
Hyvän taloyhtiön tunnusmerkit

7 tärkeintä asiaa, joihin kiinnittää huomiota taloyhtiön taloudessa

Sanna Hughes
Toiminnanjohtaja, OTK, LKV

Mihin kiinnittää huomiota taloyhtiön taloudessa?

1. Toimintakertomus
2. Talousarviovertailu
3. Vastikelaskelma
4. Tuloutus ja rahastointi
5. Tase
6. Talousarvio
7. Kunnossapitotarveselvitys



1. Toimintakertomus

Antaa olennaiset tiedot taloyhtiön taloudellisesta tilasta

Toimintakertomus kertoo keskeiset tapahtumat

- Toimintakertomuksen tarkoituksena on antaa olennaiset tiedot oikean ja riittävän kuvan saamiseksi taloyhtiön toiminnasta ja taloudesta
- **Kiinnitä huomiota erityisesti seuraaviin asioihin:**
 - Olennaiset tapahtumat tilikaudella ja sen päättymisen jälkeen.
 - Arvio tulevasta kehityksestä



Esimerkki - toimintakertomus

1.3.3. Olennaiset tapahtumat tilikaudella ja tilikauden päättymisen jälkeen

Yhtiöllä on ollut isoja sähkölaskuja joita alettiin selvittämään. Selvityksien aikana selvisi että rakennusaikainen etusulake oli liian suuri asumisenaikaisen mukaiseen käyttötarpeeseen. Samalla huomattiin että rännilämmitykset- ja liuskalämmitykset ovat olleet tahdasasetuksilla jonka takia sähkön kulutus on ollut suuri. Asia on selvityksessä rakennuttajalla. Taloyhtiö vaatii rakennuttajalta korvauksia rahallisesta menetyksestä.

Alimitoitettu talousarvio (sekä hoito- ja rahoitus vastike) on aiheuttanut yhtiölle merkittäviä taloudellisia ongelmia. Maksuvalmius on ollut vahvasti miinuksella ja tästä on aiheutunut se ettei yhtiön tilille tulleella lainaosuussuorituksella ole voitu tehdä lainanlyhennystä. Kirjanpidossa on jäänyt huomioimatta ko.lainaosuussuoritus. Asian tullessa esille ei lainanlyhennykseen ole enää ollut mahdollisuutta. Vuoden 2018 puolella osa ko. lainanlyhennyksestä on saatu suoritettua, osa on vielä suorittamatta.

1.6. Arvio tulevasta kehityksestä

Yhtiön maksuvalmius on erittäin huono ja tämän johdosta yhtiön tulee tehdä rahoitusjärjestelyjä.



2. Talousarviovertailu

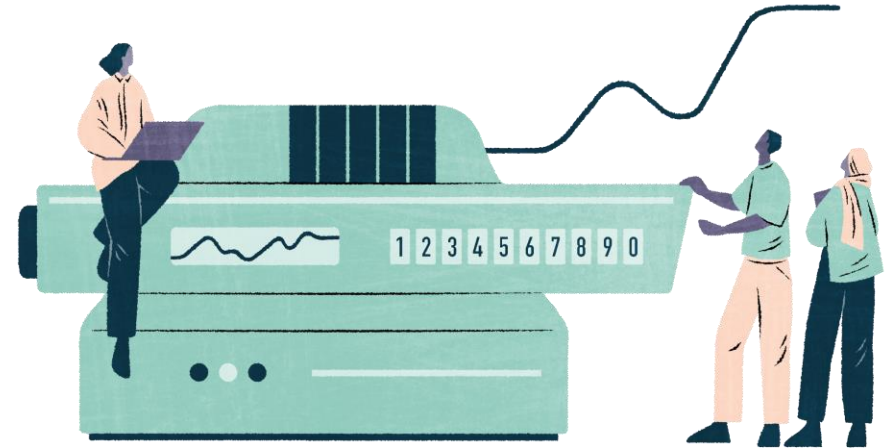
Kertoo miten hyvin taloutta on osattu suunnitella



SUOMEN
VUOKRANANTAJAT

Talousarviovertailu

- Talousarviovertailussa toteutuneita lukuja verrataan arvioituihin kuluihin
- Talousarviovertailu kertoo, kuinka hyvin taloutta on osattu suunnitella
- **Kiinnitä huomiota**
 - **Euromääräisesti suurimpiin kulueriin**
 - **Talousarvion ja toteuman eroihin ja mistä erot johtuvat**



Esimerkki - talousarviovertailu

	Kuluva vuosi	Kuluva arvio	Tot. %
Kiinteistön hoitokulut			
Henkilöstökulut	-4 675,00	-1 500,00	311,67
Hallinto	-22 233,18	-19 645,00	113,17
Käyttö ja huolto	-14 957,98	-14 267,00	104,84
Ulkoalueiden hoito	-5 402,33	-3 000,00	180,08
Siivous	-14 390,74	-15 628,00	92,08
Lämmitys	-36 091,43	-43 000,00	83,93
Vesi ja jätevesi	-15 053,60	-15 000,00	100,36
Sähkö	-6 412,87	-6 000,00	106,88
Jätehuolto	-5 154,45	-4 300,00	119,87
Vahinkovakuutukset	-3 987,11	-3 600,00	110,75
Vuokrat	-18 977,82	-18 800,00	100,95
Kiinteistövero	-14 555,26	-14 700,00	99,02
Korjaukset	-72 328,02	-40 000,00	180,82
Muut hoitokulut	-1 832,23		
Hoitokulujen alv	2 092,76		
Kiinteistön hoitokulut yhteensä ***	-233 959,26	-199 440,00	117,31

3. Vastikelaskelma

Kertoo ovatko taloyhtiön puskurit kunnossa ja onko vastikkeita käytetty oikein



SUOMEN
VUOKRANANTAJAT

Vastikelaskelma

- Vastikelaskelma kertoo, onko taloyhtiössä peritty vastikkeita riittävästi ja onko kullakin vastikkeella katettu vain niitä menoja, joita varten vastiketta on kerätty
 - Varmistetaan, että jokainen osakas maksaa vain itselleen kuuluvan osuuden yhtiön menoista
 - Vastikelaskelma kertoo hoitovastikkeen ja eri pääomavastikkeiden todelliset saldot vuoden vaiheessa, tilillä rahat ovat sekaisin
 - Kumulatiivisuus varmistaa, että myös vanhat alijäämät tulevat katettua
- Vastikelaskelma kertoo myös taloyhtiön maksuvalmiuden eli taloudellisen puskurin
 - Vastikejäämästä tehdään johtopäätökset seuraavan vuoden vastikkeiden tasoon ja mahdollisten ylimääräisten vastikkeiden perimiseen
 - Taloyhtiöllä olisi hyvä olla noin 3 kk siirtyvä hoitovastikejäämä
 - Tulot ja menot tulisi olla tasapainossa niin, ettei rakenteellista yli- tai alijäämää pääse kertymään
 - Pääomavastike tulee mitoittaa sen perusteena olevan lainan mukaisesti
 - Pääomavastikkeen taso tulisi pystyä arvioimaan niin, että tarpeetonta ylijäämää ei kerättäisi eikä pääomavastike olisi alijäämäinen
 - Lainan lyhennyspäivät vaikuttavat tilikauden päättyessä olevaan pääomavastikejäämään
- **Kiinnitä huomiota**
 - **Vastikeyli- tai -alijäämä päättyneeltä tilikaudelta**
 - **Siirtyvä vastikejäämä**



Esimerkki: vastikelaskelma

Hoitovastikelaskelma

	Summa
Hoitovastike tuotot	
Hoitovastikkeet	136 903,20
Vuokrat (sis. alv)	42 595,40
Muut tuotot	7 034,74
Kulutusperusteiset vastikkeet	19 974,86
Korkotuotot	,45
Hoitovastike tuotot yhteensä	206 508,65
Hoitovastike kulut	
Hoitokulut	-233 959,26
Hoitovastike kulut yhteensä	-233 959,26
Yhteensä	
Ylijäämä/alijäämä	-27 450,61
Edellisten tilikausien jäämä	37 068,14
Siirtyvä ylijäämä/alijäämä	9 617,53

Rahoitusvastikelaskelma -8141162

	Summa
Rahoitustuotot	
Rahoitusvastikkeet	76 885,98
Lainaosuus suoritukset	72 949,26
Rahoitustuotot yhteensä	149 835,24
Rahoituskulut	
Korkokulut	-4 536,76
Lyhennykset	-137 836,95
Muut rah.kulut	- 37,00
Rahoituskulut yhteensä	-142 410,71
Yhteensä	
Ylijäämä/alijäämä	7 424,53
Edellisten tilikausien jäämä	3 528,81
Siirtyvä ylijäämä/alijäämä	10 953,34

Taloyhtiön hoitovastikekertymä
n. 17 000 €/kk

- Puskurin pitäisi olla n. 51 000 €
- Tilikauden alijäämä notkauttaa puskuria
- Tarve toimenpiteille riippuu siitä, mistä tilikauden alijäämä johtuu

Pääomavastikkeiden ylijäämä
ollut 7 424 € ja siirtyvä
pääomavastikejäämä 10 953

- Tarve toimenpiteille riippuu mm. lainanlyhennysten eräpäivästä

Mitä johtopäätöksiä vastikelaskelmasta tulisi tehdä?

Jos kulut ovat suuremmat kuin tulot

1. Taloyhtiössä on tullut yllättävä kertaluonteinen meno, jolla on syöty puskuri, ennuste tulevasta tasapainossa
 - kerätään yksi tai useampia ylimääräisiä vastikkeita, joilla nostetaan puskuri takaisin terveelle tasolle
2. Taloyhtiön tulot ovat olleet jo useamman vuoden pienemmät kuin menot, mutta puskuria edelleen jäljellä 2-3 kk vastikekertymää vastaava summa
 - nostetaan vastiketta vastaamaan uutta kulutasoa
3. Taloyhtiön tulot jatkuvasti pienemmät kuin menot ja aiemmin hyvällä tasolla ollut puskuriraha on kulutettu
 - nostetaan vastiketta vastaamaan kuluja JA kerätään yksi tai useampi ylimääräinen vastike



Mitä johtopäätöksiä vastikelaskelmasta tulisi tehdä?

Jos tulot ovat suuremmat kuin kulut

1. Taloyhtiössä tulot ovat olleet edellisenä vuonna suuremmat kuin menot, puskurirahaa enemmän kuin 2-3 kk vastikkeet. Ennuste tulevasta tasapainossa.
 - onko tulossa korjauksia, johon kertaluonteista ylijäämää voisi käyttää? Välttämättä ei tarvita toimenpiteitä.
2. Taloyhtiössä tulot ovat jatkuvasti menoja suuremmat ja hoitovastikeyliäämää kertyy joka vuosi lisää
 - arvioidaan, onko talousarvio tehty realistisesti vai onko esim. korjauksiin budjetoitu liikaa? Tehdään talousarvio realistisesti ja alennetaan hoitovastiketta niin, että talous on tasapainossa pitkällä aikavälillä.
 - jos taloyhtiöön tulossa remontti, eriytetään vastike hoitovastikkeeseen ja erilliseen remonttivistikkeeseen, jolla varaudutaan tulevaan remontiin. Kokonaisuudessa vastike pysyy entisellä tasolla



4. Tuloutus ja rahastointi

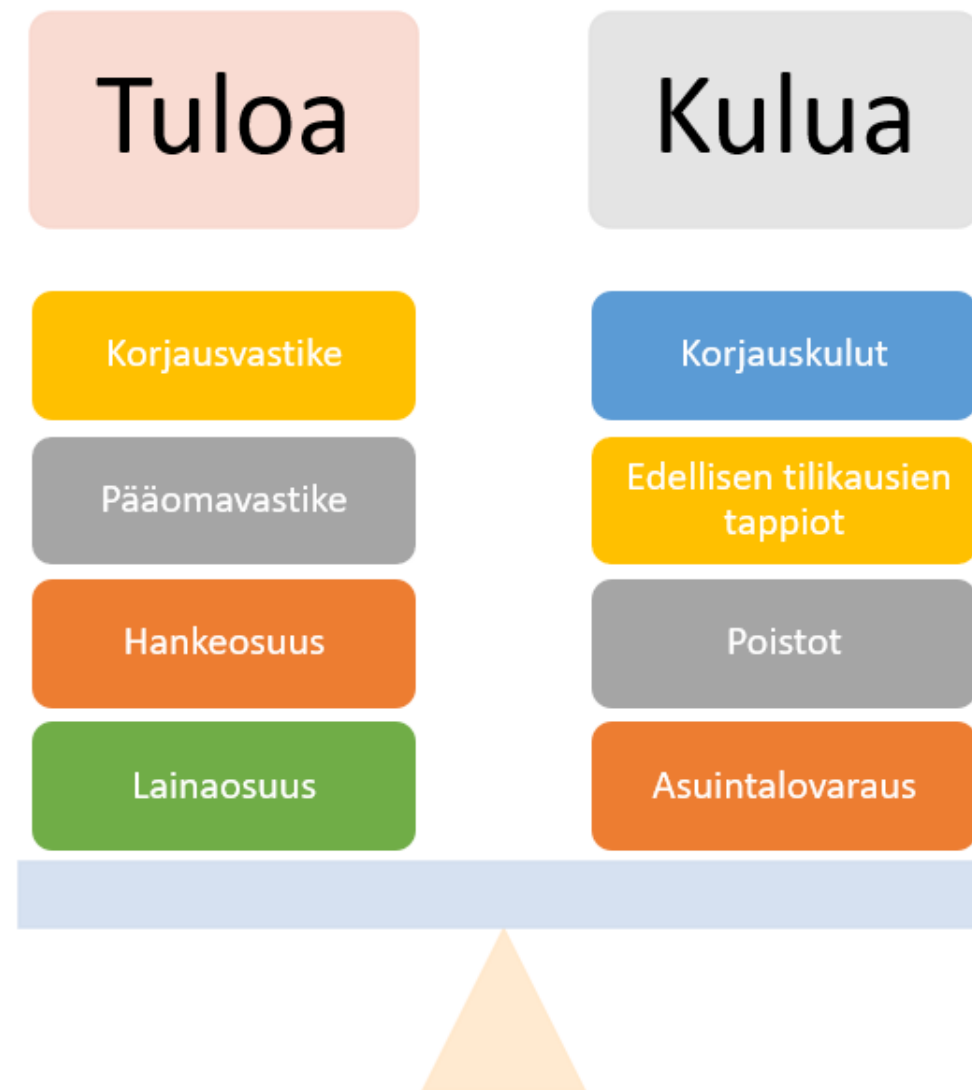
Kertoo miten osakkaiden maksamia suorituksia kohdellaan
taloyhtiön kirjanpidossa



SUOMEN
VUOKRANANTAJAT

Taloyhtiön on tärkeä suunnitella taloutensa

- Kaikki taloyhtiön keräämät varat ovat lähtökohtaisesti veronalaista tuloa yhtiölle ja ne esitetään tuottoina taloyhtiön tuloslaskelmassa eli **tuloutetaan**
- Jos osakkaiden maksamat suoritukset **rahastoidaan**, niitä käsitellään verovapaina pääomasijoituksina yhtiöön
- Taloyhtiön kannalta on olennaista huolehtia siitä, että sen tuotot ja kulut ovat tasapainossa, jotta yhtiö ei joudu maksamaan tuloveroa -> **suunnitelmallisuus!**
- Taloyhtiöllä on käytössään useita tuloksentasauskeinoja
 1. **Kulukirjaus** = Osa hankkeen kuluista kirjataan vuosikuluksi tuloslaskelmaan
 2. **Tappioiden hyödyntäminen** = Tilikauden voitosta vähennetään edellisten tilikausien tappiot
 3. **Poistot** = Taloyhtiö tekee poistoja taseeseen kirjatusta omaisuudestaan
 4. **Asuintalovaraus** = Taloyhtiö tekee ennakollisen kulukirjauksen myöhempää remonttia varten
 5. **Rahastointi** = Osakkaiden maksamia suorituksia kohdellaan verovapaina pääomasijoituksina yhtiöön



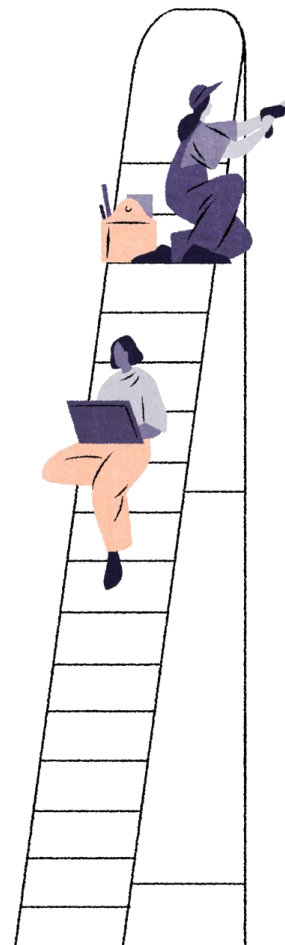
Kirjanpitokohtelulla on merkitystä sijoittajaosakkaalle

- Sijoittajaosakkaalle on merkitystä sillä, miten taloyhtiö kohtelee osakkaiden maksamia suorituksia omassa kirjanpidossaan
 - Jos taloyhtiö **tulouttaa** osakkaiden suoritukset, sijoittajaosakas vähentää vuokratuloista
 - Jos taloyhtiö **rahastoi** osakkaiden suoritukset, sijoittajaosakas lisää ne asunnon hankintahintaan
- Sen sijaan sijoittajaosakkaan kannalta ei ole merkitystä
 - Onko remontti taloyhtiölle vuosikorjausta vai perusparannusta
 - Maksetaanko remonttiosuus kerralla vai pääomavastikkeina
- Muille osakkaille kirjanpitokäsittelyllä on merkitystä vain, jos he eivät pysty myymään asuntoaan verovapaasti
- **Huom! Myös verottajaa kiinnostaa, että vastikkeet on kirjattu oikein veroilmoitukseen!**



Mistä tietää, onko suoritukset tuloutettu vai rahastoitu?

- Rahastointi näkyy tuloslaskelman rahoitustuotoissa ja taseen omassa pääomassa
 - Oletuksena osakkaiden suoritukset tuloutetaan eli ne näkyvät tulona tuloslaskelmassa
 - Tuloslaskelmassa rahastosiirrot on yleensä esitetty omana rivinään
 - Vain lainaosuudet voi rahastoida, ei korkokuluja
- Jos osakkaiden suoritukset rahastoidaan, siitä on pitänyt tehdä päätös yhtiökokouksessa sen tilikauden aikana, jolloin suoritus on maksettu taloyhtiölle
- **Kiinnitä huomiota**
 - **Miten maksamiasi suorituksia on käsitelty yhtiön kirjanpidossa**
 - **Onko yhtiökokous tehnyt tarvittavat päätökset**



Esimerkki rahoitustuotot tuloslaskelmassa

Viime tilikausi

Ed. tilikausi

Poistot ja arvonalentumiset		
Rakennuksista ja rakennelmista	-31 896,02	-29 027,72
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-31 896,02	-29 027,72
Rahoitustuotot ja -kulut		
Muut rahoitustuotot		
Pääomavastikkeet	71 755,26	63 303,30
Lainaosuussuoritukset	584 545,65	1 986 934,31
./.. Rahastoidut osuudet	-584 545,65	-1 986 752,16
Muut rahoitustuotot yhteensä	71 755,26	63 485,45
Korkokulut	-68 217,94	-64 354,55
Muut rahoituskulut	-8,00	-14,00
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	3 529,32	-883,10
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	0,00	0,00
Tilinpäätössiirrot yhteensä		
Välittömät verot yhteensä		
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO) /YLIJÄÄMÄ (ALIJÄÄMÄ)	0,00	0,00

Esimerkki rahastointi taseessa

VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma		
Osakepääoma	2 500,00	2 500,00
OSAKEPÄÄOMA YHTEENSÄ	2 500,00	2 500,00
Rakennusrahasto	10 654 400,00	10 654 400,00
Muut rahastot		
Lainanlyhennysrahasto	16 788 762,06	16 204 216,41
MUUT RAHASTOT YHTEENSÄ	16 788 762,06	16 204 216,41
Edellisten tilikausien voitto (tappio)		
Tilikauden voitto (tappio)		
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	27 445 662,06	26 861 116,41

5. Tase

Kertoo yhtiön taloudellisen tilanteen tilikauden päättyessä



SUOMEN
VUOKRANANTAJAT

Taseen vastaavaa -puoli

- Vastaavaa = taloyhtiön **rahan käyttö eli varat**
 - Vastaavat on listattu käänteiseen likvidiys (rahaksi muuttamisen helppous) järjestykseen
- Aineellisten hyödykkeiden eli rakennukset ja rakennelmat sekä koneet ja kalusto muodostavat taloyhtiön poistovaran
- Saamiset kiinteistön tuotoista ovat taloyhtiön osakkaiden maksamattomia vastikkeita tilikauden vaihtuessa
- Pankkitilien saldojen kehitystä voi seurata vuosittain
- **Kiinnitä huomiota:**
 - **Rakennusten arvo taseessa (poistovara)**
 - **Saamiset kiinteistön tuotoista**

T A S E	31.12.2022	31.12.2021
V A S T A A V A A		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet		
Tontti	570 868,50	570 868,50
Maa- ja vesialueet yhteensä	570 868,50	570 868,50
Liittymismaksut		
Liittymismaksut	81 079,15	81 079,15
Liittymismaksut yhteensä	81 079,15	81 079,15
Rakennukset ja rakennelmat		
Rakennukset ja -rakennelmat	5 667 838,35	5 759 403,35
Rakennukset ja rakennelmat yhteensä	5 667 838,35	5 759 403,35
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	6 319 786,00	6 411 351,00
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset kiinteistön tuotoista	7,27	1 278,78
Muut saamiset	0,00	179,65
Siirtosaamiset	4 047,02	3 533,33
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	4 054,29	4 991,76
Rahat ja pankkisaamiset	28 996,83	12 479,48
Vastaavaa yhteensä	6 352 837,12	6 428 822,24

Taseen vastattavaa-puoli

- Vastattavaa = taloyhtiön **rahan lähteet**
- Lyhytaikaisiin lainoihin merkitään seuraavan vuoden aikana erääntyvät velat eli käytännössä pitkäaikaisten lainojen seuraavana vuonna erääntyvät lyhennykset
- Saadut ennakot kuvaavat osakkaiden ennakkoon maksamia vastikkeita
- **Kiinnitä huomiota**
 - **Pitkäaikaisten lainojen saldo**
 - **Saadut ennakot olisi hyvä olla selkeästi suurempi kuin vastaavaa-puolen saamiset kiinteistön tuotoista**

VASTATTAVAA	31.12.2022	31.12.2021
Oma pääoma		
Osakepääoma	2 500,00	2 500,00
Rakennusrahasto	2 564 200,40	2 564 200,40
Muut rahastot		
Lainanlyhennysrahasto	820 576,21	820 576,21
Muut rahastot yhteensä	820 576,21	820 576,21
Ed. tilikausien voitto (tappio)	-26,04	-49,30
Tilikauden voitto (tappio)	30,37	23,26
Oma pääoma yhteensä	3 387 280,94	3 387 250,57
	-----	-----
	3 387 280,94	3 387 250,57
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	2 798 861,34	2 937 076,74
Pitkäaikainen yhteensä	2 798 861,34	2 937 076,74
Lyhytaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	149 733,35	92 143,60
Saadut ennakot	3 195,24	1 366,57
Ostovelat	7 636,82	7 986,84
Siirtovelat	6 129,43	2 997,92
Lyhytaikainen yhteensä	166 694,84	104 494,93
	-----	-----
Vastattavaa yhteensä	6 352 837,12	6 428 822,24
	=====	=====

6. Talousarvio

Talousarvio

- Talousarvio perustuu edellisen vuoden tilinpäätökseen
- Talousarvion tulee olla realistinen ja hyvin ymmärrettävä muillekin kuin hallituksen jäsenille
- Talousarvion laadinnassa otetaan huomioon vastikelaskelman tiedot
- Talousarvio tasapainotetaan aidosti
 - Käyttämällä puskuria tai keräämällä sitä lisää
 - Muuttamalla vastikkeiden tai maksujen tasoa
- **Kiinnitä huomiota**
 - **Esitetäänkö hoitovastikkeeseen korotusta ja onko mahdolliselle hoitovastikkeeseen korotukselle hyvät perustelut?**
 - **Riittävätkö vesimaksut kattamaan veden kulut**
 - **Onko korjausbudjetti realistinen?**
 - **Onko pääomavastikkeen taso laskettu oikein**



7. Kunnossapitotarveselvitys

Millaisia korjauksia yhtiössä on tehty ja suunniteilla?



SUOMEN
VUOKRANANTAJAT

Kunnossapitotarveselvitys

- Hallituksen kirjallinen selvitys tarpeesta yhtiön rakennusten kunnossapitoon yhtiökokousta seuraavan viiden vuoden aikana
- Luonteeltaan informatiivinen
 - Yhtiökokous ei päättä sisällöstä eikä selvityksen hyväksymisestä
- **Kiinnitä huomiota**
 - **Onko kunnossapitotarveselvityksen tekemisessä käytetty ulkopuolista apua**
 - **Miltä tulevat korjaukset näyttävät suhteessa jo tehtyihin ja taloyhtiön ikään**
 - **Ulottuuko kunnossapitotarveselvitys lain edellyttämää 5 vuoden ajanjaksoa pidemmälle**
 - **Onko korjaustoimenpiteet ja niiden toteutusvuodet yksilöity ja onko toimenpiteille esitetty suuntaa antava kustannusarvio**



Esimerkki - kunnossapitotarveselvitys

KUNNOSTUSKOHDE	Toteutus	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Hissin uusiminen	Hissikori- ja tekniikka uusitaan kokonaan, hinta-arvio 60 t €. ARA-avustus mahdollisuus					60 000					
Porraskäytävän huoltomaalaus	porrastasanteiden ja käytäväseinien huoltomaalaus tehdään hissien uusinnan jälkeen						17 000				
IV-koneen uusinta	tekninen käyttöikä lopussa, varaudutaan koneen uusintaan						4 000				
IV-kanavien nuohous	tedään samalla kun IV-kone uusitaan ja viimeistään hissiremontin jälkeen						6 000				
Lämmitysjärjestelmän kunnostus	patteritermostaattien säätö ja järjestelmän tasapainotus, uusitaan kara- ja sulkuventtiilit samalla									25 000	
Julkisivun korjaustoimet	korjataan akuutit vauriot, varaudutaan isompaan julkisivukorjaukseen	5 000							10 000		
Elementtisaumojen uusiminen	10-15 vuoden huoltoväli								8 000		
Lukitusjärjestelmän uusinta	Nykyinen järjestelmä Abloy Exec mallisuoja päättynyt								10 000		
Energiatodistuksen laadinta	lakisääteisen energiatodistuksen laadinta, edellinen vanhenee 2023	500									
Osallistuminen osakkaiden KPH-remontteihin	1000 €/kph, arviolta 2 kpl kph/vuosi	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000
Summa	EUR	7500	2000	2000	2000	62000	29000	2000	30000	27000	2000
Yhtiön huoneistoala	1492,5 m2										
Kustannus/m2	(EUR/m2)	5,03	1,34	1,34	1,34	41,54	19,43	1,34	20,10	18,09	1,34

KPTS-korjausvastikkeen käyttö	korjausvastikekertymä vuoden alussa:	8 531,77	19 441,77	35 351,77	51 261,77	67 171,77	23 081,77	11 991,77	27 901,77	15 811,77	6 721,77
	arvio kertymästä vuoden lopussa, kun vuoden suunnitellut korjaukset on maksettu:	19 441,77	35 351,77	51 261,77	67 171,77	23 081,77	11 991,77	27 901,77	15 811,77	6 721,77	22 631,77

Asiakirjat, joihin hallituksen ajatukset perustuvat:

Märkätilakartoitus 2020

Tehdyt korjaukset ja huoltotoimenpiteet löytyvät toimintakertomuksesta

Kiitos!

Sanna Hughes
Toiminnanjohtaja
sanna.hughes@vuokranantajat.fi
p. 0400 440 903

Suomen Vuokranantajat ry
Annankatu 24, 00100 Helsinki