

MITEN VIESTIÄ TALOUSASIOISTA YMMÄRRETTÄVÄSTI?



Liina Länsiluoto, Anne Murtomäki
Syksy 2022



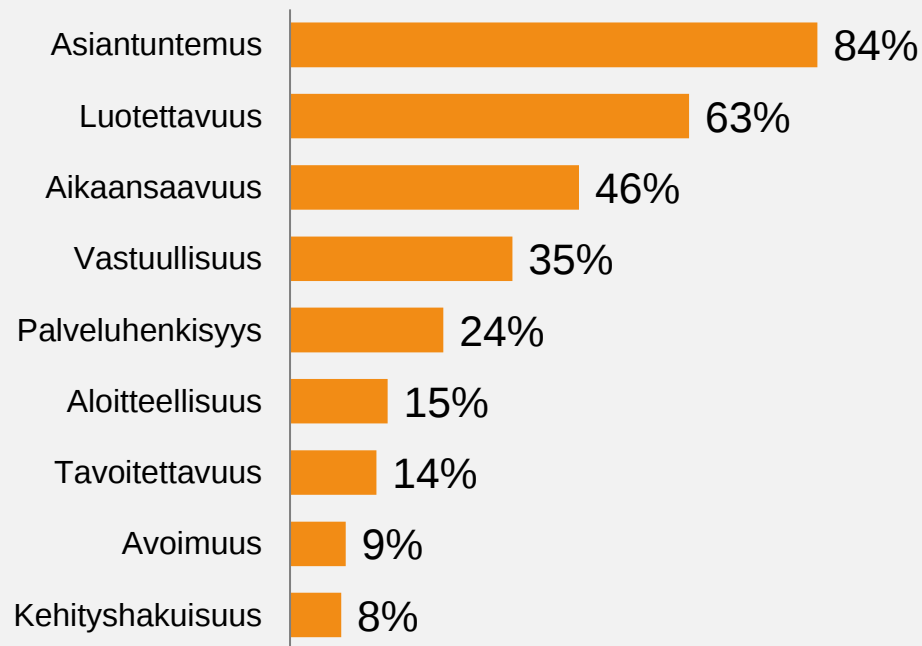
TALOUSViestintää

– MITÄ JA MIKSI

- Talousviestintä on viestintää taloyhtiön taloustilanteesta.
- Talousviestintää tehdään muun muassa:
 - Yhtiökokoukset
 - Tilinpäätös, toimintakertomus
 - Kokouskutsun ja materiaalin lisäksi mahdolliset ennakkotiedotteet ja päätöstiedotteet
 - Urakat ja niiden talousvaikutukset
 - Hallituksen kanssa säännöllinen talousviestintä tai talouden seuranta ja analyysi
 - Yhtiökokousten välissä tarvittaessa – esimerkiksi tänä syksynä selkeä tarve talousviestinnälle!



Tärkeimmät tekijät (%-osuus vastanneista)



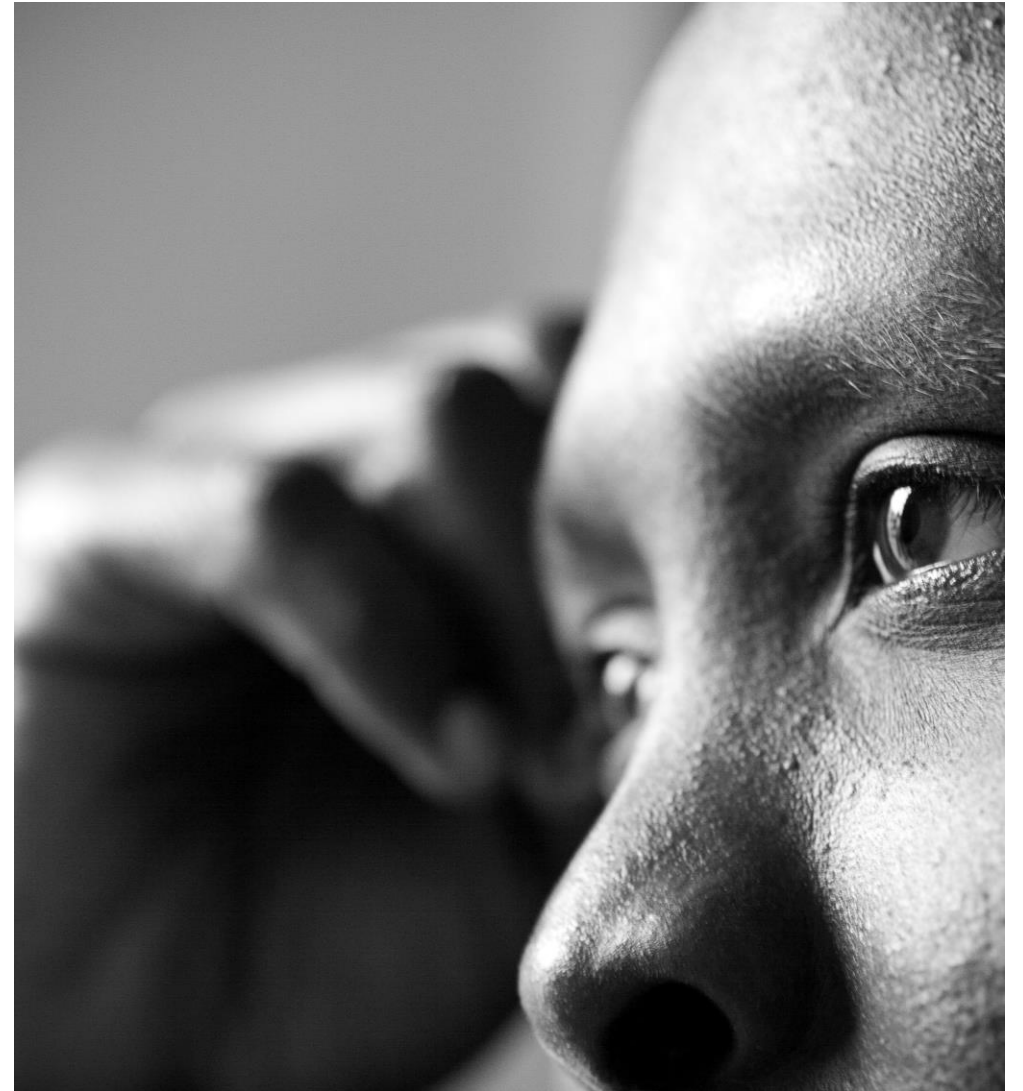
*Isännöinnin Laatu -tutkimus, Kiinteistöliitto ja Isännöintiliitto, syksy 2020.
Vastaajia 6010, hallitusten puheenjohtajia, jäseniä ja osakkaita.*

VIESTINTÄ ON HYVÄN ISÄNNÖINNIN KULMAKIVIA

- Ei riitä, että talousasiat hoidetaan taustalla hyvin.
- Niistä pitää osata myös kertoa selkeästi ja avoimesti hallitukselle ja osakkaille.
- Asiantuntijan rooliin kuuluu viestiä maallikoille heidän ymmärtämällään tavalla.

MITÄ OSAKKAAT HALUAVAT KUULLA?

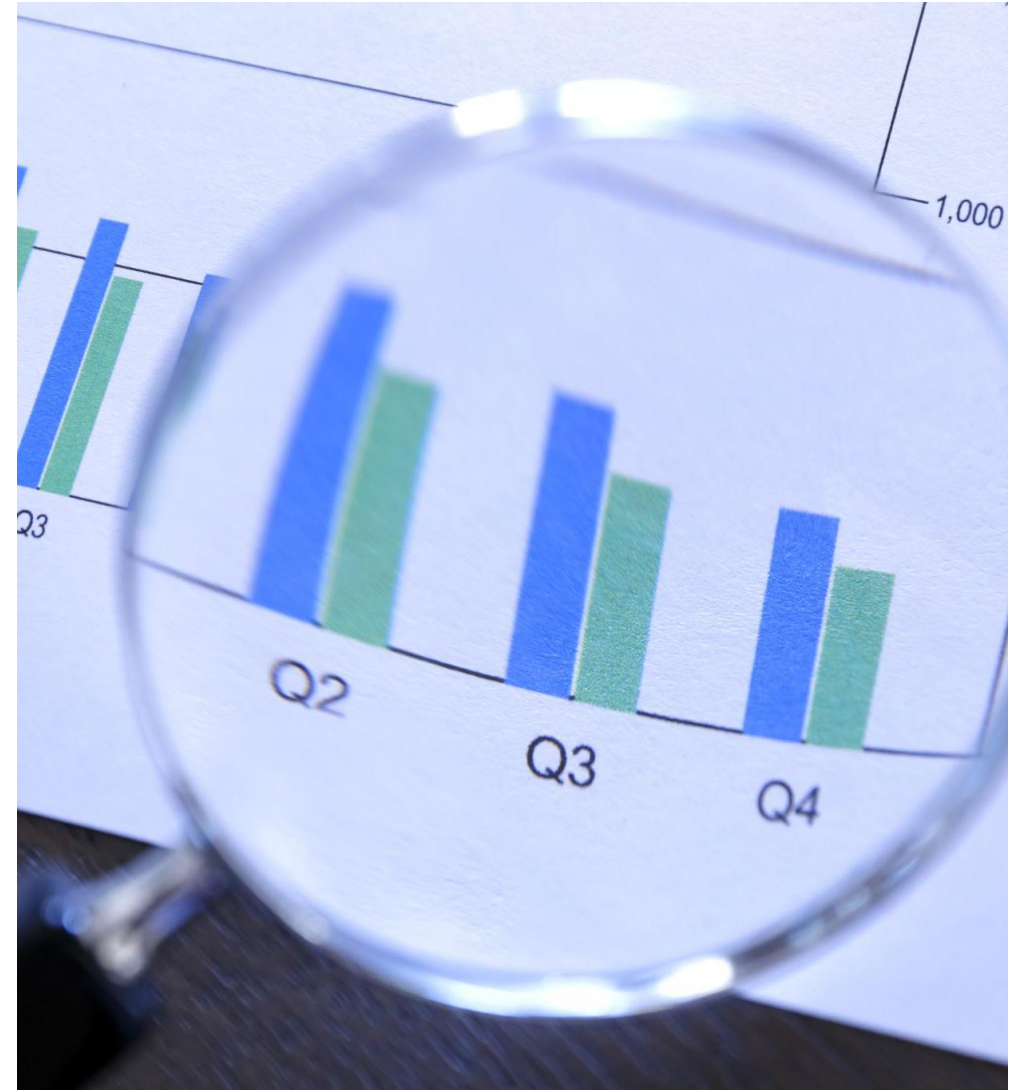
- Taloyhtiön talousasiat voivat tuntua vaikeilta. Siksi helpompaa voi olla kysyä kukkapenkeistä kuin taloudesta.
- Mielessä pyörii usein:
 - Riittävätkö minun rahani?
 - Onko minun omaisuuteni hyvässä, luotettavassa ja asiantuntevassa hoidossa?
 - Onko asumiseni turvattu myös tulevaisuudessa?
- Selkeällä talousviestinnällä voidaan vaikuttaa myös siihen, mitä osakkaat kysyvät!
 - Mitkä ovat yhtiökokouksen isoja päätöksiä?
 - Minkälaisia vaikutuksia investoinneilla on osakkaan kukkaraan/vastikkeisiin?
- Puhu ymmärrettävästi. Apuna esimerkiksi Viesti+ ja Asumisen tietopankki.



TALOUSViestintä voi HELPOTTAA TYÖTÄ MUUTENKIN

- Helpottaa osakkaiden valmistautumista yhtiökokoukseen
- Yhteydenottojen väheneminen
- Voi helpottaa hallitukseen houkuttelua
- Antaa taloyhtiöstä selkeän kuvan urakoitsijoille tarjouskilpailuissa, asunnonostajille, kiinteistönvälittäjille
- Yrityksen ja isännöitsijän oma asiantuntijuus tulee selkeämmin esille

*”Meillä on loistava isännöitsijä,
joka osaa kertoa asiat niin,
että mekin ymmärretään ne.”*





TOIMINTAKERTOMUKSESSA AVATAAN ASIOITA

- Toimintakertomukset ovat useimmiten suppeita.
- Lisää tietoa toimintakertomukseen
 - Hoitovastikkeen jakauma esimerkiksi graafina
 - Ylijäämän suositus, määrä ja käyttö / Alijäämän syy ja korjaus
 - Pääoma/rahoitusvastikkeen määrä ja tarkoitus
 - Mahdollisen tonttivastikkeen määrä ja korotukset
 - Lainat
 - Mihin lainat on otettu, lainamäärät, lainan päättymisen ym. perustiedot
 - Oman lainaosuuden laskeminen (suuntaa-antava summa)
 - Milloin lainan voi maksaa pois?
- Jäsenohje Mapissa:
<https://www.isannointiliitto.fi/jasenohjeet/jasenohje-toimintakertomus/>



KUNNOSSAPITOTARVESELVITYS VALMISTAA TULEVAAN

- Kertoo kiinteistön suunnitelmallisesti ylläpidosta ja tulevista korjauksista.
- Helpompi saada päätöksiä yhtiökokouksissa oikeaan aikaan.
- Kerro vähintään
 - suunnitellut vuodet ja suuntaa-antava hinta-arvio
 - rasitus per neliö/osake?
 - Osakas osaa valmistautua tuleviin kustannuksiin.
- Jäsenohje ja malleja Mapissa:
[https://www.isannointiliitto.fi/jasenohjeet/hallitukse
n-viiden-vuoden-kunnossapitotarveselvitys-ja-
tavoitteellinen-kiinteistohoito-ja-johtaminen/](https://www.isannointiliitto.fi/jasenohjeet/hallitukse
n-viiden-vuoden-kunnossapitotarveselvitys-ja-
tavoitteellinen-kiinteistohoito-ja-johtaminen/)



YHTIÖKOKOUS: ESITÄ ASIAT YMMÄRRETTÄVÄSTI

- Paperinippu sivuun – kerro tärkeimmät asiat PowerPointin avulla.
- Esitä talousasiat selkeästi esimerkiksi graafeina, taulukoina tms. Yksi asia per kalvo:
 - Hoitovastikkeen määrä ja jakauma
 - Korjaukset ja niihin käytetyt eurot
 - Yli-/alijäämät
 - Maksuvalmius
- Esitä myös muut tärkeät asiat, esim. energianseuranta.
- Joka vuosi voi kerrata, mitä rahastointi, asuintalovaraus ym. sanat tarkoittavat.
- Avaa termit ja kerro niin, että asukkaat ymmärtävät!
- Mallipohja Mapissa:
<https://www.isannointiliitto.fi/tuote/materiaalia-yhtiokokoukseen/>

ASTETTA ALEMMAS



Hyödynnä
materiaaleja:
[isannointiliitto.fi/
astettaalemmas](https://isannointiliitto.fi/astettaalemmas)



TALOUSViestintä MUULLOIN

- Yhtiökokousten välissä voi tulla tarvetta viestiä talousasioista
- Tänä syksynä jokaisessa taloyhtiössä on osakkaita, jotka miettivät taloyhtiön rahojen riittämistä
 - Sähkön ja lämmityksen hinnannousu
 - Korot
 - Inflaatio (erityisesti, jos urakoita)
 - Pitääkö periä ylimääräisiä vastikkeita?
 - Osakkaan/asukkaan mielessä: miten minun pitää varautua?
- Vaikka yhtiön talous olisi tosi hyvässä kunnossa ja huolta ei ole, tilanteesta kannattaa nyt viestiä.



TALOUSVIESTINTÄ HALLITUKSELLE

- Uuden hallituksen / hallituksen jäsenen perehdytys
 - Isännöintisopimus, muut keskeiset sopimukset
 - Tunnukset järjestelmiin
 - Sähköpostin otsikointi esim.
Tiedoksi/Vaatii toimenpiteitä/Päätösasia
- Tietääkö hallitus taloyhtiön taloustilanteen?
 - Mahdollisuus seurata itse taloudenpitoa
 - Taloustilanne aina hallituksen kokouksessa mukana
 - Talouden seuranta ja ennakointi
 - Vastiketilanne, tilin tilanne
 - Tulevat muut kulut, sähkö, lämmitys, korjaukset
- Kokousten päätteeksi kohta "Viestintä osakkaille":
Onko tarvetta viestiä taloustilanteesta tai muista asioista osakkaille/asukkaille?



MUISTA AINAKIN NÄMÄ

- Pidä taloyhtiö ajan tasalla taloustilanteesta – hallitus tiiviimmin, mutta osakkaatkin säännöllisesti.
- Yhtiökokous on talousviestinnän näytön paikka.
 - Hyödynnä toimintakertomusta laajemmin.
 - Esitä yhtiökokouksessa tärkeimmät asiat selkeästi graafeina tms. Käytä PowerPointia.
- Käytä kieltä, jonka jokainen ymmärtää.
- Aloita muutos vaikka yhdestä taloyhtiöstä!