

Asunto-osakeyhtiöiden tuloslaskelmien hyödyntäminen vertailutietona

Otto Laitinen

Opinnäytetyö
Marraskuu 2017
Liiketalouden koulutusohjelma
Yhteiskuntatieteiden, liiketalouden ja hallinnon ala

Tekijä(t) Laitinen, Otto	Julkaisun laji Opinnäytetyö, AMK	Päivämäärä Marraskuu 2017
	Sivumäärä 61	Julkaisun kieli Suomi
		Verkkojulkaisulupa myönnetty: x
Työn nimi Asunto-osakeyhtiöiden tuloslaskelmien hyödyntäminen vertailutietona		
Tutkinto-ohjelma Liiketalouden koulutusohjelma		
Työn ohjaaja(t) Svärd Erica		
Toimeksiantaja(t) Dextili Oy		
Tiivistelmä <p>Opinnäytetyön toimeksiantajana oli kiinteistö- ja rakennusalan taloushallintoon erikoistunut Dextili Oy. Yrityksessä laadituista sadoista asunto-osakeyhtiöiden tilinpäätöksistä oli kahden viime vuoden ajan kerätty Excel-kyselyllä tilinpäätöstietoja tuloslaskelmaeristä sekä yhtiöiden perustiedoista, joiden pohjalta oli tarkoitus lähteä kehittämään vertailutietoja tarjoavaa tuotetta. Tavoitteena oli näiden pohjalta rakentaa tuotteesta ensimmäinen versio sekä pohtia tuotteelle monipuolisesti käyttökohteita ja tarjota ideoita tuotteen ja tietojen keräämisen jatkokehitykselle.</p> <p>Työn teoreettisessa osassa käsiteltiin Suomen asunto-osakeyhtiöitä ja näiden tilinpäätöksiä keskimääräisine kulurakenteineen sekä muita asunto-osakeyhtiöiden talouden hallintaan liittyviä töitä. Teoriatietaa hyödynnettiin tuotekehityksen eri vaiheissa, kehityskohtien määrittelyssä, luotettavuusanalysissä sekä yksittäisissä valinnoissa aineiston jaottelun ja esittämisen suhteen. Opinnäytetyö toteutettiin kehittämistutkimuksena. Tietoa ja käytännön näkökulmaa hankittiin lisäksi kvalitatiivisella menetelmällä haastattelemalla kahta isännöitsijää puhelinta ja sähköpostia hyödyntäen. Kerätyn tilinpäätösaineiston analyysi toteutettiin kvantitatiivisia menetelmiä hyödyntäen.</p> <p>Tutkimuksen toteutus aloitettiin käsittelemällä saatu aineisto, jonka pohjalta selvitettiin eri perustietojen korrelointia kerättyjen tuloslaskelmaerien suhteen. Tämän jälkeen siirryttiin tuotteen konkreettiseen valmisteluun ja rakentamiseen pohtien myös mahdollisia käyttökohteita tuotteelle. Yhtiöt jaettiin ryhmiin eri perustietojen mukaan, minkä pohjalta määritellään tuotetta käyttävän yhtiön ryhmä, jonka perusteella vertailutiedot voidaan esittää. Tuloksissa esitettiin myös työn aikana esille nousseita kehitysideoita, joita voidaan hyödyntää kehittäessä tuotteesta tulevaisuudessa yhä paremmin käytäntöön soveltuvaksi.</p>		
Avainsanat (asiasanat) Kehittämistutkimus, asunto-osakeyhtiö, tilinpäätös, tuotekehitys, tilitoimisto, isännöinti		
Muut tiedot Opinnäytetyön liitteet 1 ja 3 ovat salassa pidettäviä 2.11.2021 asti.		

Author(s) Laitinen, Otto	Type of publication Bachelor's thesis	Date November 2017
		Language of publication: Finnish
	Number of pages 61	Permission for web publication: x
Title of publication The Income statements of housing cooperatives as a beneficial comparative data		
Degree programme Business Administration		
Supervisor(s) Svärd, Erica		
Assigned by Dextili Oy		
<p>Abstract</p> <p>The mandatory of the thesis was Dextili Ltd. The company is specialized in financial administration of housing companies and building trades. The income statements and the basic information of hundreds of housing companies have been collected over the past two years using an Excel-inquiry. The purpose was to develop a product that can offer comparative data. The purpose of the thesis was to prepare the first version of the product utilizing the collected data. Moreover, it was important to think of versatile uses for the product and offer ideas for the development of the product and data collection for the future.</p> <p>The theoretical framework looks into Finnish housing companies and their financial administration with the average cost structure. The theory also discusses the other services of the companies' economies. The theory information is used in the different stages of the product development, thinking of the development ideas, in analyzing the reliability of the thesis and in the individual choices of the classification and presentation of the data. The thesis was executed as design research. Information and practical perspectives were acquired with a qualitative method, so the author of the thesis interviewed two property manager on the phone and by email. The collected data of the housing companies were analyzed with quantitative methods.</p> <p>The execution of thesis was started by analyzing the collected data. That information was used to find out the correlations between the expenses and the basic informations. The next phase was the concrete preparation and building of the product, also considering the possible uses for the product. The housing companies were divided into groups according to different basic information. With this, the product can offer the right comparative data to the housing company, which is using it. The development ideas that can be used to further develop the product in the future are also presented in the results.</p>		
Keywords/tags (subjects) Design research, Housing company, financial statement, product development, real estate management		
Miscellaneous Enclosures 1 and 3 are confidential until 2 November 2021.		

Sisältö

1	Johdanto	3
2	Tutkimusasetelma	4
3	Asunto-osakeyhtiön tilinpäätös	9
	3.1 Asunto-osakeyhtiöt Suomessa	10
	3.2 Tuloslaskelma	11
	3.3 Tase.....	15
	3.4 Liitetiedot	17
	3.5 Toimintakertomus	18
	3.6 Asunto-osakeyhtiön kulurakenne	19
4	Asunto-osakeyhtiön talouden suunnittelu ja hoitaminen	21
	4.1 Talousarvio	22
	4.2 Maksuvalmiussuunnittelu	23
	4.3 Sopimusten kilpailuttaminen	24
5	Tutkimuksen toteutus ja tulokset.....	26
	5.1 Aineiston jaottelu ja tuloslaskelmaerien analysointi	26
	5.2 Tuotteen valmistelu ja rakentaminen	41
	5.3 Kehitystarpeita	45
6	Johtopäätökset ja pohdinta	47
	Lähteet	53
	Liitteet	56
	Liite 1. Excel-kysely tilinpäätöstietojen keräämiseen	56
	Liite 2. Kiinteistön tuloslaskelmakaava	58
	Liite 3. Kehitetyn tuotteen taustalla oleva data.....	60
	Liite 4. Kehitetyn tuotteen etusivu.....	61

Kuviot

Kuvio 1. Otoksen jakauma ikäryhmittäin	29
--	----

Taulukot

Taulukko 1. Otoksen jakauma sijainnin perusteella	29
Taulukko 2. Otoksen jakauma kokoluokkien välillä	30
Taulukko 3. Tilikauden tuotot yhteensä.....	31
Taulukko 4. Kerätyt vesimaksut	32
Taulukko 5. Vakuutuskustannukset	33
Taulukko 6. Lämmityskustannukset	34
Taulukko 7. Hallintokustannukset.....	35
Taulukko 8. Käytön ja huollon kustannukset	36
Taulukko 9. Vesikustannukset	37
Taulukko 10. Ulkoalueiden hoidon kustannukset.....	38
Taulukko 11. Korjauskustannukset	39
Taulukko 12. Korjauskustannukset ilman urakkakustannuksia	40

1 Johdanto

Taloushallinnon sähköistyminen on ollut viime vuosina voimakasta ja tämä on muuttanut tilitoimistojen jokapäiväistä työtä. Rutiininomaisia työtehtäviä automatisoidaan, mikä säästää tekijöiden aikaa vapauttaen samalla resursseja muihin työtehtäviin. Voidaan sanoa tilitoimiston työnkuvan muuttuneen vain lakisääteisten tehtävien hoitavasta palveluntarjoajasta kohti monipuolisempia palveluja tarjoavaksi asiakkaan kumppaniksi. Kilpailuetua saadaan tuottamalla asiakkaalle lisäarvoa uusilla palveluilla ja toisaalta asiakkaat myös odottavat taloushallinnon alan palveluntarjoajalta tällaista yhä enemmän. Automaatio siten kannustaa ja samalla myös painostaa tilitoimistoja kehittämään tarjontaansa.

Toimeksiantajana on asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden sekä rakennusalan taloushallintoon erikoistunut Dextili Oy, joka toimii neljällä paikkakunnalla Keski-Suomen alueella työllistään tällä hetkellä yli neljäkymmentä henkilöä. Yritys tarjoaa kokonaisvaltaisesti taloushallinnon eri osa-alueiden palveluja rakennusalan yrityksille, isännöitsijätoimistoille sekä kiinteistöyhtiöille. Dextili on panostanut vahvasti sähköiseen taloushallintoon.

Opinnäytetyön taustalla on kahden viimeisimmän eli vuosina 2016 ja 2015 päättyneiden tilikausien aikana kerättyjä tilinpäätöstietoja Dextilissä laadituista asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden tilinpäätöksistä. Tilinpäätöstietoja on kerätty suurimmasta osasta tuloslaskelman erästä sekä yhtiöiden perustiedoista. Toimeksiantajalta tullut tavoite on tätä materiaalia hyödyksi käyttäen saada aikaan tuote, jossa yksittäinen kiinteistöyhtiö voisi hakea vertailutietoja vastaavista muista yhtiöistä. Asiakas voisi siis käyttää tuotteen tarjoamia vertailutietoja hyödykseen eri talouden toimenpiteissä. Tuotetta on tarkoitus jalostaa mahdollisimman hyvin käytäntöön soveltuvaksi vielä tulevinakin vuosina.

Työn tuloksista tulee olemaan konkreettista hyötyä toimeksiantajalla ja tulevaisuudessa jopa koko toimialalle, koska tämän kaltaisella tuotteella luodaan alalle uutta tietoa käyttöön. Periaatteessa tuotteesta olisi hyötyä sekä taloushallinnon että isännöintialalla. Vaikka asunto-osakeyhtiöitä ei lähtökohtaisesti johdetakaan taloudellisesti liikeyritysten tavoin, koskettaa näiden kustannukset kuitenkin hyvin monia suo-

malaisia ja toisekseen myös merkittävä osa kansallisesta varallisuudestakin on sijoitettu juuri asunto-osakeyhtiöihin eli kerros-, pari- ja rivitaloihin. Nämä seikat tekevät aiheesta tutkimisen arvoisen. Aihe on varsin ainutlaatuinen, koska vastaavaa tuotetta ei ole ainakaan kansallisilla markkinoilla. Kyseessä on myös hyvin ajankohtainen aihe juuri toimialan sähköistyminen ja automaation lisääntyminen vuoksi. Nämä jättävät aikaa muihin töihin, ja tämä juuri on ohjannut tilitoimistoja kehittämään uusia tuotteita ja palveluja tarjottavakseen, josta tällainenkin tuote toimisi esimerkkinä.

2 Tutkimusasetelma

Tässä luvussa käydään aluksi läpi tutkimuksen tausta ja tavoitteet tutkimusongelman ja siitä johdettujen tutkimuskysymysten kanssa. Osiossa kuvataan myös kerättyä aineistoa ja sen analyysimenetelmiä sekä tutkimuksen luotettavuutta ja aiheeseen liittyviä aiempia tutkimuksia. Opinnäytetyön rakenne käsitellään luvun lopussa.

Tutkimuksen tausta ja tavoite

Dextili Oy:ssä on kerätty kahden tilikauden ajalta tietoja asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden tilinpäätöstiedoista Excel-kyselyn avulla (liite 1). Tietoja on kerätty useimmista tuloslaskelman eristä ja jokaisesta yhtiöstä on syötetty näiden lisäksi myös perustiedot, jotka ovat yhtiön perustamisvuosi, kotipaikkakunta, asuinpinta-ala, tilavuus, huoneistojen lukumäärä sekä asukasmäärä. Kyselyssä kerättiin myös tieto isännöitsijätoimistosta, mutta tätä ei nähty oleellisena tutkimuksen kannalta, joten tämä jätettiin kokonaan huomioimatta koko työssä ja siten tuotteen valmistelussa.

Tutkimuksen tarkoitus on edesauttaa uuden tuotteen syntymistä analysoimalla ja jaoittelemalla käytössä olevaa kerättyä materiaalia asunto-osakeyhtiöiden tuloslaskelmaeristä ja perustiedoista. Syntyneen tuotteen asiakkaina olisivat yksittäiset taloyhtiöt tai näitä edustavat isännöitsijät, joilta on jo tullutkin tuotteelle alustavaa kysyntää. Kehitettävän tuotteen tavoitteena on, että asiakas voisi hakea omaan tuloslaskelmaansa tai talousarvoonsa vertailutietoja vastaavanlaisista yrityksistä. Tutkimuksessa olisi myös tarkoituksena löytää kehityskohteita tuotteesta ja tietojen keruumenetelmistä tulevia vuosia ajatellen sekä pohtia mahdollisia muita käyttökohteita tuotteelle. Tämän opinnäytetyön tavoitteena ei siten ole luoda lopullisesti valmista tuo-

tetta, vaan lähinnä pohtia, miten dataa voisi ylipäättänsä hyödyntää tuotekehityksessä ja luoda tämän pohjalta tietynlainen prototyyppi testikäyttöä varten tarjoten samalla vaihtoehdon tuotteen tulevallekin esitystavalle.

Opinnäytetyön tutkimusongelmana on uuden palvelutuotteen kehittäminen. Tutkimusongelmasta voidaan johtaa muutamia tutkimuskysymyksiä.

- Miten kerätyn datan jaottelu ja analysointi toteutetaan?
- Miten jalostaa tiedot käytännölliseksi tuotteeksi ja millaisia ominaisuuksia tuotteelle voisi kehittää?
- Mitä kehitysehdotuksia tuotteelle ja tiedonkeruulle olisi tuleville vuosille?

Tutkimus on siis rajattu koskemaan tuotteen toiminallista puolta ja jatkokehityksen ideoimiseen, joten markkinatilanteen tutkiminen ja kysynnän tarkempi kartoitus eivät kuulu tähän opinnäytetyöhön.

Tutkimusmenetelmät

Opinnäytetyön tutkimusmenetelmänä on kehittämistutkimus. Kehittämisellä halutaan parantaa tutkimuksen taustalla olevaa ilmiötä, prosessia tai asiantilaa ja sillä tuotetaan tekstien lisäksi käytännössä toimivia ratkaisuja. Kehittämistyö liittyykin aina käytäntöön. Yleistäminen ei ole sen tarkoituksena, vaan tutkimustuloksina saadaan kehittämisen kohteeseen liittyvä muutos. Kehittämistyön tuloksena voi olla esimerkiksi tuote. Kehittämistutkimukseen liittyy kvalitatiivista ja mahdollisesti myös kvantitatiivista tutkimusta, joten se ei ole itsessään oma tutkimusotteensa. (Kananen 2012, 13, 39, 42–43.)

Kehittämistyö valittiin tutkimusotteeksi, koska tässä tutkimuksessa valmistellaan tuotteen kehittämistä ja työ on käytännönläheinen. Toimeksiantajalta on tullut alkutilanne, johon aletaan etsiä ratkaisuja tavoitteen saavuttamiseksi. Tutkimustulosten ensisijainen tarkoitus on ideoida tuotekehitystä eikä luoda uutta yleistettävää teoriaa.

Kvantitatiivista tutkimusta käytetään määrien, riippuvuuksien ja syyseurausten selvittämiseen. Analyysivaiheessa pyritään yleistämään havaintoyksiköistä saadut tulokset koskemaan koko perusjoukkoa. Yksi tavallinen tulosten esittämisen väline on ristiintaulukointi, josta voidaan nähdä riippuvuuksia taustamuuttujan ja mitattavan asian

välillä. Riippuvuutta ja sen voimakkuutta voidaan tutkia tarkemmin muilla menetelmillä, esimerkiksi korrelaatio- ja regressioanalyysillä. (Kananen 2011, 85–87, 108–109.) Kvantitatiivinen tutkimusote soveltuu hyvin numeeriseen aineistoon, jolloin analyysissä voidaan käyttää matemaattisia menetelmiä ja tiettyihin kysymyksiin pystytään vastaamaan täten monesti suoraan (Mujis 2004, 1–2). Myös hypoteesien käyttö on mahdollista kvantitatiivisessa tutkimuksessa. Nämä voivat liittyä asioiden eroihin, syihin tai suhteisiin. Hypoteesien tulisi olla perusteltuja tieteellisessä tutkimuksessa. (Hirsjärvi, Remes & Sajavaara 2009, 158.)

Kerätty materiaali sisälsi useita saraketietoja sadoista eri asunto-osakeyhtiöistä. Lisäksi tuotteen kehittäminen vaatii paljon numeerisen datan käsittelyä, joten opinnäytetyössä on perusteltua käyttää kvantitatiiviseen tutkimukseen liittyviä analyysimenetelmiä kerätyn tiedon analysoimisessa. Hypoteesejakin tullaan käyttämään tutkimuksessa. Tutkija on ollut myös mukana aineiston keräämisessä. Kvantitatiivisella tutkimusotteella tehtävää tiedonkeruutahan ei tämän opinnäytetyön aikana enää tarvita, koska aineisto on kerätty ennen opinnäytetyön aloitusta.

Haastattelu voi tapahtua kasvotusten, puhelimitse tai internetin eri kommunikatiivälineiden avulla. Haastatteluja on muodoltaan erilaisia. Tiukasti laadittu kysely perustuu usein faktapohjaisiin kysymyksiin. Se edellyttää ilmiön hyvää tuntemusta, jotta tutkija voi tietää, mitä kysytään. Vastakohtana kyselylle toimii avoin haastattelu, jossa ilmiön tuntemattomuuden vuoksi tarkkojen kysymysten esittäminen ei ole mahdollista. Haastateltava kertoo vapaamuotoisesti aiheesta tutkijan tehdessä tarvittaessa tarkennuksia. Teemahaastattelussa henkilöä haastatellaan eri teemoista tutkijan jakamien osa-alueiden perusteella, joten teemahaastattelu on avointa haastattelua rajatumpi menetelmä. (Kananen 2015, 82–83.)

Tutkimuksessa käytetään myös kvalitatiivisia menetelmiä, sillä tutkimuksen edetessä on tarkoitus haastatella kahta projektista ennestään tietoista isännöitsijää, jotka voisivat antaa käytännön näkökulmia tuotteen rakentamiselle. Avoin haastattelu sopii tähän tarkoitukseen, koska keskustelun ollessa mahdollisimman vapaamuotoista on todennäköisempää kuulla hyviä ideoita haastateltavilta. Rajatummissa menetelmissä tutkija ei välttämättä osaisi kysyä oikeita asioita, sillä tavoitteena on hyödyntää haastateltavien ammattitaitoa ja kokemusta alalta. Tarkoituksena on ensisijaisesti hankkia

vinkkejä tuotteen käytännön rakentamiseen ja siihen vaadittaviin seikkoihin sekä poimia ja jalostaa haastateltavien mietteistä kehitysideoita tuotteen suhteen tulevia vuosia ajatellen. Haastattelut on tarkoitus toteuttaa puhelimitse ja/tai sähköpostitse pitkien välimatkojen vuoksi, joista laaditaan muistiinpanoja esille nousevista konkreettisista ajatuksista.

Tutkimuksen luotettavuus

Tarkastellessa tutkimuksen luotettavuutta arvioidaan tutkimusprosessin eri vaiheissa tehtyjä valintoja ja näiden oikeellisuutta. Luotettavuus koostuu reliabiliteetista, eli tutkimustulosten pysyvyydestä sekä validiteetista, eli tutkimuksen pätevyydestä. Riittävän tarkka dokumentaatio on perusedellytyksenä luotettavalle tutkimukselle. Koska kehittämistutkimus ei ole itsenäinen tutkimusote, arvioidaan luotettavuutta käytettyjen menetelmien omilla luotettavuuskriteereillä. (Kananen 2012, 164–166.) Tässä tutkimuksessa todettiin jo aiemmin hyödynnettävän sekä kvantitatiivista että kvalitatiivista tutkimusmenetelmää, joten luotettavuusnäkökulmia tarkastellaan kummastakin näkövinkkelistä.

Reliabiliteetti ja validiteetti ovat alun perin syntyneet kvantitatiivisen tutkimuksen piirissä, johon ne yleensä sopivatkin paremmin, joten kvalitatiivisessa tutkimuksessa luotettavuutta voidaan osoittaa muillakin tavoin. Oleellinen asia on kuvailla tarkasti tutkimuksen toteuttamista kaikissa vaiheissa. Kuvaukseen liitettyjen tulkintojen ja selitysten perusteella voidaan arvioida validiteettiä. Tutkimukseen voi upottaa myös suoria otteita haastatteluista. (Hirsjärvi ym. 2009, 232–233.)

Kvantitatiivisessa tutkimuksessa tärkeää on erityisesti ulkoinen validiteetti. Tällä viitataan lähinnä otoksen edustavuuteen tutkittavasta ryhmästä. Otoksen perusteella tehdään yleistyksiä koko populaatioon, joten sen edustettavuus on tärkeää. Sisältövaliditeetista puhuttaessa tarkoitetaan käytettyjen mittareiden oikeellisuutta. Aikaisemmissa tutkimuksissa käytettyjä ja toimivaksi todettuja mittareita on kannattavaa käyttää. Reliabiliteetti sen sijaan on hankala mittari erityisesti kehittämistyön ollessa kyseessä, koska kehittämistyö pyrkii muutokseen. (Kananen 2012, 168–171.)

Dokumentaatiota on toteutettu kirjoittamalla käytännön toteutuksen eri vaiheet yksityiskohtaisesti raporttiin. Tehtyjä valintoja on perusteltu viitaten haastatteluihin, teoriaosuuteen tai tutkijan omiin tietoihin ja kantoihin.

Tutkimuksessa haastateltiin kahta isännöitsijää, jotka olivat jo ennestään tietoisia projektista. Näistä toiseen haasteltavaan oltiin yhteydessä yhden noin 45 minuuttia kestäneen puhelinhaastattelun verran sekä sähköpostien välityksellä. Toisen haastattavan kanssa yhteydessä oltiin ainoastaan sähköpostitse. Puhelinhaastattelusta kirjattiin pääkohdista muistiinpanoja keskustelun aikana ja lisäksi tehtiin joidenkin asioiden tiimoilta vielä vahvistuksia jälkikäteen sähköpostitse. Sähköpostit ovat vahvistettavuudeltaan hyviä, koska sanatarkkaan tekstiin pystyy palaamaan vielä jälkikäteenkin.

Kvantitatiivisilla menetelmillä analysoitujen tietojen luotettavuutta voidaan parantaa vahvistettavuudella. Aineisto oli opinnäytetyön aloitushetkellä jo kerätty, joten luotettavuusanalyysit kohdistuvat lähinnä juuri kerätyn aineiston edustavuuteen sekä käytettyihin menetelmiin. Tilastokeskus on julkaissut asunto-osakeyhtiöistä vuosittain keskimääräisen tuloslaskelman yhtä neliometriä kohden, joten tätä pystyy käyttämään tukena pohtiessa tämän aineiston edustavuutta Suomen asunto-osakeyhtiökantaan. Myös muista lähteistä saatuja tietoja asunto-osakeyhtiöiden kustannusrakenteesta voidaan mahdollisesti hyödyntää aineiston edustavuutta tutkiessa. Mittarit valitaan yleisesti käytettyjen mittareiden ja hankitun teorian pohjalta.

Aiemmat tutkimukset

Aiempaa vastaavaa tutkimusta ei löydy. Aiemmin todettiin Tilastokeskuksen kooneen asunto-osakeyhtiöistä vuosittain keskimääräisen tuloslaskelman yhtä neliometriä kohden, mutta nämä ovat perustiedoiltaan tähän työhön kerättyä materiaalia huomattavasti suppeammat eivätkä tarjoa vertailutietoja useammalla muuttujalla yhtä aikaa. Tilastokeskus ei myöskään tarjoa palvelua tuotteen muodossa, vaan ainoastaan taulukoina. Myös muutamia muita Tilastokeskuksen tapaan tehtyjä keskimääräisiä tuloslaskelmaerätietoja löytyy, mutta pienemmillä otannoilla, esimerkiksi vain muutamia kaupunkeja tai koskien. Asunto-osakeyhtiöiden tilinpäätöksiin liittyen on tehty useita tutkimuksia ja opinnäytetöitä, mutta vastaavaa tuotetta niiden pohjalta ei ole kehitetty.

Opinnäytetyön rakenne

Opinnäytetyön teoriaosuus rakentuu kahdesta pääluvusta. Koska työn pohjalla on kerättyjä asunto-osakeyhtiöiden tilinpäätöstietoja, on perusteltua käsitellä asunto-osakeyhtiön tilinpäätöstä, jotta keskeisiä käsitteitä selittyisi sekä muodostuisi kokonaiskuva tilinpäätöksestä. Painopisteinä ovat tuloslaskelma ja kulurakenne, jotka ovat tutkimusasetelman kannalta oleelliset seikat. Toisena kokonaisuutena käsitellään asunto-osakeyhtiön talouden hallintaan ja suunnitteluun liittyviä tehtäviä kirjanpidon ja tilinpäätöksen lisäksi. Näiden avulla pyritään muodostamaan mahdollisia kehityskohteita tuotteesta tulevaisuutta ajatellen sekä myös miettimään tuotteen käytännöllisyyttä näitä ajatellen. Teoriaosuutta tullaan kokonaisuudessaan hyödyntämään myös yksittäisissä ratkaisussa kerätyn aineiston jaottelussa ja esittämisessä.

Tutkimuksen tuloksissa esitellään ensiksi aineiston jaottelu ja eri tuloslaskelmaerien analysoinnit. Tuotetta ajatellen on tärkeää selvittää, mitkä tuloslaskelmaerät korreloivat taustamuuttujien, kuten perustamisvuoden ja sijainnin mukaan. Tilinpäätöstietojen yhteydessä kerättyjä yhtiöiden kokoluokan mittareita (pinta-ala, tilavuus, huoneistomäärä ja asukasluvu) käytetään tarpeen mukaan. Tuloksia apuna käyttäen lähdetään rakentamaan itse käytännön tuotetta listaten myös erilaisia mahdollisia käyttökohteita tällaiselle tuotteelle. Tämän jälkeen pohditaan projektin aikana esille nousseita kehitysideoita tulevaisuutta varten, jotta tuotteesta saisi jatkossa vielä paremmin asiakkaiden käytännön tarpeita vastaavan ja annettiin suosituksia jatkotoimenpiteille.

Viimeisenä pääluokuna on johtopäätökset ja pohdinta, jossa esitetään johtopäätöksiä ja yhteenveto koko tehdystä tutkimuksesta. Tässä osiossa esitetään myös jatkotutkimusaiheita.

3 Asunto-osakeyhtiön tilinpäätös

Asunto-osakeyhtiö on kirjanpitovelvollinen, joten sen on kirjanpitolain perusteella laadittava kirjanpito sekä tilinpäätös, joka koostuu taseesta, tuloslaskelmasta sekä näiden liitetiedoista (Kirjanpilolaki 3:1§). Asunto-osakeyhtiön on lisäksi laadittava aina toimintakertomus (Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009, 5 §). Tässä luvussa esitel-

lään ensi lyhyehkösti Suomen asunto-osakeyhtiöitä, mutta luvun painopiste on tilinpäätöksessä ja erityisesti tuloslaskelman eräissä, sillä ne ovat tutkimusasetelman johdosta työn kannalta oleellisin tilinpäätöksen osa.

3.1 Asunto-osakeyhtiöt Suomessa

Lain mukaan asunto-osakeyhtiö on sellainen osakeyhtiö, jonka tarkoitus on omistaa ja hallita rakennusta tai osaa siitä, jossa osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoksi on määrätty yli puolet huoneistojen yhteenlasketusta pinta-alasta. Asunto-osakeyhtiö on keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö, koska sen osakkeet tuottavat osakkeenomistajalle oikeuden hallita määrättyä yhtiön rakennuksessa olevaa huoneistoa tai muuta osaa. (Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009, 2 §.) Osakkaat eivät täten suoranaisesti omista asuntojaan, vaan nämä ovat asunto-osakeyhtiön omistuksessa (Lujanen, Nurmi & Puro 2017, 8). Keskinäisissä kiinteistöosakeyhtiöissä yhtiö saa tuottoja osakkaiden maksamista vastikkeista toisin kuin niin sanotuissa tavallisissa kiinteistöosakeyhtiöissä, jossa osakkeet eivät tuota oikeutta hallita huoneistoja tai muita yhtiön tiloja. Asunto-osakeyhtiöt eivät siis voi olla tavallisia kiinteistöosakeyhtiöitä. Keskinäisillä kiinteistöosakeyhtiöillä on myös pääsääntöisesti erilainen tuloslaskelmakaava kuin osakeyhtiöillä, joiden kaavaa myös tavalliset kiinteistöosakeyhtiöt käyttävät, joten tämänkin vuoksi jaottelu on hyvä ymmärtää. (Kirjanpitolautakunnan yleisohje 2017, 5–6.) Tämän opinnäytetyön aineisto on kerätty vain keskinäisistä kiinteistöosakeyhtiöistä, joista lähes kaikki ovat asunto-osakeyhtiöitä.

Suomessa on noin 88 000 asunto-osakeyhtiötä, joissa on yhteensä liki 1,5 miljoonaa asuntoa. Lähes joka toinen suomalainen asuu asunto-osakeyhtiössä, sillä kaikkiaan näissä asuu noin 2,6 miljoonaa ihmistä. (Lujanen ym. 2017, 8.) Suomen asunto-osakeyhtiökannan voi lähtökohtaisesti jakaa kolmeen ikäryhmään: niihin, joissa peruskorjaukset ovat jo kertaalleen suoritettu, niihin joissa niiden aika on parhaillaan sekä niihin, joissa ne ovat edessä vasta lähivuosikymmeninä. 1960-luvulla siirryttiin vahvasti elementtirakentamiseen ja vilkas rakentaminen jatkuikin aina 1990-luvun lamaan asti. (Asunto-osakeyhtiörakentaminen 1800-luvun lopulta nykypäivään 2012.)

Asunto-osakeyhtiöjärjestelmä on täysin ainutlaatuinen Suomessa, ja koska aineisto on kerätty suomalaisista yhtiöistä ja kehitettävä tuote on tarkoitettu kotimaan markkinoille, pohjautuu opinnäytetyön teoriaosuuskin käytännössä kokonaan suomalaisten yhtiöiden näkökulmasta.

Asunto-osakeyhtiöjärjestelmän myötä Suomessa asuntojen omistus on huomattavasti jakautuneempaa kuin keskimäärin muualla Euroopassa (Lujanen ym. 2017, 8). Vaikka asunto-osakeyhtiö ei ole suomalainen keksintö, on Suomi kuitenkin maailman ainoa maa, jossa asunto-osakeyhtiöjärjestelmä on suosioltaan ylivoimainen kerrostalojen omistusasuntojen hallintamuoto (Jaakkonen 2017).

Muissa maissa yleisempänä käytössä on condominium-järjestelmä, joka eroaa osaltaan suomalaisesta asunto-osakeyhtiöjärjestelmästä (Lujanen ym. 2017, 213). Condominium-järjestelmässä jokainen osakas omistaa oman huoneistonsa ja yhteiset tilat omistavat kaikki osakkaat yhdessä. Myös tontti on yhteisessä omistuksessa. Yhteisiä tiloja hoidetaan ja vakuutetaan osakkaiden yhteiseen kassaan maksamalla asumismaksuilla. (Kimmons 2016.) Condominium saattaa osoittautua asunto-osakeyhtiöjärjestelmään verrattuna ongelmalliseksi juuri yhteisten tilojen kunnan osalta. Huoneistot ovat erillisiä kiinteistöjä ja yhteiset tilat hoidetaan tavallisesti yhdistysten kautta, joihin kuuluminen voi olla vapaaehtoistakin. Toinen etu asunto-osakeyhtiöllä on se, että urakan rahoitukseen tarvittava laina voidaan hakea yhtiön eikä osakkeenomistajien nimiin. Condominiumin mallissa yhtiöllä ei asunto-osakeyhtiön tapaan ole välttämättä riittäviä vakuuksia. (Jaakkonen 2017.)

3.2 Tuloslaskelma

Keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt, joihin siis asunto-osakeyhtiöt kuuluvat, käyttävät kirjanpitoasetuksessa esitettyä omaa tuloslaskelmakaavaa (liite 2). Asunto-osakeyhtiössä saadaan kaikkien osakkaiden suostuessa laatia tilinpäätös sellaisen tuloslaskelmakaavan mukaan, jota tavallisetkin yritykset käyttävät (A 1339/1997, 4 §).

Tuotot

Osakkeenomistajat maksavat asunto-osakeyhtiölle yhtiöjärjestyksen perustein vastiketta. Peruste on tavallisesti osakkeiden lukumäärä tai osakkaan hallitsemien huoneiden neliömetrit. Vastikeryhmiä ovat hoitovastikkeet, kulutusperusteiset vastikkeet,

erillisvastikkeet sekä pääomavastikkeet, joita kutsutaan myös rahoitusvastikkeen nimellä. Mikäli yhtiön perimät vastikkeet voidaan eritellä hoito- ja pääomavastikkeisiin, esitetään pääomavastikkeet rahoitustuotoissa tuloslaskelman loppupäässä rahoitustuotoissa ja -kuluissa. (Tomperi & Keskinen 2012, 92.)

Hoitovastiketta peritään yleisesti ottaen niitä menoja varten, joihin kaikkien osakkeenomistajien on osallistuttava. Tuloslaskelmassa näkyvät vastikkeet aina sen suuruisena kuin niiden olisi pitänyt kertyä. Mikäli todellisuudessa maksetut summat poikkeavat tästä, kirjataan erotukset taseen tilien ”saamiset kiinteistön tuotoista” tai vaihtoehtoisesti ”saadut ennakot” riippuen siitä, onko vastikekertymä alittanut vai ylittänyt budjetoidun. (Mts. 92)

Pääomavastikkeita kerätään pitkävaikutteisia menoja varten, jotka aiheutuvat kiinteistön ja rakennuksen hankinnasta, rakentamisesta, peruskorjauksesta, perusparannuksesta, lisärakentamisesta tai muusta uudistuksesta (Arjasmaa & Kaivanto 2012, 125). Käytännössä pääomavastikkeilla katetaan edellä mainittujen menojen kattamiseksi otetun lainan lyhennykset, korot ja kulut.

Mikäli vastikkeita rahastoidaan, eli kirjataan yhtiön taseessa olevaan rahastoon samalla pienentäen tilikauden tulosta, on tuloslaskelman informatiivisuuden vuoksi suositeltavaa kirjata rahastoitava määrä omalle kirjanpitotililleen pienentämään vastiketuohtojen yhteismäärää (Kirjanpitolautakunnan yleisohje 2017). Asunto-osakeyhtiön osakkaille annetaan monesti mahdollisuus maksaa oma lainaosuutensa, joten pääomavastikkeiden lisäksi tuloslaskelmaan voi tulla rahoitustuottoja myös lainaosuussuoritusten muodossa. Myös lainaosuussuorituksia on mahdollista rahastoida, mikä käsitellään teknisesti samalla tavalla kuin pääomavastikkeidenkin kohdalla. (Sulamo 2014, 140–141.)

Kulutusperusteisia vastikkeiden perintä perustuu hyödykkeen kulutukseen. Tavallinen esimerkki tällaisesta on vesimaksu, jonka perusteena voi yhtiöjärjestyksen mukaan olla esimerkiksi henkilömäärä tai mittarien perusteella laskettu todellinen kulutus. (Salin 2008, 43.) Erillisvastikkeita peritään normaaleista perusteista poikkeavalla tavalla. Tarve tällaiseen järjestelyyn voi tulla, mikäli vastikkeella katettavien kunnostus- tai muutostyön tuoma etu ja kustannus ovat yhtä suuret kustakin huoneistosta.

Yhtiökokouksen päätöksen mukaan voidaan sopia, että tällaisista korjauksesta tai uudistuksesta kaikki osakkeenomistajat maksavat yhtä paljon. Maksuvelvollisuus voi olla myös koskematta kaikkia osakkeenomistajia. (Kirjanpitolautakunnan yleisohje 2017.) Tällaisesta tapauksesta esimerkkinä on laajakaistavastike, jota ei välttämättä ole edes käytössä kaikissa huoneistoissa.

Asunto-osakeyhtiö voi saada tuloja myös vuokratuottojen kautta, mikäli yhtiö vuokraa hallitsemiaan tiloja eteenpäin. Tila voi olla asuinhuoneisto tai liikehuoneisto. Huoneistojen lisäksi yhtiö voi saada vuokratuloja esimerkiksi autopaikoista. Sen sijaan Salin (2008, 44–45) toteaa, että asunto-osakeyhtiölain 8:2 mukaan hallintaan otetusta huoneistosta saadut vuokratulot eivät ole yhtiölle vuokratuottoja, koska tällaisesta tilanteesta syntyvillä tuloilla katetaan yhtiölle aiheutuneet kustannukset ja loput maksetaan osakkeenomistajalle.

Käyttökorvauksiin luetaan yhtiön perimät korvaukset sen hallinnassa olevista tiloista ja laitteista. Tyypillisiä esimerkkejä tästä ovat sauna- ja pesutupamaksut. Yhtiön omilta vuokralaisilta perityt vesimaksut luetaan myös käyttökorvauksiksi. (Salin 2008, 45.) Erottelu käyttökorvauksiin ja vastikkeisiin on tuloslaskelman informatiivisuuden lisäksi tärkeää myös siksi, koska osakkaan maksamattomat vastikkeet voivat antaa perusteen huoneiston hallintaan otolle, mitä ei käyttökorvausten maksamatta jättämisestä puolestaan voi seurata (Sillanpää & Vahtera 2011, 241). Muihin kiinteistön tuottoihin kirjataan esimerkiksi korvaus mainostilasta ja käyttöomaisuuden luovutusvoitot. (Salin 2008, 45).

Kulut

Henkilöstökuluihin kuuluvat palkat ja palkkiot sekä näistä aiheutuneet sivukulut kuten sosiaaliturvamaksu, eläkevakuutusmaksut, työttömyysvakuutusmaksut sekä muut työntekijävakuutukset. Myös kilometrikorvaukset ja päivärahat sisällytetään henkilöstökuluihin. Tavallisesti asunto-osakeyhtiölle aiheutuu henkilöstökuluja hallituksen kokouspalkkioista sekä isännöinnin palkkiosta, mikäli isännöintipalvelua ei ole ostettu ennakonperintäkisterissä olevalta yritykseltä. (Salin 2008, 46.) Yhtiön palveluksessa voi olla myös talonmies tai siivooja, joille maksetaan palkkoja tai palkkioita (Suulamo 2014, 136).

Hallintokuluihin kirjattavia kustannuksia ovat esimerkiksi isännöinti, kirjanpito ja tilintarkastus. Edellä mainitut kuluerät kirjataan hallintokuluihin vain, jos maksun saaja on merkitty ennakkoperintörekisteriin. (Tomperi & Keskinen 2012, 93.) Muita hallintokuluja ovat muun muassa kokous-, posti-, toimistotarvike-, perintä- ja pankin maksuliikennekulut (Salin 2008, 48).

Käytön ja huollon kulut muodostuvat sopimukseen tai erillislaskutukseen perustuvista kustannuksista. Tähän kuuluvat muun muassa kiinteistöhuoltoyhtiölle suoritettavat maksut sekä sähkö-, puhelin-, antenni-, kaapelitelevisiokuluja, sekä hissijärjestelmän kulut. Lisäksi ryhmään kirjataan myös pelkkiä tarvikekuluja, kuten lamppujen, nimikylttien ja avainten hankinnasta. (Isännöinnin käsikirja 2015, 196.) Sen sijaan ulkoalueiden hoidon kulut eritellään käytön ja huollon kuluista. Tähän kirjataan erinäisiä piha-alueen hoito- ja ylläpitokustannuksia. Myös siivouksesta aiheutuneet kulut kirjataan omana ryhmänään. (Suulamo 2014, 136.)

Lämmitys, vesikulut, sähkö ja kaasu, kiinteistövero, yhtiön maksamat vuokrat sekä jätehuollon kustannukset ovat sisällöltään selkeitä eriä, joissa laskutus tapahtuu yleensä säännöllisesti ja perustuu sopimukseen. Näissä erissä on huolehdittava jaksotusten menevän oikein. Lämmitystä ja sähköä koskevat liittymismaksut kirjataan kuitenkin tuloslaskelman sijasta taseeseen (Suulamo 2014, 155).

Vakuutusmenoihin kirjataan kiinteistön maksamat vakuutusmaksut kuten kiinteistön täysarvovakuutus ja talkoovakuutus. Saadut korvaukset vakuutusyhtiöltä eritellään omalle kirjanpitolililleen korjauskulujen tiliryhmään, joten näillä ei ole vaikutusta tuloslaskelmassa esitettyjen vakuutusmenojen määrään (Isännöinnin käsikirja 2015, 197.)

Korjauskulut sisältävät rakennusten, koneiden ja laitteiden korjauksista aiheutuneet kulut. Myös välittömästi näihin liittyvät hallinnolliset kulut tulisi kirjata korjauskuluihin. Kirjanpitolautakunta suosittelee korjauskulujen esittämistä tuloslaskemassa bruttomääräisinä, mikä tarkoittaa, että mahdolliset taseeseen aktivoinnit sekä saadut korvaukset ja avustukset tulisi esittää erillään. (Suulamo 2014, 137.)

Poistot esitetään tuloslaskelmassa jaettuna rakennusten ja rakennelmien, koneiden ja kaluston sekä muiden pitkävaikutteisten menojen poistoihin (Suulamo 2014, 139).

Kirjanpitovelvollisen toiminnan perustuessa kiinteistön hallintaan saa pysyviin vastaviin kirjatun hyödykkeen hankintamenon poistaa vaikutusaikanaan ilman ennalta laadittua suunnitelmaa. Poistamisessa on kuitenkin noudatettava jatkuvuutta ja johdonmukaisuutta (Kirjanpitolaki 5:12 §.) Asunto-osakeyhtiön ei siten tarvitse tehdä suunnitelman mukaisia poistoja. Mikäli yhtiö kuitenkin tekee suunnitelman mukaiset poistot, kirjataan mahdollinen poistoeron muutos eli yli- tai alipoisto tuloslaskelman kohdassa tilinpäätössiirrot.

Rahoituskulut koostuvat vieraan pääoman kustannuksista. Tähän kirjataan lainakorkojen lisäksi muun muassa lainojen nosto- ja hoitokulut sekä kiinnityskulut. (Suulamo 2014, 141.) Pääomavastikkeilla ja hoitovastikkeilla katettavia lainan korkoja ja kuluja tulee kuitenkin seurata kirjanpidossa erillään. Hoitovastikkeilla voidaan kattaa sellaisten lainojen kustannuksia, joissa osakkailla ei ole mahdollisuutta maksaa osuuttaan lainasta. Lisäksi ostovelosta aiheutuneet viivästyskorkokulut kuuluvat hoitovastikkeille katettavaksi. (Tomperi & Keskinen 2012, 94.)

3.3 Tase

Asunto-osakeyhtiö laatii taseen kiinteistön tasekaavan mukaisesti (A 1339/1997). Tasekaava on periaatteessa yhtenäinen kaikille kirjanpitovelvollisille, mutta alaryhmiin sisältyvistä eristä on käytettävä toiminnan luonteeseen sopivia nimikkeitä.

Asunto-osakeyhtiöiden tase jakautuu normaalin tasekaavan mukaan vastaavaan ja vastattavaan. Vastaavaa puolen eriä ovat aineettomat ja aineelliset hyödykkeet, sijoitukset, vaihto-omaisuus, saamiset, rahoitusarvopaperit sekä rahat ja pankkisaamiset. Edellä mainituista eristä vaihto-omaisuutta ei yleensä esiinny ollenkaan asunto-osakeyhtiön taseessa. Aineettomien oikeuksien erä ei myöskään ole tyypillisesti kovin suuri. Sen sijaan aineelliset hyödykkeet, joihin kirjataan tontti, rakennukset, rakennelmat, asfaltointi, keskeneräiset hankinnat, koneet ja kalusto, muodostavat hyvin suuren erän. Sijoituksia voi olla esimerkiksi puhelin-, huolto- tai autopaikkayhtiöiden osakkeet. Saamisissa asunto-osakeyhtiöllä on myyntisaamisten tilalla vuokra- ja vastikesaamiset, jotka nimensä puolesta sopivat paremmin yhtiön luonteeseen. Saamisiin kirjataan muiden kirjanpitovelvollisten tavoin myös muita saamisista sekä jaksotuksista

johtuvia siirtosaamisia. Rahoitusarvopaperit, joihin kirjataan mahdolliset yhtiön tilapäiset sijoitukset, sekä rahat- ja pankkisaamiset eivät sisällä asunto-osakeyhtiöiden osalta poikkeuksia muiden yhtiöiden vastaaviin tase-eriin. (Suulamo 2014, 151, 154–157.)

Taseen vastattavaa puoli jakautuu omaan pääomaan, tilinpäätössiirtojen kertymään, pakollisiin varauksiin sekä lyhyt- ja pitkäaikaiseen vieraaseen pääomaan (mts. 158). Oma pääoma voidaan vielä jakaa sidottuun ja vapaaseen omaan pääomaan. Sidottua omaa pääomaa lain mukaan ovat osakepääoma, rakennusrahasto, kirjanpitolain mukainen arvonkorotusrahasto, käyvän arvon rahasto sekä uudelleenarvostusrahasto. Muut erät, myös yhtiöjärjestyksen perusteella tai yhtiökokouksen päätöksellä perustettu lainalyhennysrahasto, ovat vapaata omaa pääomaa. Muita tavallisia vapaan pääoman eriä ovat voittovarot sekä sijoitetun vapaan pääoman rahasto. (Kirjanpitolautakunnan yleisohje 2017, 13–14.) Tilinpäätössiirtojen kertymä jakautuu vapaaehtoiisiin varauksiin ja poistoeroon. Asuintalovaraus on tavallinen esimerkki vapaaehtoisesta varauksesta. (Suulamo 2014, 159.) Kuten jo aiemmin todettiin, asunto-osakeyhtiön ei tarvitse tehdä suunnitelman mukaisia poistoja. Näin olleen kertynyt poistoero ei ole kovin yleinen erä. Pakollisia varauksia ovat eläkevaraukset, verovaraukset ja muut pakolliset varaukset (mts. 159).

Yli vuoden kuluttua tilikauden päättymisestä erääntyvät velat ovat pitkäaikaista vierasta pääomaa. Pääsääntöisesti nämä ovat rahoituslaitoslainoja. Näiden lisäksi pitkäaikaiseen velkaan voi kuulua myös eläkevakuutusyhtiöltä saadut eläkelaina, jotka kuitenkin ovat etenkin pienellä asunto-osakeyhtiöllä harvinaisia. Tilinpäätöksessä on siirrettävä seuraavan tilikauden lyhennysten määrä lyhytaikaiseen vieraaseen pääomaan, joten sama laina voi olla esitettyä kummassakin erässä. (Salin 2008, 40.) Kirjanpitolautakunnan yleisohjeen (2009) mukaan myös luotollisen tilin käytetty limiitti voidaan esittää pitkäaikaisissa veloissa, mikäli sille ei ole määritelty tarkkaa eräpäivää tai eräpäivä on yli vuoden kuluttua tilinpäätöksestä. Lyhytaikaisiin velkoihin kuuluvat rahoituslaitoslainojen lisäksi saadut ennakot, joihin kirjataan osakkailta etukäteen saadut vastikkeet, vuokrat ja käyttökorvaukset. Muita lyhytaikaisen vieraan pääoman eriä ovat ostovelat, muut velat ja jaksotuksista aiheutuvat siirtovelat. (Suulamo 2014, 160–161.)

3.4 Liitetiedot

Kirjanpitolain mukaan tilinpäätöksen tulee antaa oikea ja riittävä kuva yhtiön toiminnan tuloksesta sekä taloudellisesta asemasta. Tämän vuoksi asunto-osakeyhtiönkin on annettava liitetiedot tilinpäätöksessään. Asunto-osakeyhtiöt ovat pääasiassa kirjanpitolaissa tarkoitettuja pien- tai mikroyrityksiä. Pienyrityksen liitetiedoissa esitetään ainakin seuraavat erät (PMA 3: 1:12§)

- arvostus- ja jaksotuseriaatteet
- olennaiset poikkeavat erät
- tilikauden jälkeiset olennaiset tapahtumat
- selitys arvonkorotuksista
- tiedot käypään arvoon merkityistä omaisuuseristä
- myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua erääntyvät pitkäaikaiseen vieraaseen pääomaan kuuluvat velat
- annetut vakuudet sekä taseen ulkopuoliset vastuut ja sitoumukset
- emoyrityksen nimi ja kotipaikka
- lainat hallintoelimiin kuuluville henkilöille sekä heidän puolestaan annetut sitoumukset
- liiketoimet intressitahojen kanssa
- henkilöstön keskimääräinen lukumäärä tilikauden aikana
- omien osakkeiden hankinnat ja luovutukset.

Mikroyrityksien liitetietovaatimukset ovat samat lukuun ottamatta käyvän arvon mukaista arvostamista (Mt. 4:4§).

Liitetiedoissa tulee kuitenkin huomioida oikean ja riittävän kuvan velvoite, jonka johdosta pienyrityksen on esitettävä myös edellä mainittujen kohtien lisäksi tietoja, mikäli nämä ovat olennaisia oikean ja riittävän kuvan saamiseksi. Mikroyrityksiin luettavien yhtiöiden ei ole pakko esittää liitetiedoissaan muita kuin ylempänä luetellut kohdat. (Kirjanpitolautakunnan yleisohje 2017.)

3.5 Toimintakertomus

Asunto-osakeyhtiölain kymmenennessä luvussa todetaan asunto-osakeyhtiöllä velvollisuus laatia toimintakertomus ja määritellään tiedot, jotka toimintakertomuksessa ainakin tulee esittää. Lisäksi kirjanpito- ja osakeyhtiölaista tulee joitakin tähän liittyviä säännöksiä. Asunto-osakeyhtiössä hallitus ja isännöitsijä laativat toimintakertomuksen (Suulamo 2014, 199).

Toimintakertomukseen on sisällytettävä tiedot yhtiövastikkeen käytöstä, jos vastike on voitu periä eri tarkoituksiin eri perustein. Kuten tuloslaskelman käsittelyn yhteydessä todettiin, eri vastikkeita ovat muun muassa hoitovastikkeet, lainan lyhennyksiä ja kuluja varten kerättävät pääomavastikkeet sekä vesi- ja erillisvastikkeet. Käytännössä tämä kohta toimintakertomuksesta esitetään vastikerahoituslaskelmana, joka on rahavirtalaskelma eri vastiketuloista ja niistä katettavista menoista. Laskelman avulla varmistetaan, että kutakin vastiketta käytetään vain tarkoituksen mukaisiin menoihin. (Mts. 217.)

Tiedot olennaisista tapahtumista tilikaudella ja tilikauden päättymisen jälkeen on kerrottava toimintakertomuksella. Tehdyt tärkeät päätökset, yhtiöjärjestyksen muutokset, isännöitsijän vaihtuminen, käyttöomaisuushankinnat ja suuret korjaushankkeet ovat esimerkkeinä tällaisista tapahtumista. Myös tässä kohtaa nousee esille tilinpäätöksen yleinen periaate antaa yhtiöstä oikea ja riittävä kuva. (Mts. 221–222.)

Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä tarkoittaa asunto-osakeyhtiön kohdalla erityisesti asioita, joilla on merkittäviä kustannusvaikutuksia, kuten kunnossapito- ja uudistushankkeet. Tilikauden päättymisen jälkeenkin ilmennyt tai selkeästi ennakoitavissa oleva olennainen ja poikkeava kustannuskehitys tulisi mahdollisuuksien mukaan esittää tässä kohdassa. (Arjasmaa & Kaivanto 2012, 134.) Hallituksen on myös esitettävä kirjallinen selvitys sellaisesta yhtiön kunnossapidon tarpeesta, joka olisi tarpeen yhtiökokousta seuraavan viiden vuoden aikana ja joka vaikuttaa olennaisesti osakehuoneiston käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin kustannuksiin (Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009 3 §).

Toimintakertomuksella esitetään myös tiedot talousarvion toteutumisesta sekä riittävä selvitys olennaisiin poikkeamiin talousarvion ja toteumien välillä. Numeerisessa

muodossa esitettävä talousarviovertailu ei siis yksinään riitä, vaan selvitysvelvollisuus tarkoittaa käytännössä, että poikkeama ja syy mainitaan erikseen. (Arjasmaa & Kivanto 2012, 134.)

Hallituksen esitys voittoa koskeviksi toimenpiteiksi sekä mahdollisesta muun vapaan pääoman jakamisesta pitää olla maininta toimintakertomuksella (AYOL 10:5§). Käytännössä asunto-osakeyhtiöt siirtävät lähes aina koko tuloksensa voittovaroihin eivätkä jaa muitakaan varoja, koska asunto-osakeyhtiön tarkoitus ei ole tuottaa voittoa.

Yhtiön omaisuuden kohdistuvista kiinnityksistä ja pysyvistä rasitteista, joita ovat esimerkiksi kiinteistöön kohdistuvat erilaiset käyttöoikeudet, sekä panttikirjojen sijainnista tulee kertoa toimintakertomuksella. Panttikirjakohtainen erittely voidaan tehdä myös liitetiedoissa, jolloin toimintakertomuksessa viitataan tähän erittelyyn. (Suulamo 2014, 220–221.) Asunto-osakeyhtiön mahdollisesti ottama pääomalinasta tulee toimintakertomuksella ilmetä pääasialliset lainaehdot ja lainoille kertynyt kuluksi kirjaamaton korko (mts. 220).

3.6 Asunto-osakeyhtiön kulurakenne

Tässä osiossa on tarkoitus pureutua syvemmin suomalaisten asunto-osakeyhtiöiden kulurakenteeseen hoitokulujen osalta. Kulurakenteesta haluttiin luoda hyvä yleiskuva, joten sitä on käsitelty kaikkien asunto-osakeyhtiöiden kesken. Tuloslaskelman rakenne on hieman erilainen riippuen eri tekijöistä, kuten yhtiön kotipaikkakunnasta, iästä, siitä onko kyseessä kerros- vai rivitalo ja sijaitseeko tämä omalla vai vuokratontilla. Tämän pääluvun aiemmassa vaiheessa käsiteltiin yleispätevästi tuloslaskelman erät sisältöineen.

Vuonna 2016 asunto-osakeyhtiöiden hoitokulut olivat keskimäärin 4,40 euroa kuukaudessa huoneistoneliötä kohti. Vuodessa tämä tekee 52,80 euroa huoneistoneliötä kohti. Kerrostaloasunnoissa, joita on myös selvästi suurin osa opinnäytetyön aineistossa, hoitokulut olivat 5,13 euroa kuukaudessa huoneistoneliötä kohti, mikä tekee vuositasolla 61,56 euroa. Rivitalojen kustannukset jäivät selvästi tämän alle ollen 4,04 euroa neliometriä kohden kuukaudessa eli 48,48 euroa vuodessa. Kokonaisuudessaan hoitokulujen kasvu oli vuosien 2015 ja 2016 välillä ollut 3,3 prosenttia

(Asunto-osakeyhtiöiden hoitokulut nousivat vuonna 2016.) Vuosien 2014 ja 2015 välillä kasvu oli 2,7 prosenttia (Asunto-osakeyhtiöiden hoitokulut nousivat vuonna 2015). Suhteellisen ison eron kerrostalojen ja kaikkien asunto-osakeyhtiöiden hoitokulujen välille aiheuttaa isolta osin lämmitysmenot, sillä kerrostalossa nämä ovat useammin asunto-osakeyhtiön maksettavana erilaisen lämmitysmuodon vuoksi.

Korjaus- sekä lämmityskustannukset ovat olleet suurimmat tuloslaskelman erät asunto-osakeyhtiöissä viime vuosina. Kummankin erän osuus on yksistään noin viidesosan yhtiön kokonaiskustannuksista korjausten ollessa näistä hieman suurempi erä. (Asunto-osakeyhtiöiden hoitokulut nousivat vuonna 2016). Toistaiseksi suurimmat rakentamisvuosikymmenet ovat olleet 1970 ja 1980 (Taloyhtiö – sovi korjausurakasta fiksusti 2014). Korjauskuluihinhan luetaan tavallisten vuosikorjausten lisäksi myös suuremmat remontit. Näihin lukeutuva tyypillinen esimerkki eli putkiremontti on usein taloyhtiön koko elinkaaren suurimpia remontteja ja tämä tehdään yleensä noin 40–50 vuotta vanhoihin putkistoihin (Nämä ovat seitsemän yleisintä kysymystä putkiremontista 2017). Täten voisi päätellä, että korjauskulujen määrä ei ainakaan tulisi kokonaiskuvassa laskemaan lähivuosina, etenkin kun kiinteistöjen ikääntyminen aiheuttaa väistämättä muitakin suuria remontteja. Putkiremontin ja muidenkin suurten urakoiden hinnat ylittävät kuitenkin moninkertaisesti niin sanottujen tavallisten vuosikorjausten euromäärän. Lämmityskustannusten määrä riippuu energian hinnan lisäksi luonnollisestikin myös ulkolämpötiloista.

Vesikulut, hallintokulut sekä käytön ja huollon kustannukset muodostavat kukin suunnilleen kymmenesosan asunto-osakeyhtiön hoitokuluista vesikulujen jäädessä hieman jälkimmäisiä pienemmäksi eräksi (Asunto-osakeyhtiöiden hoitokulut nousivat vuonna 2016). Veden hinta vaihtelee huomattavastikin eri kuntien välillä. Tavallisesti suurissa kaupungeissa vedestä maksetaan keskimääräistä vähemmän. (Pantsu 2015.) Koska taloyhtiöiden muut kulut ovat isommissa kaupungeissa tavallisesti suuremmat, jää vesikulujen osuus yleensä pienemmäksi. Hallintokulujen määrä on kasvanut voimakkaasti viime vuosina. Esimerkiksi vuosien 2009 ja 2014 välillä hallintokulujen kasvu oli 46 prosenttia, mikä oli huomattavasti kokonaiskustannusten kasvua korkeampi. Pitkälti tämä selittyy isännöintikulujen kasvulla, sillä noin 80 prosenttia hallin-

tokuluista voi laskea isännöintikuluihin. (Laitila 2016.) Pasasen (2017) mukaan isännöintikuluista puolestaan keskimäärin noin kolmannes menee taloushallinnon kuluihin.

Kiinteistöveron osuus hoitokuluista on liikkunut noin seitsemän ja kahdeksan prosentin välillä (Asunto-osaakeyhtiöiden hoitokulut nousivat vuonna 2015). Kunnat saavat määrittää itse kiinteistöveron määrän, kuitenkin sallituissa puitteissa. Vuosien 2010 ja 2015 välillä kiinteistöverotus on kokonaisuudessaan kiristynyt jopa 37 prosenttia (Laitila 2016).

Sähkön ja kaasun sekä jätekulujen erät ovat kumpikin muutaman prosentin suuruisia erinä hoitokustannuksista yhteismäärästä. Näiden osuudet kustannuksista ovat pysyneet kutakuinkin samoina tämän vuosikymmenen aikana (Asunto-osaakeyhtiöiden hoitokulut nousivat vuonna 2015.)

Vakuutuskulut muodostavat niin ikään muutaman prosentin osuuden hoitokuluista, kuitenkin keskimäärin hieman vähemmän kuin sähkö ja kaasu sekä jätekulut. Vakuutusmaksujen absoluuttinen määrä ovat kasvaneet vain maltillisesti tämän vuosikymmenen aikana ja suhteellinen osuus kuluista on pysynyt samanlaisena. (Mt.)

Ulkoalueiden hoito sekä siivouskustannukset ovat parin prosentin luokkaa hoitokuluista. Ulkoalueiden hoitokustannukset ovat jopa absoluuttisellakin tasolla pienentyneet tämän vuosikymmenen aikana. Siivouskulujen osuus sen sijaan on pysynyt suhteellisen tasaisena ja määrällisesti kasvua on tapahtunut viime vuosina vain vähän. (Mt.)

Tonttivuokrat voivat joissain tapauksessa muodostaa asunto-osaakeyhtiölle erittäinkin suuren kuluerän. Tätä kuluerää ei kuitenkaan ole läheskään kaikilla asunto-osaakeyhtiöillä, jonka vuoksi tämä jätettiin suhteellisten osuuksien vertailussa pois.

4 Asunto-osaakeyhtiön talouden suunnittelu ja hoitaminen

Kirjanpidon ja tilinpäätöksen laatimisen lisäksi asunto-osaakeyhtiön talouden hoitamiseen liittyy muitakin seikkoja. Tässä luvussa on käsitelty taloudenhoitoon liittyviä toimia, joita varten kehitettävää tuotetta voisi mahdollisesti hyödyntää. Talousarvio käydään läpi sisältöineen ja laatimistekniikoineen. Maksuvalmiudessa käsitellään

syitä mahdollisiin likvideettiongelmiin sekä ratkaisuja näihin. Sopimusten kilpailutuksia käsitellään yleisellä tasolla sekä siitä näkökulmasta, kuinka tärkeää ja hyödyllistä kunkin erän kilpailutus on.

4.1 Talousarvio

Talousarvio sisältää asunto-osakeyhtiön tilikauden suunnitelman euromääräisesti. Laadinta kuuluu tavallisesti isännöitsijän ja hallituksen tehtäviin, jotka esittävät sen yhtiökokoukselle vahvistettavaksi. Toimintakertomuksessa tulee antaa selvitys talousarvion toteutumisesta, Talousarvioon määritetään arvioidut menot, jonka pohjalta voidaan määrittää vastikkeet ja muut osakkailta perittävät maksut. Yhtiöjärjestyksessä on määritetty vastikkeiden perinnän perusteet. (Isännöinnin käsikirja 2015, 190–191.) Näin ollen talousarvioon syötetään tämän perusteella perittävän vastikkeen suuruus esimerkiksi huoneistoneliötä tai osaketta kohti. Talousarviolla ei ole muotosäännöksiä, mutta vertailukelpoisuuden varmistamiseksi se on hyvä laatia tuloslaskelmakaavaa noudattaen (Talousarvion laatiminen N.d). Poistoja ei kuitenkaan ole yleensä syytä kirjata talousarvioon, koska ne ovat enemmänkin verotettavan tulon välttämiseksi tehty tilinpäätöstekninen erä (Isännöinnin käsikirja 2015, 199).

Talousarvion laadinta aloitetaan monesti isännöitsijän toimesta jo loppuvuodesta ke- räten palveluntuottajien hinnankorotusilmoituksia. Sopimuksiin perustuvat kiinteät kustannukset, kuten isännöinti, vakuutukset ja kiinteistövero, ovat helposti arvioitavissa. Sen sijaan kulutukseen perustuvat vesi-, sähkö, ja lämmityskustannukset ovat vaikeammin arvioitavissa ja toisekseen nämä aiheuttavat kiinteitä kustannuksia huomattavasti suuremmat menot. Kulutusarviot perustuvatkin monesti usean vuoden toteumiin. Myös korjauskustannusten arvioiminen on vaikeaa, sillä kaikkia toimenpiteitä ei voi tietää talousarvioita laadittaessa. (Kupila 2016.)

Talousarvio voidaan siis tehdä käyttämällä hyödyksi edellisen tilinpäätöksen tuloja ja menoja kustannuskehitykset huomioiden. Tällöin kyseessä on ennemminkin vanhan tiedon muokkaaminen tulevaisuuteen mekaanisen päivityksen avulla kuin pyrkimys vaikuttaa kehitykseen. Sen sijaan talousarviota voisi lähteä liikkeelle nollabudjetoinnin periaatteella, jolloin jokainen kuluerä kyseenalaistetaan ja selvitetään niiden yksi-

tyiskohtaiset perusteet. Kuluerien välttämättömyyttä ja riippuvuutta tulisi myös selvittää. Esimerkiksi lämmönkulutus voi pienentyä tehtyjen toimenpiteiden, kuten lasien vaihdon seurauksena. Asunto-osaakeyhtiöllä mahdollisesti oleva toimintasuunnitelma vaikuttaa myös talousarvioon, esimerkiksi isojen korjaushankkeiden osalta. (Isännöinnin käsikirja 2015, 191, 195, 197.)

Kun menot on saatu kirjattua talousarvioon, ryhdytään arvioimaan tuottojen puolta. Muut hoitotuotot, kuten yhtiön perimät vuokrat ja käyttökorvaukset, arvioidaan ennen hoitovastikkeiden määrittämistä. Vuokrat ja käyttökorvaukset tulee eritellä talousarviolla tai mahdollisesti erillisellä liitelomakkeella. Näiden jälkeen hoitovastikkeiden suuruus voidaan määrittää arvioitujen hoitokulujen, muiden hoitotuottojen sekä budjetoidun yli- tai alijäämän avulla. Kesken tilikauden tapahtuva mahdollinen vastikkeen muutos tulisi näkyä laskelmissa, esimerkiksi kirjaamalla vastiketuet eri riveille ennen ja jälkeen muutoksen. (Mts. 199–200.)

Lainojen lyhennyksiin ja korkoihin tarvittava rahamäärä peritään pääomavastikkeina. Tätä laskettaessa huomioidaan myös edellisten kausien mahdollinen yli- tai alijäämä. (Tomperi & Keskinen 2012, 95.) Yksittäisen lainan pääomavastikkeen suuruus tavallisesti laskee loppua kohden pienentyneiden korkomenojen myötä, ellei vastiketta ole alun perin määritetty liian pieneksi. Lainojen lyhennyksissä huomioidaan vain laina-ehtoisten mukaiset lyhennykset, eli osakkaiden maksamia huoneistokohtaisia lainanlyhennyksiä ei huomioida talousarviossa (Isännöinnin käsikirja 2015, 200). Näillähän ei ole asunto-osaakeyhtiölle tulosvaikutusta, koska osakkaan maksama lainaosuusoritusta tulee ainoastaan väliaikaisesti asunto-osaakeyhtiön tilille, joka tilittää sen edelleen lainantarjoajalle.

4.2 Maksuvalmiussuunnittelu

Maksuvalmiuden suunnittelulla huolehditaan talousarviovuoden rahavirtojen yhteensovittamisesta. Taloyhtiöiden tuotot kertyvät yleensä tasaisesti tilikauden aikana, mutta kulupuolelle syntyy joitakin piikkejä. Ajallisesti keskittyneitä eriä ovat esimerkiksi kiinteistövero ja vakuutusmaksut. Lisäksi lämmityskulut vaihtelevat tilikauden aikana, mutta myös eri vuosien välillä ilmalämpötilojen ja yksikköhintojen muutosten vuoksi. Keinoja maksuvalmiuden hallintaan ovat pitää jatkuvassa käytössä niin

sanottua puskuria sekä yhtiökokouksen päättämä valtuutus hallitukselle ylimääräisen vastikkeen perimisestä. Luotollista pankkitiliäkin voidaan käyttää, josta tosin aiheutuu yhtiölle korkokuluja. Hyvin laadittu talousarvio edesauttaa myös maksuvalmiuden pysymistä hyvänä. (Isännöinnin käsikirja 2015, 189.) Maksuvalmiutta pystyy arvioimaan vastikerahoituslaskelman avulla, pelkkä pankkitilin saldo ei sinällään kerro suoraan mitään. Maksuvalmiuden turvaamiseksi talousarvio kannattaisi tehdä ylijäämäiseksi. Tilillä olisi hyvä olla kolmen kuukauden yhtiövastikkeet ylimääräisten menojen varalta. (Onko taloyhtiön talous kunnossa 2017.)

4.3 Sopimusten kilpailuttaminen

Asunto-osakeyhtiöllä on monenlaisia sopimuksia palveluntarjoajien kanssa. Kilpailuttamalla näitä, voi yhtiö saada aikaan merkittäviäkin säästöjä. Hyvissä taloyhtiöissä kilpailutetaan suunnitelmallisesti ja säännöllisesti kaikki sopimukset, kuten lainat, vakuutukset, isännöinti, huolto ja sähkö (Perusasiat kuntoon - taloyhtiöt säästävät kilpailuttamalla 2016).

Osakkaat voivat säästää jopa tuhansia euroja, mikäli asunto-osakeyhtiön lainat kilpailutetaan. Asunto-osakeyhtiöiden lainamäärät ovat kasvaneet viime aikoina pääosin isojen korjaushankkeiden myötä. Myös jatkuva lasku yksityishenkilöiden asuntolainojen korkovähennysoikeudessa heidän verotuksessaan vaikuttaa tähän, sillä tämä vähentää taloyhtiöiden kautta velkaantumisen epäedullisuutta. Taloyhtiöt saavat Suomen Hypoteekkiyhdistyksen mukaan hankkeisiin pienemmällä marginaalilla lainaa kuin mitä osakkaat saivat. Suuret taloyhtiölainat ovat siis entistä yleisempiä nyt ja jatkossa ja asettavat yhtiön johdolle kovia vaatimuksia kilpailutusten suhteen. (Hertsi 2016.) Noin 80 % lainojen marginaaleista sijoittuvat välille 0,6 % - 1,8 %. Tyypillisen vaihteluvälin ylin luku on siis kolminkertainen alimpaan verrattuna. Kuitenkin esimerkiksi joka neljäs taloyhtiö kysyy lainatarjouksen vain yhdeltä pankilta. (Perusasiat kuntoon - taloyhtiöt säästävät kilpailuttamalla 2016.)

Vakuutusten kilpailutuksessa kannattaa hinnan lisäksi ottaa huomioon vakuutusedot, joten kilpailutusta ei siis välttämättä kannata tehdä pelkän hinnan vuoksi. Ehtoja voi kuitenkin vertailla eri vakuutusyhtiöiden välillä. Vakuutuksen hintaan vaikuttaa

useita tekijöitä, kuten rakennuksen kuutiutilavuus, paloluokka, rakennuksen ikä, suo-
jaustaso ja tehdyt korjaukset. Taloyhtiön johto voi itse kilpailuttaa vakuutukset tai
käyttää vakuutusmeklaria vertailujen tekemisessä. (Isännöinnin käsikirja 2015, 145.)
Vakuutusten kilpailuttamisen järjestyminen riippuu myös suurien remonttien ajankoh-
dasta. Esimerkiksi muutamaa vuotta ennen putkiremonttia vakuutuksia ei suositella
kilpailutettavan, koska tällöin hinta ja omavastuuosuus muodostuvat yleensä suu-
riksi. Vastaavasti putkiremontin jälkeen vakuutusmaksut pienenevät kymmeniä pro-
sentteja, jolloin kilpailutus voi olla järkevää. Kokonaisuudessaan vakuutusmaksujen
osuus kustannuksista on keskimäärin varsin pieni, mikä sekä tukisi vakuutusyhtiön
valintaa ensisijaisesti ehtojen perusteella. (Kupila 2014.)

Asunto-osakeyhtiölain 20 §:n mukaan hallitus valitsee isännöitsijän ja sillä on myös
oikeus erottaa isännöitsijä. Täten isännöinnin kilpailutusprosessikin on hallituksen
vastuulla. Ovenian vuosina 2015–2016 teettämän kyselyn mukaan isännöinnin kilpai-
lutus ei ole kuitenkaan kovin aktiivista. Joka viides taloyhtiö ei ole yli kymmeneen
vuoteen kilpailuttanut isännöintiä ja noin puolet on käyttänyt saman isännöitsijän
palveluksia yli viisi vuotta. Kilpailuttamisessa on kuitenkin alueellisia eroja, sillä Etelä-
Suomessa isännöitsijän vaihtuminen on tiheämpää kuin muualla Suomessa (Joka vii-
des taloyhtiö ei ole kilpailuttanut isännöintiään yli 10 vuoteen n.d). Kuten aiemmin
todettiin, hallinnon osuus asunto-osakeyhtiön kokonaiskustannuksista on kymmenen
prosentin luokkaa ja isännöinnin osuus hallintokuluista noin 80 %. Kun joitakin tiettyi-
hin toimenpiteisiin ja korjauksiin liittyviä erillisveloituksia voidaan kirjata hallintokulu-
jen lisäksi myös esimerkiksi korjausryhmään, on isännöinnin osuus menoista jo koh-
talainen. Taloyhtiön isännöintipalvelun tarpeeseen vaikuttavat muun muassa taloyh-
tiön koko, ikä ja kunto (Hallituksen muistilista isännöinnin kilpailutukseen n.d).

Asunto-osakeyhtiön urakat muodostavat merkittävän osuuden yhtiön menoista.
Tästä huolimatta remonttiurakoita ei kilpailuteta kaikissa taloyhtiöissä, vaan tarjous
pyydetään vain yhdeltä yhtiöltä tai urakka saatetaan jopa suoriltaan antaa tuttav
yritykselle. Taloyhtiön hallituksen tehtäviin kuuluu urakoiden kilpailuttaminen ja tar-
jous olisikin suositeltavaa pyytää ainakin kolmelta toimijalta. Sopimuksessa tulisi
määritellä myös mahdollisimman tarkkaan, mitä pitäisi tehdä ja missä aikataulussa.
(Palovaara 2013.) Kilpailutuksen tärkeyttä taloyhtiön johdon näkökulmasta korostaa

myös se, että johto voi joutua vahingonkorvausvelvollisuuteen epäedullisesta urakkasopimuksestakin, mikäli ei voida osoittaa päätösten perustuvan asianmukaiseen harkintaan ja selvitykseen (Arjasmaa & Kaivanto 2012, 216). Yhtiön ei tarvitse valita automaattisesti edullisinta tarjousta, mikäli tehty valinta pystytään perustelemaan yhtiön edun kannalta järkeväksi (Lautala 2016).

Kiinteistöhoitopalveluita ostetaan suurimmaksi osin ulkopuoliselta huoltoyhtiöltä. Tyytymättömyys palvelun hintaan tai laatuun on yleinen syy kilpailuttamiselle. Huoltoyhtiön vaihtamisen lisäksi yksi vaihtoehto on myös nykyisen huoltosopimuksen muuttaminen. (Taloyhtiöt tarvitsevat asiantuntemusta kiinteistönhoidon kilpailutuksessa 2017.) Kiinteistöhuoltoyhtiölle maksetaan korvauksia sopimukseen perustuen sekä mahdollisista erillisvelotettavista töistä (Isännöinnin käsikirja 2015, 358-359). Pieneltäkin tuntuva säästö kuukausihinnassa voi tuoda ajan myötä suurenkin säästön taloyhtiölle. Toisekseen on hyvä vertailla, onko toimenpide eri sopimuksissa perusveloitukseen sisältyvää vaiko erillisveloitettavaa.

Sähkön kilpailutuksen hoitaa yleensä isännöitsijä. Kilpailuttamalla sähkösopimuksen, voi taloyhtiö säästää selviä summia. Eri yhtiöiden vertailemisen lisäksi vaihtoehtona on myös pörssisähkön suora osto. (Karismo 2015.) Lämmitystä, joka on sähköä huomattavasti oleellisempi erä taloyhtiölle, ei voida kilpailuttaa lämmitysmuodon ollessa kaukolämpö, koska tämä on ostettava oman alueen kaukolämpöyhtiöltä (Energia ja vesikulujen vaikutus taloyhtiön hoitokuluihin 2016).

5 Tutkimuksen toteutus ja tulokset

Tässä luvussa käydään tutkimuksen toteutus käytännössä. Luku jakaantuu kolmeen alalukuun, jossa ensimmäisessä analysoidaan kerättyjä tuloslaskelmaeriä suhteessa perustietoihin. Toinen alaluku keskittyy tuotteen käytännön rakentamiseen ja kolmannessa pohditaan erilaisia kehittämisideoita tuotteen jatkokehitystä ajatellen.

5.1 Aineiston jaottelu ja tuloslaskelmaerien analysointi

Kyselyssä kerättyjä tässä tutkimuksessa käytettyjä taustamuuttujia olivat yhtiön perustamisvuosi, sijainti sekä kokoluokka. Teoriaosuuteen viitaten sekä isännöitsijöiden kanssa keskustelun jälkeen katsottiin järkeväksi jakaa perustamisvuodet kolmeen

luokkaan. Ensimmäinen luokka käsittää vanhat yhtiöt eli ennen vuotta 1960 perustetut yhtiöt. Toinen luokka kokoa yhteensä vuosina 1960–1989 perustetut yhtiöt, joissa muun muassa suuremmat korjaukset ovat enimmäkseen ajankohtaisia. Kolmas ikäluokka muodostuu uusista eli 1990 tai sitä myöhemmin perustetusta yhtiöistä.

Sijainnit jaettiin pääkaupunkiseutuun ja muuhun Suomeen. Kerätystä aineistosta selvä enemmistö olikin juuri pääkaupunkiseudulla sijaitsevia yhtiöitä. Helsinki, Espoo, Vantaa ja Kauniainen päädyttiin yhdistämään puhelinhaastattelusta saatujen neuvojen perusteella. Toisekseen otoskoko ei kuitenkaan kokonaisuudessaan ole niin iso, että muutkin taustamuuttujat huomioon ottaen sijaintia ei olisi voinut jakaa kovinkaan moneen osaan.

Yhtiöt on vielä jaettu pieniin ja suuriin yhtiöiden käyttäen rajana 2000 neliömetrin pinta-alarajaa. Jako pieniin ja suuriin yhtiöihin tehtiin hypoteesin pohjalta, että pienemmissä yhtiöissä kustannukset yksikköä kohti olisivat pääosin suuremmat. Kaikki kustannukset eivät kasva lineaarisesti, sillä pienissäkin yhtiöissä vaaditaan tietyt perustoimet, kun taas suuremmissa yhtiöissä voi saada niin sanottua volyyमितua esimerkiksi hallinnon ja huollon kustannuksissa. 2000 neliömetriä jakaa aineiston melko hyvin kahtia ja toisekseen tähän saatiin puhelimesta haastatellulta isännöitsijältä ja Dextilin toimitusjohtajalta suositus.

Käytännön toteutus aloitettiin Excelissä, jossa kerätty aineisto oli Excel-kyselyn jäljiltä. Aineisto käytiin läpi kirjoitusvirheiden ja selvien näppäilyvirheiden varalta, joista tehtiin korjaukset. Selviä virheitä oli esimerkiksi yhtiöiden perustamisvuosissa. Työstämistä jatkettiin siirtämällä kukin tuloslaskelmaerä perustietoineen omaan välilehteensä. Kunkin yhtiön jokainen kerätty tuloslaskelmaerä jaettiin kyseisen yhtiön kokoluokkaa kuvaavilla perustiedoilla eli kokonaispinta-alalla (m^2), tilavuudella (m^3), huoneistojen lukumäärällä sekä asukasmäärällä eri sarakkeisiin. Suoritettujen jakolaskujen jälkeen aineistot siirrettiin vielä IBM SPSS Statistics -ohjelmaan, jotta näistä saatiin laskettua keskiarvoja ja arvioitua tarvittaessa tilastollisia merkitsevyyksiä. Sijainneille, ikäryhmille ja yhtiön kokoluokille määritettiin numeeriset arvot analyysin onnistumiseksi ohjelmassa. Keskiarvot arvioitiin validiksi mittariksi, sillä tätä on käytetty muissakin vertailutietoja tarjoavilla sivustoilla.

Kerätyn materiaalin asunto-osakeyhtiöitä tietoineen on jaettu ryhmiin edellisen kapaleen perustietojen mukaan. Työn yhtenä oleellisena vaiheena oli selvittää, miten perustiedot vaikuttavat eri tuloslaskelmaeriin. Mikäli eroavaisuuksia esimerkiksi vanhojen ja uusien yhtiöiden välillä ei havaita joissakin tuloslaskelmaerissä, voidaan nämä yhdistää lopullisessa tuotteessa, jolloin otoskokoa ei turhaan pienennetä tältä osin. Toisekseen tämä alaluku on hyödyksi myöhemmin tehtävässä arvioinnissa kerätyn aineiston eli otoksen edustavuudesta.

Tässä luvussa päätettiin esittää kukin tuloslaskelmaerä erikseen neliometriä (pinta-ala) ja kuutiometriä (tilavuus) kohden taustamuuttujien perusteella jaetuissa ryhmissä. Pinta-ala valittiin mittariksi, koska se on hyvin yleinen tekijä asunto-osakeyhtiöiden vastikkeidenkin keruussa ja toisekseen neliometriin suhteuttamista on harjoitettu monessa muissakin paikoissa, esimerkiksi tässäkin opinnäytetyössä käytetyissä lähteissä. Tätä käytetään ensisijaisena mittarina tässäkin osiossa. Tilavuus otettiin myös mukaan, koska pinta-alan tueksi haluttiin myös toinen mittari eroavaisuuksien selvittämiseksi ja tilavuus vaikuttaa jopa pinta-alaa enemmän joihinkin kustannuseriin. Teoriaosuudessa mainitun vakuutuskuuluihin vaikuttamisen lisäksi tilavuudella on merkittävää vaikutusta ainakin lämmityskustannusten kanssa. Toisaalta osassa tuloslaskelmaerissä tilavuuden merkitys on taas hyvin vähäinen. Jako pieniin ja suurin yhtiöihin tehtiin pinta-alan perusteella, joten näiltä osin kustannuksia kuutiometriä kohden ei ole syytä katsoa yhtä tarkasti, koska kaikki pinta-alaltaan pienimmät yhtiöt eivät välttämättä ole tilavuudeltaankin pienimpiä. Luvussa on siis käsitelty väliotsikoin kaikki kerätyt tuloslaskelmaerät. Kunkin kuluerän tekstimuotoista käsittelyä seuraa aina taulukko samaa erää kohti.

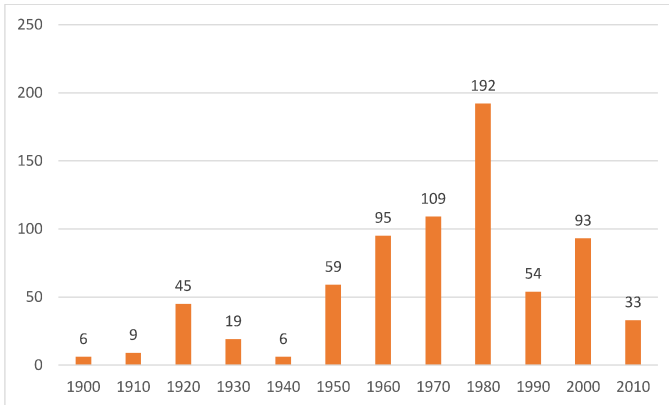
Tässä alaluvussa esitetyt luvut eivät siis sellaisenaan siirry tuotteeseen, vaan osion tarkoituksena on selvittää taustamuuttujien korrelointi eri tuloslaskelmaerissä ja olla apuna luotettavuusanalyyseissä. Osiossa on tiedostettu, ettei taustamuuttujien keskinäinen suhde ole välttämättä täysin sama, mutta tästä huolimatta ainakin selvät eroavaisuudet saadaan poimittua.

Perusjoukko

Tässä osiossa on esitetty tilinpäätöstietojen lähteenä olevien yhtiöiden jakauma sijainnin ja perustamisvuoden mukaan. Jokaisesta yhtiöistä ei saatu kyselyyn kaikkia

tietoja, minkä vuoksi kokonaismäärästä tulee hieman eri riippuen siitä, mitä asiaa on käsitelty. Kotipaikkakunnat oli syötetty yhtä lukuun ottamatta jokaiseen yhtiöön.

Alla olevassa kuviossa (kuvio 1) on esitetty jakauma vuosikymmenten mukaan. Alkuperäistä aineistoa muokattiin siis siten, että jokainen vuosiluku pyöristettiin alaspäin alimpaan kymmeneen. Otos edustaa tältä osin melko hyvin Suomen koko asunto-osakeyhtiökantaa, sillä suurimmat rakentamisvuodet 1960–1980 lukujen aikana sekä 1990-luvun lama erottuvat myös tästä aineistosta.



Kuvio 1. Otoksen jakauma ikäryhmittäin

Sijainnin mukaan yhtiöt jaettiin pääkaupunkiseutuun, johon luettiin Helsinki, Espoo, Vantaa ja Kauniainen, sekä muuhun Suomeen. Alla olevan taulukon (taulukko 1) perusteella pääkaupunkiseutu muodosti hyvin selvän enemmistön aineistosta.

Taulukko 1. Otoksen jakauma sijainnin perusteella

Sijainti	N	%
Pääkaupunkiseutu	680	87
Muu Suomi	106	13
Yhteensä	786	100

Yhtiöt jaettiin vielä pieniin ja suuriin yhtiöihin käyttäen rajana 2000 neliömetrin kokonaispinta-alaa. Pieniin yhtiöihin luokiteltavia oli aineistosta hieman suuria enemmän. Kuten taulukkoa 1 ja taulukkoa 2 vertaamalla voi todeta, pinta-alatietoja ei ollut syötetty kaikkien yhtiöiden toimesta.

Taulukko 2. Otoksen jakauma kokoluokkien välillä

Yhtiön kokoluokka	N	%
Pienet (alle 2000 m ²)	399	55
Suuret (2000 m ² ja yli)	322	45
Yhteensä	721	100

Tilikauden tuotot yhteensä

Tilikauden kokonaistuotot ovat tässä aineistossa koostuneet hoitapuolen tuotoista, eli kiinteistön tuloslaskelmakaavan (liite 2) yläosan eristä ennen hoitokatetta. Rahoitustuottoja ei siten tässä ole mukana. Kuten liitteen 1 Excel-kyselyssä mainittiin, ei myöskään hankeosuuksia laskettu tähän mukaan. Tuotoista oli tarkemmin puhuttu luvussa 3.2.

Alla olevasta taulukosta (taulukko 3) ilmenee, että muun Suomen osalta tilikauden tuotot olivat hieman suuremmat neliö- ja kuutiometriä kohden. Tulos on hieman ylilähtävä, mutta toisaalta tässä ei tehdyn T-testin perusteella havaittu tilastollista merkitsevyyttä. Sattumalle jää väistämättä sijaa muun Suomen yhtiöiden lukumäärän ollessa matalahko. Sijainteja ei täten tarvitse tältä osin erotella.

Ikäryhmiä tarkastellessa löytyi johdonmukaista hajontaa, siten että uudemmissa yhtiöissä tuotot molempia yksikköjä kohden olivat pienempiä kuin vanhemmissa. Neliometriä kohden vanhimmassa ikäryhmässä tuotot olivat selvästi muita ikäryhmiä suurempia. Ikäryhmien välisten suurien erojen johdosta nämä pitää eritellä tuotteen rakentamisessa.

Pienissä yhtiöissä todettiin olevan melko selvästi korkeammat tuotot neliometriä kohden. Tämä osoittautui T-testin perusteella myös tilastollisesti erittäin merkitseväksi eroiksi, joten yhtiön kokoluokka tulee huomioida tältä osin.

Taulukko 3. Tilikauden tuotot yhteensä

		N	Tuotto/yksikkö
Pinta-ala (m ²)	Pk-seutu	638	63,63
	Muu Suomi	83	77,35
Tilavuus (m ³)	Pk-seutu	546	17,92
	Muu Suomi	67	19,62
Pinta-ala (m ²)	Ennen 1960	142	94,36
	1960-1989	396	58,52
	Jälkeen 1990	180	57,33
Tilavuus (m ³)	Ennen 1960	125	18,26
	1960-1989	328	19,59
	Jälkeen 1990	159	14,94
Pinta-ala (m ²)	Pienet	399	72,87
	Suuret	322	55,72
Tilavuus (m ³)	Pienet	342	17,42
	Suuret	271	18,97

Kerätyt vesimaksut

Kerättyjen vesimaksujen osalta tehtiin ratkaisu jättää nollarivit pois. Kaikki yhtiöthän eivät kerää erikseen vesimaksuja, vaan tällöin vesikulut rahoitetaan muutoin. Näin ollen nollarivit vääristäisivät turhaan keskiarvoa, sillä vertailutietojen hakijan on hyödyllisempää saada tietoa vain niistä yhtiöistä, joista vesimaksuja on erikseen kerätty. Nollarivejä kerättyjen vesimaksujen osalta oli kerätyissä aineistoissa 98 kappaletta.

Pääkaupunkiseudun kerätyt vesimaksut yksikköjä kohti osoittautuivat hieman muuta Suomea suuremmiksi. Tehdyn T-testin osalta tulos oli tilastollisesti melkein merkitsevä pinta-alan suhteen. Sijainteja ei päädytty kuitenkaan erottelemaan, koska erot

olivat melko pieniä. Toisekseen vesikulujen kohdallakaan erottelua ei tehty ja otokset haluttiin tältä osin samoiksi.

Ikäryhmien kesken vanhin ryhmä erottui muista neliometriin suhteutettuna. Toisaalta yksikkökustannus ei johdonmukaisesti laskenut uudempiin yhtiöihin mennessä. Tästä tehtiin varianssianalyysi, jonka mukaan tilastollista merkitsevyyttä ei löytynyt ryhmien välillä. Ikäryhmien osalta otoskoko voidaan siten yhdistää tuotteessa.

Pienissä yhtiöissä kerätyt vesimaksut olivat neliometriin suhteutettuna hieman suuremmat kuin suurissa yhtiöissä. Tässä havaittiin T-testin perusteella myös tilastollisesti merkittävä ero. Jako toteutetaan siis myös itse tuotteessa.

Taulukko 4. Kerätyt vesimaksut

		N	Tuotto/yksikkö
Pinta-ala (m ²)	Pk-seutu	553	5,07
	Muu Suomi	69	4,29
Tilavuus (m ³)	Pk-seutu	480	1,52
	Muu Suomi	65	1,17
Pinta-ala (m ²)	Ennen 1960	110	6,96
	1960-1989	342	4,35
	Jälkeen 1990	167	4,97
Tilavuus (m ³)	Ennen 1960	99	1,46
	1960-1989	291	1,57
	Jälkeen 1990	153	1,30
Pinta-ala (m ²)	Pienet	340	5,28
	Suuret	282	4,47
Tilavuus (m ³)	Pienet	301	1,32
	Suuret	239	1,61

Vakuutuskustannukset

Taulukosta 5 voi havaita, ettei sijainti juurikaan vaikuta vakuutusluihin. Pienet keskiarvoerotkaan eivät olleet tehdyn T-testin perusteella millään tasolla merkitseviä niin tilavuuden kuin pinta-alankaan suhteen.

Kun tarkasteluun otettiin yhtiöiden ikäryhmät, saatiin aikaan suurehkojakin hajontoja ryhmien välillä. Vanhimmissa yhtiöissä kustannukset neliometriä kohti olivat yli kaksinkertaiset uusimpien yhtiöiden ryhmään verrattuna. Keskimäinen ikäryhmä asetui näiden välimaastoon. Uusimmissa yhtiöissä vakuutuskulut olivat muita pienempiä sekä neliometriä että kuutiometriä kohden, joten ikäryhmä tullaan huomioimaan tuotteessa.

Pienemmissä yhtiöissä vakuutusmenot näyttäisivät ollen neliometriä kohden selvästi suuria yhtiöitä isommat. Ero näiden välillä oli tehdyn T-testin perusteella erittäin merkitsevä. Yhtiön koko tulee siten huomioida tuotteessa, vaikka tilavuuden osalta ero jäikin pienemmäksi.

Taulukko 5. Vakuutuskustannukset

		N	Kustannus/yksikkö
Pinta-ala (m ²)	Pk-seutu	637	1,75
	Muu Suomi	82	1,84
Tilavuus (m ³)	Pk-seutu	550	0,51
	Muu Suomi	66	0,48
Pinta-ala (m ²)	Ennen 1960	142	2,68
	1960-1989	396	1,65
	Jälkeen 1990	180	1,27
Tilavuus (m ³)	Ennen 1960	127	0,47
	1960-1989	330	0,50
	Jälkeen 1990	159	0,34
Pinta-ala (m ²)	Pienet	399	2,17
	Suuret	322	1,26
Tilavuus (m ³)	Pienet	342	0,51
	Suuret	271	0,48

Lämmityskustannukset

Lämmityskustannuksissa päädyttiin kerättyjen vesimaksujen tavoin jättämään ne yhtiöt pois, joissa lämmityskulut olivat 0 euroa. Näitä yhtiöitä oli 99 kappaletta.

Lämmityskustannusten osalta ei havaittu merkittävää eroa yhtiön sijainnin suhteen. Taulukossa 6 esiintyneet pienet erotkaan eivät olleet tehdyn T-testin perusteella tilastollisesti merkitseviä. Sijaintia ei siis tarvitse huomioida lämmityskustannusten osalta tuotteessa.

Ikärakenteen osalta hajonta oli suurempaa. Vanhimmissa yhtiöissä oli yli 45 % suuremmat lämmityskustannukset kuin keskimmaisissa tai uusimmissa yhtiöissä. Tilavuuden osalta ero jäi vanhimpien ja keskimmäisen välillä pieneksi, mutta uusimmat yhtiöt erottuivat tässäkin pienimpänä. Tulos on myös järjellä ajateltuna looginen, sillä uusimmat yhtiöt ovat yleensä rakennettu vanhempia energiatehokkaimmaksi.

Pienten ja suurten yhtiöiden välillä näkyi tehdyn T-testin perusteella tilastollisesti merkittävää eroa neliometriä kohden, joten kokoluokka tulee huomioida tuotteessa.

Taulukko 6. Lämmityskustannukset

		N	Kustannus/yksikkö
Pinta-ala (m ²)	Pk-seutu	638	13,27
	Muu Suomi	83	15,79
Tilavuus (m ³)	Pk-seutu	547	3,79
	Muu Suomi	67	3,81
Pinta-ala (m ²)	Ennen 1960	142	18,01
	1960-1989	396	12,37
	Jälkeen 1990	180	11,91
Tilavuus (m ³)	Ennen 1960	125	3,55
	1960-1989	328	4,29
	Jälkeen 1990	159	2,95
Pinta-ala (m ²)	Pienet	399	15,67
	Suuret	322	11,13
Tilavuus (m ³)	Pienet	342	3,71
	Suuret	271	3,86

Hallintokustannukset

Pääkaupunkiseudulla sijaitsevilla yhtiöillä on taulukon 7 mukaan selvästi korkeammat hallintokustannukset niin pinta-alaan kuin tilavuuteenkin suhteutettuna. Tulos oli tehdyn T-testinkin perusteella erittäin merkitsevä molemmissa muuttujissa. Hallintokulujen suhteen eri sijainteja ei siten voi yhdistää tuotteen valmistelussa.

Yhtiön ikäryhmä näytti myös vaikuttavat vahvasti hallintokulujen suuruuteen. Vanhimmissa yhtiöissä oli sekä pinta-alaan että tilavuuteen suhteutettuna suurimmat hallintokulut kuin taas uusimmissa yhtiöissä nämä olivat kummassakin pienimmät. Ero kärjistyne hieman todellisesta, koska pääkaupunkiseudulla, jossa hallintokulujen todettiin olevan muuta Suomea suuremmat, on myös jonkin verran enemmän vanhempia yhtiöitä. Ero on kuitenkin niin suuri, että myös yhtiön ikäryhmä on otettava huomioon hallintokuluissa.

Pienten ja suurten yhtiöiden välilläkin ero oli selvä, siten että pienissä yhtiöissä hallintokustannus yksikköä kohden oli suurempi sekä pinta-alassa että tilavuudessa.

Taulukko 7. Hallintokustannukset

		N	Kustannus/yksikkö
Pinta-ala (m ²)	Pk-seutu	638	8,13
	Muu Suomi	83	5,64
Tilavuus (m ³)	Pk-seutu	546	2,43
	Muu Suomi	67	1,35
Pinta-ala (m ²)	Ennen 1960	142	12,35
	1960-1989	396	6,94
	Jälkeen 1990	180	6,26
Tilavuus (m ³)	Ennen 1960	125	2,71
	1960-1989	328	2,50
	Jälkeen 1990	159	1,60
Pinta-ala (m ²)	Pienet	399	9,70
	Suuret	322	5,53
Tilavuus (m ³)	Pienet	342	2,48
	Suuret	271	2,10

Käyttö ja huolto

Käytön ja huollon kustannuksissa sijainnin merkitys näytti olleen taulukossa 8 esitetyn mukaan melko vähäinen. Nämäkään erot eivät olleet tilastollisesti millään tasolla merkitseviä, joten sijaintia ei tarvitse huomioida tämän osalta tuotteen valmistuksessa.

Yhtiön ikäryhmällä sen sijaan näytti olevan suurempi merkitys. Vanhimmassa ryhmässä kustannukset olivat selvästi korkeammat, mikä on aivan looginen tulos, koska vanhoissa taloissa huoltotarve on monesti suurempi. Keskimmäisen ikäryhmän matalampaa tulosta selittää se, että tässä ikäryhmässä suurimpien urakoiden osuus on selvästi merkittävin. Tällöin puolestaan käytön ja huollon kustannukset monesti putoavat, koska esimerkiksi huoltoyhtiöltä saattaa tulla suuriakin alennuksia tälle ajalle. Ikäryhmät pitää erotella tuotteessa.

Pienten ja suurten yhtiöiden välillä nähtiin selvähköä eroa neliometriä kohden. Yhtiön kokoluokka tullaan huomioimaan tuotteessa.

Taulukko 8. Käytön ja huollon kustannukset

		N	Kustannus/yksikkö
Pinta-ala (m ²)	Pk-seutu	638	8,23
	Muu Suomi	83	9,43
Tilavuus (m ³)	Pk-seutu	546	2,23
	Muu Suomi	67	2,66
Pinta-ala (m ²)	Ennen 1960	142	12,99
	1960-1989	396	7,02
	Jälkeen 1990	180	7,78
Tilavuus (m ³)	Ennen 1960	125	2,57
	1960-1989	328	2,29
	Jälkeen 1990	159	2,03
Pinta-ala (m ²)	Pienet	399	9,45
	Suuret	322	7,03
Tilavuus (m ³)	Pienet	342	2,37
	Suuret	271	2,15

Vesikustannukset

Sijainnilla ei taulukon 9 mukaan näyttänyt juuri olevan vaikutusta vesikuluihin. Erot pääkaupunkiseudun ja muun Suomen välillä olivat hyvin pienet niin pinta-alaan kuin tilavuuteenkin suhteutettuna, joten erottelua tältä osin ei tarvitse tehdä.

Vanhimmassa ikäryhmässä näytti olevan suuremmat vesikulut yksikköä kohden kuin muissa ikäryhmissä. Ryhmien välillä toteutettiin varianssianalyysi, minkä tulos ei kuitenkaan viitannut ollenkaan tilastolliseen merkitsevyyteen. Vesikuluissa päädyttiin ratkaisuun, ettei eri ikäryhmiä erotella tuotteen valmistelussa.

Pienten ja suurten yhtiöiden välillä esiintyi jonkin verran eroavaisuuksia siten, että pienissä yhtiöissä kustannukset olivat suuremmat neliometriä kohden. Tulos on siinä mielessä looginen, koska myös kerätyissä vesimaksuissa pienten yhtiöiden lukema osoittautui pinta-alaan suhteutettuna suuremmaksi.

Taulukko 9. Vesikustannukset

		N	Kustannus/yksikkö
Pinta-ala (m ²)	Pk-seutu	638	4,64
	Muu Suomi	83	4,45
Tilavuus (m ³)	Pk-seutu	546	1,39
	Muu Suomi	67	1,17
Pinta-ala (m ²)	Ennen 1960	142	6,30
	1960-1989	396	4,14
	Jälkeen 1990	180	4,34
Tilavuus (m ³)	Ennen 1960	125	1,27
	1960-1989	328	1,49
	Jälkeen 1990	159	1,17
Pinta-ala (m ²)	Pienet	399	5,03
	Suuret	322	4,11
Tilavuus (m ³)	Pienet	342	1,24
	Suuret	271	1,53

Ulkoalueiden hoito

Sijaintia ei pystytty ottamaan mukaan ulkoalueiden hoitomenojen arvioinnissa, sillä muun Suomen, eli pääkaupunkiseudun ulkopuolisen alueen, otanta jäi hyvin pieneksi. Tätä tuloslaskelmaeräähän oli kerätty vain yhdeltä tilikaudelta, mikä pienensi muutenkin otoskokoja.

Ikäryhmien puolesta hajontaa tuli taulukon 10 mukaisesti, mutta toisaalta pienet otoskoot saattavat vääristää vertailua. Tilastollista merkittävyyttä ei löytynyt tehdyllä varianssianalyysillä. Ikäryhmät päädyttiin yhdistämään tuotteen valmistelussa.

Pienten ja suurten yhtiöiden välillä nähtiin selvä ero kustannuksissa neliometriä kohden siten, että pienissä luku oli suurempi. Kokoluokka tullaan erottelemaan tuotteessa.

Taulukko 10. Ulkoalueiden hoidon kustannukset

		N	Kustannus/yksikkö
Pinta-ala (m ²)	Ennen 1960	57	2,16
	1960-1989	133	1,00
	Jälkeen 1990	57	1,45
Tilavuus (m ³)	Ennen 1960	41	0,79
	1960-1989	86	0,81
	Jälkeen 1990	47	0,44
Pinta-ala (m ²)	Pienet	112	1,79
	Suuret	136	1,01
Tilavuus (m ³)	Pienet	80	0,65
	Suuret	94	0,76

Korjauskustannukset

Korjauskuluissa, jotka sisältävät tavalliset vuosikorjaukset ja suuremmat urakat, nähtiin kaikkien muuttujien välillä hyvin suuriakin eroja taulukossa 11. Pääkaupunkiseudulta oli selvästi suuremmat korjauskulut kuin muualla Suomessa niin neliometriä kuin kuutiometriäkin kohti.

Ikäryhmien keskeisessä vertailussa uusimissa yhtiöissä korjauskulujen määrä osoit-
tautui selvästi pienemmäksi sekä neliometriin että kuutiometriin suhteutettuna. Van-
himman ja keskimmäisen ryhmän välillä erot olivat niin ikään erittäin suuria, mutta
hieman ristiriitaiset neliö- ja kuutiometrikohthaisten kustannusten osalta. Ikäryhmät
päädyttiin erottelemaan tuotteessa suurien eroavaisuuksien vuoksi.

Pienten ja suurten yhtiöiden välillä oli selkeä ero kustannuksissa yksikköä kohden.
Myös yhtiön kokoluokka pitää siten huomioida korjauskulujen osalta.

Taulukko 11. Korjauskustannukset

		N	Tuotto/yksikkö
Pinta-ala (m ²)	Pk-seutu	638	31,99
	Muu Suomi	83	16,21
Tilavuus (m ³)	Pk-seutu	546	10,18
	Muu Suomi	67	2,79
Pinta-ala (m ²)	Ennen 1960	142	51,91
	1960-1989	396	31,45
	Jälkeen 1990	180	10,55
Tilavuus (m ³)	Ennen 1960	125	9,78
	1960-1989	382	12,69
	Jälkeen 1990	159	2,24
Pinta-ala (m ²)	Pienet	399	34,99
	Suuret	322	24,20
Tilavuus (m ³)	Pienet	342	8,30
	Suuret	272	10,71

Korjauskustannukset ilman urakkakustannuksia

Tuotteeseen haluttiin myös vertailutietona korjauskustannusten määrä ilman urakoi-
den kustannuksia, eli niin sanottujen vuosikorjausten määrä. Urakkakustannuksethan
oli eritelty vain jälkimmäisellä tilikaudella, joten vain tämän tilikauden yhtiöistä voi-

tiin laskea vuosikorjauskulut, koska ensimmäiseltä tilikaudelta erottelu oli mahdollonta. Ulkoalueiden hoitokustannusten tavoin myös tässä kohdin otoskoko jäi sen verran pieneksi, ettei jakoa pääkaupunkiseutuun ja muuhun Suomeen voitu tehdä.

Ikäryhmien kesken nähtiin suuria vaihteluja. Uusimmissa yhtiöissä korjauskustannukset olivat selkeästi pienempiä sekä neliö- että kuutiometriä kohti. Taulukossa 12 esiintyneet luvut ovat myös loogisia, sillä vanhemmissa yhtiöissä korjaustarve on väistämättä keskimäärin paljon suurempi. Ikäryhmät erotellaan tuotteen valmistelussa.

Kokoluokkien välillä havaittiin selvät poikkeamat siten, että pienimmissä yhtiöissä esiintyi suuremmat kustannukset kumpaakin yksikköä kohti. Kokoluokatkin pitää täten eritellä.

Taulukko 12. Korjauskustannukset ilman urakkakustannuksia

		N	Kustannus/yksikkö
Pinta-ala (m ²)	Ennen 1960	57	17,74
	1960-1989	133	9,19
	Jälkeen 1990	57	6,68
Tilavuus (m ³)	Ennen 1960	41	4,34
	1960-1989	86	7,21
	Jälkeen 1990	47	1,58
Pinta-ala (m ²)	Pienet	112	14,73
	Suuret	136	7,11
Tilavuus (m ³)	Pienet	80	5,64
	Suuret	94	4,41

5.2 Tuotteen valmistelu ja rakentaminen

Tuotteen valmistelua aloitettiin miettimällä ensin muutamia käyttökohteita tuotteelle, jonka jälkeen siirryttiin rakentamaan tuotetta konkreettisesti.

Käyttökohteita

Talousarvion laatimisessa voi tämän kaltaisesta tuotteesta olla paljonkin hyötyä. Teoriaosiossa todettiin, että talousarvio olisi hyödyllistä tehdä edellisten toteutumien päivittämisen sijaan joka vuosi uudestaan niin sanotulla nollabudjettimenetelmällä, jossa jokaisen erän tarpeellisuus kyseenalaistettaisiin. Tällöin talousarvion laatija voisi käyttää sen laatimisessa hyödykseen tuotteen tarjoamia keskimääräisiä tuloslaskelmatietoja.

Sopimusten kilpailuttamisen apuvälineeksi tuotteella on hyvin potentiaalia. Vaikka hinnan lisäksi kilpailuttamisessa on muitakin tekijöitä, on hinta kuitenkin hyvin oleellinen seikka. Tällaisen vertailutietoja tarjoavan tuotteen avulla asunto-osakeyhtiöt voisivat omaan tuloslaskelmaansa peilaten havaita mahdollisia eroavaisuuksia tuloslaskelmaerissä, mikä voisi ylipäättänsä käynnistää ajattelun yhtiön sopimusten kilpailuttamisen tarpeesta. Myös itse kilpailutusvaiheessa saatuja tarjouksia voisi verrata vastaavien yhtiöiden keskimääräisiin lukuihin tällaisen tuotteen avulla.

Taloudenhoidon ulkopuoleltakin voisi löytyä tuotteelle käyttökohteita. Poikkeuksellisen korkeat lämmityskustannukset voivat paljastaa lämpöhukkaa, ja tämän johdosta asunto-osakeyhtiö voisi ryhtyä tarvittaviin kartoituksiin tai korjauksiin. Vesikustannusten suuri määrä voi sen sijaan kieliä mahdollisista vuodoista vesi- ja viemärijärjestelmissä taikka turhan korkeasta vedenpaineesta. Myös korkeat sähkömaksut saattavat olla merkki huollon tai korjauksen tarpeesta. Koska näihin kustannuksiin vaikuttaa kulutusten lisäksi myös yksikköhinnat, tulisi vertailutietoja hakeneen yhtiön tarkistaa ensiksi omien sopimustensa hinnat. Mikäli näiden todettaisiin olevan normaalilla tasolla, olisivat korkeat kustannukset väistämättä osoitus korkeista kulutusluke-

Tuotteen konkreettinen rakentaminen

Tuotetta lähdettiin rakentamaan käyttäen hyödyksi edellisessä luvussa ilmi tulleita tuloksia kustannusten ja perustietojen korreloinnissa. Tuote päätettiin laatia Exceliin sen monipuolisuuden, ilmaisuuden sekä tutkijan oman osaamisen perusteella. Ulkoasuun tehdyt panostukset jätettiin tarkoituksella vähäiseksi, koska tuotetta tullaan kaikin tavoin vielä kehittämään lähitulevaisuudessa. Myöhemmin tuotteen testaamisen ja kehittämistoimien jälkeen voisi harkita muitakin ohjelmia tuotteelle.

Äskeisessä luvussa perustietoja oli käsitelty taulukoissa vain yksittäisesti. Tuotetta ajatellen tullaan yhdistämään näitä siten, että jokainen yhtiö kuuluu omaan ryhmäänsä, jotta keskiarvojen mahdollisimman todenmukainen lajittelu tuotteen taustalle on mahdollista. Perustiedothan oli jaoteltu seuraavasti:

- sijainti, joka oli jaettu kahteen ryhmään
- perustamisvuosi, joka oli jaettu kolmeen ryhmään
- kokoluokka, joka oli jaettu kahteen ryhmään.

Näin ollen muodostuu kaksitoista eri ryhmää perustietojen osalta. Läheskään jokaisesta tuloslaskelmaerästä ei kuitenkaan jakoa tarvitse tehdä näin moneen osaan, koska kaikkien perustietojen ei todettu luvussa 5.1 esiintyneiden taulukoiden perusteella vaikuttavan kaikkiin tuloslaskelmaeriin. Jako tehdään siis vain tarpeen mukaan, jotta taustalle saadaan mahdollisimman suuri otoskoko ja siten lisättyä luotettavuutta. Käytännössä tässä kohtaan palattiin alkuperäiseen Exceliin, jossa oli annettu numeeriset arvot eri sijainneille, ikäryhmille ja kokoluokille. Näiden sarakkeiden mukaan tehtiin järjestys pienimmästä suurimpaan, jolloin kaikki kyseisessä tuloslaskelmaerässä tarpeelliset ryhmät tulivat peräkkäin. Taulukon sivuun pystyi näin laskemaan keskiarvot kustakin ryhmästä eri kokoluokkaa kuvaavilla muuttujilla ja siirtämään saadut luvut manuaalisesti Exceliin, johon tuote laadittiin.

Tuotteen ensimmäiselle välilehdelle eli etusivulle (liite 4) on ensiksi vasemmalla kohdat asunto-osakeyhtiön perustiedoista, joihin syötetään vertailutietoja hakevan yhtiön tiedot. Lisäksi syötetään kyseisen yhtiön omasta tilinpäätöksestä tuloslaskelma-

erät, jolloin ohjelma laskee automaattisesti luvut siinä näkyvistä kustannuseristä suhteutettuna yhtiön omiin kokonaisneliömetreihin, -kuutiometriin ja huoneistomäärään.

Yhtiön omien tietojen viereen ohjelma hakee vertailutiedot vastaavista yhtiöistä Data-välilehdeltä (liite 3). Havainnollisuuden vuoksi ohjelma laskee myös keskimääräisen tuloslaskelman euromääräisestäikin. Ohjelma siis kertoo keskimääräiset tuloslaskelmaerät neliometriä kohti tuotetta käyttävän tuotteen omilla kokonaisneliömetreillä. Pinta-ala valittiin tämän perusteeksi, koska jo aiemminkin todettiin sen olevan yleispätevin mittari.

Vertailutietoja hakevan yhtiön ja keskimääräisen tuloslaskelman väliset erotukset eri muuttujilla laskettiin vielä näiden tietojen vierellä. Tässä käytettiin visuaalisuuden vuoksi myös ehdollista muotoilua, jossa tuottoryhmät muuttuvat punaisiksi niiden jäädessä keskiarvoja pienemmiksi ja vihreiksi, mikäli nämä ovat keskiarvoja suuremmat. Kustannuksissa muotoilusäännöt ovat tietysti päinvastaiset. Ohjelma laatii myös pylväskaavion, jossa tuloslaskelmaeriä pystyy kätevästi vertailemaan.

Toiselle välilehdelle ”Data” laadittiin keskimääräiset luvut kaikista tuloslaskelmaeristä kaikille ryhmille neliometriin, kuutiometriin ja huoneistomäärään suhteutettuna ja nämä järjestettiin tuloslaskelmakaavan mukaan. Jokaiselle ”tuloslaskelmalle” määritettiin oma koodi, joka muodostuu etusivulle syötetyistä vertailutietoja hakevan yhtiön perustiedoista. Koodi näkyy etusivulla ja sen perusteella ohjelma osaa hakea oikean tuloslaskelman datan joukosta ja siirtää tämän perusteella oikeat luvut etusivulle kullekin kuuluvalla paikalleen.

Niissä tuloslaskelmaerissä, joissa kaikkien taustamuuttujien todettiin vaikuttavan kustannusten suuruuteen, jouduttiin laskemaan tuotteeseen tulevia lukuja osittain käsin. Tämä ilmeni käytännössä muun Suomen kohdalla, jonka otosmäärä jäi alunperinkin melko pieneksi ja joka olisi vielä pitänyt jakaa eri ikä- ja kokoluokkiin. Jos otoskoko jäi vain muutama yhtiöön, jolloin keskiarvostakin saattoi tulla selvästi virheeliseltä vaikuttava summa, ratkaistiin asialla ottamalla suhdelukuja pääkaupunkiseudun ikä- tai kokoryhmien väliltä. Jos esimerkiksi muun Suomen pienissä ja vanhoissa yhtiöissä otoskoko jäi olemattomaksi, laskettiin tämän ryhmän luku muun Suomen

suurista vanhoista yhtiöistä samassa suhteessa, joka pääkaupunkiseudunkin suurien ja pienten yhtiöiden välillä erotti vastaavassa ikäryhmässä.

Tuotteessa tullaan hyödyntämään luvussa 5.1 esitettyjen pinta-alan ja tilavuuden lisäksi yhtenä mittarina huoneistojen lukumäärä, jolloin saadaan tieto kustannuksista per huoneisto. Huoneistojen kohdalta päädyttiin jakamaan pienet ja suuret yhtiöt eri logiikalla kuin aiemmin. Pieniksi yhtiöiksi luokiteltiin tässä kohdin kymmenen huoneistoa tai alle ja suuriksi taas yli kymmenen huoneistoa sisältävät yhtiöt. Päätöksen taustalla oli tutkijan tekemä erillinen testaus, jossa eri kululajeja oli jaettuna yhtä huoneistoa aina kymmenen huoneiston välein, 1–10 huoneiston yhtiön, 11–20 huoneiston yhtiöt jne. Tästä havaittiin, että juuri 1–10 huoneiston yhtiöissä kustannukset yhtä huoneistoa kohti olivat merkittävästi suurempia, kun taas muiden kymmenten välillä oli korkeintaan pieniä vaihteluja, eivätkä nämäkään aina laskeneet edes johdonmukaisesti suurempiin huoneistomääriin mennessä. Myös sähköpostitse haastattelulta isännöitsijältä saatiin suositus erotella ainakin 1–10 huoneiston yhtiöt erilleen. Jakoa useampiinkin luokkiin olisi periaatteessa voitu tehdä, mutta otoskoko olisi tällöin jäänyt turhan matalaksi. Yksi yhden huoneiston sisältävä kiinteistöosakeyhtiö jätettiin tässä kohtaa pois laskuista, sillä tässä kohdin kustannus huoneistoa kohti oli monikymmenkertainen muihin verrattuna ja siten nosti 1–10 huoneistojen ryhmien keskiarvoja kohtuuttomasti.

Asukasmäärän hyödyntäminen päätettiin jättää vähemmälle, koska se oli kokoluokkaa kuvaavista tiedoista vähimmissä määrin Excel-kyselyyn syötetty ja toisekseen tätä ei katsottu niin tarpeelliseksi tekijäksi. Teoriaosuuteen viitaten kerätyistä vesimaksuista olisi hyvä kuitenkin laskea myös luku asukasta kohden, koska asukasmäärän todettiin olevan yksi yleinen peruste vesimaksujen keräämiselle. Tämän myötä päädyttiin laskemaan myös vesikustannukset asukasta kohden, sillä asukkaiden määrä on keskeinen tekijä vedenkulutuksessa.

Tuloslaskelmaerien analyysivaiheessa kävi ilmi, että kerätyissä vesimaksuissa ja lämmityskustannuksissa esiintyi kerätyissä tiedoissa useita yhtiöitä, joissa tilinpäätöksessä otettu summa oli nolla. Nämä päätettiin jättää keskiarvojen laskemisesta pois, kuten tehtiin jo tuloslaskelmaerien analyysissäkin. Kaikki yhtiöthän eivät kerää erillistä vesimaksua ja joissain yhtiöissä yhtiön maksamat lämmitysmaksut saattavat jäädä olemattomiksi, koska osakkaat maksavat itse oman lämmityksensä. Keskiarvo

on siten käytännön kannalta hyödyllisempää saada vain niistä yhtiöistä, joille kertyy vesituottoja tai lämmityskustannuksia, jolloin vertailutietoja hakeva yhtiö saa todellisen kuvan keskimääräisistä lukemista. Vertailutietoja hakevaa yhtiötä, joilla jompaa-kumpaa tai molempia näistä eristä ei omassa tuloslaskelmassaan ole, ei lähtökohtaisesti edes kiinnosta tiedot kyseisestä tuloslaskelmaerästä, joten ”väärästä” keskiarvosta ei ole siinä mielessä haittaa. Tällaisen yhtiön näkökulmasta se voi kyseiset erät jättää kokonaan huomioimatta.

5.3 Kehitystarpeita

Tutkimuksen yhtenä tavoitteena oli myös miettiä kehityskohteita tuotteelle tulevaisuutta ajatellen. Kehittämistarpeita pohdittiin tutkijan itsensä toimesta omien käsitysten ja teorian pohjalta sekä projektissa auttaneiden isännöitsijöiden kanssa.

Kehittämistarvetta ilmeni etenkin Excel-kyselyn (liite 1) suhteen. Kyselyä tulisi laajentaa ja tarkentaa tietyiltä osin. Teoriaosuudessa todettiin asunto-osakeyhtiöiden kulu-rakenteen olevan osin erilainen kerros- ja rivitalojen välillä. Tulevina vuosina tietoja kerätessä olisi siten perusteltua kertoa tämä asia kyseisestä yhtiöstä, jotta näiden tuloslaskelmat voitaisiin erotella toisistaan. Tällöin näidenkin osalta pystyttäisiin tutkimaan, mitkä tuloslaskelmaerät ovat riippuvaisia asunto-osakeyhtiön tyyppistä.

Verratessa Excel-kyselyä (liite 1) ja kiinteistön tuloslaskelmakaavaa (liite 2) voi todeta, että tilinpäätöksistä ei ole kerätty kaikkia tuloslaskelman kulu-eräitä. Teoriaosuudessaakin todettiin sähkön kilpailutuksen hyödyllisyydestä, joten sähkön kustannukset voisi olla perusteltua kerätä jatkossa. Myös siivouskustannuksia ei ole kerätty kyselyssä aiemmin. Siivous saattaisi tosin osoittautua ongelmalliseksi eräksi, koska näitä on tutkijan omien kokemustenkin mukaan kirjattu vaihtelevasti myös käytön ja huollon ryhmään, mikäli kiinteistönhuolto-yhtiö on hoitanut siivouksen erillisen siivouspalveluita tarjoavan yrityksen sijasta. Poistojen todettiin olevan asunto-osakeyhtiöille lähinnä vain tilinpäätöstekninen ratkaisu verotettavan tulon välttämiseksi, joten näiden kerääminen on perustellusti jätetty aiemminkin pois kyselystä.

Käytännössä kaikki asunto-osakeyhtiön sopimukset ovat kilpailutettavissa. Excel-kyselyssä on kerätty tuloslaskelmatietoja vain virallisessa tuloslaskelmakaavassa (liite 2)

olevia eriä. Virallisesta tuloslaskelmakaavasta ilmenee kuitenkin kilpailutettavista sopimuksista suoranaisesti vain lämmitys-, sähkö- ja vakuutuskulut. Isännöintikulut ovat jossain määrin arvioitavissa hallintokulujen perusteella. Sen sijaan käytön ja huollon erään kuuluvia kaapelitelevisiion, laajakaistan, turvallisuuspalvelujen ja kiinteistönhuoltoyhtiön sopimusveloitusta ei ole nähtävillä näillä tiedoilla. Hallintokuluissa on kilpailutettavia sopimuksia isännöinnin lisäksi ainakin tilintarkastus- ja pankkikulut. Jatkossa tuloslaskelman pääotsikoiden lisäksi voisi kerätä ainakin edellä mainittuja tietoja kirjanpitolitikoista tuloslaskelmaa hyödyntäen, jolloin tuotetta voisi käyttää huomattavasti laajemmin niin kilpailutuksissa kuin talousarvion laatimisessakin.

Asunto-osakeyhtiöiden lainamäärien todettiin kasvaneen viime vuosina, ja lainoja kilpailuttamalla osakkaat voivat saada suuriakin säästöjä. Kyselyssä ei ollut kerätty tietoja korkokuluista. Käytännössä korkokulujen euromäärällä ei olisi informaatioarvoa ainakaan ilman kokonaislainapäätöksen kertomista. Excel-kyselyyn voisi lisätä kohdan lainan korkojen sekä lainapäätöksen määräästä taikka vain korkokannan prosenttimuodossa. Korkojen lisäksi voisi kerätä myös lainan kulut, kuten lyhennys- ja nostokulut, sillä nämäkin ovat kilpailutettavissa, vaikka näiden osuus tavallisesti jääkin kokonaisuudessaan korkoja pienemmäksi.

Urakoiden kilpailuttaminen on tarkoituksenmukaista, koska ne voivat muodostaa varsin suuren menoerän asunto-osakeyhtiölle. Kerätyissä tilinpäätöstiedoissa on jälkimmäisellä tilikaudella eritelty urakkakustannukset muista korjauskuluista. Tämä ei kuitenkaan anna informaatiota siitä, minkälainen urakka on ollut kyseessä. Jotta tuotteesta voisi saada asiakkaille apua urakoiden kilpailuttamisessa, tulisi urakkakustannusten lisäksi kerätä Excel-kyselyssä tieto myös urakan tyypistä. Tieto tietynlaisen asunto-osakeyhtiöiden remonttien keskihinnosta voisi auttaa isompaa urakkaa suunnittelevaa yhtiötä myös etukäteen valmistautumaan taloudellisesti tällaiseen, vaikkei kilpailuttaminen vielä olisikaan ajankohtainen.

Lämmityskustannuksissa lämmitysmuoto vaikuttaa lämmityksen hintaan. Jossain tapauksissa, kuten suorassa sähkölämmityksessä, yhtiölle saattaa jäädä maksettavaksi vain yhteisten tilojen osuus, mikä jää kokonaiskuvassa hyvin pieneksi osaksi kaikkien

tilojen lämmityskustannuksista. Lämmitysmuodon voisi siis myös syöttää Excel-kyse-lyyn jatkossa, mikäli haluttaisiin tarkempaa tietoa näiltä osin. Tosin kaukolämpö on hyvin vallitseva lämmitysmuoto etenkin kerrostaloissa.

Maksuvalmiuden suunnitteluun tuotteesta ei tällaisenaan ole apua. Aiemmin työssä todettiin vuoden sisällä epätasaisesti jakautuneiden kustannusten olevan yksi yleinen syy mahdolliseen heikkoon maksuvalmiuteen. Tulevaisuudessa voisikin mahdollisesti kerätä tuloslaskematietoja tiheimmiltä aikaväleiltä, kuten neljännesvuosittain, jolloin vertailutietoja saataisiin pienemmiltäkin ajanjaksoilta ja täten taloyhtiöt hahmottaisivat kustannustensa jakautumista. Tämä edellyttäisi jo pitkälle menevää automaatiota tiedonkeruussa.

6 Johtopäätökset ja pohdinta

Tilitoimistojen rooli muuttuu jatkuvasti taloushallinnon automaation myötä pelkästä tietojen tallentajasta kohti monipuolisempia palveluja tarjoavaksi asiantuntijakumppaniksi. Tutkimuksessa lähdeittiinkin kehittämään jo aiemmin kerätyn tilinpäätösaineiston pohjalta vertailutietoja tarjoavaa tuotetta, jollaista vastaavaa ei toimialalta vielä löydy. Tutkimuksen keskeisenä tarkoituksena oli kerättyjä tilinpäätöstietoja hyödyntäen kehittää tuotetta, josta yksittäiset asunto-osakeyhtiöt voisivat hakea vastaavista yhtiöistä vertailutietoja omaan tuloslaskelmaeriinsä nähden. Tavoitteena oli työn aikana löytää myös kehityskohteita tuotteelle ja tiedonkeruumenetelmille jatkoa ajatellen.

Tutkimusongelmaan saatiin ratkaisuksi kehitettyä tuotteesta ensimmäinen versio, jonka rakentamista kuvattiin vaiheittain viidennessä pääluvussa. Liitteet 3 ja 4 kertovat tämän työn tuloksena saadun tuotteen datan ja ulkoisen muodon. Tutkimuskysymykset koskivat datan jaottelua, sen jalostamisesta tuotteeksi ja kehitysideoiden pohtimista tuotteen jatkokehitystä varten. Datan jaottelemiseen sijainnin, ikäryhmän ja kokoluokan kohdalla käytettiin hyödyksi sähköpostitse ja puhelimitse haastateltuja isännöitsijöitä sekä ikäryhmien kohdalla lisäksi teoretietoa. Tuote päädyttiin siten rakentamaan perustiedoista jaoteltujen ryhmien välillä ja käyttäen hyödyksi tuloslaskelmaeristä saatuja keskiarvoja kokoluokkaa kuvaavista muuttujista laskettuna. Kehi-

tysideoita tuotteelle ja tiedonkeruulle onnistuttiin löytämään useitakin. Tutkimus onnistui tavoitteiden onnistumisiin peilaten hyvin. Vastaavaa tuotetta ei ole kansallisilla markkinoilla, ja vertailutietoja ylipäättänsäkin on tarjolla hieman hankalasti. Vaikka Tilastokeskus on laatinut vuosittain keskimääräisen tuloslaskelman eri ikäryhmillä ja sijainnilla, ei tätä kuitenkaan tarjota tuotteen muodossa. Toisekseen tämä tarjoaa keskiarvotietoja vain neliometriä kohden, kun taas tässä tuotteessa keskimääräisiä tietoja saatiin myös kuutiometriä, huoneistoja ja osin myös asukkaita kohden. Tilastokeskuksen sivuilta ei myöskään ole saatavilla vertailutietoja useammalla muuttujalla samaan aikaan.

Talousdatan kerääminen ja jalostaminen ovat olleet Dextilin tavoitteena pidemmänkin aikaa, mutta resurssien puutteiden vuoksi tätä ei ollut saatu tuotteen muotoon. Työn avulla on jäsenneilty tuote jo hyvälle lähtötasolle ja luotu toiminnalliset kriteerit täyttävä prototyyppi. Säännölliset läpikäynnit projektin aikana edesauttoivat projektin valmistumista. Kokonaisuudessaan toimeksiantaja oli hyvin tyytyväinen tutkimuksen aikaansaannoksiin sekä sen taustalle tehtyihin selvityksiin. Tuotekehityksen työ ei pääty tähän ja projektin jatkosta onkin jo sovittu.

Teoriaosuudella pyrittiin luomaan kuva Suomen asunto-osakeyhtiöistä ja näiden tilinpäätöksestä avaten samalla käsitteitä ja termejä. Toisessa teoriapääluvussa käsiteltiin asunto-osakeyhtiön talouden suunnitteluun ja hoitamiseen liittyviä tehtäviä kirjanpidon ja tilinpäätöksen lisäksi. Teoriaosuutta käytettiin työssä hyödyksi useissa tehdyissä yksittäisissä ratkaisuisa tuotteen valmistelemissä. Myös kehitysehdotuksia ja käyttökohteita pystyttiin ideoimaan paremmin teoriaosuuden laajentaessa ja tarkentaessa kokonaiskuvaa asunto-osakeyhtiön taloudesta. Teoriaosuutta apuna käyttäen kerätyn aineiston eli otoksen edustavuuttakin pystyttiin pohtimaan. Opinnäytetyön teoriaosuus pohjautui lähes kokonaan kansallisiin lähteisiin, koska suomalainen asunto-osakeyhtiöjärjestelmä on varsin omalaatuinen.

Tutkimuksessa oli käytetty sekä kvantitatiivista että kvalitatiivista otetta, joten luotettavuutta arvioitiin kummastakin näkökulmasta. Kerätty aineisto oli kerätty samoista asunto-osakeyhtiöistä, ja taulukko piti sisällään useita sarakkeita numeroineen. Tutkimuksessa päätettiin alussa selvittää eri tuloslaskelmaerien korrelointia eri muuttujien kesken, johon kvantitatiiviset analyysimenetelmät sopivat hyvin. Tuloslaskelmaerien keskiarvot eri muuttujiin peilaten laskettiin IBM SPSS -ohjelmalla, josta

luvut poimittiin luvussa 5.1 esiintyneihin taulukoihin. Tilastollista merkitsevyyttä arviointiin tarvittaessa T-testin ja varianssianalyysin toimesta, joita vahvistettiin upottamalla tekstiin omiakin näkökantoja. Kvantitatiivisessa työssä tärkeitä luotettavuusseikkoja ovat käytettyjen mittarien oikeellisuus sekä otoksen edustavuus. Käytettynä mittarina käytettiin keskiarvoa, jonka todettiin olevan tämän kaltaisissa asiansyhteyksissä yleisesti käytetty mittari ja toisekseen sen avulla tuotetta saatiin järkevästi rakennettua.

Excel-kyselyyn syötettyjen asunto-osakeyhtiöiden edustavuutta Suomen asunto-osakeyhtiökantaan pohdittiin pitkälti asunto-osakeyhtiön kulurakenteesta kertovan luvun 3.6. pohjalta. Luvussa 5.1 esitettiin eri kustannuseriä taulukoittain, joten näitä kahta asiakokonaisuutta vertaamalla saatiin pääpiirteittäinen kuva otoksen edustavuudesta. Kokonaiskulujen määrää suoraan ei voitu verrata, koska Excel-kyselyssä ei oltu kerätty kaikkia tilinpäätöstietoja. Sen sijaan kustannusrakenteen kautta pystyi pohtimaan kerätyn aineiston edustavuutta Suomen asunto-osakeyhtiökantaan. Teoriaosuudessa todettiin korjauskustannusten olevan keskimääräisesti suurin kustannuserä, joka päti myös kerättyyn aineistoon. Toisena suurena eränä todettiin lämmityskustannukset, mitkä olivat työn taustalla olevassa aineistossa korjauskustannusten jälkeen suurin erä. Hallinnon sekä käytön ja huollon erät olivat teoriaosuuden mukaisesti myös kerätyssä aineistossa seuraavaksi suurimmat ollen keskenään samaa kokoluokkaa. Vesikulut jäivät hieman näitä pienemmäksi eräksi. Aineistossa vakuutuskulut ja ulkoalueiden hoito jäivät pienimmiksi eriksi, mitkä myös teoriaosuuden mukaan olivat pienimpiä kustannuksia verraten muihin tässä tutkimuksessa esillä oleviin tulolaskelmaeriin. Lisäksi vesikulujen ja vesituottojen määrä oli kerätyssä aineistossa samalla tasolla, mikä on hyvin loogista. Kokonaisuudessaan voisikin sanoa aineiston edustavan kustannusrakenteen osalta hyvin suomalaista asunto-osakeyhtiökantaa.

Pääkaupunkiseudun yhtiöistä otoskokoa saatiin hyvin taakse ja yhtiöitä riitti hyvin, vaikka osan kustannusten kohdalla piti tuotetta ajatellen yhtiöitä jakaa moneenkin osaan havaittujen perustietojen ja kustannusten välisten korrelointien vuoksi. Kuten tutkimuksen toteutusvaiheessa todettiin, muun Suomen kohdalla jouduttiin tällaisissa yksittäistapauksissa laskemaan kustannuksia käsin, koska otoskoko jäi hyvin pieneksi. Tällöin hyödynnettiin suhdelukuja pääkaupunkiseudun yhtiöiden vastaavien muuttujien välillä. Menetelmän arviointiin olevan tuotetta ajatellen riittävän hyvä,

vaikkei tämä tarjonnutkaan täten aivan ”oikeita” lukuja. Ikäryhmien ja kokoluokkien osalta edustusta sen sijaan saatiin huomattavasti tasaisemmin kuin sijainnin suhteen.

Kvalitatiivisen työn luotettavuusanalyysissä tärkeäksi seikaksi nousee tutkimusprosessin tarkka kuvaus eri vaiheissa. Opinnäytetyössä kehitettävän tuotekehityksen etenemistä oli kuvattu yksityiskohtaisesti vaiheittain työn aikana ja tehtyjä ratkaisuja oli perusteltu tekstissä. Kvalitatiivinen tiedonhankinta koostui kahden isännöitsijän haastattelusta, joista saatiin osaltaan vastauksia tutkimuskysymyksiin. Toisen haastateltavan kanssa oltiin yhteydessä sähköpostitse ja toisen sekä puhelimitse että sähköpostitse. Puhelinhaastattelu tapahtui rauhallisessa tilassa ja tärkeimmistä kohdista laadittiin muistiinpanoja erilliselle paperille. Kyseiseen isännöitsijään oltiin vielä jälkikäteen yhteydessä sähköpostitsekin, jossa samalla vahvistettiin asioita. Sähköpostit ovat vahvistettavuudeltaan hyviä, sillä niihin palaaminen on tarvittaessa helppoa. Sähköpostit olivat myös sisällöltään selkeitä, joten haastattelujen osalta väärinkäsitysten todennäköisyys on hyvin pieni. Tutkimuksen luonteesta johtuen saatuja vastauksia ja kommentteja käytettiin oman harkinnan jälkeen sellaisenaan tuotekehityksessä tapahtuvissa ratkaisussa sekä kehitysehdotuksissa, joten varsinaisia tulkintojen tekemisiä ja niistä mahdollisesti seuraavia virheitä ei tässä tutkimuksessa siten esiinny.

Yksi tekijä luotettavuutta tarkastellessa liittyy vielä kahtena viime keväänä toteutetuihin tilinpäätöstietojen keräämiseen, jotka toimivat tämän työn pohjana. Tietojen syöttämiset Excel-kyselyyn toteutettiin manuaalisesti, joten tämä jättää sijaa näppäilyvirheille. Osin tätä auttaa se, että lukuja pystyi halutessaan kopioimaan tuloslaskelmasta Excel-kyselyyn. Tästä huolimatta mitä luultavammin aineistossa on ainakin yksittäisiä virheitä, joiden ei kuitenkaan katsota vaarantavan kokonaiskuvaa merkittävästi.

Teoriaosuudessa todettiin kokonaiskustannusten kasvaneen pari kolme prosenttia vuodessa parin edellisen vuoden ajan. Inflaation vaikutusta ei siten pidä jättää huomioimatta, kun tuotekehitystä pohditaan jatkoa ajatellen. Kerätessä tietoja useammalta tilikaudelta peräkkäin samaan aineistoon ollaan lopulta väistämättä tilanteessa, jossa aineisto sellaisenaan ei ole enää validi kyseisen hetken vertailutietojen tarjoajaksi. Toisaalta otoskokoa ja siten tarkempia jaotteluita tulevaisuudessa saa-

daan parannettua juuri keräämällä tietoja useammalta tilikaudelta. Yksi ratkaisu voisi olla kaavojen avulla tehdä laskennalliset korotukset kustannuksille vuosittain. Tästä voisi harkinnan mukaan tehdä vielä lisätutkimuksen, jossa selvitetäisiin tarkemmin kustannusten kasvun jakautumista eri tuloslaskelmaerissä. Nykyiselläänkin Excel-kyselyssä on kohta tilikauden päättymispäivälle, jolla saadaan tarvittaessa eroteltua eri tilikaudet toisistaan. Tässä tutkimuksessahan tilinpäätöstietoja oli kerätty van kahdelta tilikaudelta, joten inflaatio jätettiin vielä kokonaan huomioimatta.

Opinnäytetyön aikana nousi alkuperäisiä odotuksia enemmän erilaisia kehitysideoita tulevaisuutta ajatellen, lähinnä tietojen keräämisen suhteen. Perusteltuja ideoita tuotteen jatkokehitykseen löytyi teoreettisen viitekehyksen, isännöitsijöiltä saatujen kommenttien ja omien havaintojen pohjalta. Näitä ideoita käyttöönottaessa tuotteen perusrakenne väistämättä muuttuu, eikä nykyistä pohjaa voisi tällaisenaan käyttää. Tämän vuoksi tuotteen ulko-asuun ei tehty suuria panostuksia. Myös tietojen keruun jatkuvuutta, eli tulevien tilikausien tietojen liittämistä nykyiseen pohjaan, olisi ainakin teoriassa voinut ottaa huomioon. Tätäkään ei silti nähty järkeväksi, koska kyseessä on tosiaan vasta tuotteen ensimmäinen versio, jota on tarkoitus kehittää tulevaisuudessa. Kerätyt tiedot tulevat todennäköisesti laajenemaan jatkossa, joten niiden liittäminen nykyiseen pohjaan ei olisi mahdollista.

Tehdystä työstä on kuitenkin kehitysideoiden lisäksi hyötyä jatkossa, vaikka tuotteen rakenne tuleekin todennäköisesti muuttumaan. Eri tuloslaskelmaerien riippuvuutta yhtiön eri perustietojen välillä selvitettiin ja perustietoja saatiin jaettua eri ryhmiin hankitun tiedon pohjalta. Työ tarjoaa myös toimintamalleja kerätyn datan käsittelyyn ja tuotteen valmisteluun käytännössä huomioiden inflaationkin vaikutuksen. Eri käyttökohteitakin nousi työn aikana esille muutamia, jotka voidaan ottaa jatkokehityksessä huomioon ja jotka saavat kenties vielä läisäinspiraatioita käyttökohteiden laajentamiselle tulevaisuudessa. Itse tuotteen muotoon ja tietojen esittämiseen pystyttiin lisäksi tarjoamaan ehdotus, joka ainakin toiminnallisesti täyttää kriteerit.

Yhtenä selvänä jatkotutkimusaiheena olisi tietojenkeruun ja datan käsittelynkin automatisointi. Nykyiselläänkin tietojen syöttäminen tilinpäätöksen teon jälkeen Excel-kyselyyn on ottanut pienen aikansa muutoinkin kiireisen tilinpäätösajan keskellä. Mikäli tietojenkeruuta aiotaan laajentaa tämän opinnäytetyön suositusten pohjalta,

menisi tietojen keräämiseen vielä enemmän aikaa. Useista kirjanpito-ohjelmista on saatavilla tilinpäätösaineistoa, kuten pääkirja ja tuloslaskelma, myös Excel-muotoon. Tämä antaisi mahdollisuuden esimerkiksi makrojen käyttöön aineiston keräämisessä ja vähentäisi myös virheellisen tiedon riskiä käsin syöttämiseen verrattuna. Datan jaottelun toteuttaminen olisi jo askeleen monimutkaisempaa ja vaatisi selvän päätöksen siitä, mihin muotoon kerättyä dataa tullaan jatkossa jalostamaan ja pysyä tässä. Toinen mahdollinen jatkotutkimusaihe voisi koskea myöhemmin tuotteen lanseerausta ja markkinoinnillista näkökulmaa yleisemminkin.

Lähteet

- A 30.12.1997/1336. Kirjanpitoasetus. Viitattu 5.7.2017. <http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1997/19971339>.
- A 1753/2015. Valtioneuvoston asetus pien- ja mikroyrityksen tilinpäätöksessä esitetävistä tiedoista. Viitattu 11.7.2017. <http://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2015/20151753#Pidp450389600>.
- Arjasmaa, P. & Kaivanto, K. 2012. Toimiva hallitus. 8. p. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus.
- Asunto-osakeyhtiöiden hoitokulut nousivat vuonna 2015. 2016. Tilastokeskus. Viitattu 16.6.2017. http://tilastokeskus.fi/til/asyta/2015/asyta_2015_2016-09-12_tie_001_fi.html.
- Asunto-osakeyhtiöiden hoitokulut nousivat vuonna 2016. 2017. Tilastokeskus. Viitattu 18.9.2017. http://tilastokeskus.fi/til/asyta/2016/asyta_2016_2017-09-12_tie_001_fi.html.
- Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009. Viitattu 15.6.2017. <http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2009/20091599>.
- Asunto-osakeyhtiörakentaminen 1800-luvun lopulta nykypäivään. 2012. Viitattu 10.8.2017. https://www.omataloyhtio.fi/artikkelit/9006/asuntoosakeyhtiorakentaminen_1800luvun_lopulta.htm.
- Energia ja vesikulujen vaikutus taloyhtiön hoitokuluihin. 2016. Viitattu 6.7.2017. https://www.motiva.fi/koti_ja_asuminen/taloyhtiot/energiaeksperttitoiminta/tieto_energian_ja_vedenkulutuksesta/energia_ja_vesikustannusten_vaikutus_taloyhtion_hoitokuluihin.
- Hertsj, A. 2016. Omistusasuja, ole tarkkana ettei taloyhtiö tyri lainan kilpailutusta. Viitattu 4.7.2017. <http://app.kauppalehti.fi/uutiset/taloyhtion-lainan-kilpailutusta-eisaa-tyria/YmqQFgZT/luetuimmat>.
- Hirsjärvi, S, & Remes, P & Sajavaara, P. 2009. Tutki ja kirjoita. 15. uud.p. Helsinki: Tammi.
- Isännöinnin käsikirja. 2015. 17. p. Helsinki: Kiinteistöalan kustannus.
- Jaakkonen, P. 2017. Tiesitkö, miksi Suomessa asutaan asunto-osakeyhtiöissä. Viitattu 10.8.2017. <http://www.is.fi/asuminen/art-2000005110120.html>.
- Joka viides taloyhtiö ei ole kilpailuttanut isännöintiään yli 10 vuoteen. N.d. Viitattu 5.7.2017. <https://www.ovenia.fi/uutiset/joka-viides-taloyhtio-ei-ole-kilpailuttanut-isannointiaan-yli-10-vuoteen>.
- Kananen, J. 2011. Kvantti: Kvantitatiivisen opinnäytetyön kirjoittamisen käytännön opas. Jyväskylä. Tampereen Yliopistopaino Oy.
- Kananen, J. 2012. Kehittämistutkimus opinnäytetyönä: kehittämistutkimuksen kirjoittamisen käytännön opas. Jyväskylä: Jyväskylän ammattikorkeakoulu. Jyväskylän ammattikorkeakoulun julkaisuja 134.

- Kananen, J. 2015. Kehittämistutkimuksen kirjoittamisen käytännön opas: Miten kirjoitan kehittämistutkimuksen vaihe vaiheelta. Jyväskylä. Jyväskylän ammattikorkeakoulun julkaisuja –sarja.
- Karismo, A. 2015. Säästä selvää rahaa: kilpailuta taloyhtiön sähkö. Viitattu 8.7.2017. <https://www.kotitalolehti.fi/2015/03/saasta-selvaa-rahaa-kilpailuta-taloyhtion-sahko/>.
- Kiinteistöjen kasvavat ylläpitokustannukset. N.d. RAKLI ry. Viitattu 10.6.2017. <http://www.rakli.fi/media/tietoa-kiinteistoalasta/faktaa-alasta/kiinteistojen-kasvat-yllapitokustannukset-kti.pdf>.
- Kimmons, J. 2016. Condominium ownership differences. Viitattu 10.8.2017. <https://www.thebalance.com/condominium-2866377>.
- Kirjanpitolautakunnan yleisohje asunto-osaakeyhtiöiden ja muiden keskinäisten kiinteistöyhtiöiden kirjanpidosta, tilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta 1.2.2017. 2017. Työ- ja elinkeinoministeriö, Kirjanpitolautakunta. Viitattu 16.6.2017. [http://tem.elinar.fi/tem/kirjanpi.nsf/0/53734748380453D9C2258123003AD8D9/\\$FILE/AsOy_yleisohje%2001022017.pdf](http://tem.elinar.fi/tem/kirjanpi.nsf/0/53734748380453D9C2258123003AD8D9/$FILE/AsOy_yleisohje%2001022017.pdf).
- Kirjanpitolautakunnan yleisohje luotollisen shekkitilin käsittelystä asunto-osaakeyhtiöiden tilinpäätöksissä ja toimintakertomuksissa. 2009. Työ- ja elinkeinoministeriö, Kirjanpitolautakunta. Viitattu 20.6.2017 <http://ktm.elinar.fi/ktm/fin/kirjanpi.nsf/huuhaa/98973A60F1970926C22575AC003D49AE?opendocument>.
- Kirjanpilolaki 1336/1997. Viitattu 2.7.2017. <http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1997/19971336>.
- Kupila, P. 2014. Kilpailuta vakuutukset putkiremontin jälkeen. Viitattu 5.7.2017. <https://www.kotitalolehti.fi/2014/10/kilpailuta-vakuutukset-putkiremontin-jalkeen/>.
- Kupila, P. 2016. Näin syntyy taloyhtiön talousarvio. Viitattu 4.7.2017. <https://www.kotitalolehti.fi/2016/01/nain-syntyy-taloyhtion-talousarvio/>.
- Laitila, M. 2016. Isännöintikulut ryöstäytyivät. Arvoasunto 8.9.2016. Viitattu 29.6.2017. <https://janet.finna.fi/>, Talentum lehtiarkisto.
- Lautala, M. 2016. Taloyhtiön urakoiden kilpailuttamisesta ja urakoitsijan valinnasta. Viitattu 6.7.2017. <http://www.kiinteistolehti.fi/taloyhtion-urakoiden-kilpailuttamisesta-ja-urakoitsijan-valinnasta/>.
- Lujanen, M., Nurmi, E. & Puro, L. 2017. Kansan osake. Suomalaisen asunto-osaakeyhtiön vaiheet. Kiinteistöliitto. <https://issuu.com/kiinteistoliitto/docs/kansanosake>.
- Muijs, D. 2004. Doing Quantitative Research in Education with SPSS. SAGE Publications. Viitattu 3.10.2017. <https://janet.finna.fi>.
- Nämä ovat seitsemän yleisintä kysymystä putkiremonteista. 2017. Viitattu 14.6.2017. <https://www.rakennuslehti.fi/2017/04/nama-ovat-seitseman-yleisinta-kysymysta-putkiremonteista/>.
- Onko taloyhtiön talous kunnossa. 2017. Isännöintiverkko. Viitattu 6.7.2017. <http://www.isannointiverkko.fi/vinkkari/onko-taloyhtion-talous-kunnossa/>.

- Palovaara, J. 2013. Taloyhtiön hallitus kompastuu näihin virheisiin. Viitattu 6.7.2017. <http://www.is.fi/taloussanomat/art-2000001804142.html>.
- Pantsu, P. 2015. Hanaveden hinnoissa valtavia eroja. Top 20 -listassa kalleimmat ja halvimmat vedentoimittajat. Yle. <http://yle.fi/uutiset/3-8103533>.
- Pasanen, M. 2017. Palaveri tuotekehitysprojektista. Jyväskylä 14.6.2017.
- Perusasiat kuntoon – taloyhtiöt säästävät kilpailuttamalla. 2016. Suomen Kiinteistölehti. Viitattu 5.7.2017. <http://www.kiinteistolehti.fi/perusasiat-kuntoon-taloyhtiot-saastavat-kilpailuttamalla/>.
- Pynnönen, K. 2014. Taloyhtiö - sovi korjausurakasta fiksusti. Viitattu 17.6.2017 <http://www.kiinteistoliitto.fi/44456.aspx>.
- Salin, M. 2008. Asunto-osakeyhtiön kirjanpito- ja verokirja. 9. uud. p. Helsinki: Edita.
- Sillanpää, M. & Vahtera, V. 2011. Asunto-osakeyhtiölaki käytännössä. 3 uud. p. Helsinki: WSOYpro.
- Taloyhtiön muistilista isännöinnin kilpailuttamiseen. N.d. Viitattu 5.7.2017. <https://www.kiinkust.fi/kiinteistokulma/635451714653951669>.
- Suulamo, A. 2014. Kiinteistöyhtiön kirjanpito ja tilinpäätös. 11. p. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus.
- Talousarvion laatiminen. N.d. Taloyhtiö.net. Viitattu 4.7.2017. <http://www.taloyhtiö.net/talous/taloussuunnittelu/talousarvio/>.
- Taloyhtiöt tarvitsevat asiantuntemusta kiinteistönhoidon kilpailutuksessa. 2017. Lehdistöiedote. Viitattu 7.7.2017. <https://www.kiinkust.fi/ajankohtaista/lehdistotiedote-taloyhtiöt-tarvitsevat-asiantuntemusta-huoltoyhtiöiden-kilpailutuksessa>.
- Tomperi, S. & Keskinen, V. 2012. Kirjanpidon erityiskysymyksiä. 5. uud. p. Helsinki: Edita.

Liitteet

- Liite 1. Excel-kysely tilinpäätöstietojen keräämiseen (salainen)

Liite 2. Kiinteistön tuloslaskelmakaava (A 30.12.1997/1336, 4 §)

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. 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 TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA
8. Tilinpäätössiirrot
- a) Poistoeron muutos
 - b) Verotusperusteisten varausten muutos
 - c) Konserniavustus
9. Välittömät verot
10. TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)/YLIJÄÄMÄ (ALIJÄÄMÄ)

Liite 3. Kehitetyn tuotteen taustalla oleva data (salainen)

