

Vastuullisuusraportointi taloyhtiössä

Juuso Kallio
Kiinteistöalan Koulutussäätiö
PGP25
Tutkielma
Toukokuu 2019

TUTKIELMAN TIIVISTELMÄ

PGP - Kiinteistöliiketoiminnan johtaminen – Post Graduate Programme in asset, property and facilities management

Kurssi nro 25

Tekijä

Juuso Kallio

Aika ja paikka

Turussa 15.5.2019

Tutkielman nimi

Vastuullisuusraportointi taloyhtiössä

Sivumäärä 36

Tiivistelmä

Tässä työssä tarkastellaan taloyhtiöiden vastuullisuusraportointia. Kiinteistöliiketoimintaa harjoittavat yritykset, yhteisöt ja organisaatiot ovat hiljalleen ottaneet käyttöön vastuullisuuteen liittyvää raportointia. Isoimmille kiinteistöalan organisaatioille on olemassa standardeja, raporttimalleja ja mittareita, joita käytetään vaihtelevalla tavalla. Asunto-osakeyhtiöissä vastuullisuuteen liittyvää raportointia ei ole käytössä. Lakisääteinen raportointi tehdään toimintakertomuksen muodossa ja yhtiökokouksessa. Taloyhtiöiden kansantaloudellinen vaikutus on merkittävä koostuen osakkaiden maksamista hoitovastikkeista ja korjauskustannuksista. Tässä tutkielmassa selvitetään mitä käsitteitä ja näkökulmia vastuullisuus taloyhtiössä sisältää.

Tutkielman kirjallisuuskatsauksessa esitellään yritys vastuuta alan kirjallisuuden ja lainsäädännön avulla. Tarkemmin käsitellään kiinteistöalan standardeja ja olemassa olevia mittareita, sekä asunto-osakeyhtiöiden erityispiirteitä. Tutkielman empiirinen osio toteutettiin kahdessa ryhmäkeskustelussa, joissa pyrittiin kartoittamaan mitkä vastuullisuuden käsitteet ovat taloyhtiöissä tuttuja ja minkälaisia asioita malliraportissa pitäisi huomioida.

Yritysvastuu jakautuu kolmeen osaan: sosiaaliseen, ekologiseen ja taloudelliseen vastuuseen. Tutkimuksen perusteella voi todeta, että vastuullisuus on taloyhtiöissä kohtalaisen vähän tunnistettu käsite. Taloyhtiön taloudellinen ja ekologinen vastuu kytkeytyvät vahvasti toisiinsa, koska päätökset tehdään usein maksurasitteeseen peilaten. Sosiaalista vastuuta ohjaa asunto-osakeyhtiölain yhdenvertaisuusperiaate, sekä hyvä hallintotapasuositus. Tutkimuksessa esitetty malliraportti noudattelee näitä pääperiaatteita. Tutkielma antaa aihetta jatko tutkimukselle. Vertailukelpoisille malliraportteille tai sertifikaateille voi löytyä kysyntää, jos niistä saadaan mitattavaa hyötyä.

Asiasanat; vastuullisuus, kestävä kehitys, energia, ilmasto, taloyhtiö, asunto-osakeyhtiö

SISÄLLYSLUETTELO

SISÄLLYSLUETTELO	3
1. JOHDANTO	3
1.1. Tausta	4
1.2. Tavoite ja tutkimuskysymykset	5
1.3. Menetelmä ja aineistot	5
1.4. Rajaukset	6
2. TUTKIMUSTULOKSET	6
2.1. Malliraportti	6
3. YHTEENVETO JA JOHTOPÄÄTÖKSET	8
3.1. Tutkimustulokset	9
3.2. Suositus taloyhtiöille	10

1. JOHDANTO

Kestävä kehitys on maailmanlaajuisesti, alueellisesti ja paikallisesti tapahtuvaa jatkuvaa ja ohjattua yhteiskunnallista muutosta, jonka päämääränä on turvata nykyisille ja tuleville sukupolville hyvät elämisen mahdollisuudet. Kestävää kehitystä käsiteltiin ensimmäisen kerran YK:n Brundtlandin komissiossa 1987. Tuolloin todettiin, että kestävä kehitys on kehitystä, joka tyydyttää nykyhetken tarpeet viemättä tulevilta sukupolvilta mahdollisuutta tyydyttää omat tarpeensa. (Our Common Future 1987) Komission työstä sai alkunsa prosessi, joka on edennyt vuorovaikutteisesti eteenpäin niin valtioissa, kunnissa kuin kansainvälisissä yhteyksissäkin. Tämä tarkoittaa myös, että ympäristö, ihminen ja talous otetaan tasavertaisesti huomioon päätöksenteossa ja toiminnassa. (Ympäristöministeriö 2018)

Yritysvastuuta lähestytään tyypillisesti kolmen keskeisen näkökulman kannalta. Nämä näkökulmat ovat: ympäristövastuu, sosiaalinen vastuu ja taloudellinen vastuu (Kaleva, Oikarinen, Soutamo 2018, 119). Uusi 29.12.2016 hyväksytty kirjanpitolaki edellyttää suuria, yleisen edun kannalta merkittäviä yhtiöitä raportoimaan yhteiskuntavastuustaan. Velvoite koskee yrityksiä, joka työllistää tilikauden aikana keskimäärin yli 500 henkilöä, jonka liikevaihto on yli 40 miljoonaa euroa tai taseen loppusumma yli 20 miljoonaa euroa. Käytännössä velvoite koskee listattuja yhtiöitä, luottolaitoksia ja vakuutusyhtiöitä, sekä merkittävän määrän kiinteistöjä omistavia yhteisöjä. (Työ- ja Elinkeinoministeriö 2018)

Yhteiskuntavastuuseen ja kestäväan kehitykseen liittyvä ajattelu ei ole vielä kiinteistöliiketoimintaa vastaavalla tavalla yleistynyt asunto-osakeyhtiöiden piirissä. Asuminen tuottaa 39 % suomalaisten kasvihuonepäästöistä. Asumisen painoarvo ilmaston muutoksen torjunnassa ja kestävässä kehityksessä ei siten ole vähäinen tekijä. Asunto-osakeyhtiöissä päätökset tehdään kollektiivisesti yhtiökokouksessa. Vastuullisuuteen liittyviä käsitteitä ei perinteisesti ole korostettu.

Eettisyys, ekologisuus, energiatehokkuus ja kestävä kehitys ovat käsitteitä, jotka läpileikkaavat yhteiskunnallista keskustelua myös taloyhtiöissä. Tässä tutkielmassa on tarkoitus selvittää mitä käsitteitä vastuullisuus voi pitää sisällä taloyhtiön näkökulmasta. Käsitteiden määrittelyn pohjalta tehdään tiivis malli asunto-osakeyhtiön vastuullisuusraportointiin, jonka voi liittää osaksi yhtiön tilinpäätöstä tai lisätä tilinpäätöstietojen liitteeksi.

1.1. Tausta

Kiinteistö- ja rakentamisalan kansantaloudellinen vaikuttavuus on merkittävä. Suomalaisen rakennuskannan arvo tontteineen on arviolta 500 miljardia euroa. Tämä on yli 60 % kansanvarallisuudesta. Valtaosa rakennusvarallisuudesta, lähes 350 miljardia euroa muodostuu asuntorakennuksista ja niiden tonteista. Toimitila ja palvelurakennuskannan arvo tontteineen on noin 150 miljardia euroa. (Niemi, Peltola, Sandström 2011).

Kiinteistö- ja talonrakennusalan suora työllisyys on eri lähteitä arvioiden noin 300.000 henkilötyövuotta, mikä vastaa noin 12 prosenttia Suomen kokonaistyöllisyydestä. Näiden lisäksi kiinteistö- ja rakennusala työllistää epäsuorasti paljon ihmisiä. Esimerkiksi rakennustuoteteollisuuden, talonrakentamiseen liittyvien palveluiden ja infra-alan työllistävyys yhteensä on noin 215.000 henkilötyövuotta. (Kaleva, Oikarinen, Soutamo 2017, s. 23)

KTI Kiinteistötieto Oy on julkaissut vuodesta 2014 lähtien Vastuullinen kiinteistöliiketoiminta -katsausta. Yhtiön mukaan vastuullisuusnäkökulmat ovat tänä aikana vakiintuneet olennaiseksi osaksi kiinteistöalan suurimpien yritysten arvoja ja strategiaa, ja vastuullisuus ohjaa yhä useampia liiketoiminnan päätöksiä. Katsauksessa todetaan, että vastuullisuus näkyy ammattimaisten sijoittajien sijoituskohteiden valinnassa, arvoketjujen ohjaamisessa, sekä raportoinnissa. Lisäksi yritys vastuunasioiden painoarvon ennakoitaan kasvavan. (KTI Kiinteistötieto Oy 2018)

Suomessa on lähes 90.000 asunto-osakeyhtiötä (PRH 2018). Näissä asunto-osakeyhtiöissä olevissa 1.500.000 asunnossa asuu noin puolet suomalaisista. Asunto-osakeyhtiöt keräävät hoitokuluina vuodessa noin 4,5 miljardia euroa, sekä korjaavat noin 2,3 miljardilla eurolla. Näitten yhteenlaskettu työllisyysvaikutus on 130.000 henkilötyövuotta. (Kiinteistöliitto 2018). Asunto-osakeyhtiötä johtaa yhtiökokouksen valitsema hallitus, joka ottaa tarpeen mukaan yhtiölle isännöitsijä hoitamaan juoksevaa hallintoa. Yleensä asunto-osakeyhtiöiden hallitus muodostuu yhtiön osakkeenomistajista. Asunto-osakeyhtiöt kertovat toiminnastaan lakisääteisesti toimintakertomuksen muodossa, sekä yhtiökokouksessa.

Isännöitsijät vastaavat merkittävältä osalta asunto-osakeyhtiöiden hallinnosta. Isännöintiliiton mukaan Suomessa on noin 700 isännöintiyritystä, joissa työskentelee 2500 päätoimista isännöitsijää. Isännöintipalveluiden piirissä on noin 50 000 taloyhtiötä (Isännöintiliitto 2018). Isännöintialalla ei ole

asiakkaitten eli taloyhtiöiden yhteiskuntavastuuseen liittyvää raportointiohjetta. Isoimmat Isännöintialan yritykset ovat olleet mukana KTI Kiinteistötieto Oy:n aikaisemmin mainituissa raporteissa ja ovat tehneet omia vastuullisuusraporttejaan.

Isännöinnin Auktorisointi ISA ry ylläpitää ja kehittää isännöinnin auktorisointijärjestelmää, auktorisoi isännöitsijöitä ja isännöintiyrityksiä ja valvoo niiden toimintaa. ISA ry:n uusissa kriteereissä on korostettu vastuullisuutta. Kriteereissä korostetaan esimerkiksi yrityksen vastuuta henkilökunnastaan, sekä yrityksen ja asiakkaisiin liittyviä ympäristövastuita (ISA ry 2018). Varsinaista vastuullisuusraportointia ei kriteeristö kuitenkaan pidä sisällään. Asunto-osakeyhtiöiden tekemillä päätöksillä on merkittävä yhteiskunnallinen vaikuttavuus. Yritysvastuun painoarvon kasvun ja asunto-osakeyhtiöiden vaikuttavuuden vuoksi on hyödyllistä selvittää mitä käsitteitä asunto-osakeyhtiöiden vastuullisuusraportointiin voisi kuulua. Tutkimuksen tarve nousi esiin Kiinteistöliiton pääekonomisti Jukka Keron kanssa syys-lokakuussa 2018 käytyjen keskustelujen perusteella.

1.2. Tavoite ja tutkimuskysymykset

Tutkielman tavoitteena on tunnistaa asunto-osakeyhtiön eli taloyhtiön näkökulmaan soveltuvat olennaiset vastuullisuusraportoinnin teemat. Olennaisten teemojen pohjalta laaditaan tiivis malli asunto-osakeyhtiön vastuullisuusraportointiin, joka voidaan liittää tilinpäätöstietojen liitteeksi tai jolla nykyistä tilinpäätöstä voi täydentää. Malliraportti tehdään Turun keskustan tuntumassa sijaitsevan kerrostaloyhtiön lähtötiedoilla.

Tutkimuksen avulla voidaan nostaa taloyhtiöiden hallitusten jäsenten ja osakkeenomistajien tietoisuutta taloyhtiöissä tehtävien päätösten talouteen-, ympäristöön- ja sosiaaliseen vastuuseen liittyvästä näkökulmasta. Tutkimuksen tehtävänä on selvittää taloyhtiöpäättäjien käsityksiä taloyhtiöiden ja taloyhtiöissä asuvien ihmisten vastuullisuudesta. Tutkimus pyrkii vastaamaan kysymykseen ”minkälaisia ovat vastuullisen taloyhtiön ominaisuudet taloyhtiön johdon näkökulmasta”. Tutkimuskysymystä tarkastellaan tässä vaiheessa taloyhtiön puheenjohtajan näkökulmista.

Vaikuttaako vastuullisuus taloyhtiöiden tekemiin päätöksiin? Oma käsitykseni on, että nykytilanteessa vastuullisuus ei näyttele suurta roolia. Yhtiökokouksissa eurot usein ratkaisevat ja moni vastuullisuutta tai ympäristövaikutuksia edistävä parannus voi olla kalliimpi tai käytännöt vaivalloisempia. Myös näitä päätöksentekoon vaikuttavia seikkoja pyritään tutkimuksessa selvittämään.

1.3. Menetelmä ja aineistot

Tutkielman menetelminä ovat kirjallisuuskatsauksen laatiminen, sekä ryhmäkeskustelujen analysointi. Kirjallisuuskatsauksessa perehdytään yritysten vastuullisuusraportointiin erityisesti kiinteistöliiketoimintaa

ja kiinteistönomistajaa koskevasta näkökulmasta. Lähteinä käytetään tutkimusraportteja, alan tutkimuskirjallisuutta, artikkeleita, standardeja, sekä kiinteistöalalla toimivien yritysten ja organisaatioiden vastaavia raportteja.

Teoreettisen viitekehyksen pohjalta saadaan kokonaiskuva oleellisista vastuullisuuteen liittyvistä näkökulmista. Tutkielman empiirisenä aineistona on asunto-osakeyhtiöiden parissa toimivien henkilöiden ryhmäkeskustelut. Ryhmäkeskustelut käytiin kahdessa eri ryhmässä. Keskusteluihin osallistui yhteensä noin 40 henkilöä, jotka olivat lähtökohtaisesti asunto-osakeyhtiöiden puheenjohtajia. Ryhmäkeskustelujen perusteella kartoitettiin taloyhtiöiden oleellisia vastuullisuusnäkökulmia, sekä selvitettiin vastuullisuusajattelun nykytilaa taloyhtiöissä.

1.4. Rajaukset

Taloyhtiöiden erilaisia ominaisuuksia (kerrostalo/rivitalo) ja niiden mahdollisesti erilaisia tarpeita ei tutkita. Tutkimuksessa ei selvitetä vastuullisuusraportoinnin taloudellisia vaikutuksia osakkeiden arvoon. Vastuullisuusraportoinnin vaikutukset taloyhtiön toimintaan rajataan myös tutkimuksen ulkopuolelle.

Taloyhtiön johdon eli isännöitsijän ja hallituksen näkökulma kollektiivisesta vastuullisuudesta voi olla erilainen, kuin osakasasukkaan, sijoittajaosakkaan tai vuokralaisen. Samoin sidosryhmän, kuten esimerkiksi kaavoittajan, energiayhtiön, jätehuoltoyrityksen, kuntapäättäjän tai kiinteistöhuoltoyrityksen edustajan tai lukkoliikkeen edustajan näkemys voi olla erilainen. Tutkimuksessa ei selvitetä eri sidosryhmien näkökulmia taloyhtiön vastuullisuuteen.

2. TUTKIMUSTULOKSET

2.1. Malliraportti

Malliraportti on laadittu käyttäen Turussa sijaitsevan yhtiön vuoden 2017 tilinpäätöstietoja.

Yhtiön nimi ja kotipaikka	Asunto Oy Mallitalo
Y-tunnus	0123456-7
Merkitty kaupparekisteriin	01.01.1960
Yhtiöjärjestyksen pvm.	01.01.2016
Kiinteistötunnus	853-000-0000-000
Rakennukset	1 asuinkerrostalo, 1 autotalli- ja väestönsuojarakennus
Valmistumisvuosi	1961
Energiatehokkuusluokka	F (2024)
E-luku	231 kWhE/m ² vuosi
Tilavuus	17 500 m ³

Asuntopinta-ala	4 046 m ²
Huoneistot	84 kpl, Yhtiön hallinnassa 9 kpl autotallia, 16 kpl varastotilaa, väestönsuoja, sauna ja pesutupa, kylmäkellari sekä lämmönjakohuone. Osakehuoneistoista 40 on osakkeenomistajien hallinnassa ja 54 huoneistoa vuokrattuna
Lämmitys	Kaukolämpö MWh/vuosi: 624 vuonna 2017, 677 vuonna 2016
Sähkö	Kiinteistösähkö kWh/vuosi: 46058 vuonna 2017, 54420 vuonna 2016
Vesi	Vesi ja jätevesi m ³ /vuosi: 3969 vuonna 2017, 3842 vuonna 2016

Vastuullisuus

Taloyhtiön hallintoa hoidetaan vastuullisesti. Hallitus on päätösten valmistelussa ottanut huomioon taloyhtiön toiminnan vaikutukset asukkaisiin, sidosryhmiin, ympäristöön ja yhteiskuntaan. Hallituksen yhtiökokoukselle esittämät päätökset on laadittu nämä huomioon ottaen. Taloyhtiö on Kiinteistöliitto Varsinais-Suomen jäsen.

Taloyhtiö on tehnyt lämmitysjärjestelmään korjauksia, jonka vuoksi lämmityskustannuksia on saatu pienennettyä. Hallitus seuraa energiankulutusta kuukausittain ja poikkeamiin reagoidaan viipymättä. Yhtiössä vaihdettiin porraskäytävän valaisimet Led lampuiksi, minkä johdosta sähkönkulutus on vähentynyt. Vedenkulutuksen vähentämiseksi asukkaita ohjeistetaan käyttämään vettä fiksusti. Yhtiö kannustaa asukkaita kierrätykseen ja yhtiöstä löytyy lajittelupisteet seuraaville jätelajeille: bio, kartonkipakkaukset, lasipakkaukset, metalli, muovipakkaukset, paperi ja polttokelpoinen jäte. Yhtiö järjestää vuosittain asukkaille mahdollisuuden sähkölaitteiden ja vaarallisten jätteiden kierrätykseen

Ylläpitokulu €/m²/kk

2017	Yhtiö	Indeksitalo	Tilastokeskus
Lämmitys	1,19	1,36	1,11
Sähkö	0,11	0,15	0,19
Vesi	0,32	0,56	0,39
Jätteet	0,20	0,21	0,18
Kiinteistövero	0,27	0,48	0,41
Yhteensä	2,09	2,76	2,28

Kulutus 2017	Yhtiö	Indeksitalo
Lämmitys MWh/m ² /kk	12,85	15,63
Sähkö kWh/m ² /kk	0,95	1,39
Vesi l/hsto/vrk	129	291

Asukastyytyväisyys 2017 3,91 (asteikolla 1-5)

Hyvän hallintotavan noudattaminen

Taloyhtiö on laatinut osakkaiden yhteisen tahdon mukaisen strategian, joka on käsitelty yhtiökokouksessa 14.4.2018. Strategian suunnitteluun tehty osakaskysely toteutettiin vuoden 2017 aikana. Seuraavan kerran vastaava osakaskysely on tarkoitus tehdä vuonna 2022.

Taloyhtiön yhtiökokousten pitoaika ilmoitetaan osakkaille hyvissä ajoin jo ennen kokouskutsun lähettämistä. Isännöitsijä ja hallituksen enemmistö osallistuu yhtiökokoukseen. Yhtiökokousasiakirjat lähetetään sähköisesti kaikille osakkaille ja osakkailta on mahdollisuus osallistua kokoukseen valtakirjalla. Yhtiökokouksen puheenjohtajana toimii hallinnosta riippumaton taho. Yhtiökokouksen päätöksistä on tiedotettu osakkaille viipymättä.

Taloyhtiön hallitus on laatinut kirjallisen kokoussuunnitelman ja taloyhtiön vuosikellon, joiden sisältö on kerrottu osakkaille. Hallitus on tunnistanut mahdolliset sisäpiiriyhteydet. Esteelliset henkilöt eivät ole osallistuneet näiden asioiden käsittelyyn. Yhtiön hallituksen jäsenet ovat suorittaneet Hyväksytyt taloyhtiön hallituksen jäsen- kurssin.

Taloyhtiön isännöinti-, kiinteistönhuolto- ja siivouspalveluista on tehty kirjallinen sopimus, jotka hallitus käy vuosittain läpi. Hallitus ja isännöitsijä ovat sopineet keskinäisestä työnjaosta. Hallitus tarkastaa taloyhtiön vakuutusturvan vuosittain.

Taloyhtiön taloustilanteesta ja hallituksen päätöksistä on viestitty neljä kertaa vuodessa. Taloyhtiö on laatinut osakkaille ns. taloyhtiökirjan, jossa on käyty läpi osakkaiden ja asukkaiden huoneistojen käyttöön vaikuttavia asioista ja muita asumisen pelisäännöistä. Taloyhtiön viestintä tehdään monikanavaisesti käyttäen ilmoitustaulua, huoneistoihin jaettavaa postia, sekä sähköisiä viestintävälineitä. Tehokkaan viestinnän vuoksi osakkaita kehoitetaan ilmoittamaan aina yhteystietonsa yhtiön tietoon.

3. YHTEENVETO JA JOHTOPÄÄTÖKSET

Tutkielman tavoitteena oli tunnistaa taloyhtiön näkökulmaan soveltuvat olennaiset vastuullisuusraportoinnin teemat. Olennaisten teemojen pohjalta laadittiin tiivis malli asunto-osakeyhtiön vastuullisuusraportointiin, joka voidaan liittää tilinpäätöstietojen liitteeksi tai jolla nykyistä tilinpäätöstä voi täydentää. Tutkimus pyrki vastaamaan kysymykseen ”minkälaisia ovat vastuullisen taloyhtiön ominaisuudet taloyhtiön johdon näkökulmasta”.

Tutkimus veti minut vahvasti mukaan, sillä aihe on tällä hetkellä erityisen tärkeä. Kirjallisuuteen ja erilaisiin raportointimalleihin perehdyttyäni koin todella tärkeänä, että taloyhtiöille on vastaava malli pystyttävä luomaan. Puheenjohtajien kanssa käyty keskustelu hiukan latisti intoa. Käytännön toimijoiden innostus oli vähäisempi, mitä osasin odottaa. Kestävästä kehityksestä käytävä keskustelu on vaarassa jäädä ns. eliitin piiriin, jolloin valtaosa toimenpiteistä jää puolitiehen tai tekemättä. Kuluttajien valintojen osuus on todella tärkeä. Tämän vuoksi päätin pitää raportoinnin tässä vaiheessa suppeana ja käytännönläheisenä.

3.1. Tutkimustulokset

Vastuullisuusraportointi lähestyy lukijaa yleensä sijoittajan tai sidosryhmän edustajan näkökulmasta. Raportin on tarkoitus valaista yrityksen toimintaa niin kustannustehokkuuden, kuin ympäristö- ja sosiaalisten tekijöiden näkökulmasta. Asunto-osaakeyhtiö on hallinnollisena joukkona tavanomaisesti pieni, jonka vuoksi laadittu malliraportti on syytä pitää niukkana. Tämä on perusteltua, koska lukijat ovat ns. maallikkoja ja lisäksi raportin tekeminen ei saisi tuottaa liikaa hallinnollista lisätyötä. Lisätyön myötä itse raportti on vaarassa jäädä kokonaan tekemättä. Asunto-osaakeyhtiöissä raportti tehdään ensisijaisesti nykyisille ja tuleville osakkeenomistajille. Kiinteistöalan yritysten vastuullisuusraportit tehdään yleensä enemmän sijoittajien ja sidosryhmien näkökulmasta

Taloyhtiössä ympäristövastuu ja taloudellinen vastuu kulkevat tiiviisti käsi kädessä. Malliraportti keskittyy nostamaan esiin merkittävimmät kiinteistökustannukset ja niiden rinnalle vertailtavat tilastot. Ryhmäkeskustelussa juuri vertailutilastot nostettiin tärkeäksi mittariksi. Vertailtavuus oli keskeinen tekijä kaikissa tutkituissa raportointisuosituksissa. Taloyhtiön kiinteistökulujen vastikeperusteinen raportointi edustaa taloyhtiön taloudellista ja ekologista vastuuta. Mitä vähemmän energiaa, vettä tai jätteitä kulutetaan, sitä enemmän resursseja ja omistajien rahaa säästetään.

Taloyhtiöiden sosiaalista vastuullisuutta ohjaa kaksi tärkeää periaatetta. Asunto-osaakeyhtiölain yhdenvertaisuusperiaate ja hyvän hallintotavan noudattaminen. Jälkimmäinen on huonommin tunnettu ja käytännön tasolla heikommin toteutettu. Vastuullisuusraporttimalli kertoo tiivistetysti, miten taloyhtiö noudattaa hyvää hallintotapaa ja miten se on toteutunut. Sosiaalinen vastuu on hankalammin mitattavissa oleva asia. Koska hyvä hallintotapa suositus on hyväksi todettu, niin on perusteltua kasvattaa sen tunnettuutta.

Taloyhtiön yhteiskunnallisia vaikutuksia ei tässä vaiheessa lähdetty laskemaan. Työllisyysvaikutukset vaihtelevat merkittävästi, sekä yhtiötasolla, että vuositasolla. Korjaushankkeen aikana ison taloyhtiön työllisyysvaikutukset ovat suuremmat mitä tavanomaisena vuonna. Alle 5 asunnon yhtiön työllisyysvaikutuksia ei ole mielekästä laskea.

Sama tilanne koskee verojalanjäljen ja hiilidioksidipäästöjen laskentaa. Näiden vaikutusten laskeminen onnistuu, mutta niiden osakkaille tai potentiaalisille osakkaille tuoma lisäarvo jää hämäräksi. Kiinnostaako verojen osuus vastikkeista osakasta, kun tähän asiaan ei voida käytännössä mitenkään yhtiötasolla vaikuttaa? Co2 päästöt olisi myös teknisesti laskettavissa, mutta en näe niiden tässä vaiheessa tuovan osakkaille lisäarvoa. Lisäksi on tärkeää huomata, että laskennassa olisi otettava huomioon energian paikalliset tuotantotavat, joihin taloyhtiöillä ei myöskään ole käytännössä mahdollista itse vaikuttaa. Tämän tyyppinen raportointi voisi haitallisimmillaan johtaa keskustelua kaukolämpö vs. maalämpö tielle, joka ei välttämättä ratkaise kestävän kehityksen haasteita, kun asiaa tarkastellaan laajemmin.

3.2. Suositus taloyhtiöille

Tutkimuksen avulla voidaan nostaa taloyhtiöiden hallitusten jäsenten ja osakkeenomistajien tietoisuutta sekä taloyhtiöissä tehtävien päätösten ympäristövaikutuksista, että sosiaalisesta vastuullisuudesta ja hyvästä hallintotavasta. Suosittelen, että taloyhtiöt laativat toimintakertomuksen esittämäni vastuullisuusnäkökulmat huomioon ottaen.

Normaalin kulutusseurannan lisäksi on suositeltavaa laskea kiinteistökustannukset neliö- tai vastikeperusteisesti, jolloin kustannusrakenne ja yhtiön vertailu on nykyistä helpompaa. Suosittelen, että taloyhtiöissä otetaan käyttöön hyvän hallintotavan noudattaminen ja, että siitä kerrotaan myös toimintakertomuksessa. Hyvää hallintotapaa noudattamalla voidaan parantaa luottamusta taloyhtiön johdon ja osakkaiden välillä sekä lisätä yleistä asumisviihtyvyyttä. Samalla suosituksen noudattaminen tehostaa ja helpottaa taloyhtiön hallintoa ja tuo siten myös kustannussäästöjä.

Hyvän hallintotavan pääperiaatteet ovat sinänsä tuttuja; osakkaiden yhdenvertaisuus, yhtiön johdon huolellinen ja yhtiön edun mukainen toiminta, osakkaiden ja asukkaiden välinen huomaavaisuus ja suvaitsevaisuus, avoimuus tiedottamisessa sekä suunnitelmallisuus taloyhtiön johtamisessa. Näiden periaatteiden huomioiminen taloyhtiön toiminnassa kuitenkin tehostuu, kun asiat tiedostetaan ja omaksutaan käsittelemällä niitä yhtiökokouksessa ja sitoutumalla niiden noudattamiseen.