

Tehtävä 1. Taulukkotehtävä

Arvioi oheisen taulukon tietojen perusteella, ovatko seuraavat Suomea ja Tšekkiä koskevat väittämät oikein, väärin vai eikä vastausta voi antaa taulukon pohjalta. 2 p. /väittävä, max 10 pistettä

	2019		2024	
	Suomi	Tšekki	Suomi	Tšekki
3 kuukauden markkinakorko, vuoden keskiarvo, %	-0,4	2,1	3,6	5,0
Julkisen talouden jäämä suhteessa bruttokansantuotteeseen, %	-0,9	0,3	-4,4	-2,0
Julkisen talouden velka suhteessa bruttokansantuotteeseen, %	65,2	29,6	82,5	43,0
Työttömien osuus 20-64-vuotiaista, %	5,0	1,6	6,5	2,1
Työllisten osuus 20-64-vuotiaista, %	77,2	80,3	77,0	82,3
Vaihtotase suhteessa bruttokansantuotteeseen, %	-0,1	0,3	0,0	1,7
Bruttokansantuotteen määrä asukasta kohden vuoden 2020 hinnoin, euroa	43 910	22 050	43 280	21 910
Inflaatio, %	1,1	2,6	1,0	2,7

Lähteet: IMF, EKP, Eurostat, Tšekin keskuspankki.

- A) Molemmissa maissa rahapolitiikka oli kireämpää vuonna 2024 kuin vuonna 2019.
- Oikein
 - Väärin
 - Ei voi sanoa
- B) Tšekin julkinen talous on ollut molempina vuosina paremmassa kunnossa kuin Suomen.
- Oikein
 - Väärin
 - Ei voi sanoa
- C) Vuonna 2024 työvoiman osuus 20–64-vuotiaista oli korkeampi Suomessa kuin Tšekissä.
- Oikein
 - Väärin
 - Ei voi sanoa
- D) Tšekillä oli vuonna 2024 ulkomaisista liiketoimistaan vähemmän tuloja kuin menoja.
- Oikein
 - Väärin
 - Ei voi sanoa

- E) Asukasta kohden laskettu nimellinen varallisuus kutistui molemmissa maissa vuodesta 2019 vuoteen 2024.
- a. Oikein
 - b. Väärin
 - c. Ei voi sanoa

Tehtävä 2. Sanaselitys

Selitä lyhyesti seuraavat termit.

2 p. / oikea vastaus, max 10 pistettä

- A) Positiivinen luottorekisteri
- B) Digieuro
- C) Kansaneläke
- D) Arvo-osuustili
- E) Rahamuuli

Tehtävä 3. Käsitteen määrittely

Vastaa alla oleviin kysymyksiin. Kohdassa E voit hyödyntää oheista artikkelia.

3 p./ kohta, max 15 pistettä

- A) Mikä on taloyhtiö (asunto-osakeyhtiö)?
- B) Miten asioista päätetään taloyhtiössä?
- C) Mitä eroa on hoitovastikkeella ja rahoitusvastikkeella?
- D) Mikä ero on myyntihinnalla ja velattomalla hinnalla?
- E) Milloin asuntosijoittajalle on etua siitä, että taloyhtiö tulouttaa kirjanpidossaan osakkaiden maksamat rahoitusvastikkeet? Voit käyttää hyväksi kokeen lopusta löytyvää artikkelia.

Tehtävä 4. Pitkä essee

max 30 pistettä

Viime aikoina on paljon puhuttu yritystukien leikkaamisesta, jotta julkista taloutta saataisiin tasapainotettua. Pohdi yhtenäisessä esseevastauksessasi seuraavia kysymyksiä:

- A) Millä eri tavoin yrityksiä tuetaan?
- B) Miksi yritystukia käytetään?
- C) Mitä hyviä ja huonoja puolia yritystukiin liittyy yritysten ja yhteiskunnan kannalta?

Miten tunnistat hyvän taloyhtiön

Asiantuntija listaa 7 asiaa, joihin taloyhtiön taloudessa kannattaa kiinnittää huomiota

Hyvä taloyhtiö rakentuu eritoten kolmesta seikasta, katsoo asunto-osakeyhtiöiden ja rakentamisen rahoituksesta ja palveluista Uudenmaan Osuuspankissa vastaava pankinjohtaja **Janne Koivuniemi**.

Nämä kolme asiaa ovat tasapainoinen talous, suunnitelmallinen kunnossapito ja laadukas hallinto. Ne ovat tärkeitä taloyhtiön rahoitettavuuden kannalta. ”Myös osakkaana tarkastelen taloyhtiöitä samojen teemojen kannalta kuin työssä”, Koivuniemi sanoi tiistaina Helsingin Messukeskuksessa Taloyhtiö-tapahtumassa.

Talouden tasapainossa keskeistä on hänen mukaansa muun muassa se, ettei ole negatiivista kumulatiivista hoitokatetta, taloyhtiön maksukäyttäytyminen on hyvä, ei ole vastikerästejä ja maksuvalmius on hyvä.

Talouden tasapainoa voivat heiluttaa esimerkiksi merkittävän korjausvelan hoito, eli isompi remontti, joka vaatii usein suurta lainaa. ”Talouden tasapainoa haastavat myös inflaatio ja korkoriskin realisoituminen. Nopeasti kohoavat vastikkeet haastavat osakkaiden maksukykyä”, Koivuniemi sanoi.

Hän muistutti, että taloyhtiön lainanhoito- ja maksukyky muodostuvat osakkaiden maksukyvystä. ”Osakkaiden talouden tasapainon häiriintyminen voi vaarantaa taloyhtiön talouden tasapainon.”

Miten taloyhtiön hyvyttä sitten voi selvittää? Tätä avasi Taloyhtiö-tapahtumassa erityisesti taloyhtiön talouden kantilta Suomen vuokranantajien toiminnanjohtaja **Sanna Hughes**. Hän listasi seitsemän asiaa, joihin kannattaa kiinnittää huomiota taloyhtiöiden taloudessa.

Vastikelaskelma on Hughesin mukaan tärkein osuus taloyhtiön tilinpäätöksessä. Laskelmasta selviää, onko vastiketta kerätty riittävästi menoihin nähden, onko puskuri kunnossa ja onko vastikkeita käytetty oikein, eli siihen tarkoitukseen, mihin niitä on kerättykin. Vastikelaskelmassa Hughes kiinnittäisi huomiota vastikeylity tai alijäämään päättyvältä kaudelta ja siirtyvään vastikejäämään. ”Jos vastikelaskelma on alijäämäinen, kysyisin miksi.”

Alijäämäisyyden syystä ja puskureista riippuen edessä voi olla ylimääräisten vastikkeiden keräämistä tai vastikkeen korotus. Jos taas tulot ovat jatkuvasti suuremmat kuin menot, kannattaa kysyä, onko talousarvio tehty realistisesti.

Toimintakertomuksesta Hughes katsoisi erityisesti olennaisia tapahtumia tilikaudelta ja sen päättymisen jälkeen sekä arvioita tulevasta kehityksestä. Talousarviovertailusta käyvät ilmi toteutuneet ja arvioidut kulut. Se antaa viitteitä, kuinka hyvin taloyhtiön hallitus ja isännöitsijä ovat onnistuneet talouden suunnittelussa.

Talousarviovertailussa huomio kannattaa laittaa siihen, mitkä ovat euromääräisesti suurimmat kulut.

”Lisäksi, jos arvion ja toteuman välillä on eroja, kannattaa kysyä, mistä ne johtuvat.” Joskus eroille löytyy järkeviä selityksiä, kuten erityisen luminen talvi tai vesivahinko. Mikäli näitä ei ole, voi kysyä, pitäisikö ryhtyä toimiin.

Rahastoidaanko vai tuloutetaanko osakkaiden maksamat suoritukset taloyhtiön kirjanpidossa, se kannattaa myös selvittää. Rahastointi näkyy tuloslaskelmassa rahoitustuotoissa ja taseessa omassa pääomassa. Tuloutus taas näkyy tulona tuloslaskelmassa.

Tase kertoo taloyhtiön taloudellisesta tilanteesta tilikauden päättyessä. Taseen vastaavaa-puolella Hughes kehottaa kiinnittämään huomiota saamisiin kiinteistön tuotoissa. Mikäli saamiset ovat suuret, voi kysyä,

ovatko hallitus ja isännöitsijä ryhtyneet tarvittaviin toimiin. Vastattavaa-puolella kannattaa kiinnittää huomiota muun muassa pitkäaikaisten lainojen saldoon ja saatuihin ennakoihin. Saatujen ennakkojen olisi hyvä olla selkeästi suuremmat kuin vastaavaa-puolen saamiset kiinteistön tuotoista.

Talousarviossa kannattaa kiinnittää huomiota siihen, esitetäänkö hoitovastikkeeseen korotusta ja jos esitetään, onko sille hyvät perustelut. Lisäksi kannattaa katsoa, riittääkö vesimaksu vesikuluihin, onko korjausbudjetti realistinen ja pääomavastikkeen taso laskettu oikein.

Kunnossapitotarveselvityksestä ilmenee, mitä korjauksia on tehty ja mitä on suunnitteilla. Tässä kannattaa kiinnittää huomiota siihen, onko selvityksen tekemisessä käytetty ulkopuolista apua ja toisaalta sitä, miltä korjaukset näyttävät esimerkiksi suhteessa taloyhtiön ikään.

Fakta:

Tuloutus ja rahastointi

Jos osakkaiden maksusuoritukset tuloutetaan, sijoittajaosakas voi vähentää maksamansa suoritukset verotuksessa saamistaan vuokratuloista.

Jos maksusuoritukset rahastoidaan, sijoittajaosakas voi laskea ne mukaan asunnon hankintamenoon ja huomioida luovutusvoitossa tai -tappiossa sitten, kun asunto myydään.

Luovutusvoittoa syntyy, kun myy omaisuutta korkeammalla hinnalla kuin millä sen on itse ostanut. Luovutusvoitto on verotettavaa pääomatuloa. Luovutustappion taas voi vähentää verotuksessa.