

Taloutta osakkaille selkokielellä: toimintakertomus ja kunnossapitotarveselvitys


ANNE MURTOMÄKI

1.10.2021



Isännöintiliitto



As Oy Esimerkkitalo

Yksilötiedot:
as oy muistilista

Taloyhtiöiden muutostiedot:
Vertailtavuus

Yhdenmukainen vertailtavuus:
tunnusluvut
> *Tunnusluvut eivät toimi.*

Strategiset ja hallinnolliset mittarit

Taloyhtiön strategia

Ei

Kpts ja muu kehittäminen

Kyllä, selkeä suunnitelma

Talous

Maksuvalmius kohtalainen (*ristiriidassa tunnusluvun kanssa!*) ylijäämäinen, ei selitystä kupi-vastikkeen keräämisestä. Pääomavast. ylijäämäinen, miksi?

Vertailutiedot

Taloyhtiön ikä

2011

Taloyhtiön sijainti

Espoo

Taloyhtiön koko

1 talo, 38 huoneistoa

Energiatehokkuus

?? Millaiset viitearvot tarvitaan?

Tehdyt korjaukset / korjausvelka

Rakennuttaja teettänyt takuukorjauksia. 10-vuotisvastuu- tarkastukseen varaudutaan.

Talouden tunnusluvut

Hoitovastikejäämä% (omavaraisuus)

3% (heikko, alle 20 %)

Velkaantuneisuus

Maksuvalmius

-0,9 (heikko, alle 0,3 %)

Ymmärtääkö asukas?

Asukkailla on liian vähän

- **tietoa** taloyhtiöstään
- **ymmärrystä** asumiseen ja sen kustannuksiin vaikuttavista asioista

Ei riitä, että isännöitsijä (ja hallitus?) tietää ja ymmärtää.



Mitä tietoa?

- Kiinteistön elinkaareen liittyvät asiat. Koska pitää huoltaa ja korjata? Mitä kertoa tehdyistä ja tulevista korjauksista?
 - Kunnossapitotarveselvityksen kehittäminen.
- Osakkaille enemmän tietoa, mitä asiat tarkoittavat. Esimerkiksi miksi ja millä aikataululla kunnossapitovastiketta kerätään.
 - Toimintakertomuksen kehittäminen.



Toimintakertomuksen ja kunnossapitotarveselvityksen kehittäminen

- Haastattelut
 - Kiinteistönvälitys, osakkaat
 - Rakennus- ja kiinteistöalan asiantuntijayritykset, vakuutusmeklari, pankki
 - Järjestelmätoimittajat
- Työpaja
 - Isännöinti





Toimintakertomus

1. yhtiövastikkeen käyttö
2. pääomalainojen lainaehdot
3. omaisuuden rasitteista ja panttikirjoista
4. olennaiset tapahtumat tilikaudella ja sen päättymisen jälkeen
5. talousarvion toteutuminen ja riittävä selvitys olennaisista poikkeamista
6. arvio tulevasta kehityksestä
7. voiton tai tappion jakaminen
8. tiedot rakenne- ja rahoitusjärjestelyistä, omista osakkeista yms. erityistapaukset

Lisäksi KiLan ohjeistukset ja Hyvä hallintotapa –suositus.



Toimintakertomus

Vastikkeet

- Graafi hoitovastikkeesta
- Vastikeyli-/alijäämä
- Kunnossapitovastikkeen kerääminen: miksi, tavoite, aikataulu

Lainat

- Lainan tarkoitus ja saldo, milloin loppuu, rasitus per osake tai neliö, milloin voi maksaa lainaosuuden

Taloyhtiön ja hallituksen toiminta

- Remontit, asukaskyselyt, talkoilla rakennetut asiat
- Hallituksessa käsiteltyjä asioita ja aikaansaannokset



Toimintakertomus

Vakuutukset

- Kiinteistö-/kotivakuutus, saadut korvaukset, ikävähennykset

Osakkaat

- Sijoittaja- ja asukastosakkaiden suhde

Yleistä

- Energia-asiat: ”Taloyhtiöön asennettiin huoneistokohtaiset vesimittarit, joiden avulla saatiin selkeää säästöä.” ”Tehtiin pattereiden säätö, jonka avulla energiankulutus pieneni...”
- Numeroiden avaaminen: ”Poistoarvo on alhainen, koska...”

Taloudellinen tilanne

Taloyhtiössä oli yllättävä kattovuoto, jonka korjaus maksoi 32 123 euroa. Tämä kiristi yhtiön taloudellista tilannetta ja hoitovastike jäi tilikaudella alijäämäiseksi -15 678 euroa. Aikaisemmilta vuosilta... Yhtiön määrittämänä tavoitteena on 2 kuukauden hoitovastikekertymä, 34 567 euroa.

Hallituksen toiminta

Hallitus kokoontui tilikaudella 7 kertaa. Hallitus työskenteli muun muassa tulevan kattohankkeen parissa, mikä on vaatinut hallitukselta hyvää asioihin perehtymistä. Hallitus teetti asukaskyselyn ja järjesti tuloksista asukasillan. Hallitus huolehti isännöinnin kanssa taloyhtiön taloudesta ja kiinteistön elinkaareen liittyvistä huolto- ja korjaustoimenpiteistä.

Lainat

Yhtiöllä oli parvekkeiden korjauslainaa tilinpäätöshetkellä 78 912 euroa. Lainasta vastaa 2314 neliötä, joten lainaosuus oli tilinpäätöshetkellä 26,78 e/m². Laina on XX pankissa, korko on xx. Laina-aika päättyy 30.11.2030. Lainaa lyhennetään vuosittain 30.11. Jos osakas haluaa maksaa lainaosuutensa, pyydetään häntä olemaan yhteydessä isännöintiin kuukautta ennen lyhennyspäivää.



Kunnossapitotarve- selvitys

Yhtiökokouksessa on esitettävä hallituksen kirjallinen selvitys

- tarpeesta rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitoon yhtiökokousta seuraavan viiden vuoden aikana, joka vaikuttaa olennaisesti osakehuoneiston käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin osakehuoneiston käytöstä aiheutuviin kustannuksiin; sekä
- yhtiössä suoritetuista huomattavista kunnossapito- ja muutostöistä ja niiden tekoajankohdat

Lisäksi Hyvä hallintotapa –suositus.



Isännöintiliitto

Kunnossapitotarve- selvitys

- Suosituksena 10 vuoden aikajänne.
- Suositukseksi kuntoarvion ja pts:n tekeminen tietyinkokoisiin taloyhtiöihin, tulee perustua asiantuntijan arvioihin
- Yleistä tietoa kiinteistöjen elinkaaresta. Taulukko?



Kunnossapitotarve- selvitys

- Tulevat remontit
 - Tarkempi selvitys, mitä tehdään.
 - Aikataulu.
 - Summa.
 - Minkä kokoiset? Riippuu yhtiön koosta.
- Tehdyt remontit
 - Tarkempi selvitys, mitä tehdään.
 - Tekovuosi.
 - Urakoitsija.
 - Kuinka pitkältä ajalta remontit listataan?
 - Minkä kokoiset? Riippuu yhtiön koosta.



Asunto Oy Esimerkki	KUNNOSSAPITOTARVESELVITYS 2021									
Kohde	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Jäterakennuksen uusiminen					10000					
Ikkunoiden uusiminen						20000				
Rappujen ulko-ovien uusiminen							5000			
Salaojien ja piha-alueen uudistuksen suunnittelu	5000									
Salaojien uudistus		40000								
Sähköautojen latausvalmiuden rakentaminen		10000								
Piha-alueen uudistus			30000							
Saunojen korjaus ja uudistus	20000									
Lukituksen uusiminen										
LVIS-remontin suunnittelu										
LVIS-remontti										

Huom. Hinnat perustuvat tämän päivän arvioon ja saattavat muuttua ja tarkentua.

Kunnossapito- tai muutostyö	Kustannusarvio (jos tiedossa) huom. perustuu tämän päivän hintatasoon ja tietoihin	Arvioitu toteutusajankohta	Huomautuksia *tekniseen käyttöikään perustuva arvio
Ilmanvaihdon hormien putsaus + ilmanvaihdon lisääminen	2000 €	2021	
Lämminviesivaraajien vaihto	2000–3000 €	2021–2022	A3, A4, B5 ja B6 asunnot
Autopaikoitusjärjestelyt ja sähkötolppien asentaminen			
Pihan, raja-aidan ja	talkoilla	2020–2021	Raja-aita aloitettu 2015

Yhtiössä tehdyt huomattavat kunnossapito- ja muutostyöt

Vuosi	Kunnossapito- tai muutostyö	Lisätiedot
2020	Katon lapetikkaat, kulkusillat, lumiesteet, piippujen sadehatut	Kattotutka
2018	Pihakatoksen uusiminen	PJP-Rakennus
2018	Tulisijojen korjaus	H.M. Väisänen
2017	Asuntoihin, porraskäytäviin ja yhtiön yleisiin tiloihin asennettiin palovaroittimet, joissa 10 vuoden akku	
2017	Porraskäytävien ja sisäänkäynnin valaistus uusittu, sähkötarkastus	Tarvittavat korjaukset sähköasennuksiin valaistuksen osalta tehty, kellolaite ohitettu. Teletaito Oy

Hyvää asiakaskokemusta

- Oma asiantuntijuus esille!
- Asukkaat ovat tyytyväisempiä, kun saavat enemmän tietoa ja ymmärtävät asioita paremmin.
- Osakkaat kiinnostuvat osallistumaan taloyhtiön asioihin.
- Kiinteistönvälittäjien ja ostajien yhteydenotot vähenevät.
- Täydellisemmät kpts:t helpottavat myös lainan saannissa.



**IT'S NEVER
TOO LATE TO BE A
ROCKSTAR**

