

Kehitystoimenpiteitä harkiten!

AKHA:n opinto- ja messuristeilyn avaus 27.11.2021

Reijo Savolainen

reijop.savolainen@saunalahti.fi

Puhelin 0400 409782

Neljä tiivistettyä teemaa

- Strategia taloyhtiössä – teoriaa vai käytäntöä?
- Johtopäätöksiä perusparannuskokemuksistani
- Johtopäätöksiä kokemuksistani hallitustyössä
- Johtopäätöksiä tilintarkastuskokemuksistani

Mitä taloyhtiön strategia tarkoittaa?

- Strategia = tavoitesuunnitelma
- Strategia = tapa toimia tavoitteellisesti
- Terveen järjen käyttöä ennakoivasti
- Mahdollisuutta selvittää muuttuvassa ympäristössä osakkeenomistajien kannalta parhailla tuloksilla, jotka mitataan arvojen pohjalta
- Tavoitteita ja niiden toteutustapoja
- Strategiassa tehdään valintoja vaihtoehdoista esimerkiksi rakennuksen ja asumisen tason tai investointien suhteen (Taloyhtiön hyvä hallintotapa-suositus)

Miksi strategiaa?

- Talot elävät ja ikääntyvät elinkaarellaan
- Tarpeet ja arvot vaihtelevat ja muuttuvat
- Satunnaisten päätösten ja toimenpiteiden välttämiseksi ja johdonmukaisen, systemaattisen kehittämisen ja investoimisen varmistamiseksi

Taloyhtiön tilannekuva

- Tekninen ja taloudellinen kunto, kilpailuasema ja maine markkinoilla
- Kohteen elinkaaritilanne, tekninen korjaustarve, perusparannustarve
- Riskit
- Taloyhtiön arvot
- Heikkoudet ja vahvuudet, uhat ja mahdollisuudet
- Mitä osakkaat haluavat

Taloyhtiön strategia = tavoitesuunnitelma

- Tilannekuvan rakentamisen jälkeen tai sen aikana rakennetaan strategia
- Strategia edellyttää konkreettisia tavoitteita ja merkitsee toimenpiteitä, joilla tavoitteisiin päästään
- Strategian tärkeimmät osat ovat tilannekuvauksen ja arvojen kuvauksen lisäksi erityisesti visio ja sen saavuttamiseksi tarvittavien toimenpiteiden kuvaus osa-alueittain

Taloyhtiön visio

- Millainen taloyhtiö haluaa olla tulevaisuudessa esimerkiksi vuonna 2030
- Missä tilassa ja missä kunnossa taloyhtiön kiinteistö on tavoiteajankohtana?
- Visio kannattaa pilkkoa myös osatavoitteisiin

Miten visioon päästään

- Visiolla on merkitystä vain, jos myös toimenpiteet (strategia) miten visiotavoitteeseen päästään, on määritelty
- Toimenpiteiden tulee olla konkreettisia ja realistisia (kuten visionkin)

Strategiset toimenpiteet

- Arvojen toteuttamiseksi esim. jalan jäljen osalta
- Huollon osalta
- Kunnossapidon osalta
- Perusparantamisen osalta
- Asumisviihtyvyyden osalta
- Isännöinnin osalta
- Riskien hallinnan osalta
- Hallinnon ja isännöinnin osalta
- Strategia **muuttuu teoriasta käytännöksi** em. toimenpiteiden ja strategian vuosittaisten hallitus- ja yhtiökokouskäsitteilyjen kautta

Kokemukset ja virheet tulee ottaa opiksi!

- Perusparannushankkeista, hallitustyöskentelystä ja tilintarkastuksesta olen koonnut kokemusta ja elämyksiä yli 40 vuodelta
- Seuraavaksi muutamia johtopäätöksiä eletystä ja koetusta kultakin osa-alueelta

Johtopäätöksiäni perusparannus- kokemusteni pohjalta

- Ilman strategiaa ja siihen pohjautuvaa hankesuunnittelua perusparannushankkeet ovat hätäisiä, lyhyen tähtäyksen satunnaissuorituksia
- Suunnitteluun pitää panostaa ja siihen pitää löytää kokeneet resurssit, mutta suunnittelijalle pitää antaa oikeat tavoitteet eli ammattitaitoinen suunnittelija on hyvä renki, mutta huono isäntä
- Huono suunnittelu maksetaan kalliisti lisä- ja muutostöissä
- Hankkeen talous täytyy varmistaa suunnitteluvaiheessa ns. varman päälle ja yhtiökokouksen täytyy antaa hallitukselle riittävästi pelivaraa

Johtopäätöksiäni perusparannus- kokemusteni pohjalta

- Hankkeen työmaavalvontaan pitää panostaa, taloyhtiön osakkaille ei saa antaa suoraa valvojan roolia, koska siitä seuraa kaos. Valvojan on silti kuultava osakkaita ja asukkaita, mutta lähinnä työmaakokouspuskurin kautta
- Jos taloyhtiössä on huono ilmapiiri, huonosti valmisteltu hanke ja täpärä yhtiökokouspäätös johtaa eripuraan hankkeen aikana ja sen jälkeen ehkä myös käräjille
- Taloyhtiöiden perusparannushankkeissa pitää välttää osakkaiden omia erityisratkaisuja ja lisätöitä, koska yhtiön ja osakkaiden rajapintaan liittyy riskejä mm. aikataulusyistä
- Urakkakilpailun pitää olla todellinen kilpailu
- Hankkeella tulee olla yhtiön puolesta osaava vetäjä
- Hanketta ei saa ottaa raakana vastaan, mutta toisaalta metsä pitää nähdä puilta. Pöytäkirjojen ja vikalistojen pitää olla selkeitä

Johtopäätöksiäni hallitus- kokemusteni pohjalta

- Uuden hallituksen on aluksi kerrattava strategia tai sen puuttuessa aloitettava sen laadintatoimenpiteet, vähintäänkin hahmoteltava taloyhtiön tilannekuvaa ja sen pohjalta tavoitteita ja toimenpiteitä. Toki vahvistettua talousarviota unohtamatta.
- Hallituksen tulee opiskella ja toteuttaahyvää hallintotapaa
- Hyvä hallitus kokoontuu enemmän kuin kaksi kertaa vuodessa. Hyvällä hallituksella on soiva vuosikello

Johtopäätöksiäni hallitus- kokemusteni pohjalta

- Hallituksen jäsenten pitää muistaa, että he ovat hallituksessa ajamassa yhtiön etua, ei omaansa. Tämä saattaa unohtua erityisesti perusparannushankkeissa.
- Hallituksen kokouksiin tulee valmistautua ja hallituksen tulee vaatia isännöitsijältä korkeatasoista valmistelua
- Hallitustyöskentelyn taso ratkaisee pitkälti taloyhtiön tulevaisuuden

Johtopäätöksiäni tilintarkastus- kokemusteni pohjalta

- Hallitusten kokousten pöytäkirjojen taso on usein ala-arvoinen. Päätökset ovat epäselviä ja liitteet eivät ole systemaattisesti numeroituja ja ne ovat hukkuneet jo tilikauden aikana
- Perusparannushankkeen yhtiökokoukseen tuodun aineiston tulee olla selkeä. On tapauksia, että urakkahinta on muuttunut yhtiökokouksen jälkeen ja silti on jatkettu ilman ylimääräistä yhtiökokousta

Johtopäätöksiäni tilintarkastus- kokemusteni pohjalta

- Hallituksen kunnossapitotarveselvitys ei ole suunnitelma. Se annetaan yhtiökokoukselle tiedoksi eikä sitä hyväksytä tai hylätä. Se ei sinänsä anna valtuuksia hallitukselle.
- Hoitovastikkeita ja pääomavastikkeita on käsiteltävä visusti erillään, mutta valitettavan usein niiden kanssa sekoillaan.
- Toimintakertomus ja tilinpäätös on yhtiön käyntikortti, ja tärkeää informaatiota osakkaille ja sidosryhmille, mutta erityisesti toimintakertomus on valitettavan usein sekava, huonoa Suomea ja sekavia lyhenteitä täynnä
- Erityisesti perusparannushanke, sen sisältö ja kustannukset on tuotava toimintakertomuksessa selkeästi esiin.

**KIITOKSET JA
ANTOISAA RISTEILYPÄIVÄÄ!**