

AS. OY ESIMERKIN STRATEGIA

Todellinen olemassa oleva strategia vuodelta 2018

Reijo Savolainen, reijop.savolainen@saunalahti.fi, puh. 0400 409782
1.9.2019

∞ Vuoden 2018 tilannekuva ja vuosien 2018-2025 toiminnan suuntaviivat ∞

∞ Tämän strategian on laatinut yhtiön hallitus päivittämällä vuonna 2016 laaditun strategian ∞

∞ Päivityksessä on otettu huomioon maaliskuussa 2018 toteutetun asukaskyselyn tulokset ∞

1. Lähtökohdat

Asuntoyhtiö omistaa kerrostalon pienehkön kaupungin keskustassa puiston reunalla. Talo on valmistunut vuonna 2003. Talossa 29 asuntoa, joiden huoneistoala on 1950 m². Talon kellarissa olevassa autohallissa on 30 osakeomisteista autopaikkaa. Muutama asunto toimii vuokra-asuntoina.

Yhtiön talossa ja piha-alueella on toteutettu systemaattisesti kunnossapito- ja kehitystoimenpiteitä. Talon asukasmäärä on pysynyt koko ajan pienenä ja vuonna 2017 asukasmäärä oli keskimäärin 41 eli 1,5 asukasta/huoneisto. Asukkaat ovat varsin iäkkäitä ja lapsia talossa ei juuri ole.

Osakasmuutoksia yhtiössä on tapahtunut erittäin vähän.

Asukkaille ja osakkaille kohdennetulla kyselyllä kartoitettiin maaliskuussa 2018 asumistyytyväisyyttä ja mielipiteitä yhtiön, talon ja asumisen kehittämistä. Tässä strategiassa on hyödynnetty kyselyn tuloksia. Strategia pohjautuu edellisen strategian ja kyselyn lisäksi suurelta osin yhtiön hallituksen kokemuksiin ja näkemyksiin. Hallituksen jäsenistä enemmistö on toiminut hallituksessa yhtiön koko elinkaaren ajan. Tässä strategiassa ei ole oleellisia muutoksia edelliseen nähden.

2. Analyysia asuntoyhtiöstä

Vahvuudet

Erinomainen sijainti

Kokonaisuutena hyvin rakennettu kiinteistö

Hyvä äänieristys

Hallitukseen löytynyt osaamista ja innostusta

Asukkaat viihtyvät hyvin

Hallinto, isännöinti, huolto ja siivous toimivat hyvin

Talossa hyvä ilmapiiri, asukkaat ystävällisiä ja auttavaisia

Talousnäkökulmaa arvostetaan

Osukkaat kehitysmyönteisiä

Pohjoispäädyn piha-alue edustava ja viihtyisä

Toteutetut kehitystoimenpiteet

Asuminen koetaan turvalliseksi ja miellyttäväksi

Kohtuullisen hyvä liikuntaesteettömyys

Kameravalvonta – lisää turvallisuutta ja turvallisuuden tunnetta

Heikkoudet

Yllättävästä remonttitarpeesta aiheutunut maksuvalmiuden heikentyminen

Energiatehokkuus vain tyydyttävällä tasolla

Huoneistokohtainen kylmän ja lämpimän veden kulutuksen mittaus ja laskutus puuttuu

Asukkaissa esiintyy passiivisuutta yhteisten asioiden hoitamiseen

Ei kerhohuonetta/kokoontumistiloja

Asukkaiden korkea keski-ikä rajoittaa yhteisiä toimintoja ja osallistumista sekä digiaikaan siirtymistä

Pääsisäänkäynti voisi olla edustavampi
 Autohalli kolkko ja pääosan vuodesta epäsiisti
 Pienehkö, ahtaanpuoleinen tontti
 Ei toistaiseksi kotisivuja eikä systemaattista digitaalista viestintää

Mahdollisuudet

Jatkaa kehitysmuotoista toimintatapaa
 Yhteistyömahdollisuudet naapuriyhtiöiden kanssa (esim. vartiointi, huolto, energiatalous)
 Energiatalouden parantaminen
 Lähivuosina vastaantulevan porraskäytävämaalauksen yhteydessä profiilin nosto esim. taiteellisin ratkaisuin
 Yhteisöllisyyden lisääminen
 Pääsisäänkäynnin ilmeen parantaminen
 Taloudellinen "varakangas"
 Avainturvallisuuden parantaminen
 Asukasrakenteen muutokset

Uhat

Ympäristöriskit
 Säästäminen kunnossapitoa ja kehitystyötä laiminlyömällä, jatkuvan kehittämisen ja kehittymisen unohtaminen
 Asukkaiden passiivisuus
 Kiinteistökustannusten nousu
 Yllätyksiin varautumisen laiminlyönti
 Hallitukseen ei saada osaavia kehitysmuotoisia jäseniä
 Talon maineen, "osoitteen" heikentyminen
 Asukasrakenteen muutokset

Taloudellinen tilanne

Maksuvalmius ollut vuosia hyvä, mutta vuoden 2017 remonttiyllätys söi likvidit varat
 Hoitovastike (3,95 €/m²/kk, v. 2017) kilpailukykyinen. Tilastokeskuksen mukaan kerrostaloyhtiöiden keskimääräinen hoitovastike oli vuonna 2016 4,04 €/m²/kk.
 Hoitokulut (4,35 €/m²/kk v. 2017, ilman poikkeuksellista parvekeremonttia) kohtuullisella tasolla. Tilastokeskuksen mukaan kerrostaloyhtiöiden keskimääräiset hoitokulut vuonna 2016 olivat 5,13 €/m²/kk
 Yhtiö luottolimiittiä lukuun ottamatta velaton
 "Korjausvelka" kohtuullinen, mutta kasvava
 Ei vastikesaatavia

3. Arvot

Turvallisuus
 Asumisviihtyvyys
 Välittäminen ja yhteisöllinen ajattelutapa
 Kehittäminen ja kehittyminen
 Suunnitelmallisuus

4. Toiminta-ajatus

Viihtyisää, mukavaa, tasokasta ja positiivisesti kehittyvää asumista keskustassa ja palvelujen ytimessä

5. Visio 2025

As. Oy esimerkki on yksi kaupungin arvostetuimmista asuntoyhtiöistä.
 Vision toteutuminen tarkoittaa, että
 - osakkeiden käypäarvo on reaalisesti kasvanut nykyisestä

- systemaattista kehitystyötä on jatkettu ja eräitä investointeja on tehty
- piha-alueen ilme on vähintään nykyisellä tasolla
- pääsisäkäynti ja porraskäytävät ovat edustavat ja yksilölliset
- digitalisaation mahdollisuudet on hyödynnetty

6. Vision toteuttamiseksi tarvittavat toimenpiteet

3

Lähtökohtana nykyisten vahvuuksien ylläpito ja vahvistaminen sekä toisaalta myös heikkouksien vähentäminen. Kehitysmahdollisuuksia hyödynnetään sopivasti ja hallittavissa olevat uhat ja riskit torjutaan tai ainakin niiden vaikutuksia vaimennetaan.

Hallinto ja huolto

Hallituksen kokoonpanossa arvostetaan osaamista, innostusta ja positiivisia asenteita. Isännöinti pidetään hyvällä tasolla.

Huollon ja siivouksen osalta työn jälki ja lopputulokset ovat hinnan ohella tärkeässä asemassa.

Kunnossapito ja kehittäminen

Tarvittavat kunnossapitotoimenpiteet ripeästi ja tasoa nostavasti.

Suunnitelmallisuus!

Talous ja yhtiövästikkeet

Hoitovastikeylittäjä nostetaan muutaman vuoden aikana vähintään kahden, kolmen kuukausivastikkeen tasolle, jolloin maksuvalmius pysyy riittävänä talotekniikan yms. riskien realisoitumisen varalta. Ylimääräisten västikkeiden perintää vältetään, vaikka hallitukselle annetaan siihen valtuudet kaiken varalta.

Talousarviot laaditaan huolellisesti, kriittisesti ja tavoitteellisesti, mutta myös realistisesti.

Hoitokuluihin suhtaudutaan jatkuvasti kriittisesti, mutta kiinteistön kunnossapitoa ja kehittämistä ei laiminlyödä.

Viestintä

Asukas-/osakaskyselyt 3-5 vuoden välein

Kotisivujen perustaminen ja ylläpito

Digitaalinen ilmoitustaulu ja mobiiliviestintä

Tiedottaminen yhtiökokousten ja hallituksen kokousten päätöksistä

Viestintä perustuu todettuihin tarpeisiin

Facebook

Sähköpostiviestinnän harkittu toteutus

Riskien hallinta

Tehdään kiinteistön riskikartoitus ja riskien hallintasuunnitelma

Asumisviihtyvyys

Panostetaan pihapiiriin, porraskäytävään ja muihin yhteisiin tiloihin.

Reagoidaan tuleviin asukasrakenteen muutoksiin.

Lisätään tiedottamista mahdollisuuksien ja tarpeiden mukaan.

Turvallisuus

Pelastussuunnitelman tiedottaminen ja päivittäminen, turvallisuuskävelyt

Reagointi mahdollisiin esiin tuleviin riskeihin

Riskien kartoitus ja riskien hallintasuunnitelma

Yhteisöllisyys

Talkoot kerran vuodessa. Pienimuotoisia yhteisiä tilaisuuksia myös silloin tällöin (esim. jouluvalojen sytyttäminen, tietoiskuja asunto- ja kiinteistöalan ajankohtaisista kysymyksistä).

Omat kotisivut, facebook