

Saimaan ammattikorkeakoulu
Liiketalous Lappeenranta
Laskentatoimi

Annika Metso

Asuntosijoittajan opas asunto-osakeyhtiön valintaan

Opinnäytetyö 2015

Tiivistelmä

Annika Metso

Asuntosijoittajan opas asunto-osakeyhtiön valintaan, 83 sivua, 2 liitettä

Saimaan ammattikorkeakoulu

Liiketalous Lappeenranta

Liiketalouden koulutusohjelma

Laskentatoimi

Opinnäytetyö 2015

Ohjaaja: Yliopettaja Heikki Sintonen, Saimaan ammattikorkeakoulu

Asuntosijoittaminen on yleistynyt sijoitusmuotona. Yhä useammat ihmiset haluavat sijoittaa asuntoihin. Tämä opinnäytetyö tutkii kysymystä: millainen on hyvä asunto-osakeyhtiö asuntosijoittajalle? Opinnäytetyössä selvitetään tärkeimpiä asioita, jotka asuntosijoittajan tulisi huomioida asunto-osakeyhtiöstä ennen sijoitusasunnon ostoa. Työssä käsitellään asunto-osakeyhtiön toimintaa, taloutta, remontteja ja rahoitusta. Työssä käsitellään vain kerrostalomuotoisia yhtiöitä, sillä ne ovat yleisin sijoituskohde asuntosijoittajille.

Empiirinen tutkimusosa toteutettiin tekemällä asiantuntijahaastatteluja. Tutkimukseen haastattelin isännöitsijöitä, kiinteistövälittäjiä ja asuntosijoittajaa.

Asuntosijoittajalle tärkeimpänä tekijänä asunto-osakeyhtiössä voidaan pitää rakennuksen kuntoa. Haastatteluissa esille nousi, että talon jatkuva huoltaminen ja korjaus on tärkein hyvän taloyhtiön tunnusmerkki.

Asuntosijoittaja voi käyttää opinnäytetyötä oppaana asunto-osakeyhtiön valinnassa.

Asiasanat: asuntosijoittaminen, asuntosijoittaja, asunto-osakeyhtiö

Abstract

Annika Metso

A property investor's guide to the selection of a housing corporation, 83 pages,
2 appendices

Saimaa University of Applied Sciences

Business Administration Lappeenranta

Degree Programme in Business Administration

Specialisation in Accounting

Bachelor's Thesis 2015

Instructor: Mr Heikki Sintonen, Principal Lecturer, Saimaa University of Applied
Sciences

Investing in houses has become more popular these days. The purpose of the study was to find the best kind of housing corporation for a property investor. The theoretical part deals with the housing corporation's operations, economy, renovations and financing.

Data for this study were collected by interviewing professionals of the real estate industry and a property investor.

The results of the study show that a property investor should ensure that the condition of the housing corporation has been taken care of properly. The condition of the building is the most important thing for a property investor.

Property investor can use this thesis as a guide to help in selection of a housing corporation.

Keywords: housing investment, property investor, housing corporation

Sisältö

1	Johdanto.....	6
1.1	Tavoitteet.....	6
1.2	Rajaukset.....	7
1.3	Tutkimuskysymys.....	7
2	Yleistä asuntosijoittamisesta.....	8
2.1	Vuokratuoton laskenta.....	9
2.2	Verovähennykset.....	10
3	Asunto-osakeyhtiö.....	11
3.1	Toiminta.....	11
3.1.1	Vastikkeet.....	12
3.1.2	Menot.....	17
3.2	Hallinto.....	19
3.2.1	Yhtiökokous.....	19
3.2.2	Hallitus.....	20
3.2.3	Isännöitsijä.....	20
3.3	Taloyhtiön verosuunnittelu.....	21
3.3.1	Rahastointi.....	21
3.3.2	Asuintalovaraus.....	22
3.3.3	Poistot.....	23
3.3.4	Suurten korjaushankkeiden käsittely.....	23
4	Taloyhtiön talous.....	24
4.1	Tilinpäätös.....	24
4.1.1	Tuloslaskelma.....	25
4.1.2	Tase.....	34
4.1.3	Toimintakertomus.....	41
4.1.4	Liitetiedot.....	42
4.2	Talousarvio.....	42
4.3	Isännöitsijäntodistus.....	43
4.4	Kunnossapitotarveselvitys.....	43
4.5	Energiatodistus.....	44
4.6	Tilintarkastus ja toiminnantarkastus.....	44
5	Remontit.....	45
5.1	Putkiremontti.....	48
5.2	Kattoremontti.....	50
5.3	Julkisivuremontti.....	51
5.4	Parvekeremontti.....	52
5.5	Ikkunaremontti.....	53
5.6	Hissi.....	55
5.7	Vuokranalennukset.....	56
5.8	Osakkaan remontit.....	57
5.9	Uusi vai vanha taloyhtiö.....	58
5.10	Yhteenveto remonteista.....	60
6	Taloyhtiön toiminnan rahoitus.....	62
6.1	Lyhytvaikutteiset menot.....	62
6.1.1	Hoitovastikkeet.....	62

6.1.2	Hoitolaina	62
6.1.3	Luotollinen tili.....	62
6.2	Pitkävaikutteiset menot	63
6.2.1	Korjausvastikkeet	63
6.2.2	Yhtiölaina	63
6.2.3	Remonttilimiitti	65
6.2.4	Henkilökohtainen laina	65
7	Empiirinen tutkimus.....	66
7.1	Tutkimusmenetelmä.....	66
7.2	Reliabiliteetti ja validiteetti	66
7.3	Haastattelut.....	67
7.3.1	Taloyhtiön dokumentit	68
7.3.2	Vastikkeet.....	73
7.3.3	Remontit.....	74
7.3.4	Taloyhtiön sijoittajaystävällisyyden arviointi	76
7.3.5	Tunnusluvut.....	77
7.3.6	Hyvän taloyhtiön tunnusmerkkejä.....	77
7.3.7	Yhteenvedo haastatteluista	78
8	Johtopäätökset	79
	Kuvat.....	84
	Taulukot.....	84
	Lähteet.....	85

Liitteet

Liite 1	Haastattelukysymykset
Liite 2	Haastateltavat

1 Johdanto

Asuntosijoittamista käsitteleviä opinopinnäytetöitä on tehty useita, mutta en löytänyt yhtään sellaista, joka käsittelee pelkästään asunto-osakeyhtiötä asuntosijoittajan näkökulmasta. Siksi mielestäni on perusteltua tehdä aiheesta käsittelevä opinnäytetyö.

Yhä useammat henkilöt ovat kiinnostuneita asuntoihin sijoittamisesta, joten asuntosijoittamista voidaan pitää myös ajankohtaisena aiheena. Vuokra-asunnoille on kysyntää kasvukeskuksissa sijaitsevissa kaupungeissa. Muuttoliike kohdistuu kasvukeskuksiin ja epävakaa taloustilanteessa ihmiset suosivat vuokra-asumista omistusasumisen sijasta. Erityisesti pienille vuokra-asunnoille on kysyntää, sillä yhden ja kahden hengen taloudet ovat yleistyneet suomalaisessa yhteiskunnassa. Tämä tarjoaa asuntosijoittajalle hyviä mahdollisuuksia vuokratuottojen aikaansaamiseen.

Mikäli sijoittaja sijoittaisi pörssiyhtiöön 100 000 euroa, hän todennäköisesti perehtyisi yhtiöön perusteellisesti. Asuntosijoittaja laittaa rahansa sijoitusasuntoon. Siksi asuntosijoittajan olisi erityisen tärkeää perehtyä siihen, millaisesta asunto-osakeyhtiöstä hän hankkii sijoitusasuntonsa. Jos yhtiöön ei ole perehtynyt tarpeeksi hyvin, voivat sijoitusasunnon ylläpitokustannukset nousta odottamattoman korkeiksi ja vuokratuotto jäädä reilusti toivottua pienemmäksi.

Sijoittajan vuokratuottoon vaikuttavat esimerkiksi asunto-osakeyhtiössä käytettävä pääomavastikkeiden kirjanpidollinen käsittelytapa ja taloyhtiön yleinen tapa hoitaa taloutta. Taloyhtiön remontit on otettava myös mukaan vuokratuottolaskelmissa, sillä remonttien kustannukset voivat olla merkittäviä ja tehdä suuren vajauksen sijoittajan kassavirtaan, mikäli ne jätetään huomioimatta.

1.1 Tavoitteet

Opinnäytetyön tavoitteena on selvittää, millainen on hyvä asunto-osakeyhtiö asuntosijoittajan näkökulmasta. Tähän vaikuttavat esimerkiksi yhtiön taloudellinen tila ja tulevat remontit. Myös asunto-osakeyhtiön käytäntö käsitellä esimerkiksi pääomavastikkeet vaikuttaa sijoittajaosakkaan verotukseen.

Teoriaosuudessa käsitellään asunto-osakeyhtiötä, asunto-osakeyhtiön taloutta, remontteja ja niiden rahoitusta. Empiirinen osio tutkii näitä samoja asioita asiantuntija haastatteluiden avulla.

1.2 Rajaukset

Asuntosijoittaminen voidaan jakaa kolmeen vaiheeseen: sijoitusasunnon hankintaan, asunnon hallinnointi eli vuokrausvaiheeseen ja asunnon myyntiin eli realisointiin. Tämä opinnäytetyö keskittyy ensimmäiseen vaiheeseen eli sijoitusasunnon hankintaan.

Asunnon hankintaan kuuluu sopivan kohteen etsiminen. Sijoittajalla on kriteerejä, jotka hän haluaa sijoituskohteen täyttävän. Näitä kriteerejä voivat olla esimerkiksi asunnon sijainti, asunnon hinta ja asunnon neliömäärä. Tämä opinnäytetyö käsittelee yhtä tekijää asunto-osakeyhtiötä ja niitä kriteereitä, jotka asunto-osakeyhtiön tulee täyttää.

Työssä tutkitaan vain kerrostalomuotoisia asunto-osakeyhtiöitä. Kerrostaloyhtiöt ovat yleisimpiä sijoitusasuntokohteita. Muut asunto-osakeyhtiöt kuten rivitaloyhtiöt ja paritalot jätetään opinnäytetyön ulkopuolelle. Näin tarkasteltavat kohteet pysyvät samankaltaisina ja tutkimuksen tulokset ovat vertailukelpoisia. Asumisoikeusasunnot jäävät myös tarkastelun ulkopuolelle. Asumisoikeusasuntoja ei lähtökohtaisesti saa vuokrata eteenpäin vaan omistajan on asuttava itse huoneistossa.

1.3 Tutkimuskysymys

Tutkimuksen pääkysymyksenä on: Millainen on hyvä asunto-osakeyhtiö asuntosijoittajalle? Kysymys on yleisluontoinen ja laaja, mutta se kuvaa hyvin tutkittavaa ongelmaa. Opinnäytetyön on tarkoitus vastata myös seuraaviin kysymyksiin:

- Miten taloyhtiön verosuunnittelu vaikuttaa sijoittajaan?
- Mitä tilinpäätöksestä ja muista asiakirjoista kuten isännöintitodistuksesta tulee katsoa?

- Miten taloyhtiön remontit tulee huomioida sijoituspäätöstä tehtäessä?

Työn tuloksena syntyy opas, josta asuntosijoittaja näkee keskeisimmät asunto-osakeyhtiöön liittyvät asiat.

2 Yleistä asuntosijoittamisesta

Asuntosijoittamisessa tuotto voidaan jakaa kahteen ryhmään: vuokratuottoon ja arvonnousuun. Asuntosijoittamisen kannattavuuteen vaikuttavat bruttovuokratuotto, arvonnousu ja alueelliset kehitystekijät. Bruttovuokra on vuokra, jonka sijoittaja vastaanottaa vuokralaiselta, bruttovuokrasta ei ole vähennetty kuluja. Vuokratuotto on helposti ennakoitavissa ja vakaata tuloa. Viime vuosina myös arvonnousu on tuonut tuottoja asuntosijoittajille. Huonoimmassa tapauksessa asunnon arvo voi myös laskea sijoitusjakson aikana. Arvonnousuun vaikuttavat talouden suhdanteet sekä alueelliset tekijät kuten alueen demografisten ja sosioekonomisten tekijöiden kehitys. Asuntojen hintojen nousun odotetaan hiipuvan tulevaisuudessa. Vuokrien kasvu pysyy sen sijaan voimakkaana kysynnän pysyessä vahvana. (Nortio 2014; PTT 24.6.2014.)

Asuntosijoittaminen on kasvattanut suosiota suomalaisten keskuudessa viime vuosina. Vuokra-asuntojen kysyntä, vakaa arvonkehitys ja alhainen korkotaso tukevat vuokra-asuntojen asemaa sijoitusmarkkinoilla. Omalta osaltaan myös markkinoille tulleet asuntorahastot ovat kasvattaneet asuntosijoittamisen suosiota. Rahastojen kautta yksityishenkilöt pystyvät hajauttamaan asuntosijoituksena yhden asunnon hinnalla. (LähiTapiola 12.12.2013.)

Vuokra-asuntojen kysyntä kasvaa pääkaupunkiseudulla ja muissa suurissa kasvukeskuksissa, niihin kohdistuvan muuttoliikenteen johdosta. Erityisesti pienille vuokra-asunnoille on kysyntää. Tilastokeskuksen mukaan yli puolet 20–29 vuotiaista asui vuokra-asunnossa vuonna 2014. Sijoittajat ovat olleet viimeaikoina kiinnostuneita näiden pienten asuntojen tuotoista. (Realia 2015; Tilastokeskus 14.10.2015.)

Työmarkkinoiden muutoksen johdosta vuokra-asuntojen kysyntä kasvaa. Etätyön yleistymisen ja työpaikkojen keskittyminen kasvukeskuksiin lisää vuokra-asuntojen tarvetta. Markkinoilla on joukko ihmisiä, jotka haluavat pitkäaikaisiksi vuokra-asujiksi. Omistusasuntoa ei ole varaa hankkia tai siihen ei haluta sitoutua muuttuvassa työmarkkinatilanteessa. (Hallman 10.6.2014.)

2.1 Vuokratuoton laskenta

Vuokratuotto on asunnosta saatavaa säännöllistä kassavirtaa. Tämän laske-
miseksi tulee selvittää asunnosta saatava vuokran määrä ja asuntoon kohdistu-
vat juoksevat kulut. Hyvä on kiinnittää huomio myös peruskorjaustarpeisiin ja
asunnon tyhjillään oloon. (Vuokranantajat a.) Pyydettävä vuokran määrä on
suhteutettava alueen vuokratason. Vuokratasoa on helppo selvittää internetis-
tä vuokrailmoituksia selailemalla. (Vuokranantajat b.) Asuntojen vuokratuotot
liikkuvat 3-6 % tuntumassa (Orava & Turunen 2013, 41).

Todellisen vuokratuoton laskeminen on tärkeää asuntosijoittajalle. Silti suurin
osa vuokranantajista ei osaa laskea tuottoa. Vuokratuoton laskentakaava velat-
tomalle asunnolle:

$$\frac{(\text{vuokra} * 11\text{kk}) - (\text{hoitovastike} + \text{hoitokulut} * 12\text{kk})}{\text{velatonhinta} + \text{remonttikulut} + \text{varainsiirtovero}} * 100 \% = \text{vuokratuotto}$$

Jos asuntoa ei osteta velattomana vaan maksetaan myyntihinta, lasketaan
vuokratuotto samalla kaavalla, mutta hoitovastike korvataan yhtiövastikkeella ja
velatonhinta myyntihinnalla:

$$\frac{(\text{vuokra} * 11\text{kk}) - (\text{yhtiövastike} * 12\text{kk})}{\text{myyntihinta} + \text{remonttikulut} + \text{varainsiirtovero}} * 100 \% = \text{vuokratuotto}$$

(Mäntylä 2012; Orava & Turunen 2013, 57.)

Myyntihinta = hinta jonka ostaja maksaa myyjälle

Velatonhinta = myyntihinta + asunto-osakkeeseen kohdistuva yhtiölainanosuus

Yhtiölainan osuutta maksetaan pääomavastikkeena yhtiölle tai lainaosuuden voi maksaa yleensä kokonaan myös pois. Velaton hinta kuvaa parhaiten asunnosta maksettavaa kokonaishintaa. (OP-Kiinteistöt.)

Kassavirtaan ei kannata laskea 12 kuukauden vuokratuloja vaan esimerkiksi 11 kuukautta, jolloin yhden kuukauden vajaakäyttö (tyhjä kuukausi, vuokralaisen etsintä/vaihtuminen) on otettu huomioon laskennassa. Hoitovastikkeen lisäksi kannattaa varata muihin hoitokuluihin esimerkiksi 0,50 euroa/m²/kuukausi. (Mäntylä 2012.) Kahden prosentin varainsiirtovero maksetaan ostetun asunnon velattomasta hinnasta. Vero on maksettava kahden kuukauden kuluessa luovutussopimuksen tekemisestä. (Vero a.) Sijoittajan on myös huomioitava tulevat remontit laskelmassa. Esimerkiksi linjasaneeraukseen, joka on yksi putkiremontin toteutustavoista, on varattava vähintään 500 euroa neliötä kohden. Remontin johdosta aiheutuneet tyhjätkuukaudet pienentävät myös tuottoa entisestään. Asunnon koosta riippuen on syytä varata myös muutama tuhat euroa pintaremontteihin ja kodinkoneiden uusimiseen ja korjaukseen. (Orava & Turunen 2013, 57–58.)

2.2 Verovähennykset

Vuokratulosta maksetaan pääomatuloveroa. Vuonna 2015 pääomaverotuloa maksetaan 30 % 30 000 euroon asti. Jos pääomatuloja on yli 30 000 euroa, ylimenevältä osalta maksetaan 33 % veroa. (Vero b.)

Asuntosijoittaja saa vähentää sijoitustoimintaan liittyvät menonsa joko vuokratulosta tai asuntoa pois myydessä myyntivoitosta. Lähtökohtaisesti kaikki kulut, jotka liittyvät sijoitusasuntoon ovat vähennyskelpoisia. Asuntoon liittyvät juoksevat kulut ovat käytännössä hoitovastiketta ja vesimaksuja, jotka ovat vähennettävissä suoraan vuokratulosta. Suoraan vuokratulosta voidaan vähentää myös sijoitusasuntoon tehdyt hankinnat, kuten uusi jääkaappi. (Orava & Turunen 2013, 255.)

Mikäli yhtiö perii pääomavastiketta, se on vähennyskelpoinen, joko suoraan vuokratulosta tai asunnon myynti- eli luovutusvoitosta, riippuen siitä miten taloyhtiö käsittelee vastikkeet kirjanpidossaan (Orava & Turunen 2013, 222).

Jos sijoitusasunnon ja kodin väliset matkakulut voi myös vähentää. Verottajan hyväksymä kilometrikorvaus omaa autoa käyttävältä vuonna 2015 on 0,25 euroa/kilometri. (Vero c; Orava & Turunen 2013, 255.)

3 Asunto-osakeyhtiö

Suomessa on tällä hetkellä yli 85 000 asunto-osakeyhtiötä ja vuosittain perustetaan satoja uusia yhtiöitä. Valtaosa asunto-osakeyhtiöistä sijaitsee kaupungeissa ja kasvukeskuksissa. Yli 43 % maamme asunnoista on asunto-osakeyhtiöissä ja asukkaita näissä on yli kaksi miljoonaa. (Arjasmaa & Kaivanto 2014, 17.)

3.1 Toiminta

Asunto-osakeyhtiöiden toiminnan perustana ovat asunto-osakeyhtiölaki ja yhtiöjärjestys. Asunto-osakeyhtiölaki säätelee yhtiöiden toimintaa. Jokaisella yhtiöllä on myös yhtiöjärjestys, jossa määrätään tarkemmin yhtiön toiminnasta. (Viiala & Rantanen 2015, 15.)

Osakkaiden yhdenvertaisuus on yksi keskeisimmistä asunto-osakeyhtiöiden toiminnan periaatteista. Yhdenvertaisuusperiaatteen tarkoituksena on suojella vähemmistöosakkaita. Periaatteen mukaan kaikki osakkeet tuottavat yhtiössä yhtäläiset oikeudet, jollei yhtiöjärjestys määrää toisin. (Asunto-osakeyhtiölaki 1:10§.)

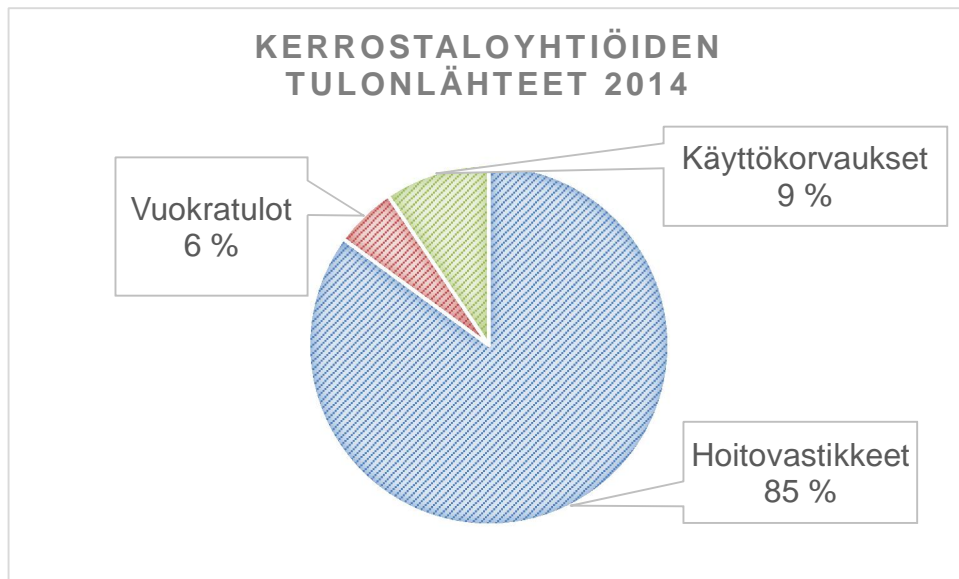
Taloyhtiöiden tavoitteena ei ole voiton tuottaminen, vaan menojen kattaminen. Verotettavan tuloksen syntyminen pyritään estämään, jotta ylimääräiset verokulut vältetään. Taloyhtiötä ja liiketoimintaa harjoittavaa yritystä ei pitäisi siis verrata toisiinsa, sillä näiden tavoitteet ovat erilaiset. Kuvassa 1 on kuvattu asunto-osakeyhtiön ja liiketoimintaa harjoittavan yrityksen eroja. (Heinonen 2012, 16–17.)

<p style="text-align: center;">Liiketoimintaa harjoittava yritys</p>	<p style="text-align: center;">Asunto-osakeyhtiö</p>
<ul style="list-style-type: none"> • voiton tuottaminen • osingonjako • kasvun tavoittelu • omistajat sijoittavat pääoman • asiakkaat kerryttävät juoksevat tulot 	<ul style="list-style-type: none"> • omien menojen kattaminen • ei voittoa, ei osinkoa • ei tavoittele kasvua • omistajat sijoittavat pääoman • omistajat kerryttävät juoksevat tulot

Kuva 1: Erot liiketoimintaa harjoittavan yrityksen ja asunto-osakeyhtiön välillä (Heinonen 2012, 17).

3.1.1 Vastikkeet

Taloyhtiöiden pääasiallisena tulonlähteenä toimivat hoitovastikkeet. Asuinhuoneistojen hoitovastikkeet nousivat 6,2 % vuodesta 2013 vuoteen 2014. Muita tulonlähteitä ovat vuokratulot ja käyttökorkvaukset. Kokonaisuudessaan yhtiöiden tuotot nousivat 6,1 %. Käyttökorkvaukset ovat maksuja taloyhtiön palveluista, joista ei ole määräystä yhtiöjärjestyksessä. Näitä ovat esimerkiksi sauna- ja autopaikkamaksut. (Tilastokeskus 11.9.2015a; Heinonen 2012, 92.) Kuvassa 2 on kuvattu taloyhtiön tulonlähteet.



Kuva 2: Kerrostaloyhtiöiden tulonlähteet vuonna 2014 (Tilastokeskus 11.9.2015a).

Taloyhtiö perii osakkailtaan vastikkeita kattamaan yhtiön kuluja. Perimisestä määrätään yhtiöjärjestyksessä. Vastikkeen perusteena käytetään yleensä huoneiston pinta-alaa, joskus myös osakkeiden lukumäärää. Erityyppisiä vastikkeita ovat hoito-, pääoma-, erityis-, ja kulutusvastikkeet. (Tomperi 2011, 104.)

Kiinteistön tavanomaisia hoitomenoja varten peritään hoitovastiketta. Keskimääräinen hoitovastike vuonna 2014 oli 3,98 euroa/neliö/kuukausi. (Tilastokeskus 11.9.2015a.)

Tulevia korjausmenoja varten kerättävää hoitovastiketta kutsutaan yleensä korjausvastikkeeksi. Korjausvastikkeet kerätään ennen korjaushankkeen aloittamista. Korjausvastikkeet esitetään kiinteistön tuotoissa, mieluiten omana eränä hoitovastikkeiden alapuolella. (Tomperi 2011, 104.)

Asunto-osakkeeseen voi kohdistua yhtiölainaosuutta. Pääoma- eli rahoitusvastiketta peritään yhtiön lainojen lyhennyksiin, korkoihin ja muita rahoitusmenoja varten niiltä osakkailta, jotka eivät ole maksaneet lainaosuuttaan (Tomperi 2011, 104).

Erityisvastikkeet ovat tavanomaisesta tavasta poikkeavalla tavalla perittyjä vastikkeita. Kun korjauksesta tai uudistuksesta saatavat hyödyt ja kulut ovat yhtä

suuret jokaiselle huoneistolle, esimerkiksi kaapelitelevision asentaminen, voi yhtiökokous päättää, että kukin huoneiston osakas maksaa yhtä suuren summan vastiketta. (Tomperi 2011, 104.)

Kulutusperusteinen vastike on esimerkiksi vesivastike. Se perustuu huoneiston asukasmäärään tai mitattuun kulutukseen. (Tomperi 2011, 104.)

Osakkaalta kuukausittain perittävää vastiketta kutsutaan yleisesti yhtiövastikkeeksi. Yhtiövastike=hoitovastike + rahoitusvastike + mahdolliset erityisvastikkeet. (Furuhjelm & Haarma 2013, 11.)

Asunto-osakeyhtiön toimintakertomuksen tulee sisältää tiedot yhtiö vastikkeen käytöstä, jos vastike voidaan periä eri tarkoituksiin eri perustein. Vastikerahoituslaskelma on suoriteperusteinen rahavirtalaskelma, joka antaa tietoa vastikkeiden riittävydestä ja käytöstä. Tarkoituksena on pitää erillään, eri tarkoituksiin perityt varat. Laskelmassa esitetään myös lainojen nostot ja maksut sekä taseeseen aktivoituneet erät. Vastikerahoituslaskelma on kumulatiivinen, joten siinä otetaan huomioon edellisestä tilikaudelta siirtyneet yli- tai alijäämät. (Asunto-osakeyhtiölaki 10 § 5; Tomperi 2011, 115–116.)

Jokaisesta vastikkeesta (hoitovastike, pääomavastike, erityisvastikkeet) laaditaan oma vastikelaskelma. Mikäli taloyhtiössä kerätään useita eri vastikkeita, laaditaan niistä jokaisesta oma laskelmansa. Mikäli taloyhtiö kerää vain yhtä vastiketta, ei vastikelaskelman teko ole pakollista. (Asunto-osakeyhtiölaki 10 § 5; Heinonen 2012, 114.)

Esimerkki: Hoitotalouden vastikelaskelma (Heinonen 2012, 115).

<u>Hoitotuotot</u>		
<i>Hoitovastikkeet</i>	200 000,00	
<i>Vuokrat</i>	20 000,00	
<i>Käyttökorvaukset</i>	2 000,00	<u>222 000,00</u>
<u>Hoitokulut</u>		
<i>Kiinteistön hoitokulut</i>	-225 000,00	
<i>Taseeseen aktiovoidut hankinnat</i>	-3 000,00	<u>-228 000,00</u>
<i>Hoitovastike alijäämä</i>		-6 000,00
<i>Edellisten tilikausien ylijäämä</i>		9 000,00
<i>Siirtyvä hoitovastikealijäämä</i>		<u>3 000,00</u>

Esimerkissä yhtiö on hankkinut ruohonleikkurin 3 000,00 joka on aktivoitu suoraan taseeseen, joten se ei näy tuloslaskelmassa. Muut erät on poimittu yhtiön tuloslaskelmasta suoraan. (Heinonen 2012, 115.)

Esimerkki: Pääomavastikelaskelma (Heinonen 2012, 123).

<u>Pääomatuotot</u>		
<i>Pääomavastikkeet</i>	38 000,00	
<i>Lainaosuussuoritukset</i>	24 000,00	<u>62 000,00</u>
<u>Pääomakulut</u>		
<i>Korkokulut</i>	-3 900,00	
<i>Muut rahoituskulut</i>	-100,00	
<i>Lainan lyhennykset</i>	-30 000,00	
<i>Lainaosuussuoritukset</i>	-24 000,00	<u>-58 000,00</u>
<i>Pääomavastikealijäämä</i>		4 000,00
<i>Edellisten tilikausien alijäämä</i>		-3 500,00
<i>Siirtyvä pääomavastikealijäämä</i>		<u>500,00</u>

Esimerkilaskelmassa tilikaudella on peritty vastiketta enemmän kuin lainanhoitomenojen kattaminen vaatii. Tämä johtuu tarpeesta kattaa edellisen tilikauden pääomavastikealijäämä. (Heinonen 2012, 123.)

Jos vastikelaskelmaan jää suuri alijäämä, vastikkeet eivät ole riittäneet kattamaan taloyhtiön menoja. Yhtiökokous voi päättää nostaa vastikkeiden määrää

tulevaisuudessa, jotta alijäämää ei enää syntyisi. Vastikealijäämät paikataan lähtökohtaisesti seuraavalla tilikaudella. (Vattulainen 19.10.2014; Heinonen 2012, 129.)

Jos taas syntyy suuri ylijäämä, tulisi toimintakertomuksessa kertoa mihin tarkoitukseen varat on suunniteltu käyttää. Ylijäämä voidaan jättää rahoitusreserviksi yllättäviä menoja varten tai se voidaan varata käytettäväksi tuleviin korjauksiin. (Kupila 10.8.2015.)

Vastikekohtaista rahoitustilannetta arvioitaessa tärkeintä on katsoa riittivätkö kerätyt vastikkeet kattamaan vastikkeilla katettavaksi tarkoitetut menot. Hoitotalouden puolella taloyhtiöllä voi olla hoitoylijäämää yllättäviä menoja varten. Pääomavastikkeen jäämän tulisi olla aina lähellä nollassa, ellei ylijäämän keräyttäminen ole perusteltua esimerkiksi lähestyvän lainanlyhennyspäivän johdosta. (Heinonen 2012, 129.)

Taloyhtiön varat saattavat riittää kaikkien menojen kattamiseen vaikka, jokin vastikelaskelma osoittaisikin suurta alijäämää. Tämä on mahdollista, kun joku toinen vastike on samaan aikaan ylijäämäinen ja näillä varoilla katetaan alijäämäisen vastikkeen kuluja. Taloyhtiön tulee kuitenkin välttää toisen vastikkeen kulujen kattamista toisella vastikkeella, muuten osakkaiden yhdenvertainen kohtelu vastikeperinnässä voi vaarantua. (Heinonen 2012, 129–130.)

Vastikelaskelmat laaditaan tilinpäätöstietojen pohjalta, niissä huomioidaan kaikki erät joihin liittyy rahoitustapahtuma. Tämän vuoksi vastikelaskelmien muodostaman kokonaisuuden eli eri vastikelaskelmien yhteissumman tulee täsmätä taseen puolelta laskettavissa olevaan rahoitusasemaan. (Heinonen 2012, 127.)

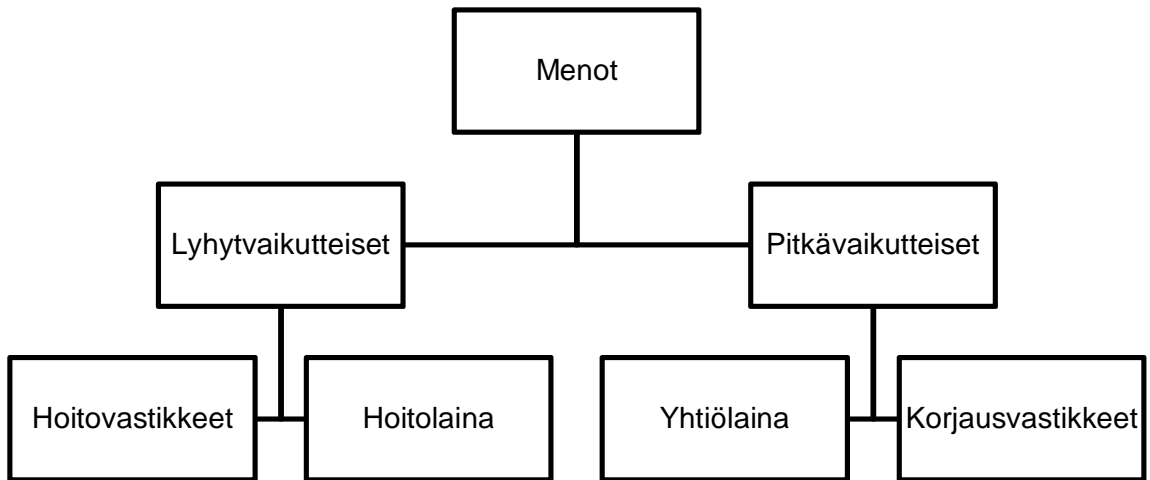
Esimerkki: Vastikelaskelmien täsmäytys (Heinonen 2012, 128.)

<i>Hoitovastikejäämä</i>	<i>3 000,00</i>
<i>Pääomavastikejäämä</i>	<i>500,00</i>
<i>Kokonaisjäämä</i>	<i>3 500,00</i>
<hr/>	
<i>Taseen rahoitusomaisuus</i>	<i>6 000,00</i>
<i>– lyhytaikainen vieraspääoma ilman seuraavan vuoden lainanlyhennyksiä</i>	<i>– 2 500,00</i>
<i>Taseen rahoitusasema</i>	<i>3 500,00</i>

Taseen rahoitusasema kuvaa taloyhtiön lyhyen tähtäimen rahoituksellista tilannetta eli maksuvalmiutta. Jos laskelman lopputulos on positiivinen, taloyhtiön lyhytaikaiset rahoitusvarat riittävät lyhytaikaisten velkojen maksuun. (Heinonen 2012, 128.)

3.1.2 Menot

Taloyhtiön menot voidaan jakaa lyhyt- ja pitkävaikutteisiin menoihin. Lyhytvaikutteiset menot vaikuttavat vain kyseisen tilikaudenaikana taloyhtiöön. Pitkävaikutteisten menojen vaikutusaika on sen sijaan pidempi. Kuvassa 3 on kuvattu pitkä- ja lyhytvaikutteisiin menojen kattamista. (Heinonen 2012, 45.)



Kuva 3: Lyhyt- ja pitkävaikutteisten menojen kattaminen (mukaillen Heinonen 2012, 46–49).

3.1.2.1 Lyhytvaikutteiset menot

Lyhytvaikutteisia eli juoksevia menoja ovat esimerkiksi kiinteistönhuolto- ja ylläpitomenot kuten siivous, sähkö, lämmitys ja jätehuolto. Juoksevat menot pitäisi saada katettua kuukausittain osakkailta perityillä hoitovastikkeilla.. Hoitovastiketuoloja täydentävät usein saadut vuokratulot ja erilaiset käyttökorvaukset kuten sauna- ja autopaikkamaksut. (Heinonen 2012, 46.)

Mikäli taloyhtiön talous on painunut alijäämäiseksi yllättävien lisämenojen tai liian pieninä kerättyjen hoitovastikkeiden vuoksi, joudutaan juoksevia hoitomenoja kattamaan hoitolainalla. Hoitolainan kustannukset eli lyhennykset ja korkokulut kerätään myöhemmin osakkailta osana hoitovastiketta. (Heinonen 2012, 46.) Lisää hoitolainasta luvussa 6 Taloyhtiön toiminnan rahoitus.

3.1.2.2 Pitkävaikutteiset menot

Pitkävaikutteiset menot rahoitetaan viimekädessä aina osakkailta kerättävillä varoilla. Pitkävaikutteisia hankkeita ovat kaikki taloyhtiön merkittävät erillisrahoitettavat hankkeet, esimerkiksi uudistus-, perusparannus- ja peruskorjaushankkeet. (Heinonen 2012, 47.)

Hanke voidaan rahoittaa kokonaan tai osittain osakkaiden maksamilla suorituksilla ennen hankkeen valmistumista. Tällaisia ennakoon kerättäviä varoja ovat:

- korjausvastikkeet
- hankeosuussuoritukset (Heinonen 2012, 47.)

Jos hanke rahoitetaan yhtiölainalla, osakkaiden maksamat rahasuoritukset käytetään lainojen lyhennykseen. Yhtiölainaa voidaan lyhentää:

- lainaosuussuorituksilla
- pääomavastikkeilla (Heinonen 2012, 48.)

Pitkävaikutteisten menojen kattamisesta lisää luvussa 6 Taloyhtiön toiminnan rahoitus.

3.2 Hallinto

Asunto-osakeyhtiön ylin päättävä elin on yhtiökokous. Yhtiökokous valitsee hallituksen. Hallitus huolehtii yhtiön hallinnosta ja toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä. Hallitus valitsee yhtiölle isännöitsijän, jos yhtiöjärjestyksessä niin määrätään tai yhtiökokous päättää niin. Isännöitsijän tehtävänä on yhtiökokouksen ja hallituksen päätösten toimeenpano. (Asunto-osakeyhtiölaki 7 § 1; Taloyhtiö a.)

3.2.1 Yhtiökokous

Yhtiökokous käyttää ylintä päätäntävaltaa asunto-osakeyhtiössä. Osakkaat käyttävät äänivaltaa yhtiökokouksissa. Yhden osakkaan vaikutusmahdollisuudet ovat suuret verrattuna esimerkiksi pörssiyritysten osakkeenomistajiin. Sijoittajan on tärkeä siis olla kokouksissa mukana vaikuttamassa taloyhtiön asioihin. Esimerkiksi remonteista keskustellaan lähes poikkeuksetta kaikissa yhtiökokouksissa, vaikka ne eivät varsinaiseen esityslistaan kuulukaan, viimeistään ne otetaan esille kohdassa ”Muut asiat” tai varsinaisen kokouksen jälkeen. Asuntosijoittajan huomion tulisi olla remonttien toteutuksessa ja kustannuksissa. (Orava & Turunen 2013, 219–220.)

Päätöksenteossa noudatetaan yleisesti enemmistöperiaatetta. Enemmistöpäätöksen mukaan osakkaat päättävät yhtiön asioista annettujen äänten enemmistöllä ellei laki tai yhtiöjärjestys määrää asiasta toisin. (Asunto-osakeyhtiölaki 1:6§.)

3.2.2 Hallitus

Asunto-osakeyhtiön hallitukseen on valittava 3–5 varsinaista jäsentä, jollei yhtiöjärjestys määrää toisin. Hallitukseen on valittava myös vähintään yksi varajäsen, jos varsinaisia jäseniä on vähemmän kuin kolme. (Asunto-osakeyhtiölaki 7:8§.) Yhtiökokous valitsee jäsenet. Valitseminen edellyttää kuitenkin valitun jäsenen suostumusta. Varsinaisia pätevyys vaatimuksia ei hallituksen jäsenille ole. Asunto-osakeyhtiölaki 7:10§ määrää kuitenkin seuraavista kelpoisuusvaatimuksista, hallituksen jäsenen on oltava fyysinen henkilö, täysi-ikäinen, eikä hänen toimintakelpoisuutta ole rajoitettu edunvalvojalla eikä hän ole liiketoimintakiellossa tai konkurssissa. (Arjasmaa & Kaivanto 2014, 46.)

Hallitus huolehtii yhtiön hallinnosta, kiinteistön ja rakennuksen ylläpidosta, valvoo kirjanpidon ja varainhoitoa ja muun toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä. Hallitus ei kuitenkaan voi ryhtyä toimiin, jotka laajakantoisia tai epätavallisia, tai vaikuttavat oleellisesti osakkaiden huoneistojen käyttöoikeuksiin ja maksuvellisuuksiin, ilman yhtiökokouksen päätöstä. (Arjasmaa & Kaivanto 2014, 36.)

Asuntosijoittaja kannalta ihanteellista on, että taloyhtiön hallituksessa on henkilöitä, jotka ovat aidosti kiinnostuneita tehtäviensä hoitamisesta ja ovat perehtyneitä hallituksen toimintaan. Mitä useammalta alalta hallituksessa on osaamista (esimerkiksi taloudellinen, tekninen ja juridinen osaaminen), sitä paremmin hallitus osaa hoitaa yhtiötä. (Arjasmaa & Kaivanto 2014, 46–47.)

3.2.3 Isännöitsijä

Isännöitsijän yleisenä tehtävänä on pitää huolta kiinteistön ja rakennuksen ylläpidosta sekä hoitaa yhtiön päivittäistä hallintoa hallituksen ohjeiden mukaan. Isännöitsijä vastaa myös yhtiön kirjanpidon lainmukaisuudesta ja siitä että varainhoito on järjestetty luotettavasti. (Arjasmaa & Kaivanto 2014, 52–53.)

Hallitus valitsee isännöitsijän taloyhtiöön. Yhtiökokous ei voi valita isännöitsijää. Isännöitsijäksi voidaan valita myös yhteisö, tällöin yhteisön on ilmoitettava kuka on päävastuullinen isännöitsijä. Asunto-osakeyhtiölaki ei ole asettanut ammattitaito tai pätevyysvaatimuksia isännöitsijälle. Hallituksen vastuulle jää valita pätevä isännöitsijä tai isännöintiyritys. (Arjasmaa & Kaivanto 2014, 56–59.)

Taloyhtiön kunto on usein isännöitsijän varassa. Osakkaiden voi olla vaikea arvioida rakennuksen kuntoa ja remonttien kiireellisyyttä, joten isännöitsijän ammattitaito on merkittävässä roolissa. (Orava & Turunen 2013, 220.)

3.3 Taloyhtiön verosuunnittelu

Muista yhtiöistä poiketen taloyhtiöiden tarkoituksena ei ole tuottaa voittoa omistajilleen. Tuloja hankintaan vain sen verran, että menot saadaan katettua. Kun voittoa ei synny ei myöskään tuloveroa tarvitse maksaa. Taloyhtiöt ovat kuitenkin verovelvollisia yhteisöjä, joten toisinaan veroseuraamusten välttämiseksi on turvaututtava erilaisiin tilinpäätöksen järjestelykeinoihin. (Heinonen 2012, 61.) Järjestelykeinoilla voidaan tilikauden tulosta kasvattaa tai pienentää. Taloyhtiöiden tavoitteena on saada aikaan nollatulos, jolloin verotettavaa tuloa ei muodostu. Mikäli tuloksesta on tulossa tappiollinen, voidaan tulosta kasvattaa jättämällä poistot tekemättä. Usein tulosta joudutaan kuitenkin pienentämään. (Heinonen 2012, 62.)

3.3.1 Rahastointi

Varat jotka ovat kerätty osakkailta, ovat taloyhtiölle lähtökohtaisesti veronalaista tuloa. Osakkaiden kerryttämät tulot näkyvät tuloslaskelmassa tuottoina ja ovat tällöin veronalaista tuloa. Taseessa näkyvät oman pääoman sijoitukset ovat taas yhteisölle verovapaita. Rahastointimenettelyssä tuloerät siirretään tuloslaskelmasta taseen, jolloin varoja käsitellään pääomasijoituksina. Osakkaiden tekemät pääomasijoitukset näkyvät taloyhtiön omassa pääomassa erinimisinä rahastoina. Rahastointia käyttämällä taloyhtiö siis pienentää verotettavaa tuloaan. (Heinonen 2012, 51–53; Vuokranantajat 2013.)

Yhtiökokouksen tulee päättää rahastoinnista sen tilikauden aikana, jolta rahastointi tehdään. Normaalisti rahastoinnista päätetään jo varsinaisessa yhtiöko-

kouksessa. Yhtiökokous voi valtuuttaa hallituksen tekemään rahastointipäätöksen. Valtuutuksen tulee sisältää kuitenkin reunaehdot rahastoinnille. Näin hallitus voi päättää rahastoinnista tilinpäätöskokouksessa, jos se on tarpeellista tilinpäätöksen kannalta. (Heinonen 2012, 54; Vuokranantajat 2013.)

Tulevia korjauksia varten voidaan kerätä etukäteen rahaa osakkailta perittävällä vastikkeella, jota kutsutaan yleensä korjausvastikkeeksi. Korjausvastikkeet rahastoidaan perusparannus- tai korjausrahastoon, jos niiden tuloutuminen tuloslaskelmaan veronalaisiksi tuloiksi halutaan välttää. Tätä toimintatapaa kutsutaan korjausvastikkeiden ennakkorahastoinniksi. Ennakkoon kerättyjen varojen tulee näkyä yhtiön rahoitusomaisuudessa, kunnes varoilla toteuttava hanke käynnistyy. Korjausvastiketta voidaan kerätä tiettyä tarkoitusta varten tai yksilöimättä tulevaa käyttötarkoitusta. Jos vastike kerätään yksilöityä tarkoitusta varten, tulee varat käyttää tähän nimettyyn tarkoitukseen. (Heinonen 2012, 56.)

Sijoittajaosakkaan kannalta pääomaerien tuloutus on rahastointia parempi vaihtoehto, sillä sijoittajaosakas ei voi vähentää rahastoituja pääomavastikkeita vuokratuottojen verotuksessa. Yhtiön veronalaisina tuloina tulouttavat pääomavastikkeet taas ovat vähennyskelpoisia kuluja sijoittajan vuokratuottojen verotuksessa. Rahastoidut pääomavastikkeet huomioidaan sijoittajaosakkaalla vasta asuntoa myytäessä, silloin maksetut pääomavastikkeet pienentävät luovutusvoiton määrää. Myös rahastoidut hanke- ja lainaosuussuoritukset huomioidaan vasta asunnon myynti vaiheessa. Mikäli taloyhtiö tulouttaa hanke- ja lainaosuussuoritukset tuloslaskelmaan, ovat ne vähennyskelpoisia heti maksuvuotena. (Heinonen 2012, 71.)

3.3.2 Asuintalovaraus

Tilikauden tulosta voidaan tehokkaasti alentaa tekemällä asuintalovarausta. Asuintalovaraus on ennenaikainen kulukirjaus, sillä varaudutaan etukäteen tulevia menoja varten. Rahastoinnin lailla asuintalovaraus on taloyhtiölle verovapaa keino varautua tuleviin kuluihin. Varaus kirjataan sekä tuloslaskelmaan että taseeseen, varausta muodostettaessa ei tarvitse määritellä mihin varaus käytetään. Asuintalovarausta voidaan käyttää myös vuosikuluina vähennettäviin kuluihin. Varaus voidaan tehdä, kun rakennuksen pinta-alasta yli puolet on

asuinkäytössä ja tilaa on vähintään 200 neliötä. Maksimi varaus on 68 euroa neliötä kohden vuodessa. Varaus on purettava 10 vuoden kuluessa varauksen tekemisestä ja varausta voidaan purkaa asteittain. Varauksen purusta aiheutuva positiivinen tulosvaikutus voidaan eliminoida muodostamalla uusi asuintalovaraus. (Heinonen 2012, 69–70; Kiinteistöliitto.)

3.3.3 Poistot

Asunto-osakeyhtiöitä ei ole velvoitettu tekemään tilinpäätöksessään suunnitelman mukaisia poistoja. Kuluvan omaisuuden kuten rakennusten ja koneiden hankintameno voidaan poistaa halutulla tavalla omaisuuden taloudellisena vaikutusaikana. Poiston suuruus voi vaihdella nollan ja elinkeinoverolain sallimien maksimipoistojen välillä. Elinkeinoverolain sallimat maksimipoistot ovat 4 % asuinrakennuksista ja 7 % myymälä- ja varastorakennuksista. Koneiden ja kaluston osalta maksimipoisto on 25 % poistamatta olevasta menojäännöksestä. Taloyhtiö pyrkii tekemään poistoja vain sen verran, ettei tilikaudelle jää veronalaista voittoa. Taloyhtiöllä on yleensä niin suuri poistopohja rakennuksessa, ettei voittoa tarvitse näyttää. (Heinonen 2012, 68; Tomperi 2011, 122.)

3.3.4 Suurten korjaushankkeiden käsittely

Suuret korjaushankemenot voidaan jakaa perusparannus- ja vuosikorjausmenoihin. Nämä kaksi eroavat verotukselliselta ja kirjanpidollisesta luonteeltaan. Perusparannuskorjaus nostaa rakennuksen laatutasoa. Perusparannusta on esimerkiksi parvekelasien asentaminen. Vuosikorjauksella rakennus saatetaan alku-peräiseen kuntoon eli korjaus ei nosta laatutasoa vaan ylläpitää alkuperäistä kuntoa. Vuosikorjausta on esimerkiksi julkisivun huolto. (Heinonen 2012, 65–66; Vuokranantajat 2013.)

Perusparannuskorjaukset on aktivoitava taseeseen. Vuosikorjaukset käsitellään pääsääntöisesti valmistumisvuoden kuluna. Jos vuosikorjaus on suurehko ja se kasvattaa rakennuksen taloudellista pitoaikaa, korjausmenot on mahdollista aktivoida taseeseen. Kuitenkin jos kyse on vaurioituneen omaisuuden ennalleen saattamisesta, ovat suuretkin vuosikorjaukset käsiteltävä vuosikuluna. Vuosikuluna käsitellyn hankkeen rahoittamiseksi kerätyt pääomavastikkeet sekä lainaja hankeosuussuoritukset täytyy tulouttaa tuloslaskelmaan, niitä ei voida rahas-

toida. Korjausrahastoon ennakkorahastoidut varat taas on käytettävä taseeseen aktivoitaviin korjauksiin eli niitä ei voi käyttää vuosikuluksi kirjattaviin korjauksiin. (Heinonen 2012, 66–67.)

Useimmissa korjaushankkeissa remonttimenot jakaantuvat osin perusparannukseen ja osin vuosikorjaukseen. Kulujen kirjaus aloitetaan selvittämällä missä suhteessa hanke jakaantuu perusparannukseen ja vuosikorjaukseen. (Vuokranantajat 2013.)

Esimerkki 1: Vuokranantajat 2013

Taloyhtiöön ollaan tekemässä korjaushanketta, hankkeesta 40 % on vuosikorjausta ja 60 % perusparannusta. Koska taseessa on hyvä olla poistopohjaa, päätetään sekä perusparannuksen osuus että vuosikorjauksen osuus aktivoida taseeseen. Näin myöhempinä vuosina voidaan tehdä kaikki mahdolliset poistot.

Yhtiökokous on päättänyt, että korjaushankkeen aikana käytetään luottolimiittiä eikä osakkaiden hankeosuuksia oteta vastaan. Tehdään myös päätös lainaosuuksien rahastoinnista, pääomavastikkeet sen sijaan tuloutetaan poistoja vastaan. Pääomavastikkeet voidaan tulouttaa myös vastaisuudessa, sillä poistopohja on riittävä. (Vuokranantajat 2013.)

Luottolimiitistä ja hankeosuuksista kerrotaan lisää opinnäytetyön luvussa 6 Taloyhtiön toiminnan rahoitus.

4 Taloyhtiön talous

Arvioidessaan taloyhtiön taloutta sijoittajaosakkaan kannattaa kiinnittää huomio hoitovastikkeen tasoon ja riittävyyteen, vastikkeiden jälkilaskelmiin, pankkitilin saldoon, lainan määrään ja taseen poistovaraan (Koro-Kanerva).

Kappaleessa neljä ”Taloyhtiön talous” on käytetty esimerkkejä havainnollistamaan taloudellisten dokumenttien tulkintaa. Esimerkit (1,1–1,12) on luotu oikeiden tilinpäätöstietojen pohjalta.

4.1 Tilinpäätös

Asunto-osakeyhtiölain mukaan tilinpäätös ja toimintakertomus on laadittava neljän kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä. Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laadinnassa tulee kirjanpitolain lisäksi huomioida myös osakeyhtiölain

sekä asunto-osakeyhtiölain säädökset. Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen tulee antaa oikeat ja riittävät tiedot kirjanpitovelvollisen toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Tarpeelliset lisätiedot on ilmoitettava liitetiedoissa. (Isännöinnin käsikirja 2015, 211–213.)

Tilinpäätöksen tulee sisältää tilinpäätöspäivän taloudellista asemaa kuvaavan taseen, tuloksen muodostumista kuvaavan tuloslaskelman, rahoituslaskelman, joka sisältää selvityksen varojenhankinnasta ja niiden käytöstä sekä taseen, tuloslaskelman ja rahoituslaskelman liitetiedot. Kustakin erästä on esitettävä vertailutieto viimeistä edelliseltä tilikaudelta. (Isännöinnin käsikirja 2015, 215–216.)

Kirjanpitolain mukaan pieneksi kirjanpitovelvolliseksi luokitellaan, jos sekä päättyneeltä että sitä välittömästi edeltäneellä tilikaudella enintään yksi seuraavista rajoista ylittyy: liikevaihto tai sitä vastaava tuotto 7 300 000 euroa, taseen loppusumma 3 650 000 euroa ja palveluksessa keskimäärin 50 henkilöä. (Kirjanpitolaki 3:9§.) Lähes kaikki asunto-osakeyhtiöt voidaan laskea pieniksi kirjanpitovelvollisiksi (Isännöinnin käsikirja 2015, 212). Kirjanpitolaissa määritellyt helpotukset pienelle kirjanpitovelvolliselle: mahdollisuus esittää kevennetyt liitetiedot, mahdollisuus käyttää lyhennettyä tasetta ja mahdollisuus jättää rahoituslaskelma laatimatta. (Kirjanpitolaki 3:1§.)

Asunto-osakeyhtiöissä oikeiden ja riittävien tietojen vaatimuksen täyttämiseksi, on liitetiedot kuitenkin syytä laatia laajempaan kuin niin sanottuina kevennetyinä liitetietoina. Samasta syystä tasekin tulisi laatia laajempaan. Vaikka kyseessä olisi kirjanpitolain tarkoittama pieni kirjanpitovelvollinen, on asunto-osakeyhtiölakia noudattavan yhtiön laadittava aina toimintakertomus. (Isännöinnin käsikirja 2015, 212.)

4.1.1 Tuloslaskelma

Taloyhtiöt käyttävät tuloslaskelmakaavanaan kiinteistökaavaa. Kiinteistökaava voidaan jakaa kahteen osaan. Ylempi osa tuotoista hoitokatteeseen asti kuvaa yhtiön hoitotaloutta. Alempiosa taas kuvaa pääomataloutta ja verotukseen liittyviä tapahtumia. (Heinonen 2012, 85.)

Kiinteistön tuotot

Tuloslaskelmaa tarkastettaessa sijoittajan tulisi kiinnittää huomio erityisesti vastikkeisiin. Paljon yhtiö on perinyt vastikkeita? Onko vastikkeiden mitoitustaso oikea vai joudutaanko kroonisesti perimään ylimääräisiä vastikkeita? Onko vastikkeista saatavissa jälkilaskelmaa? Jos saatavilla on aiempien vuosien tilinpäätöksiä, on hyvä verrata tuloslaskelmaa aiempiin tilikausiin, jotta nähdään miten suunnitelmallista yhtiön taloudenhoito on. (Aalto 2011.)

Esimerkki 1,1:

Kiinteistön tuotot	2015	2014
Hoito vastikkeet	82 000,00	79 000,00
ylimääräiset hoitovastikkeet	0,00	0,00
Vuokrat	7 500,00	7 500,00
Käyttökorvaukset	700,00	600,00
Kiinteistön tuotot yhteensä	90 200,00	87 100,00

Vastikkeet löytyvät tuloslaskelman alusta kohdasta kiinteistön tuotot (Heinonen 2012, 86). Keskimääräinen hoitovastike vuonna 2014 oli 3,98 euroa/m²/kk (Tilastokeskus 11.9.2015a). Useat tekijät vaikuttavat vastikkeen suuruuteen. Näiden tekijöiden arviointi on tärkeää, jotta voidaan tunnistaa onko vastike kallis vai halpa. Mikäli vastike on halpa, on tarkasteltava syitä miten vastike on pidetty matalalla tasolla. Myös kalliin vastikkeen syitä on tarkasteltava. (Heinonen 2012, 119–120; Karismo 28.11.2014.)

Yhtiöllä voi olla vuokratuloja, jotka pienentävät vastikkeiden määrää. Jos yhtiö vuokraa esimerkiksi liikehuoneistotilaa, siitä saadut tulot käytetään kattamaan taloyhtiön kuluja ja näin hoitovastiketta tarvitsee periä vähemmän osakkailta. (Aalto 2011.) Vuokratulot löytyvät tuloslaskelmasta vastikkeiden alapuolelta (Heinonen 2012, 86).

Edullinen vastike ei ole aina hyvä merkki. Mikäli syynä alhaiseen vastikkeeseen on se, että korjauksissa ja kunnossapidossa säästetään, on odotettavissa rajuja vastikkeen korotuksia, kun korjaustarvetta aletaan selvittää (Leiwo 2015; Karismo 28.11.2014.).

Osakkaiden maksukyky on koetuksella kalliiden vastikkeiden taloyhtiöissä. Kallis vastike voi kertoa siitä, että taloyhtiö on joutunut korjauskierteeseen sattuneen vahingon esimerkiksi putkivahingon vuoksi. Mikäli vastike on kallis, on syytä tarkastella mistä korkea vastiketaso johtuu. Miksi vastikkeella katettavat kustannukset ovat niin suuret? Pystyttäisiinkö vastiketta madaltamaan, jos joi-
tain kustannuksia saataisiin alennettua. (Karismo 28.11.2014.)

Hyvällä suunnittelulla vastikkeet saadaan pidettyä kohtuullisella tasolla. Vastike on oikealla tasolla, kun talon kunto saadaan pidettyä osakkaiden haluamalla tasolla ja tasoa voidaan ylläpitää pitkälle tulevaisuuteen asti. Taloyhtiöt, joilla on pitkän aikavälin suunnitelma, jossa varaudutaan vähintään viiden vuoden sisällä tuleviin korjauksiin, saavat pidettyä vastikkeen tasaisena. Suunnitelmallisten korjaustöiden kilpailuttaminen tulee aina halvemmaksi kuin jos sama asia joudutaan tekemään hätätyönä. (Karismo 28.11.2014.)

Vastikkeen raju vuosittainen vaihtelu on ongelmallista asuntosijoittajan kannalta. Tällöin asunnon hoitokustannusten arviointi on vaikeaa, mikä vaikeuttaa vuokratuoton laskentaa. (Vattulainen 19.10.2014.)

Esimerkissä 1,1 hoitovastikkeiden määrä on kasvanut vuonna 2015. Syynä voi olla esimerkiksi se, että edellisellä tilikaudella hoitovastikkeen määrä on todettu riittämättömäksi ja yhtiökokous on päättänyt korottaa vastikkeen määrää. Hyvä-
nä merkinä voidaan pitää sitä, ettei ylimääräisiä hoitovastikkeita ole ollut tarpeellista periä.

Kiinteistön hoitokulut

Tuloslaskelmasta nähdään myös kiinteistön hoitokulujen määrä. Kun hoitokulut vähennetään kiinteistön tuotoista jäljelle jää hoitokate eli käyttökate. (Heinonen 2012, 86–87.)

Esimerkki 1,2:

Kiinteistön hoitokulut	2015	2014
henkilöstökulut	-320,00	-320,00
käyttö ja huolto	-14 000,00	-15 000,00
siivous	-500,00	-500,00
lämmitys	-22 400,00	-22 400,00
vesi	-9 000,00	-9 500,00
sähkö ja kaasu	-4 000,00	-4 000,00
jätehuolto	-3 000,00	-3 100,00
vahinkovakuutukset	-2 000,00	-2 000,00
vuokrat	0,00	0,00
kiinteistövero	-4 500,00	-3 000,00
korjaukset	-22 000,00	-8 000,00
Kiinteistön hoitokulut yhteensä	-81 720,00	-67 820,00
Hoitokate (käyttökate)	8 480,00	19 280,00

Mikäli asunto-osakeyhtiölle jää paljon hoitokatetta, joutuu se turvautumaan verosuunnittelukeinoihin välttääkseen positiivisen tuloksen syntymisen. Jos hoitokate on negatiivinen, ei taloyhtiö ole osannut mitoittaa vastikkeita riittävälle tasolle, tai jokin menoerä on kasvanut arvioitua suuremmaksi. (Heinonen 2012, 62.)

Esimerkissä 1,2 vuonna 2015 korjauskustannukset on huomattavasti suuremmat kuin vuonna 2014. Toimintakertomuksesta kohdasta *”Olellaiset tapahtumat tilikauden aikana ja sen jälkeen”* nähdään mitä korjattiin ja miten korjaukset toteutettiin. Myös isännöitsijäntodistuksen liitetiedoista löytyy usein tiedot korjaushistoriasta:

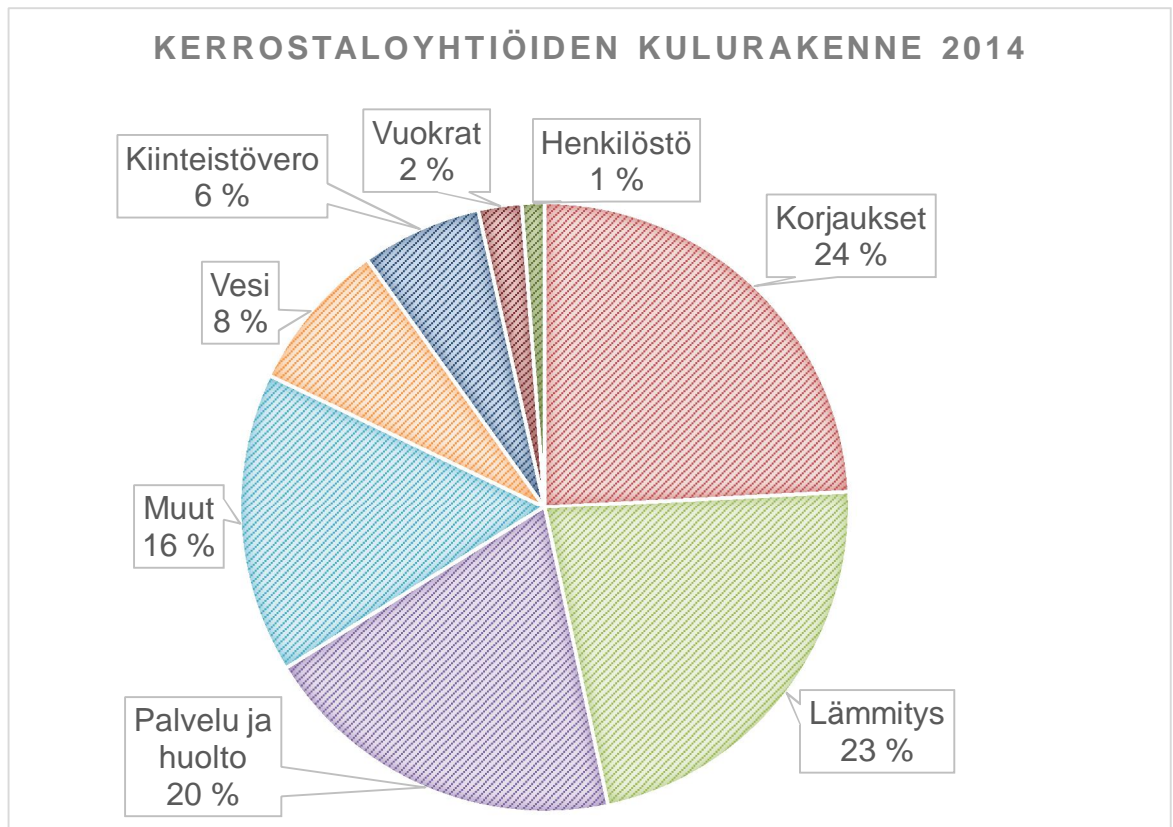
Esimerkki 1,2,1: *”Merkittävimmät korjaukset ja hankinnat vuonna 2015 olivat taloyhtiön suihku- ja saunatilojen korjaus 10 000,00 euroa, lämmitysjärjestelmien korjaus 4 000,00 euroa ja putkistolle teetettiin kuntotutkimus 500,00 euroa. Yhteensä kaikki korjauskustannukset olivat 22 000,00 euroa.”*

Esimerkissä 1,2 vuoden 2014 hoitokate on huomattavan suuri, selvitystä suurelle hoitokatteelle voi etsiä toimintakertomuksesta kohdasta: *”Olellaiset tapahtumat tilikaudella ja sen jälkeen”*:

Esimerkki 1,2,2: *”Vuoden 2014 suuri hoitokate ja hoitoylijäämä johtuivat siitä että korjaustarve osoittautui arvioitua pienemmäksi.”*

Tuloslaskelman kuluerien vertailu kannattaa. Kuluja on verrattava vähintäänkin edellisvuoteen. Jos saatavilla on aiempien vuosien tilinpäätöksiä, kannattaa vertailua tehdä useamman vuoden ajalta. Ovatko kustannukset pysyneet saman suuruisina vai onko jokin erä noussut/laskenut? Nousujen ja laskujen syyt on selvitettävä. (Heinonen 2012, 85–88.)

Kerrostalo asunto-osakeyhtiöiden hoitokulut nousivat vuonna 2014 edellisvuodesta 7,3 %. Suurin suhteellinen osuus kuluista meni remontointiin. Toiseksi suurin kuluerä oli lämmitys. Keskimäärin hoitokulut olivat 4,87 euroa neliöltä. (Tilastokeskus 11.9.2015b.) Kuvassa 4 on kuvattu kerrostaloyhtiöiden kulurakennetta.



Kuva 4: Kerrostaloyhtiöiden kulurakenne vuonna 2014 (Tilastokeskus 11.9.2015b).

Hallitus voi vaikuttaa osakkailta perittävän vastikkeen suuruuteen käymällä läpi taloyhtiön suurimmat kuluerät. Kiinnittämällä huomiota energiakäyttöön, kuten lämmitykseen, tuuletukseen ja lämpimän veden käyttöön voidaan vastikkeita saada kohtuullistettua ilman, että asumismukavuus kärsii. Lämmitys on taloyhtiön suurimpia menoeriä, joten lämmityskustannuksissa säästämällä voidaan saada aikaan suuria summia ja tätä kautta alentaa hoitovastikkeen määrää. (Leiwo 2015; Karismo 28.11.2014.)

Suhteellisesti suurin kuluerä kerrostalotaloyhtiöillä oli korjauskustannukset, mikä kertoo rakennusten kasvavasta korjaustarpeesta. Sijoittajan kannattaa siis katsoa, että tarkasteltava taloyhtiö suunnittelee remonteja pitkällä aikajänteellä ja laskee niihin myös kustannusarvion. (Orava & Turunen 2013, 108.) Toimintakertomuksen kohdista: *"Kunnossapitotarveselvitys"* tai *"Pitkääntähtäimen suunnitelma"* eli PTS nähdään taloyhtiön suunnittelemat remontit.

Myös veden kulutuksessa on mahdollista säästää. Vesi on suuri kuluerä taloyhtiöillä. Veden kulutusta voidaan vähentää esimerkiksi modernisoimalla suihkuja, hanoja ja vessanpönttöjä. (Karismo 28.11.2014.)

Kiinteistövero on kasvava kuluerä taloyhtiöillä. Yli 30 000 asukkaan kaupungeissa vuonna 2015 tontin kiinteistövero nousi 4 % ja rakennuksen kiinteistövero yli 7 %. (Taloussanomat 10.9.2015.)

Poistot

Sijoittajan kannalta tärkeää informaatiota on myös miten yhtiö tekee poistoja. Poistot ovat taloyhtiölle tehokas tilinpäätöksen järjestelykeino. Poistot löytyvät tuloslaskelmasta hoitokatteen alapuolelta. (Heinonen 2012, 93.)

Esimerkki 1,3:

Poistot ja arvonalentumiset	2015	2014
rakennuksista ja rakennelmista	4 900,00	10 400,00
koneista ja kalustosta	0,00	0,00
muista pitkävaikutteisista		
menoista	0,00	0,00
Poistot ja arvonalentumiset		
yhteensä:	4 900,00	10 400,00

Arvonalentumiskirjauksia ei esiinny usein taloyhtiöissä. Poistettavat pitkävaikutteiset menot ovat myös harvinaisia. Esimerkiksi taloyhtiön vuokraamalla tontilla sijaitsevan alueen asfaltointimenot voisivat olla tällaisia poistettavia pitkävaikutteisia menoja. (Heinonen 2012, 93.)

Esimerkissä 1,3 vuonna 2014 rakennuksesta on tehty elinkeinoverolain sallima maksimipoisto eli 4 % menojäännöspoisto, jotta verotettava tulos on saatu nol-laksi. Vuoden 2013 tilinpäätöksessä rakennuksen arvo on ollut siis 260 000 euroa. 4 %:n menojäännöspoisto tästä summasta on 10 400 euroa. Poisto tehdään vuoden 2014 tilinpäätöksessä. Kun poisto tehdään, myös rakennuksen arvo pienenee tehdyn poiston määrän verran. Vuonna 2015 poistoa taas ei ole tarvinnut tehdä täysmääräisenä, vaan pienempi poisto on riittänyt tuloksen pienentämiseen. Taloyhtiöillä ei usein ole paljon kalustoa, joten esimerkissä poistot

on tehty vain rakennuksesta. Taloyhtiön kalustoa voisivat olla esimerkiksi kiinteistönhoitokoneet ja pihan leikkivälineet. (Heinonen 2012, 100.)

Rahoitustuotot ja -kulut

Tuloslaskelman pääomatalouden puolella esitetään rahoitustuotot ja -kulut. Muista vastikkeista poiketen kerätyt pääomavastikkeet esitetään täällä. Pääomavastikkeista voidaan rahastoida vain lainanlyhennyksiin käytetty osa. Rahastoivaksi päätetty osa esitetään omalla vähennyslaskurivillään ”rahastoidut vastikkeet”. Rahastosiirto taseeseen tehdään tavallisesti lainanlyhennysrahas-
toon. Myös lainaosuusurituksset voidaan rahastoida. Kuten pääomavastikkeet, myös lainaosuusurituksset rahastoidaan tavallisimmin lainanlyhennysrahas-
toon. Siltä osin kun pääomavastikkeita ja lainaosuusurituksia ei rahastoida ne jäävät tuloslaskelmaan tulosta parantaviksi eriksi. (Heinonen 2012, 91–92.)

Esimerkki 1,4:

Rahoitustuotot ja –kulut	2015	2014
pääomavastikkeet	1 020,00	800,00
./rahastoidut vastikkeet	-1 020,00	-800,00
muut rahoitustuotot	0,00	0,00
korkokulut	-20,00	-20,00
muut rahoituskulut	0,00	0,00
Rahoitustuotot ja –kulut		
yhteensä	-20,00	-20,00

Sijoittajaosakkaan on tärkeää tietään miten yhtiö käsittelee pääomavastikkeita. Sijoittajan kannalta tuloutus on rahastointia parempi vaihtoehto, sillä rahastoidut vastikkeet eivät ole verovähennys kelpoisia vuokratuottojen verotuksessa, toisin kuin tuloutetut vastikkeet. (Heinonen 2012, 71.)

Esimerkissä 1,4 pääomavastikkeet on rahastoitu eli ne on siirretty tuloslaskel-
masta taseen oman pääoman erään. Sijoittajaosakas ei voi siis vähentää mak-
samaansa pääomavastikkeen määrää vuokratuottojensa verotuksessa. Jos
pääomavastikkeita ei olisi rahastoitu, olisivat ne suoraan verovähennyskelpoisia
sijoittajan vuokratuotosta. (Heinonen 2012, 71.)

Rahastoitujen pääomavastikkeen aiheuttama kustannusrasite voidaan huomioida kuitenkin asuntoa myytäessä. Luovutusvoittoa eli myyntivoittoa voidaan laskea eri tavoilla, käyttämällä hankintahintaa tai hankintameno-olettamaa. Sijoittaja voi itse päättää käyttääkö hankintahintaan perustuvaa vai hankintameno-olettamaan perustuvaa laskentatapaa myyntivoiton laskennassa. (Vero d.)

Hankintahintaa käytettäessä asunnon myyntihinnasta vähennetään asunnon hankinta- eli ostohinta sekä asunnon hankintaan ja myyntiin liittyvät kulut. Hankintahintaa käytettäessä pääomavastikkeiden kustannusrasite siis pienentää verotettavan luovutusvoiton määrää. (Vero d.)

Todellisen hankintahinnan sijasta myyntivoiton laskennassa voidaan käyttää myös hankintameno-olettamaa. Hankintameno-olettama vähennetään asunnon myyntihinnasta. Hankintameno-olettama on 20 % myyntihinnasta. Mikäli asunto on omistettu myyntihetkellä yli kymmenen vuotta, on hankintameno-olettama 40 %. Muita kuluja ei voida vähentää hankintameno-olettamaa käytettäessä. Tällöin rahastoituja pääomavastikkeita ei voida vähentää edes asuntoa myytäessä. (Vero d.)

Tilinpäätössiirrot

Tilinpäätössiirroilla pyritään saamaan tilikauden verollinen tulos mahdollisimman lähelle nollassa. Miinusmerkin kirjaus tarkoittaa varauksen kasvattamista plusmerkinne taas purkaa eli tulouttaa varausta. (Heinonen 2012, 94.)

Esimerkki 1,5:

Tilinpäätössiirrot	2015	2014
Asuintalovarauksen muutos	-3 500,00	-8 860,00
Tilinpäätössiirrot yhteensä	-3 500,00	-8 860,00

Asuintalovarauksen muutos esitetään tuloslaskelmassa, taseesta taas nähdään asuintalovarauksen kokonaiskertymä (Heinonen 2012, 104). Esimerkissä 1,5 asuintalovarausta on muodostettu, jotta tilikaudelle ei synny tulosta.

Vähempää kuin 200 m² pinta-alaa vastaavaa tai 3 500 euroa pienempi varaus ei ole vähennyskelpoinen verotuksessa. Asuintalovaraus on siis tehtävä tilin-

päätöksessä vähintään minimimäärän suuruisena. (Laki asuintalovarauksesta 3§.)

Tilikauden tulos

Esimerkki 1,6:

Tilikauden tulos	2015	2014
	60,00	0,00

Taloyhtiöt pyrkivät tekemään nollatuloksen, joka tilikausi. Positiivisesta tuloksesta joudutaan maksamaan tuloveroa. Jos tulos on reilusti alijäämäinen, on negatiivisen tuloksen syy selvitettävä. Tulos voi olla tappiolinen esimerkiksi, jos yhtiössä on toteutettu suuri remontti tilikaudenaikana. (Danske 20.4.2015.) Yhtiön tuloveroprosentti on 20 % (Tuloverolaki 124§).

Jos tilikauden tulos on positiivinen, tuloksesta voidaan vähentää aikaisempien tilikausien tappiot, jotka ovat käytettävissä. Tappion saa vähentää tappion syntymistä seuraavan 10 verovuoden aikana sitä mukaan kun tulosta syntyy. Yhtiön osakkeiden omistajista ei saa vaihtua yli 50 %:a tuona aikana, jotta tappiot voidaan vähentää. (Vuokranantajat 2013.)

4.1.2 Tase

Tase kuvaa taloyhtiön taloudellista asemaa tilinpäätöspäivänä. Tase jakaantuu kahteen puoliskoon vastaavaa ja vastattavaa puoleen. Taseen vastaavaa puoli näyttää yhtiön omaisuuden. Yhtiön omaisuutta ovat esimerkiksi oikeudet, kalusto, kiinteistö, maa-alueet, rahat ja saamiset. Vastattavaa puoli on rahoituspuoli. Rahoitus puoli jakaantuu omaan ja vieraaseen pääomaan. (Talousverkko 11.7.2014.)

Vastaavaa

Taseen vastaavaa puoli kertoo rahan käytöstä. Vastaavaa puoli jakaantuu pysyviin ja vaihtuviin vastaaviin. Pysyviä vastaavia ovat aineettomat hyödykkeet, aineelliset hyödykkeet ja sijoitukset. (E-economic.)

Pysyvät vastaavat

Esimerkki 1,7:

Aineettomat hyödykkeet	2015	2014
aineettomat oikeudet	0,00	0,00
muut pitkävaikutteiset menot	0,00	0,00

Aineettomia oikeuksia ovat esimerkiksi tietokoneohjelmien käyttölisenssit. Muut pitkävaikutteiset menot ovat esimerkiksi pysäköintialueeksi vuokratun tontin asfaltointimenot. (Heinonen 2012, 99.) Aineettomat hyödykkeet ovat harvinaisempia taloyhtiössä, siksi esimerkkiin ei ole otettu niitä mukaan.

Esimerkki 1,8:

Aineelliset hyödykkeet	2015	2014
maa- ja vesialueet	35 000,00	35 000,00
rakennukset ja rakennelmat	239 616,00	249 600,00
koneet ja kalusto	6 000,00	6 000,00
muut aineelliset hyödykkeet	0,00	0,00
ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	0,00	0,00
Aineelliset hyödykkeet yhteensä:	280 616,00	290 600,00

Maa- ja vesialueet ryhmässä esitetään tontin hankintameno ja tonttiin liittyvät liittymismaksut (esimerkiksi kaukolämpöliittymät). Tontista ei tehdä poistoja, joten erä pysyy samana tilikaudesta toiseen. Arvonalentumiset ovat mahdollisia, mutta ne ovat harvinaisia taloyhtiöiden tilinpäätöksissä. Jos tontti on vuokratontti, suositellaan liittymismaksut esitettäväksi maa- ja vesialueiden alueränä *Kiinteistöjen vuokraoikeudet*. (Heinonen 2012, 99.)

Katso onko taloyhtiön tontti kirjattu yhtiön omaisuudeksi, jolloin se näkyy taaseessa kohdassa maa- ja vesialueet. Jos tontin arvoa ei näy tässä kohtaa on tontti todennäköisesti vuokrattu. (Heinonen 2012,99.)

Esimerkki 1,7,1: Helpoiten varmistat tontin omistuksen **isännöitsijäntodistuksesta** kiinteistön tiedoista ”Tontin hallintaperuste” kohdasta:

Yhtiön tiedot

Kiinteistö

Tontin hallintaperuste

oma ____ vuokrattu ____

Jos taloyhtiö on vuokratontilla, on vuokrasopimuksen pituus ja ehdot tarkistettava. Ne löytyvät isännöitsijän todistuksesta samasta kohtaa kuin tontinomistuksen. Myös tontin lunastusoikeuteen liittyvät ehdot löytyvät täältä. Taloyhtiöllä voi olla oikeus lunastaa tontti itselleen tai osakkaalla voi olla oikeus lunastaa huoneistoa koskevan tontin osuus itselleen.

Nykyään markkinoilla on myös joustavia vuokratontteja, joissa osakkaalla on mahdollisuus maksaa tontin huoneistokohtainen lunastusosuus, siinä vaiheessa kun se osakkaalle sopii. Lunastusosuuden suorittaneet vapautuvat tonttivuokravastikkeen maksamisesta. (Joustava vuokratontti.)

Sijoittajan kannalta taloyhtiön omassa omistuksessa oleva tontti on parempi kuin vuokratontti. Vuokratusta tontista aiheutuu kuukausittaisia kustannuksia taloyhtiölle. Mikäli tontti on vuokratontilla, tulee vuokrasopimuksen ehtoihin perehtyä hyvin. Vuokrasopimuksen päättyessä vuokrakustannusten nousu on mahdollista. Kustannusten nousulla taas on suora vaikutus yhtiövastikkeen nousun kanssa. (Tonttivuokra 6.6.2015.)

Esimerkiksi Tampereen Kalevan kaupunginosassa tonttien vuosivuokrat ovat nousseet jopa kymmeniä tuhansia euroja. Vanhan vuokrasopimuksen päättyessä korotukset voivat olla huomattavia. (Tonttivuokra 6.6.2015.)

Rakennukset ja rakennelmat –erässä esitetään yhtiön rakennusten poistamatta oleva hankintameno. Erään- koneet ja kalusto kuuluvat kiinteistöhoitokoneet kuten ruohonleikkuri sekä esimerkiksi pihan leikkivälineet. Rakennuksen ainesosiin kuuluvat koneet ja laitteet kuten hissi ja ilmanvaihtolaitteet voidaan esittää ”koneet ja kalusto” –erässä tai ”rakennukset ja rakennelmat” –erässä omana alaryhmänään. (Heinonen 2012, 101.)

Taloyhtiön poistopohjan riittävyys nähdään taseesta. Katso kohdasta aineelliset hyödykkeet rakennukset ja rakennelmat. Onko kiinteistön kirjanpidollinen tasearvo niin suuri että siitä voidaan tehdä vuosittain 4 %:n poistot? Onko yhtiöllä omistuksessa koneita ja kalusto, joista voidaan tehdä 25 %:n poistoja? (Aalto 2011.)

Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat –erään kirjataan tyypillisesti ne korjaushankkeiden menot, jotka eivät ole valmistuneet tilikauden päättyessä. Lopullinen kirjanpidollinen käsittely siirtyy seuraavaan tilinpäätökseen. (Heinonen 2012, 100–101.)

Vaihtuvat vastaavat

Esimerkki 1,9:

Vaihtuvat vastaavat	2015	2014
Saamiset kiinteistön tuotoista	0,00	0,00
Siirtosaamiset	0,00	0,00
Rahat ja pankkisaamiset	20 499,00	10 000,00
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	20 499,00	10 000,00
Vastaavaa yhteensä:	301 115,00	300 600,00

Saamiset kiinteistön tuotoista kohdassa esitetään osakkailta ja taloyhtiön vuokralaisilta rästissä olevat vastikkeet, käyttökorvaukset ja vuokrat. Siirtosaamiset erä liittyy tilinpäätöksen suoriteperusteisuuteen. Esimerkiksi täysarvovakuutusta on maksettu marras-helmikuun väliseltä ajalta, tilikausi vaihtuu vuoden vaihteessa, tilinpäätöksessä täytyy jaksottaa jo maksetut tammi ja helmikuun vakuutusmaksut seuraavalle vuodelle, ne kirjataan siis siirtosaamisiin. (Heinonen 2012, 101–102.)

Rahat ja pankkisaamiset -erä sisältää asunto-osakeyhtiön käteisvarat ja pankkitileillä esimerkiksi käyttötilillä olevat varat. Käteisvarojen pitäminen yhtiöissä on vähäistä. (Heinonen 2012, 102.)

Taloyhtiön tilillä tulisi olla säästöjä yllättäviä menoja varten. Sopiva määrä on noin 2-3 kuukauden vastikkeita vastaava summa. Jos tällaisia varoja ei ole, jou-

dutaan yllättäviä menoja varten perimään ylimääräisiä vastikkeita, usein joudutaan pitämään myös ylimääräinen yhtiökokous. (Leiwo 2015.)

Asunto-osakeyhtiötä tarkastellessa tulee taseen rahoitusasema tarkastaa vastikelaskelmasta. Vastikelaskelmien täsmäytyslaskelmasta käy ilmi taloyhtiön lyhyen tähtäimen rahoituksellinen tilanne eli maksuvalmius. (Heinonen 2012,128.) Esimerkki vastikelaskelmien täsmäytyslaskelmasta opinnäytetyön luvussa 3,1,1 Vastikkeet.

Vastattavaa

Taseen vastattavaa puoli on rahoituspuoli. Kun vastaavaa puoli kertoi rahan käytön, vastattavaa puoli kertoo rahan lähteen. Se jakaantuu omaan ja vieraseen pääomaan. Vastattavaa puolelle kuuluvat myös tilinpäätössiirrot ja varaukset. (E-economic.)

Oma pääoma

Esimerkki 1,10

Oma pääoma	2015	2014
osakepääoma	260 000,00	260 000,00
rakennusrahasto	20 000,00	20 000,00
muut rahastot:		
sijoitetun vapaan oman		
pääoman rahasto	0,00	0,00
lainanlyhennysrahasto	1 820,00	800,00
Ed. tilikausien voitto/tappio	0,00	
Tilikauden voitto/tappio	60,00	0,00
Oma pääoma yhteensä:	281 880,00	280 800,00

Osakepääomassa esitetään se osa taloyhtiön omien osakkeiden merkintähinnasta joka on perustamissopimuksessa tai yhtiökokouksen päätöksellä päätetty kirjata kyseiseen erään. Asunto-osakeyhtiön minimi osakepääoma on 2500 euroa. (Heinonen 2012, 102.)

Osakepääoma ja rakennusrahasto ovat sidottua omaa pääomaa ja muut oman pääoman erät ovat vapaata pääomaa. Jaolla sidottuun ja vapaaseen pääomaan

on merkitystä taloyhtiössä vain silloin kun yhtiö meinaa lunastaa omia osakkeitaan. Lunastukseen voidaan käyttää vain vapaata omaa pääomaa. (Heinonen 2012, 103.)

Osakkaiden tekemät sijoitukset yhtiöön näytetään oman pääoman rahasto erissä. Rahasto kirjauksilla estetään osakkailta kerättyjen varojen tuloutuminen ja pienennetään tilikauden verotettavaa tulosta. (Heinonen 2012, 103.)

Esimerkissä 1,10 tuloslaskelmasta rahastoidut pääomavastikkeet näkyvät lainanlyhennysrahastotilillä.

Tilinpäätössiirtojen kertymä

Esimerkki 1,11

Tilinpäätössiirtojen kertymä	2015	2014
Asuintalovaraukset	12 260,00	8 860,00
Pakolliset varaukset	0,00	0,00
Tilinpäätössiirtojen kertymä yhteensä:	12 260,00	8 860,00

Asuintalovarausten kokonaiskertymä esitetään ryhmässä ”Tilinpäätössiirtojen kertymä”. Tilikauden aikana tapahtunut muutos asuintalovarauksessa esitetään puolestaan tuloslaskelman erässä ”Vapaaehtoisten varausten muutos”. (Heinonen 2012, 104.)

Pakollisia varauksia esiintyy harvoin taloyhtiöiden tilinpäätöksissä. Pakollista varausta joudutaan tekemään esimerkiksi silloin kun taloyhtiöllä on tilinpäätöshetkellä meneillään vahingonkorvausoikeudenkäynti. Arvioitu vahingonkorvauksen määrä kirjataan taseeseen pakolliseksi varaukseksi ja tuloslaskelmaan satunnaiseksi kuluksi. (Heinonen 2012, 104.)

Vieraspääoma

Esimerkki 1,12:

Vieraspääoma	2015	2014
Pitkäaikainen:		
lainat rahoituslaitoksilta	0,00	5 000,00
Lyhytaikainen:		
lainat rahoituslaitoksilta	5 000,00	5 000,00
saadut ennakot	1 975,00	940,00
ostovelat	0,00	0,00
muut velat	0,00	0,00
siirtovelat	0,00	0,00
Vieras pääoma yhteensä:	6 975,00	10 940,00
Vastattavaa yhteensä	301 115,00	300 600,00

Pitkäaikaiseksi katsotaan velka, joka erääntyy maksettavaksi vuoden tai sitä pidemmän ajan kuluttua. Lyhytaikaisia ovat velat, jotka erääntyvät maksettaviksi vuoden sisällä. Pankkilainat voivat näkyä sekä lyhyt-, että pitkäaikaisessa vieraassa pääomassa. Lainat, jotka erääntyvät seuraavan tilikauden aikana, esitetään lyhytaikaisena vieraana pääomana, muu osa lainoista on pitkäaikaista. (Heinonen 2012, 104–105.)

Saadut ennakot ovat osakkaiden etukäteen maksamia vastikkeita, jotka kuuluvat seuraavalle tilikaudelle. Tilinpäätöksessä ennakkosuoritukset ovat taloyhtiön velkaa maksun suorittaneille osakkaille. (Heinonen 2012, 106.)

Taloyhtiöillä on tyypillisesti velkaa yhtiön perustamisesta sekä korjausten rahoittamisesta. Uudessa yhtiössä saattaa olla rakennusaikaista lainaa ja vanhemmassa yhtiössä kiinteistön isommat korjaukset tehdään yleensä pankkilainalla. Velaton yhtiö ei siis automaattisesti tarkoita, että taloa olisi hoidettu hyvin. (Danske 20.4.2015.)

Esimerkki 1,12,1: Tarkasta liittykö lainan takasinmaksuun mitään rajoituksia. Katso lainojen lisätiedot **isännöitsijäntodistuksesta** kohdasta ”Yhtiönottamat lainat”.

Taloustiedot:

Yhtiönottamat lainat:

Lainat, lainapäätökset ja luotolliset tilit:

Lainan nostopäivä	Laina €	Korko	Rahoitusvastike
-------------------	---------	-------	-----------------

_____	_____	_____	_____
-------	-------	-------	-------

Lainaosuuden maksamiseen ja takaisin maksuun liittyvät rajoitukset: _____

4.1.3 Toimintakertomus

Asunto-osakeyhtiön on laadittava toimintakertomus aina. Toimintakertomuksessa on esitettävä vähintään seuraavat tiedot: 1) Tiedot yhtiövastikkeen käytöstä, jos vastiketta voidaan periä eri tarkoituksiin eri perustein; esimerkiksi hoito- ja pääomavastikkeet. 2) Pääomalainojen pääasialliset lainojen ehdot ja lainoille kertynyt kuluksi kirjaamaton korko. 3) Tiedot yhtiön omaisuuteen kohdistuvista pysyvistä rasitteista ja kiinnityksistä ja siitä missä panttikirjat ovat. 4) Tiedot olennaisista tapahtumista tilikaudella ja tilikauden päättymisen jälkeen; esimerkiksi isot korjaushankkeet, vahinkotapahtumat ja oikeudenkäynnit. 5) Tiedot talousarvion toteutumisesta ja riittävä selvitys olennaisista poikkeamista arvioon nähden. 6) Arvio tulevasta kehityksestä; seikat joilla merkittävä vaikutus yhtiön talouteen painottuvat. 7) Hallituksen esitys yhtiön voittoa koskeviksi toimenpiteiksi; normaali ehdotus on, että voitto kirjataan oman pääoma lisäykseksi ja osinkoa ei jaeta. (Asunto-osakeyhtiölaki luku 10:5§; Heinonen 2012, 82.)

Taloyhtiö voi oman harkintansa mukaan antaa myös muita tietoja toimintakertomuksessa, jos niillä on merkitys oikean ja riittävän kuvan muodostumisessa. Turhia tietoja ei saa antaa. (Heinonen 2012, 82.)

Toimintakertomusta tarkasteltaessa huomio kannattaa erityisesti kiinnittää kohtaan: ”Olennaiset tapahtumat tilikauden aikana ja tilikauden päättymisen jälkeen”, tässä kohtaa tulisi ilmoittaa kaikki tärkeät tapahtumat tilikaudella ja tilikauden jälkeen. (Heinonen 2012, 80–81.)

4.1.4 Liitetiedot

Liitetiedot täydentävät tuloslaskelmaa, tasetta ja toimintakertomusta. Asunto-osakeyhtiöt voivat esittää liitetiedot lyhennettyinä. Lyhennetyt liitetiedot sisältävät tiedot velan vakuudeksi annetuista kiinnityksistä ja vakuuksista, takauksista, pysyvistä rasitteista ja muista taseen ulkopuolisista vastuusitoumuksista. Kaikki seikat, joilla on merkitystä tuloslaskelmaa ja tasetta arvioitaessa on kuitenkin esitettävä liitetietoina tai toimintakertomuksessa. (Heinonen 2012, 107–108; Isännöinnin käsikirja 2015, 231.)

Naapuritaloyhtiön oikeus käyttää osaa taloyhtiön autopaikoista on esimerkki pysyvästä rasitteesta. Taseen ulkopuolinen vastuu sitoumus on esimerkiksi rakennuskaavan mukainen velvoite rakentaa tietty määrä autopaikkoja. Jos lainmukaiset tiedot on annettu jo toimintakertomuksessa, ei niitä tarvitse toistaa liitetiedoissa. (Heinonen 2012, 108.)

4.2 Talousarvio

Talousarvio eli budjetti kertoo euromääräisesti mitä yhtiössä tehdään tulevan tilikauden aikana. Talousarvion laadinta on isännöitsijän ja hallituksen tehtävä. Toimintakertomuksessa on esittävä selvitys talousarvion toteutumisesta, mikä kertoo talousarvion tärkeydestä. Talousarvion esittämistavasta ei ole määräyksiä, mutta suositeltavaa on esittää tiedot tuloslaskelmakaavan mukaan, sillä talousarvio lukujen on oltava vertailukelpoisia tuloslaskelman toteutuneisiin lukuihin. Talousarvio jaetaan kaikille osakkaille. (Isännöinnin käsikirja 2015, 190–192.)

Yksi talousarvion laadinnan tärkeimmistä tavoitteista on turvata taloyhtiön maksuvalmius eli likviditeetti. Mikäli hoitojäämä on suunniteltu nollassa, yhtiö päättää olla varautumatta yllättäviin kustannuksiin. Taloyhtiöt suunnittelevat kuitenkin enenevässä määrin rahoituksellista pelivaraa talousarvioon. (Heinonen 2012, 135.)

Talousarviovertailussa talousarviota ja tilinpäätöksen toteutuneita lukuja verrataan keskenään. Erot ilmoitetaan yleensä sekä euro että prosentuaalisesti. Jos

toteutuneet luvut eroavat olennaisesti budjetoiduista, poikkeamien syyt on selvitettävä toimintakertomuksessa. (Heinonen 2012, 137.)

4.3 Isännöitsijätodistus

Isännöitsijän todistus sisältää kaikki taloyhtiön keskeiset tiedot sen historiasta, kunnosta ja tulevaisuuden suunnitelmista. Todistusta tarvitaan asuntoa myytäessä, vuokrattaessa ja lainaa haettaessa. Isännöitsijätodistus onkin tärkein asiakirja asuntokauppoja tehtäessä. Todistuksen voi tilata omalta isännöintiyritykseltä, todistus on maksullinen, sillä sen tekeminen sisältää useita vaiheita ja vaatii ammattitaitoa. (Isännöintiliitto a). Kun etsit sijoitusasuntoa, saat isännöitsijätodistuksen ilmaiseksi kiinteistövälittäjältä tai asunnon myyjältä, kun pyydät lisätietoja kohteesta. Isännöitsijätodistuksesta on tarkastettava ainakin:

- Miten paljon vastikkeita maksetaan yhtiössä?
- Kuuluko piha-alue/autopaikka yms. osakkaan hallintaan?
- Mitä korjauksia ja selvityksiä yhtiöstä on tehty ja milloin?
- Mitä korjauksia yhtiöön on tulossa?
- Onko taloyhtiö vuokratontilla ja milloin sopimus päättyy?
- Paljonko yhtiöllä on lainoja ja mihin tarkoitukseen lainat on otettu?
- Miten osakas voi maksaa lainaosuuden? (Isännöintiliitto a.)

Isännöitsijätodistus jakaantuu selkeästi neljään osaan: tiedot osakehuoneistosta, tiedot kiinteistöstä ja rakennuksista, tiedot yhtiön taloudesta ja muut tiedot. Eri isännöintiliikkeiden todistukset ovat hiukan erilaisia, mutta perusrakenne on kaikissa melko samanlainen. (Omataloyhtiö.)

4.4 Kunnossapitotarveselvitys

Asunto-osakeyhtiölain mukaan yhtiön hallituksen on tehtävä kirjallinen selvitys yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitoon seuraavaksi viideksi vuodeksi. Kun kunnossapito vaikuttaa olennaisesti osakehuoneiston käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin osakehuoneiston käytöstä johtuviin kustannuksiin on kunnossapitotarpeesta ilmoitettava kunnossapitotarveselvityksessä. Tämä selvitys on esitettävä varsinaisessa yhtiökokouksessa. (Asunto-osakeyhtiölaki luku 6:3§.)

Mikäli suuria korjaushankkeita on tulossa: onko niitä varten alettu jo säästämään. Tarkastele onko yhtiössä alettu perimään esimerkiksi korjausvastikkeita ja onko hankkeiden rahoitus yleensäkin suunnitelmallista? (Aalto, 2011.)

Isännöitsijätodistuksen tai toimintakertomuksen liitteenä on selvitys viiden seuraavan vuoden korjaustarpeesta. Usein tulevat remontit ja korjaustarpeet on kuitenkin vain lueteltu, eikä niistä aiheutuvaa kustannusta ole budjetoitu. Tämä vaatii ostajalta tietoutta remonttien kustannuksista. (Orava & Turunen 2013, 108.) Lisää tietoa remonteista opinnäytetyön luvussa 5 Remontit.

4.5 Energiatodistus

Energiatodistuksessa huomioon otetaan muun muassa eristys, ilmavaihto, ikkunat ja lämmitys. Todistus perustuu siis rakennuksen ominaisuuksiin, joten asukkaiden energiakulutustottumukset eivät vaikuta todistuksen energialuokkaan. Rakennuksen kokonaisenergian kulutusta kuvataan energiatehokkuusasteikon A-G avulla. Energiatehokkuusluokan määrittää laskennallinen energialuku, mikä koostuu rakennuksen vuotuisesta ostoenergian tarpeesta neliometriä kohden. (Energiatodistus.)

Taloyhtiön energiatodistus on voimassa 10 vuotta. Energiatehokkuusluokan lisäksi todistus sisältää myös huomioita ja toimenpide-ehdotuksia energiatehokkuuden parantamiseksi. Energiatodistus on pakollinen kaikille myytävälle ja vuokrattaville huoneistoille, sekä rakennuksille, joille haetaan rakennuslupaa. Energialuokka on ilmoitettava julkisissa myynti- ja vuokrailmoituksissa. (Energiatodistus.)

4.6 Tilintarkastus ja toiminnantarkastus

Asunto-osakeyhtiön on valittava tilintarkastaja, jos yhtiön rakennuksessa/rakennuksissa on vähintään 30 osakashallinnassa olevaa huoneistoa. Tilintarkastaja on valittava myös, jos sekä päättäneeltä että sitä edeltäneeltä tilikaudelta täyttyy ainakin kaksi seuraavista ehdoista: 1) taseen loppusumma yli 100 000 euroa 2) liikevaihto tai sitä vastaava tuotto yli 200 000 euroa 3) palveluksessa keksimäärin yli kolme henkilöä. (Isännöinnin käsikirja 2015, 118.)

Toiminnantarkastuksia tehdään eniten yhtiöissä, joissa on alle 30 huoneistoa. Jos yhtiöjärjestyksenmääräyksen perusteella tulee valita kaksi tilintarkastajaa, valitaan toiminnantarkastaja usein toiseksi tarkastajaksi. Tällöin yhtiöön tehdään sekä tilintarkastus että toiminnantarkastus. (Isännöinnin käsikirja 2015, 212.)

Yhtiössä voidaan suorittaa myös erityinen tarkastus. Osakas voi hakea yhtiön kotipaikan aluehallintovirastolta erityisen tarkastuksen toimittamista kirjanpidosta ja hallinnosta tietyltä jo päättyneeltä ajanjaksolta tai tietyistä toimenpiteistä. Erityinen tarkastus edellyttää yhtiökokouksen päätöstä. (Isännöinnin käsikirja 2015, 123.)

Tilintarkastajat antavat tilintarkastuskertomuksen, jossa todetaan 1) antavatko tilinpäätös ja toimintakertomus oikeat ja riittävät tiedot toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta ja 2) ovatko tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen tiedot ristiriidattomia. (Viiala & Rantanen 2015, 63.)

Jos tilintarkastajalla on jotain huomautettavaa hän antaa mukautetun tilintarkastuskertomuksen. Mukauttamisen syyt tulee selvittää tilintarkastuskertomuksessa selkeästi otsikoituina. Mikäli kaikki asiat ovat tarkastajan mielestä kunnossa hän antaa vakiomuotoisen tilintarkastuskertomuksen. (Taloyhtiö b.)

5 Remontit

Remonttityöt voidaan jakaa koko taloyhtiön yhteisiin ja osakkaan omiin asunnon sisäisiin töihin. Taloyhtiön yhteiset remontit ovat tyypillisesti taloyhtiön kunnan ja arvon säilymisen kannalta kriittisiä, niihin ryhdytään yhtiökokouksen päätöksestä. Osakkaan itse toteuttamat asunnon sisäpuoliset työt ovat pääasiassa huoneiston ulkonäköön vaikuttavia töitä, ne nostavat asumismukavuutta ja sitä kautta asunnosta saatavaa vuokran määrää. Myös asunnon arvo saattaa nousta. Taloyhtiön remontit taas ovat kustannuksiltaan huomattavasti suuremmat kuin asunnon sisällä tehtävien töiden, eivätkä ne aina paranna asumismukavuutta (Orava & Turunen 2013, 105.)

Taloyhtiön remontit voidaan jakaa peruskorjaukseen, perusparannukseen ja uudistukseen. Peruskorjauksessa alkuperäistä tasoa ylläpidetään. Perusparan-

nuksessa alkuperäistä tasoa parannetaan ja uudistuksessa taloyhtiöön tuodaan täysin uusia ominaisuuksia. (Isännöintiliitto b.) Rajan veto perusparannuksen ja uudistuksen välillä ei ole kuitenkaan täysin selkeä, osassa lähteitä hissien jälkiasennusta pidetään perusparannuksena ja osassa taas uudistuksena. Esimerkiksi Heinonen (2012) luokittelee hissien jälkiasennuksen perusparannukseksi. Isännöintiliiton (b) sivuilla hissien asennus taas luokitellaan uudistukseksi.

Remonttivaraa voi ylläpidon osalta varata esimerkiksi 1 % asunnon arvosta per vuosi ja taloyhtiön remonttivaraa kunnossapitotarveselvityksestä, korjaushistoriasta ja talon iästä riippuen 500–800 euroa per neliö (Vuokranantajat a).

Sijoittajan on otettava huomioon remonttikustannukset vuokratuoton laskennassa. Taloyhtiön pitkäntähtäimen suunnitelmassa on arvioitu usein seuraavien vuosien remontit ja niiden kulut. Jos pitkäntähtäyksen suunnitelmaa ei ole tehty, on katsottava viiden vuoden kunnossapitotarveselvitystä ja remontti historiaa. Tällöin sijoittaja joutuu itse arvioimaan remonttien kustannuksia, mikä vaatii tietämystä remonttien hinnoittelusta. (Orava & Turunen 2013, 108–109.)

Remonttien maksuperusteet on määrätty taloyhtiön yhtiöjärjestyksessä. Tavallisintapa on, että osakkaat maksavat asuntonsa pinta-alan mukaan. Eli mitä suurempi huoneisto on, sitä suuremmat ovat remonttikustannukset. Maksuperusteena voi olla myös osakkeiden lukumäärä, tämä on kuitenkin nykyään harvinaista. Usein kuitenkin osakkeiden lukumäärä on sama kuin asunnon neliömäärä. Uusissa kerrostaloissa osakkeiden lukumäärää ei käytetä juuri lainkaan vastikeperusteena. Määräenemmistö päätöksellä yhtiökokous voi päättää maksuperusteen muuttamisesta, esimerkiksi kulujen jakamisesta tasan osakkeenomistajien kesken, mikäli uudistuksesta koituu kaikille huoneistoille yhtä suuri etu ja kustannus (Orava & Turunen 2013, 106.)

Koska remonttien maksuperusteet määräytyvät usein asuin pinta-alan mukaan kannattaa asuntosijoittajan suosia suuria taloyhtiöitä, joissa on paljon asuin neliötä. Näin huoneistokohtaiset kulut ovat usein pienemmät, sillä kustannukset jakaantuvat useammalle huoneistolle maksettavaksi. Yli 70 huoneiston taloyhtiötä voidaan pitää isona. Alle 20 huoneiston yhtiö on taas melko pieni. (Orava 1.10.2014.)

Taloyhtiö on velvollinen ottamaan kantaa tuleviin remonteihin. Varsinaisessa yhtiökokouksessa on esitettävä kirjallinen selvitys yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen tulevista kunnossapito tarpeista. Arvion on koskettava vähintään seuraavan viiden vuoden aikana tehtäviä remonteja, eli taloyhtiön on tehtävä kunnossapitotarveselvitys. (Asunto-osakeyhtiölaki luku 6 § 3.) Lähtökohtaisesti kunnossapitotarveselvitykseen listataan kaikki viiden vuoden kuluessa mahdollisesti toteutettavat remontit, jotka nostavat osakkaiden maksamien vastikkeiden määrää. Kunnossapitotarveselvitystä kattavampi selvitys on pitkän tähtäimen suunnitelma eli PTS. PTS:ssä remonteja on mietitty ja suunniteltu pidemmälle aikavälille ja niihin on tehty kustannusarvio remonttien hinnoista. Asuntosijoittajan näkökulmasta on hyvä merkki, jos taloyhtiöstä löytyy PTS. Se on usein merkki siitä, että taloyhtiötä hoidetaan keskiarvoa paremmin. (Orava & Turunen 2013, 108–109.)

PTS eli pitkän tähtäimen suunnitelma laaditaan usein 5-10 vuodeksi. Se on osakkaan kannalta havainnollisempi suunnitelma kuin kunnossapitotarveselvitys. PTS:ssä ilmoitetaan toteutettavien remonttien lisäksi kunkin korjauksen kustannusennuste. PTS:n pohjalta kiinteistölle laaditaan kunnossapitosuunnitelma, jonka pohjalta taas voidaan laatia korjausohjelma. (Lappalainen 2011,14.)

Kuntoarvion teko noin viiden vuoden välein kuuluu suunnitelmalliseen kunnossapitoon. Kuntoarvio on asiantuntijan aistinvaraisiin havaintoihin perustuva arvio, johon ei sisälly tutkimuksia ja mittauksia. Tarkoituksena on saada puolueeton kokonaiskuva kiinteistön tilasta, selvitys merkittävimmistä korjaustarpeista ja tieto tarvittavista lisätutkimuksista. Kaikki kiinteistön osa-alueet käydään läpi kuntoarviossa. Kuntoarviointi on hyvä aloittaa asukaskyselyllä, joka antaa lähtötiedot arvion laatijoille. Kyselystä siirrytään kiinteistön aistinvaraiseen tarkasteluun. Kohteista kirjataan nykytilanne, arvio mahdollisista tulevista vaurioista, havaitut vauriot ja muut havainnot. (Lappalainen 2011, 12.)

Kuntotutkimus on yksittäisen rakennusosan tai järjestelmän tutkimista. Tutkimus voi sisältää erilaisia mittauksia, laboratoriokokeita ja jopa rakenteiden avaamista. Kuntotutkimuksessa selvitetään tutkimushetkellä todetut vauriot ja riskit, vau-

rioiden syyt, laajuus ja vaikutukset sekä vaurioiden etenemisen arviointi. Raportissa esitetään myös korjaustapoja. (Lappalainen 2011, 15.)

Kiinteistön pitkän aikavälin korjaussuunnitelmasta toteutetaan tietty osa kerrallaan. Toteutettavan hankekokonaisuuden valinta ja määrittely on hankesuunnittelua. Hankesuunnitelmaan kuvataan minkä laajuinen ja sisältöinen korjaus rakennukseen tulisi suunnitella ja mikä on budjetti kyseiselle hankkeelle. Myös hankkeen toteutusedellytykset selvitetään. (Lappalainen 2011, 16.)

Kaikki korjaushankkeet voidaan jakaa kolmeen päävaiheeseen: hankesuunnitteluun, toteutussuunnitteluun ja työmaavaiheeseen. Hankesuunnittelu vaiheessa määritellään mitä ollaan tekemässä ja mitkä ovat hankkeen tavoitteet. Toteutussuunnittelu vaihe on usein hyvin teknistä, siinä määritellään miten tilaajan tavoitteet parhaiten toteutetaan. Työmaavaihe on korjausprojektin toteutusvaihe. (Kulomäki 2013, 37.)

5.1 Putkiremontti

Linjasaneeraus on taloyhtiön remonteista tunnetuin ja yleensä myös kallein. Yleensä tästä remontista käytetään yleisnimitystä putkiremontti. Nimitys on harhaanjohtava, sillä remontin toteuttamistapoja on useita. Useimmiten linjasaneerauksella tarkoitetaan sitä, että yhdellä kertaa uusitaan käyttövesi- ja viemäriputket sekä sähköt. (Orava & Turunen 2013, 112–113.)

Perinteisessä LVIS-saneerauksessa eli linjasaneerauksessa käyttövesiputket voidaan asentaa pintavetoina rappukäytävän kautta ja viemärit uusitaan rakenteiden sisälle. Kylpyhuoneet joudutaan hajottamaan ja rakentamaan uudelleen tässä remontissa. Samoin keittiössä voidaan joutua tekemään suuria muutoksia riippuen putkien sijainnista. Myös teletekniikkaa ja ilmanvaihtoa uusitaan tapauskohtaisesti. Etuna perinteisessä LVIS-saneerauksessa on se, että vedeneristeet tehdään nykyaikaisten vaatimusten ja standardien mukaisesti. Asunto on kuitenkin asumiskelvoton jopa usean kuukauden ajan. (Orava & Turunen 2013, 112–113.)

LVIS-saneeraus (lämpö, vesi, ilmastointi, sähkö) voi sisältää siis viemärien, käyttövesiputkien, märkätilojen, sähköjen, talosaunan ja pesutuvan uusimisen.

Remontin hinta on pääsääntöisesti 500–900 eur/m², koska remonttien laajuudet vaihtelevat on hintahaarukka karkea. Mitä isompi on asuntojen keskikoko, sitä vähemmän kylpyhuoneita on suhteessa neliöihin ja remontti on edullisempi toteuttaa. Linjasaneeraus on aikaa vievä projekti:

- hankevalmistelut 2–3 vuotta
- hankesuunnittelu 5–10 kk
- suunnittelu 6–12 kk,
- remonttitoiden valmistelu 2–5 kk
- remonttitoiden toteutus koko taloyhtiössä 6–18 kk.

Valmistelusta ja suunnittelusta lähtien projekti voi kestää lähes 7 vuotta. (Orava & Turunen 2013, 112–114.)

Viemäreiden pinnoitus on kevyempi vaihtoehto linjasaneeraukselle. Pinnoituksessa putken sisäpintaan ruiskutetaan epoksimassaa, joka muodostaa vanhan viemäriin sisäpintaan uuden ehjän kalvon. Pinnoituksen hinta on 80–125 eur/m² ja käyttövesien uusiminen samaa luokkaa, joten kokonaiskustannus on 200–300 eur/m². Pinnoituksen aikana asunnossa voi asua, vaikka veden jakelussa on muutaman tunnin katkoksia. Viemäriin ei voi kuitenkaan laskea vettä korjaustöiden aikana. Käyttövesiputkien uusimisen haitat ovat myös asumisen kannalta vähäiset. Suomessa pinnoitusta ei ole käytetty vielä paljon, joten kokemuksen sen kestävydestä ovat vähäiset. (Orava & Turunen 2013, 114.)

Pinnoitus vaatii ehjät putket, sillä menetelmä on raju. Ennen pinnoitusta putket puhdistetaan ja kuivataan, huonokuntoiset putket saattavat rikkoontua puhdistuksen aikana. Jos putkistot ovat syöpyneet ja halkeilleet täytyy viemärit uusida. Pinnoituksella saadaan putkille elinaikaa 20–30 vuotta lisää. (Korjaustieto.)

Sukitus ja sujutus ovat myös tapoja kunnostaa viemärit. Menetelmässä olemassa olevan viemäriin sisälle viedään uusi viemäriputki. Sukituksen tai sujutuksen kuvitellaan olevan kestävämpi ja parempi tapa kuin pinnoituksen. Asunnossa voi asua samaan tapaan kuin pinnoitustyön aikana. (Orava & Turunen 2013, 114.) Yksittäisessä asunnossa sukitus -menetelmällä tehty remontti kestää noin viikon. Käyttövettä ei tarvitse kytkeä pois, mutta viemäriin ei voi laskea vettä remonttitoiden aikana. (Consti.)

Kiinteistöliiton korjausrakentamisbarometrin mukaan sisäpuolisilla menetelmillä toteutettujen remonttien mediaani hinta oli 300 eur/m². Pääkaupunkiseudulla mediaani oli 480 eur/m² ja muualla Suomessa 250 eur/m². Pelkkien käyttövesiputkien korjauksen mediaani hinta oli 100 eur/m². (Korjausrakentamisbarometri 2014.)

Isännöintiliiton tuottaman putkiremonttibarometri 2014 –tutkimuksen mukaan putkiremontoitavat talot ovat keskimäärin 49 vuotta vanhoja, pääkaupunkiseudulla remontti talot ovat keskimäärin 56 vuotiaita. Tällä hetkellä putkiremontteja tehdään 1953–1976 vuosina rakennettuihin taloihin. (Putkiremonttibarometri 2014.)

Suomen asuntokannasta 54 % on rakennettu 60- ja 70-lukujen aikana. Putkiremontit ovat siis ajankohtaisia useiden talojen kohdalla juuri tällä hetkellä. (Orava & Turunen 2013, 125.)

Putkiremontin kustannukset jakaantuvat tyyppillisesti: hankesuunnitteluun 1 %, projektinjohtamiseen 1 %, toteutussuunnitteluun 5 %, toteutukseen 90 % ja valvontaan 3 %. Hankesuunnittelu kustannukset ovat viime vuosina kasvaneet. Hankesuunnitteluun tulee panosta, sillä sen aikana käytännössä määritellään hankkeen tulevat kokonaiskustannukset. (Kulomäki 2013, 36.)

5.2 Kattoremontti

Erilaisia katetyyppejä ovat tiili-, bitumi eli huopa-, ja peltikatto. Kattomalleja ovat tasa-, pulpetti- ja harjakatto. Kattoremontit eivät aiheuta haittaa asumiselle, joten myöskään vuokranmenetyksiä ei tule. Rakennustelineiden vuoksi autopaikat saattavat olla pois käytöstä ja ikkunoiden edessä saattaa olla näköesteitä. (Orava ja Turunen 2013, 116–117.) Jos talossa on ullakko, voidaan asukkaita pyytää peittämään varastokomeronsa tavarat muovilla, vahinkojen välttämiseksi (Isännöintiliitto c).

Peltikaton perusmateriaali on teräsohutlevy. Sen pinnoite on muovia tai maalia. Tekninen käyttöikä peltikatolle on 50 vuotta. Ympäristöolosuhteet vaikuttavat uusimistarpeeseen. Huollolla ja maalaamisella käyttöikää voidaan pidentää. (Orava & Turunen 2013, 116–117; Lappalainen 2011, 54.)

Tiilikatteen käyttöikä on myös 50 vuotta. Huopakatto kestää vain 20–30 vuotta eli noin puolet tiili- ja peltikaton käyttöiästä. Käyttöjaksojen välissä tehdään huoltotoimenpiteitä, mutta kustannuksiltaan ne ovat mitättömät. Katto remontin hinta on 40–80 eur/m². (Orava ja Turunen 2013, 116–117.)

5.3 Julkisivuremontti

Kerrostalojen julkisivut voidaan jakaa betonielementti- ja pesubetoniseiniin, tiiliseiniin, rapattuihin ulkoseiniin, levytettyihin ulkoseiniin ja laatoitettuihin ulkoseiniin. Eri materiaalien yhdistelmät seinissä ovat myös yleisiä. Materiaalien moninaisuuden takia kustannusvertailu on hankalaa. Asuntosijoittajan kannattaa tiedustella suoraan isännöitsijältä julkisivun kuntoa. Jos vastaukset ovat epävarmoja, remonttivara kannattaa ennakoida reiluksi. (Orava & Turunen 2013, 117–119.)

Julkisivuremontin kesto vaihtelee kohteesta ja tehtävästä riippuen muutamasta päivästä yli vuoteen, joten tyypillistä julkisivuremonttia ei ole olemassa. Asumisen haitat ovat siedettäviä, mutta Ikkunoiden suojaaminen voi heikentää ja jopa pysäyttää asunnon ilmanvaihdon. Kesäisin lämpötila voi nousta korkeaksi ja asunnosta tulee kostea ja tunkkainen. Pöly ja melu ovat tyypillisiä julkisivuremontin haittoja. (Norontaus 5.10.2014.)

Levytettyjä seiniä ei tarvitse huoltaa ollenkaan ennen vaihtoa, mutta niiden tekninen käyttöikä on vain 30 vuotta. Vanhemmissa taloissa levytykset ovat harvinaisia ratkaisuja. (Orava & Turunen 2013, 117.)

Rappauksen perusrakenteet ja materiaalit ovat pysyneet samanlaisina pitkään, joten rappausta voidaan pitää perinteisenä julkisivupintana. Vaurioitumisen syitä voivat olla laastin rapautuminen, rappauksen irtoaminen alustasta, halkeilu, rappausalustan vaurioituminen, kosteustekniset toimivuuspuutteet ja koristeosien vaurioitumien. (Lappalainen 2011, 26.)

Rapattujen julkisivujen uusiminen on kohtuullisen kallista. Remonttikustannuksiin on syytä tehdä reilu varaus, jos tämän tyyppinen julkisivu on kunnostamatta vanhemmassa talossa. Rapatun seinän käyttöikä on 50 vuotta ja huoltoväli noin 20 vuotta. Rappauksen uusinnan hinta on 160–200 eur/m². Vanhan rappauksen

purku ja uuden lämpörappauksen laitto on vielä kalliimpi remontti, se maksaa 280–300 eur/m². (Orava & Turunen 2013, 117.)

Betonielementti- ja pesubetoniseinissä uloimmainen kuori ja sisempi kerros ovat betonia, ja näiden välissä on kerros lasivillaa. Betonikerrokset on kiinnitetty toisiinsa raudoituksella. Ongelmia syntyy jos lasivilla pääsee kostumaan. Se aiheuttaa raudoitukselle korroosiota, ruostunut rauditus taas rikkoo julkisivuelementin pintaa ja pahimmillaan kokonainen kuorielementti saattaa irrota. Ilman kuntotutkimusta ongelmaa on vaikea havaita. Jos ulkoseinässä alkaa näkyä halkeamia on remontti lähellä. (Orava & Turunen 2013, 118.)

Betonielementti- ja pesubetoniseinät olivat tyypillisiä 1970-luvun talokannassa. Tuolloin talot rakennettiin kestäväksi seuraavat kolmekymmentä vuotta tarkoituksena purkaa ne käyttöään jälkeen ja rakentaa uusia taloja tilalle. Näin ei kuitenkaan ole tehty, joten tämän tyyppisiin taloihin on laskettava reilu remonttivara. (Orava & Turunen 2013, 118.)

Asuntosijoittajan kannalta punainen **tiiliseinä** on paras vaihtoehto. Sen tekninen käyttöikä on lähtökohtaisesti sama kuin rakennuksenkin. Punainen tiili kestää aikaa paremmin kuin vaalea kalkkikivitiili. (Orava & Turunen 2013, 118.) Julkisivuremontin kannalta korttelissa vierekkäin olevat talot, joissa on vain kaksi julkisivua, ovat parempia kuin yksin oleva talo, jossa kaikki neljä sivua tulee huoltaa. (Orava & Turunen 2013, 117–119.)

5.4 Parvekeremontti

Parvekkeet kestävät yhtä kauan kuin itse rakennuskin. Vuosien saatossa kunnostustöitä joudutaan kuitenkin tekemään ja huonokuntoiset parvekkeet voidaan joutua uusimaan kokonaan. Parvekkeiden vedeneristyksen tekninen käyttöikä on 30 vuotta, mutta käyttöikä voi olla huomattavasti pidempi jos parveke on suojattu hyvin sateilta. Käyttöikään vaikuttaa myös se miten parveke on rakennettu, sisään vedetty parveke kestää paremmin kuin ulkoneva parveke, sillä sisään vedetty parveke on paremmin säältä suojassa. Ennen huoneistoparvekkeiden yleistymistä olivat parvekkeet yleensä rakennusrungosta ulkonevia. (Orava & Turunen 2013, 119; Lappalainen 2011, 50.)

1970-luvulla rakennettujen betonielementtitalojen parvekkeissa esiintyy samaa korroosio ongelmaa kuin betonijulkisivuissa. Parvekkeen peruskorjauksen hinta on 50–80 eur/m² ja uusimisen hintahaarukka on 160–200 eur/m². Kunnostustyöt toteutetaan usein julkisivuremontin yhteydessä, jolloin haitat asumiselle ovat vähäiset. (Orava & Turunen 2013, 119.)

5.5 Ikkunaremontti

Ikkunaremontit haitat asumisen kannalta ovat vähäiset, remontti kestää yhdes- sä asunnossa korkeintaan muutaman päivän. Tavarat ja huonekalut joudutaan kuitenkin suojaamaan, sillä remontin sivutuotteena syntyy pölyä. Ikkunoiden tekninen käyttöikä on noin 50 vuotta. Puukarmi-ikkunoilla se on kuitenkin vain 30 vuotta. Syitä ikkunaremonttiin, teknisen käyttöiän päättymisen lisäksi, ovat energiatehokkuuden ja käyttömukavuuden parantaminen. Ikkunaremontin kus- tannus on noin. 80–120 eur/m². (Orava & Turunen 2013, 120.) Vanhojen ikku- noiden uusimisella voidaan saada säästöä kaukolämmönkulutuksessa 8–14 % (Pylsy 27.10.2011).

Ikkunavaurioiden pääsyyinä ovat usein auringon lämpö ja uv-säteily. Kittaukset ja tiivisteet haurastuvat ja ikkunan pintakäsittely ja puu halkeilevat auringon vai- kutuksesta. Halkeamiin kertyy vettä, ja koska pintakäsittely on näistä kohdin kulunut, ovat ne alttiina lahoamiselle. Pintakäsittely suojaa ikkunaa sisä- ja ul- koilmasta tulevalta kosteudelta. Ulosaukeava ikkuna on alttiimpi sateen ja mui- den säätilojen vaikutuksille, eikä se kestä pitkäaikaista yhtäjaksoista auki pitoa. (Lappalainen 2011, 44.)

Tiivisteiden vauriot ilmenevät usein kosteuden tiivistymisenä lasinpintoihin. Ik- kunan tiiviyden parantaminen on halpaa ja se tuo energiasäästöä. Sisäpuite tiivistetään täysin tiiviillä kumi- tai muovinauhaoilla. Uloimmat puitteet tiiviste- tään lasinhuurtumisen estämiseksi ilmaa läpäisevällä tiivistenauhalla. Läm- möneristävytyteen vaikuttaa eniten kuitenkin lasien lukumäärä. (Lappalainen 2011, 45)

Lasien lukumäärä	Lasiosan U-arvo (W/m ² K)
1	5,7
2	2,5
3	1,8
4	1,0–1,4

(Lappalainen 2011, 45)

U-arvo on ikkunan tai muun rakennusosan lämmönläpäisevyyttä kuvaava arvo. U-arvo kuvaa siis kuinka paljon tehoa yhtä neliometriä kohden tarvitaan, jotta saadaan aikaan tietty lämpötilaero. Mitä pienempi ikkunan U-arvo on sitä paremmin se eristää lämpöä. U-arvo lasketaan standardikokoiselle ikkunalle 1,2m*1,2m. Ikkunakoon vaihtuessa arvo vaihtelevat. Suuremmissa ikkunoissa on yleensä paremmat U-arvot. Isot jakamattomat ikkunat ovat siis energiataloudellisesti paras valinta. (Energiakorjaus 1.2.2013, 2.)

E-arvo on energiatehokkuus arvo, se on U-arvon ohella toinen tärkeä energiataloudellisuuden mittari. Ikkunavalintaa tehdessä sekä E- että U-arvot on hyvä huomioida. E-arvo kertoo paljon yksi neliometri ikkunaa aiheuttaa lämmöneristys tarvetta vuodessa. Arvo on laskennallinen arvo. Ikkunat luokitellaan energia- luokkiin A-G. A-arvo kuluttaa vähiten ja G eniten. (Energiakorjaus 1.2.2013, 2.)

Energiatehokkuusluokka	Laskennallinen vuotuinen energian kulutusraja (kWh/m ² /vuosi)
A	< 84
B	105
C	125
D	145
E	165
F	185
G	>185

E-arvon laskentakaava $E=140 * U - 160 * g + 50 * L$. E=energiatehokkuus, U=lämmönläpäisykerroin, g=auringonsäteilyn kokonaisläpäisy, L=ilmanvuoto. (Energiakorjaus 1.2.2013, 7).

Ilman vuotoa aiheutuu rakennusosien välisistä liitoksista. Ilmanpitävyyttä kuvataan tavallisesti ilmanvuotoluvulla n50. Tiiviissä talossa luku on alle 1,0 1/h ja hatarassa se on yli 5,0 1/h. Tyypillinen ilmanvuotoluku on 2.0–4,0 1/h välillä. Ilmanpitävyyden parantaminen vähentää hallitsematonta energiankulutusta.

Helpoin ja halvin keino ilmanpitävyyden parantamiseen on ikkunoiden tiivistysten uusinta. (Lappalainen 2011, 45.)

5.6 Hissi

Hissittömiä taloja rakennettiin etenkin 1960- ja 1970-luvuilla. Helsingin sanomien teettämän laskelman mukaan hissillistä asuin taloista pyydetään noin 70 euroa korkeampaa neliöhintaa kuin hissittömistä asuin taloista. (Eronen 12.11.2013.) Hissin rakentamiskulut nousevat suhteellisesti, mitä ylempänä asuinhuoneisto on. Alakerroksissa sijaitseville kustannus remontista on vähäisempi kuin ylemmissä kerroksissa sijaitseville huoneistoille. (Asunto-osakeyhtiölaki luku 6 § 32.) Tämä poikkeaa tavanomaisesti neliöperusteisesta maksutavasta. Hissin modernisointi olemassa olevaan kuiluun taas määräytyy neliöperusteisesti. (Orava & Turunen 2013, 121.)

Uuden hissien rakentaminen ei vaadi yhtiökokouksen yksimielisyyttä, joten vähemmistöön jääminen päätöstä tehtäessä on mahdollista. Eli jos hissien rakentaminen on osa kunnossapitotarveselvitystä, on rakennushanke laskettava mukaan asunnon hintaan. Yläkerroksissa sijaitsevalle asunnolle hissien rakennus voi olla linjasaneeraukseen verrattava kulu. (Orava & Turunen 2013, 121.)

Hissikorin sisäleveys on oltava 800 mm ja syvyysmitan 1900 mm, jotta hissi soveltuu pyörätuoleille, sairaankuljetuspaareille, lastenvaunuille ja useimmille huonekaluille. Hissien nostotekniikka tyyppejä ovat köysihissi, hydraulihissi, ruuvi-, ketju- ja hammastankohissi, kaita- ja minihissit sekä kevythissit. (Lévon & Terho 2008, 54–58.)

Väestön ikääntyessä valtiolla on intressi edistää hissien rakentamista. Tämän vuoksi taloyhtiöillä on mahdollisuus saada valtiolta tukea hissiremonttiin. (Orava & Turunen 2013, 121.) Jälkiasennettaviin hisseihin avustusta voi saada enintään valtiolta 50 % ja kunnalta 15 %. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus Ara on merkittävin avustusten antaja. (Huotari 11.2.2014.)

Hissien modernisoinnin hinta on 60 000-90 000 eur/hissi ja osakkaalle maksettavaksi tuleva hinta riippuu taloyhtiön koosta. Uuden hissien rakentamisen hinta on 125 000-200 000 eur/hissi ja osakkaalle maksettavaksi tuleva hinta riippuu talo-

yhtiön koosta ja asunnon sijainnista. Ylemmissä kerroksissa sijaitseville huoneistoille kustannus on suurempi kuin alemmissä kerroksissa sijaitseville. (Orava & Turunen 2013, 121.)

Esimerkiksi helsinkiläisessä 1950-luvulla rakennetussa taloyhtiössä rakennettiin neljä hissiä hintaan 950 000 euroa. Aran avustus oli 50 % ja kunnan 10 %. Taloyhtiölle maksettavaa jäi 40 % eli 380 000 euroa. Asuinhuoneisto alaa oli yhteensä 4 265 m², joten hinta osakkaille oli keskimäärin 89 eur/m². Halvin kokonahinta/huoneisto oli 1. asuin kerroksessa olevassa 39,1 m² asunnossa 1 732 euroa. Kallein hinta/huoneisto oli 4. asuin kerroksen 99,6 m² asunnossa 13 762 euroa. Laskelmissa käytetään kerroskerrointa, joka määritellään porrashuoneen sisäänkäynnin ja ensimmäisen asuin kerroksen perusteella. Ensimmäisen asuin kerroksen neliöhinnaksi jäi 46 eur/m² ja Ylimmän asuin kerroksen 140 eur/m². Remontti kesti 12 viikkoa kussakin rapussa. (Huotari 11.2.2014.)

5.7 Vuokranalennukset

Arvioidessaan remonttien kokonaiskustannuksia tulee sijoittajan ottaa huomioon myös remonttien aikana vuokralaiselle annettavat vuokranalennukset. Vuokralainen on oikeutettu saamaan alennusta tai vapautuksen vuokran maksusta kokonaan ajalta, jona asunto on ollut käyttökelvoton tai se ei ole ollut sovitussa kunnossa. Alennusta harkittaessa on otettava huomioon puutteellisuuden kesto ja merkitys vuokralaiselle. Tässä esimerkkejä suositelluista alennusten määrittä, ajalle kun huoneisto on ollut puutteellisessa kunnossa tai käyttökeltottomana:

- putkiremonttialennus 30–50 %
- julkisivuremonttialennus 15–30 %
- hissiremontti 10 %, mikäli hissillä olennainen merkitys vuokralaiselle.

Vuokranalennus lasketaan tarvittaessa päiväkohtaisesti, jakamalla kuukausivuokra päivävuokraksi ja prosenttilaskutoimituksella saadaan se vuokranmäärä, jota vuokralainen ei ole velvollinen suorittamaan. Jos huoneistoa ei voi lainakaan käyttää, on vuokralainen vapautettava vuokranmaksusta remonttipäivien ajaksi. Vuokranalennuksen määrästä tai vapautuksesta ja niiden kestosta kan-

nattaa sopia aina kirjallisesti, väärinymmärrysten välttämiseksi. (Vuokranantajat c.)

Esimerkki: Vuokranalennukset

Kuukausi vuokra 600,00 euroa

Julkisivuremontti aiheuttaa vuokralaiselle oleellista haittaa 14 päivän verran.

Alennukseksi sovitaan 30 % vuokran hinnasta

Päivävuokra: $600,00\text{e}/30\text{päivää} = 20,00$ euroa

Alennus per päivä: $20,00\text{e} \times 30\% = 6,00$ euroa

Alennus 14 päivän ajalta: $6,00\text{e} \times 14\text{päivää} = 84,00$ euroa

Vuokralainen on siis oikeutettu 84,00 euron vuokranalennukseen julkisivuremontista aiheutuvan oleellisen haitan ajaksi.

5.8 Osakkaan remontit

Asunto-osakeyhtiön osakas saa tehdä omalla kustannuksellaan asunnossaan ja muissa hallitsemissaan tiloissa, kuten kellarikomerossa, erilaisia remontteja. Taloyhtiön suostumus tarvitaan kuitenkin, jos remontti ulottuu edes osittain osakkaan hallitseman tilan ulkopuolelle. (Kärkkäinen, Laksola & Pujals 2010, 7.)

Yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvat osakehuoneistojen rakenteet ja eristeet. Yhtiön vastuulle kuuluvat myös lämmitys-, sähkö-, tiedonsiirto-, kaasu-, vesi-, viemäri-, ilmanvaihto- ja muut tämän kaltaiset perusjärjestelmät. Yhtiö vastaa myös osakkaan tekemästä kunnossapitotyöstä, mikäli se rinnastuu yhtiön toteuttamaan tai vastuulleen hyväksymään toimenpiteeseen ja jonka toteuttamista yhtiö on voinut valvoa. Rakennuksen ulkopinnan kunnossapito kuuluu yhtiölle myös sellaisen parvekkeen kohdalla, joka on osakkaan hallinnassa. (Asunto-osakeyhtiölaki, luku 4:2§.)

Osakkaan vastuulle kuuluvat huoneiston sisäosat. Osakkeenomistajan on hoidettava kunnossapitotyöt siten, etteivät taloyhtiön vastuulla olevat kiinteistön, rakennuksen tai huoneiston osat rikkoudu. Tavanomaisesta kulumisesta osakkeenomistaja ei kuitenkaan ole vastuussa. (Asunto-osakeyhtiölaki luku 4:§3.)

Osakkaan on ilmoitettava lähes kaikista tekemistään remonteista etukäteen kirjallisesti taloyhtiölle. Osakas on ilmoitusvelvollinen, kun remontti vaikuttaa yhtiö-

ön tai toisen osakkaan vastuulla olevaan rakennuksen osaan (esimerkiksi taloyhtiön perusrakenteet: vesi-, ääni-, viemäri-, sähkö- ja ilmanvaihtojärjestelmät). Osakas on myös ilmoitusvelvollinen, kun remontti vaikuttaa toisen osakkaan huoneiston käyttämiseen, esimerkiksi äänihaitat. (Kärkkäinen, yms. 2010, 8.)

5.9 Uusi vai vanha taloyhtiö

Vanhasta taloyhtiöstä saa lähtökohtaisesti huoneiston halvempaan hintaan, kuin uudiskohteesta. Jos yhtiöön on tulossa suuria remontteja lähitulevaisuudessa, pitäisi huoneiston hinnan olla reilusti alhaisempi vanhasta talosta kuin uudesta. Hankintahintaan on kuitenkin laskettava remonttivara mikäli suuret remontit ovat vielä edessäpäin. Vanhasta talosta ostettaessa kannattaakin suosia pieniä yksiöitä, silloin neliöperusteisesti laskettavien remonttien kustannukset eivät nouse liian suuriksi suhteessa saatavaan vuokratuottoon. (Kokemuksia asuntosijoittamisesta 15.8.2014; Orava & Turunen 2013, 60.)

Uudesta talosta ostettaessa ei remonttivaraa tarvitse varata. Uusien asuntojen hinnat ovat kuitenkin huomattavasti vanhoja korkeampia, joten vuokratuotto jää alhaisemmaksi kuin vanhoissa asunnoissa. Jos sijoitusasunto ostetaan uudesta rakennuksesta, kannattaa asunto pitää ainakin 10–20 vuotta. (Orava & Turunen 2013, 60.)

Asunnon hinnan arvioinnissa on hyvä ottaa huomioon myös onko kiinteistö omalla vai vuokratontilla. Vuokratontti näkyy yleensä myös yhtiövastikkeen määrässä. Asunto voi sijaita myös valinnaisella vuokratontilla, jolloin osakas voi maksaa osuutensa tontista pois ja näin välttyä maksamasta korkeampaa yhtiövastiketta. Tonttiosuus voi maksaa kuitenkin jopa kymmeniä tuhansia euroja, eikä tonttiosuutta ilmoiteta velattomassa hinnassa. (Kokemuksia asuntosijoittamisesta 15.8.2014; Tonttivuokra 6.6.2015; Joustava vuokratontti.)

Vanhojen talojen pohjaratkaisut ovat toisinaan sokkeloisia ja epäkäytännöllisiä. Jos pyykinpesukoneelle ei ole paikkaa on hyvä tutustua yhtiön yleisten pyykkitalojen toimivuuteen. Uusissa asunnoissa pohjaratkaisut ovat toimivia, turhat käytävät ja komerot on jätetty pois ja liitännät pyykki- ja astianpesukoneille löytyvät. Myös äänieristykset ovat huomattavasti paljon paremmat uusissa kohteissa. (Kokemuksia asuntosijoittamisesta 15.8.2014.)

Uudet kohteet rakennetaan energiatehokkaiksi. Yleensä uudiskohteisiin rakennetaan huoneistokohtainen ilmanvaihto lämmön talteenotolla. Vanhoissa kohteissa ilmanvaihto on usein painovoimainen, joista lämpö helposti karkaa. Vanhojen kohteiden energiatehokkuutta voidaan parantaa remontoimalla. (Kokemuksia asuntosijoittamisesta 15.8.2014.)

Tilastokeskuksen mukaan lämmityskustannukset ovat lähes puolet pienemmät 2000-luvulla rakennetuissa taloissa kuin 1950–1960-luvuilla rakennetuissa taloissa:

- 50-luvun taloissa lämmityskustannus: 121 senttiä/m²/kk
- 60-luvun taloissa lämmityskustannus: 120 senttiä/m²/kk
- 70-luvun taloissa lämmityskustannus: 115 senttiä/m²/kk
- 80-luvun taloissa lämmityskustannus: 102 senttiä/m²/kk
- 90-luvun taloissa lämmityskustannus: 96 senttiä/m²/kk
- 2000-luvun taloissa lämmityskustannus: 80 senttiä/m²/kk.

Kustannus pienentyy siis tasaisesti: mitä uudempi rakennus, sitä pienempi on lämmityskustannus. (Tilastokeskus 12.9.2014.)

Yhtiövastikkeet ovat usein pienempiä uusissa kohteissa kuin vanhoissa. Uusien kohteiden energialaskut ovat pienempiä kuin vanhojen, tämä vaikuttaa suoraan vastikkeen määrään. Uusissa kohteissa on myös huoneistokohtaiset vesimittarit, joten veden kulutuksesta maksetaan käytön mukaan. Vanhoissa kohteissa varataan myös suuremmat varat vuosittaisiin korjausmenoihin, mikä nostaa vastikkeiden määrää. (Kokemuksia asuntosijoittamisesta 15.8.2014.)

Tilastokeskuksen mukaan asuinhuoneisto kohtaiset hoitovastikkeet ovat pienemmät uusissa 2000-luvulla rakennetuissa taloissa. Suurimmat vastikkeet olivat 50-luvulla ja ennen 50-lukua rakennetuissa taloissa. 90- ja 80-luvun taloissa oli kuitenkin korkeammat hoitovastikkeet kuin 70-luvun talokannassa. (Tilastokeskus 11.9.2015c.)

Vuosi	euroa/m²/kuukausi
– 59	3,85
60-69	3,75
70-79	3,53
80-89	3,67
90-99	3,73
00-	3,17 (Tilastokeskus 11.9.2015c.)

5.10 Yhteenveto remonteista

Remonttikustannukset on aina hyvä arvioida kalleimmantoteutus tavan mukaan, näin sijoitustuotto pystytään laskemaan mahdollisimman realistisesti (Orava & Turunen 2013, 108).

Tekninen käyttöikä tarkoittaa rakenteen, rakennusosan tai järjestelmän käyttöönoton jälkeistä aikaa, jona sen toimintavaatimukset täyttyvät. Kun tekninen käyttöikä on kulunut umpeen, on rakenne, rakennusosa tai järjestelmä tarkoituksenmukaista korvata uudella. (KH 90–00403 & LVI 01-10424 2008, 2.)

Taulukkoon 1 on kerätty yhteen rakennuksen osan tekninen käyttöikä sekä kyseisen rakenteen tai talon osan remontoinnin kustannus. Taulukko pohjautuu Oravan & Turusen laatimaan yhteenvetoon taloyhtiön remonteista. Taulukko on kuitenkin vain suuntaa antava sillä taloyhtiön sijainnilla, koolla, kunnolla ja remontin tarkalla toteutustavalla on suuri vaikutus remonttikustannuksiin. (Orava & Turunen 2013, 122–123.)

Remontti	Tekninen käyttöikä	Hinta eur/m2
Putket	50 vuotta	
Linja saneeraus		500-900
Sukitus tai sujutus		250-480
Pinnoitus		80-125
Käyttövesiputket sukituksella		100
Käyttövesiputket pinnoituksella		80-125
Katto	20-50 vuotta	40-80
Huopa katto	20-30 vuotta	
Peltikatto	50 vuotta	
Tiilikatto	50 vuotta	
Julkisivu	30-50 vuotta	
Levytetty julkisivu	30 vuotta	
Betonielementti julkisivu	30 vuotta	
Rapattu julkisivu	50 vuotta	
Rappauksen uusinta		160-200
Vanhan purku ja uusi lämpörappaus		280-300
Ikkunat	50 vuotta	80-120
Puukarmi-ikkunat	30 vuotta	
Parveke	30-50 vuotta	
Peruskorjaus		50-80
Uusiminen		160-200
Hissi	50 vuotta	
Modernisointi		60 000-90 000 eur/hissi
Rakentaminen		125 000-200 000 eur/hissi

Taulukko 1: Taloyhtiön remontit (Orava & Turunen 2013,122.; Putkiremonttibarometri 2014; KH90-00403 & LVI 01-10424 2008, 4-22).

Esimerkiksi jos rakennus on siis 50 vuotta vanha, pitäisi siihen olla tehty putkiremontti tai remontin pitäisi vähintäänkin olla suunnitteilla. Sillä putkien tekninen käyttöikä on 50 vuotta. Jos korjaushistoriasta ei löydy putkiremonttia eikä kunnossapitotarveselvityksessä ole mainintaa tulevasta putkiremontti tarpeesta voidaan epäillä taloyhtiön kykyä hoitaa yhtiötä hyvin. Tällä periaatteella talon kunnossapitoa voidaan arvioida helposti. Jos talon ikä lähestyy tietyn rakenteen teknistä käyttöikää tai käyttöikä on jo ylitetty, pitäisi kyseinen rakenne olla remontoitu tai remontin olisi oltava vähintäänkin suunnitteilla. (Orava & Turunen 2013, 122.)

6 Taloyhtiön toiminnan rahoitus

Asunto-osakeyhtiöt tarvitsevat rahoitusta pääsääntöisesti kiinteistön korjauskentämishankkeisiin. Rahoitusta voidaan tarvita myös esimerkiksi vuokratontin lunastukseen. (Isännöinnin käsikirja 2015.)

Taloyhtiö kerää varoja lyhyt- ja pitkävaikutteisiin menoihin eri tavalla. Lyhytvaikutteiset menot vaikuttavat vain kyseisen tilikaudenaikana taloyhtiöön. Pitkävaikutteisten menojen vaikutusaika on sen sijaan pidempi. (Heinonen 2012, 45.)

6.1 Lyhytvaikutteiset menot

Taloyhtiön lyhytvaikutteisia menot ovat kuukausittaisia pakollisia menoja kuten sähkö, siivous, jätehuolto ja lämmitys kustannukset. Myös esimerkiksi isännöintipalkkiot kuuluvat lyhytvaikutteisiin menoihin. (Vastike.)

6.1.1 Hoitovastikkeet

Lyhytvaikutteiset eli juoksevat menot pitäisi saada katettua kuukausittain osakkailta perityillä hoitovastikkeilla. Hoitovastiketuloja täydentävät usein saadut vuokratulot ja erilaiset käyttökorvaukset kuten sauna- ja autopaikkamaksut. (Heinonen 2012, 46.)

6.1.2 Hoitolaina

Mikäli taloyhtiön talous on painunut alijäämäiseksi yllättävien lisämenojen tai liian pieninä kerättyjen hoitovastikkeiden vuoksi, joudutaan juoksevia hoitomenoja kattamaan hoitolainalla. Hoitolainalla talous saadaan tasapainotettua kerta-toimenpiteellä. Osakkaalla ei ole oikeutta maksaa pois hallitsemansa huoneiston hoitolainan lainaosuutta. Lainan hoitokustannukset eli lyhennykset ja korkokulut kerätään myöhemmin osakkailta osana hoitovastiketta. (Heinonen 2012, 46; Tomperi 2011, 117.)

6.1.3 Luotollinen tili

Taloyhtiö saa lisää pientä rahoituksellista pelivaraa kun käyttötiliin lisätään luotto-omaisuus. Luottolimiitti toimii rahoitusreservinä yllättäviä menoja varten. Se

myös tasaa tilikauden aikaisia rahavirtojen vaihteluita. (Isännöinnin käsikirja 2015.)

6.2 Pitkävaikutteiset menot

Pitkävaikutteiset menot rahoitetaan viimekädessä aina osakkailta kerättävillä varoilla. Pitkävaikutteisia hankkeita ovat kaikki taloyhtiön merkittävät erillisrahoitettavat hankkeet esimerkiksi uudistus-, perusparannus- ja peruskorjaushankkeet. (Heinonen 2012, 47.)

6.2.1 Korjausvastikkeet

Hanke voidaan rahoittaa osakkaiden maksamilla suorituksilla ennen hankkeen valmistumista. Osakkailta kerätään siis ennakoon varjoja korjaus- ja muita hankkeita varten. Vastiketta voidaan peritä kuukausittain. Korjausvastikkeet esitetään kiinteistön tuotoissa, mieluiten omana eränään, hoitovastikkeiden alla. Saaduilla vastikkeilla katetaan hankkeen menot kokonaan tai osittain. (Heinonen 2011, 47; Tomperi 2011, 104.)

6.2.2 Yhtiölaina

Jos hanke rahoitetaan yhtiölainalla, osakkaiden maksamat rahasuoritukset käytetään lainojen lyhennykseen. Lainaa lyhennetään osakkaiden maksamilla **lainaosuussuorituksilla**. Lainaosuussuoritukset perustuvat suoritushetkellä laadittuun lainaosuuslaskelmaan. (Heinonen 2012, 48; Vuokranantajat 2013.)

Laskelma laaditaan aina kun taloyhtiö ottaa osakkailta vastaan lainaosuussuorituksia. Osakkaan lainaosuutta laskettaessa jäljellä olevan lainapääoman lisäksi laskelmaan sisällytetään lainaosuuden maksuhetkellä lainojen hoitoa varten saadut suoritukset. (Tomperi 2011, 118.)

Esimerkki: Lainaosuuslaskelma 31.3.2015 (Tomperi 2011,118).

Osakkailta saadut suoritukset 1.1.–31.3.2015

Pääomavastikkeet	2 880,00	
Lainaosuussuoritukset	4 100,00	6 980,00

Rahoituksesta johtuvat maksut 1.1.–31.3.2015

Korkokulut	340,00	
Lainanlyhennykset	7 200,00	-7 540,00
Tilikauden pääomavastikealijäämä		<u>-560,00</u>

Edellisen tilikauden

pääomavastikealijäämä		<u>2 320,00</u>
-----------------------	--	-----------------

Lainapääoma 31.3.2015		42 800,00
-----------------------	--	-----------

Lainarasitus yhteensä (42 800,00-1 760,00)		<u>41 040,00</u>
---	--	-------------------------

Lainasta vastaavat yksiköt m ²		630 m ²
---	--	--------------------

Lainarasitus per velallinen yksikkö		65,143 e/m ²
-------------------------------------	--	-------------------------

Huoneiston A20 pinta-ala		50 m ²
--------------------------	--	-------------------

Huoneistoon kohdistuva lainaosuus (50x65,143)		<u>3 257,15 e</u>
--	--	--------------------------

Tavallisesti osakkaalla on oikeus maksaa huoneistoonsa kohdistuva lainaosuus pois (Tomperi 2011, 117). Yhtiölainalla voi olla lainanehtoja, jotka voivat kuitenkin vaikuttaa oikeuteen maksaa laina pois (Vattulainen 19.10.2014). Katso isännöitsijäntodistuksesta huoneiston lainaosuudet ja yhtiön lainat. Todistuksessa kohdan ”Huoneiston tiedot” alta löydät huoneistoon kohdistuvan lainaosuuden ja maksettavissa olevan määrän ja maksuun liittyvät mahdolliset rajoitukset. ”Yhtiön tiedoista” löydät yhtiön ottamat lainat ja lainaosuuden maksamiseen liittyvät rajoitukset, mikäli sellaisia on.

Osakkailta voidaan kerätä myös **pääomavastikkeita** lainan lyhennyksiin ja korkoihin, mikäli he eivät ole maksaneet lainaosuuttaan pois (Heinonen 2012, 48). Tavallisesti suuret korjaushankkeet rahoitetaan yhtiön lainalla, jota osakkaat maksavat perittävinä pääomavastikkeina (Heinonen 2012, 117).

Yhtiökokous päättää osakkaan mahdollisuudesta maksaa oma osuutensa hankkeesta pois ennen yhtiölainan ottamista. Tällöin puhutaan **hankeosuussuorituksesta**, joilla katetaan hankkeen menot osittain tai kokonaan. (Heinonen 2012, 117; Vuokranantajat 2013.)

6.2.3 Remonttilimiitti

Korjaushankkeiden rahoitukseen voidaan käyttää luottolimiittijärjestelyä. Remonttitilin limiitillä maksetaan hankkeen kaikki juoksevat menot. Remontin valmistuessa tilille kertynyt velkasaldo osoittaa remontin kokonaiskustannukset. Osakas voi usein maksaa osuutensa pois ennen limiitin muuttamista pitkäaikaiseksi, pääomavastikkeilla katettavaksi yhtiölainaksi. (Heinonen 2012, 105.)

6.2.4 Henkilökohtainen laina

Jos osakas haluaa maksaa hankeosuutensa pois, mutta hänellä ei ole tarvittavia varoja, hän joutuu rahoittamaan osuutensa henkilökohtaisella lainalla. Jos henkilökohtaisen lainan kustannukset saa neuvoteltua yhtiölainan maksurasitusta pienemmäksi, on henkilökohtaisen lainan ottaminen kannattavaa. Pienemmät lainan kustannukset voivat perustua pidempään maksuaikaan tai alhaisempaan korkotasoon. (Heinonen 2012, 177; Talousanomat 6.3.2014.)

Yleisesti taloyhtiölainoissa korkomarginaalit ovat pienemmät kuin yksityishenkilöiden lainoissa. Yksityishenkilö voi kuitenkin vähentää verotuksessaan oman tai perheen vakituisen asunnon hankintaan tai peruskorjaukseen kohdistuneen velan koron. Lainan korkokulut ovat vähennyskelpoisia ensisijaisesti pääomatuloista, mikäli pääomatuloja ei ole huomioidaan korkokulut niin sanotun alijäämä hyvityksen kautta osakkaan (tai puolison) ansiotulojen verotuksessa. Taloyhtiön ottamien lainojen korkokuluja osakas ei voi vähentää verotuksessaan milteään osin. (Heinonen 2012, 178; Taloussanomat 6.3.2014.)

Verovelvollisella on kuitenkin oikeus vähentää pääomatuloistaan velkojensa korot, jos velka kohdistuu veronalaisen tulon hankkimiseen. Asuntosijoittajan kohdalla sijoitusasunnon hankintaa varten otettu velka on tulon hankkimiseen otettua velkaa. Kyseessä on siis tulonhankkimislaina, jonka korot ovat vähennyskelpoisia sijoittajan pääomatulosta. (Tulooverolaki 4 § 58.)

Henkilökohtaisen lainan ja taloyhtiölainan edullisuus on selvitettävä tapauskohtaisesti. Taloyhtiölainan kustannusta voi pienentää korkomarginaalin lisäksi Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:n mahdollisesti myöntämä korkotukilaina. Oma laina taas on joustavampi muuttuvissa elämäntilanteissa, esi-

merkiksi lyhennysvapaan jakson neuvottelemisen henkilökohtaiseen lainaan on mahdollista. (Heinonen 2012, 178; Taloussanomat 6.3.2014.)

7 Empiirinen tutkimus

7.1 Tutkimusmenetelmä

Tutkin tutkimusongelmaa laadullisella eli kvalitatiivisella tutkimuksella. Tutkimus toteutettiin käyttäen deduktiivista logiikkaa eli ensin rakennettiin tutkimuskysymystä vastaava teoria ja itse tutkimus tehtiin vasta teoriansuuden jälkeen. (Metodix.)

Aineistoa kerättiin tekemällä teemahaastatteluita. Teemahaastattelussa kysymykset eivät ole tarkkaan muotoon mietittyjä, mutta aihepiiri on tiedossa (Hirsjärvi, Remes & Sajavaara 2008, 203).

Jos aineisto alkaa saturoitua, eli uudet haastattelut eivät tuo enää lisäarvoa tutkimukselle, voidaan todeta aineiston olevan riittävä. Haastateltavat valitaan harkinnanvaraisesti, heidän tulee edustaa oleellista havaintoyksikköä. Informanttien eli haastateltavien tulee tietää tutkittavasta aiheesta mahdollisimman paljon, tavoitteena on valita ne henkilöt, jotka tietävät eniten aiheesta. (Kananen 2014, 96–97.)

Haastattelut nauhoitettiin ja kerätty aineisto saatettiin tekstimuotoon. Käytin propositiotason litterointia eli kirjalliseen muotoon saatettiin vain sanoman tai havainnon ydinsisältö. Litteroinnin jälkeen aineisto tiivistettiin ymmärrettävään muotoon ja jäsenneltiin järkevään järjestykseen analyysityön helpottamiseksi (Kananen 2014, 104). Järjestin aineiston teemoittain ja vertasin eri haastateluista saatuja vastauksia toisiinsa. Etsin yhteneväisyyksiä ja eroavaisuuksia vastauksissa. Lopuksi kasasin kaikista vastauksista kokonaisuuden eli tutkimuksen tulokset saatettiin kirjalliseen muotoon. (Hirsjärvi & Hurme 2008, 144.)

7.2 Reliabiliteetti ja validiteetti

Reliabelius ja validius määritellään erilailla kvalitatiivisessa ja kvantitatiivisessa tutkimuksessa. Kvantitatiivisessa eli määrällisessä tutkimuksessa reliabelius

tarkoittaa saatujen tulosten toistettavuutta ja validius menetelmän kykyä mitata sitä, mitä on tarkoitus mitata. Laadullisessa tutkimuksessa tutkittava kohde voi olla ainutlaatuinen ja esimerkiksi haastattelua on mahdotonta toistaa täysin samalla tavalla. Kvalitatiivisen tutkimuksen luotettavuutta ja pätevyyttä on kuitenkin arvioitava. (Hirsjärvi yms. 2008, 226–227.)

Kvalitatiivisen tutkimuksen luotettavuuskriteerejä ovat vahvistettavuus, arvioitavuus, tulkinnan ristiriidattomuus, luotettavuus ja saturaatio. Vahvistettavuus tarkoittaa että tutkija ja tutkittava ovat samaa mieltä aineiston lopputulkinnasta. Arvioitavuus eli riittävä dokumentaatio on erittäin tärkeää laadullisessa tutkimuksessa, kaikki tutkimuksen eri vaiheet tulee perustella. Jos aineistossa on tulkinnan varaa, ristiriidattomuus voidaan varmistaa sillä, että toinen tutkija tulee samaan johtopäätökseen tutkijan kanssa. Saturaatio eli aineiston kylläntyminen on hyvä luotettavuuden mittari, eli kun eri lähteistä saadut tulokset alkavat toistua, voidaan tietoa pitää luotettavana. (Kananen 2014, 151–153.)

7.3 Haastattelut

Tutkimukseen haastateltiin kahta isännöitsijää, kolmea kiinteistövälittäjää ja yhtä asuntosijoittajaa. Kiinteistövälittäjistä kahdella oli myös omia asuntosijoituksia. Kaikki haastateltavat olivat kokeneita tekijöitä omalla alallaan, joten saatuja vastauksia voidaan pitää luotettavina.

Isännöitsijä katsoo taloyhtiötä sisältäpäin, hän hoitaa yhtiön asioita ja tietää mitä yhtiössä tapahtuu. Kiinteistövälittäjä katsoo taloyhtiötä taas ulkopuolelta, hänen tehtävänä on saada myyjä ja ostaja kohtamaan. Asuntosijoittaja on taas ostajan roolissa. Hänen tehtävä on arvioida onko yhtiö sopiva sijoituskohde. Kaikki roolit ovat lähellä toisiaan, mutta poikkeavat päämäärältään toisistaan. Mielestäni oli tärkeätä saada haastateltavia näistä kaikista ryhmistä, sillä näkemykset voivat olla poikkeavia keskenään.

Haastattelut toteutettiin Lappeenrannan ja Imatran alueilla. Haastattelut olivat pituudeltaan 20–60 minuutin mittaisia.

Tutkimusaineisto alkoi osin myös saturoitua, joten luotettavuutta voidaan pitää hyvänä. Vastaukset olivat osittain hyvin saman tyyppisiä. Näkökulmat ja paino-

tukset vaihtelivat eri haastatteluiden välillä, mutta kokonaisuudesta pystyi nostamaan tärkeimpinä pidettyjä asioita hyvin esille.

Haastatteluiden dokumentaatio oli myös riittävää, sillä haastattelut nauhoitettiin ja niistä tehtiin myös lyhyet muistiinpanot haastattelun aikana. Näin haastatteluista jäi aina myös kirjallinen dokumentti. Mikäli nauhoitus olisi epäonnistunut tai tuhoutunut ennen litterointia, olisin käyttänyt tekemiäni muistiinpanoja, kaikki nauhoitukset onnistuivat kuitenkin.

Tutkimuksen luotettavuutta olisi voitu lisätä haastattelujen määrää lisäämällä. Asuntosijoittajia olisi voitu haastatella enemmän. Toisaalta tutkimus pyrki selvittämään, mihin seikkoihin asuntosijoittajan tulisi kiinnittää huomiota asunto-osakeyhtiötä tutkiessaan, joten ehkä asunto-osakeyhtiöihin syvällisesti perehtyneillä henkilöillä, kuten isännöitsijöillä ja kiinteistövälittäjillä, on parempi näkemys siitä, mitä sijoittajan pitäisi katsoa kuin sijoittajilla itsellään. Koska osalla kiinteistövälittäjistä oli myös omia asuntosijoituksia, pidän yhden asuntosijoittajan haastattelua riittävänä. Huomioiden käytettävissä olleen ajan rajallisuuden ja tutkimuksen teoriaosuuden laajuuden pidän kuutta haastattelua kokonaisuudessaan riittävänä määränä tutkimukselle.

7.3.1 Taloyhtiön dokumentit

Haastatteluissa tärkeimmiksi dokumenteiksi, joita sijoittajan tulisi katsoa taloyhtiöstä, nousivat isännöitsijäntodistus ja toimintakertomus. Haastatteluiden perusteella myös tuloslaskelma ja tase on syytä tutkia huolellisesti.

Isännöitsijäntodistus

Toinen isännöitsijöistä totesi, että ”isännöitsijäntodistusta tarkastellessa huomio täytyy kiinnittää kaikkiin kohtiin joihin on kirjoitettu käsin tekstiä”. Kaikki ”lisätty” tieto tulee siis tutkia tarkkaan.

Hoitovastikkeen määrä ja huoneistoon kohdistuvat lainaosuudet on tarkastettava isännöitsijän todistuksesta. Rakennuksen valmistumisvuosi on tärkeä katsoa, jotta voidaan arvioida tulevaa remontti tarvetta. Tästä voidaan myös päätellä, mitkä remontit taloyhtiön olisi jo pitänyt toteuttaa. Jos kyseisiä remontteja ei ole tehty, voidaan päätellä, ettei yhtiö hoida rakennusta hyvin.

Isännöitsijäntodistuksesta nähdään, kuka vastaa taloyhtiön isännöinnistä. On tärkeää, että taloyhtiöllä on ammatti-isännöitsijä, koska silloin voidaan luottaa siihen, että yhtiön paperit ovat kunnossa. Haastatteluissa esille nousi myös se, että on hyvä, jos isännöitsijä on pysynyt samana eikä vaihtunut joka vuosi. Jos isännöitsijä on pysynyt samana vuosia, hän tuntee talon historian hyvin. Kaikki haastateltavat mainitsivat ammatti-isännöinnin tärkeyden, mutta se korostui erityisesti haastatteluissa, isännöitsijän ja kiinteistövälittäjän kanssa.

Isännöitsijät kiinnittivät huomiota myös lainoihin. Tärkeä on tarkastaa, onko yhtiö päättänyt ottaa lainaa, jota ei ole vielä nostettu. Jos asiasta on päätetty, laina otetaan. Se ei kuitenkaan vielä näy missään muualla kuin isännöitsijäntodistuksessa kohdassa ”Yhtiön päättämät nostamattomat lainat”. Tämä kohta kannattaa katsoa tarkkaan, sillä osakkaat maksavat taloyhtiön lainat pääomavastikkein tai laina- tai hankeosuusuorituksin.

Taloyhtiöllä tulee olla täysarvovakuutus. On hyvä varmistaa isännöitsijäntodistuksen kohdasta vakuutukset, että vakuutuksen vakuutuslaji on täysarvovakuutus. Yleensä vakuutus on kuitenkin kunnossa taloyhtiöllä. Vakuutukset nousivat esille isännöitsijän haastattelussa.

Asuntosijoittaja kiinnitti huomiota myös vesimaksun määrään ja siihen, onko autopaikkoja saatavilla. Vuokralaiset kysyvät usein autopaikkaa.

Toimintakertomus

Kaikissa haastatteluissa yhdeksi tärkeimmistä seikoista nousi taloyhtiön korjaushistoria. Taloyhtiöön tehdyt korjaukset ja muutostyöt tulee tarkastaa joko isännöitsijäntodistuksesta tai toimintakertomuksesta. Etenkin vanhemmissa taloissa korjaushistoria on erityisen tärkeä, sillä se kertoo yhtiön kunnossapito- ja huoltoperiaatteista. Sen perusteella voidaan arvioida myös, mitä remontteja tulevaisuudessa on tulossa. Myös taloyhtiön hoidon suunnitelmallisuutta voidaan arvioida korjaushistoriasta. On hyvä, jos yhtiössä on vuosittain tehty huoltotoimenpiteitä ja korjauksia, koska se kertoo siitä, että yhtiön hoito on suunnitelmallista ja pitkäjänteistä. Se kertoo myös siitä, millainen hallitus yhtiöllä on. Jos korjauksia ei ole tehty, voidaan olettaa, että tulevaisuuden korjaustarve on suuri ja

remontit kasaantuvat, mikä nostaa vastikkeiden määrää ja voi alentaa yhtiön maksuvalmiutta.

Toimintakertomuksesta on hyvä katsoa, mitä yhtiökokouksessa on käsitelty. Kaikki ylimääräiset käsitellyt asiat pitäisi mainita toimintakertomuksessa. Yleensä ylimääräisinä asioina käsitellään remontteja.

Olenaiset tapahtumat tilikaudella -kohta antaa usein hyvän käsityksen siitä, mitä yhtiössä on tapahtunut tilikauden aikana. Haastatteluissa kuitenkin ilmeni, että eri taloyhtiöiden välillä on vaihtelua, mitä tähän kohtaan kirjoitetaan. Tärkeimpien tapahtumien pitäisi kuitenkin olla listattuna tässä kohtaa.

Tuloslaskelma

Tuloslaskelmaa tarkasteltaessa on hyvä kiinnittää huomio suurimpiin kustannuseriin. Lämmitys on yksi taloyhtiöiden suuremmista menoista, ja siksi myös sijoittajan on hyvä tarkastella lämmityskuluja ja niiden muutoksia. Kulurakenteeseen on hyvä tutustua yleisesti, sillä vastikkeet koostuvat näiden kulujen kattamisesta. Jos esimerkiksi vakuutukset ja huolto kulut vaikuttavat suurilta, on mahdollista, että taloyhtiön olisi syytä kilpailuttaa vakuutuksia tai huoltofirmoja kustannusten alentamiseksi.

Haastatteluiden perusteella tuloslaskelmasta tärkeää on myös katsoa, kestettiinkö budjetoiduissa kuluissa vai nousivatko kulut budjetoitua suuremmiksi. Jos jotkin kuluerät vaikuttavat kohtuuttoman suurilta, on mietittävä, miksi ne ovat suuria. Ovatko kulujen nousut tavallisia vuosikorotuksia vai onko syynä esimerkiksi se että talon lämmitysjärjestelmä on rikki ja lämmön kulutus on sen vuoksi noussut.

Tase

Taseen tarkastelua ei pidetty kovin tärkeänä. Muutamia asioita nousi kuitenkin esille. Rakennuksen kirjanpitoarvo nähdään taseen vastaavaa puolelta, jos arvoa on, voidaan siitä tehdä poistoja. Toisin sanoen, taloyhtiö voi käyttää poistoja verosuunnittelussaan.

Yhtiön pankkitilillä tulisi myös olla muutaman kuukauden vastikkeiden määrää vastaava summa. Isännöitsijät pitivät 3–4 kuukauden vastikkeita riittävinä, kiinteistövälittäjien mielestä 1–2 kuukauden vastikkeita vastaava määrä oli jo riittävä. Kaikkien mielestä pieni puskurirahasto on kuitenkin hyvä olla yllättäviä menoja varten. Suuria rahamääriä ei kuitenkaan kannata pankkitilillä säilyttää.

Oman ja vieraanpääoman suhdetta tulisi myös tarkastella. Jos yhtiöllä on paljon vierasta pääomaa, kannattaa tarkastella, mihin tarkoitukseen lainoja on otettu. Myös laina määrien nousuihin tulee kiinnittää huomiota ja tarkastaa esimerkiksi toimintakertomuksesta, mihin tarkoitukseen uutta lainaa on otettu.

Asuntosijoittaja totesi, että tuloslaskelmaan ja taseeseen tulee kiinnitettyä aika vähän huomiota. Pääasiassa tulee katsottua isännöitsijäntodistusta.

Vastikelaskelmat

Isännöitsijät pitivät vastikelaskelmia tärkeämpinä kuin muut haastateltavat. Vastikelaskelmasta tärkeintä on tarkastella hoitovastiketta. Onko syntynyt hoitoalijäämää vai hoitoalijäämää ja mistä yli-/alijäämä johtuu? Jos yhtiöllä on alijäämää, on tarkasteltava, onko se satunnaista vai pikkuhiljaa kertynyttä. Satunnainen alijäämä ei ole vaarallista. Pikkuhiljaa kertynyt alijäämä taas voi olla haitallista, sillä se voi viitata siihen, että taloyhtiö nostaa vuosittain liian vähän hoitovastikkeen määrää ja hoitoalijäämä kasvaa vuodesta toiseen. Jossain vaiheessa alijäämää on pakko alkaa paikata, mikä tarkoittaa suuria vastikkeen korotuksia. Kerralla tehtävät isot korotukset ovat taas erittäin haitallisia sijoittajalle, sillä asunnon kulujen nousun myötä saatava vuokratuotto pienenee.

Myös ylijäämän syntymisen syyt on hyvä selvittää. Ylijäämä voi johtua esimerkiksi siitä, että yhtiössä on remontti käynnissä ja pankkitilillä on paljon remonttilainaa laskelman teko hetkellä. Ylijäämää voi syntyä myös, jos toteutetun remontin kustannukset osoittautuivat arvioitua pienemmäksi. Yhtiö on voinut myös myydä omaisuuttaan ja saada siten lisätuloja. Ylijäämä voi olla myös merkki siitä, ettei kaikkia korjauksia, jotka olisi pitänyt toteuttaa ole tehty. Jos ylijäämää syntyy, olisi taloyhtiön hyvä ilmoittaa, mihin tarkoitukseen ylijäämä käytetään.

Talousarviovertailu

Talousarvioita ei pidetty sijoittajan kannalta oleellisimpana dokumenttina. Tärkeintä on katsoa, onnistuiko budjetointi vai syntyikö suuria poikkeamia budjetoidun ja toteutuneen summan välillä. Yksittäiset tilit eivät ole olennaisia, vaan kokonaisuus ratkaisee. Suuret budjettipoikkeamat yksittäisissä erissä on kuitenkin hyvä käydä läpi ja arvioida, onko poikkeama oleellinen ja merkittävä.

On myös hyvä selvittää, millaista hoitokatetta yhtiö tavoittelee. Positiivisella hoitokatteella voidaan paikata vastikkeissa syntynyttä alijäämää. Jos sekä vastikkeet että hoitokate ovat alijäämäisiä, taloyhtiö ei pysty kattamaan alijäämää.

Energiatodistus

Haastatteluissa kävi ilmi, ettei energiatodistusta pidetä tärkeänä dokumenttina. Se ei kerro taloyhtiön todellisen vuosikulutuksen määrää, koska energiatodistus on kymmenvuotinen. Isännöitsijät totesivat, että todelliset vuosikulutukset tulisi katsoa toiminatakertomuksesta, jossa esitetään usein kulutustiedot viiden vuoden ajalta. Jos viiden vuoden käyrä on nouseva, voi talossa olla jotain vikaa, joka vaatii korjausta, jotta kulutus saadaan alhaisemmalle tasolle.

Vaikkei energiatodistusta pidetty oleellisena, sen kerrottiin antavan kuitenkin jotain suuntaa taloyhtiön kulutustasosta. Parhaimpiin A-luokituksiin taloyhtiöiden on kuitenkin todella vaikea päästä, uudetkaan talot eivät välttämättä pääse tähän parhaimpaan luokkaan. Isännöitsijän mukaan C-tasoa voidaan pitää jo erittäin hyvänä luokkana etenkin vanhempia rakennuksia tarkastellessa.

Kunnossapitotarveselvitys

Isännöitsijät eivät pitäneet kunnossapitotarveselvitystä kovinkaan tärkeänä, koska kunnossapitotarveselvitys on lain vaatima listaus kaikista mahdollisista remonteista, joita saatetaan tehdä viiden vuoden aikana. Kaikkia kunnossapitotarveselvityksessä olevia remontteja ei usein kuitenkaan toteuteta tulevan viiden vuoden aikana, vaan niitä saatetaan siirtää useasti.

Kaksi kiinteistövälittäjää totesivat kuitenkin, että kunnossapitotarveselvitykseen on tärkeä perehtyä, sillä siitä näkee juuri kaikki mahdolliset remontit, joita viiden

vuoden aikana saatetaan toteuttaa. Se kertoo, millaisessa tilassa rakennuksen kunto on ja antaa suuntaa tulevaisuudesta.

Sijoittajan kannalta tärkeämpää on kiinnittää huomio niihin remontteihin, joista toteutus päätökset on jo tehty. Remonteista tehdyt päätökset nähdään isännöitsijäntodistuksesta tai toimintakertomuksesta. Talon iän perusteella pystyy myös arvioimaan hyvin, mitä korjauksia tulevaisuudessa on odotettavissa.

Asuntosijoittaja kertoi katsovansa kunnossapitotarveselvitystä mutta myös tiedustelewansa suoraan isännöitsijältä lisätietoja tulevista korjauksista ja remonteista.

7.3.2 Vastikkeet

Kiinteistövälittäjät pystyivät määrittämään raja-arvoja hoitovastikkeelle. Sijoittajan kannalta 4–5 euroa/m²/kk on liian kallis hoitovastikkeen määrä. Yli neljän ja viiden euron vastikkeita peritään lähinnä vanhoissa ja pienissä taloyhtiöissä. 3 euroa/m²/kk voidaan pitää edullisena vastikkeena. 3–3,5 euron hoitovastike on kohtuullisen hintainen sijoittajalle.

Isännöitsijät eivät määritelleet raja-arvoja halvalle ja kalliille vastikkeelle, vaan tärkeintä oli, että vuokratuottoa syntyy. Raja-arvojen asettaminen vastikkeille ei ollut heidän mielestä mielekäästä, sillä vastikkeen määräytymiseen vaikuttaa moni tekijä, joten taloyhtiöiden yhden vuoden vastikkeet ole vertailukelpoisina keskenään. Hoitovastikkeen määrään vaikuttaa esimerkiksi se, onko syntynyt hoitoyli- vai hoitoalijäämää. Jos edellisvuodella syntynyt ylijäämä käytetään kattamaan seuraavan vuoden kuluja, voi vastike olla seuraavana vuonna alhaisempi. Jos taas on syntynyt alijäämää, täytyy vastiketta nostaa seuraavana vuotena.

Asuntosijoittaja kertoi, että hänellä on kohteita, joissa yhtiövastike on halpa, ja kohteita, joissa se on kallis. Kalliin vastikkeen taustalla on kuitenkin usein joku remontti, josta maksetaan pääomavastiketta. Halpa vastike ei aina ole hyvä asia. Se voi olla merkki siitä, ettei yhtiössä tehdä lainkaan korjauksia ja remontteja vaan annetaan talon rapistua.

Vastike voi olla myös terveellä tavalla halpa. Taloyhtiöllä voi olla omistukseensa liikehuoneistoja, joista se saa vuokratuloja. Vuokratulojen avulla vastikkeet voidaan pitää alhaisella tasolla. Liikehuoneistot ovat harvinaisia uusissa taloissa, mutta joissain vanhoissa taloissa näitä vielä on.

Osa kiinteistövälittäjistä ja isännöitsijät mainitsivat myös uudehkot noin 10 vuoden ikäiset talot, joissa hoitovastikkeet ovat alhaisia. Niissä ei ole vielä suurta remonttitarvetta ja energiatehokkuus on parempaa luokkaa eli esimerkiksi lämmityskustannukset ovat vanhoja taloja huomattavasti pienemmät. Myös tekemällä talkootöitä voidaan saada aikaan säästöjä kiinteistöhuollossa. Isännöitsijöiden mielestä oli kuitenkin tärkeää, että talon ylläpidosta vastaa huoltoyritys, jotta talon kunto säilyy hyvänä. Jos osakkaat vastaavat itse talon hoidosta, ei lopputulos ole yhtä suunnitelmallinen ja hyvä kuin jos ammatti-isännöitsijä hoitaisi talon hoidon.

7.3.3 Remontit

Haastattelujen perusteella tyypillinen sijoittaja suosii vanhoja taloyhtiöitä, joissa suurimmat remontit on jo tehty. Näissä kohteissa hankintahinta on kohtuullinen, eikä remonteihin tarvitse varata suurta summaa rahaa. Näistä kohteista saa usein myös parhaan vuokratuoton. Hankintahinnan ero niihin kohteisiin, joissa remonteja ei ole tehty, ei usein ole merkittävä.

Vanhoissa kohteissa, joissa suuret remontit ovat vielä edessä, voi olla alhaisempi hankintahinta, mutta remonttikustannukset voivat olla merkittävän suuret. Asuntoa voi joutua pitämään jopa tyhjiillään remontin ajan, mikä aiheuttaa vuokratulojen tyrehtymisen.

Asuntosijoittajan haastattelussa ilmeni kuitenkin, että hänen onnistuneimmat kauppansa ovat tulleet juuri vanhoista taloyhtiöistä, joissa suuria remonteja on ollut tulossa. Kohteen kokonaishinta remonttikulut mukaan lukien on ollut niin edullinen, että kohde on ollut kannattavaa ostaa. Remonttien aiheuttavat vuokranmenetykset eivät olleet sijoittajan mielestä merkityksellisiä. Esimerkiksi putki-remontin aiheuttama kuukauden vuokranmenetys ei kaada pitkällä tähtäimellä saatavaa tuottoa. Hyvää tuottoa hän kertoi saavansa myös muutamasta kohteesta, jotka oli hankittu vanhoista taloista, joissa suuret remontit olivat jo tehty.

Paras tuotto on tullut kuitenkin kohteista, joissa suuria remonteja on ollut edessä ja myyntihinta on ollut erittäin alhainen. Kyseisissä tilanteissa asunnonmyyjä on halunnut eroon asunnostaan, johon on ollut tulossa esimerkiksi putkiremontti. Tällöin sijoittajalla on ollut mahdollisuus tinkiä myyntihinnasta ja kohde on saatu edullisesti.

Uudiskohteiden hankintahinnat ovat kalliita. Vaikka remonteihin ei tarvitse varautua, on vaikea saada hyvää vuokratuottoa, sillä hankintahinta on näissä kohteissa kallis. Uudiskohteesta ei voi myöskään pyytää vuokraa paljoa enempää kuin vanhemmasta kohteestakaan, sillä vuokralaisten vuokranmaksukyky ja halu on otettava vuokran määrän määrittämisessä huomioon. Uudiskohteisiin sijoittavat yleensä henkilöt, jotka eivät tarvitse lainarahaa asunnonhankintaan.

Vaikka uudiskohteiden hankintahinnat ovat kalliita, niihin sijoittaminen on kuitenkin yleistynyt. Uudiskohde ostetaan yleensä myyntihinnalla ja velkaosuutta ei makseta heti, vaan sitä lyhennetään pääomavastiketta maksamalla. Kohteet ovat hyviä niille, jotka eivät halua aktiivisesti seurata taloyhtiön tapahtumia, sillä uudiskohteeseen ei tule 15–20 vuoden aikana suuria remonteja ja vastikkeet ovat myös matalammalla tasolla.

Sijoittajan on hyvä varautua tuleviin remonteihin. Jos sijoitetaan yli 10 vuotta vanhaan taloon, tullaan talossa tekemään 30 vuoden sisällä remonteja. Siksi sijoittajan olisi hyvä laittaa kuukausittain pieni summa omaan säästöön. Esimerkiksi 100 euroa/kuukausi tekee vuodessa 1200 euroa ja 30 vuodessa 36 000 euroa. Näin tulevia korjauksia varten olisi säästöissä rahaa.

Asunto-osakeyhtiön etukäteen keräämät korjausvastikkeet eivät ole sijoittajan kannalta järkeviä. Jos korjausvastiketta maksetaan mutta sijoittaja myykin asunnon, ei maksettua korjausvastiketta saada takaisin. Ostaja ei huomioi sitä, että entinen omistaja on maksanut korjausvastiketta tulevia korjauksia varten yhtiöön, ostajaa kiinnostaa vain asunnon myynti/velatonhinta. Siksi korjausvastiketta järkevämpi vaihtoehto on kerätä remonttirahaa omalle tilille. Sekä kiinteistövälittäjien että isännöitsijöiden ryhmissä esiintyi yhtenäisiä mielipiteitä siitä, että remonttirahaa kannattaa säästää omalle tilille. Toisaalta taloyhtiön kannalta etukäteen kerätyt varat ovat hyviä, koska lainarahaa ei silloin tarvita niin paljon.

Kiinteistövälittäjät ja isännöitsijät pitivät isoja taloyhtiötä pieniä parempina. Isoissa yhtiöissä remonttikustannukset jakaantuvat useammalle maksajalle ja näin yhden maksavanyksikön kustannus jää pienemmäksi. Myös hoitovastikkeet voivat olla matalammalla tasolla isoissa taloyhtiössä, sillä myös hoitokustannukset jakaantuvat useamman huoneiston maksettavaksi. Pienissä yhtiöissä yhden yksikön kustannus remontista on suurempi. Koska vastikkeiden maksuperusteet perustuvat nykyisin usein huoneistojen neliömääriin, kannattaisi sijoittajan suosia pieniä huoneistoja. Taloyhtiön koon voi tarkastaa isännöitsijäntodistuksesta, yhtiön tiedoista. Yksiöt ja kaksiot ovat parhaita kohteita sijoittajalle. Asuntosijoittajan haastattelussa ilmeni, että myös hänen sijoituskohteensa ovat juuri yksiöitä ja kaksioita.

Yllättävää oli kuitenkin se, että Imatralla tehdyissä haastatteluissa taloyhtiön kokoa ei pidetty merkittävänä tekijänä sijoittajan kannalta. Lappeenrannassa tehdyissä haastatteluissa suurta taloyhtiötä pidettiin sijoittajan kannalta hyvänä. Syy tähän voi olla se, että Imatralla taloyhtiön kokoa tärkeämpää on asunnon sijainti ja palveluiden läheisyys, jotta vuokralaisen hankinta olisi helpompaa. Haastatteluiden tekohetkellä Imatralla oli 47 vuokratilaa vapaana, mikä on melko paljon Imatran kokoiselle alueelle. Kilpailu vuokralaisista on siis myös kovaa.

7.3.4 Taloyhtiön sijoittajaystävällisyyden arviointi

Pääomavastikkeiden käsittelytapa nousi esille haastatteluissa. Sijoittajan kannalta vastikkeiden tuloutus on rahastointia mielekkäämpää. Tuloutettaessa vastikkeet sijoittaja saa vähentää verohyödyn suoraan vuokratuotoistaan. Erityisesti uusiin yhtiöihin sijoitettaessa kannattaa vastikkeiden käsittelytapa selvittää, sillä uusiin yhtiöihin kohdistuu usein paljon lainaosuutta, jota lyhennetään pääomavastikkeilla. Asunto-osakeyhtiöt ovat kuitenkin siirtyneet yhä useammin käyttämään tuloutusta rahastoinnin sijasta. Osa haastateltavista ei pitänyt pääomavastikkeiden käsittelytapaa merkittävänä sijoittajan kannalta.

Isännöitsijän haastattelussa ilmeni myös, että sijoittajan kannattaa selvittää, onko yhtiössä muiden sijoittajien omistamia huoneistoja. Sijoittaja on usein vähemmistössä yhtiökokouksissa ja hän saattaa ajatella asioista, esimerkiksi re-

monttien toteutustavoista, eri tavalla kuin omitusasunto-osakkaat. Siksi olisi hyvä, jos yhtiössä olisi myös saman henkisiä ihmisiä, jolloin yhtiökokouksessa päätöksiin vaikuttaminen on helpompaa. Tosin osa vastanneista ei pitänyt merkityksellisenä sitä, ketä muita yhtiössä asuu. Myös sijoittaja totesi haastattelussa, ettei käytä aikaa sen selvittelyyn, ketä yhtiössä on osakkaina.

Arvioidessa yhtiön sopivuutta tulee kuitenkin ottaa monia asioita huomioon, esimerkiksi yhtiön korjaushistoria, huoneistosta aiheutuvat kuukausittaiset kulut eli vastikkeiden ja muiden maksujen määrä ja hankintahinta. Kokonaisvaikutelman todettiin olevan tärkein tekijä sijoittajaystävällisyyden arvioinnissa.

7.3.5 Tunnusluvut

Haastatteluissa ilmeni, etteivät sijoittajat käytä tunnuslukuja asunto-osakeyhtiöiden arviointiin ja vertailuun. Kokonaiskuvaa pidettiin tärkeämpänä tekijänä. Sijoittajilla on usein omat kriteerit, jotka hän haluaa asunnon ja taloyhtiön täyttävän. Sijoittajien strategiat ovat myös erilaisia. He sijoittavat erityyppiin kohteisiin, joten tunnusluvuilla on vaikea mitata asunto-osakeyhtiöiden hyvyttä.

Yksi tunnusluku nousi kuitenkin esille lähes kaikissa haastatteluissa, tuotto prosentti. Tuotto prosenttia eli saatavaa vuokratuottoa pidettiin sijoittajan kannalta tärkeimpänä tunnuslukuna.

7.3.6 Hyvän taloyhtiön tunnusmerkkejä

Vastauksissa toistui se, että hyvässä taloyhtiössä tehdään jatkuvasti korjauksia ja taloa huolletaan. Remontteja tehdään tarpeen mukaan eikä korjauksissa piivistä. Tulevaisuuden suunnittelu on pitkäjänteistä ja suunnitelmallista. Kun tehdyt korjaukset suhteutetaan talon ikään ja verrataan talon osien teknisiin käyttöihin, voidaan suunnitelmallisuutta ja pitkäjänteisyyttä arvioida hyvin.

Sijoittajan kannalta on hyvä, että isot remontit on jo tehty taloyhtiössä. Hyvää on myös, jos yhtiöllä ei ole lainaa, vaan se on pystynyt rahoittamaan remontit muuten, esimerkiksi myymällä omistamiaan liikehuoneistoja. Tällöin yhtiön taloudellista tilannetta voidaan pitää erittäin hyvänä ja vakaana.

Taloyhtiön asiakirjoihin kannattaa tutustua tarkasti. Tilinpäätöstietoja on hyvä lukea isännöitsijäntodistuksen rinnalla, jotta saadaan hyvä kokonais käsitys taloyhtiön taloudellisesta tilasta.

Huonokin yhtiö voi kuitenkin saada taloyhtiön asiakirjat näyttämään hyvältä, vaikka todellisuus olisi jotain muuta. Kohteessa paikanpäällä käynti paljastaa usein, jos kyseessä on huono talo. Jos talo näyttää epäsiistiltä, kunto on huono ja yhteiset tilat on huonosti hoidettu, voidaan päätellä, ettei yhtiön hoito ole suunnitelmallista tai huollossa ja korjauksissa säästellään. Etenkin osa kiinteistövälittäjistä painotti kohteessa paikanpäällä käynnin tärkeyttä. Asuntosijoittaja sanoin myös, että asuntoa kannattaa ehdottomasti käydä katsomassa paikanpäällä, koska talon yleinen kunto kertoo paljon kohteesta.

Sijoittajan kannalta asunnon hinta on myös erittäin oleellinen osa kohteen hankinnan kannattavuuden arvioinnissa. Haastattelussa asuntosijoittaja totesi, että asunnon hinta-laatusuhde on tärkein tekijä ostopäätöksen teossa. Jos suuria remontteja on tulossa, tulisi asunto saada ostettua halvalla, jotta ostaminen olisi kannattavaa. Jos remontit on tehty voi asunnosta maksaa hiukan enemmänkin.

Vaikka opinnäytetyö ei lähtökohtaisesti käsittele muita tekijöitä kuin itse asunto-osakeyhtiöön liittyviä kysymyksiä, nousi asunto-osakeyhtiön sijainti esille kaikissa haastattelussa. Haastateltavat kokivat asunto-osakeyhtiön sijainnin vaikuttavan moneen tekijään, joita olivat asunnon hinta, vuokrattavuus ja tuottovaatimukset. Asunnon hyvän sijainnin todettiin paikkaavan myös asunto-osakeyhtiön mahdollisia muita puutteita.

7.3.7 Yhteenveto haastatteluista

Haastatteluiden tarkoituksena oli selvittää, millainen asunto-osakeyhtiö olisi hyvä asuntosijoittajalle ja mihin asioihin sijoittajan tulisi kiinnittää huomiota asunto-osakeyhtiötä arvioidessaan. Saadut vastaukset olivat monen teemankohdalla samankaltaisia keskenään, vaikka hajontaa myös löytyi.

Vastausten samankaltaisuus voi johtua siitä, että isännöitsijät ja kiinteistövälittäjät tutkivat asunto-osakeyhtiötä melko samalla tavalla. Näkökulmat ovat hiukan erilaiset, mutta samoja asioita he joutuvat kuitenkin pohtimaan työssään. Myös

asuntosijoittajalta saadut vastaukset kohtasivat usein välittäjien ja isännöitsijöiden kanssa.

Hajontaa löytyi hoitovastikkeen tason määrittelyssä. Kiinteistövälittäjät asettivat selkeitä rajoja hoitovastikkeen määrälle, kun taas isännöitsijät ja asuntosijoittaja eivät selkeitä raja-arvoja määrittäneet. Taloyhtiön rahastointimenettelyn käytöstä löytyi myös eriäviä mielipiteitä. Osa haastateltavista piti taloyhtiön pääomavastikkeiden käsittelytapaa tärkeänä sijoittajalla, osa taas ei pitänyt sitä merkityksellisenä. Tämä voi johtua siitä, että osa haastateltavista on ajatellut, ettei sijoittajan huoneistoon kohdistu lainaosuutta, jolloin vastikkeiden käsittelytapa on sijoittajan kannalta merkityksetön.

Haastateltavista isännöitsijät kiinnittivät eniten huomiota taloyhtiön papereiden tutkimisen tärkeyteen. Osa kiinteistövälittäjistä piti papereihin tutustumista myös tärkeänä, osa taas painotti enemmän kohteessa paikanpäällä käynnin tärkeyttä. Asuntosijoittaja sanoi katsovansa papereista lähinnä pääasiat eli taloyhtiön tehdyt ja tulevat remontit, huoneistokohtaiset tiedot, talon rakennusvuoden ja vastikkeiden määrät. Kohteessa paikanpäällä käynti oli hänestä tärkeää.

Hyvä asunto-osakeyhtiö muodostuu monesta tekijästä. Haastatteluiden tärkeimpänä tuloksena voidaan kuitenkin pitää sitä, että asunto-osakeyhtiötä huolletaan ja korjataan jatkuvasti. Koska kaikki haastateltavat pitivät talon jatkuvaa korjausta tärkeänä lähtökohtana taloyhtiön hoidossa, voidaan tätä pitää asuntosijoittajan kannalta tärkeimpänä kriteerinä asunto-osakeyhtiön arvioinnissa.

8 Johtopäätökset

Opinnäytetyön tarkoituksena oli selvittää, millainen on hyvä asunto-osakeyhtiö asuntosijoittajalle. Alakysymyksiä olivat:

- Miten taloyhtiön verosuunnittelu vaikuttaa sijoittajaan?
- Mitä taloyhtiön tilinpäätöksestä ja muista asiakirjoista kuten isännöitsijäntodistuksesta tulee katsoa?
- Miten taloyhtiön remontit tulee huomioida sijoituspäätöstä tehtäessä?

Mielestäni opinnäytetyö pystyi vastaamaan näihin kysymyksiin. Taloyhtiön verosuunnittelukeinoja ja niiden vaikutuksia sijoittajaan käytiin läpi teoriaosuudessa. Haastatteluissa pääomavastikkeiden käsittely tapa nousi esille, vastikkeiden tuloutusta pidettiin tärkeänä, etenkin uusiin yhtiöihin sijoitettaessa. Toisaalta osa haastateltavista totesi, ettei pääomavastikkeiden käsittelytapa ole sijoittajan kannalta merkittävä asia.

Taloyhtiön tilinpäätöstä, isännöitsijäntodistusta ja muita asiakirjoja ja laskelmia käsiteltiin työn teoriaosuudessa laajasti. Myös empiirinen tutkimus paneutui näihin kysymyksiin ja haastatteluista saatiin nostettua esiin tärkeimpiä tekijöitä, joita taloyhtiön dokumenteista tulee katsoa.

Teoriaosuudessa käsiteltiin taloyhtiön remonttien hintoja, kestoa ja toteutustapoja. Empiriaosuudessa remonteja lähestyttiin käytännön näkökulmasta: miten niihin tulisi varautua ja millaisen elinkaaren vaiheessa olevasta yhtiöstä sijoitus-asunto kannattaa hankkia.

Koska sijoittajat ovat erilaisia, myös heidän sijoitusstrategiansa poikkeavat toisistaan. Täten myös heidän kriteerit asunto-osakeyhtiön ominaisuuksille ovat erilaisia. Tyhjentävää listausta hyvän asunto-osakeyhtiön ominaisuuksista on siis mahdoton tehdä.

Kysymykseen, millainen asunto-osakeyhtiö on hyvä asuntosijoittajalle, saatiin kuitenkin konkreettisia vastauksia. Sekä teoria- että tutkimusosuuden perusteella, asuntosijoittajan kannattaa suosia taloyhtiöitä, jotka täyttävät alla olevat kriteerit:

- Taloa korjataan ja huolletaan jatkuvasti.
- Korjaushistoriasta ilmenee mitä remonteja taloon on tehty ja milloin ne on tehty.
- Tulevaisuuden suunnittelu on suunnitelmallista ja pitkäjänteistä.
- Asunnon hinta-laatu suhde on oikeanlainen.
- Tulevista korjauksista on tehty päätöksiä.
- Ammatti-isännöitsijä hoitaa yhtiön asioita.
- Yhtiössä on useita huoneistoja eli maksavia yksiköitä.

- Yhtiö omistaa liikehuoneistoja, joista saadaan vuokratuloja ja joita voidaan tarvittaessa myös realisoida.
- Yhtiö omistaa tontin, jolla rakennus on.
- Rakennuksella on kirjanpidollista arvoa, jolloin siitä voidaan tehdä poistojä.
- Hoitokulut katetaan hoitovastikkeilla eikä lainarahalla.
- Hoitokulut eivät ole liian suuret ja niiden tulevaa kehitystä on mahdollista arvioida.
- Hoitovastike on kohtuullisen hintainen.
- Taloyhtiön maksuvalmius on hyvä eli yllättävät menot pystytään maksamaan ilman ylimääräistä lainarahaa.

Tärkeimpänä johtopäätöksenä voidaan todeta taloyhtiön jatkuvan huollon ja korjausten olevan tärkein taloyhtiöön liittyvä kriteeri asunto-osakeyhtiön valinnassa. Sijoittajien kannattaa suosia siis yhtiöitä, joissa korjauksista huolehditaan eli talo pidetään hyvässä kunnossa.

Teoriaosuudessa käsitellyjä asioita toistui myös empiirisessä osuudessa. Tutkimus vahvisti näiltä osin teoriassa todettuja havaintoja. Haastatteluissa nousi myös uusia näkökulmia, esimerkiksi ammatti-isännöitsijän tärkeys taloyhtiössä painottui haastatteluissa. Haastatteluista saatu informaatio täydensi teoriaosuutta.

Empiirisen tutkimuksen tuloksien luotettavuutta olisi lisännyt useampien haastattelujen toteuttaminen. Silloin analysoitavaa aineistoa olisi saatu enemmän. Aikarajoitteiden vuoksi haastatteluiden määrän lisääminen ei kuitenkaan ollut mahdollista. Pidän kuutta haastattelua kuitenkin riittävänä kokonaismääränä tutkimukselle.

Tutkimuksen tuloksia voidaan pitää vertailukelpoisina keskenään, sillä kaikki haastattelut toteutettiin samalla tavalla. Haastattelut tehtiin kasvokkain ja vastaukset nauhoitettiin.

Haastattelukysymyksiä voidaan pitää onnistuneina, sillä vastauksissa nousi esiin sekä eriäviä että yhteneviä vastauksia. Koska vastauksiin saatiin hajontaa, eivät kysymykset olleet liian johdattelevia. Esimerkiksi rahastoinnista saatiin

erilaisia mielipiteitä: osa vastaajista piti tärkeänä selvittää yhtiön vastikkeiden käsittely käytäntöä, osan mielestä rahastoinnilla ei ollut suurta merkitystä asuntosijoittajan kannalta. Hoitovastikkeen tason määrittelyssä oli myös eriäviä vastauksia.

Haastateltavat ovat kuitenkin voineet tulkita kysymyksiä eri tavoin. Vastauksissa voi esiintyä epäluotettavuutta, jos haastattelu kysymys on ymmärretty väärin.

Isännöitsijät pitivät taloyhtiön asiakirjoihin tutustumista tärkeimpänä eri haastattelu ryhmien välillä. Asuntosijoittaja taas painotti vähiten taloyhtiön asiakirjoihin tutustumisen tärkeyttä. Isännöitsijät tietävät eniten taloyhtiön dokumenteista, koska he itse käsittelevät ja tekevät niitä päivittäin. Myös kiinteistövälittäjät käsittelevät taloyhtiön papereita päivittäin. Asuntosijoittajille taloyhtiön paperit saattavat olla etäisiä ja vaikealukuisia. Heidän voi olla mielekkäämpää luottaa kiinteistövälittäjän ja isännöitsijän suusanalliseen arvioon ja omaa arvioonsa, joka muodostuu kohteessa paikanpäällä käymällä.

Alueellisia eroja nousi myös esille haastatteluissa. Lappeenrannassa tehdyissä haastatteluissa pidettiin sijoittajan kannalta hyvinä kohteina isoja taloyhtiöitä, joissa maksavia yksiköitä on enemmän. Imatralla taas taloyhtiön kokoa ei pidetty merkityksellisenä sijoittajan kannalta. Tähän voi vaikuttaa se, että Imatralla vuokralaisen saaminen voi olla haasteellisempää kuin Lappeenrannassa. Imatra on muuttotappiokunta, joten sijoituskohteen valinnassa tärkeimmäksi kriteeriksi nousee vuokrattavuus. Taloyhtiön koko taas on toisarvoinen asia.

Asuntosijoittaja voi käyttää saatuja tuloksia arvioidessaan kaikkia kerrostalomuotoisia taloyhtiöitä. Etenkin vanhoihin yhtiöihin sijoitettaessa on tärkeä kiinnittää huomio aiemmin listattuihin kriteereihin. Opinnäytetyö toimii kokonaisuudessaan asuntosijoittajan oppaana asunto-osakeyhtiöiden sopivuuden arvioinnissa.

Tutkimuksesta on hyötyä asuntosijoittajille, ja myös omistusasuntoa hankkivat ihmiset voivat käyttää tutkimusta hyödykseen. Myös omistusasuntoa etsivän henkilön tulee perehtyä asunto-osakeyhtiön tilaan ennen asunnon hankintaa. Tutkimus on suunnattu kuitenkin ensisijaisesti asuntosijoittajille, sillä opinnäytetyö on kirjoitettu sijoittajan näkökulmasta.

Koska asunto-osakeyhtiön sijainti nousi esille useassa haastattelussa, voisi jatkotutkimusaiheena tutkia tarkemmin asunto-osakeyhtiön sijainnin merkitystä sijoittajalle. Mielenkiintoista olisi myös kehittää asuntosijoittajille mittareita, joilla asunto-osakeyhtiöitä voisi vertailla keskenään.

Kuvat

Kuva 1: Erot liiketoimintaa harjoittavan yrityksen ja asunto-osakeyhtiön välillä (Heinonen 2012, 17), s.12

Kuva 2: Kerrostaloyhtiöiden tulonlähteet vuonna 2014 (Tilastokeskus11.9.2015a), s.13

Kuva 3: Lyhyt- ja pitkävaikutteisten menojen kattaminen (mukaillen Heinonen 2012, 46–49), s.18

Kuva 4: Kerrostaloyhtiöiden kulurakenne vuonna 2014 (Tilastokeskus 11.9.2015b), s.30

Taulukot

Taulukko 1: Taloyhtiön remontit (Orava & Turunen 2013,122.; Putkiremonttibarometri 2014; KH90-00403 & LVI 01-10424 2008, 4-22), s.61

Lähteet

Aalto, P. 2011. Vuokranantajakoulu – knopit taloyhtiön tilinpäätöksestä vuokranantajan silmin. Isännöinti.fi.

Arjasmaa, P. & Kaivanto, K. 2014. Toimiva hallitus taloyhtiön hallituksen käsikirja. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus Oy. 10. painos.

Asunto-osakeyhtiölaki 22.12.2009/1599

Consti. Sujutuspalvelut.

<http://www.consti.fi/asuintalot/putkiremontti-linjasaneeraus/sujutuspalvelut/>. Luettu 22.3.2015.

Danske. 20.4.2015. Taloyhtiön talouden tilan arviointi.

https://www.danskebank.fi/PDF/fi/Henkiloasiakkaat/Lainat/Taloyhtion_talouden_tilan_arviointimalli.pdf. Luettu 6.10.2015.

E-economic. Tase - Mitä tarkoittaa tase. <https://www.e-economic.fi/kirjanpito-ohjelma/sanakirja/tase>. Luettu 6.10.2015.

Eronen, E. 12.11.2013. Hissi nostaa kaksion hintaa lähes 4000 euroa. Helsingin sanomat.

<http://www.hs.fi/kuluttaja/a1384151656860?ref=hs-art-lue-seuraavaksi-3>. Luettu 20.3.2015.

Energiakorjaus. 1.2.2013. Rakennusvalvonta. Oulu.

http://www.energiakorjaus.info/pages/kortit/Pientalo_4_Ikkunakorjaus_2013_02_01.pdf. Luettu 17.4.2015.

Energiatodistus. <http://www.energiatodistus.info/>. Luettu 11.5.2015.

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

Hallman, K. 10.6.2014. Hyviä uutisia asuntosijoittajalle. Kauppalehti. <http://www.kauppalehti.fi/uutiset/hyvia-uutisia-asuntosijoittajille/dVcrPWLY>. Luettu 12.5.2015.

Heinonen, M. 2012. Taloyhtiön talous –osakkaan opas. Espoo: Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Hirsjärvi, S. & Hurme, H. 2008, Tutkimushaastattelu - Teemahaastattelun teoria ja käytäntö. Helsinki: Gaudeamus Helsinki University Press Oy Yliopistokustannus.

Hirsjärvi, S., Remes, P. & Sajavaara, P. 2004. Tutki ja kirjoita. 10. osin uudistettu painos. Jyväskylä: Gummerus Kirjapaino Oy.

Huotari, P. 11.2.2014. Hissien jälkiasennus tulee taloyhtiöille halvaksi – yhteiskunta voimaksaa puolet. Helsingin sanomat.
<http://www.hs.fi/kuluttaja/a1392009946566>. Luettu 20.3.2015.

Isännöinnin käsikirja. 2015. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus Oy. 16. painos.

Isännöintiliitto a. Isännöitsijäntodistus.
<http://www.isannointiliitto.fi/asuminentaloyhtiössä/isannointi/isannoitsijantodistus/>. Luettu 11.5.2015.

Isännöintiliitto b. Taloyhtiönremontit.
<http://www.isannointiliitto.fi/asuminentaloyhtiössä/remontitjakunnossapito/taloyhtiönremontit/>. Luettu 8.4.2015.

Isännöintiliitto c. Kattoremontti.
<http://www.isannointiliitto.fi/asuminentaloyhtiössä/remontitjakunnossapito/taloyhtiönremontit/kattoremontti/>. Luettu 3.4.2015.

Joustava vuokratontti. NCC-Rakennus Oy.
<http://www.ncc.fi/asunnot/uuden-osto/joustava-vuokratontti/>. Luettu 8.10.2015.

Kananen, J. 2014. Laadullinen tutkimus opinnäytetyönä, miten kirjoitan kvalitatiivisen opinnäytetyön vaihe vaiheelta. Jyväskylä: Jyväskylän ammattikorkeakoulun julkaisuja –sarja.

Karismo, A. 28.11.2014. Pieni yhtiövastike voi olla vaaran merkki. Kotitalolehti.
<http://www.kotitalolehti.fi/2014/11/pieni-yhtiovastike-voi-olla-vaaran-merkki/>. Luettu 21.10.2015.

KH 90–00403 & LVI 01-10424. 2008. Kiinteistön tekniset käyttöiät ja kunnossapitajaksot. Rakennustietosäätiö RTS ja LVI-Keskusliitto.

Kiinteistöliitto. Asuintalovaraus. <http://www.kiinteistoliitto.fi/48573.aspx>. Luettu 7.7.2015.

Kirjanpitolaki 30.12.1997/1336

Kokemuksia asuntosijoittamisesta. 15.8.2014. Uusi vai vanha asunto.
<http://asuntosijoituskokemuksia.blogspot.fi/2014/08/uusi-vai-vanha-asunto.html>. Luettu 17.4.2015.

Korjausrakentamisbarometri. 2014. Kiinteistöliitto.
<http://www.kiinteistoliitto.fi/attachements/2014-11-24T09-43-2913206.pdf>. Luettu 22.3.2015.

Korjaustieto.
<http://www.korjaustieto.fi/taloyhtiot/korjaushankkeet/lvi-korjaukset/pinnoitus-vai-viemarien-vaihto.html>. Luettu 14.3.2015.

Koro-Kanerva, M. Asuntosijoittaja, mistä tunnistat hyvän taloyhtiön? Suomen Vuokranantajat ry.

Kulomäki, J. 2013. Taloyhtiö korjausrakennuttajana. 2. painos. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Kupila, P. 10.8.2015. Taloyhtiön talouden tila kannattaa selittää huolella. <http://www.kotitalolehti.fi/2015/08/pukekaa-taloyhtion-talouden-tila-selviksi-sanoiksi/>. Luettu 8.10.2015.

Kärkkäinen, A., Laksola, J. & Pujals, M. 2010. Osakkaan remontit taloyhtiössä. 4.painos. Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Laki asuintalovarauksesta 28.11.1986/846

Lappalainen, M. 2011. Kerrostalon peruskorjaus suunnittelu ja toteutus taloyhtiössäni. Helsinki: Rakennustieto Oy.

Leiwo, K. 27.4.2015. Pieni vastike – hyvä taloyhtiö? Turunsanomat <http://koti.ts.fi/kerrostalokyttaajan-muistiinpanot/pieni-vastike-hyva-taloyhtio/>. Luettu 11.5.2015.

Lévon, B. & Terho, J. 2008. Hankintaan hissi! Opas taloyhtiölle. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus Oy.

LähiTapiola. 12.12.2013. Asuntomarkkinoilla rauhallista. <http://www.sijoitustalous.fi/suhdannekatsaus/artikkeli/1310379040367/asuntomarkkinoilla-rauhallista>. Luettu 12.5.2015.

Methodix. Tieteellisen päättelyn logiikat. http://www.methodix.com/fi/sisallys/01_menetelmat/01_tutkimusprosessi/02_tutkimisen_taito_ja_tiedon_hankinta/07_tutkimuksen_logiikka/. Luettu 15.10.2015.

Mäntylä, S. 9/2012. Sijoitusasunnon tuotonlaskenta. Mäntylä Consulting. Suomen vuokranantajat.

Nortio, J. 2014. Vinkit tuottavaan sijoitusasuntoon. <https://www.yhteishyva.fi/live/201408/sujuva-arki/vinkit-tuottavaan-sijoitusasuntoon/0218010-368267>. Luettu 6.10.2015.

Norontaus, K. 5.10.2014. Siedettävä julkisivuremontti syntyy yhteistyöllä. Turun Sanomat. <http://koti.ts.fi/rakenna/siedettava-julkisivuremontti-syntyy-yhteistyolla/>. Luettu 3.4.2015.

Omataloyhtiö. Isännöitsijäntodistus – mistä sen saa ja kuka voi sen antaa? http://www.omataloyhtio.fi/artikkelit/9317/isannoitsijantodistus__mista.htm. Luettu 15.10.2015.

OP-Kiinteistöt. Asunnonostajan tietopaketti. https://www.opkk.fi/opkk/opkk/opkk_portal/kiinteistonvalitys/asunnonvaihtajan_abc/asunnonvaihtajan_abc_artikkeli;jsessionid=vyRzJ2qXv26rMhqd1vWpRXzkw9znGQfdTrctLsypjtN9Ls3WmghT!-756650060?pid=ea94&article=article-ostaja-tietopaketti. Luettu 13.10.2015.

- Orava, J. 1.10.2014. Asuntosijoittajan 10 tekijää ostokohteen etsimiseen. <http://www.salkunrakentaja.com/2014/10/asuntosijoittajan-10-tekijaa-ostokohteen-etsimiseen/>. Luettu 3.10.2015.
- Orava, J. & Turunen, O. 2013. Osta, vuokraa, vaurastu. Helsinki: Taletum.
- PTT. 24.6.2014. Asuntosijoittamisen alueelliset tuotot vuosina 2014–2018. Pel-lervon taloustutkimus. Vuokranantajat. <http://www.vuokranantajat.fi/attachements/2014-06-24T10-30-5423412.pdf>. Luettu 15.10.2015.
- Putkiremonttibarometri. 2014. Tutkimusraportti. Isännöintiiliitto. <http://www.isannointiliitto.fi/isannointiliitto/tutkimukset/putkiremonttibarometrit/2014/>. Luettu 15.6.2015.
- Pylsy, P. 27.10.2011. Energiatehokkuus korjaushankkeissa ja asumisen arjessa – voiko osakas vaikuttaa? Suomen kiinteistöliitto ry.
- Realia. 2015. Vuoden 2015 asuntomarkkinatilanne asuntosijoittajan näkökulmasta. <http://www.realiaasuntovuokraus.fi/ajankohtaista/vuoden-2015-asuntomarkkinatilanne-asuntosijoittajan-nakokulmasta>. Luettu 6.10.2015.
- Taloussanomat. 10.9.2015. Näin kiinteistöjen kulut kasvoivat –kaupunkien välillä isot erot. <http://www.taloussanomat.fi/politiikka/2015/09/10/nain-kiinteistojen-kulut-kasvoivat-kaupunkien-valilla-isot-erot/201511689/12?rss=4>. Luettu 6.10.2015.
- Taloussanomat. 6.3.2014. Remonttia pukkaa – tämä laina tulee halvemmaksi. <http://www.taloussanomat.fi/asuminen/2014/03/06/remonttia-pukkaa-tama-laina-tulee-halvemmaksi/20143133/310>. Luettu 16.10.2015.
- Talousverkko. 11.7.2014. Mikä on tase ja mitä se kertoo. <http://www.talousverkko.fi/blog/mika-on-tase-ja-mita-se-kertoo/>. Luettu 6.10.2015.
- Taloyhtiö a. Hallinto. <http://www.taloyhtio.net/hallinto/>. Luettu 9.10.2015.
- Taloyhtiö b. Vakiomuotoisesta poikkeava tilintarkastuskertomus. <http://www.taloyhtio.net/talous/tilintarkastus/poikkeavatilintarkastuskertomus/>. Luettu 8.10.2015.
- Tilastokeskus. 14.10.2015. Yli puolet 20–29 –vuotiaista asui vuokralla vuonna 2014. https://www.stat.fi/til/asas/2014/01/asas_2014_01_2015-10-14_tie_002_fi.html. Luettu 15.10.2015.
- Tilastokeskus.11.9.2015a. Asunto-osakeyhtiöiden hoitokulut nousivat vuonna 2014. http://tilastokeskus.fi/til/asyta/2014/asyta_2014_2015-09-11_tie_001_fi.html. Luettu 18.9.2015.

Tilastokeskus. 11.9.2015b. Liitekuvio 1. Kerrostaloyhtiöiden kulurakenne vuonna 2014, prosenttia kokonaiskuluista.
http://www.tilastokeskus.fi/til/asyta/2014/asyta_2014_2015-09-11_kuv_001_fi.html. Luettu 18.9.2015.

Tilastokeskus. 11.9.2015c. Liitetaulukko 2. Tuloslaskelma, kerrostaloyhtiöt 2014.
http://www.tilastokeskus.fi/til/asyta/2014/asyta_2014_2015-09-11_tau_002_fi.html. Luettu 13.10.2015.

Tilastokeskus. 12.9.2014. Suomen virallinen tilasto (SVT): Asunto-osakeyhtiöiden talous [verkkojulkaisu].ISSN=1799-2990. 2013, Liitetaulukko 2. Tuloslaskelma, kerrostaloyhtiöt 2013. Helsinki: Tilastokeskus.
http://www.stat.fi/til/asyta/2013/asyta_2013_2014-09-12_tau_002_fi.html. Luettu 18.9.2015.

Tomperi, S. 2011. Kehittyvä kirjanpito. 13. uudistettu painos. Helsinki: Edita.

Tonttivuokra. 6.6.2015. Tonttivuokran uusimisessa yllättäviä kuluja: ”Korotukset voivat tuntua suurilta”. <http://www.mtv.fi/uutiset/kotimaa/artikkeli/tonttivuokran-uusimisessa-yllattavia-kuluja-korotukset-voivat-tuntua-suurilta/5165506>. Luettu 6.10.2015.

Tuloverolaki 30.12.1992/1535

Vastike. Tiedätkö miksi yhtiövastiketta kerätään ja mihin vastike perustuu. MTV teemasivut.
<http://www.mtv.fi/teemasivut/naapurit/artikkelit/artikkeli/tiedatko-miksi-yhtiovastiketta-kerataan-ja-mihin-vastike-perustuu/4982968>. Luettu 9.10.2015.

Vattulainen, T. 19.10.2014. Asiantuntijat: Näin tunnistat hyvin hoidetun taloyhtiön. <http://www.hs.fi/koti/a1413429241517>. Luettu 6.10.2015.

Vero a. Varainsiirtoveron maksaminen.

https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Maksaminen/Varainsiirtoveron_maksaminen. Luettu 14.9.2015.

Vero b. Vuokratulo. <https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Vuokratulot>. Luettu 6.10.2015.

Vero c. Verohallinnon yhtenäistämishjeet vuodelta 2014 toimitettavaa verotusta varten.

[https://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Elinkeinoverotus/Verohallinnon_yhtenaistamisohjeet_vuodel\(35396\)](https://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Elinkeinoverotus/Verohallinnon_yhtenaistamisohjeet_vuodel(35396)). Luettu 10.10.2015.

Vero d. Muun kuin oman vakituisen asunnon myynti.

[https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Asunnon_myynti/Muun_kuin_oman_vakituisen_asunnon_myynti\(9177\)](https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Asunnon_myynti/Muun_kuin_oman_vakituisen_asunnon_myynti(9177)). Luettu 3.11.2015.

Viihala, H. & Rantanen, R. 2015. Näin toimii asunto-osakeyhtiö. 5. painos. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Vuokranantajat 2013. Rahastointiohje.

<http://vuokranantajat.fi/wp-content/uploads/2014/11/rahastointiohje.pdf>. Luettu 1.10.2015.

Vuokranantajat a. Vuokratuotto.

<http://vuokranantajat.fi/asuntosijoittaminen/tuotto-odotukset/>. Luettu 4.3.2015.

Vuokranantajat b. Kohtuullinen vuokrataso.

<http://vuokranantajat.fi/asuntosijoittaminen/sijoitusstrategia/kohtuullinen-vuokrataso/>. Luettu 1.10.2015.

Vuokranantajat c. Vuokranalennukset. Luettu 7.10.2015.

Taustatiedot:

Nimi:

Ala:

Kauanko olette toiminut alalla:

Asuntosijoitusten määrä:

- 1.) Mitkä ovat tärkeimmät asiat (ja miksi ne ovat tärkeitä), jotka sijoittajan tulisi katsoa asunto-osakeyhtiön alla luetelluista dokumenteista
 - A) Tuloslaskelmasta
 - B) Taseesta
 - C) Toimintakertomuksesta
 - D) Vastikelaskelmasta
 - E) Talousarviosta ja talousarviovertailusta
 - F) Energiatodistuksesta
 - G) Kunnossapitotarveselvityksestä
 - H) Isännöitsijäntodistuksesta

- 2.) Miten sijoittajan tulisi arvioida vastikkeen määrää? Mikä on riittävä hoitovastikkeen määrä? Entä mikä liian kallis?
- 3.) Milloin vastike voi olla "terveesti" halpa?
- 4.) Mitä tunnuslukuja sijoittaja voisi käyttää arvioidessaan asunto-osakeyhtiön taloudellista tilaa?
- 5.) Miten asuntosijoittaja voi arvioida asunto-osakeyhtiön sijoittajaystävällisyyttä?
- 6.) Miten sijoittajan tulee suhtautua taloyhtiön tuleviin remontteihin?
- 7.) Mikä näistä olisi mielestäsi paras kohde asuntosijoittajalle:
 - A) Uusi kohde – remontteja ei lähivuosina
 - B) Vanha kohde – suuret remontit edessä
 - C) Vanha kohde – suuret remontit jo tehty

Miksi valitsit juuri tämän vaihtoehdon?

- 8.) Mistä tunnistaa huonosti hoidetun asunto-osakeyhtiön?
- 9.) Mitkä ovat hyvän asunto-osakeyhtiön tuntomerkkejä?
- 10.) Kolme tärkeintä asiaa, joille sijoittajan tulisi antaa painoarvoa arvioidessaan asunto-osakeyhtiötä?

Haastateltavat

LIITE 2

Kari Peltola	toimitusjohtaja, isännöitsijä
Eila Hostikka	isännöitsijä
Juha Uski	toimitusjohtaja, kiinteistövälittäjä, LKV
Anu Tähtinen	asuntosijoittaja
Laura Segerman	yrittäjä, kiinteistövälittäjä, LKV
Mervi Lehtimäki	yrittäjä, kiinteistövälittäjä, LKV, YKV