



Taloyhtiöstrategia

As. Oy Teidän talo

Osakaskyselyn tuloksia

Taustatietoja ja yhtiön rakenne

Vastausprosentti oli 84 %

Yksi 21:stä vastaajasta ei asunut itse omistamassaan asunnossa

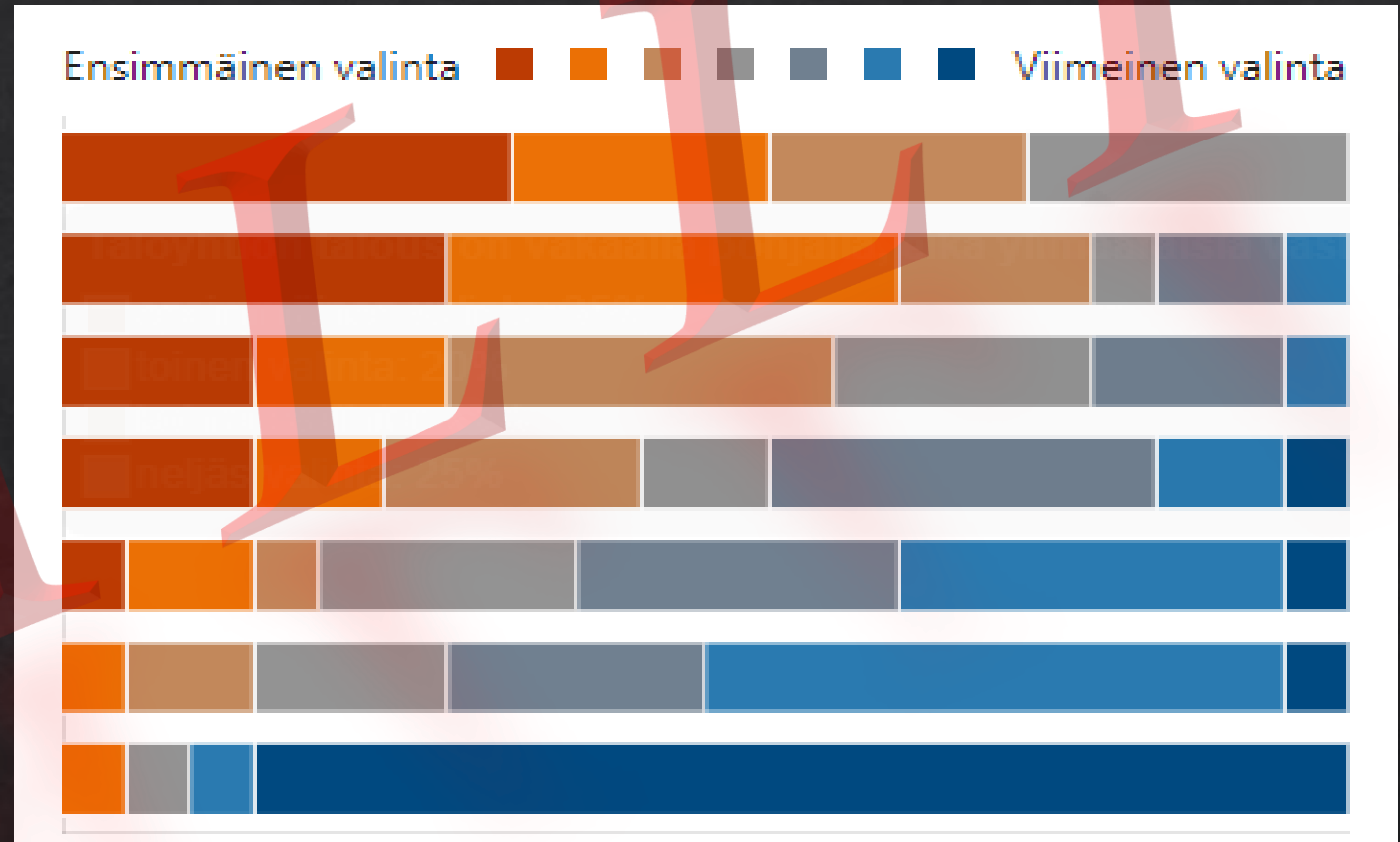
Yhtiön asunnot voi karkeasti jakaa puoliksi kaksin asujiin sekä 3 tai useamman asukkaan asuntoihin. Muutamassa asunnossa on yksi asukas

Yhtiön asukkaista 29 % on alle 15 vuotiaita ja 29 % on 36 - 49 vuotiaita

Keskimääräinen vastaus sille, että osakas omistaa asuntonsa viiden vuoden kulutta oli 7,35 asteikolla 0 - 10

Mielipiteitä

- ◇ Talous on vakaalla pohjalla
- ◇ Remontit tehdään suunnitellusti
- ◇ Yleisilme näyttää siistiltä ja laadukkaalta
- ◇ Turvallisuuden tunne
- ◇ Ulkoalueiden hoito
- ◇ Yleinen siisteys
- ◇ Yhteinen ajanvietto



Yhteenveto

1

Osakkaiden tahto olisi tehdä tarvittavat remontit ja korjaukset suunnitellusti ja ennakoidusti sekä pitää yhtiön talous sellaisella tasolla, ettei osakkaille tulisi taloudellisia yllätyksiä.

2

Tämän jälkeen halutaan, että julkisivujen yleisilme näyttää hyvältä ja yhtiön alueella on turvallista.

3

Vähiten merkityksellisenä vastaajat pitivät ulkoalueiden hoitoa, yleistä siisteyttä sekä yhtiön järjestämiä puitteita yhteiseen ajanviettoon.

Nykytilanne

yleisilme, talous ja turvallisuus

Vastaajista

- ◇ 60 % mielestä taloyhtiön julkisivu ja yleisilme ei ole siistin ja laadukkaan näköinen
- ◇ 70 % mielestä ulkoalueet on hyvin hoidettu
- ◇ 80 % mielestä yhteiskäyttötilat on riittävät
- ◇ 75 % kokee olonsa turvalliseksi yhtiön alueilla.
- ◇ 71 % mielestä yhtiön talous tulisi olla sillä tasolla, että kaikki korjaukset ja osa remonteista voitaisi rahoittaa ilman taloyhtiölle otettavaa lainaa

Kuukausittain maksettavaa vastiketta

- ◇ Pitäisi laskea 35 % mielestä
- ◇ Pitää ennallaan 20 % mielestä
- ◇ Voisi nostaa 45 % mielestä

Remontit, korjaukset ja parannukset

- ◇ 83 % heistä, kenen mielestä yhtiön julkisivu ja yleisilme ei näytä siistiltä ja laadukkaalta, haluaisi yleisilmettä parannettavan
- ◇ 70 % heistä hyväksyisi hoitovastikkeen nousun jos toimenpiteitä tehtäisiin julkisivun parantamiseksi
- ◇ 67 % vastanneista oli sitä mieltä, että yhtiössä tehdyt remontit olisi tehty kiireellä tai ainakin osin suunnittelemattomasti
- ◇ 95 % mielestä tulevat remontit tulisi tehdä suunnitellusti ja ennakoiden
- ◇ Selkeä enemmistö on sitä mieltä, että yhtiön tulisi ajatella remonteissa energiansäästöä tulevaisuudessa ja 75 % olisi valmiita maksamaan remonteista enemmän, jos ne parantavat yhtiön energiatehokkuutta ja ekologisuutta

Yhteenveto

Pääsääntöisesti osakkaat asuvat yhtiössä itse ja ovat aikeissa pitää asuntonsa vielä useamman vuoden ajan.

Osakkaat haluavat pitää yhtiön teknisestä kunnosta huolta suunnitelmallisesti sekä panostaa yhtiön yleisilmeeseen ja energiakustannusten pienentämiseen.

Enemmistö osakkaista ovat valmiita sijoittamaan rahaa edellä mainittuihin seikkoihin ja hyväksyvät maltillisen vastikkeen korottamisen.

Prioriteetit

1. Talous vakaaksi
 - > vastikkeita nostettava
2. Yhtiön toiminta suunnitelmallista
 - > tarvittavat kuntokartoitukset ja PTS kuntoon
3. Yhtiön yleisilmettä parannettava
 - > panostuksia julkisivujen kuntoon ja puhtauteen sekä yleisten alueiden kunnossapitoon
 - Yksi isompi laina vai vähän kerrallaan?
4. Energiatehokkuus
 - > huomioitava tulevilla remonteissa ja selvityksissä

Talous

- ◆ Vastikerahoituslaskelman hoitovastikejäämä oli 2022 tilinpäätöksessä 5 193,24 €.
- ◆ Hoitovastikekertymä yhtiölle kuukaudessa on noin 9 655,80 €.
- ◆ Yhtiöllä on hoitolainaa 25 000 €, koska vastikevaroja ei ole.
- ◆ Ensisijainen tavoite on päästä eroon hoitolainasta ja sen jälkeen tulee vastikevaroja kerätä siten, että vastikerahoituslaskelman hoitovastikejäämä tulisi olemaan noin 30 000 -40 000 €. Tämä vastaisi noin 4 – 5 kk vastikekertymää. Tämä rahamäärä mahdollistaisi osakkaiden tahdon siitä, että akuutteja sekä pienempiä suunnitelmallisia korjauksia voitaisi tehdä kassavaroin.
- ◆ Tavoitteeseen pääseminen 3 vuodessa tarkoittaa käytännössä sitä, että vuodessa tulisi tehdä noin 18 000 € voittoa.
 - ◆ 18 000 € voittoa per vuosi, tarkoittaisi kulujen pysyessä ennallaan, että korjauksiin olisi vuodessa käytettävissä noin 4 000 €.
 - ◆ Jos tavoitteeseen pyritään pääsemään 5 vuodessa, kulujen pysyessä ennallaan olisi korjausbudjetti noin 11 000 €
 - ◆ Mikäli korjauksia tehdään hoitovastikevaroin enemmän, on myös tuloja kasvatettava = vastiketta korotettava edelleen.

Suunnitelmallisuus

- ◇ Yhtiön hallituksen on käytävä tehty kuntoarviot läpi.
- ◇ Mikäli kuntoarvioissa ilmenee oleellisia puutteita tai selvitykset ovat vanhentuneita, on näiltä osin teetettävä lisää selvityksiä tai päivitettävä olemassa olevia.
- ◇ Hallituksen on laadittava PTS ajan tasalle, perustuen ammattilaisten tekemiin selvityksiin yhtiön laitteiden ja rakenteiden osalta.
- ◇ Yhtiökokouksen on valvottava, että PTS mukaisia suunniteltuja töitä myös suoritetaan.

Yhtiön yleisilme

- ◇ Hallituksen on selvitettävä, mitä toimenpiteitä yhtiön julkisivun ja yleisilmeen ehostus vaatisi.
- ◇ Samalla selvitettävä julkisivujen tekninen kunto ja mahdolliset synergia hyödyt, jos tarve isommalle remontille.

Energiatehokkuus

- ◇ Tulevia remontteja suunnitellessa tulee ottaa huomioon mahdollisuudet energiatehokkuuden parantamiseksi.
- ◇ Selvitettävä lämmitysjärjestelmän vaihtamista energia-/kustannustehokkaampaan vaihtoehtoon.
- ◇ Selvitettävä myös muita mahdollisia energiaa ja kustannuksia säästäviä uudistuskohteita.

Seuranta

Talous:

- ◇ Tilinpäätöksessä vastikekertymän tulee kasvaa siten, että tavoite saavutetaan XX vuoden kuluessa.
- ◇ Jokainen vuosi on oltava voitollinen.
- ◇ Talousarvion laadinta tukemaan tavoitetta.

Suunnitelmallisuus:

- ◇ Yhtiökokouksessa esiteltävä PTS tulee kattaa suunnitellut remontit ja sen on perustuttava asiantuntijan arvioon.

Julkisivu ja yleisilme:

- ◇ Tulosten on parannuttava yleisilmeen osalta seuraavassa kyselyssä.
- ◇ Seuraavan kyselyn arvioitu ajankohta on 2-3 vuoden kuluttua.

Jatkuvuus

Tavoitteena on, että yhtiökokous hyväksyisi tämän strategian ja hallituksen tulee edistää strategian kärki teemoja. Hallitus päivittää strategiaa vuosittain ja tämä tultaisiin käsittelemään yhtiökokouksessa vuosittain. Strategian hyväksynnän jälkeen yhtiön hallitus olettaisi osakkaiden olevan sitoutuneita osaltaan tekemään jatkossa päätöksiä, mitkä perustuvat tämän strategian pääkohtien parantamiseen.

Toisaalta tällä strategialla on myös tarkoitus kirkastaa nykyisille osakkaille sekä mahdollisille tuleville osakkaille taloyhtiön osakkaiden tahtotila yhtiön kehityksestä, niin teknisellä, kuin taloudellisella puolella, sekä antaa käsitys siitä, miltä yhtiön tulevaisuus näyttää.