pitkän aikavälin taloussuunnitelmaa. Näiden avulla suuremmat korjaukset

voidaan jaksottaa hallitusti ja niihin voidaan varautua ajoissa. Hoitovastikkeen tulee kattaa kaikki juoksevat kulut ilman alijäämää, ja sen tasoa on tarvittaessa tarkistettava vuosittain. Suurempia hankkeita varten on tärkeää suunnitella rahoitus hyvissä ajoin, kilpailuttaa lainat ja arvioida takaisinmaksukyky realistisesti. Lisäksi avoin ja säännöllinen viestintä osakkaille taloudellisesta tilanteesta ja tulevista menoista lisää luottamusta ja kannustaa osallistumaan päätöksentekoon yhtiökokouksissa. Näin rakennetaan vakaa ja ennakoitava talous, joka kestää myös muuttuvia olosuhteita.

Kolmantena tutkimuskysymyksenä oli, miten asunto-osakeyhtiössä voidaan välttyä maksuvaikeuksilta. Teoriaosassa luvussa 4 käytiin läpi asunto-osakeyhtiön talouden haasteita. Keskeisimpiä keinoja maksuvaikeuksien välttämiseksi on taloyhtiön kustannusten nousun seuranta, saatavien aktiivinen perintä ja korjausvelan hallinta.

Opinnäytetyön tutkimuskysymyksiin saatiin toteutetulla tutkimuksella vastauksia. Tutkimuksen kehittämiseksi aineiston keruu olisi voinut olla vielä laajempi, jolloin olisi saatu laajemmin erilaisten isännöitsijöiden näkökulmia esille. Isännöintialan tietokirjallisuutta on julkaistu vähän, eikä alaa ole viime vuosia lukuun ottamatta tutkittu vielä kovinkaan paljon. Lähteiden käytössä on kuitenkin pyritty monipuolisuuteen ja kriittisyyteen. Opinnäytetyön tutkimusta voidaan laajentaa keräämällä haastattelulla lisää erialueilla toimivilta isännöitsijöiltä tai se on muokattavissa esimerkiksi hallituksen jäsenille. Opinnäytetyön tuottama tieto soveltuu myös yleiseen käyttöön asunto-osakeyhtiön talouden suunnittelussa.

Opinnäytetyön jatkotutkimusaiheina voisi olla mielenkiintoista selvittää hallituksen tai osakkaiden näkemyksiä asunto-osakeyhtiön talouteen. Tutkimus voitaisiin toteuttaa myös case-tutkimuksena jollekin taloyhtiölle, jossa talouden suunnittelun kehittämiseen olisi tarvetta.

## LÄHTEET

- Arvonosturi. (25.11.2020). *Taloyhtiön korjausvelka vaikuttaa osakkeiden arvoon*. <https://www.arvonosturi.fi/taloyhtion-korjausvelka-ja-taloyhtiot/>
- Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009.  
<https://finlex.fi/eli?uri=http://data.finlex.fi/eli/sd/2009/1599/ajantasa/2024-06-28/fin>
- Bhose, C. (2023). Asunto-osakeyhtiöiden talousvaikeudet kasvussa. *Kauppalehti* 18.10.2023.
- Etelämaa, J. (2011). Kirjanpito, tilinpäätös ja toimintakertomus. Teoksessa K. Kaivanto, K. Haarma, M. Kangasluoma & A. Jaatinen (toim.), *Isännöinnin käsikirja* (s. 208–251). Kiinteistöalan kustannus Oy.
- Euroopan komissio. (2025). *EU:n toimet energiakriisin ratkaisemiseksi*.
- Heinonen, M. (2020). *Taloyhtiön talous – Hallituksen opas* (3. painos). Kiinteistöalan kustannus Oy.
- Hirsjärvi, S., & Hurme, H. (2008). *Tutkimushaastattelu: Teemahaastattelun teoria ja käytäntö*. Gaudeamus Helsinki University Press.
- Hirsjärvi, S., Remes, P., & Sajavaara, P. (2009). *Tutki ja kirjoita* (15., uud. p.). Tammi.
- Hopsu, V. (12.2.2024). *Hallitus hereillä ja taloyhtiön talous kuntoon*. Kiinteistöliitto.  
<https://www.ukl.fi/hallitus-hereilla-ja-taloyhtion-talous-kuntoon/#c8a59ec2>
- Huotilainen, H. (2023). Taloyhtiöt hoitavat lainojaan pääosin hyvin. *Kauppalehti*.
- Kiinteistöliitto. (i.a.) *Taloyhtiön talous*. <https://www.kiinteistoliitto.fi/taloyhtio/talous/>
- Kiinteistöliitto. (2023). *Talousarvio-ohje taloyhtiöille vuodelle 2024*.  
<https://www.kiinteistoliitto.fi/media/qdrniex4/talousarvio-ohje2024lokakuu2023.pdf>
- Kiinteistöliitto, Isännöintiliitto, Kiinteistöalan hallitusammattilaiset AKHA & oikeusministeriö. (2021). *Taloyhtiön hyvä hallintotapa -suositus* (3. painos). Kiinteistömedia Oy.  
<https://www.kiinteistoliitto.fi/media/xzvpwd1d/taloyhtionhyvahallintotapa-suositus2021.pdf>
- Kirjanpitolaki 1336/1997.  
<https://finlex.fi/eli?uri=http://data.finlex.fi/eli/sd/1997/1336/ajantasa/2024-12-19/fin>
- Kokko, O. (2024). Taas taloyhtiö hakeutuu konkurssiin – ”Kun 46 omistajasta 30 ei maksa vastikkeita, pelivaraa ei ole”. *Taloussanommat*.

- Kuhanen, P. (2011a). Yhtiövastike. Teoksessa K. Kaivanto, K. Haarma, M. Kangasluoma & A. Jaatinen (toim.), *Isännöinnin käsikirja* (s. 82–90). Kiinteistöalan kustannus Oy.
- Kuhanen, P. (2011b). Huoneiston ottaminen yhtiön hallintaan. Teoksessa K. Kaivanto, K. Haarma, M. Kangasluoma & A. Jaatinen (toim.), *Isännöinnin käsikirja* (s. 137–140). Kiinteistöalan kustannus Oy.
- Kirjanpitolautakunta. (2017) *Yleisohje asunto-osakeyhtiöiden ja muiden keskinäisten kiinteistöyhtiöiden kirjanpidosta, tilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta (1.2.2017)*. <https://kirjanpitolautakunta.fi/-yleisohje-asunto-osakeyhtioiden-ja-muiden-keskinaisten-kiinteistoyhtioiden-kirjanpidosta-tilinpaatoksesta-ja-toimintakertomuksesta-1-2-2017->
- Takuusäätiö. (i.a.) <https://www.takuusaatio.fi/selviydy-veloistasi/velkojen-maksukeinot/velkaantumisen-syyt/>
- Lindgren, M. (2022). *Asunto-osakeyhtiöiden talousongelmat* [AMK-opinnäytetyö, Laurea-ammattikorkeakoulu]. Theseus. <https://urn.fi/URN:NBN:fi:amk-2022122131250>
- Osakeyhtiölaki 624/2006. <https://finlex.fi/eli?uri=http://data.finlex.fi/eli/sd/2006/624/ajantasa/2024-11-22/fin>
- Pantzar, M. (21.5.2025). *Suomen Pankki: Taloyhtiölainojen pahin riski ei toteutunut*. Yle. <https://yle.fi/a/74-20163182>
- Rakennusteollisuus RT (i.a.). *Korjausrakentaminen*. <https://rt.fi/vaikuttaminen/korjausrakentaminen/>
- Suulamo, A. (2020). *Taloyhtiön kirjanpito ja tilinpäätös* (14. painos). Kiinteistöalan kustannus Oy.
- Suulamo, A. (2011). Talousarvio. Teoksessa K. Kaivanto, K. Haarma, M. Kangasluoma & A. Jaatinen (toim.), *Isännöinnin käsikirja* (s.198–202). Kiinteistöalan kustannus Oy.
- Uitto, T. (2011). Vuokra- ja vastikesaatavien perintä. Teoksessa K. Kaivanto, K. Haarma, M. Kangasluoma & A. Jaatinen (toim.), *Isännöinnin käsikirja* (s.314–327). Kiinteistöalan kustannus Oy.
- Utter, T. (2023). *Asunto-osakeyhtiön konkurssi* [AMK-opinnäytetyö, Jyväskylän ammattikorkeakoulu]. Theseus. <https://urn.fi/URN:NBN:fi:amk-2023060621878>
- Valtioneuvoston asetus pien- ja mikroyrityksen tilinpäätöksessä esitettävistä tiedoista 1753/2015. <https://finlex.fi/eli?uri=http://data.finlex.fi/eli/sd/2015/1753/ajantasa/2015-12-30/fin>
- Verohallinto. (i.a.). *Asunto-osakeyhtiön rahastoimien varojen tuloverotus*. <https://www.vero.fi/yritykset-ja-yhteisot/verot-ja-maksut/taloyhtioiden-verotus/tuloverotus/asunto-osakeyhtion-rahastoimien-varojen-tuloverotus/>

Viiala, H., & Rantanen, R. (2015). *Näin toimii asunto-osakeyhtiö* (5. painos). Kiinteistöalan kustannus Oy.

## **LIITTEET**

**Liite 1. Muistilista talouden suunnittelusta isännöitsijälle.**

## **Liite 1. Muistilista talouden suunnittelusta isännöitsijälle.**

### **MUISTILISTA: ASUNTO-OSAKEYHTIÖN TALOUDEN SUUNNITTELU**

#### **1. Talousarvio**

Laaditaan vuosittain ja sisältää arviot tuloista ja menoista. Toimii perustana vastikkeiden määrittämiselle ja maksuvalmiuden seurannalle.

#### **2. Erillislaskelmat**

Seurataan, että varat käytetään oikeisiin kohteisiin, kuten hoito- ja rahoitusvastikkeisiin.

#### **3. Tilinpäätösanalyysi**

Tarkastellaan tase, tuloslaskelma ja rahavirtalaskelma. Tunnusluvut, kuten maksuvalmius ja omavaraisuusaste, auttavat arvioimaan taloudellista tilaa.

#### **4. Strateginen suunnittelu**

Pitkän aikavälin suunnitelmat, kuten korjausohjelmat ja investointisuunnitelmat, tukevat ennakoivaa talouden hallintaa.

#### **6. Hallituksen rooli**

Hallituksella on keskeinen vastuu taloudenhoidosta, talousarvion ja tilinpäätöksen hyväksymisestä sekä maksuvalmiuden seurannasta.