

Taloyhtiön talouden tilan arviointi

– mitä taloyhtiöstä kannattaa huomioida asuntoa ostaessa?

Voit tehdä uuden kodin ostopäätöksen turvallisemmalla mielellä kun olet kartoittanut keskeiset asiat myös taloyhtiön talouden tilasta ja ymmärrät miten pitkäjänteisesti sitä on hoidettu.

Taloyhtiöt ovat elinkaaren eri vaiheissa. Niiden ylläpito on vaatinut ja tulee vaatimaan myös jatkossa erilaisia toimenpiteitä, jotka on hyvä tiedostaa ostopäätöstä tehtäessä ja tulevia asumiskuluja arvioitaessa. Laina-asiantuntijamme opastavat sinua mielellään asunnon ostoon liittyvissä kysymyksissä ja taloyhtiön talouden tilan arvioimisessa.

Taloyhtiöt ovat erilaisia ja voit käyttää tätä arviointimallia omana muistilistanasi tai ottaa vaikka esitäytettynä mukaan lainaneuvotteluun. Taloyhtiön talouden tilan arviointi perustuu taloyhtiön virallisiin dokumentteihin. Se ei poista tarvetta tarkastaa kohde ja pyytää kiinteistönvälittäjältä ja isännöitsijältä tarvittavia lisäselvityksiä.

Sisällysluettelo

1. Taloyhtiö ja asunto
2. Taloyhtiön keskeiset dokumentit
3. Isännöitsijäntodistus
4. Myyntiesite
5. Asunnon hinta ja tarvittava rahoitus
6. Taloyhtiön tilinpäätös
7. Yhtiövastike
8. Suunnitteilla olevat taloyhtiön remontit ja niiden rahoitus
9. Lisäksi

1. Taloyhtiö ja asunto

Taloyhtiön nimi ja osoite

Ostettava huoneisto/talo

2. Taloyhtiön keskeiset dokumentit

Perehdy taloyhtiön dokumentteihin huolellisesti ennen ostotarjouksen tekemistä.

Tästä kohteesta on käytettävissä seuraavat dokumentit (merkitse):

- Isännöitsijätodistus
 - Myyntiesite
 - Viimeisin tilinpäätös (sisältää tuloslaskelman ja taseen, toiminta- ja tilintarkastuskertomukset)
 - Vastikerahoituslaskelma
 - Talousarviovertailu
 - Kunnossapitotarveselvitys, suunnitelmat tehtävistä remonteista ja perusparannuksista, ml. kustannusarvio ja toteutusaikataulu
 - Kuntoarvio tai pitkän tähtäimen suunnitelma (PTS)
 - Yhtiöjärjestys
 - Asunnon pohjapiirustus
 - Asuinalueen kaavoitusilanne
 - Muu mitä?
-

3. Isännöitsijätodistus

Isännöitsijätodistus on virallinen asuntoon liittyvä todistus ja sellainen tarvitaan aina kun haetaan asuntolainaa (korkeintaan 3 kk vanha). Saat isännöitsijätodistuksen yleensä taloyhtiön isännöitsijältä.

Isännöitsijätodistuksessa on kerrottu mm.

- Taloyhtiön nimi ja osoite
- Huoneistoa koskevat tiedot (mm. myytävän asunnon viimeisin osakerekisteriin merkitty omistaja)
- Mitä korjauksia ja selvityksiä taloyhtiössä on tehty ja milloin
- Yhtiökokouksen päättämät tai muuten tiedossa olevat rakennuksen tai kiinteistön huomattavat korjaukset tai perusparannukset
- Yhtiövastikkeen määrä ja kohdistuuko ao. osakehuoneistoon maksamattomia vastikkeita
- Muut mahdolliset maksut ja käyttökorvaukset (esim. lämmin vesi/pesutupa/sauna/autopaikka)
- Taloyhtiön velat ja huoneistoon kohdistuvat lainaosuudet
- Huoneistoon tehdyt remontit
- Taloyhtiön energialuokka
- Osakkaan hallussa olevat autopaikat ja varastot
- Tietoja taloyhtiön omistamasta tai vuokraamasta tontista ja yhtiön rakennuksista

4. Myyntiesite

Kiinteistövälittäjän myyntiesitteeseen on koottu keskeiset tiedot myytävästä kohteesta. Pyydä myyntiesite kiinteistönvälittäjältä.

Huom. Myyntiesite sisältää myös myyjän luonnehdintoja ja arvioita asunnosta ja taloyhtiöstä.

5. Asunnon hinta ja tarvittava rahoitus

Asunnon myyntihinta eli kauppahinta on summa, jonka ostaja maksaa myyjälle.

- Asunnon myyntihinta €

Asunnon velaton hinta = kauppahinta + asunnon mahdollinen osuus taloyhtiön yhteisestä velasta

Velaton hinta kuvaa asunnosta maksettavaa kokonaishintaa, jonka perusteella mm. maksetaan varainsiirtovero.

- Asunnon velaton hinta €

Asuntoon kuuluvaa osuutta yhtiölainasta lyhennetään kuukausittain ns. rahoitus- tai pääomavastikkeella, mutta sen voi yleensä maksaa myös kerralla pois omistajan vaihdoksen yhteydessä. Tämä pitää tarkistaa ja sopia isännöitsijän kanssa etukäteen. Yhtiölainan korot eivät ole verotuksessasi vähennyskelpoisia kuten asuntolainan korot.

Myyntihinnan lisäksi tulee varautua myös muihin asunnon vaihtoon liittyviin kuluihin, kuten:

- Varainsiirtovero
(http://www.vero.fi/fi-FI/Henkilöasiakkaat/Maksaminen/Varainsiirtoveron_maksaminen)
- Taloyhtiöön lähivuosina suunnitellut korjaukset
- Remonttikulut
- Muuttokulut
- Lisäksi muuton yhteydessä on hyvä varautua tarvittaviin huonekalu-, kodinkone- yms. hankintoihin.
- Huomioi myös, että et ehkä pääse muuttamaan suoraan vanhasta asunnosta uuteen ja silloin joudut maksamaan kummankin asunnon kuluja samanaikaisesti.

Huom. Ostotarjous on aina sitova ellei toisin ole nimenomaisesti sovittu. Jos ostaja ei halua tai voi ostaa asuntoa, joutuu hän maksamaan myyjälle ostotarjouksessa mainitun korvauksen tai käsirahan. Jos ostotarjousta ei ole tarkoitus antaa sitovana, tulee tästä aina ottaa kirjallinen maininta ostotarjoukseen.

6. Taloyhtiön tilinpäätös

Ota etukäteen selvää, millaisesta taloyhtiöstä olet asuntoa ostamassa. Tilinpäätös, tuloslaskelma, vastikerahoituslaskelma ja tase kertovat taloyhtiön taloudellisen tilanteen.

Tuloslaskelmasta selviää asunto-osakeyhtiön tilikauden tulot ja menot.

- Tuottoina esitetään maksetut yhtiövastikkeet, vuokrat ja käyttökorvaukset (sähkö, vesi tms.).
- Tilikaudelle kohdistuneet menot käsittävät esimerkiksi taloyhtiön henkilöstö-, käyttö- ja huolto-, siivous- ja lämmityskulut.
- Poistot kuvastavat rakennusten ja laitteiden kulumista.

Käytännössä taloyhtiöissä poistot tehdään siten, että taloyhtiön tilikauden tulos on nolla tai negatiivinen (alijäämäinen). Positiivista (ylijäämäistä) tulosta vältetään, jottei jouduta maksamaan tuloeroa. Jos tulos on reilusti alijäämäinen ja tähän ei ilmene syytä toimintakertomuksesta, kannattaa asia selvittää isännöitsijältä.

Tase kuvastaa taloyhtiön omaisuutta ja varoja sekä miten ne on rahoitettu omalla pääomalla ja velalla.

- Taseeseen kirjatut rahastot ovat esimerkiksi tuleviin kohteisiin ennalta kerättyjä korjausvastikkeita tai pankkilainalla toteutettuja peruskorjauksia.
- Taloyhtiöllä on tyypillisesti velkaa taloyhtiön perustamisesta sekä korjausten rahoittamisesta. Osakkaat lyhentävät taloyhtiön velkaa pääoma- tai rahoitusvastikkeen muodossa.

Huomaa, että velaton yhtiö ei automaattisesti tarkoita, että taloa olisi hoidettu hyvin. Uudessa yhtiössä saat-
taa olla rakennusaikaista lainaa. Myöhemmin kiinteistön ylläpitoon kuuluvat isommat korjaukset tehdään yleensä pankkilainalla.

Selvitä kuukausittainen lyhennys (rahoitusvastike) ja koska laina on kokonaisuudessaan maksettu takaisin. Huomaa, että korkokustannusten nousu näkyy sekä oman asuntolainan koroissa että kasvaneina rahoitusvastikkeina tai niiden pidempinä maksuaikoina.

Taloyhtiölainojen kokonaismäärä €

Asunnon osuus taloyhtiön veloista €

Vastikerahoituslaskelman tarkoituksena on varmistaa, että kerätyllä vastikkeella on katettu vain siihen liittyviä menoja. Laskelma on tehtävä, jos hoitovastikkeen lisäksi kerätään esimerkiksi rahoitusvastiketta. Taloyhtiössä olisi hyvä olla tasainen hoitovastike ja monesti halutaan pitää pientä puskuria yllättävien menojen varalle, esimerkiksi 2–3 kuukauden hoitovastikkeita vastaavaa määrää. Jos vastikerahoituslaskelma on selkeästi alijäämäinen, hoitovastike on mahdollisesti mitoitettu liian pieneksi suhteessa yhtiön kuluihin ja hoitovastiketta tällöin joudutaan jossain kohtaa nostamaan.

Toimintakertomus täydentää tilinpäätöstä. Se sisältää tilikauden olennaiset tapahtumat, kuten esimerkiksi kulutustiedot, tehdyt ja tulevat kunnossapito- ja uudistustoimet, hankelaskelmat, hallituksen jäsenet ja tilin- tai toiminnantarkastajat sekä mahdolliset vahinkotapahtumat ja oikeudenkäynnit. Lisäksi toimintakertomuksessa on annettava tiedot talousarvion toteutumisesta.

Toimintakertomuksessa ilmoitetaan tiedot toiminnoista, joilla on merkittäviä kustannusvaikutuksia. Tällaisia ovat tulevat suurehkot korjaus- ja uudistushankkeet. Toimintakertomuksessa on ilmoitettava myös hallituksen esitys tilikauden tulosta koskeviksi toimenpiteiksi.

Tilintarkastuskertomuksen laatii tilintarkastaja. Pienissä taloyhtiöissä voi olla tilintarkastajan sijaan toiminnantarkastaja. Kertomuksessa on lausunto seuraavista asioista:

- Onko tilinpäätöksen laatimisessa noudatettu kirjanpitolakia ja muita säädöksiä
- Onko tilinpäätöksessä riittävät ja oikeat yhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta
- Tilinpäätöksen vahvistamisesta
- Taloyhtiön tuloksen käsittelystä ja vastuuvapaudesta.

7. Yhtiövastike

Yhtiövastike = hoitovastike + rahoitusvastike + muut vastikkeet. Asunnon omistaja maksaa yhtiövastikkeen taloyhtiölle kuukausittain. Vastikkeiden lisäksi taloyhtiöissä kerätään käyttömaksuja esim. vesimaksu, sauna, pesutupa, autopaikka yms.

Maksettavat vastikkeet ja käyttömaksut yhteensä €/kk

Hoitovastike: hoitovastikkeella katetaan taloyhtiön kiinteistönhuollon kustannukset, yhteistilojen sähkölasku, jätehuolto, kiinteistövero ja kiinteistön vakuutus.

Hoitovastikkeen määrä €/kk

Ostettavan huoneiston pinta-ala m²

Hoitovastike / m² €/m²

Huomaa, että edullinen yhtiövastike ei välttämättä ole sama kuin hyvä taloyhtiö. Hoitovastikkeen määrää kannattaa verrata vastaavien asuinrakennusten keskimääräisiin hoitokuluihin ja ylläpitoon. Keskimääräiset kerrostaloasunto-osakeyhtiöiden hoitovastikkeet olivat vuonna 2017 koko Suomessa 3,96€/m²/kk, esim 70m² = noin 277,20€/kk. Rivitaloissa keskimääräiset hoitovastikkeet olivat 2,87€/m²/kk, esim 90m² = noin 258,30€/kk. [Lähde: Tilastokeskus] Mikäli hoitovastike on poikkeuksellisen pieni tai suuri, on hyvä selvittää siihen syy ennen ostopäätöksen tekoa.

Rahoitusvastike: rahoitus- eli pääomavastikkeella lyhennetään osakkaan osuutta taloyhtiön velasta.

Rahoitusvastikkeen määrä €/kk

Muu vastike (esimerkiksi korjausvastike) €/kk

Vastikesaamiset

Onko ostettavasta asunnosta maksamattomia vastikkeita? €

8. Suunnitteilla olevat taloyhtiön remontit ja niiden rahoitus

Taloa pitää hoitaa jatkuvasti. Elinkaaren eri vaiheissa tarvitaan erilaisia korjauksia, jotka vaikuttavat asumiskustannuksiin ja ne kannattaa ottaa huomioon jo rahoituksen suunnittelussa.

Pyydä nähtäväksi taloyhtiön kunnossapitotarvesuunnitelma ja pitkän tähtäimen suunnitelma (PTS), jotta saat kokonaiskuvan kiinteistön kunnosta ja taloyhtiön tulevista remontoititarpeista, niiden ajankohdista ja kustannuksista.

Kunnossapitotarvesuunnitelma on hallituksen näkemys korjaustarpeista viiden vuoden aikana ja se tulee esittää vuosittain varsinaisessa yhtiökokouksessa. Huomaa, että taloyhtiö voi joutua tekemään myös yllättäviä korjauksia, joita ei ole merkitty korjaussuunnitelmiin.

Selvitä asunnon ostoa harkitessasi myös taloyhtiön muiden tilojen kunto, kuten taloyhtiön pesutupa, saunat ja autotallit. Tämä kannattaa tehdä vaikka niitä ei itse käyttäisi tai ne eivät olisi edes käytettävissä, koska tyyppillisesti näiden tilojen korjauskustannukset jyvitetään kaikille osakkaille.

Taloyhtiöt voivat varautua tuleviin peruskorjauksiin säästämällä etukäteen, vaikka lopulliset kustannukset eivät vielä olisi tiedossa. Ennakkoon säästäminen on perusteltua etenkin suurissa peruskorjaushankkeissa, koska tällä tavoin pienennetään taloyhtiön rahoitustarvetta ja samalla kaikki osakkaat varautuvat omassa taloudessaan nouseviin asumiskustannuksiin.

Tulevien remonttien kokonaiskustannusarvio (jos tiedossa)	<input type="text"/>	€
Ostettavan huoneiston osuus remonteista	<input type="text"/>	€
ja/tai vaikutus yhtiövastikkeeseen	<input type="text"/>	€/kk

Tulevien peruskorjausten ja remonttien rahoitus (jos on päätetty/tiedossa):

- Taloyhtiössä ei ole tulossa merkittäviä remontteja, joten niihin ei ole varauduttu etukäteen
- Taloyhtiö kerää esim. 2–3 kk vastikkeita vastaavaa määrää puskuriksi yllättäviä menoja varten
- Taloyhtiöllä on luotollinen tili äkillisten menojen rahoitukseen
- Remontit rahoitetaan ensisijassa pankkilainalla
- Taloyhtiö on kerännyt rahaa etukäteen tulevia remontteja varten esimerkiksi korjausvastikkeena (paljonko on ostettavan asunnon säästämä määrä, tulee ostajan hyödyksi)
- Taloyhtiön omaisuuden myynti tai lisärakentaminen
- Muu tapa, mikä?

9. Lisäksi

Taloyhtiön hallinto ja kunnossapito

Muista, että taloyhtiössä sinä olet yksi osakas ja voit osaltasi vaikuttaa asioiden hoitoon jatkossa. Taloyhtiön hallinnon järjestämisessä keskeisiä tekijöitä ovat yhtiökokoukset, taloyhtiön hallitus, vastuunalainen isännöitsijä, tilin- tai toiminnantarkastaja sekä mahdollinen huoltoyhtiö tai talonmies. Taloyhtiössä hyvä hallinto on tärkeää asuntojen arvon säilyttämiseksi ja sujuvan päätöksenteon varmistamiseksi.

Etenkin pienissä taloyhtiöissä tyypillisesti osa tehtävissä tehdään itse tai talkoilla. Tällä säästetään hoitovastikkeissa, toisaalta se vaatii osakkailta sitoutumista yhteisten tehtävien suorittamiseen.

- Taloyhtiöllä on ammatti-isännöitsijä
- Isännöitsijä on ei-ammattilainen, taloyhtiön osakas
- Taloyhtiö käyttää huoltoyhtiötä (tai talonmies)
- Taloyhtiön kirjanpidon ja tilintarkastuksen tekee isännöitsijäntoimisto, tilitoimisto tai vastaava
- Osa tehtävistä tehdään talkootöinä, mitä?

Tontin omistus

Mikä on tontin omistusmuoto: vuokra- vai oma tontti?

Jos vuokratontti, koska vuokra-aika päättyy?

Jos taloyhtiö sijaitsee vuokratontilla, se nostaa hoitovastiketta. Vuokra-ajan päättyessä vuokra saattaa nousta, mikä puolestaan näkyy hoitovastikkeen korotuspaineena.

Energiatodistus

Energiatodistuksen avulla on mahdollista vertailla rakennusten energiatehokkuutta ja se perustuu rakennuksen ominaisuuksiin, joten asukkaiden energiankulutustottumukset eivät vaikuta energialuokkaan. Todistuksessa otetaan huomioon muun muassa eristys, ikkunat, ilmanvaihto ja lämmitys.

Energiatehokkuusluokan avulla kuvataan rakennuksen kokonaisenergian kulutusta asteikolla A-G.

Vakuutukset

Taloyhtiöllä on hyvä olla kiinteistön täysarvovakuutus ja hallinnon vastuuvakuutus. Tämän lisäksi osakkaan tulee huolehtia omasta vakuutusturvastaan esimerkiksi ottamalla laaja kotivakuutus sekä yksityishenkilön vastuu- ja oikeusturvavakuutus. Kannattaa varmistaa vakuutusturvan taso ja kattavuus omasta vakuutusyhtiöstä.

Taloyhtiön ilmapiiri ja päätöksenteko

Lisäksi on hyvä kysyä isännöitsijältä tai vaikkapa taloyhtiön asukkailta, millainen ilmapiiri on taloyhtiössä. Kiinnostava tieto voi olla myös omistajuuden keskittyminen jollekin ryhmälle tai millainen on taloyhtiön asukasprofiili, kuten paljonko taloyhtiössä asuu alkuperäisiä osakkaita. Näillä seikoilla saattaa olla merkitystä taloyhtiön asioista ja esimerkiksi tulevista remonteista päätettäessä.

Tässä on käyty läpi keskeiset asiat taloyhtiön talouden arvioimiseksi ja toivomme, että tämä arvio auttaa sinua tekemään ostopäätöksen ja löytämään juuri sinulle sopivan uuden kodin.