

## Talousarvion toteutuminen pääkaupunkiseudun asunto- osakeyhtiöissä

Jonna Pakarinen



<b>Tekijä</b> Jonna Pakarinen	
<b>Koulutusohjelma</b> Johdon assistenttityön ja kielten koulutusohjelma	
<b>Raportin/Opinnäytetyön nimi</b> Talousarvion toteutuminen pääkaupunkiseudun asunto-osakeyhtiöissä	<b>Sivu- ja liitesivumäärä</b> 35 + 7
<p>Tässä alkuvuodesta 2017 tehdyssä opinnäytetyössä käsitellään asunto-osakeyhtiön talousarviota, joka on erittäin tärkeä osa asunto-osakeyhtiön talouden suunnittelua ja toteutuneiden kustannusten seurantaa.</p> <p>Teoriaosassa perehdytään asunto-osakeyhtiön toimintaan, päättämiseen ja toimijoihin yleisellä tasolla sekä myös talousarvion näkökulmasta. Talousarvio ja yhtiövastike liittyvät vahvasti toisiinsa ja ne käydään osaltaan myös läpi tässä opinnäytetyössä. Isännöitsijä ja hallitus ovat tärkeimmässä asemassa talousarvion toteutumisen ja laatimisen kannalta, joten näiden toimijoiden vastuut ja velvollisuudet ovat osana työn tietoperustaa. Työssä käydään läpi myös tällä hetkellä ajankohtaisia putkiremontteja, jotka vaikuttavat suuressa määrin yhtiövastikkeisiin ja näin ollen myös talousarvioihin.</p> <p>Työn tutkimusosuudessa tehtiin internetkysely, joka lähetettiin sähköpostitse 160 eri pääkaupunkiseudun asunto-osakeyhtiöön lähinnä isännöitsijöille sekä hallituksen jäsenille. Kyselyssä selvitettiin vuonna 2015 päättyneen talousarvion toteutumista. Kyselyn vastausprosentti oli n. 21 % vastausmäärän ollessa 34, jonka vuoksi tutkimustuloksia voi pitää suhteellisen validina ja yleistettävänä.</p> <p>Vastanneet asunto-osakeyhtiöt olivat hyvin erikokoisia ja –ikäisiä. Siitä huolimatta tutkimus osoitti, että jokainen asunto-osakeyhtiö on yksilöllinen, eikä yleistyksiä voi tehdä asunto-osakeyhtiön koon tai iän perusteella. Asunto-osakeyhtiölaissa mainituista seikoista, kuten hallituksen jäsenten määrässä tai vastikkeiden maksuperusteissa ei kuitenkaan ilmennyt suuria eroja asunto-osakeyhtiöiden välillä.</p> <p>Tutkimustuloksista kävi ilmi, että noin puolet taloyhtiöistä pysyi talousarviossaan ja puolet ei. Suurimmat poikkeamat talousarvion sekä toteutuman välillä aiheutuivat yllättävistä korjaustarpeista kuten vesivahingoista. Myös leuto talvi aiheutti talousarviota alhaisempia lämmityskuluja.</p>	
<b>Asiasanat</b> Asunto-osakeyhtiö, taloyhtiö, talousarvio, yhtiövastike	

# Sisällys

<b>1 Johdanto</b> .....	<b>1</b>
1.1 Taustaa.....	1
1.2 Työn tavoitteet .....	1
1.3 Työn rakenne.....	1
<b>2 Asunto-osakeyhtiö</b> .....	<b>3</b>
2.1 Hallitus.....	3
2.1.1 Hallituksen jäsenet.....	4
2.2 Yhtiökokous .....	5
2.2.1 Päätöksenteko .....	6
2.2.2 Yhtiökokouksen riittämättömyys.....	7
2.3 Isännöitsijä.....	7
2.3.1 Isännöitsijän tehtävät ja vastuu .....	8
2.3.2 Isännöintiala.....	8
<b>3 Yhtiövastike</b> .....	<b>10</b>
3.1 Hoitovastike .....	10
3.2 Rahoitusvastike.....	11
3.3 Vastikerahoituslaskelma .....	11
3.4 Putkiremontit.....	11
<b>4 Talousarvio</b> .....	<b>13</b>
4.1 Talousarvion laatiminen .....	13
4.2 Talousarvion seuranta.....	14
4.3 Tulontasauskeinot.....	14
4.3.1 Poistot.....	15
4.3.2 Rahastointi.....	15
4.3.3 Asuintalovaraus .....	16
<b>5 Tutkimus</b> .....	<b>17</b>
5.1 Lähtökohdat.....	17
5.2 Tutkimusongelma ja rajaus .....	17
5.3 Kyselyn suunnittelu .....	18
5.4 Toteutustapa ja kyselylomake .....	18
<b>6 Tutkimustulokset</b> .....	<b>21</b>
6.1 Asunto-osakeyhtiön toiminta .....	21
6.2 Talousarvio .....	26
<b>7 Tulosten analysointi</b> .....	<b>29</b>
<b>8 Yhteenveto</b> .....	<b>31</b>
<b>Lähteet</b> .....	<b>32</b>

<b>Liitteet</b> .....	<b>36</b>
Liite 1. Kyselylomake.....	36
Liite 2. Hallituksen kokouspalkkiot.....	40
Liite 3. Tilikauden tulos ennen satunnaisia eriä ja tulontasauskeinojen käyttö .....	41
Liite 4. Mikä aiheuttanut yli 5000 € eron talousarvion ja toteutuman välillä? .....	42

# 1 Johdanto

Asunto on yleensä suomalaisen ensimmäinen ja samalla myös yleisin sijoituskohde. Asunto-osakeyhtiö on kolmanneksi yleisin yhtiömuoto Suomessa ja niiden määrä vuonna 2016 oli 88 000. Vuodesta 2013 lähtien asunto-osakeyhtiöiden määrä on tasaisesti kasvanut. (PRH 2016.) Varsinkin pääkaupunkiseudulla ja muissa isoissa kaupungeissa asunto-osakeyhtiöiden määrä on noussut uusien asuinalueiden myötä.

## 1.1 Taustaa

Aihepiirinä asunto-osakeyhtiö ja sen taloushallinto on mielestäni ajankohtainen, sillä uudisrakentaminen on nousussa. Yhtiöiden lisääntyessä syntyy kysyntää asiantunteville työntekijöille mm. tilitoimistoissa ja isännöintitoimistoissa. Työn aihetta kartoittaessani huomasin, että asunto-osakeyhtiöiden taloushallintoon liittyvää kirjallisuutta löytyy kohtalaisen niukasti. Myös korkeakouluissa aiheeseen liittyviä opintojaksoja on todella vähän.

## 1.2 Työn tavoitteet

Opinnäytetyössäni selvitän pääkaupunkiseudulla toimivien asunto-osakeyhtiöiden talousarvioihin liittyviä tietoja ja niiden toteutumista vuonna 2015 päättyneellä tilikaudella. Tärkein tavoite tutkimuksella on selvittää, kuinka hyvin talousarviot vastaavat toteutumia ja minkälaiset syyt vaikuttavat mahdollisiin muutoksiin. Tutkimuksella pyrin myös saamaan selville, minkälaisia eri toimintatapoja asunto-osakeyhtiöillä on talousarvion laatimiseen ja vastikeperusteisiin liittyen. Vastikkeisiin liittyen keskityin tutkimuksessani enimmäkseen hoitovastikkeisiin, sillä uskon että niillä on huomattavasti suurempi vaikutus yhtiövastikkeisiin kuin rahoitusvastikkeilla. Huomioin myös tällä hetkellä hyvin ajankohtaiset putkiremontit ja niiden vaikutukset talousarvioon.

Toteutin tutkimukseni kyselyn muodossa. Rajasin kyselytutkimukseni pääkaupunkiseudun asunto-osakeyhtiöihin ja lähetin kyselyn yhteensä 160 asunto-osakeyhtiölle. Pyysin tiedot vuonna 2015 päättyneeltä tilikaudelta.

## 1.3 Työn rakenne

Työssäni esittelen asunto-osakeyhtiön toimintaa yleisesti, jotta lukijalle muodostuu yleiskuva asunto-osakeyhtiön ominaisuuksista ja toimintatavoista. Toisessa luvussa kerron asunto-osakeyhtiön toimijoista ja hallinnosta. Kolmannessa luvussa käsittelen yhtiövastikkeita sekä niihin liittyviä tekijöitä. Neljännessä luvussa avaan talousarvion tarkoitusta ja sen laatimiseen ja seurantaan liittyviä asioita.

Teorialukujen jälkeen siirryn itse tutkimukseen. Työn tutkimusosiossa esittelen tutkimukseeni liittyviä taustatietoja luvuissa 5.1 – 5.4. Tutkimuksen esittelyn jälkeen käyn tutkimuksen tulokset yksityiskohtaisesti läpi luvussa 6. Tulosten esittämisen lisäksi pohdin ja analysoin niitä. Lopuksi arvioin opinnäytetyöni kokonaisuutta ja työtä prosessina.

## 2 Asunto-osakeyhtiö

Asunto-osakeyhtiö tai toiselta nimeltään taloyhtiö omistaa ja hallitsee vähintään yhtä rakennusta tai rakennuksen osaa, jonka huoneiston tai huoneistojen lattiapinta-alasta yli puolet on asuinhuoneistoja (Asunto-osakeyhtiölaki 2009.) Toisin sanoen asunto-osakeyhtiöllä on omistus rakennuksesta asuntoineen. Taloyhtiön osakkaat puolestaan omistavat osakkeita, jotka oikeuttavat huoneiston hallintaan. (Isännöintiliitto b.)

Asunto-osakeyhtiölain 22.12.2009/1599 1 luvun 13 § mukaan asunto-osakeyhtiöllä on oltava yhtiöjärjestys, josta selviää mm. osakehuoneistojen sijainti, numero, pinta-ala, käyttötarkoitus sekä huoneiston huoneiden lukumäärä. Yhdessä asunto-osakeyhtiölain kanssa yhtiöjärjestys määrittää sen, miten taloyhtiössä toimitaan. Asunto-osakeyhtiön tarkoitus on huolehtia hallinnassa olevien rakennusten ja kiinteistöjen pidosta lain ja yhtiöjärjestyksen mukaisesti. (Asunto-osakeyhtiölaki 2009.)

Asunto-osakeyhtiön tärkeimpiä toimijoita on hallitus, isännöitsijä sekä osakkaat. Hallituksen jäsenten ja isännöitsijän rooli taloyhtiössä on erittäin suuri ja suunnitelmallinen hallitustyöskentely on tärkeää. Osakkaat eivät välttämättä käytännössä näe hallituksen ja isännöitsijän työtä taloyhtiön eteen ja sen vuoksi vähättelevät heidän työtään. Onkin harmillisen yleistä, että hallituksen jäsenet joutuvat tekemään sivutyötänsä ilmaiseksi tai puoli-ilmaiseksi. Pienissä taloyhtiöissä saatetaan myös esimerkiksi olla palkkaamatta ammatti-isännöitsijää asumiskulujen pienentämiseksi. Pihistely taloyhtiön hallinnollisten asioiden järjestämisessä saattaa kostautua esimerkiksi suurien korjaustoimenpiteiden yhteydessä, kun huomataan liian myöhään, ettei asioita ole hoidettu asianmukaisesti ja hanke epäonnistuu. (Viiala & Rantanen 2015, 5.)

### 2.1 Hallitus

Asunto-osakeyhtiölain luvun 7 mukaan asunto-osakeyhtiöllä on oltava hallitus. Hallituksen tehtävä asunto-osakeyhtiössä on huolehtia yhtiön hallinnollisen ja muun toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä. Toisin sanoen yhtiön asioiden hoitovelvollisuus on hallituksella. (Taloyhtiö b.) Hallitus vastaa isännöitsijän valinnasta ja on velvollinen valvomaan valitun isännöitsijän toimintaa. Tahtoessaan hallitus voi siirtää osan tehtävistään isännöitsijän hoidettavaksi. Hallituksen tehtävänä on myös yhtiön kirjanpidosta ja varainhoidosta huolehtiminen. Vaikka niiden lainmukaisuudesta ja luotettavuudesta vastaa isännöitsijä, on hallituksen velvollisuus katsoa, että ne tulevat hoidetuksi asianmukaisella tavalla. Perusparannus- ja korjaushankkeissa hallitus esittelee ja yleensä myös valmistelee päätökset yhtiökokousta varten. Hallituksen tehtävä on myös toteuttaa korjaushankkeet yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti. (Taloyhtiö a.)

Vaikka hallituksella on suuri vastuu yhtiön toiminnassa, se ei kuitenkaan voi itsenäisesti päättää taloyhtiön merkittävistä asioista, vaan tarvitsee yhtiökokouksen suurien päätösten tekoon. Akuuteissa tilanteissa hallituksen on kuitenkin toimittava välittömästi. Esimerkiksi jos taloyhtiössä tapahtuu vesivahinko, on toimiin ryhdyttävä välittömästi, eikä voida jäädä odottamaan yhtiökokouksen päätöstä. Tällaisessa tilanteessa hallituksen täytyy ilmoittaa tilanteesta ja toimenpiteistä mahdollisimman pian osakkaille, jos tilanne vaatii huomattavia kustannuksia. (Viiala & Rantanen 2015, 28.)

### **2.1.1 Hallituksen jäsenet**

Hallituksen jäsenenä voi toimia taloyhtiön osakas, mutta myös muu ulkopuolinen henkilö. Jos yhtiöjärjestyksessä ei ole mainintaa hallituksen koosta, on hallitukseen valittava 3-5 jäsentä. Varajäsen tulee valita silloin, jos hallitukseen kuuluu alle 3 jäsentä. Jäsenenä ei voi toimia yritys tai yhdistys, alaikäinen henkilö tai henkilö, jonka toimintakelpoisuutta on rajoitettu. Yllä mainittujen lisäksi vähintään yhden hallituksen jäsenen on asuttava Euroopan talousalueella. Normaalisti jäsenten toimikausi on varsinaisten yhtiökokousten välinen aika. Toimikauden pituuteen voi kuitenkin vaikuttaa, jos siitä määrätään yhtiöjärjestyksessä toisin. (Viiala & Rantanen 2015, 28–29.)

Hallituksen puheenjohtajan valitsee hallitus itse tai yhtiökokous. Puheenjohtajan vastuulla on hallituksen kokousten koollekutsuminen. Hallitus kokoontuu heti yhtiökokouksen jälkeen hallituksen järjestäytymiskokouksessa, jossa suunnitellaan mm. tulevan toimikauden kokousten aikataulua. Hallituksen varsinaisilla jäsenillä sekä isännöitsijöillä on oikeus osallistua hallituksen kokoukseen. Isännöitsijä yleensä vastaa kokouksessa päätettyjen asioiden toteuttamisesta. (Viiala & Rantanen 2015, 31–34.)

Usein taloyhtiön hallituksessa toimii kyseisen taloyhtiön osakkaita. Silloin tulee tilanteita, joissa hallituksen jäsen on esteellinen. Esteellisyys tarkoittaa sitä, ettei hallituksen jäsen saa jossain tietyssä asiassa osallistua päätöksentekoon. Esteellisyys tulee voimaan esimerkiksi hänen omia ja yhtiön välisiä asioita tai hänen huoneistoon liittyviä asioita päättäessä. (Viiala & Rantanen 2015, 33.)

Hallituksen tulisi noudattaa toimiessaan hyvän hallinnon periaatteita, jotka ovat laadittu asunto-osakeyhtiölain perusteella. Periaatteet liittyvät mm. hallituksen jäsenten työn perusteellisuuteen ja aktiivisuuteen, osakkaiden tasa-arvoiseen kohteluun sekä viestintään. Hallituksella on vastuu toimistaan. Jos hallituksen jäsen toimiessaan aiheuttaa yhtiölle tai osakkaalle vahinkoa huolettomalla toiminnalla, on hän korvausvelvollinen.



Korvausvelvollisuus koskee myös tilanteita, joissa rikotaan yhtiöjärjestystä tai asunto-osakeyhtiölakia. Korvauksia koskevat päätökset tehdään yhtiökokouksessa. (Viiala & Rantanen 2015, 36–37.)

## 2.2 Yhtiökokous

Yhtiökokous on asunto-osakeyhtiön tärkein ja korkein päätösvaltainen elin. Yhtiökokouksessa osakkaat pääsevät vaikuttamaan päätöksentekoon ja siellä käsitellään käytännössä kaikki taloyhtiötä koskevat asiat. Varsinainen yhtiökokous on pidettävä vähintään kerran vuodessa. Osakkaiden lisäksi yhtiökokoukseen osallistuvat taloyhtiön hallitus sekä isännöitsijä. Vuokralaisella on osallistumisoikeus yhtiökokoukseen, jos taloyhtiössä on yli viisi asuntoa ja käsitellään asioita, jotka vaikuttavat merkittävästi yhteisten tilojen tai vuokralaisen kodin käyttöä. (Isännöintiliitto c.)

Hallitus kutsuu yhtiökokouksen koolle. Yhtiökokouskutsu on toimitettava jokaiselle osakkeenomistajalle. Kutsusta selviää kokouksen ajankohta ja paikka sekä kokouksessa käsiteltävät asiat. Asunto-osakeyhtiölain mukaan yhtiökokouskutsu on lähetettävä aikaisintaan kaksi kuukautta ja viimeistään kaksi viikkoa ennen kokousta. (Omataloyhtiö.fi 2016b.)

Yhtiökokouksessa on esitettävä osallistujille tilinpäätös, toimintakertomus, tilintarkastuskertomus ja toiminnan tarkastuskertomus. Esitettävien asioiden lisäksi on lain mukaan päätettävä vähintään seuraavat asiat:

1. tilinpäätöksen vahvistaminen
2. toimenpiteet taseen voitolle/tappiolle
3. hallituksen jäsenten ja isännöitsijän vastuuvapaus
4. talousarvio sekä vastikkeiden määrä
5. hallituksen jäsenten, tilintarkastajan ja toiminnantarkastajan valinta

Yhtiöjärjestyksessään taloyhtiö voi määrätä muitakin asioita yhtiökokouksessa käsiteltäviksi. (Omataloyhtiö.fi 2016b.)

Hallituksen on esitettävä kirjallinen selvitys yhtiön huomattavista kunnossapito- tai muutostöistä ja niiden ajankohdat. Kirjallinen selvitys tulee myös tehdä sellaisista kiinteistön kunnossapitotöistä, jotka esim. vaikuttavat olennaisesti yhtiövastikkeen kustannuksiin seuraavan viiden vuoden aikana. (Omataloyhtiö.fi 2016b.) Tämä pakollinen viiden vuoden kunnossapitoselvitys ei kuitenkaan monissa taloyhtiöissä johda tavoitteelliseen kiinteistön kunnossapitoon. Ongelmaksi on muodostunut se, että lainmukainen kunnossapitoselvitys on ainoastaan esitettävä yhtiökokouksessa, jolloin

ehdotukset eivät välttämättä koskaan toteudu. Toinen ongelma on se, ettei kunnossapitoselvitykselle ole määritelty minkäänlaisia laadullisia kriteerejä vaan se saattaa olla vain hallituksen näkemyksen mukainen ilman ammattimaista näkökulmaa. Näiden epäkohtien ratkaisuksi Isännöintiliiton puheenjohtaja Ilkka Saarinen ehdottaa, että tulisi parantaa isännöitsijän ammattimaista roolia taloyhtiön kunnossapitoon liittyvissä asioissa. Lisäksi pelkän kunnossapitoselvityksen esittämisen sijaan, se voitaisiin hyväksyttävä yhtiökokouksessa, jolloin hallituksen täytyisi sitoutua kiinteistön isojen ja tarpeellisten urakoiden toteuttamiseen. (Isännöintiliitto 2017a.)

### **2.2.1 Päätöksenteko**

Kaikki yhtiökokouksen päätökset tehdään äänestämällä. Yhtiöjärjestyksessä on esitetty, että kuinka monta osaketta ja ääntä huoneistolla on. Yleensä yksi osake vastaa yhtä ääntä, eli osakkaan äänivalta perustuu omistamiensa osakkeiden määrään. Jos yhtiöjärjestyksessä ei ole määrätty toisin, käytetään yhtiökokouksessa äänileikkuria. Äänileikkuri rajaa osakkaiden äänioikeutta niin, ettei yhdellä osakkaalla voi olla yli 20 prosenttia kaikista yhtiökokouksessa edustetuista äänistä. Tällä tavalla varmistetaan, ettei yhdelläkään osakkaalla voi olla liikaa äänivaltaa. (Isännöintiliitto e.)

Yleisin päätöksentekotapa yhtiökokouksessa on enemmistöpäätös.

Enemmistöpäätöksellä se ehdotus voittaa, joka saa yli puolet yhtiökokouksessa annetuista äänistä. Tätä päätöksentekotapaa käytetään esim. vahvistettaessa tilinpäätöstä ja talousarviota, vastikkeen määrän päättämisestä sekä vastuuvapauden myöntämisestä hallitukselle ja isännöitsijälle. Myöskin kaikki päätökset, joiden kustannukset katetaan yhtiövastikkeella, päätetään enemmistöpäätöksellä. (Isännöintiliitto e.)

Toinen päätöksentekotapa on määräenemmistöpäätös. Määräenemmistöpäätöstä käytetään äänestystilanteissa, jotka koskevat suuria ja erittäin merkittäviä päätöskohteita. Yhtiöjärjestyksen muuttaminen on hyvä esimerkki määräenemmistöä vaativasta päätöksentekotilanteesta. Määräenemmistöllä tehtävä päätös vaatii vähintään kaksi kolmasosaa kaikista yhtiökokouksessa annetuista äänistä ja samanaikaisesti vähintään kaksi kolmasosaa yhtiökokouksessa edustetuista äänistä. Jotta määräenemmistöä vaativa päätös tulee hyväksytyksi, on molempien näistä ehdoista täyttyvä. Yhtiöjärjestyksen kautta hallituksella on mahdollista tarvittaessa määrätä vielä korkeammasta äänen enemmistöstä esityksen hyväksymiseksi. (Isännöintiliitto e.)

## 2.2.2 Yhtiökokouksen riittämättömyys

Ihmiset ovat nykyisin vaativampia kuin ennen. Tämä väite pätee siihen, että taloyhtiöiden osakkaat ja asukkaat tahtovat olla enemmän mukana heidän asumiseen ja omaisuuteen liittyvissä asioissa. Tämä selvisi Isännöintiliiton tekemässä taloyhtiöasumisen tutkimuksessa, jossa selvitettiin mm. osakkaiden tyytyväisyyttä taloyhtiön hallinnolliseen toimintaan. Kysely teetettiin tammikuussa 2017 ja siihen vastasi 500 kerrostaloasukasta. Tutkimuksesta selvisi, että vain 39 % vastaajista kokee, että hallitus tuntee hyvin asukkaiden ja osakkaiden näkemyksiä ja odotuksia liittyen taloyhtiön toimintaan. Jopa 68,7 % vastaajista oli sitä mieltä, että päätöksenteossa tulisi kuunnella nykyistä enemmän itse asukkaita. Tutkimustulokset osoittivat myös sen, että samantyyllisiä asukaskyselyitä kaivataan enemmän ja niistä tehtyjä johtopäätöksiä tulisi käsitellä yhteisesti yhtiökokouksessa. (Isännöintiliitto 2017b.)

Taloyhtiön osakkailla on paljon erilaisia näkemyksiä taloyhtiön kehittämisestä. Kyselyssä ilmeni muun muassa, että taloyhtiön johdon viestintä oli tärkeä kehittämiskohde. Isännöintiliiton toimitusjohtaja Tero Heikkilä toteaa tutkimustulosten julkaisun yhteydessä, että yhtiökokous ei enää yksin riitä osakkaille. Kerran vuodessa pidettävä yhtiökokous ei voi pitää paikkaansa ainoana vaikuttamispaikkana. Osakkaille tulisi keksiä uudenlaisia tapoja, jolla he pystyisivät vaikuttamaan omaan omaisuuteen ja asumiseen liittyvissä asioissa. (Isännöintiliitto 2017b.)

## 2.3 Isännöitsijä

Isännöitsijä muodostaa yhdessä hallituksen kanssa taloyhtiön johdon. Isännöitsijän valinta sekä erottaminen on hallituksen vastuulla. Isännöitsijä voidaan valita jopa taloyhtiön puheenjohtajaksi kaikkien osakkaiden suostumuksella tai siinä tapauksessa, jos siitä määrätään yhtiöjärjestyksessä. Isännöitsijä tekee paljon yhteistyötä hallituksen kanssa. Isännöitsijän on tärkeää osallistua mukaan hallituksen kokouksiin. Yleensä isännöitsijä lähettää kokouskutsut ja valmistelee kokoukset hallituksen puheenjohtajan kanssa. Isännöitsijän rooli kokouksessa on toimia asioiden esittelijänä. Isännöitsijällä on myös oikeus ilmaista oma mielipiteensä käsiteltävissä asioissa. (Viiala & Rantanen 2015, 30–32.)

Isännöitsijänä voi toimia luonnollinen henkilö tai yhteisö. Jos isännöitsijänä on yhteisö, tulee yhteisöstä nimetä taloyhtiölle päävastuullinen isännöitsijä. Päävastuulliseksi isännöitsijäksi on valittava isännöintiyhteisön hallituksen jäsen, toimitusjohtaja tai joku muu yhteisön palveluksessa oleva henkilö. Muulta osin isännöitsijän valintaan vaikuttavat

kelpoisuusehdot ovat samat kuin aiemmin mainitut hallituksen jäsenten ehdot. (Viiala & Rantanen 2015, 43–44.)

### **2.3.1 Isännöitsijän tehtävät ja vastuu**

Kiinteistöstä ja rakennuksista huolehtiminen sekä taloyhtiön päivittäiset hallinnolliset asiat ovat isännöitsijän tärkeimpiä tehtäviä. Isännöitsijä työskentelee pitkälti hallituksen ohjeiden ja määräysten mukaisesti. Hänen vastuuna on huolehtia kirjanpidon laillisuudesta sekä varainhoidon luotettavuudesta. Isännöitsijä voi huolehtia taloushallinnon asioista itse tai isännöintitoimistonsa kautta. On myös mahdollista ulkoistaa taloushallinto alihankintana kirjanpitotoimistolle. Aivan kuten hallituksen jäsenillä, on isännöitsijälläkin vastuu toimistaan. Jos hän toimiessaan esimerkiksi aiheuttaa vahinkoa tai toimii huolimattomasti rikkomalla asunto-osakeyhtiölakia tai yhtiöjärjestystä, on hän korvausvelvollinen. Korvauksista päättää yhtiökokous. (Viiala & Rantanen 2015, 45–46.)

Isännöintiliitto on laatinut Isännöinnin eettiset ohjeet, jotka on hyväksytty Isännöintiliiton liittokokouksessa vuonna 2008. Ohjeet hyväksyi Suomen Kiinteistöliitto ry, Suomen Isännöintiliitto ry ja Isännöitsijöiden Auktorisointiyhdistys ISA ry ja ne on tarkoitettu noudatettavaksi kaikilla isännöintialan toimijoilla. Vaikka eettiset ohjeet on luotu koko isännöintialalle, vain ISA-auktorisoidut sekä Isännöintiliiton jäsenyritykset ovat sitoutuneet ohjeisiin liittyviin valvonta- ja kurinpitotoimiin. Mm. toiminnan avoimuus, tasapuolisuus, selkeys ja vastuullisuus kuuluvat isännöinnin eettisiin ohjeisiin. Ohjeissa painotetaan myös alan rehellistä kilpailua, harmaan talouden torjuntaa ja ammattitaidon ylläpitoa. (Isännöintiliitto 2008.)

### **2.3.2 Isännöintiala**

Alana isännöinti työllistää Suomessa yhteensä noin 5000 henkilöä, joista isännöitsijöitä on noin 2500. Muita asiantuntijoita isännöintialalla ovat mm. kiinteistösihteerit ja kirjanpitäjät. (Ammattinetti 2017.) Alalla toimii noin 700 isännöintiyritystä, jotka yhdessä huolehtivat 2,7 miljoonan suomalaisen kerros- ja rivitaloasunnoista. Keskimääräisesti isännöintiyritys työllistää kolmesta viiteen työntekijää, joissa työntekijöiden keski-ikä on 52 vuotta. Naisten osuus isännöitsijöistä on 30 %. Noin puolet alan yrityksistä ostavat palveluja alihankkijoilta. (Isännöintiliitto a.) Yleisimmin ulkoistettu palvelu on kirjanpito, sillä kaikilla alan toimijoilla ei ole tarjota kirjanpitopalveluita taloyhtiöille itse.

Isännöitsijöillä ei ole työehtosopimuksia ja sen vuoksi esim. palkkiot voivat vaihdella paljonkin. Palkkiot sovitaan vapaasti taloyhtiön ja isännöitsijän kesken. Yleensä palkkiota

maksetaan kiinteänä kuukausittain maksettavana palkkiona sekä mahdollisina erillispalkkioina kuten esimerkiksi kokouspalkkioina. Sopimusta tehdessä ja palkkiota määrittäessä on oleellista käydä läpi isännöitsijän vastuualueet ja tehtävät taloyhtiön toiveiden mukaan. (Taloyhtiö 2013.)

Muun muassa Kiinko, eli Kiinteistöalan Koulutuskeskus Oy ja Kiinteistöalan Koulutussäätiö tarjoaa koulutusmahdollisuuksia kiinteistöalalle hakeutuville. Kiinkolla on eri koulutusohjelmia perusopinnoista syventäviin opintoihin. Vähintään vuoden isännöitsijänä toiminut voi jatkokouluttautua ja hankkia ITS-tutkinnon. ITS eli Isännöitsijän tutkinto painottuu asunto-osakeyhtiön isännöintiin ja kattaa mm. seuraavia asioita: hallinto, talous, tekninen ylläpito sekä viestintä. Muita tutkintoja ITS:n lisäksi ovat ITS-TEK sekä AIT. ITS-TEK tarkoittaa Teknisen isännöitsijän tutkintoa ja AIT Johtavan ammatti-isännöitsijän tutkintoa. (Kiinko.)

ISA, eli Isännöinnin Auktorisointi ry vastaa isännöitsijöiden auktorisoinnista. Se on perustettu 1987 Suomen Kiinteistöliitto ry:n ja Suomen Isännöintiliitto ry:n toimesta. ISA:n tarkoitus on kehittää ja ylläpitää isännöinnin auktorisointia. Auktorisoinnin ja kehittämisen lisäksi sen tehtävänä on valvoa isännöitsijöiden ja isännöintiyriyten toimintaa. Suomessa on tällä hetkellä 195 isännöintiyriystä ja -toimipaikkaa, jotka ovat osa ISA-yhteisöä. (Isännöinnin auktorisointiyhdistys ISA 2017a.) Saadakseen ISA-auktoisoinnin on isännöintiyriyten täytettävä tietyt laatuvaatimukset. Vaatimuksena on mm. avoimuus liittyen yrityksen taloudellisiin, juridisiin, kiinteistön johtamiseen sekä toimintaan liittyvät asiat. (Isännöinnin auktorisointiyhdistys ISA 2017b.) ISA-auktoisointi yleensä takaa isännöinnin laadun ja toiminnan ja sitä kautta taloyhtiön hallitus voi varmistua hyvä- ja korkealaatuisesta isännöintipalvelusta.

Kiinteistöala on kasvava ja vakaa työllistäjä. Isännöitsijän palveluja tarvitaan aina riippumatta siitä millaisessa taloudellisessa tilanteessa eletään. Isännöintialalla työskenteleviltä odotetaan asiantuntevuutta mm. juridiikasta, kiinteistötekniikasta, asiakaspalvelusta, viestinnästä ja taloudesta. Tällä hetkellä isännöintialan työllisyystilanne on hyvä. Suurimmissa kaupungeissa on Ammattinetin mukaan jopa pulaa alan ammattilaisista, joka johtuu siitä, ettei alalle ole koulutettu tarpeeksi uusia toimijoita suhteessa nykyiseen tarpeeseen. Syitä työntekijäpulaan ovat mm. nykyisten työntekijöiden eläkeiän saavuttaminen ja asiakkaiden kasvavat vaatimukset. Myös taloyhtiöiden peruskorjausten tarve on lisääntynyt, joka myös osaltaan lisää hallinnon tehtäviä. (Ammattiliitto 2017.)

### **3 Yhtiövastike**

Normaalisti yhtiövastiketta maksetaan kuukausittain. Se on maksu taloyhtiölle ja sillä katetaan taloyhtiön menot. Yhtiövastikkeen maksaminen kuuluu osakkaalle myös siinä tapauksessa, jos hän ei itse asunnossa asu. Yhtiövastiketta ei voi verrata vuokran maksuun, sillä se ei ole korvausta asunnon käyttämisestä vaan osakkaan osuus taloyhtiön menoista. Yhtiövastikkeen suuruuden ja maksuperusteen päättää yleensä yhtiökokous. Maksuperusteet ovat merkittynä myös yhtiöjärjestyksessä. Yhtiövastike maksetaan yleisimmin omistuksessa olevan pinta-alan tai osakkeiden määrän mukaan. Yhtiövastikkeeseen kuuluu hoitovastike ja mahdollinen rahoitusvastike. Myös erilliset asumiseen liittyvät maksut, kuten vesi- tai sähkömaksut on mahdollista sisällyttää maksettavaksi yhtiövastikkeessa. Niiden osalta maksu yleensä määräytyy yhtiövastikkeessa todellisen kulutuksen mukaan. (Isännöintiliitto d.)

Hoito- ja rahoitusvastikkeen lisäksi on olemassa korjausvastike, jolla rahoitetaan peruskorjaushankkeita. Korjausvastiketta voi periä yhtiökokouksen päätöksellä. Vastikkeiden lisäksi taloyhtiö on oikeutettu perimään erillisiä maksuja esim. autopaikasta tai saunavuorosta. (Ovikoodi 2013 - 2017b.)

Taloyhtiö voi itse vaikuttaa paljonkin yhtiövastikkeen suuruuteen. Valitsemalla ammattitaitoisen isännöitsijän, jolla on hyvä käsitys kiinteistönhuollosta, voi säästää paljon. Kun taloyhtiötä ja sen huoneistoja huolletaan ja ylläpidetään jatkuvasti, voi välttyä suurilta korjausurakoilta. Vastikemaksuja ajatellen kannattaa myös kiinnittää huomiota palvelujen kilpailuttamisella, varsinkin sähkö-, huolto- ja vakuutusyhtiöiden kilpailutus voi alentaa vastikkeen hintaa. Myös talkootyö voi joissain tapauksissa säästää asukkaiden menoja. Esimerkiksi osan huoltoyhtiön töistä, kuten nurmikon leikkauksen tai lumityöt voi hoitaa asukkaiden kesken pihatalkoina. (Ovikoodi 2013 - 2017a.) Yhtiövastikkeen suuruus on paljonkin kiinni taloyhtiön johdon ammattitaidosta ja huolellisuudesta. Toisaalta alhainen yhtiövastike voi olla myös merkki siitä, ettei kaikkia tarvittavia menoja ole osattu arvioida realistisesti.

#### **3.1 Hoitovastike**

Hoitovastikkeella maksetaan taloyhtiön ylläpidolliset asiat. Niihin kuuluu mm. kiinteistöön liittyvät yleiset kulut kuten huolto- ja jätekustannukset ja isännöintipalkkiot. Myös kiinteistövero ja mahdollinen tontin vuokra maksetaan hoitovastikkeilla. Tilastokeskuksen mukaan hoitovastikkeiden keskimääräinen hinta pääkaupunkiseudun kerrostaloasunnoissa oli 4,65€/m<sup>2</sup>/kk ja koko Suomen vastaava hinta oli hieman halvempi; 4,19€/m<sup>2</sup>/kk (Tilastokeskus 2016b.) Eri taloyhtiöiden hoitovastikehinta voi

vaihdella paljonkin, vaikka kyseessä olisi suhteellisen samankokoinen ja -ikäinen asunto-osakeyhtiö. Näitä eroja selittää mm. taloyhtiön sijainti ja se miten ulkoistettujen palveluiden vaatimus- ja hintataso on sovittu. (Ovikoodi 2013 - 2017a.)

### **3.2 Rahoitusvastike**

Kaikissa taloyhtiöissä rahoitusvastiketta ei välttämättä makseta lainkaan. Se on osana yhtiövastiketta vain silloin, jos taloyhtiö on joutunut ottamaan lainaa esimerkiksi suurempia korjauksia varten. Rahoitusvastikkeella katetaan siis taloyhtiön lainaa lainanlyhennyksinä ja korkokuluina. Useissa taloyhtiöissä on rahoitusvastikkeiden kohdalla antaa osakkaille mahdollisuus maksaa koko rahoitusvastikeosuutensa kertasuorituksella. (Ovikoodi 2013 - 2017a.)

Rahoitusvastikehinnat voivat myös vaihdella taloyhtiökohtaisesti. Hintaerot johtuvat siitä, että minkälaiset lainaehdot on solmittu pankin kanssa. Myös pankkien palvelumaksut voivat nostaa rahoitusvastikkeen hintaa. (Ovikoodi 2013 - 2017b.) Vuonna 2015 pääkaupunkiseudun kerrostaloissa rahoitusvastikkeen keskiarvo oli 1,58€/m<sup>2</sup>/kk, kun koko Suomen vastaava keskiarvo oli 1,10€/m<sup>2</sup>/kk (Tilastokeskus 2016a.)

### **3.3 Vastikerahoituslaskelma**

Vastikerahoituslaskelma tai toisella nimellään jälkilaskelma osoittaa eri vastiketulot ja menot. Se laaditaan suoritusperusteisesti tilinpäätöksen yhteydessä tai tilinpäätöksen jälkeen tilinpäätöshetken mukaisesti. Jos taloyhtiö kerää vain yhdenlaista vastiketta, esimerkiksi hoitovastiketta, vastikerahoituslaskelma ei ole pakollinen. Tämä johtuu siitä, että vastikerahoituslaskelman tarkoitus on varmistaa vastikemenojen käyttöä. Jokaista vastiketta tulisi käyttää vain siihen tarkoitukseen, jota varten sitä on peritty. Siinä tapauksessa kun taloyhtiö perii useampaa kuin yhtä vastiketta, on jälkilaskelma laadittava. Vastikerahoituslaskelma on myös hyvä työkalu talousarvion laatimisen kannalta. Siinä otetaan huomioon edellisten tilikausien yli-/alijäämät, jotka huomioidaan seuraavan vuoden vastikkeita laskettaessa. (Salin 2011, 110–111.)

### **3.4 Putkiremontit**

Putkiremontit nostavat yhtiövastikehintoja. Se näkyy joko korotettuna hoitovastikkeena tai rahoitusvastikkeena siinä tapauksessa, jos taloyhtiö nostaa lainaa putkiremonttia varten. Putkiremontti on usein kallein mahdollinen remontti, jonka eteen taloyhtiö voi joutua. Juuri nyt ne ovat erittäin ajankohtaisia. Tällä hetkellä putkiremonttien kohteina on 1960-luvulla rakennetut kerrostalot. Seuraavan kymmenen vuoden sisällä korjauskohteiksi joutuvat

1970- ja -80-luvuilla rakennetut asuinrakennukset, jotka muodostavat jopa 40 % koko Suomen asuinrakennuksista. Isännöintiliitto arveleekin, että vuosi 2025 tulee olemaan huippuvuosi putkiremonteille. (Isännöintiliitto 2016.)

Putkiremontit vaativat onnistuakseen hyvää hallitus- ja isännöintityöskentelyä. Putkiremonttia koskevat lopulliset päätökset tehdään yhtiökokouksessa. Sitä ennen isännöitsijä ja hallitus selvittävät asukkaiden toiveita putkiremonttiin liittyen ja suunnittelevat hankkeen rahoitusta ja urakoitsijaa myöten. Jos tulevaan remonttiin ei ole osattu varautua riittävällä suunnittelulla, se voi koitua taloyhtiölle todella kalliiksi urakaksi. (Isännöintiliitto 2016.)

Putkiremonttien kustannukset vaihtelevat erittäin paljon. Keskimäärin putkiremontit maksavat neliöhinnaltaan 700 - 900 euroa. Jos putkiremontin yhteydessä ryhdytään lisäksi tekemään esimerkiksi sähkötöitä, voi hinta nousta paljon korkeammaksikin. Toisaalta hyvällä suunnittelulla ja neuvottelulla putkiremontista voi selvitä myös alle keskiarvohinnan, joka koko Suomessa on 789 €/m<sup>2</sup>. Putkiremonttia budjetoidessa on hyvä varautua hieman yläkanttiin yllättävien menojen varalta. Varsinkin vanhemmista taloista voi löytyä ikäviä yllätyksiä, joihin ei ole etukäteen varauduttu. (Suomen Kiinteistölehti 2016.)



## 4 Talousarvio

Asunto-osakeyhtiöt eivät tavoittele voittoa. Talousarvion kautta pyritään tilanteeseen, jossa taloyhtiön tuotot ja kulut ovat lähestulkoon yhtä suuret. Taloyhtiöt siis pyrkivät ja yleensä päätyvätkin tilanteeseen, että tilikauden lopussa ei synny verotettavaa tuloa. Asunto-osakeyhtiöiden kohdalla tuloveroa kerätään, jos verotettava tulo on 30 euroa tai enemmän (Vero 2016.) Mahdollista verotettavaa tuloa voi säädellä erilaisin tulontasauskeinoin, joita ovat mm. vastikkeiden rahastointi ja asuintalovaraus (Salin 2016, 37.)

### 4.1 Talousarvion laatiminen

Talousarvion laatimisesta vastaa yleensä isännöitsijä hallituksen ohjeiden mukaisesti. Se on taloyhtiön tilikauden toimintasuunnitelma ja sen tärkein tarkoitus on selvittää osakkailta kerättävien yhtiövastikkeiden suuruus. Kun talousarvio on laadittu, on hallituksella velvollisuus esittää se yhtiökokoukselle, jossa se hyväksytään ja vahvistetaan viralliseksi. (Oma taloyhtiö 2011.)

Talousarvio kannattaa tehdä tuloslaskelmakaavan mukaisesti ja tarvittaessa tarkentaa. Näin vertailu ja seuranta on selkeämpää. Talousarviossa on merkittynä kaikki taloyhtiön tilikauden kulut, tuotot, mahdolliset investoinnit ja niiden rahoitus. Laatiminen aloitetaan arvioimalla kulut: ensin arvioidaan kaikki kiinteistön hoitomenot, jotka katetaan hoitovastikkeilla. Sitten arvioidaan kiinteistön tuotot, kuten vuokrat ja muut mahdolliset käyttökorvaukset. Näiden erotuksen jälkeinen summa jää hoitovastikkeilla katettavaksi. Talousarviota laatiessa otetaan huomioon myös edellisen tilikauden toteutuma. Toteutuma voi olla yli- tai alijäämäinen. Jos vastikkeina perityt tulot ovat olleet enemmän kuin niillä katettavat kulut syntyy ylijäämää. Jos taas taloyhtiön kulut ovat enemmän kuin vastikkeina kerätyt tulot syntyy seuraavalle tilikaudelle alijäämää. Jos edellisen talousarvion toteutuma on ollut ylijäämäinen, huomioidaan ylijäämä talousarviossa mahdollisesti vastikkeita alentavasti. Myös alijäämä tulee ottaa huomioon, jolloin on mahdollista, että perittävä yhtiövastike on talousarvion mukaista suurempi. (Oma taloyhtiö 2011.)

Taloyhtiöt saattavat laatia talousarvionsa tarkoituksella joko ali- tai ylijäämäiseksi. Jos edellisiltä tilikausilta on kertynyt ylijäämää, joita halutaan hyödyntää menoihin, voi talousarvion laatia alijäämäiseksi. Jos taas halutaan kerryttää varoja tulevaisuuden varalle, määrätään kerättävä vastike korkeammaksi kuin todelliset laskelmat sen asettaisi. (Salin 2011, 38–39.)

## 4.2 Talousarvion seuranta

Talousarviota tulisi seurata koko tilikauden ajan kuukausitasolla, jolloin mahdollisiin poikkeamiin on mahdollista reagoida nopeasti. Jos huomataan, että talousarvio ei tule riittämään esimerkiksi akuutin korjaustarpeen vuoksi, täytyy talousarvio laatia uudelleen ja hyväksyttää se ylimääräisessä yhtiökokouksessa. Tämä mahdollistaa osakkailta perittävien vastikkeiden määrän muuttamisen kesken tilikauden. (Oma taloyhtiö 2011.) Yhtiökokouksessa voidaan kuitenkin etukäteen valtuuttaa hallitus päättämään mahdollisesta ylimääräisen vastikkeen perimisestä. Tarvittaessa taloyhtiön hallitus voi siis esimerkiksi periä yhden ylimääräisen kuukauden vastikkeet ilman erillistä ylimääräistä kokousta. Vastaavasti hallitukselle voidaan myöntää valtuudet alentaa tai olla kokonaan perimättä jonkin kuukauden vastiketta, jos selviää, että taloyhtiö tulee toimeen vähemmällä kuin on etukäteen arvioitu. (Salin 2011, 38.)

Kun tilikausi päättyy, on hallituksen tehtävänä esittää yhtiökokoukselle, miten talousarvio on toteutunut. Vakiintuneen käytännön mukaisesti talousarvion toteutumista koskevat tiedot esitetään vertailulaskelmalla. Laskelmasta selviää arvion ja toteutuman vertailu niin euromääräisesti kuin prosentuaalisesti. Nämä tiedot tulee esittää myös yhtiön toimintakertomuksessa. Jos arvioon nähden on tullut olennaisia poikkeamia, on toimintakertomuksessa esitettävä riittävä selvitys koskien niitä. Sellaisia voi olla esimerkiksi suuriin korjaushankkeisiin liittyvät kustannuspoikkeamat. Toimintakertomuksessa olevassa selvityksessä täytyy ilmetä poikkeaman suuruus ja siihen johtaneet syyt sanallisesti sekä laskelmallisesti. (Oma taloyhtiö 2011.)

## 4.3 Tulontasauskeinot

Asunto-osakeyhtiöillä on kohtalaisen paljon keinoja, joilla voi vaikuttaa tilikauden tulokseen. On esimerkiksi mahdollista tehdä poistoja, asuintalovarausta tai rahastoida vastikkeita. Taloyhtiö voi myös vaikuttaa tilikauden tulokseen sääntelemällä tuloja ja menoja. Sääntelyllä tarkoitetaan esimerkiksi suurien urakoiden ajankohdan muuttamisesta. Myös vastikemäärien muuttamisella on merkitystä taloyhtiön tuloksen kannalta. Esimerkiksi yhtiövastikkeen määrää voidaan tarvittaessa muuttaa kesken tilikauden. (Taloyhtiö Tilinpäätössuunnittelun..) Tulontasauskeinoja on mahdollista käyttää tilikauden aikana useampia. Esimerkiksi taloyhtiö voi tehdä tilikauden lopussa molempia - asuintalovarausta sekä poistoja.

### 4.3.1 Poistot

Poistoilla tarkoitetaan suurien ja pitkäaikaisten hankintamenojen, kuten rakennusten tai koneiden kirjaamista kuluksi koko niiden käyttöiän aikana. Toisin sanoen suuren hankinnan yhteydessä ei merkitä koko hankintahintaa kuluksi kerralla. Esimerkiksi koneet ovat yleensä pitkäikäisiä, jolloin tulisi sen hankintahinta jakaa tasaisesti koko käyttöiälle. Koko hankintahinta merkitään kirjanpidossa taseeseen pääomaksi, josta tehdään suunnitelman mukaisia poistoja ja poistojen määrä siirtyy pääomasta yhtiön kuluksi. Asunto-osakeyhtiöltä ei vaadita suunnitelman mukaisia poistoja, vaan poistot voivat vaihdella käyttöomaisuuden kohdalla 0 – 25 % ja rakennusten osalta 0 – 4 % hankintahinnasta tilikautta kohti (Taloyhtiö Tilinpäätössuunnittelun..) Poistojen kulukirjauksilla on siis mahdollista pienentää tilikaudella syntynyttä voittoa.

### 4.3.2 Rahastointi

Asunto-osakeyhtiöt voivat varastoida osakkaiden maksamia vastikkeita esim. tulevia korjausmenoja tai lainanlyhennyksiä varten. Rahastoidut varat eivät kasvata tilikauden tulosta, vaan niiden katsotaan olevan pääomasijoituksia. Osakkailta kerätyt varat, jotka rahastoidaan, merkitään taseessa oman pääoman rahastoon. Päätös rahastoinnin tekemisestä on tehtävä sen tilikauden aikana, jolloin varoja kerätään osakkailta. Rahastoinnista päätetään yhtiökokouksella enemmistöpäätöksellä. Vastikkeita voidaan rahastoida tulevia lainanlyhennyksiä tai korjauksia varten. (Salin 2011, 121–123.)

Lainanlyhennyksien kohdalla varat merkitään pääomaksi. Niiden varalta voidaan rahastoida vastikkeita jotain tiettyä jo tiedossa olevaa korjausurakkaa varten. Tällöin rahastointi merkitään taseessa olevaan rakennusrahastoon, joka on sidottua omaa pääomaa. Toisena vaihtoehtona on merkitä rahastoitavat vastikkeet vapaan pääoman lainanlyhennysrahastoon. Lainanlyhennysrahastoa käytetään silloin, jos yhtiökokouksessa päätetään niin tai siitä on voitu myös määrätä yhtiöjärjestyksessä. (Salin 2011, 123.)

Vastikkeita voi myös rahastoida tulevien korjausten varalle. Nämä rahastoinnit merkitään tuloslaskelmaan. Kirjanpidossa nämä pitäisi merkitä niin, että kaikki osakkaiden maksamat vastikkeet merkitään bruttotuloisina vastiketuottoihin. Tämän jälkeen rahastoitava vastikemäärä merkitään omaksi eräksi, joka oikaisee tuottojen kirjauksia. Kirjanpitolautakunta on antanut tähän liittyen suosituksen; oikaisuerän nimenä tulisi olla ”Rahastoidut vastikkeet”. Se osa vastiketuotoista, joita ei ole merkitty rahastoitavaksi jää tilikauden vastiketuotoiksi. Rahastoitavat vastikemäärät on vielä kirjattava taseeseen joko sidotun pääoman rakennusrahastoon tai vapaan pääoman rahastoon – samoilla perusteilla kuin aiemmin mainitulla lainanlyhennysrahastoinnilla. (Salin 2011, 125–126.)

Rakennuksia varten rahastoituihin varoihin liittyen täytyy huomioida siihen liittyvä verotuskäytäntö. Taloyhtiön on käytettävä rahastoidut vastikkeet viimeistään 3-5 vuoden aikana rahastoinnin ajankohdasta. Jos taloyhtiö ei jostain syystä käytä niitä määräaikaan mennessä, voidaan ne katsoa veronalaisiksi tuloiksi niiden tilikausien kohdalta, jolloin ne on kerätty. Rahastoidut vastikkeet on käytettävä ainoastaan sen päätöksen mukaiseen tarkoitukseen. Varojen uudesta käyttötarkoituksesta on mahdollista päättää uudestaan yhtiökokouksessa. (Salin 2011, 127.)

### **4.3.3 Asuintalovaraus**

Rahastoinnin lisäksi tuleviin menoihin voi varautua asuintalovarauksella. Asuintalovaraukset ovat joustava tapa välttyä verotettavalta tulolta, sillä sen tekemiseen ei tarvita yhtiökokouksen päätöstä. Kirjanpidollisesti asuintalovaraus on ennenaikainen menokirjaus tulevaisuuden varalle. Jos siis asunto-osaakeyhtiön tilikausi on ylijäämäinen, voidaan ylijäämä merkitä asuintalovaraukseksi. Tehtyä asuintalovarausta on mahdollista käyttää seuraavat 10 vuotta, jonka jälkeen se katsotaan viimeisen mahdollisen käyttövuoden tuloksi. Asuintalovaraus kannattaa siis purkaa sitä ennen, jotta se ei johda verotettavaan tuloon. Asuintalovarausta ei tarvitse kohdistaa millekään tietylle hankkeelle, vaan sitä voi vapaasti käyttää esimerkiksi vuosikuluihin. Jos taloyhtiöllä on aiemmin tehtynä asuintalovarausta ja tilikausi päättyy tappioon, voi asuintalovarausta purkaa, jolloin alijäämän määrä pienenee tai nollaantuu kokonaan. (Omataloyhtiö.fi 2016a.) Asuintalovarausta on mahdollista tehdä vuosittain ja sitä purkaessa on aina käytettävä aiemmin tehtyjä ennen myöhäisempiä (Laki asuintalovarauksesta verotuksessa 1986.)

Taloyhtiö voi tehdä asuintalovarausta, jos yli puolet rakennuksen pinta-alasta on asuin käytössä ja pinta-alaa vähintään 200 neliötä. Asuintalovarausta on kerralla tehtävä vähintään 3500 euroa. Enimmäismäärä asuintalovaraukselle vuodessa on 68 €/neliometri. (Kiinteistöliitto 2015.)

## 5 Tutkimus

### 5.1 Lähtökohdat

Kiinnostuin asunto-osakeyhtiöiden toiminnasta, kun suoritin syksyllä 2016 kurssin nimeltä Asunto-osakeyhtiön taloushallinto. Kurssin opettaja kertoi, että kyseistä kurssia ei ole järjestetty kovinkaan pitkään ja että aihe on muutenkin opetuksessa valitettavan suppea. Siitä heräsi ajatus, että opinnäytetyö asunto-osakeyhtiön toimintaan liittyen voisi olla mielenkiintoinen ja uusi. Erityisesti kiinnostuin juuri vastikkeiden laskemisesta ja sitä kautta talousarvioiden laatimisesta. Kurssilla laskelmia harjoiteltiin ja tehtiin tietysti valmiiden lukujen perusteella ja silloin mietinkin, että kuinka hyvin asunto-osakeyhtiöissä käytännössä niitä toteutetaan. Niiden ajatusten pohjalta päätin tehdä opinnäytetyöni tutkimuksena koskien asunto-osakeyhtiöiden talousarvioita.

### 5.2 Tutkimusongelma ja rajaus

Työssäni tahdoin selvittää muutamia eri asioita. Ydinajatuksena tutkimuksessani oli selvittää sitä, kuinka hyvin laaditut talousarviot ovat toteutuneet sekä siihen vaikuttaneet tapahtumat ja seikat.

Rajasin tutkimukseni ainoastaan pääkaupunkiseudulla toimiviin asunto-osakeyhtiöihin. Kerrostaloasuminen on tiheintä suurissa kaupungeissa, kuten Helsingissä ja Espoossa. Siksi uskoin, että saan tarpeeksi monipuolisia ja erilaisia vastauksia keskittymällä vain pääkaupunkiseudun asunto-osakeyhtiöihin. Toinen syy tälle rajaukselle oli verrattavuus. Asumiskustannukset saattavat vaihdella paljon eri puolella Suomea. Kyselyn tuloksia on todennukaisempaa ja luotettavampaa vertailla, kun kohderyhmä on lähtökohtaisesti mahdollisimman yhtenäinen.

Arvelin, että kaikki taloyhtiöt eivät ole ehtineet vielä helmi-maaliskuussa saada vuoden 2016 tilinpäätöstä valmiiksi. Tahdoin kuitenkin saada vastauksista suhteellisen ajankohtaisia tietoja, jonka vuoksi pyysin vastaukset vuonna 2015 päättyneen tilikauden mukaisesti.

Arvelin, että tutkimuksessani tulee varmasti esiin myös taloyhtiöitä, jotka ovat pysyneet suunnitellussa arviossa. Talousarvioiden toteutumiseen liittyen rajasinkin tutkimustani niin, että kysyin syitä eron ja toteutuman välille, jos se on ollut yli 5000 €. Valitsin määräksi 5000 €, koska ajattelin sen olevan suhteellisen olennainen ero kaikenkokoisille taloyhtiöille. Pienissä taloyhtiöissä isot summat budjetointieroissa yleensä vaikuttavat toimintaan enemmän kuin suuremmissa.

### 5.3 Kyselyn suunnittelu

Samalla kun luin ja kirjoitin työni teoriaa, mietin mahdollisia kysymyksiä. Tahdoin, että kyselyni kattaisi talousarvioon liittyvien asioiden lisäksi myös joitain taustatietoja asunto-osakeyhtiöiden toimintatavoista. Jaottelin kyselyni muutamaosaan, jotta sen vastaaminen ei tuntuisi niin ”loputtomalta”. Ihan kyselyn alussa selvitin, että minkälainen rooli kyselyn vastaajalla on taloyhtiön toiminnassa ja taloyhtiön paikkakunnan. Seuraava osio käsitteli asunto-osakeyhtiön perustietoja ja toimintatapoja. Halusin selvittää mm. minkä ikäisestä ja kokoisesta taloyhtiöstä on kyse. Hallitukseen liittyen kysyin jäsenten ja heidän kokouspalkkioiden määrää, sillä olen ymmärtänyt, että se voi vaihdella paljonkin taloyhtiöiden ja tilanteiden mukaan. Vastikkeisiin liittyen pyrin selvittämään maksuperusteisiin liittyviä seikkoja sekä konkreettisia hintoja, joiden perusteella niitä maksetaan. Lisäksi halusin kartoittaa taloyhtiöiden suurimpia menoeriä ja tällä hetkellä erittäin ajankohtaista putkiremonttitilannetta, joka omalta osaltaan voi vaikuttaa suurestikin vastikkeiden perimiseen.

Konkreettisesti talousarvioon liittyen tahdoin saada käsityksen, mitkä seikat voivat vaikuttaa siihen, ettei talousarviossa pysytä. Pidin tarpeellisena kerätä tietoa siitä, onko vastikkeita kerätty jokaiselta kuukaudelta tai vastaavasti onko joitain suunniteltuja vastikesaamisia jäänyt saamatta. Mielestäni oli tärkeää ottaa huomioon myös erilaiset tuloksentasauskeinot, kuten rahastointi ja asuintalovaraus, joilla taloyhtiöiden on mahdollista saada tulos mahdollisimman lähelle 0 €, jolloin vältetään tuloverolta. Sen vuoksi kysyin, että onko mahdollinen ero arvion ja toteutuneen välillä ennen satunnaisia eriä.

Ennen kuin lähetin kyselyni isommalle joukolle tahdoin kokeilla käytännössä laatimiani kysymyksiä. Annoin kyselyn vastattavaksi eräälle perhetutulleni, joka toimii kirjanpitäjänä monissa eri asunto-osakeyhtiöissä sekä kuuluu erään taloyhtiön hallitukseen. Häneltä sain palautetta, että kysely on sopivan pituinen, eikä liian raskas vastattavaksi. Kyselyn täyttäminen vei häneltä 5-10 minuuttia, johon olin tyytyväinen.

### 5.4 Toteutustapa ja kyselylomake

Tahdoin tehdä kyselyni mahdollisimman helppona vastaamisen kannalta. Online-kysely mahdollisuuksia on nykypäivänä suhteellisen paljon ja minä päädyin lopulta toteuttamaan kyselyni Google Driven Forms-palvelulla. Valitsin sen helppokäyttöisyyden ja tulosten luettavuuden takia. Valintaani vaikutti myös se, että Formsilla luotu kysely on hyvin selkeä ja miellyttävän näköinen. Palvelu luo vastauksista suoraan yhteenvedot esim. piirakka- tai

pylväskuvioon. Saan vastaukset siirrettyä helposti taulukoiksi myös Googlen Sheets-palveluun.

Keräsin yhteensä 160 yhteystietoa, joihin otin yhteyttä sähköpostitse. Henkilöt olivat lähinnä isännöitsijöitä tai muita asunto-osakeyhtiön rekisteröityjä henkilöitä. Pyrin lähettämään kyselyn mahdollisimman monipuolisesti erikokoisille ja -ikäisille taloyhtiöille. Yhteystiedot kokosin mm. julkisista rekisteritiedoista, asuntojen myynti-ilmoitusten tiedoista, kaupparekisteriotteista ja vieraillemiäni taloyhtiöiden ilmoitustauluilta.

Vaikka kyselyyni lopulta tuli monta kysymyskohtaa, oli siihen silti nopea ja helppo vastata, sillä toteutin suurimman osan kysymyksistä monivalinta-, valintanauha- sekä valintasarakeperiaatteella, joihin laitoin mielestäni todennäköisiä vastausvaihtoehtoja. Jätin vaihtoehtojen jälkeen mahdollisuuden myös vapaalle vastaukselle siltä varalta, että minun tarjoamat vaihtoehdot eivät sopisi. Tahdoin pitää kyselyni mahdollisimman vastaajaystävällisenä, jonka vuoksi siinä on vain muutama sellainen kysymys, jotka vaativat vapaamuotoisen kirjoitetun vastauksen. Vastaajaystävällisyyden vuoksi en tehnyt mistään kysymyksestä pakollista, vaan jokaiseen kysymykseen oli vapaaehtoisista vastata.

Tässä on kyselylomakkeen kysymykset/aihealueet. Kokonaisuudessaan kysely löytyy liitteestä 1.

#### Vastaajan tiedot

1. Asunto-osakeyhtiön toimipaikkakunta:
2. Vastaaja on:

#### Asunto-osakeyhtiön toiminta

3. Perustamisvuosi
4. Huoneistojen lukumäärä
5. Hallituksen jäsenten määrä
6. Hallituksen kokouspalkkiot
7. Suurin asunto-osakeyhtiön hoitokuluerä
8. Yhtiövastikkeen maksuperuste
9. Yhtiövastike sisältää:
10. Hoitovastikkeen yksikköhinta (esim. €/kk/m<sup>2</sup>)
11. Rahoitusvastikkeen yksikköhinta (esim. €/kk/m<sup>2</sup>)
12. Sähkön/veden/lämmön maksuperuste
13. Putkiremonttitilanne

Talousarvio

14. Kuka laatii asunto-osakeyhtiönne talousarvion?
15. Lähtötilanne edelliseltä tilikaudelta:
16. Onko hoitovastiketta peritty joka kuukaudelta?
17. Jäikö osakkailta hoitovastiketta maksamatta?
18. Tilikauden voitto/tappio ennen satunnaisia eriä:
19. Tuloksentasauskeinojen käyttö
20. Onko talousarvionne eronnut toteutuneesta yli 5000 €? (ennen tuloksentasauskeinoja)
21. Onko maksettu tuloveroa?

Talousarvio

(seuraavat kysymykset vain jos vastasi kyllä kysymykseen nro 20)

22. Mikä kulueräarvio on eronnut eniten toteutuneesta?
23. Lyhyt kuvaus omin sanoin miksi toteutuma on eronnut arviosta:



## 6 Tutkimustulokset

Lähetin kyselyyn 160 eri pääkaupunkiseudun asunto-osakeyhtiölle, joista vastasi yhteensä 34. Kyselyni vastausprosentti oli siis 21,25 %, eli noin joka viides vastasi lähettämääni kyselyyn. Koska kyselyssäni ei ollut pakollisia kysymyskohtia, ei ihan kaikkiin kysymyksiin tullut täyttä 34 vastausta. Huomasin myös vastauksia selatessa, että aivan kaikki vastaajat eivät ole joko ymmärtäneet tai keskittyneet täysin kyselyyn vastattaessa ja mukaan mahtui jonkin verran ristiriitaisia vastauksia. Kaiken kaikkiaan olen kuitenkin tyytyväinen saamaani vastausprosenttiin ja vastauksiin, sillä uskon niiden antavan riittävän kattavan kuvan asunto-osakeyhtiöiden toiminnasta. Vastauksissa oli myös hyvin hajontaa.

Vastaajista 31 oli taloyhtiön isännöitsijöitä, 2 isännöitsijätoimiston kirjanpitäjiä ja 1 hallituksen jäsen. Vastauksia sain Helsingin, Vantaan, Espoon ja Kauniaisten asunto-osakeyhtiöiltä. 20 eli yli puolet vastaajista oli helsinkiläisiä taloyhtiöitä. Espoosta ja Vantaalta sain vastauksia tasaisesti, 6 Espoosta ja 7 Vantaalta. Kauniaisista kyselyyn vastasi ainoastaan yksi taloyhtiö.

Kokosin vastauksista havainnollistavia taulukoita ja kuvioita. Niiden lisäksi käyn vastaukset läpi sanallisesti.

### 6.1 Asunto-osakeyhtiön toiminta

Vastanneiden taloyhtiöiden ikä vaihteli erittäin laajalti. Vanhimmat asunto-osakeyhtiöt olivat 1910–1920 -luvulla perustettuja, kun taas uusin vuonna 2011. Suurin osa taloyhtiöistä on perustettu -60 ja -70 -luvuilla mediaanin ollessa 1971. Alla oleva taulukko osoittaa kaikkien vastaajien perustamisvuodet eriteltynä.

Taulukko 1. Perustamisvuosi

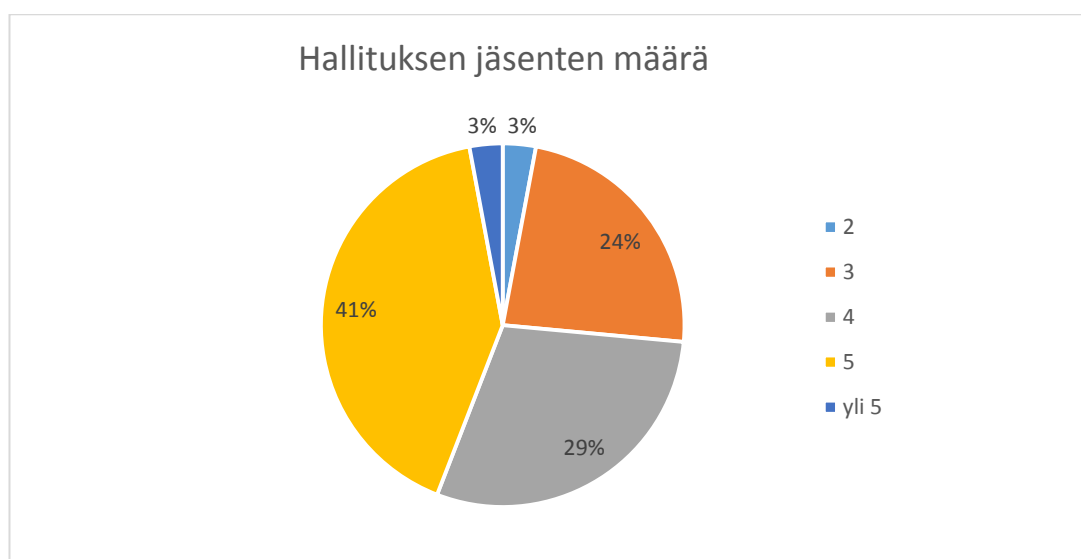
2010	2000	1990	1980	1970	1960	1950	1941 - 1950	1931 - 1940	1910 - 1920
2011	2000	1994	1984	1971	1968	1953	x	x	x
	2005	1995	1985	1970	1967	1957		x	x
	2002	1990		1971	1963	1958			
	2008			1971	1965	1957			
	2006			1970	1963				
				1972	1968				
					1962				

Vastauksia tuli erikokoisilta taloyhtiöiltä hyvin. Sain niitä niin pienemmillä parinkymmenen huoneiston taloyhtiöiltä kuin myös yleisempien noin 50 huoneiston taloyhtiöiltä. Niiden lisäksi sain vastauksia myös suurien yli 100 huoneistoisten taloyhtiöiden kannalta. Seuraavasta taulukosta selviää vielä tarkemmin miten taloyhtiöt jakautuivat huoneistojen lukumäärän mukaan.

Taulukko 2. Huoneistojen lukumäärä

Huoneistojen lukumäärä									
1-10	11-20	21-30	31-40	41-50	51-60	61-70	71-80	81-90	yli 100
x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
	x	x	x	x	x		x		x
	x	x		x	x		x		x
	x	x		x	x		x		x
	x			x					x
				x					x

Hallituksen jäsenten osalta tulokset olivat oletettavia. Vain 6 % eli 2 taloyhtiötä on päättänyt yhtiöjärjestyksessä hallituksen koon muuttamisesta muuhun kuin lain sanelemaan 3-5 jäseneseen. Vastauksista kävi ilmi, että suuremmissa usean huoneiston taloyhtiöissä hallituksen jäseniä oli enemmän kuin pienemmissä. Poikkeuksiakin kuitenkin ilmeni tätä havaintoa vasten, sillä pienimmällä taloyhtiöllä kooltaan 1-10 huoneistoa, on 5 hallituksen jäsentä. Toisaalta taas pienin 2 henkilön hallitus ei ollut pienimmän taloyhtiön päästä, vaan kooltaan 31-40 huoneistoisessa taloyhtiössä. Kuvioista näkee vielä erikseen jakauman hallitusten jäsenten määrässä.

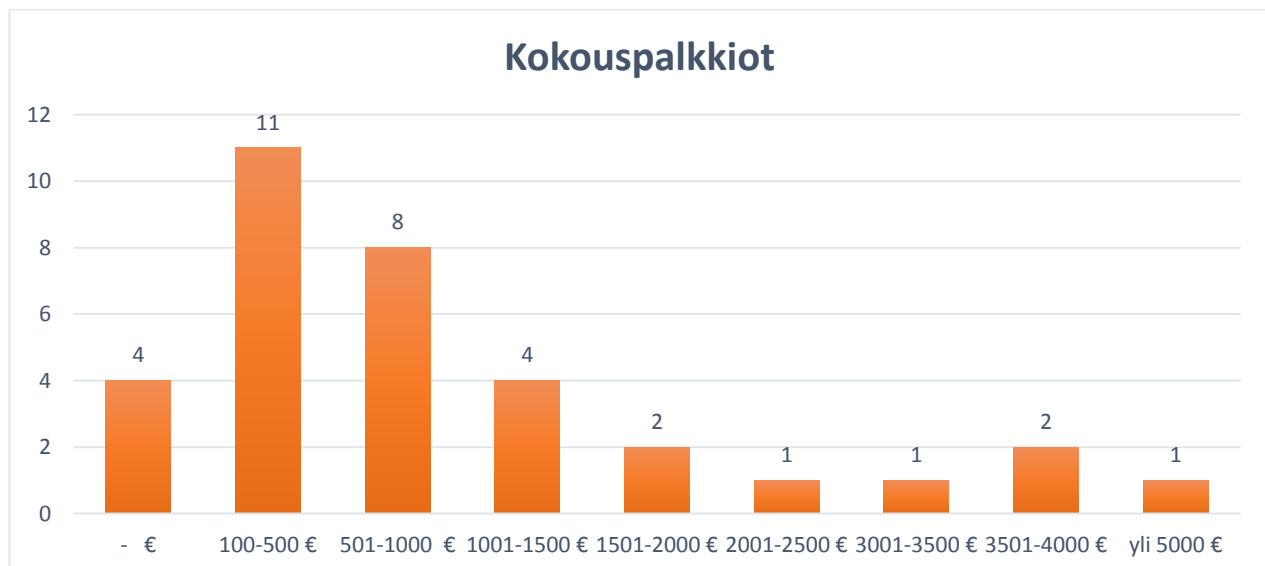


Kuvio 1. Hallituksen jäsenten määrä

Hallituksen jäsenten vuosittaiset kokouspalkkiot jakautuivat melko selkeästi vastausvaihtoehtojen pienempiin palkkiosummiin. Jopa 27 taloyhtiössä kokouspalkkioita maksettiin vuonna 2015 0 - 1500 € välillä. Joukkoon mahtui myös suurempia palkkioita maksavia taloyhtiöitä. 3 eri taloyhtiössä palkkioita maksettiin 3000 - 4000 euroa. Suurin maksettu kokouspalkkio yhdessä taloyhtiössä oli jopa yli 5000 €. Alla olevan kokouspalkkiotaulukon lisäksi olen koonnut myös kattavamman taulukon (liite 2), jossa on vertailun helpottamiseksi mukana myös hallituksen ja taloyhtiön koko.

Lukuun ottamatta muutamaa poikkeusta kävi vastauksista selväksi, että yleisesti isoimmilla taloyhtiöillä on suuremmat kokouspalkkiot kuin pienemmillä. Myös hallituksen jäsenten määrä vaikuttaa palkkioihin samassa suhteessa. Niissä taloyhtiöissä, joissa on tehty paljon urakoita tai on ilmennyt esim. yllättäviä vesivahinkoja, oli yleisesti suuremmat kokouspalkkiot kuin muissa. Urakat ja yllättävät korjaustoimenpiteet todennäköisesti lisäävät hallituksen tarvetta pitää kokouksia, jotka tietysti lisäävät palkkiota. Yllättävää minusta oli, että selvästi yli puolet taloyhtiöistä maksaa joko ei mitään tai 100 - 1000 € kokouspalkkioita vuodessa. Kohtuulliset palkkiot hallitustyöskentelystä varmasti vaikuttavat motivaatioon ja sitä kautta myönteisesti koko taloyhtiön toimintaan.

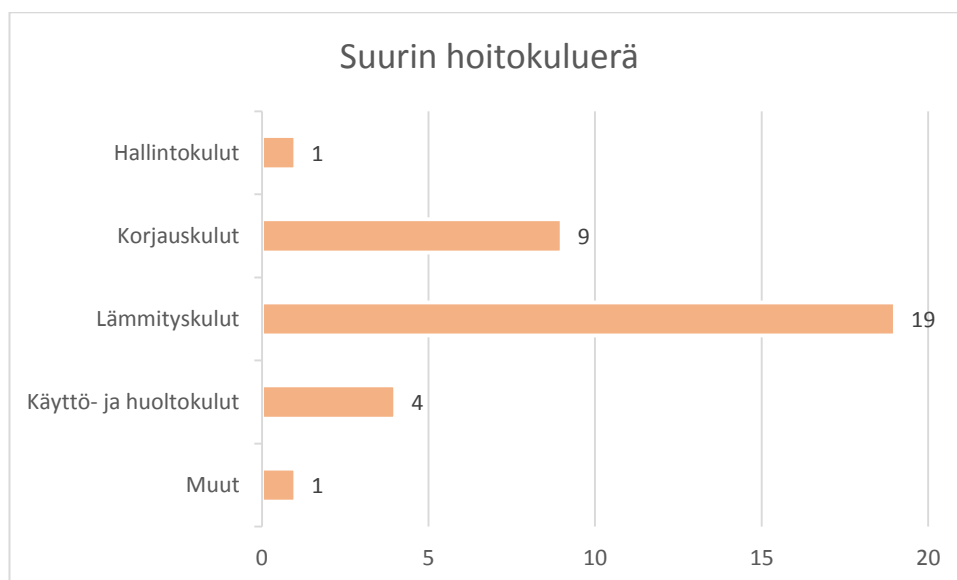
Taulukko 3. Hallituksen jäsenten kokouspalkkiot



19 taloyhtiössä suurimmat hoitokulut aiheutti lämmitykseen liittyvät kulut, joka oli hieman yllättävä tulos, sillä arvelin korjaus-/huoltokulujen olevan suurimpia. Toiseksi yleisin suurimmista menoista oli korjauskulut. Muutama taloyhtiö mainitsi puolestaan käyttö- ja huoltokulut, joihin kuuluu mm. kiinteistön ja hissien huolto. Hallintokuluihin kuuluu hallituksen kokouspalkkioiden lisäksi mm. isännöitsijäpalvelut sekä tilintarkastajan ja

muiden mahdollisten asiantuntijoiden palkkiot. Yksi taloyhtiö merkitsi hallintokulut suurimmaksi hoitokulueräksi, joka oli yllättävää sen vuoksi, että kyseisellä taloyhtiöllä oli hallituksen kokouspalkkiot 0 €. Tässä tapauksessa taloyhtiöllä voi olla tavallista suuremmat isännöitsijäpalvelut tai on jouduttu käyttämään paljon tilintarkastajan eri palveluita. Esimerkiksi suuret isännöitsijän palkkiot voivatkin olla syy tilanteelle, jossa hallitukselle ei makseta palkkioita lainkaan.

Taulukko 4. Asunto-osakeyhtiön suurin hoitokuluerä



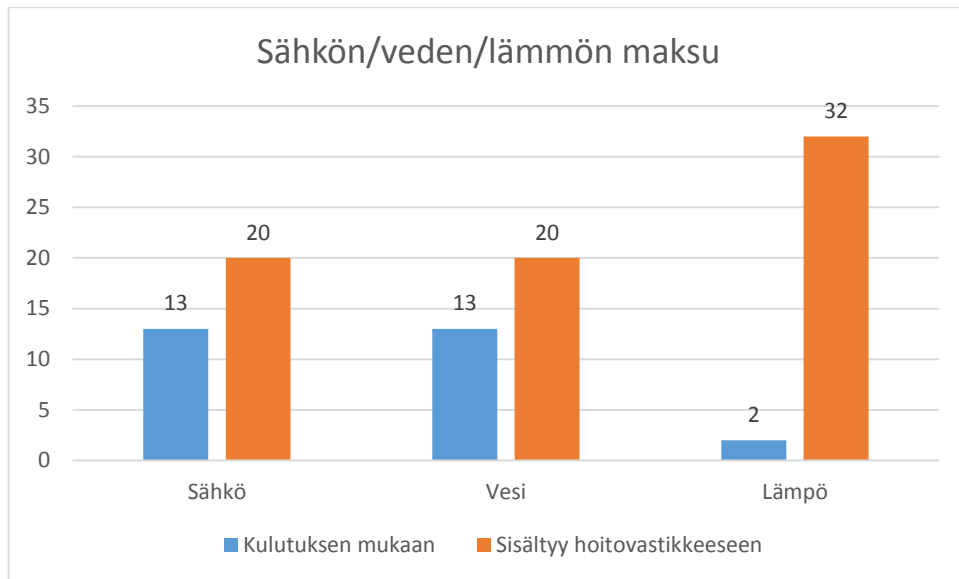
Hoitokulut ja niiden suuruus vaikuttavat yhtiövastikkeen suuruuteen. 12 taloyhtiöllä yhtiövastike koostui ainoastaan hoitovastikkeesta. 22 taloyhtiötä keräsi hoitovastikkeen lisäksi rahoitusvastiketta. Pinta-ala oli selvästi yleisempi maksuperuste vastikkeille kuin osakkeiden lukumäärä. 26 taloyhtiötä maksoi yhtiövastiketta pinta-alan ja 7 taloyhtiötä osakkeiden lukumäärän mukaan. Yhdessä taloyhtiössä maksettiin hoitovastike pinta-alan mukaan ja rahoitusvastike taas osakkeiden mukaan. Pinta-alan mukaan perittävät hoitovastikehinnat vaihtelivat 2,4 € - 5,5 € välillä keskiarvon ollessa 4,2 €/m<sup>2</sup>/kk. Osakeperusteinen hoitovastike kuukautta kohti puolestaan vaihteli 0,76 - 2,7 € ja keskiarvoksi muodostui 1,63 €. Rahoitusvastikkeellisten taloyhtiöillä rahoitusvastikkeen keskiarvo oli 2,98 €/m<sup>2</sup>/kk vaihteluvälillä 0,17 - 7,5 €. Osakkeiden mukaan keskiarvo oli 0,95 €/osake/kk pienimmän rahoitusvastikkeen ollessa 0,24 € ja suurimman 2,0 €.

Muutama taloyhtiö mainitsi myös keräävänsä useampaa erihintaista rahoitusvastiketta johtuen siitä, että taloyhtiöllä on useampaa eri lainaa lyhennettävänä.

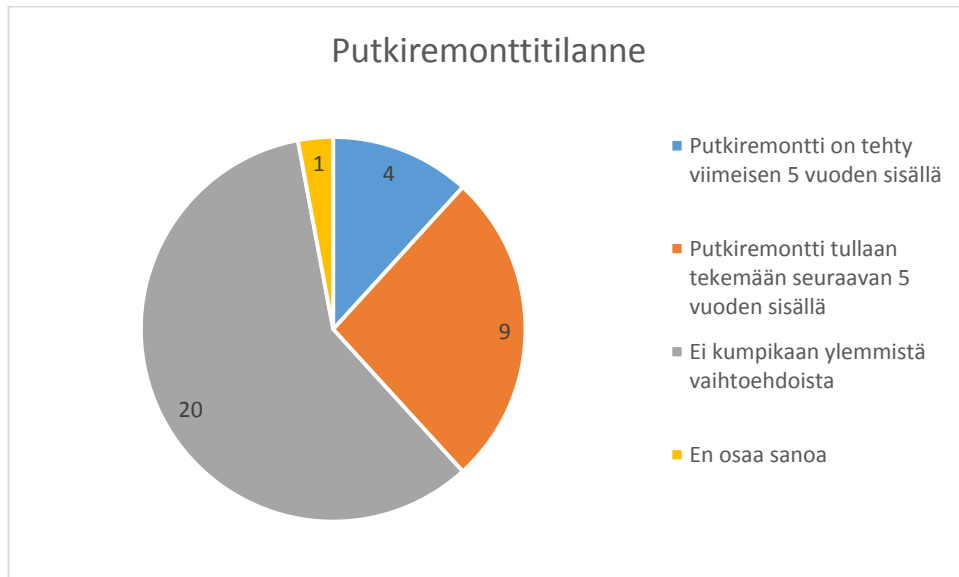
Rahoitusvastikkeen osalta huomasi selvästi että kaikki ne taloyhtiöt, jotka mainitsivat vuoden aikana tehdyistä urakoista tai ovat tehneet putkiremontin viimeisen 5 vuoden aikana, ovat velallisia ja keräävät osakkailta rahoitusvastiketta. Hoitovastikkeen hintaan

puolestaan vaikutti mm. se, katetaanko vesi-, sähkö- ja lämpökulut hoitovastikkeessa vai laskutetaanko ne erikseen asukkailta kulutuksen mukaan. Hoitovastike oli pienempi niissä taloyhtiöissä, joissa näitä menoja maksetaan erillisenä hoitovastikkeesta. 32 taloyhtiötä sisällyttää lämpökulut hoitovastikkeeseen ja tämä osaltaan selittää sitä, miksi 19 taloyhtiötä mainitsi lämmityskulut suurimmaksi hoitomenoeräkseen. Veden ja sähkön osalta oli vaihtelua enemmän. Molempien osalta vastaukset jakautuivat samalla tavalla. 13 taloyhtiössä sähkö ja vesi maksetaan erillisinä laskuina todellisen kulutuksen mukaan ja lopuissa osana hoitovastiketta. Vastausten jakauma näiden kulujen maksuperusteissa ilmenee tarkemmin alla olevasta taulukosta.

Taulukko 5. Maksuperuste sähkö-, vesi- ja lämpökuluille



Putkiremonttien osalta vastaukset jakautuivat seuraavalla sivulla olevan taulukon mukaisesti. 20 taloyhtiöllä putkiremontti ei ole tällä hetkellä lainkaan ajankohtainen. 4 taloyhtiössä putkiremontti oli tehty viimeisen 5 vuoden sisällä. Nämä 4 kyseistä taloyhtiötä on perustettu juuri siinä aikahaarukassa, jolle putkiremontit ovat ajankohtaisia tällä hetkellä (1957 x 2, 1963 ja 1965.) 9 taloyhtiötä puolestaan on päättänyt putkiremontin tekemisestä seuraavan 5 vuoden aikana. Nämä taloyhtiöt sopivat myös iältään samaan aikahaarukkaan, melkein poikkeuksetta, ollen perustettu vuosien 1953 - 1971 väliillä. Niiden lisäksi tullaan putkiremontti tekemään 1910 -luvulla perustetussa taloyhtiössä, jossa todennäköisesti kyseessä jo toinen putkiremontti taloyhtiön historiassa. Myös hieman yllätyksellisesti eräs vasta vuonna 1986 perustettu taloyhtiö ilmoitti tekevänsä putkiremontin 5 vuoden sisällä.



Kuvio 2. Putkiremonttitilanne

## 6.2 Talousarvio

Talousarvion laatimisen kannalta vastaukset olivat selvät. 30 taloyhtiössä talousarvion laati isännöitsijä, kolmessa hallitus ja yhdessä isännöitsijätoimiston kirjanpitäjä. Lähtötilanne vuonna 2014 päättyneeltä tilikaudelta oli 32 taloyhtiöllä ylijäämäinen, kun vain 2 taloyhtiötä lähti vuoteen 2015 alijäämäisestä tilanteesta.

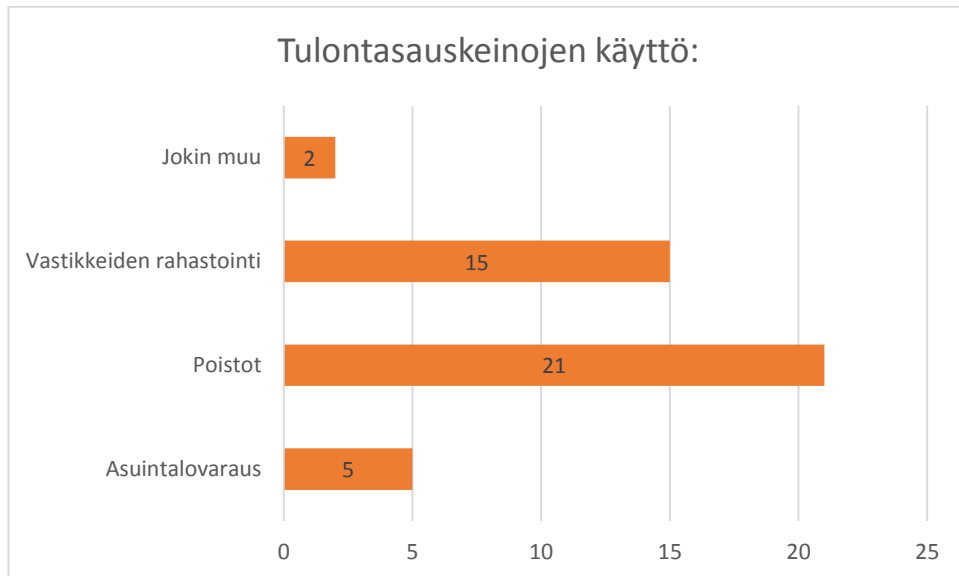
Vastikkeiden osalta lähes kaikki taloyhtiöt perivät hoitovastiketta koko tilikauden ajalta, vain 3 taloyhtiötä ilmoitti, ettei perinyt sitä joka kuukaudelta. Kahdeksassa eli neljännesosassa taloyhtiössä oli jouduttu tilanteeseen, jossa osakkailta jäi hoitovastikkeita maksamatta. Tällainen tilanne voi saattaa taloyhtiön vaikeaan tilanteeseen, kun budjetoituja saamia ei saada käyttööseen ja 3 näistä taloyhtiöistä jäi tappiolle.

Tilikauden tulokset ennen satunnaisia eriä eli mm. tulontasauskeinoja vaihtelivat taloyhtiöillä laajasti. Suurin tappiotulos oli -43505 € ja voitollinen tulos puolestaan 100000 €. 6 taloyhtiötä oli tehnyt tappiota ja loput voittoa. Mikään taloyhtiöistä ei maksanut tilikauden lopussa tuloveroa. Liitteessä 3 on koottuna kaikki tilikauden tulokset sekä tieto siitä, että mikä tulos erosi talousarviosta yli 5000 € ja mitä tulontasauskeinoja kyseisessä taloyhtiössä on käytetty.

Tulontasauskeinoista suosituimmat oli selvästi poistot sekä rahastointi. Tarkat luvut niiden käytöstä ovat eriteltyinä seuraavan sivun taulukossa. Vain 5 taloyhtiötä vastasi, ettei ollut käyttänyt mitään tuloksentasauskeinoista. Monissa taloyhtiöissä oli taas käytetty useampaa kerralla, sillä useampi taloyhtiö ilmoitti tehneensä poistoja sekä rahastointia ja joissain lisäksi vielä asuintalovarausta. 2 taloyhtiötä ilmoitti vielä käyttäneensä jotain

muuta keinoa, joka voisi olla esimerkiksi ylimääräisen vastikekuukauden keräys. Yllättävintä oli asuintalovarauksen pieni suosio, varsinkin tappiollisten taloyhtiöiden kohdalla. Yksikään niistä taloyhtiöistä ei mitä ilmeisimmin ollut tehnyt edellisen 10 vuoden aikana asuintalovarausta, koska sillä ei tasattu alijäämää vastauksiin liittyvällä tilikaudellakaan.

Taulukko 6. Tulontasauskeinojen käyttö



Arvion ja toteutuman välisen eron osalta vastaukset jakautuivat yllättävän tasaisesti. 17 taloyhtiöllä talousarvio oli eronnut toteutumasta yli 5000 € ja 16 taloyhtiössä ero oli pysynyt alle 5000 €. Ne 17 taloyhtiötä, joilla arvio oli eronnut yli 5000 €, vaihtelivat iältään ja kooltaan paljon. Vastauksista ei pystynyt tekemään johtopäätöksiä, että vanhemmat tai suuremmat taloyhtiöt eivät pysyisi yhtä hyvin talousarvioissa kuin pienemmät tai uudemmat.

11 taloyhtiössä korjauskulut aiheuttivat suurimman eron talousarvion ja toteutuman välillä. Noin puolet niistä taloyhtiöistä oli samoja, jotka ilmoittivat korjauskulut suurimmaksi kulueräksi koko taloyhtiössä. 3 tapauksessa lämmityskulut olivat aiheuttaneet eron ja lopuissa jokin muu kuluerä. Muita mainittuja olivat jätehuoltokulut, ulkoalueiden hoitokulut sekä sähkömenot. Suurin osa mainituista eroista vaikutti budjettiin negatiivisesti ja osa positiivisesti.

Lämmityskulujen osalta mainittiin, että lämmin ja vähäluminen talvi aiheutti vähemmän lämmityskuluja kuin oli budjetoitu aiempien talvien perusteella. Korjauskulut taas aiheuttivat enimmäkseen lisäkuluja budjetoidusta. Jätehuollon osalta yksi taloyhtiö oli

joutunut maksamaan erillisveloitusta HSY:lle väärintäytettyjen jätesäiliöiden vuoksi. Useammassa taloyhtiössä oli sattunut yllättävä vesivahinko, joka aiheutti eroa arvioituihin kuluihin. Myös muita urakoita tehdessä oli jouduttukin käyttämään muutamassa taloyhtiössä arvioitua enemmän rahaa pidentyneen keston tai lisääntyneen työtarpeen ilmetessä. Vastakohtana tälle oli pari taloyhtiötä varautunut korjauksiin suuremmalla budjetilla kuin olisi tarvinnut. Eräs taloyhtiö oli tehnyt talousarvion tietoisesti yläkanttiin noudattaen varovaisuuden periaatetta. Muitakin tilanteita ilmeni, joissa taloyhtiöt jäivät alle arvion. Yhdessä taloyhtiössä oli korjauksia siirretty tehtäväksi seuraavan tilikauden aikana, eli kulut siltä osin siirtyi seuraavalle tilikaudelle. Yhdeksi syyksi ilmoitettiin myös se, että edellisellä tilikaudella oli tehty energiainvestointeja, jotka tuottivatkin parempia tuloksia ja säästivät taloyhtiöltä rahaa lämmityskuluissa. Kaikki vastaukset näiden erojen aiheuttaneiden syiden osalta löytyy tarkemmin vielä liitteestä 4.



## 7 Tulosten analysointi

Kaiken kaikkiaan olen tyytyväinen saamiini vastauksiin. Ottaen huomioon asunto-osakeyhtiöiden kiireisen kevätajan tilinpäätösten ja yhtiökokouksien vuoksi, olen tyytyväinen 34 vastaajaan. Mikään ei viitannut siihen, että tuloksia olisi yritetty vääristää tahallisesti. Huomasin tosin, että jotkut vastaajista olivat joko käsittäneet kysymyksiä väärin tai eivät olleet keskittyneet täydellisesti vastatessa. Esimerkiksi 2 vastaajaa vastasi kyselyyn 2016 tilikauden mukaisesti, vaikka pyysin vastaukset selvästi vuonna 2015 päättyneen tilikauden tietojen mukaan. Huomasin myös, että kysymykseen, jossa kysyin tilikauden tulosta, oli muutama selvästi vastannut lopullisen tilikauden tuloksen toisin kuin pyysin. Muutama vastaus ihmetytti myös tulontasauskeinoihin liittyen. Mikään taloyhtiö ei siis maksanut tuloveroa, jolloin tilikauden tulos saa olla enimmillään 30 €. Tästä huolimatta otannassa oli muutama vastaus, joissa ilmoitettiin tulokseksi tuhansia euroja ja samalla todettiin, ettei taloyhtiö ole käyttänyt mitään tulontasauskeinoja. Tässä huomasi selvää ristiriitaa, joka johtuu joko siitä, ettei kysymyksiin vastattu jostain syystä todellisuuden mukaan tai taloyhtiössä on tapahtunut jotain, mihin ei laitimillani kysymyksillä päässyt käsiksi.

Lähes kaikissa taloyhtiöissä isännöitsijän vastuulla oli talousarvion laatiminen. Muutenkin teorialtietoa lukiessani vakuutuin niin isännöitsijän kuin pätevän hallituksen tärkeydestä. Sen vuoksi hallituksen kokouspalkkiot olivat mielestäni aivan liian alhaisia useimmissa taloyhtiöissä. Hallitustyöskentely ajaa kuitenkin aina taloyhtiön yhteisiä asioita ja voi suunnitelmallisella ja pätevällä toiminnalla säästää paljon kuluja, jonka vuoksi hallituksen jäsenenä toimiminen ei pitäisi olla ilmaista vapaaehtoistyötä. Isännöitsijän ja hallituksen työskentely tulee korostumaan ja entistä tärkeämmäksi sitä mukaa, kun taloyhtiöt saavuttavat 50–60 vuoden iän, jolloin putkiremontti on ajankohtainen.

Noin puolet taloyhtiöistä ei pysynyt talousarviossaan alle 5000 € erolla. En ollut aluksi varma olisiko 5000 € liian pieni summa enkä saisi lainkaan vastauksia, jossa talousarviossa on pysytty. Lopulta tuo summa tuntui kuitenkin hyvältä rajapyykiltä, sillä monet taloyhtiöt eivät ylittäneet summaa arvion ja toteutumana erossa. Varsinkin yllättävät ja taloyhtiöstä riippumattomat tilanteet, joihin ei osata varautua etukäteen aiheuttivat näitä yli 5000 € eroja. Huomasin, että taloyhtiöt joilla oli pienemmät hallituspalkkiot pysyivät lähtökohtaisesti paremmin arvioissaan. Tämä johtuu hyvin todennäköisesti siitä että niissä taloyhtiöissä, joissa tapahtuu esim. yllättäviä korjauksia, joudutaan pitämään ylimääräisiä hallituksen kokouksia, joka nostaa kokouspalkkioiden summaa.

Yllättäviin tilanteisiin olisi syytä varautua, sillä tutkimuksestakin kävi selväksi että niitä todellisuudessa tapahtuu, esimerkiksi vesivahingot mainittiin useampaan kertaan. Jopa 11 niistä 17 taloyhtiöstä, joilla talousarvio erosi toteutumasta yli 5000 €, aiheutti eron juuri korjauskulut. Muutoksia korjauskuluihin voi ilmetä vaikka olisi etukäteen tehty budjetti ja varauduttu korjauksiin, sillä korjaustarpeet ja -kulut voivat elää urakan edetessä.

Varsinkin nyt kun putkiremontit alkavat olla ajankohtaisia suuressa osassa taloyhtiöitä, voisi olla järkevää tehdä talousarvioita hieman yläkanttiin ja laittaa rahaa tulevia korjauksia varten talteen jo ennakkoon. Rahastointi sekä asuintalovaraus ovat helppoja ja toimivia tapoja varautua isompia remontteja varten. Rahastointi oli melko yleinen kyselyn tulosten perusteella, kun 15 taloyhtiötä oli rahastoinut vastiketuloja. Asuintalovarauksen vähäinen käyttö ihmetytti vastanneiden taloyhtiöiden keskuudessa. Voikin olla mahdollista, että taloyhtiöissä ei tunneta sen käyttömahdollisuuksista lainkaan tai vain vähän, jolloin sitä ei uskalleta ryhtyä tekemään.

## 8 Yhteenveto

Kaiken kaikkiaan olen tyytyväinen opinnäytetyöhöni ja siihen liittyvään työskentelyyn. Sitä oli mielenkiintoista ja mukaansatempaavaa tehdä. Rajaukset onnistuivat ja sain sen vuoksi helposti ja hyvin verrattavissa olevia tuloksia. Muutenkin olen tutkimukseeni tyytyväinen, sain jopa parilta vastaajalta erittäin positiivista palautetta ja kiitosta tekemästani tutkimuksesta sen jälkeen, kun he olivat siihen vastanneet. Vastausten kokoamisen jälkeen pohdin, että olisin kuitenkin voinut hieman tarkentaa kysymyksiä lisää tuloksen ja tulontasauskeinojen osalta. Silloin olisin voinut välttyä aiemmassa luvussa mainitsemistani epäkohdista vastauksissa.

Teoriatietoa löytyi helposti, vaikkakin hieman suppeista lähteistä. Teorialähteitä olisi saanut olla hieman monipuolisemmin, mutta sain teoriaosasta kuitenkin tarpeeksi kattavan. Työn laajuuden lisäksi olen tyytyväinen työni aikataulutukseen. Pysin suunnitelmassani työn valmistumisen suhteen ja jaoin kirjoitusta tarkoituksella kahden kuukauden ajalle, jotta työ ei tunnu niin raskaalta.

Tutkimuksessa pääsin kiinni niihin asioihin, joihin kyselyä laatiessa pyrinkin ja pidän tuloksia pätevinä. Tutkimusmenetelmänä internetkyselylomake oli sopiva ja miellyttävä toteuttaa.

Työn tärkeimpänä tavoitteena oli saada käsitys taloyhtiöiden todellisesta jokapäiväisestä toiminnasta, erityisesti talousarvion toteutumiseen liittyvien seikkojen osalta. Vastaukset olivat osin odotettuja, mutta joiltain osin myös yllätyksellisiä. Taloyhtiöiden perustoiminta on käytännössä hyvin samanlaista vaikka muuttuvia tilanteita voi asunto-osakeyhtiö kohtaisesti olla monenlaisia.

Työtäni voi hyödyntää taloyhtiön toiminnasta kiinnostuneet; erityisesti asunto-osakeyhtiön taloushallinnosta, isännöinnistä tai hallitustyöskentelystä tai kiinnostuneet. Myös kenelle vaan kerrostaloasunnon ostajalle voi olla hyötyä sekä tämän opinnäytetyön teoriapohjasta että tekemästani tutkimuksesta.

## Lähteet

Ammattinetti. 2017. Isännöitsijä. Luettavissa:

[http://www.ammattinetti.fi/amatit/detail/20/2/346\\_ammatti](http://www.ammattinetti.fi/amatit/detail/20/2/346_ammatti) Luettu: 6.2.2017

Asunto-osakeyhtiölaki. 2009. Luettavissa:

<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2009/20091599?#L1P13> Luettu: 1.2.2017

Isännöinnin auktorisointi ISA ry. 2017a. ISA. Luettavissa: <http://www.isayhdistys.fi/isa/>

Luettu: 20.2.2017

Isännöinnin auktorisointi ISA ry. 2017b. Laatuksiteerit. Luettavissa:

<http://www.isayhdistys.fi/taloyhtiolle/laatuksiteerit/> Luettu: 20.2.2017

Isännöintiliitto. 2008. Isännöinnin eettiset ohjeet. Luettavissa:

<https://www.isannointiliitto.fi/isannointiliitto/isannoinineettisetohjeet/> Luettu: 7.3.2017

Isännöintiliitto. 2016. Putkiremontit tulevat - osakkaiden pitää tehdä pian päätöksiä.

Luettavissa:

<https://www.isannointiliitto.fi/asuminentaloyhtiossa/tastakotalossapuhutaan/46905.aspx>

Luettu: 10.3.2017

Isännöintiliitto. 2017a. Isännöintiala huolissaan tarpeellisten korjausten siirtämisestä.

Luettavissa:

<https://www.isannointiliitto.fi/asuminentaloyhtiossa/tastakotalossapuhutaan/49043.aspx>

Luettu: 6.3.2017

Isännöintiliitto. 2017b. Taloyhtiöiden hallitukset eivät tiedä, mitä osakkaat haluavat.

Luettavissa:

<https://www.isannointiliitto.fi/asuminentaloyhtiossa/tastakotalossapuhutaan/48982.aspx>

Luettu: 20.2.2017

Isännöintiliitto. a. Isännöitsijä asiantuntijana Luettavissa:

<https://www.isannointiliitto.fi/asuminentaloyhtiossa/isannointi/> Luettu: 6.2.2017

Isännöintiliitto. b. Mikä taloyhtiö on? Luettavissa:

<https://www.isannointiliitto.fi/asuminentaloyhtiossa/> Luettu: 6.2.2017

Isännöintiliitto. c. Yhtiökokous. Luettavissa:

<https://www.isannointiliitto.fi/asuminentaloyhtiössä/yhtiökokous/> Luettu: 20.2.2017

Isännöintiliitto. d. Yhtiövastike. Luettavissa:

<https://www.isannointiliitto.fi/asuminentaloyhtiössä/taloyhtiontalous/yhtiövastike/> Luettu: 6.3.2017

Isännöintiliitto. e. Äänestäminen yhtiökokouksessa. Luettavissa:

<https://www.isannointiliitto.fi/asuminentaloyhtiössä/yhtiökokous/aanestaminenyhtiökokouksessa/> Luettu: 20.2.2017

Kiinko. Isännöinti ja asuminen. Luettavissa: <http://www.kiinko.fi/koulutus/koulutusohjelmat-ja-patevyydet/isannointi-ja-asuminen> Luettu: 20.2.2017

Kiinteistöliitto. 2015. Taloyhtiö - säästä korjauksiin oikein, varo sudenkuoppia!

Luettavissa: <http://www.kiinteistoliitto.fi/48573.aspx> Luettu: 8.3.2017

Laki asuintalovarauksesta verotuksessa. 1986. Luettavissa:

<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1986/19860846> Luettu: 8.3.2017

Oma taloyhtiö. 2011. Taloyhtiön talousarvio. Luettavissa:

[https://www.omataloyhtio.fi/artikkelit/7582/taloyhtion\\_talousarvio\\_pretax.htm](https://www.omataloyhtio.fi/artikkelit/7582/taloyhtion_talousarvio_pretax.htm) Luettu: 6.2.2017

Omataloyhtiö. 2016a. Tilintarkastajan vinkit: Miten lukea tilinpäätösasiakirjoja?

Luettavissa:

[https://www.omataloyhtio.fi/artikkelit/12401/tilintarkastajan\\_vinkit\\_miten\\_lukea\\_tilinpaaatos\\_asiakirjoja\\_.htm](https://www.omataloyhtio.fi/artikkelit/12401/tilintarkastajan_vinkit_miten_lukea_tilinpaaatos_asiakirjoja_.htm) Luettu: 8.3.2017

Oma taloyhtiö. 2016b. Yhtiökokous. Luettavissa:

[https://www.omataloyhtio.fi/artikkelit/6561/asuntoosakeyhtiolaki\\_osa2.htm](https://www.omataloyhtio.fi/artikkelit/6561/asuntoosakeyhtiolaki_osa2.htm) Luettu: 20.2.2017

Ovikoodi. 2013 - 2017a. Yhtiövastike. Luettavissa: <https://www.ovikoodi.fi/ovikoodi-aakkoset/yhtiövastike/> Luettu: 9.3.2017

Ovikoodi. 2013 - 2017b. Yhtiövastike, rahoitusvastike ja muita asumisen kustannuksia. Luettavissa: <https://www.ovikoodi.fi/ovikoodi-aakkoset/yhtiovastike-rahoitusvastike-ja-muita-asumisen-kustannuksia/> Luettu: 9.3.2017

PRH. 2017. Yritysten lukumäärät kaupparekisterissä. Luettavissa: <https://www.prh.fi/fi/kaupparekisteri/yritystenlkm/lkm.html> Luettu: 8.2.2017

Taloyhtiö a. Hallituksen tehtävät. Luettavissa: <http://www.taloyhtio.net/hallinto/hallitus/tehtavat/> Luettu: 1.2.2017.

Taloyhtiö b. Hallitus. Luettavissa: <http://www.taloyhtio.net/hallinto/hallitus/> Luettu: 1.2.2017

Taloyhtiö c. Tilinpäätössuunnittelun peruskeinot ja yhteydet tuloverotukseen. Luettavissa: <http://www.taloyhtio.net/talous/tilinpaatos/suunnittelu/> Luettu: 7.3.2017

Taloyhtiö. 2013. Isännöintipalkkiot. Luettavissa: <http://www.taloyhtio.net/hallinto/isannoitsija/isannointipalkkiot/> Luettu: 6.3.2016

Tilastokeskus. 2016a. Liitetaulukko 10: Pääomavastikkeet, kaikki asunto-osakeyhtiöt 2015. Luettavissa: [http://www.stat.fi/til/asyta/2015/asyta\\_2015\\_2016-09-12\\_tau\\_010\\_fi.html](http://www.stat.fi/til/asyta/2015/asyta_2015_2016-09-12_tau_010_fi.html) Luettu: 9.3.2017

Tilastokeskus. 2016b. Liitetaulukko 11: Hoitovastikkeet, kaikki asunto-osakeyhtiöt 2015. Luettavissa: [http://www.stat.fi/til/asyta/2015/asyta\\_2015\\_2016-09-12\\_tau\\_011\\_fi.html](http://www.stat.fi/til/asyta/2015/asyta_2015_2016-09-12_tau_011_fi.html) Luettu: 9.3.2017

Salin, M. Asunto-osakeyhtiön kirjanpito- ja verokirja. 2011. Verotieto Oy. Helsinki

Suomen Kiinteistölehti. 2016. Putkiremontti tulossa - mitä asunnonostajan kannattaa ottaa huomioon? Luettavissa: <http://www.kiinteistolehti.fi/putkiremontti-tulossa-mita-asunnonostajan-kannattaa-ottaa-huomioon/> Luettu: 10.3.2017

Vero. 2016. Veroilmoituksen antaminen – asunto- ja kiinteistöyhteisö. Luettavissa: [https://www.vero.fi/fi-FI/Yritys\\_ ja\\_yhteisoasiakkaat/Osakeyhtio\\_ ja\\_osuuskunta/Veroilmoitus/Veroilmoituksen\\_antaminen\\_\\_asuntoyhteiso](https://www.vero.fi/fi-FI/Yritys_ ja_yhteisoasiakkaat/Osakeyhtio_ ja_osuuskunta/Veroilmoitus/Veroilmoituksen_antaminen__asuntoyhteiso) Luettu: 26.2.2017

Viihala, H. & Rantanen, R. 2015. Näin toimii asunto-osaakeyhtiö. Kiinteistöalan Kustannus Oy.

## Liitteet

Liite 1. Kyselylomake

### Opinnäytetyökysely koskien asunto-osakeyhtiön talousarviota

Tämä kysely koskee PK-seudulla toimivia asunto-osakeyhtiöitä. Vastaukset toivotaan vuonna 2015 loppuneen tilikauden mukaisesti.

#### Asunto-osakeyhtiön toimipaikkakunta:

- Helsinki
- Vantaa
- Espoo
- Kauniainen

#### Vastaaja on:

- Isännöitsijä
- Isännöitsijätoimiston kirjanpitäjä
- Hallituksen jäsen
- Ulkopuolinen kirjanpitäjä

#### Asunto-osakeyhtiön toiminta

##### Perustamisvuosi:

##### Huoneistojen lukumäärä

- 1-10
- 11-20
- 21-30
- 31-40
- 41-50
- 51-60
- 61-70
- 71-80
- 81-90
- 91-100
- yli 100

##### Hallituksen jäsenten määrä

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- yli 5

##### Hallituksen kokouspalkkiot

- 0 €
- 100 - 500 €
- 501 - 1000 €



- 1001 - 1500 €
- 1501 - 2000 €
- 2001 - 2500 €
- 2501 - 3000 €
- 3001 - 3500 €
- 3501 - 4000 €
- 4501 - 5000 €
- yli 5000 €

### **Suurin asunto-osakeyhtiön hoitokuluerä**

- Hallintokulut
- Käyttö- ja huoltokulut
- Siivouskulut
- Lämmityskulut
- Korjauskulut
- Muu:

### **Yhtiövästikkeen maksuperuste**

- Pinta-ala
- Osakkeiden lukumäärä
- Muu:

### **Yhtiövästike sisältää:**

- hoitovästike
- rahoitusvästike

**Hoitovästikkeen yksikköhinta:** (esim. €/kk/m<sup>2</sup>)

**Rahoitusvästikkeen yksikköhinta:** (esim. €/kk/m<sup>2</sup>)

### **Valitse seuraavista:**

	kulutuksen mukaan	sisältyy hoitovästikkeeseen
Sähkö		
Vesi		
Lämpö		

### **Putkiremonttitalanne**

- Putkiremontti on tehty viimeisen 5 vuoden sisällä
- Putkiremontti tullaan tekemään seuraavan 5 vuoden sisällä
- Ei kumpikaan ylemmistä vaihtoehtoista
- En osaa sanoa

## Talousarvio

Seuraaviin kysymyksiin pystyy vastaamaan mm. toimintakertomuksessa olevien talousarvion ja talousarviovertailun perusteella.

### Kuka laatii asunto-osakeyhtiönne talousarvion?

- Isännöitsijä
- Isännöitsijätoimiston kirjanpitäjä
- Ulkopuolinen kirjanpitäjä
- Hallitus
- Muu:

### Lähtötilanne edelliseltä tilikaudelta:

kyllä                      ei                      en osaa sanoa

Ylijäämää

Alijäämää

### Onko hoitovastiketta peritty joka kuukaudelta?

- kyllä
- ei
- en osaa sanoa

### Jäikö osakkailta hoitovastiketta maksamatta?

- kyllä
- ei
- en osaa sanoa

### Tilikauden voitto/tappio ennen satunnaisia eriä:

#### Onko tehty tuloksentasauskeinoja:

kyllä                      ei                      en osaa sanoa

Asuintalovarausta

Poistoja

Vastikkeiden  
rahastointi

Jokin muu

#### Onko talousarvio eronnut toteutuneesta yli 5000 €? (ennen tuloksentasauskeinoja)

- kyllä
- ei

### **Onko maksettu tuloveroa?**

- kyllä
- ei
- en osaa sanoa

### **Talousarvio**

Seuraaviin kysymyksiin pystyy vastaamaan mm. toimintakertomuksessa olevien talousarvion ja talousarviovertailun perusteella.

### **Mikä kulueräarvio on eronnut eniten toteutuneesta?**

- Korjauskulut
- Lämmityskulut
- Muu:

**Lyhyt kuvaus omin sanoin miksi toteutuma on eronnut arviosta:**

**Kiitos!**

## Liite 2. Hallituksen kokouspalkkiot

<b>kokouspalkkiot</b>	<b>huoneistojen lkm</b>	<b>hallituksen jäseniä</b>
0 €	11–20	3
0 €	11–20	3
0 €	51–60	4
0 €	1-10	5
100 - 500 €	21–30	3
100 - 500 €	51–60	3
100 - 500 €	11–20	4
100 - 500 €	11–20	4
100 - 500 €	11–20	4
100 - 500 €	71–80	4
100 - 500 €	41–50	5
100 - 500 €	41–50	5
100 - 500 €	41–50	5
100 - 500 €	61–70	5
100 - 500 €	71–80	5
501 - 1000 €	31–40	2
501 - 1000 €	21–30	3
501 - 1000 €	51–60	3
501 - 1000 €	21–30	4
501 - 1000 €	21–30	4
501 - 1000 €	31–40	4
501 - 1000 €	yli 100	5
1001 - 1500 €	71–80	3
1001 - 1500 €		3
1001 - 1500 €	41–50	4
1001 - 1500 €	yli 100	5
1501 - 2000 €	41–50	5
1501 - 2000 €	51–60	5
1501 - 2000 €	yli 100	5
2001 - 2500 €	81–90	5
3001 - 3500 €	41–50	4
3501 - 4000 €	71–80	5
3501 - 4000 €	yli 100	5
yli 5000 €	yli 100	yli 5

Liite 3. Tilikauden tulos ennen satunnaisia eriä ja tulontasauskeinojen käyttö

tilikauden tulos	eronnut yli 5000 €	tulontasauskeino
- 43 504,58 €	ei	poistot
- 40 416,02 €	kyllä	rahastointi
- 14 609,55 €	kyllä	rahastointi
- 6 707,00 €	kyllä	-
- 3 181,04 €	ei	poistot, rahastointi
- 19,68 €	ei	poistot, rahastointi
- €	kyllä	asuintalovaraus, poistot, rahastointi
- €	ei	poistot, jokin muu
0,05 €	kyllä	poistot
2,96 €	kyllä	poistot
4,00 €	ei	poistot
4,98 €	kyllä	poistot, rahastointi
265,43 €	ei	poistot, rahastointi
1 254,59 €	kyllä	-
4 758,49 €	ei	poistot
10 000,00 €	ei	poistot, rahastointi
16 705,00 €	kyllä	asuintalovaraus, poistot
21 393,00 €	ei	rahastointi
23 500,00 €	kyllä	poistot, jokin muu
24 127,91 €	ei	-
27 000,00 €	kyllä	-
32 629,30 €	kyllä	-
35 706,00 €	ei	poistot
50 000,00 €	kyllä	
53 120,38 €	ei	asuintalovaraus
86 000,00 €	kyllä	asuintalovaraus, poistot, rahastointi
100 000,00 €	kyllä	asuintalovaraus

Liite 4. Mikä aiheuttanut yli 5000 € eron talousarvion ja toteutuman välillä?

<b>Mikä on aiheuttanut eron?</b>
Korjausarvio oli 2 450 000 € ja toteuma oli 2 388 509,93 €
Laitekunnostuksia sekä rakenneselvitystöitä jouduttiin tekemään suunniteltua enemmän.
Patteriventtiilien vaihto ja säätö tehtiin tuntityönä
Edellisen tilikauden aikana tehdyt energiainvestoinnit tuottivat odotettua paremman tuloksen.
Osa korjauksista siirrettiin tehtäväksi seuraavalla tilikaudella
ison julkisivuremontti, isot sähkökulut
Iso vesivahinko
Budjetti tehty varovaisuuden periaatetta noudattaen yläkanttiin kulujen osalta.
Ylimääräiset jätteet, jätesäiliöt väärin täytetty, HSY velottaa erillisveloituksella
vähäluminen talvi
Korjauksiin kului vähemmän rahaa
urakan johdosta
yhtiö omistaa lukuisia asuntoja ja vesivahingot suurimmat poikkeamat
Yhtiössä oli vuonna 2016 yllättäviä vesivahinkoja joiden korjauskulut aiheuttivat toteaman