

Jukka Vähäsöyrinki

Asunto-osakeyhtiöiden tulo-, meno- ja kulutustietojen vertailu

Insinööri
Kajaanin ammattikorkeakoulu
Tekniikan ja liikenteen ala
Rakennustekniikka
Kevät 2011



Koulutusala Tekniikka ja Liikenne	Koulutusohjelma Rakennustekniikka
Tekijä(t) Jukka Vähäsöyrinki	
Työn nimi Asunto-osakeyhtiöiden tulo-, meno- ja kulustietojen vertailu	
Vaihtoehtoiset ammattiopinnot	Ohjaaja(t) Kurtelius Jari Kulomäki Juha
	Toimeksiantaja SKH-Isännöinti Oy
Aika Kevät 2011	Sivumäärä ja liitteet 38+16
<p>Insinööriä tehtiin SKH-Isännöinti Oy:lle. Insinööriä tavoitteena on toteuttaa eri asunto-osakeyhtiöiden tilinpäätöksien vertailusta tietopaketti isännöitsijätoimiston isännöitsijöille, asunto-osakeyhtiöiden hallituksen jäsenille sekä uusien asuntojen ostajille. Tavoitteena oli laatia selkeä ja yksinkertainen vertailu, josta jokainen henkilö voi tehdä omat johtopäätökset. Insinööriä perehdytään asunto-osakeyhtiöiden tilinpäätöksiin, jotka sisältävät tuloslaskelman, taseen ja toimintakertomuksen. Työssä verrattiin eri asunto-osakeyhtiöiden tilinpäätöksiä, joiden pohjalta laadittiin asunto-osakeyhtiöiden tulo-, meno- ja kulustietojen vertailupaketti jokaiselle taloyhtiölle.</p> <p>Työssä käsitellään taloyhtiövertailun eri vertailutietoja, niiden sisältöä sekä vertailuyksikköjä. Lisäksi työssä on käsitelty eri tulojen, menojen ja kulutuksien tehostuskeinoja ja kehitysideoita, joiden avulla voidaan mahdollisesti pienentää taloyhtiön kustannuksia ja kulutuksia sekä parantaa asumisviihtyvyyttä.</p> <p>Työssä pohditaan eri kustannusten muodostumista sekä kuinka niihin vaikuttaa taloyhtiön ikä, koko ja sijainti. Insinööriä käsiteltiin taloyhtiövertailuun kerättyjen tietolähteiden eli tuloslaskelman, taseen, toimintakertomuksen ja isännöitsijäntodistuksen sisältöjä ja niiden tarkoituksia.</p> <p>Insinööriä taloyhtiövertailu laadittiin SKH-Isännöinti Oy:n isännöimistä asunto-osakeyhtiöistä. Vertailussa on tällä hetkellä noin 150 asunto-osakeyhtiötä. Myös ulkopuoliset henkilöt voivat tilata taloyhtiövertailun SKH-Isännöinti Oy:ltä haluamastaan taloyhtiöstä. Insinööriä varten haastateltiin SKH-Isännöinti Oy:n henkilöitä, jotka tulevat jatkossa käyttämään taloyhtiövertailua. Työssä käsiteltiin heidän mielipiteitään taloyhtiövertailusta.</p> <p>Lopullinen vertailu on noin 3-sivuinen ja sisältää vertailtavan asunto-osakeyhtiön tiedot, keskimääräisten asunto-osakeyhtiöiden tiedot sekä pohdinnan mahdollisista poikkeamisista.</p>	
Kieli	Suomi
Asiasanat	asunto-osakeyhtiö, tilinpäätös, vertailu
Säilytyspaikka	<input checked="" type="checkbox"/> Verkkokirjasto Theseus <input checked="" type="checkbox"/> Kajaanin ammattikorkeakoulun kirjasto



School School of Engineering	Degree Programme Construction Engineering
Author(s) Jukka Vähäsöyrinki	
Title Comparing Income, Cost and Consumption Information In Housing Companies	
Optional Professional Studies	Instructor(s) Mr Jari Kurtelius, Principal Lecturer Mr Juha Kulomäki, Senior Lecturer
	Commissioned by SKH-Isännöinti Oy
Date April 6, 2011	Total Number of Pages and Appendices 38+16
<p>This Bachelor's thesis was commissioned by a company called SKH-Isännöinti Oy and the objective was to implement a comparison of financial statements between different housing companies. The study is particularly useful for the administrators of condominiums, the boards of housing companies and for those who are considering to buy a house.</p> <p>The thesis studies the financial statements of housing companies which include the income statement, the balance sheet and the annual report. Based on the gathered information, including profit, loss and consumption data, a comparison between housing companies was made. The aim was to create a clear and simple comparison between the housing companies.</p> <p>The thesis reviews the gained data from the comparison of housing companies and the contents of comparative information. The text also evaluates different ways for the housing companies to increase their profitability. The thesis also analyses the costs structure and how age, size and location influence those costs.</p> <p>All the housing companies in this thesis, approximately 150, are currently under the management of SKH-Isännöinti Oy. In the future SKH-Isännöinti Oy will provide this service for everyone and it does not matter whether the commissioner is a customer of SKH-Isännöinti Oy or not.</p>	
Language of Thesis	Finnish
Keywords	housing cooperative, financial statement, comparison
Deposited at	<input checked="" type="checkbox"/> Electronic library Theseus <input checked="" type="checkbox"/> Library of Kajaani University of Applied Sciences

SISÄLLYS

1 JOHDANTO	3
2 TALOYHTIÖVERTAILU	5
2.1 Taloyhtiövertailun kuvaus	5
2.2 Taloyhtiövertailun tarkoitus ja tavoitteet	5
2.3 Työkalu isännöitsijöille	6
2.4 Taloyhtiön tulo-, meno- ja kulutusvertailu	6
2.5 Yrityksen kilpailuetu	7
2.6 Palvelu asunto-osakeyhtiölle	7
2.7 Apuna kiinteistökatsastukseen	7
3 TIETOJEN HANKINTA	9
3.1 Tuloslaskelma	9
3.2 Tase	9
3.3 Toimintakertomus	10
3.4 Isännöitsijäntodistus	11
4 KIINTEISTÖN PERUSTIEDOT	13
4.1 Talotyyppi	13
4.2 Rakennusvuosi	14
4.3 Sijainti	14
5 KIINTEISTÖN TULOT	15
5.1 Vastikkeet	15
5.2 Vuokrat ja käyttökorvaukset	16
5.2.1 Vesimaksu ja vesivastike	16
5.2.2 Vuokrat ja käyttökorvaukset	16
5.2.3 Autopaikkamaksut	16
5.2.4 Saunamaksut	17
6 KIINTEISTÖN MENOT	18
6.1 Hallinto	19
6.1.1 Hallintokustannukset yhteensä	19
6.1.2 Isännöinti	19

6.1.3 Tilintarkastus	20
6.1.4 Hallituksen puheenjohtajan kokouspalkkio	20
6.1.5 Hallituksen jäsenten kokouspalkkiot	21
6.2 Käyttö ja huolto	21
6.2.1 Käyttö- ja huoltokustannusten vertailu	21
6.2.2 Hissihuoltomaksut	22
6.2.3 Ulkoalueiden huolto ja siivous	22
6.3 Jätehuolto	22
6.4 Vahinkovakuutusmaksut	23
6.5 Kiinteistövero ja tontin vuokra	23
6.6 Korjauskustannukset	23
7 KIINTEISTÖN TASE	24
7.1 Rahat, pankki- ja muut saamiset	24
7.2 Vieras pääoma	24
7.3 Current ratio	24
8 KIINTEISTÖN KULUTUSTIEDOT	26
8.1 Lämmitysenergia	26
8.2 Kiinteistösähkö	26
8.3 Vesi	27
8.4 Energiatohokkuusluku ja energialuokka	28
9 TYÖN TOTEUTUS JA TESTAUS ASUNTO-OSAKEYHTIÖÖN	33
10 TEHOSTUSKEINOT ERI OSA-ALUEILLE	29
10.1 Hoitovastike	29
10.2 Vesimaksu ja vesivastike	29
10.3 Vuokrat	29
10.4 Saunamaksut	30
10.5 Hallinto	30
10.6 Käyttö ja huolto	31
10.7 Hissihuoltomaksut	31
10.8 Sähkönkulutus	32
11 ANALYSOINTI/POHDINTA	33

12 YHTEENVETO	36
LÄHTEET	37
LIITTEET	

MÄÄRITELMÄT JA SELITYKSET

€/asuin m ² /kk	Ilmoittaa, kuinka monta euroa tietty osa maksaa kuukaudessa huoneistoalaneliometriä kohden. Ilmoittaa arvon euroa/huoneistojen neliömäärä/kuukausi. Huoneistoalaan lasketaan kaikkien ympäröivien seinien sisäpintojen mukaan laskettu lattiapinta-ala. Tähän kuuluvat myös kevyet väliseinät. Huoneistoalaan ei lasketa kylmiä tiloja, alle 160 cm korkuisia tiloja, teknistä tilaa, autotalleja, irtaimistovarastoja eikä porrasaukkoja. [1.]
€/m ² /kk	Ilmoittaa, kuinka monta euroa tietty osa maksaa kuukaudessa kerrosalaneliometriä kohden. Ilmoittaa arvon euroa/kerrosalojen neliö/kuukaudessa. Neliömääränä käytetään kerrosalaa. Kerrosalaan lasketaan jokaisen kerroksen pinta-ala ulkoseinien ulkopintaan asti. Tähän ei kuitenkaan lasketa kellarissa sijaitsevia kylmiä tiloja, teknistä tilaa tai vastaavaa ullakolla sijaitsevaa kylmää tilaa. [1.]
kWh/rm ³ /kk	Ilmoittaa, kuinka paljon sähkö- tai lämmitysenergiaa on kulunut rakennustilavuutta kohden kuukaudessa. Rakennuskuutioihin lasketaan ulkoseinien ulkopintojen, yläpohjan yläpinnan ja alapohjan alapinnan väliin jäävä tila.
Taloyhtiövertailu	Työssä käytetään asunto-osakeyhtiöiden tulo-, meno- ja kulutuksien vertailusta lyhennettä taloyhtiövertailu.
Tilikausi	Asunto-osakeyhtiön tilikausi on 12 kuukauden mittainen. Asunto-osakeyhtiö voi itse määritellä tilikauden alkamisajankohdan. Yleensä tilikausi on 1.1–31.12. [2, s. 42]

1 JOHDANTO

Insinööri työ on toteutettu SKH-Isännöinti Oy:lle. Työlle on ollut tarvetta muun muassa isännöitsijöillä, minkä pohjalta työtä lähdettiin suunnittelemaan. Työn tarkoituksena on helpottaa isännöitsijän työtä, antaa palvelu asunto-osakeyhtiöille sekä auttaa asunnon ostajaa asunto-osakeyhtiöiden vertailussa.

Työn voi tilata myös ulkopuolinen henkilö, joka ei ole SKH-Isännöinti Oy:n asiakas. SKH-Isännöinti Oy:n taloyhtiövertailusta vastaava henkilö ohjeistaa tilaajaa tarvittavien tietojen toimituksessa.

SKH-Isännöinti Oy on pääkaupunkiseudulla toimiva isännöitsijätoimisto, jonka päätoimipiste on Helsingissä. Suoritin työharjoittelun SKH-Isännöinti Oy:ssä, jonka aikana huomattiin tarpeellisuus tällaiselle tietopakettile. Isännöinti kohdistuu pääasiassa asunto-osakeyhtiöihin. SKH-Isännöinti Oy laajensi yritystä Kajaaniin vuonna 2009 perustamalla teknisen isännöinnin osaamiskeskuksen.

SKH-Isännöinti on aloittanut toimintansa jo vuonna 1982 nimellä Asuntopalvelu Markku Kulomäki Ky. Nyt muutaman vaiheen jälkeen nimi on rekisteröity nykymuotoon SKH-Isännöinti Oy, joka toivottavasti kertoo aiempia paremmin yrityksen suuntautumisen.

Aluksi oli tarkoitus tehdä lyhyt yhden A4:n mittainen taloyhtiövertailu. Työn edetessä kuitenkin kävi ilmi, ettei niin lyhyttä taloyhtiövertailua voida toteuttaa, koska tilinpäätöksessä on kuitenkin paljon hyviä vertailtavia kohtia. Lopullinen versio on 2–4 -sivuinen riippuen asunto-osakeyhtiön tietojen poikkeamisista.

Taloyhtiövertailu sisältää kaksi eri osa-aluetta: tulostusversion (liite 1) ja tietopaketin (liite 2). Tulostusversio on lopullinen versio vertailusta, joka sisältää asunto-osakeyhtiön tiedot tilatusta kiinteistöstä sekä muista vastaavista kiinteistöistä keskimääräiset arvot ja tiedot. Tietopaketti sisältää kaikkien vertailun tietokannan muodostavien asunto-osakeyhtiöiden tiedot. Siihen tallentuvat tiedot myös niistä taloyhtiöistä, joista vertailu pyydetään tekemään. Tämä taas lisää taloyhtiövertailun tietokannan laajuutta.

Työn tavoitteena on luoda selkeä taloyhtiövertailu, jonka tulkitseminen on selkeää ja yksinkertaista. Mikäli arvot poikkeavat normaalista, mainitaan jo tulostusraportissa yleisimmät syyt vaihteluille.

Opinnäytetyössä on käsitelty asunto-osakeyhtiön tilinpäätöstä, joka sisältää tuloslaskelman, taseen ja toimintakertomuksen. Työssä perehdytään tarkemmin niiden sisältöihin ja tarkoituksiin. Työssä käsitellään taloyhtiön keskeisimpiä tuloja, menoja ja kulutuksia sekä niiden muodostumista. Lisäksi mietitään eri vertailutiedoille tehostuskeinoja ja kehitysideoita. Tekstissä käytetään asunto-osakeyhtiön tulo-, meno- ja kulutustietojen vertailusta lyhennettä taloyhtiövertailu.

2 TALOYHTIÖVERTAILU

2.1 Taloyhtiövertailun kuvaus

Taloyhtiövertailu on suoritettu SKH-Isännöinti Oy:n isännöimiin asunto-osakeyhtiöihin. Vertailussa on käytetty noin 150 asunto-osakeyhtiön tietoja. Asunto-osakeyhtiöt jakautuvat rivitaloihin ja kerrostaloihin.

Taloyhtiövertailun tietokantaa laajennetaan jatkuvasti sitä mukaa, kun ulkopuoliset asiakkaat tilaavat taloyhtiövertailun olemassa olevan tietokannan ulkopuolisiin taloyhtiöihin. Taloyhtiövertailun suorittaa SKH-Isännöinti Oy:n edustaja. Tarvittavien tietojen saanti vertailtavasta taloyhtiöstä varmistetaan ohjeistamalla tilaajaa tarpeeksi hyvin. Näin saadaan tarkka ja tarpeeksi laaja vertailu taloyhtiöstä. Asiakkaan toimittamien tietojen perusteella SKH-Isännöinti Oy laatii taloyhtiöstä vertailun ja yhteenvedon.

2.2 Taloyhtiövertailun tarkoitus ja tavoitteet

Taloyhtiövertailusta tulee eri tahoille kattava tietopaketti taloyhtiön meno-, tulo-, kulutus- ja perustietojen vertailusta. Vertailun avulla pystytään kiinnittämään huomiota taloyhtiön kustannus- ja kulutuspoikkeamiin. Taloyhtiövertailusta ilmenee, kuinka kustannuksiin vaikuttaa kiinteistöjen ikä, paikkakunta sekä talotyyppi. Vertailun avulla taloyhtiön edustajat saavat myös lisätietoa, mistä taloyhtiön menot ja tulot muodostuvat.

Taloyhtiövertailuun tiedot on kerätty tuloslaskelmasta, taseesta, toimintakertomuksesta ja isännöitsijäntodistuksesta. Taloyhtiövertailun tarkoituksena on ohjata kiinteistöjen toimintaa sekä auttaa löytämään keinoja kustannustehokkaimpiin toimintoihin.

Taloyhtiövertailua tulevat mahdollisesti käyttämään isännöitsijät, avustavat isännöitsijät, kirjanpitäjät, asiakaspalvelijat sekä tekniset isännöitsijät. Taloyhtiövertailu annetaan myös vertaillun taloyhtiön hallitukselle. Lisäksi vertailun voivat tilata muutkin kuin SKH-Isännöinti Oy:n asiakkaat haluamastaan taloyhtiöstä. Samalla SKH-Isännöinti Oy pystyy markkinoimaan itseään toimittamalla taloyhtiövertailusta kopion vertaillun taloyhtiön hallitukselle, mikäli kyseessä ei ole SKH-Isännöinti Oy:n isännöimä taloyhtiö.

2.3 Työkalu isännöitsijöille

Taloyhtiövertailusta tulee työkalu myös isännöitsijöille. Isännöitsijät ovat taloyhtiön edunvalvoja eli ”toimitusjohtaja”, joilta vaaditaan tietotaitoa paljon. Tämä taloyhtiövertailu auttaa isännöitsijää vertaamaan taloyhtiön menoja, tuloja ja kulutuksia muihin vastaaviin asunto-osakeyhtiöihin.

Työtä varten haastateltiin kolmea SKH-Isännöinti Oy:n isännöitsijää. Haastattelu tehtiin taloyhtiövertailun suunnitteluvaiheessa syksyllä 2010, jolloin selvitettiin isännöitsijöiden toiveita ja mietteitä taloyhtiövertailusta. Tuloksien mukaan oleellisia asioita, joita vertailussa tarvitaan, ovat mm. hoitovastike, vesimaksu ja saunamaksu. He halusivat tietää eri kustannuksille oikean tason talotyypin, alueen ja kiinteistön iän perusteella.

Esimerkiksi jos tilinpäätöskokouksessa todetaan hoitovastikkeen nousevan tiettyyn määrään, on tyypillinen kysymys, että ”kuinka paljon tämä on muilla taloyhtiöillä”. Vertailusta annetaan myös hallitukselle raportti, jonka perusteella se itse saisi vastaukset kysymyksiin sekä tietäisi yleisen hintatason, jonka mukaan voitaisiin mahdollisesti tehostaa joitakin osaluueita.

Kun taloyhtiövertailu on käytettävissä isännöitsijällä, hänen työnsä tehostuu. Isännöitsijän ei tarvitse käyttää aikaa muiden taloyhtiöiden kustannusvertailuun. Yleensä isännöitsijä vertaa tietoja isännöimiinsä muihin taloyhtiöihin mutta taloyhtiövertailun avulla eri talojen taloyhtiövertailun voi kohdistaa samanikäisiin sekä samalla alueella oleviin asunto-osakeyhtiöihin. Tällä tavalla saadaan huomattavasti suurempi määrä asunto-osakeyhtiöitä vertailuun. Tämä nostaa myös isännöitsijän ammattitaitoa sekä luotettavuutta.

2.4 Taloyhtiön tulo-, meno- ja kulutusvertailu

Taloyhtiövertailu on suuri tietopaketti asunto-osakeyhtiön asukkaille ja osakkaille. Taloyhtiövertailun avulla asunto-osakeyhtiön osakkaat ja hallitus pystyvät katsomaan, ovatko kiinteistön menot, tulot ja kulutukset normaalit verratessa vastaavanlaisiin taloyhtiöihin. Esimerkiksi huoltomaksun perusteella hallitus voi vertailla, ovatko taloyhtiön huoltokustannukset yleisellä tasolla.

2.5 Yrityksen kilpailuetu

Taloyhtiövertailu on SKH-Isännöinti Oy:lle hyvä markkinointiväline. Kun ulkopuolinen tilaa taloyhtiövertailun kohteeseen, joka ei ole SKH-Isännöinti Oy:n isännöimä asunto-osakeyhtiö, SKH lähettää vertailusta kopion vertailun taloyhtiön hallituksen puheenjohtajalle. Tällä tavalla markkinointi onnistuu mutkitta. Samalla se antaa ilmaisen palvelun asunto-osakeyhtiön hallitukselle.

Vertailun avulla SKH-Isännöinti Oy tarjoaa lisäpalvelun nykyisille asiakkaille, mikä lisää asiakastytyvääisyyttä. SKH-Isännöinti Oy laatii vertailusta myös lyhyen yhteenvedon, jossa käsitellään poikkeamia ja niiden mahdollisia syitä. Lisäksi taloyhtiövertailun tilaaja voi itse arvioida taloyhtiön menoja, varallisuutta, maksuvalmiutta, hoitovastiketta, käytettyjä korjauskustannuksia yms.

Tilaajan tulee toimittaa vertailtavan kohteen tilinpäätöstiedot sekä kiinteistön perustiedot, joiden avulla SKH laatii vertailun kiinteistöstä. Tilaajaa opastetaan, mitä tietoja hänen tulee toimittaa, jotta taloyhtiövertailu pystytään toteuttamaan.

2.6 Palvelu asunto-osakeyhtiölle

Taloyhtiövertailun suurimman hyödyn saavat vertailtavan asunto-osakeyhtiön osakkaat. Taloyhtiövertailun perusteella asunto-osakeyhtiön osakkaat voivat verrata esim. huoltokustannuksiaan muihin saman ikäluokan ja samalla alueella oleviin taloyhtiöihin. Vertailun perusteella voidaan myös katsoa, ovatko esimerkiksi saunamaksut yleisellä tasolla.

Tämän myötä asiakkaiden asiakastytyvääisyys nousee, eikä tästä aiheudu kustannuksia asiakkaille. Vertailua on lähdetty toteuttamaan, koska yhtiökokouksissa on noussut esille kiinnostusta eri kustannusten vertailuun.

2.7 Apuna kiinteistökatsastukseen

Taloyhtiövertailu tulee helpottamaan myös kiinteistökatsastuksia. Kiinteistökatsastus on SKH-Isännöinti Oy:n oma katsastusmuoto. Katsastus suoritetaan kiinteistöissä 15

kuukauden välein. Katsastuksessa katsastetaan taloyhtiön kunto silmämääräisesti. Kiinteistökatsastuksissa on kolme eri muotoa:

- rekisteröintikatsastus
- määräaikaiskatsastus
- huoltokatsastus [3.]

Katsastuksessa kiinnitetään huomiota myös asunto-osakeyhtiön kulutustietoihin. Taloyhtiövertailun avulla kulutustietojen vertailu vastaaviin sekä samalla paikkakunnalla oleviin kiinteistöihin on helpompaa. Näin saadaan selkeä kuva siitä, millä tasolla kyseisen taloyhtiön sähkön, veden ja lämmitykseen tarvittavan energian kulutus on. Tämän vertailun avulla voidaan miettiä esimerkiksi, onko tarpeellista alkaa tutkia tarkemmin sähkönkulutusta. [3.]

Vertailun avulla myös tiedetään kulutustaso vastaaviin taloyhtiöihin. Tämän johdosta pystytään miettimään myös energiansäästökeinoja, kuten yläpohjan lisälämmöneristystä, julkisivun lisälämmöneristystä yms.

Katsastuksissa käsitellään myös kiinteistön jätehuoltomaksujen määrä. Jätehuoltomaksujen vertailu on selkeää, mikäli kiinteistöjen käyttötarkoitus on sama. Sen avulla voidaan miettiä kustannusten säästökeinoja, mm. jäteastioiden määrän vähentämistä, eri jätelajien astioiden määrää sekä sopimuksen ja jäteastioiden vuokran hintatasoa.

3 TIETOJEN HANKINTA

Taloyhtiövertailuun käytettävä tieto on hankittu asunto-osakeyhtiön tilinpäätöksestä eli tuloslaskelmasta, taseesta ja toimintakertomuksesta. Lisäksi taloyhtiövertailuun tarvittavia perustietoja on hankittu myös isännöitsijäntodistuksesta.

Tilikaudelta on laadittava aina tilinpäätös. Tilinpäätös sisältää taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman sekä niiden liitetiedostot. Tase kuvaa asunto-osakeyhtiön taloudellista asemaa, tuloslaskelma kuvaa asunto-osakeyhtiön tulosta ja rahoituslaskelma kuvaa varojen hankintaa sekä niiden käyttöä. Tähän vertailuun kerätyt tiedot on hankittu SKH-Isännöinti Oy:n verkkosivuilta talokanavasta. [4.]

3.1 Tuloslaskelma

Kirjanpito-laissa ja kirjanpitoasetuksessa määritetään tuloslaskelman ja taseen sisältö. Tarkentavia tietoja on myös asunto-osakeyhtiö-laissa ja -asetuksessa. Tuloslaskelma kuvaa asunto-osakeyhtiön menoja ja tuloja tilikauden aikana, josta selviää myös tilikauden tuloksen muodostuminen. Tuloslaskelmassa on eritelty tileittäin asunto-osakeyhtiön menot ja tulot. [5.] [6.]

Tuloslaskelma tulee laatia aina kirjanpitolain ja -asetuksen ohjeistaman peruskaavan mukaan. Tämä tarkoittaa, että tuloslaskelmien kirjaukset tulee tehdä aina päätileille. Niistä ei voi poiketa mutta päätilien alle tulevat tilit voidaan määritellä taloyhtiökohtaisesti.[6.] [7.]

Päätileillä tarkoitetaan esimerkiksi käyttö- ja huolto- sekä tilintarkastustilejä, ja alatileillä tarkoitetaan niiden alle tulevia erillistilejä. Asunto-osakeyhtiön tuloslaskelman mallipohja on liitteessä 3.

3.2 Tase

Tase kuvaa asunto-osakeyhtiön taloudellista asemaa. Tase on osa tilinpäätöstä ja siihen sisältyvät tiedot kuvaavat tilinpäätöshetken tilannetta. Tase sisältää vastaava- ja vastattavaa-

puolet. Vastaava-puoli kuvaa asunto-osakeyhtiön varallisuutta ja vastattavaa-puoli kuvaa asunto-osakeyhtiön oman ja vieraan -pääoman määrää. Taseesta tulee selvitä tilinpäätöksen päättymispäivän varallisuus sekä oman ja vieraan pääoman määrä. [8, s. 134.]

Asunto-osakeyhtiön taseen mallipohja on liitteessä 4.

3.3 Toimintakertomus

Toimintakertomus on kertomus yhtiön toiminnasta kyseisen tilikauden aikana. Toimintakertomuksessa ilmenevät keskeisimmät taloyhtiön pelisäännöt ja vastuut sekä tietoja, jotka eivät ilmene tuloslaskelmassa ja taseessa. Lisäksi toimintakertomus sisältää tiedot yhtiöstä ja sen hallituksesta. [9.]

Viitaten asunto-osakeyhtiölakiin:

”Asunto-osakeyhtiössä on aina laadittava toimintakertomus, jossa on ilmoitettava tässä laissa edellytetyt tiedot.

Toimintakertomuksessa on oltava:

- 1) tiedot yhtiövastikkeen käytöstä, jos vastike voidaan periä eri tarkoituksiin eri perustein;
- 2) pääomalainoista pääasialliset lainaehdot ja lainoille kertynyt kuluksi kirjaamaton korko;
- 3) tiedot yhtiön omaisuuteen kohdistuvista pysyvistä rasitteista ja kiinnityksistä sekä siitä, missä panttikirjat ovat;
- 4) tiedot olennaisista tapahtumista tilikaudella ja sen päättymisen jälkeen;
- 5) tiedot talousarvion toteutumisesta sekä riittävä selvitys olennaisista poikkeamista talousarvioon nähden;
- 6) arvio todennäköisesti tulevasta kehityksestä; sekä

7) hallituksen esitys yhtiön voittoa koskeviksi toimenpiteiksi sekä esitys mahdollisesta muun vapaan oman pääoman jakamisesta”. [4. 10 luku, 5 §.]

Toimintakertomuksesta tarvittavia tärkeimpiä tietoja taloyhtiövertailuun ovat tiedot olennaisista tapahtumista tilikaudella ja sen päättymisen jälkeen, arvio todennäköisesti tulevasta kehityksestä sekä tiedot yhtiövastikkeen käytöstä.

3.4 Isännöitsijäntodistus

Isännöitsijäntodistus kuvaa taloyhtiön perustietoja ja senhetkistä tilannetta. Asunto-osakeyhtiölaki määrittää selkeät vaatimukset isännöitsijäntodistuksen sisällöstä. Alla viittaus uusimpaan asunto-osayhtiölakiin, jossa määritetään isännöitsijäntodistuksen sisältö.

”Todistuksesta on käytävä ilmi:

- 1) yhtiön taloudellinen tila;
- 2) tiedot yhtiön rakennuksista ja niiden kuntoon liittyvistä yhtiön tiedossa olevista seikoista;
- 3) maa-alueen omistussuhteet;
- 4) onko yhtiöjärjestyksessä lunastuslauseke;
- 5) tiedot osakehuoneistosta ja sen kuntoon liittyvistä yhtiön tiedossa olevista seikoista;
- 6) osakeryhmän osakeluetteloon merkityn omistajan nimi;
- 7) osakeluetteloon merkitty osakkeisiin tai osakehuoneiston hallintaan kohdistuva käyttö- tai luovutusrajoitus;
- 8) päätös osakehuoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan ja hallinnan kesto aika;
- 9) osakkeenomistajan erääntyneet, maksamatta olevat yhtiövastikkeet;
- 10) selvitys lainavastuista, jos vastuu yhtiön lainoista kohdistuu eri tavoin eri osakkeenomistajiin;

- 11) yhtiötä vastaan vireille pantu 6 luvun 36 §:ssä tarkoitettu kanne ja yhtiöjärjestyksen kohta, jota kanne koskee;
- 12) 13 luvun 2 §:n 2 momentissa tarkoitettu voimassa oleva osakeantivaltuus ja 14 luvun 2 §:n 2 momentissa tarkoitettu voimassa oleva valtuutus optio-oikeuksien tai muiden osakkeisiin tarkoittavien oikeuksien antamisesta; sekä
- 13) muun lain nojalla todistukseen merkittävät tiedot”. [4. 7 luku, 27 §.]

Isännöitsijäntodistuksesta tarvittavia tärkeimpiä tietoja taloyhtiövertailuun ovat tiedot rakennuksista, maa-alueiden omistussuhteista, osakehuoneistoista ja niiden määrästä.

4 KIINTEISTÖN PERUSTIEDOT

Taloyhtiövertailussa käytettävät perustiedot käsittävät vertailuun kerätyt asunto-osakeyhtiön tiedot, joita tarvitaan kustannusten ja kulutuksien vertailemisessa.

Perustietoja, joita vertailussa on käytetty, ovat tilavuus, kerrosala, asuinhuoneistojen lukumäärä ja pinta-ala, osakemäärä, liike- ja toimistohuoneistojen lukumäärä ja pinta-ala, muut tilat, rakennusten määrä, porraskäytävien määrä, asukkaiden lukumäärä, autotallien määrä, autohallin autopaikkojen määrä, autopaikkojen määrä, lämpimien autopaikkojen määrä, kylmien autopaikkojen määrä, hissien määrä, tontin koko ja omistusmuoto, kiinteistön hoitomuoto, lämmitysmuoto, rakennusvuosi ja talotyyppi.

Perustietoja voidaan vertailla myös erikseen, jolloin selviää esimerkiksi, kuinka monta hissiä kiinteistössä on. Hissien lukumäärää tarvitaan myös hissihuoltokustannusten vertailuun.

Kiinteistöjen vertailu tarkennetaan kolmeen osa-alueeseen. Osa-alueita ovat talotyyppi, rakennusvuosi ja sijainti. Näiden kolmen jaottelun perusteella saadaan selkeästi samanikäiset ja samalla paikkakunnalla olevat kiinteistöt vertailuun. Vertailua voidaan vielä tarvittaessa tarkentaa postinumeron mukaan vieläkin pienempiin ryhmiin. Vastaavasti vertailu voidaan laajentaa suuremmaksi alueeksi tai suuremmalle ikähaarukalle.

4.1 Talotyyppi

Vertailussa talotyyppi on jaoteltu kahteen osa-alueeseen:

- Kerrostalo
- Rivitalo

Aluksi taloyhtiövertailusta erotettiin myös pientalot, joissa kustannukset poikkeavat hieman kerrostaloista. Niiden määrä kuitenkin oli niin vähäinen, ettei vertailusta olisi saanut tarpeeksi kattavaa tilastoa.

4.2 Rakennusvuosi

Rakennukset on jaoteltu eri ryhmiin valmistumisvuosikymmenien perusteella. Talojen ikähaarukka on tehty tarpeeksi leveäksi, jotta vertailuun saadaan mukaan mahdollisimman paljon kiinteistöjä. Vertailua voidaan tarvittaessa kohdistaa esimerkiksi tietylle vuodelle.

Tämän jaottelun avulla voidaan tarkastella, kuinka eri vertailutiedot muuttuvat rakennuksen iän perusteella. Esimerkiksi kuinka lämmitysmenot muuttuvat, jos rakennuksen ikä on 20 tai 30 vuotta.

4.3 Sijainti

Sijainti on jaoteltu paikkakunnan mukaan. Paikkakuntia ovat tällä hetkellä Espoo, Helsinki ja Vantaa. Paikkakuntien määrää on tarkoitus lisätä tulevaisuudessa. Tarvittaessa vertailua voidaan myös tarkentaa tietylle asuinalueelle postinumeron mukaan. Postinumeron mukainen vertailu on mahdollista, mikäli saadaan tarpeeksi suuri määrä kiinteistöjä yhden postinumeron alueelle, jotta tietojen vertailu olisi järkevää. Vastaavasti voidaan vertailla myös koko pääkaupunkiseudun asunto-osakeyhtiöitä jos tietyllä alueella ei ole tarpeeksi asunto-osakeyhtiöitä.

5 KIINTEISTÖN TULOT

Asunto-osakeyhtiöiden tulot käsittävät tulot muun muassa vastikkeista, vuokrista ja käyttökorvauksista. Tulot saadaan tilinpäätöksien tuloslaskelmasta ja toimintakertomuksesta.

5.1 Vastikkeet

Vastike kattaa asunto-osakeyhtiön menot osittain. Vastike peritään asunto-osakeyhtiön osakkailta. Menot aiheutuvat muun muassa hankinnoista, rakentamisesta, ylläpidosta, lämmityksestä. Lisäksi vastikkeella katetaan kiinteistön verot ja vuokrat. Asunto-osakeyhtiöllä on useita eri vastikkeita, joilla katetaan eri menoja. Vastikkeita ovat muun muassa hoitovastike, yhtiövastike, rahoitusvastike, pääomavastike ja vesivastike.

Yhtiövastike muodostuu hoitovastikkeesta ja rahoitusvastikkeesta. Rahoitusvastikkeella katetaan taloyhtiön korjausmenoja.

Asunto-osakeyhtiön osakkaan eli huoneiston tai muun tilan omistajan on velvollisuus maksaa asunto-osakeyhtiölle yhtiövastiketta, joka kattaa asunto-osakeyhtiön menot. Yhtiövastikkeen määrän maksuperusta ja huoneistoa rasittava osuus on mainittu yhtiöjärjestyksessä. Eri vastikkeiden maksuperusteina voi olla muun muassa huoneistoala, henkilömäärä, todelliset kulutukset. [4, 3 luku 1 §.]

Hoitovastike kattaa yhtiön juoksevat menot, jotka toistuvat vuosittain. Menoja ovat muun muassa kiinteistön ylläpito, lämmitys, sähkö, vesi, kiinteistövero ja palkkiot [4, 3 luku.]. Hoitovastike pyritään yleensä määrittelemään todellisten kustannusten mukaan. Pyrkimys on yleensä saada vastikkeet pieniksi. Jos vastike on pieni, se ei aina tarkoita sitä, että taloyhtiön tilanne on hyvä. Syynä tähän voi olla, että taloyhtiö ei ole pitänyt yllä kiinteistön kuntoa. [10, s. 355.]

Mikäli hoitovastike on korkea, voi syynä olla, että asunto-osakeyhtiöllä on esimerkiksi hoitolainaa tai kiinteistössä on suoritettu tai tullaan suorittamaan merkittäviä ylläpitokorjaustöitä. Hoitovastikkeiden vertailussa on käytetty yksikköä €/asuin m²/kk.

5.2 Vuokrat ja käyttökorvaukset

5.2.1 Vesimaksu ja vesivastike

Vesikustannukset sisältävät asukkaiden vedenkäytöstä aiheutuneet kustannukset. Vedenkulutuksesta aiheutuvan vesimaksun maksuperusteita on useita. Tavanomaisin muoto on vesimaksu, joka peritään henkilömäärän mukaan. Vesimaksu voidaan periä myös vesivastikkeena, joka peritään usein osakkeiden tai neliöiden mukaan. Vertailussa on käytetty yksikköä €/hlö/kk.

5.2.2 Vuokrat ja käyttökorvaukset

Vuokrat ja käyttökorvaukset sisältävät asunto-osakeyhtiön saamat vuokrat ja käyttökorvaukset. Vuokratulot saadaan kiinteistön vuokratiloista. Vuokratiloja ovat asuin- ja liikehuoneistot sekä varastot ja autopaikat. Yleisesti vuokraa saadaan asuin- ja liikehuoneistoista. Käyttökorvaukset sisältävät muun muassa pesutupamaksut ja saunamaksut. Arvon suuruuteen vaikuttaa eniten asunto-osakeyhtiön omistamien vuokratilojen määrä. Yksikkönä vertailussa käytetään €/asukas/kk.

Vuokrat taloyhtiön omistamista asuinhuoneistoista ja liikehuoneistoista vertaillaan erikseen. Ne otetaan huomioon vertailussa vain, jos taloyhtiöllä on vuokrattavia tiloja. Näin saadaan todellinen kuva kustannustasosta eri asuinalueilla. Yksikkönä vertailussa on käytetty €/m²/kk

5.2.3 Autopaikkamaksut

Autopaikkojen kustannuksien vertailussa on vertailtu erikseen lämpimiä autopaikkoja, kylmiä autopaikkoja, autotalleja sekä autohalleja.

Lämpimät autopaikat sisältävät parkkipaikoilla olevat ”tolppapaikat”. Kylmät autopaikat sisältävät taloyhtiön autopaikat, joissa ei ole lämmitystolppaa. Autotallit ja autohallipakat sisältävät taloyhtiön omistaman tilan autopaikat. Tämä vertailu on hyödyllinen, koska usein

asunto-osakeyhtiöiden asukkailta perittävät käyttökorvaukset eri palveluista halutaan yleiselle tasolle.

Maksun määrään vaikuttavia tekijöitä ovat muun muassa tontin vuokra, paikoituksen ylläpidosta aiheutuva kustannus sekä autojen lämmitykseen käytettävän sähkön kulutus. Paikoituksen ylläpito sisältää muun muassa paikoitusalueen pintamateriaalin ylläpitomaksut ja lumityöt. Vertailussa käytetään yksikköä €/autopaikka/kk.

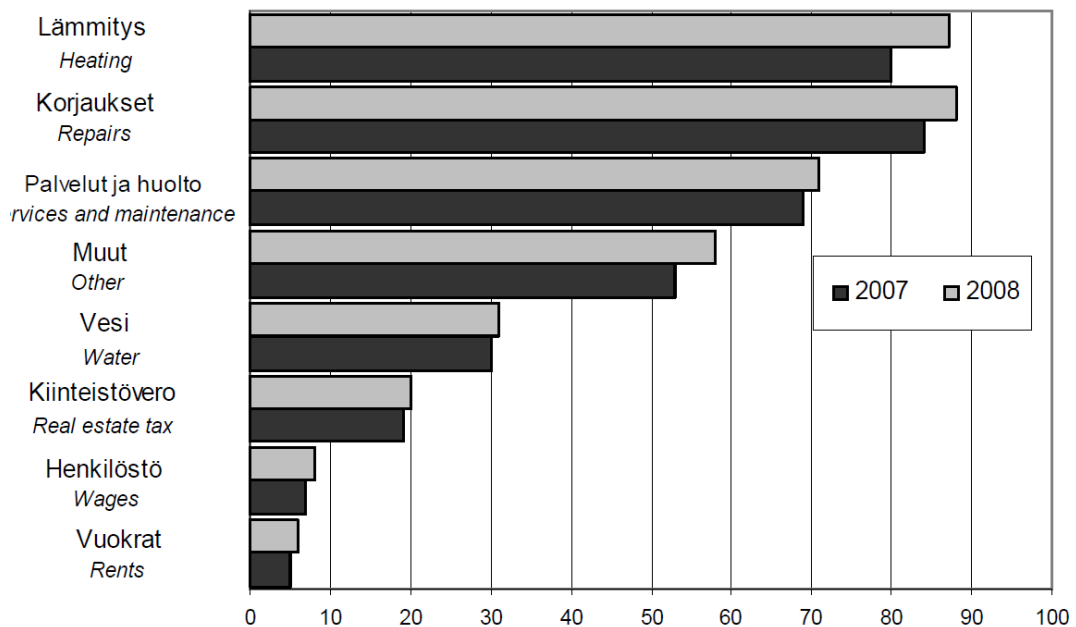
5.2.4 Saunamaksut

Saunamaksuista saatava tulo on asunto-osakeyhtiön pieni summa. Sillä katetaan saunan käytöstä aiheutuneet kustannukset. Kustannukset katetaan saunaa käyttäviltä asukkailta, joten on tärkeää päättää saunamaksun määrä kohtuulliseksi. Tämä asia on noussut usein kokouksissa esille, kun mietitään saunamaksujen muutoksia. Hallitus haluaa tietää usein, paljonko saunamaksut ovat yleisellä tasolla, jonka mukaan voidaan määritellä oman kiinteistön saunamaksun suuruus.

Maksu on kuitenkin osittain kiinteistökohtainen. Saunamaksun määrään vaikuttavat saunan käyttömäärä, saunan laatu ja lämmityskustannukset sekä saunan ylläpidosta aiheutuvien kustannuksien määrä. Saunan lämmitykseen käytettävän sähkön osuus on merkittävä osa yhtiön menoja, mikäli sauna on sähkölämmitteinen. Siksi on tärkeää tarkastaa kiukaan lämmitysajat ja pyrkiä jaksottamaan lämmitysajankohdat ja päivät. Vertailussa käytetään yksikköä €/saunavuoro/kk.

6 KIINTEISTÖN MENOT

Kiinteistön menot käsittävät asunto-osakeyhtiön ylläpidosta ja hoidosta aiheutuvat eri kustannukset tilikauden ajalta. Kustannusten vertailuun tarvittavat tiedot saadaan asunto-osakeyhtiön tuloslaskelmasta. Hoitokuluilla katettavista menoista suurin osa koostuu lämmitys -ja korjauskustannuksista. Alla oleva kuva kertoo, kuinka kerrostalon hoitokulut muodostuvat.



Kuva 1. Kerrostaloasunto-osakeyhtiöiden hoitokulujen rakenne vuonna 2007–2008, senttiä/m²/kk [11, s. 9.]

Kuvan mukaan korjauskustannukset ovat suurin hoitomeno kerrostaloasunto-osakeyhtiöissä. Korjauskustannukset vaihtelevat kiinteistön iän ja laatutason mukaan. Mikäli asunto-osakeyhtiön kuntoa on ylläpidetty tasaisesti, vältetään yllättäviltä korjauskustannuksilta. Korjauskustannukset ovat myös sinänsä taloyhtiökohtaiset, koska toiset taloyhtiöt haluavat säilyttää kiinteistön arvon ja toiset eivät pidä yllä kiinteistön kuntoa, vaan haluavat minimoida asumiskustannukset lyhyellä aikajänteellä.

Yleensä suuria korjauskustannuksia ei sisällytetä hoitovastikkeeseen, vaan ne peritään erikseen rahoitusvastikkeena. Tässä on etuna, että osakkailla on mahdollista maksaa oma osakemäärää rasittava korjauskustannus pois heti.

6.1 Hallinto

Hallintokustannukset sisältävät asunto-osakeyhtiön maksamat korvaukset hallinnollisista töistä. Hallintokustannukset muodostuvat muun muassa isännöinnistä ja kirjanpidosta.

Hallintokustannuksista on lisäksi vertailtu erikseen tärkeitä yksittäisiä menoeriä:

- isännöinti
- tilintarkastus
- hallituksen puheenjohtajan kokouspalkkio
- hallituksen jäsenten kokouspalkkio.

6.1.1 Hallintokustannukset yhteensä

Hallintokustannuksien vertailu sisältää kaikki hallinnon tiliin kirjatut menot. Hallinnon vertailussa on käytetty yksikköä €/asuin m²/kk.

Lisäksi hallintokustannuksia on vertailtu erikseen myös tilastokeskuksen materiaaliin, jonka yksikkö on €/asuin m²/kk. Tilastokeskuksen materiaali käsittää hallintomenot pääkaupunkiseudulla, jonka paikkakuntia ovat Espoo, Helsinki ja Vantaa.

6.1.2 Isännöinti

Isännöintitili sisältää isännöitsijätoimiston veloittamat kustannukset. Kustannukset muodostuvat kiinteästä kuukausiveloituksesta sekä erillisveloituksesta, joka ei sisälly kuukausiveloituksen piiriin. Kiinteän kuukausikustannuksen määrään vaikuttaa muun muassa asuntojen määrä, koko ja laatutaso. [13.]

Kustannusten vertailu ei ole ihan yksiselitteinen. Isännöintimaksut voivat olla jossakin kohteessa todella suuret, johon vaikuttaa isännöintisopimuksen laajuus eli mitä isännöitsijä

tekee ja mitä taloyhtiön edustajat. Isännöintikustannusten vertailussa on käytetty yksikköä €/kerros m²/kk.

6.1.3 Tilintarkastus

Tilintarkastus sisältää asunto-osakeyhtiön kirjanpidosta aiheutuvat kustannukset. Mikäli kohteen tilintarkastuksen hoitaa isännöitsijätoimisto, kirjataan kustannus tilintarkastustilille, ei isännöintitilille. Tilintarkastuksen tekemiseen menee joka vuosi sama aika, joten yleensä kustannukset pysyvät tasaisina.

Kustannukseen vaikuttaa tietenkin, onko esimerkiksi tilintarkastaja asunto-osakeyhtiön osakas, jolloin veloitus on yleensä pienempi ja se tehdään maksamalla palkkaa todellisten työtuntien perusteella. Tällöin kustannus menee palkat ja palkkiot -tilin kohdalle, joten kyseisesti asunto-osakeyhtiöstä tiedon vertailu ei onnistu. Tilintarkastusveloitusten vertailussa on käytetty yksikköä €/vuosi.

6.1.4 Hallituksen puheenjohtajan kokouspalkkio

Hallituksen puheenjohtajan kokouspalkkion vertailu sisältää puheenjohtajan kokouspalkkion sekä mahdollisen vuosipalkkion määrän. Vuosipalkkion määrä on jaettu kokousten määrällä, jolloin kustannus on vertailukelpoinen.

Kustannusten vertailu on selkeä, yleensä puheenjohtajan palkkion määrä nousee, mitä suurempi asunto-osakeyhtiö on kyseessä. Jos asunto-osakeyhtiössä on esimerkiksi huoneistoja 120, on työn osuus huomattavasti suurempi kuin 10 asunnon asunto-osakeyhtiössä. Joissakin asunto-osakeyhtiöissä hallituksen puheenjohtajat eivät veloita tekemästään työstään.

Isännöitsijöitä haasteltaessa on tullut esille tarvetta selvittää muiden taloyhtiöiden kokouspalkkioiden määrän. Isännöitsijöiden mukaan puheenjohtajat haluavat tietoa yleisesti kokouspalkkioiden veloitustasosta. Puheenjohtajat ovat pääsääntöisesti asunto-osakeyhtiön osakkaita, joten he ajattelevat työssään kiinteistön etuja, eivätkä aina veloita työstään mitään. Yksikkönä vertailussa käytetään €/henkilö/kokous.

6.1.5 Hallituksen jäsenten kokouspalkkiot

Hallituksen jäsenten kokouspalkkioiden vertailu sisältää hallituksen jäsenten kokouspalkkiot henkilöä kohden. Tämän vertailun tavoitteena on helpottaa hallituksen jäsenten kokouspalkkioista päättämistä. Yleisesti on tullut ilmi, etteivät hallitusten jäsenet tiedä, kuinka paljon palkkioiden määrä on yleisellä tasolla.

Kokouspalkkion määrään vaikuttaa tietenkin asunto-osakeyhtiön koko sekä työn määrä. Yksikkönä vertailussa on käytetty €/henkilö/kokous.

6.2 Käyttö ja huolto

6.2.1 Käyttö- ja huoltokustannusten vertailu

Käyttö ja huoltokustannukset muodostuvat asunto-osakeyhtiön ylläpidosta ja hoidosta. Huollolle maksettavia kustannuksia ovat muun muassa eri sähkölaitteiden kunnan ylläpitäminen, energiakulutusmittareiden lukeminen ja seuraaminen. [12, s. 81].

Mikäli taloyhtiössä ei ole sopimusta huoltoliikkeen kanssa mutta huollosta vastaa talonmies, on vertailussa huomioitu talonmiehen palkka sivukuluineen.

Vertailussa kustannukset eivät ole täysin vertailukelpoisia, mikäli asunto-osakeyhtiö poikkeaa normaalista. Normaalista poikkeavalla tarkoitetaan esimerkiksi huoltosopimuksen laajuuden poikkeuksia, jos laajuus on todella suuri tai pieni, esimerkiksi huolto vastaa rakenteiden ylläpidoista. Kustannukset muodostuvat yleensä nelilöperusteisesti mutta hintaan kuitenkin vaikuttaa kohteen laatutaso, yleisten tilojen määrä, autohalli ja paikoitustilat sekä huoltosopimuksen laajuus.

Käyttö- ja huoltokustannusten vertailu on jaoteltu kahteen yksikkövertailuun. Ensimmäisessä vertailussa on käytetty yksikköä €/m²/kk. Toisessa vertailussa on käytetty yksikkönä €/asuin m²/kk ja vertailuaineistona on käytetty Tilastokeskuksen materiaalia.

6.2.2 Hissihuoltomaksut

Hissihuoltomaksut sisältävät hissien huollosta aiheutuneet maksut. Niiden vertailu on tärkeää, jotta saadaan suuruusluokka, millä tasolla muilla kiinteistöille kustannus on. Kun vertailu tehdään asunto-osakeyhtiöön, ovat saman ikäluokan taloyhtiöt mukana vertailussa. Tämän avulla saadaan tietää, ovatko kyseisen kiinteistön hissihuoltomaksut yleisellä tasolla. Tämän kustannuksen vertailussa huomioidaan pelkästään kiinteistöt, joilla on hissejä. Vertailussa käytetään yksikköä €/hissi/vuosi.

6.2.3 Ulkoalueiden huolto ja siivous

Tämä vertailu sisältää käyttö- ja huoltomaksun, ulkoalueiden huollon ja siivouksen. Edellä on käsitelty käyttö- ja huoltomaksun sisältöä. Ulkoalueiden huolto käsittää kesällä tehtävät nurmikon leikkuut ja muut työt sekä talvella tehtävät lumityöt ja hiekoitukset. Siivouskustannukset käsittävät asunto-osakeyhtiön tilaaman siivouspalvelun maksut. Yleensä siivous tehdään yleistiloihin. Vertailussa on käytetty yksikköä €/m²/kk

6.3 Jätehuolto

Jätehuoltokustannus sisältää jätehuollosta aiheutuvat jätekuljetukset, kaatopaikkamaksut sekä mahdollisten jäteastioiden vuokrat. Jätehuoltokustannusten vertailun avulla voidaan saada kustannustehokkuutta ja nähdään, onko tarvetta kilpailuttaa kiinteistön jätehuollosta vastaavat toimijat.

Yleisesti korkea jätehuoltokustannus johtuu siitä, ettei asunto-osakeyhtiössä lajitella jätteitä oikein tai jäteastioiden määrä ei ole oikea. Kustannuksiin vaikuttaa muun muassa, onko kiinteistössä liiketiloja, joilla kulutus voi olla suurempaa riippuen liiketilan käyttötarkoituksesta. Mikäli liiketila on esimerkiksi kauppa, jolla jätemäärä on suuri, hoitaa yleensä liike itse jätehuollon. Jättemaksujen vertailussa käytetään yksikköä €/asukas/kk.

6.4 Vahinkovakuutusmaksut

Vahinkovakuutusmaksut sisältävät pelkästään asunto-osakeyhtiön vahinkovakuutusmaksut. Vertailussa on käytetty yksikköä €/vuosi.

6.5 Kiinteistövero ja tontin vuokra

Asunto-osakeyhtiöiltä peritään kiinteistövero. Kiinteistövero määräytyy kiinteistön arvon mukaan. [10, s. 397.]

Kiinteistöverovertailu sisältää tilikauden aikana maksetun kiinteistöveron sekä tontin vuokran. Mikäli kiinteistö sijaitsee vuokratontilla, on kiinteistöveron määrä huomattavasti pienempi. Tämän vuoksi vertailuun on otettu mukaan tontin vuokra, koska niiden yhteenlaskettu määrä on verrannollinen omistustontilla sijaitsevan kiinteistön kiinteistöveroon. Tähän kustannukseen ei voi vaikuttaa, mutta vertailutieto on hyvää tietoa muun muassa asunnon ostajalle. Kiinteistöveron vertailussa yksikkönä on €/m²/vuosi.

6.6 Korjauskustannukset

Korjauskustannusten vertailu sisältää asunto-osakeyhtiön omaisuuteen liittyvät vuosi- ja peruskorjaukset. Tähän ei kuitenkaan sisälly huollon toimesta tehdyt pienet korjaustyöt. Korjauskustannusten vertailussa yksikkönä on €/m²/vuosi. [12.]

7 KIINTEISTÖN TASE

Tase kertoo asunto-osakeyhtiön rahoitusasemasta eli sen varoista, veloista ja tilikauden tuloksesta tai tappiosta tilikauden viimeisenä päivänä. Tase kuvaa myös asunto-osakeyhtiön taloushistoriaa, eli kuinka paljon sillä on omaisuutta ja paljonko sillä on kerrytettyjä varoja sekä kuinka paljon sillä on käytössä vierasta pääomaa. Näiden edellä mainittujen kohtien vertailu on tärkeä osa-alue, jotta taloyhtiövertailu antaisi kokonaistilanteen asunto-osakeyhtiön tilanteesta.

7.1 Rahat, pankki- ja muut saamiset

Rahat, pankki- ja muut saamiset ovat ulkopuolisilta tulevia suorituksia. Raha ja pankkisaamisia ovat yleensä asunto-osakeyhtiön tileillä olevat rahat tilinpäätöspäivänä. Vertailussa käytetään yksikköä €/vuosi.

7.2 Vieras pääoma

Vieras pääoma sisältää lyhytaikaisen ja pitkäaikaisen vieraan pääoman. ”Pitkäaikaiseksi katsotaan velka tai sen osa, joka erääntyy maksettavaksi yhtä vuotta pidemmän ajan kuluttua” [2, s. 93].

Lyhytaikainen vieras pääoma on vertailtu erikseen. Lyhytaikaiseksi vieraaksi pääomaksi katsotaan velat, jotka maksetaan alle tai tasan yhdessä vuodessa. Vertailuissa käytetään yksikköä €/vuosi. [2, s. 93].

7.3 Current ratio

Current ratio kuvaa yhtiön mahdollisuutta selvittää lyhytaikaisista veloista rahoitusomaisuudella ja vaihto-omaisuudella. Current ratio saadaan, kun rahoitus- ja vaihto-

omaisuus jaetaan lyhytaikaisella velalla. Vertailussa saadaan tietty arvo. Voidaan tulkita, että kun arvo on yli 2, niin maksuvalmius on hyvä, 1–2 on tyydyttävä ja alle 1 on heikko. [9.]

8 KIINTEISTÖN KULUTUSTIEDOT

Kiinteistön kulutustietojen vertailu on todella tärkeä seikka. Lämmitys, sähkö ja vesi muodostavat merkittävän osan asunto-osakeyhtiön menoista tilikauden aikana.

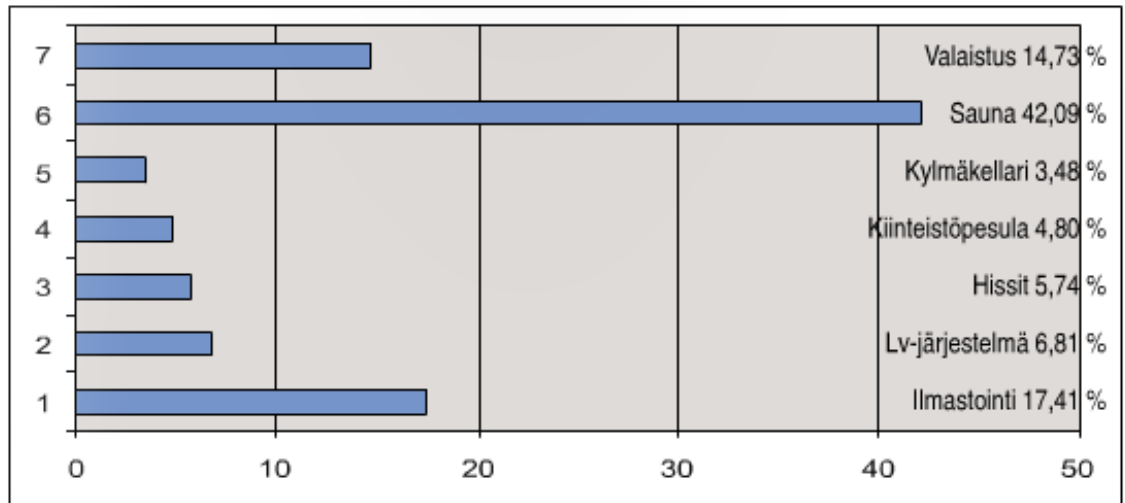
8.1 Lämmitysenergia

Lämmitysenergian kulutus sisältää lämmitykseen käytettävän energian määrän. Vertailussa verrataan erikseen eri lämmitysjärjestelmien kulutusta. Käytettyjä eri lämmityslähteitä ovat muun muassa kaukolämpö, sähkö, öljy, kaasu ja maalämpö. Lämmitysenergian kulutuksen vertailu on todella tärkeä osa isännöitsijätoimistolle kuuluvista tehtävistä. Lämmitysenergian kulutus vaikuttaa todella paljon vastikkeen määrään. Mallivertailutaloyhtiössä lämmityksen osuus on 17 % taloyhtiön menoista.

Kulutuksen vertailuyksikkönä käytetään kWh/rm³/kk, kun taloyhtiössä on kaukolämmitys. Kaasun kulutuksen vertailussa käytetään yksikköä m³/rm³/kk ja öljyn kulutuksen vertailussa yksikköä m³/rm³/kk.

8.2 Kiinteistösähkö

Kiinteistösähkön kulutus sisältää asunto-osakeyhtiön sähkölaitteiden kulutukset sekä kiinteistöjen lisälämmityksen. Kulutukseen vaikuttavat muun muassa valaistuksen määrä, lisälämmityksen tarve, autokatosten määrä ja saunan käyttöaika. Kulutuksen muodostumista on kuvattu tarkemmin seuraavalla sivulla olevassa kuvassa 2.



Kuva 2. Asuinkerrostalokiinteistön kiinteistösähkön kulutuksen jakautuminen eri kulutuskohteille. Ilmastointi tarkoittaa puhaltimien sähkön kulutusta. [10, s. 429.]

Kuten yllä olevasta kuvasta näkee, painottuu kiinteistösähkön kulutus yleisesti saunan kulutukseen. Tutkimuksen mukaan saunan osuus kiinteistösähkön kulutuksesta on noin 40 %. Siksi on tärkeää tarkistaa kohteissa saunojen lämmitysajat.

Mikäli kiinteistö on sähkölämmitteinen, sisältyy lämmitykseen käytettävä sähkö kiinteistösähkön kulutukseen, ellei lämmitykseen käytettävää sähköä mitata asuntokohtaisesti. Mikäli taloyhtiössä on suuri kiinteistösähkönkulutus, syynä voi olla, että kiinteistö on sähkölämmitteinen. Kiinteistösähkönkulutuksen vertailussa on käytetty yksikkö kWh/m³/kk.

8.3 Vesi

Vedenkulutuksen vertailu on jaoteltu kahteen eri osa-alueeseen:

- veden kulutus kiinteistöissä, joissa ei ole liikehuoneistoja
- veden kulutus kiinteistöissä, joissa on liikehuoneistoja.

Vertailut on tehtävä erikseen, koska liikehuoneistoissa ei asu vakinaisesti ihmisiä. Liikehuoneiston osalta vedenkulutus riippuu täysin tilan käyttötarkoituksesta. Suurimmillaan kulutus on pesutiloissa ja pienimmillään toimistotiloissa.

Vedenkulutus sisältää kylmän ja lämpimän veden kulutuksen. Asuinkiinteistöjen kulutus riippuu täysin henkilömäärästä. Vertailun avulla pystytään tarkastamaan, onko kiinteistössä tarpeellista miettiä vedenkulutuksen vähentämisen keinoja.

Mikäli kohteessa on huoneistokohtaiset vesimittarit, on yleensä myös vedenkulutus normaalia vähäisempää. Vedenkulutuksen vertailussa käytetään yksikköä litraa/henkilö/vrk.

8.4 Energiatehokkuusluku ja energialuokka

Asunto-osakeyhtiöillä tulee olla isännöitsijäntodistuksen liitteenä energiatodistus. Sen avulla voidaan verrata eri kiinteistöjen energiatehokkuutta. ”Energiatehokkuuslukuun vaikuttaa rakennuksen tarvitsema lämmitysenergia, laite- tai kiinteistösähkö, jäähdytysenergia, sekä niiden pohjalta laskettu bruttoalaan suhteutettu energiatehokkuusluku” [14.].

Energialuokat jaotellaan asteikolle A-G, jossa A-luokka on paras ja G-luokka huonoin. Liitteenä 5 on isännöitsijäntodistuksen liitteeksi tulevan energiatodistuksen mallipohja.

Useissa kiinteistöissä käytetään vain olemattomasti esimerkiksi jälkilämmityspatteria. Energiatodistuksen laskentaohjeen mukaan, mikäli jälkilämmityspatterin kulutusta ei ole mitattu erikseen, sen kulutus lasketaan Suomen rakentamismääräyskokoelma D5:n mukaan. Mikäli sen kulutusta ei mitata erikseen, käytetään kulutuksen arviointiin energiatodistuksen laskuohjeita, joiden mukaan kulutus on todella suuri. Tämä voi antaa vääristävän kuvan kulutuksesta, mikäli kiinteistössä jälkilämmityspatterin sähkönkulutusta ei mitata eikä sitä käytetä kuin vähän. Tätä ei ole huomioitu vertailussa.[15.]

9 TEHOSTUSKEINOT ERI OSA-ALUEILLE

9.1 Hoitovastike

Hoitovastikkeen pienentämiseen vaikuttaa useita eri asioita. Tärkeimpien menoerien kulujen vähentämiskeinoja on käsitelty erikseen. Itse hoitovastike voi pienentyä mikäli joku asunto-osakeyhtiön kustannus pienenee tai tulo suurenee.

Mikäli hoitovastike on korkea, syynä voi olla, että taloyhtiö on tehnyt runsaasti ylläpitokorjauksia tai taloyhtiö kerryttää rahaa tuleviin korjauksiin. Mikäli hoitovastike on pieni, on todennäköisesti taloyhtiössä huoneistokohtainen lämmitys tai taloyhtiö on käyttänyt kyseisenä vuonna ylläpitoon ja muihin kustannuksiin aikaisemmin säästössä olleita varoja.

9.2 Vesimaksu ja vesivastike

Vedenkulutuksen vähentäminen vaikuttaa myös lämmitysenergian kulutukseen, koska noin 40 % kokonaisvedenkulutuksesta on lämmintä käyttövetä, jonka lämmittämiseen tarvitaan lämmitysenergiaa. Vedenkulutusta ja sen perusteella muodostuvaan vesimaksuun tai vesivastikkeeseen voidaan vaikuttaa:

- ohjeistamalla asukkaita vedenkäytössä
- puuttamalla välittömästi vesivuotoihin
- uusimalla vesikalusteita
- asentamalla huoneistokohtaiset mittarit asuntoihin. [16.] [14.]

9.3 Vuokrat

Tämä sisältää taloyhtiön hallinnassa olevien asuntojen tai muiden tilojen vuokrauksen. Vuokratulojen määrää voidaan nostaa sitomalla vuokra indekseihin tai tarkastamalla vuokran

määrä vuosittain. Vuokran määrään vaikuttaa asunnon sijainti ja kunto. Minimissään vuokran on katettava vuokratilan käytöstä aiheutuvat kustannukset. Vuokratuloja voidaan kasvattaa nostamalla asunnon kuntotasoa ja pitämällä sen kuntoa yllä jatkuvasti, jolloin vältytään myös yllättäviltä ja usein kalliilta korjaustöiltä.

9.4 Saunamaksut

Saunamaksut peritään saunan käyttäjiltä todellisten kustannusten mukaan. Todellisten kustannusten arviointi on kuitenkin vaikeaa, mikäli esimerkiksi saunan käytössä kuluva kylpyvettä tai saunan kiukaan kuluttamaa sähköä ei ole erikseen mitattu. On kaikkien osapuolien edunmukaista pyrkiä minimoimaan maksun määrä. Tämä tarkoittaa sitä, että saunan käytöstä ja ylläpidosta aiheutuvia kustannuksia pyritään pienentämään. Kustannuksia voidaan minimoida muun muassa:

- tarkistamalla saunan kiukaan lämmitysajat, ettei kiuas ole turhaan päällä
- päättämällä saunomisajoista ja sen lämmitysajoista keskitetysti
- uusimalla kiuas tai tarkastamalla, onko sen koko oikea suhteessa saunan kokoon
- tarkastamalla vastukset sekä uusimalla kiukaan kivet säännöllisesti
- tekemällä saunan korjaustöitä talkoilla
- pitämällä yllä saunan kuntoa, jolloin vältytään suuremmilta yllätyksiltä, jotka usein maksavat paljon.

9.5 Hallinto

Hallintokustannukset muodostuvat muun muassa isännöinti- ja tilintarkastuskustannuksista.

Asunto-osakeyhtiön isännöinnistä tulevia kustannuksia voidaan tehostaa muun muassa kilpailuttamalla asunto-osakeyhtiön isännöinnistä vastaava yritys. Lisäksi mahdollisesti

saadaan kustannussäästöä, kun tehdään eri alueista selkeä työnjako eli mitä hallitus tekee ja mitä isännöitsijä.

Tilintarkastuskustannuksia voidaan pienentää kilpailuttamalla tilintarkastajat. Vaihtoehtoisesti tilintarkastuksen voisivat suorittaa asunto-osakeyhtiön osakkaat, mikäli heillä tähän ammattitaito ja pätevyys riittävät.

Hallituksen jäsenille ja hallituksen puheenjohtajalle maksettavia kokouspalkkioiden määrää voidaan helposti muuttaa. On kuitenkin järkevää maksaa heille kohtuullinen korvaus työstä. Kokouspalkkion korotuksella voidaan lisätä motivaatiota työhön.

9.6 Käyttö ja huolto

Käyttö- ja huoltokustannuksia saadaan tehostettua muun muassa kilpailuttamalla huoltoyhtiö. Usein asunto-osakeyhtiöillä on ollut huoltosopimus saman huoltoyhtiön kanssa vuosia. Sopimus on hyvä tarkastuttaa välillä, jolloin määritetään uudelleen huollon laajuus sekä tarvittaessa kilpailutetaan huoltoyhtiö.

Toinen tehostuskeino on sopimuksen laajuuden tarkastus. Tällöin tehtäväkuvia tarkastetaan ja määritetään uudelleen, mikäli esimerkiksi asunto-osakeyhtiö asukkaat ja osakkaat tekevät osan töistä talkoilla. Usein epäselvät tehtäväkuvat ja sopimus tulevat kalliiksi. Mikäli esimerkiksi vesipumpun tarkastusväliä ei ole sovittu ennakkoon sopimuksessa, ei huoltoyhtiö varmasti tee ylimääräistä työtä ilmaiseksi vaan määrittää itse huoltovälin. Pahimmassa tilanteessa, mikäli näitä ei ole sovittu tarkasti, voi kustannuksia tulla rikkoontuneista laitteista.

9.7 Hissihuoltomaksut

Hissihuoltomaksuja voidaan pienentää päivittämällä hissihuoltosopimus tasaisin väliajoin tai kilpailuttamalla hissien huollosta ja tarkastuksista vastaava huoltoyhtiö. On tärkeää määritellä sopimukseen pienetkin yksityiskohdat, jotta vältetään huollon laiminlyönniltä. Mikäli sopimus ei ole tarpeeksi kattava ja yksityiskohtainen, voi virhe koitua asunto-osakeyhtiön maksettavaksi. Tämä tulee esille esimerkiksi, jos jonkin osan voitelua ei ole suoritettu tasaisin väliajoin, eikä siitä ole sovittu huoltosopimuksessa.

9.8 Sähkönkulutus

Sähkönkulutusta pystytään tehostamaan monilla tavoilla riippuen asunto-osakeyhtiön tasosta. Sähkönkulutusta voidaan mahdollisesti vähentää:

- tarkistamalla ilmanvaihtokoneiden käyntiajat
- valaistusta vähentämällä
- käyttämällä energiatehokkaita tuotteita ja valaisintyypppejä
- minimoimalla sähkölämmitteisten tilojen hukkalämmön määrä
- ylläpitämällä mahdollisten saunan kiukaiden kuntoa sekä keskittämällä kiukaiden lämmitysajat
- ylläpitämällä sähkölaitteiden kunto.

10 TYÖN TOTEUTUS JA TESTAUS ASUNTO-OSAKEYHTIÖÖN

Työn suunnittelun eri vaiheissa on pidetty palaverieita työn tilaajan edustajan Juha Kulomäen kanssa. Palaverien avulla on jatkuvasti otettu kantaa työhön, jotta lopputulos olisi hyvä ja päästäisiin asetettuun tavoitteeseen. Tavoitteena oli aluksi yksi A4 -kokoinen taloyhtiövertailu mutta työn edetessä tuli ilmi, ettei kaikki tarvittava tieto siihen mahdu.

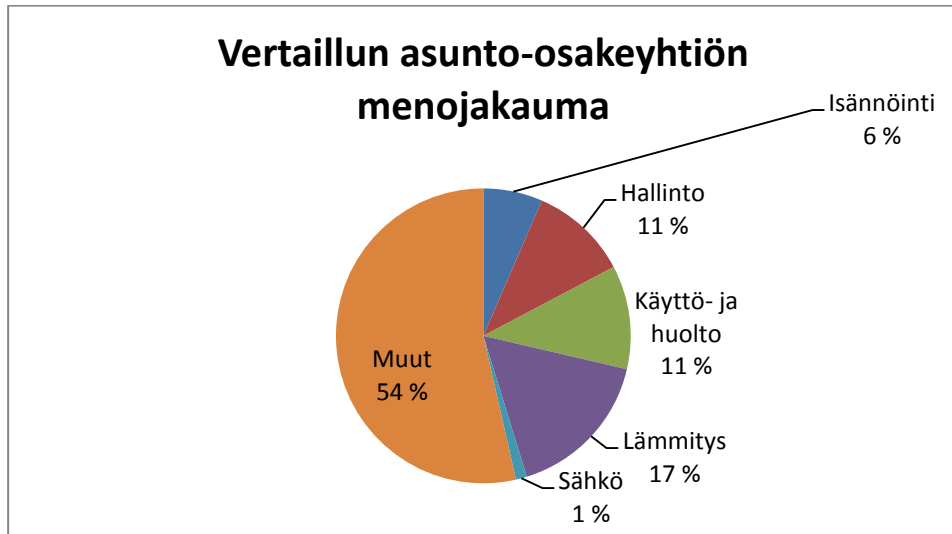
Aluksi tehtiin todella kattava työ, josta lähdettiin karsimaan pois eri osioita sekä joitakin osioita yhdisteltiin. Työn eteneminen oikeaan suuntaan hoidettiin vertaamalla työn edetessä koko ajan kuutta eri taloyhtiötä. Tämän avulla pystyttiin saamaan lopullisesta taloyhtiövertailupaketista onnistunut lopputulos. Lopulliseen versioon lisättiin loppuun tekstit, joissa mainitaan mahdollisista poikkeuksista sekä kirjataan poikkeuksiin vaikuttavat yleisimmät syyt. Vertailu sisältää myös vertailtavan taloyhtiön tiedot. Tämä on sisällytetty vertailuun koska vertailussa haetaan keskimääräisiä menoja, tuloja ja kulutuksia.

Lopulliseen vertailuun lisättiin eri vertailtavien tietojen perään liikennevalot. Punainen valo tarkoittaa, että lukema on huono muihin taloyhtiöihin verrattuna. Vertailtavaan tietoon kannattaa kiinnittää huomiota. Keltainen valo tarkoittaa, että vertailu tieto on kohtuullinen. Vertailutietoon on tarvittaessa kiinnitettävä huomiota. Vihreä valo tarkoittaa, että vertailuarvo on hyvä. Tämä on siis keskimääräistä parempi.

Vihreä tulee kun arvo sama tai parempi kuin vastaavissa taloyhtiöissä. Keltainen tulee kun arvo on huonompi noin 10–30 %. Punainen valo tulee kun arvo on yli 30 % huonompi kuin verrattavissa taloyhtiöissä.

Liitteessä 1 on esimerkki asunto-osakeyhtiön vertailusta. Vertailussa asunto-osakeyhtiöitä on verrattu viiteen muuhun asunto-osakeyhtiöön. Kuten vertailusta näkee, poikkeavat useat vertailutiedot keskimääräisestä.

Kuvassa 3 näkyy vertailtavan asunto-osakeyhtiön menojen jakautuminen prosentteina. Kuvasta näkee, että lämmityskustannusten osuus on melkein viidesosa menoista. Muiden kustannusten osuus on 54 %. Nämä koostuvat muun muassa jätehuollosta, vuokrasta, kiinteistöveroista ja korjauskustannuksista.



Kuva 3. Asunto-osakeyhtiön menojen jakautuminen

11 ANALYSOINTI JA POHDINTA

Insinööriyössä on käsitelty eri tulo- meno- ja kulutustietojen muodostumista. Työn pohjalta asunto-osakeyhtiöt voivat tehostaa toimintaansa, koska työssä on käsitelty ja esitelty selkeästi eri poikkeamien yleisimmät syyt. Työssä on käsitelty myös toiminnan tehostamiskeinoja.

Suurin vertailtava yksikkö on hoitovastike, jonka muodostuminen hahmottuu taloyhtiövertailussa. Vertailun antamien tietojen perusteella voidaan kustannustehokkuustoimet kohdistaa tiettyyn alueeseen. Insinööriyön pohdintojen ja selvityksien avulla selviää, millä välillä yksittäiset kustannukset poikkeavat kyseisessä asunto-osakeyhtiössä muihin vastaaviin asunto-osakeyhtiöihin verrattuna.

Kolme mielestäni tärkeintä vertailutietoa ovat veden-, sähkön- ja lämmitysenergiankulutus. Näistä syntyvä kustannus on asunto-osakeyhtiölle suuri kuluerä.

Vedenkulutukset vaihtelevat paljon eri taloyhtiöiden välillä, kun tarkastellaan kulutusta litraa/henkilö/vuorokausi -muodossa. Kun vedenkulutusta verrataan samanikäisiin asunto-osakeyhtiöihin, vaikuttavat kulutukseen eniten asukkaiden käyttötottumukset.

Kiinteistösähkön kulutus on osittain kiinteistökohtainen, koska siihen vaikuttavat muun muassa sähkölämmitteisten tilojen määrä, sähkölaitteiden määrä, saunojen lukumäärä ja käyttöaika sekä ilmastoinnin sähkön kulutus.

Lämmön, veden ja sähkön kustannusten osuus on yleensä yli puolet asunto-osakeyhtiön tilikauden menoista. Kulutuksien pienentäminen parantaa myös asunto-osakeyhtiön energiatodistuksen energiatehokkuuslukua, mikä taas vaikuttaa asuntojen arvoon.

12 YHTEENVETO

Insinööriyössä verrataan eri asunto-osakeyhtiöiden tuloja, menoja ja kulutustietoja. Vertailu on tekeillä noin 150 asunto-osakeyhtiöön, jotka ovat SKH-Isännöinti Oy:n isännöimiä.

Insinööriyöhön tarvittavat taloyhtiöiden tiedot on kerätty tilinpäätöksistä sekä isännöitsijäntodistuksista. Asunto-osakeyhtiön tilinpäätös sisältää tuloslaskelman, taseen sekä toimintakertomuksen. Sisältö on laadittu tilinpäätöksen merkittävimmistä ja selkeimmistä kohdista. Isännöitsijöitä haastatteleamalla on selvitetty heidän toiveensa, jotka on huomioitu vertailua laadittaessa.

Vertailu voidaan kohdistaa samalla alueella oleville ja saman ikäluokan rakennuksille. Vaihtoehtoisesti kustannuksia voidaan verrata pelkästään esimerkiksi naapuritaloyhtiöön, jonka perusteella voidaan tehdä eri johtopäätöksiä. Lisäksi vertailun voi tilata ulkopuolinenkin henkilö haluamaansa taloyhtiöön. Tiedot tarvittavien tietojen toimittamisesta neuvotaan erikseen jokaiselle taloyhtiövertailun tilaajalle.

Insinööriyöstä tulee tietopaketti isännöitsijöiden, taloyhtiöiden hallitusten jäsenten sekä asunnon ostajien käyttöön. Tietopaketin sisältö on pyritty laatimaan selkeäksi, jotta maallikkokin osaa sitä tulkita.

Tulevaisuudessa aiheesta on tavoitteena tehdä nettipohjainen, jolloin vertailu ei vaadi SKH-Isännöinniltä niin paljon resursseja eri asunto-osakeyhtiöiden vertailun toteuttamiseen.

LÄHTEET

- 1 RT 12-10277, rakennuksen pinta-alat. Julkaistu 09.09.1985.
www.rakennustieto.fi/kortistot
- 2 Leppiniemi J ja Leppiniemi, 2009. Hyvä tilinpäätöskäytäntö. WSOYpro Oy
- 3 Kiinteistökatsastus, luettu 15.3.2011, lueattavissa:
<http://www.skh.fi/pub/pages/OurService/PropertyInspection.aspx>. www.skh.fi.
- 4 Asunto-osakeyhtiölaki. Julkaistu 22.12.2009. Luettavissa
<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2009/20091599>
- 5 Suomen Kiinteistöliitto, 2005. Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiön kirjanpito ja tilinpäätös. Gummerus Kirjapaino Oy, Jyväskylä 2005.
- 6 Kirjanpitolaki. Julkaistu 30.12.1997. Luettavissa:
<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1997/19971336>. www.finlex.fi.
- 7 Kirjanpitoasetus 30.12.2009/1339, luettavissa:
<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1997/19971339>. www.finlex.fi.
- 8 Leppiniemi J ja Kykkänen T, 2003. Kirjanpito ja tilinpäätös harjoituksineen. Werner Söderström Osakeyhtiö, Helsinki.
- 9 Taloussanomat, luettavissa: <http://www.taloussanomat.fi/porssi/sanakirja>
- 10 Isännöitsijän käsikirja. 2004, Gummerus Kirjapaino Oy
- 11 Tilastokeskus, asuntoyhteisöjen taloustilasto 2008, luettavissa:
http://www.stat.fi/til/asyta/2008/asyta_2008_fi.pdf
- 12 Isännöitsijän tehtäväluettelo. Julkaistu 4.2.2004, luettavissa:
<http://www.kiinteistoklubi.com/hallinto/46-isaennoeinti/151-isaennoeitsijaen-tehtaevaeluettelo>. www.kiinteistoklubi.com.

- 13 Energiatodistus, julkaistu 28.12.2010. Luettavissa:
[http://www.motiva.fi/koti_ja_asuminen/taloyhtiot/energiatodistus/.
www.motiva.fi](http://www.motiva.fi/koti_ja_asuminen/taloyhtiot/energiatodistus/.
www.motiva.fi)
- 14 Suomen rakentamismääräyskokoelma D5, julkaistu 2007, luettavissa:
<http://www.finlex.fi/data/normit/29520-D5-190607-suomi.pdf>
- 15 Huoneistokohtaisen vedenkulutuksen mittaus, julkaistu 3/2007. Luettavissa:
<http://www.kiinteistolehti.fi/artikkelit/?id=475>. www.kiinteistolehti.fi.
- 16 Leppiniemi J, Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiön tilinpäätös, julkaistu 10.08.2004,
luettavissa <http://www.tilisanomat.fi/lehti/article.php?catid=8&artid=68&v=2004>

LIITELUETTELO

1. VERTAILUN TULOSTUSVERSIO
2. VERTAILUUN KERÄTTÄVIEN TIETOJEN TAULUKKO
3. ASUNTO-OSAKEYHTIÖN TUOSLASKELMA MALLIPOHJA
4. ASUNTO-OSAKEYHTIÖN LYHENNETYN TASEEN MALLIPOHJA
5. ISÄNNÖISTIJÄTODISTUKSEN LIITTEEKSI TULEVAN
ENERGIATODISTUKSEN POHJA

VERTAILUN TULOSTUSVERSIO



Kiitoksia taloyhtiövertailun tilauksesta!

Ohessa näette tilaamanne kiinteistön vertailun vastaavanlaisiin kiinteistöihin.

Veratailussa jaotteluna käytämme talotyyppejä (kerrostalo, rivitalo), toisena sijaintia (Espoo, Helsinki, Vantaa...) ja kolmantena rakennusvuosikymmentä esim. 1930-39, 1940-49, 1950-59 jne.

Mikäli vertailtavia kohteita ei jostakin kategoriasta löydy tarpeeksi, supistetaan vertailu, jossa ovat mukana esimerkiksi vain samalla paikkakunnalla olevat kerrostalot. Eli ei huomioida lainkaan taloyhtiön ikää.

KIINTEISTÖN PERUSTIEDOT	Vertailuyksikkö	Taloyhtiöt keskimäärin	Taloyhtiö X	Erotus
Tilavuus	m3	16897,50	15300	-1597,50
Kerrosala	m2	4895,50	4124	-771,50
Asuinhuoneistot				
- Lukumäärä	kpl	63	76	14
- Pinta-ala	m2	3937,50	2916,97	-1020,53
- Taloyhtiöllä vuokralla	m2	188,04	200,62	12,58
Osakemäärä	kpl	11870	140	-11730
Liike- ja toimistuhuoneistot				
- Lukumäärä	kpl	3	2	-1
- Pinta-ala	m2	73,00	40	-33
Muut tilat				
- Lukumäärä	kpl	5	5	0
- Pinta-ala	m2	152,00	152	0
Rakennuksia	kpl	3	1	-2
Porraskäytäviä	kpl	4	3	-1
Asukkaita	hlö	97	86	-11
Autotalleja	kpl	22	2	-20
Autohalleja	kpl			
Autopaikkoja ¹	kpl	53	0	-53
Lämpimiä autopaikkoja	kpl	37	0	-37
Kylmiä autopaikkoja	kpl	22	0	-22
Hissejä	kpl	2	3	1

Tontti	oma/vuokra		oma	
- Tontin koko	m2	5212,97	834	-4378,97
Kiinteistön hoitomuoto	huolto/talonmies		Huolto	
Lämmitysmuoto	KL/Sähkö/Öljy		KL	
Rakennusvuosi	vuosi	1956	1927	-29
Talotyyppi			KT	

KIINTEISTÖN TULOT

VASTIKKEET

Hoitovastikkeet ²	€/asuin m2/kk	2,41	2,98	0,57	
Vesimaksu/vesivastike	€/hlö/kk	13,58	15,00	1,42	

VUOKRAT JA KÄYTTÖKORVAUKSET

Vuokrat ja käyttökorkorvaukset ³	€/asukas/kk	41,67	70,01	28,34	
Vuokra taloyhtiön omistamista huoneistoista	€/m2/kk	15,35	16,49	1,14	
Vuokra taloyhtiön omistamista liiketiloista	€/m2/kk	13,05	9,33	-3,72	
Autopaikat (kylmät ja lämpimät)	€/kpl/kk	7,23	0	-7,23	
Lämpimät autopaikat	€/kpl/kk	10,17	0	-10,17	
Kylmät autopaikat	€/kpl/kk	5,00	0	-5,00	
Autotallit	€/kpl/kk	80,87	147,42	66,55	
Autotallit	€/m2/kk	2,25	0,00	-2,25	
Autohallit	€/kpl/kk	27,00	0,00	-27,00	
Saunamaksut	€/sv/kk	10,25	9,00	-1,25	

KIINTEISTÖN MENOT

HALLINTO

Hallinto yhteensä ⁴ oma materiaali	€/asuinm2/kk	0,50	0,60	0,09	
Hallinto yhteensä ⁵	€/asuinm2/kk	0,44	0,60	0,16	
Isännöinti ⁶	€/m2/kk	0,26	0,25	0,00	
Tilintarkastus	€/vuosi	773,17	1061,40	288,23	
Hallituksen pj:n kokouspalkkio ⁷	€/kokous	64,33	70,00	5,67	
Hallituksen jäsenten kokouspalkkio	€/kokous	45,80	60,00	14,20	

KÄYTTÖ- JA HUOLTO

Käyttö- ja huolto ⁸	€/m2/kk	0,40	0,45	0,05	
Käyttö- ja huolto ⁹	€/asuinm2/kk	0,46	0,63	0,17	
Hissihuoltomaksut	€/hissi/vuosi	787,35	464,67	-322,67	
Käyttö- ja huolto, ulkoalueiden huolto ja siivous	€/m2/kk	0,45	0,51	0,06	

JÄTEHUOLTO

Jätehuolto As Oy:t (ei sisällä liiketiloja)	€/asukas/kk	55,21	0,00	-55,21	
Jätehuolto liiketiloja sisältävät As Oy:t	€/asukas/kk	69,53	77,48	7,95	

VAHINKOVAKUUTUSMAKSUT ¹⁰

€/m2/vuosi	0,24	0,32	0,08	
------------	------	------	------	--

TON TIN VUOKRA	€/m2/vuosi	2,53	0,00	-2,53	
KIINTEISTÖVERO	€/m2/vuosi	2,01	2,81	0,80	●
KORJAUSKUSTANNUKSET ¹¹	€/m2/kk	18,57	31,30	12,73	●
KORJAUSKUSTANNUKSET ¹²	€/asuinm2/kk	1,15	3,69	2,54	●
KIINTEISTÖN TASEEN TIEDOT					
Rahat, pankki- ja muut saamiset	€/vuosi	36091,89	63635,75	27543,86	
				-	
Vieras pääoma	€/vuosi	71308,35	21997,95	49310,40	
Lyhytaikainen vieras pääoma	€/vuosi	28646,36	21997,95	-6648,41	
Curren ratio ¹³		1,38	2,89	1,52	●
KIINTEISTÖN KULUTUSTIEDOT					
Lämmitysenergian kulutus	kWh/rm3/a	39,44	45,61	6,17	●
Kiinteistösähkön kulutus	kWh/rm3/a	1,40	3,41	2,01	●
Veden kulutus ei sis. liikehuoneistoja	l/hlö/vrk	157,02	0,00	-157,02	●
Veden kulutus sisältää liikehuoneistoja	l/hlö/vrk	134,34	161,78	27,44	●
Kaasu					
Energiatohokkuusluku	0 →	193,67	190	-3,67	●
Energialuokka	A-F	E	E		

HUOM!

Vertailussa on huomioitu pelkästään kohteet, joissa on kyseisiä tapahtumia esim. saunamaksut

¹ Ei ole huomioitu ovatko kylmiä vai lämpimiä autopaikkoja

² Hoitovastikkeeseen vaikuttaa jos taloyhtiöllä esim. hoitolainaa

³ Vaikuttaa mm. vuoratilojen määrä

⁴ Taloyhtiön hallintokulut yhteensä, ei sisällä talonmiehen palkkaa

⁵ Vertailu tehty tilastokeskuksen materiaaliin, joissa kohteina pääkaupunkiseudun rivi- ja kerrostalot

⁶ Sisältää pelkästään isännöintipalkkiot tilin 6210, ei sisällä kokouspalkkioita

⁷ Mikäli hallituksen puheenjohtajalle maksetaan kuukausi/vuosimaksu perustetta, summa jaettu hallituksen kokouksien määrällä.

⁸ Hintaan vaikuttaa mm. sopimuksen laajuus, talon varustetaso, yleistilojen määrä

sisältää kiinteistön huollon, energiatodituksen laadinnan, kulutusseurannan sekä muun käytön ja huollon

⁹ Kiinteistön huollon €/asuinm2/kk vertailussa käytetty tilastokeskuksen materiaalia, joka on jaoteltu Pääkaupungissa sijaitseviin kerros- tai rivitaloihin.

¹⁰ Sisältää kiinteistövakuutusmaksun, talkoovakuutusmaksun

¹¹ Korjauskustannusten vertailussa oletetaan, että kirjanpito on tehty lakien ja hyvän kirjanpitotavan mukaan. Korjauskustannukset ovat bruttona, aktivoidut korjausmenot ja saadut avustukset eivät vähennä summaa

¹² Vertailu tehty tilastokeskuksen materiaaliin, joissa kohteina pääkaupunkiseudun rivi- ja kerrostalot

¹³ Current ratio kuvaa kiinteistön maksuvalmiutta lyhytaikaisiin menoihin. Yli 2 hyvä, 1-2 tyydyttävä, alle 1 heikko

Kustannuksen vieressä olevat pallot kuvaavat, kuinka vertailtavan taloyhtiön kustannukset suhtautuvat muiden vastaavien asunto-osakeyhtiöiden kustannuksiin. Vihreä=hyvä (ei kehitettävää), keltainen=normaali (kannattaa tarkkailla) ja punainen=huono (vaatii toimenpiteitä).

TALOYHTIÖVERTAILUN DATA

Nro	Taloyhtiö	Kiinteistön perustiedot	IT	IT	IT	IT	IT		TA	IT	IT, TA		IT, TA	
			Taloyhtiön tiedot	Osoite	Tilavuus m3	Kerrosala m2	Asuinhuoneistot Lukumäärä	Pinta-ala m2	Asuinhuoneistot Taloyhtiöllä vuokralla m2	Osakemäärä kpl	Liike- ja toimistohuoneistot Lukumäärä kpl	Pinta-ala m2	Muut tilat, varastot Lukumäärä kpl	Pinta-ala m2
	Asunto Oy 1		2009	1	7000	1838	36	1464						
	Asunto Oy 2		2009	2	37999	11521	144	10289						
	Asunto Oy 3		2009	3	10834	3061	36	2524,5		20471				
	Asunto Oy 4		2008	4	13302	4029	51	3445,5	54,5	15000				
	Asunto Oy 5		2009	5	16950	4800	32	2985	309		4	106		
	Asunto Oy 6		2009	6	15300	4124	76	2 916,97	200,62	140	2	40	5	152
	Keskiarvo		2008,83	3,5	16897,5	4895,5	62,5	3937,495	188,04	11870,33	3	73	5	152
	Asunto Oy 6		2009	6	15300	4124	76	2 916,97	200,62	140	2	40	5	152

TA	IT	IT	TK	IT	IT	IT	IT	IT	IT	IT	IT	IT
Varastoja	Rakennuksia	Porraskäytäviä	Asukkaita	Autotalleja	Autohallipaikkoja	Autopaikkoja yhteensä	Lämpimiä autopaikkoja	Kylmiä autopaikkoja	Hissejä	Tontti oma/vuokra	IT koko m2	
kpl	kpl	kpl	hlö	kpl	kpl	kpl	kpl	kpl	kpl			
1	1	4	39	6						oma	3486	
2	3	3	235	75			44		3	oma	7621	
5	1	5	64	6			28	22		vuokra	5974,3	
	13		96			53	40			vuokra	12335	
	1	4	64						1	oma	1027,5	
3	1	3	86	2					3	oma	834	
	3,33	3,80	97,33	22,25		53	37,33	22	2,33	#JAKO/0!	5212,967	
3	1	3	86	2					3	oma	834	

Hallintamuoto	IT Kiinteistön hoitomuoto	IT Lämmitysmuoto	IT Rakennusvuosi	Rakennusvuosiluku	IT Talotyyppi	TK Hallituksen kokouksia tilikaudella	Sijainti	Kunta	IT Kuntanumero	IT Kaupunginosa	IT Kaupunginosa	IT Kortteli
Vuokratalo/As Oy		KL/S/KS/ÖLJ			KT/RT	kpl						
As Oy		KL	1964	1960-1969	KT	4			71	32	30-39	X
As Oy	Huolto	KL	1973	1970-1979	KT	8			71	46	40-49	X
As Oy	Huolto	KL	1972	1970-1979	KT	6			71	46	40-49	X
As Oy	Huolto	KL	1985	1980-1989	PKT	7			71	32	30-39	X
As Oy	talonmies	KL	1913	1910-1919	KT	7			71	13	10-19	X
As Oy	Huolto	KL	1927	1920-1929	KT	3			71	13	10-19	X
#JAKO/0!	#JAKO/0!	#JAKO/0!	1955,67	#JAKO/0!	#JAKO/0!			#JAKO/0!		30,33		X
	Huolto	KL	1927	1920-1929	KT	3			71	13	10-19	X

Kiinteistön tulot	TL Tilit 3000-3015 Hoivovastikkeet ja ylimääräiset hoivovastikkeet			TL 3020 Hoivovastike liikehuoneistoista		TL 3030 Vastike autotalleista		TL 3035 Tonttivuokra vastike		TL 3040 Vesivastikkeet		TL 3310 Vesimaksu		Vesimaksu/ Vesivastike
	€/vuosi	€/m2/kk	€/asuinm2/k	€/vuosi	€/m2/kk	€/vuos	€/kpl/kk	€/vuos	€/m2/k	€	€/hlö/k	€/vuos	€/hlö/k	€/hlö/kk
	55778,40	2,53	3,18							6220,86	13,29			13,29
	280245,90	2,03	2,27							42751,15	15,16			15,16
	116889,41	3,18	3,86									11259,93	14,66	14,66
	154500,00	3,20	3,74							10439	9,06			9,06
	80280,00	1,39	2,24									1209,00	1,57	1,57
	104308,68	2,11	2,98									16403,04	15,89	15,89
	298693,10	2,41	6,32							19803,67	12,50	9623,99	10,71	11,61
	104308,68	2,11	2,98									16403,04	15,89	15,89

Vuokrat	TL 3110 Asuinhuoneistot		TL 3120 Liikehuoneistot		TL 3100-3199 sis. Alatilit Vuokrat		TL 3140 Autopaikat		TL 3150 Autotallit		TL 3150 Autohallit		TL 3320 Saunamaksut	
	€	€/m2/kk	€/vuos	€/m2/ki	€	€/asukas/k	€/vuos	€/kpl/k	€	€/kpl/k	€	€/kpl/k		€/asukas/k
					5277,38	11,28	678,50	5,14	3100,80	43,07			733,57	1,57
					29007,13	10,29	8502,13	16,10			20325,00	22,58	14310,00	5,07
					6147,99	8,01	1894,99	3,16	3753,00	52,13			4932,00	6,42
	8199,00	12,54			11085,00	9,62	2886,00	4,54					1820,00	1,58
	63105,84	17,02	21335,32	16,77	84441,16	109,95								
	39692,83	16,49	4479,72	9,33	55448,83	53,73			3538,19	147,42			396,00	0,38
	36999,22	15,35	12907,52	13,05		33,81	3490,41	7,23	3464,00	80,87			4438,31	3,01
	39692,83	16,49	4479,72	9,33	55448,83	53,73			3538,19	147,42			396,00	0,38

TL VUOKRAT JA KÄYTTÖKORVAUKSET Tilit 3100-3399 sis. Alatilit		Kiinteistön hoitokulut	TL 6000 Palkat, palkkiot talonmies		TL 6100-6199 Henkilösivukulut		TL 6050 Hallituksen kokouspalkkiot		
€/vuosi	€/asukas/kk	Hallinto	€/vuos	€/kk	€/vuosi	€/kk	€/vuos	€/kk	€/kokous
6010,95	12,84391026			0					
43317,13	15,3606844			0			1790,00	149,17	223,75
22339,92	29,0884375			0					0,00
12905	11,20225694			0			1330,00	110,83	190,00
85650,16	111,5236458		21313,15	1776,1	4270,22	355,852	1071,00	89,25	153,00
72247,87	70,00762597						700,00	58,33	233,33
	41,67109348		21313,15	355,219	4270,22	355,852	1222,75	101,90	160,02
72247,87	70,00762597						700,00	58,33	233,33

TL 6210-6219 Isännöinti		TL Hallinto yht. tilit 6200-6299 Sis. Kaikki Hallinnon alatilit		KT Hallinto tilastokeskus €/asuinm2/kk		TL 6070, 6240 Tilintarkastus €/vuosi	TL 6300-6399 Käyttö ja huolto			KT Käyttö- ja huoltopalvelut tilastokeskus €/asuinm2/kk		TL 6335 Hissihuoltomaksut	
€/vuos	€/m2/k	€/vuosi	€/asuinm2/k	R1	K1		€/vuos	€/m2/k	€/asuinm2/k	RT	KT	€/vuos	€/hissi/vuo
8678,16	0,39	13323,10	0,76			1200,00	13345,37	0,61	0,76				
20396,40	0,15	32097,77	0,26			1037,00	60235,51	0,44	0,49			3483,18	1161,06
11237,27	0,31	16425,45	0,54			524,60	14232,54	0,39	0,47				
12169,44	0,25	16208,71	0,39			450,00	23330,69	0,48	0,56				
11566,20	0,20	16373,62	0,46			366,00	2568,11	0,04	0,07			736,31	736,31
12612,00	0,25	20856,42	0,60			1061,40	22055,76	0,45	0,63			1394,02	464,67
12776,58	0,26		0,50	0,20	0,44	773,17	22627,997	0,40	0,50	0,10	0,46	1871,17	787,35
12612,00	0,25	20856,42	0,60			1061,40	22055,76	0,45	0,63			1394,02	464,67

Ulkoalueiden huolto	TL 6400-6440 Käyttö ja huolto, ulkoalueiden hoito, siivous		TL 6500 Lämmitys				TL 6570 Vesi- ja jätevesi		TL 6580 Sähkö		TL JÄTEHUOLTO tilit 6600-6630 sis. alatilit As Oy:t, joissa ei liikehuoneistoja		TL JÄTEHUOLTO tilit 6600-6630 sis. alatilit As Oy:t, sisältää liikehuoneistoja	
	€/vuosi	€/m2/kk	€/vuos	€/m3/kk	Öljy €/m3/kk	Muu €/m3/kk	€/vuosi	€/m2/kk	€/vuos	€/m2/kk	€/vuosi	€/hlö/vuosi	€/vuosi	€/hlö/vuosi
	13923,03	0,63	18706,51	0,22			6000,08	0,27	2529,46	0,11	2966,73	61,81		
	66711,58	0,48	86135,87	0,19			30799,90	0,22	5883,73	0,04	9682,78	41,20		
	17408,88	0,47	30439,58	0,23			9002,64	0,25	4200,98	0,11	3756,86	62,61		
	24888,97	0,51	30584,52	0,19			13890,77	0,29	6972,34	0,14			6633,58	69,10
	4475,95	0,08	38477,86	0,19			7665,88	0,13	1818,53	0,03			3968,22	62,00
	25107,05	0,51	33239,00	0,18			13013,73	0,26	2406,70	0,05			6662,91	77,48
	25419,24	0,45	39597,22	0,20			13395,50	0,24	3968,62	0,08		55,21		69,53
	25107,05	0,51	33239,00	0,18			13013,73	0,26	2406,70	0,05			6662,91	77,48

Vahinkovakuutusmaksut	TL VAHINKOVAKUUTUSMAKSUT Tilit 6680-6695, sis alatilit		Vuokrat	TL 6700 Tonttivuokra		TL 6780 Kiinteistövero		Tilastokeskus Kiinteistövero + vuokratontti	TL KORJAUKSET Tilit 6800-6887 Sis. Kaikki alatilit			Korjaukset Tilastokeskus €/asuinm2/kk		
	€/vuosi	€/m2/vuosi		€/vuosi	€/m2/vuosi	€/vuosi	€/m2/vuosi		€/m2/vuosi	€/vuosi	€/m2/vuosi	€/asuinm2/kl	RT	KT
	2123,14	0,30				4545,16	2,47	2,47		21554,62	11,73	1,23		
	10442,85	0,27				28846,94	2,50	2,50		261492,30	22,70	2,12		
	2716,09	0,25		17757,84	2,97	2900,62	0,95	3,92		36004,31	11,76	1,19		
	3103,70	0,23		25707,16	2,08	3893,24	0,97	3,05		75290,62	18,69	1,82		
	1275,68	0,08				11286,50	2,35	2,35		73164,79	15,24	2,04		
	4968,88	0,32				11573,57	2,81	2,81		129094,13	31,30	3,69		
	4105,06	0,24		21732,50	2,53	10507,67	2,01			99433,46	18,57	2,01	0,64	1,15
	4968,88	0,32				11573,57	2,81	2,81		129094,13	31,30	3,69		

TL 3000-3999 KIINTEISTÖN TUOTOT		TL 6000-6999 KIINTEISTÖN HOITOKULUT		Taseen Tiedot	TS 1500-1599 Rahat, pankisaamis et ja muut	TS 2500-2999 Vieras pääoma	TS 2700-2999 Lyhytaikain en vieras	Current Ratio
€/vuosi	€/m2/vuosi	€/vuosi	€/m2/vuosi		€/vuosi	€	€	
68014,21	37,00	85011,83	46,25		28496,02	15067,71	15067,71	1,89
366420,97	31,80	321104,77	27,87		92867,75	125368,92	50919,28	1,82
139230,33	45,49	140613,25	45,94		16931,65	18024,66	13617,79	1,24
177839,00	44,14	179904,28	44,65		10257,10	84203,24	36412,43	0,28
166645,05	34,72	150911,61	31,44		4363,09	163187,62	33862,98	0,13
176581,55	42,82	193884,61	47,01		63635,75	21997,95	21997,95	2,89
182455,19	39,33	178571,73	40,53		36091,89	71308,35	28646,36	1,38
176581,55	42,82	193884,61	47,01		63635,75	21997,95	21997,95	2,89

Kiinteistön kulutustiedot	KS Kulutusraportti Lämmitysenergia		KS Kulutusraportti Kiinteistösähkö		KS Kulutusraportti Veden kulutus (ei liikehuoneistot)		KS Kulutusraportti Veden kulutus sis. liikehuoneistoja		Energiatehok- kuusluku
	MWh/vuo	kWh/rm3/	kWh/vuo	kWh/rm3/	m3/vuo	l/hlö/vr	m3/vuo	l/hlö/vr	
	334,08	47,73	24 510,30	3,50	2 424,00	170,28			179
	1 654,17	43,53	205 781,20	5,42	12 697,80	148,04			200
	558,58	51,56	42 188,03	3,89	3 580,10	153,26			191
	690,33	51,90	69 164,00	5,20	5 484,01	156,51			199
	669,50	39,50	17 600,00	1,04			2 497,00	106,89	203
	603,36	39,44	21 355,66	1,40			5 078,30	161,78	190
	751,67	45,61	63 433,20	3,41	6 046,48	157,02	3 787,65	134,34	193,67
	603,36	39,44	21 355,66	1,40			5 078,30	161,78	190

Tietojen lähteiden lyhenteet:

IT	Isännöitsijäntodistus
TA	Talousarvio
TK	Toimintakertomus
TL	Tuloslaskelma
KR	Kulutusraportti
TS	Tase

TK Ylimääräinen hoitovastike €/m2/kk	TK Hoitovastike asuinhuoneistot €/m2/kk	TK Vesivastike/ Vesimaksu €/hlö/kk	TK Varastot €/kpl/kk	TA, TK Lämpimät autopaikat €/kpl/kk	TK Kylmät autopaikat €/kpl/kk	TK Autotallit €/m2/kk	TK Autotallit €/kk	TK Autohallit €/kpl/kk	TK Saunamaksut €/sv/kk	TK Pesulamaksu €/vuosi	TK Hallituksen kokouspalkkiot €/pj/kokous €/hall.jäsen/kokous		TK Rahoitusvastike €/m2/kk
		12	439,78	5,5	2	2,25			6,73		50	45	0,56
	2,8	15,5	1208,63	14					13,5		100	50	1,30
3,81	3,81	17	102,47	11	8		54	27	15		40		0,57
	3,92	9							7		75	40	0,11
2,50	2,50	13									51	34	2,00
	3,20	15	1540,25						9		70	60	
3,16	3,25	13,58	822,78	10,17	5	2,25	54	27	10,246	#JAKO/0!	64,3	45,8	0,91
	3,20	15	1540,25						9		70	60	

ASUNTO-OSAKEYHTIÖN TULOSLASKELMA MALLIPOHJA

Kiinteistön tuloslaskelma

”Kiinteistön hallintaan perustuvan toiminnan tuloslaskelma muissa kuin kirjanpitolain 3 luvun 9 §:n 1 momentin 1–3 kohdassa tarkoitetuissa yrityksissä laaditaan 1 §:n 1 momentissa säädetyn sijasta seuraavan kaavan mukaan:

1. Kiinteistön tuotot

a) Vastikkeet

b) Vuokrat

c) Käyttökorvaukset

d) Muut kiinteistön tuotot

2. Luottotappiot ja oikaisuerät

3. Kiinteistön hoitokulut

a) Henkilöstökulut

b) Hallinto

c) Käyttö ja huolto

d) Ulkoalueiden hoito

e) Siivous

f) Lämmitys

g) Vesi ja jätevesi

h) Sähkö ja kaasu

i) Jätehuolto

j) Vahinkovakuutukset

k) Vuokrat

l) Kiinteistövero

m) Korjaukset

n) Muut hoitokulut

4. KÄYTTÖKATE/HOITOKATE

5. Poistot ja arvonalentumiset

a) Rakennuksista ja rakennelmista

b) Koneista ja kalustosta

c) Muista pitkävaikutteisista menoista

6. Rahoitustuotot ja -kulut

a) Osinkotuotot

b) Korkotuotot

c) Muut rahoitustuotot

d) Korkokulut

e) Muut rahoituskulut

7. VOITTO (TAPPIO) ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ

8. Satunnaiset erät

a) Satunnaiset tuotot

b) Satunnaiset kulut

9. VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA

10. Tilinpäätössiirrot

a) Poistoeron muutos

b) Vapaaehtoisten varausten muutos

11. Välittömät verot

12. TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)/YLIJÄÄMÄ (ALIJÄÄMÄ)” [13, 1 luku, 4 §]

ASUNTO-OSAKEYHTIÖN LYHENNETYN TASEEN MALLIPOHJA

Lyhennetty tase

”Jos sekä päättyneellä että sitä välittömästi edeltäneellä tilikaudella on ylittynyt enintään yksi kirjanpitolain 3 luvun 9 §:n 2 momentissa säädetyistä rajoista, tase saadaan 6 §:n 1 momentissa säädetyin sijasta laatia seuraavan kaavan mukaan.

V a s t a a v a a

A Pysyvät vastaavat

1. Aineettomat hyödykkeet
2. Aineelliset hyödykkeet
3. Sijoitukset

B Vaihtuvat vastaavat

1. Vaihto-omaisuus
2. Saamiset; lyhyt- ja pitkäaikaiset erikseen
3. Rahoitusarvopaperit
4. Rahat ja pankkisaamiset

V a s t a t t a v a a

A Oma pääoma

1. Osake-, osuus- tai muu vastaava pääoma
2. Ylikurssirahasto
3. Arvonkorotusrahasto
4. Käyvän arvon rahasto
5. Muut rahastot

6. Edellisten tilikausien voitto (tappio)

7. Tilikauden voitto (tappio)

B Tilinpäätössirtojen kertymä

C Pakolliset varaukset

D Vieras pääoma; lyhyt- ja pitkäaikainen erikseen

(30.12.2004/1313)

Sen lisäksi mitä 1 momentissa säädetään, lyhennetyssä taseessa on eriteltävä myyntisaamiset, ostovelat ja saadut ennakkomaksut” [13, 1 luku, 7 §].

ISÄNNÖISTIJÄTODISTUKSEN
ENERGIATODISTUKSEN POHJA

LIITTEEKSI

TULEVAN

ENERGIATODISTUS

Rakennus

Rakennustyyppi:








Osoite:

Valmistumisvuosi:

Rakennustunnus:

Energiatodistus on annettu isännöitsijätodistuksen osana.

Energiatodistus perustuu toteutuneisiin kulutustietoihin vuodelta:

ET-luku	Vähän kuluttava	Rakennuksen ET-luokka
	A 	
	B 	
	C 	
	D 	
	E 	
	F 	
	G 	
	<i>Paljon kuluttava</i>	

Rakennuksen energiatehokkuusluku (ET-luku, kWh/brm²/vuosi):

Energiatehokkuusluvun luokitteluasteikko:

RAKENNUKSEN ENERGIANKULUTUS

Energiatehokkuusluvun laskenta

Lämmitysenergian kulutus	kWh/vuosi
Kiinteistösähkön kulutus	kWh/vuosi
Jäähdytysenergian kulutus	kWh/vuosi
Yhteensä	kWh/vuosi
Rakennuksen bruttoala	brm ²
Rakennuksen energiatehokkuusluku	kWh/brm²/vuosi

Toteutuneet energian ja veden kulutukset

Kulutuskohde	Kulutus	Yksikkö	Vuosi
Lämmitysenergia			
Kiinteistösähkö			
Mitattu kiinteistösähkö		kWh	
Jäähdytysenergia			
Kaukojäähdytys		kWh	
Jäähdytys­sähkö		kWh	
Vedenkulutus			
Kokonaiskulutus		m ³	
Lämpimän veden kulutus		m ³	

Toteutuneiden kulutusten muuntaminen energiatehokkuusluvun laskentaa varten

Vertailupaikkakunta:

Normaalivuoden lämmitystarveluku vertailupaikkakunnalla:

Vuoden lämmitystarveluku vertailupaikkakunnalla:

Paikkakuntakohtainen korjauskerroin Jyväskylään k₂:

Lämmöntuottojärjestelmän hyötysuhde:

Rakennuksen sisäilmasto sekä ilmanvaihto- ja lämmitys­järjestelmä

Painovoimainen ilmanvaihto	<input type="checkbox"/>	Ulkoilmaventtiilit	<input type="checkbox"/>
Koneellinen poistoilmanvaihto	<input type="checkbox"/>	Tuloilman suodatus	<input type="checkbox"/>
Koneellinen tulo- ja poistoilmanvaihto	<input type="checkbox"/>	Lämmöntalteenotto	<input type="checkbox"/>
Lämmönjakotapa: _____		Jäähdytys	<input type="checkbox"/>
Ilmanvaihdon ilmavirrat on mitattu ja todettu riittäviksi vuonna			<input type="checkbox"/>
Ilmanvaihtojärjestelmä on puhdistettu ja tasapainotettu vuonna			<input type="checkbox"/>
Ilmastoinnin kylmälaitteiden kunto ja energiatehokkuus on tarkastettu vuonna			<input type="checkbox"/>
Lämmitys­järjestelmä on tasapainotettu vuonna			<input type="checkbox"/>