

KUTSU

Etelä-Savon Kiinteistöyhdistys ry:n jäsenille

VUOSIKOKOUKSEEN

Keskiviikkona 29.3.2023 klo 16
Ravintola Ukko, Tallikankaankatu 3, Pieksämäki

Kokouksessa käsitellään sääntöjen 11. §:n mukaiset asiat.

Vuosikokousaineisto on esillä verkkosivuillamme 15.3.2023 jälkeen osoitteessa:
ita-suomi.kiinteistoliitto.fi/etela-savo/vuosikokous/
Pyynnöstä aineiston saa myös postitse/sähköpostilla.
Kokoukseen on mahdollista osallistua myös teams-etäyhteydellä.

Tarjoilujen vuoksi pyydämme ilmoittautumista etukäteen.

Ilmoittautuminen viimeistään 22.3.2023:
anne.verger@kiinteistoliitto.fi tai puh. 010 667 6670

Laitathan kutsun kiertoon myös muille hallituksen jäsenille, kiitos.

Tervetuloa!

Kokouksen esityslista kääntöpuolella →

ESITYSLISTA

Aika keskiviikko 29.3.2023 klo 16
Paikka Ravintola Ukko, Tallikankaankatu 3, Pieksämäki

Käsiteltävät asiat:

1. Kokouksen avaus ja ansiomerkkien jakaminen
2. Kokousvirkaileijoiden valinta: puheenjohtaja, sihteeri sekä pöytäkirjantarkistajat ja ääntenlaskijat
3. Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen
4. Kokouksen esityslistan hyväksyminen työjärjestykseksi
5. Tilinpäätös ja vuosikertomus vuodelta 2022
6. Tilintarkastuskertomus
7. Vahvistetaan vuoden 2022 tilinpäätös, päätetään vastuuvapauden myöntämisestä hallituksen jäsenille ja toiminnanjohtajalle
8. Päätetään hallituksen jäsenten kokouspalkkioiden ja matkakustannusten korvauksista
 - o vuonna 2022 hallituksen jäsenille on maksettu kokouspalkkio 100 €/kokous ja kokouksiin osallistuneille hallituksen jäsenille kilometrikorvaukset
9. Päätetään toimintasuunnitelmasta, talousarviosta vuodelle 2023 sekä jäsenmaksuista vuodelle 2024
10. Päätetään hallituksen jäsenten lukumäärästä, valitaan hallituksen jäsenet erovuoroisten tilalle kaudeksi 2023 – 2026
 - o vuonna 2022 hallituksen jäsenmäärä 10
 - o **Erovuorossa:** toimitusjohtaja **Juhani Kortelainen** Mikkelistä, toimitusjohtaja **Jan-Erik Wasenius** Savonlinnasta, Haukivuoren Vanhustentalosäätio hpj **Tapani Varjus** Mikkelin Haukivuorelta
 - o **Jatkavat:** isännöitsijä **Timo Lappalainen** Pieksämäeltä, kiinteistö Oy:n hallituksen pj. **Antti Tinakari** Pieksämäeltä, toimitusjohtaja **Hannu Sormunen** Mikkelistä, taloyhtiön hallituksen pj, **Arto Salmela** Mikkelistä, kiinteistöneuvos, kiinteistöpäällikkö **Antti Kervinen** Pieksämäeltä, taloyhtiön hallituksen pj. **Petri Linnamurto** Savonlinnasta ja taloyhtiön hallituksen pj. **Jorma Yrjönen** Hirvensalmelta
11. Valitaan yhdistyksen hallituksen puheenjohtaja ja varapuheenjohtaja(t)
 - o vuonna 2022 **Timo Lappalainen** (pj. Pieksämäki), **Tapani Varjus** (1. varapj. Haukivuori, Mikkeli) ja **Jan-Erik Wasenius** (2. varapj. Savonlinna)
12. Valitaan tilintarkastaja
 - o vuonna 2022 tilintarkastajana on toiminut HJL Tilintarkastuspalvelu Oy, tarkastajana KHT **Harri Jylhä**
13. Kokouksen päättäminen ja päivällinen

Toimintakertomus 2022

Vuosi 2022 oli vuonna 1910 perustetun Etelä-Savon kiinteistöyhdistyksen 112. toimintavuosi. Toimintavuosi oli monella tavalla hyvin poikkeuksellinen. Koronapandemian helpotettua valtakunnalliset kokoontumisrajoitukset poistuivat ja lähikoulutuksia ja -tilaisuuksia päästiin järjestämään lähes entisellä volyymillä. Vuoden aikana koko Euroopan turvallisuus kärsi, kun Venäjä aloitti hyökkäyssodan Ukrainaan. Sota käynnisti monta kriisiä, joista asumiseen vaikuttavia ovat erityisesti energia- ja talouskriisi. Etelä-Savon Kiinteistö yhdistys kokoaa yhteen kiinteistönomistajat, kiinteistönpitäjät ja muut kiinteistöalalla toimivat yhteisöt ajaen taloyhtiöiden etua ja tarjoamalla taloyhtiöille monenlaista neuvonta-apua. Yhdistys toimii Etelä-Savon maakunnassa, jossa toimintavuoden lopussa oli 648 jäsentä (vuonna 2021: 639). Yhdistys on jäsenenä Suomen Kiinteistöliitossa, joka huolehtii valtakunnallisena kattojärjestönä kiinteistöalan kehittämisestä ja yleisestä edunvalvonnasta. Yhdistys on myös Kiinteistötyönantajat ry:n jäsen.

1. Palvelu on vaikuttamista

Kuopioon vuonna 2006 perustettu Kiinteistöliitto Itä-Suomen palvelukeskus palvelee Etelä-Savon Kiinteistöyhdistyksen lisäksi myös Pohjois-Savon ja Pohjois-Karjalan Kiinteistöyhdistysten jäseniä, joita toimintavuoden lopussa oli kaikkiaan 2574 (vuonna 2021: 2340).

Palvelukeskuksen painopiste oli edellisvuosien tapaan jäsenkoulutuksessa ja monipuolisessa viestinnässä. Koronapandemian helpotuttua palvelukeskus toteutti toimintavuonna koko Kiinteistöliitto Itä-Suomen toimialueella 48 livetilaisuutta (vuonna 2021: 13), joihin osallistui 1465 jäsenyhtiöiden luottamushenkilöä (vuonna 2021: 634) ja 210 ammatti-isännöitsijää (vuonna 2021: 69). Yhtenä merkittävänä livetilaisuutena oli valtakunnallisen Ilmastoviisas taloyhtiö -kiertueen avaustilaisuus Kuopiossa. Tilaisuuteen osallistui 149 taloyhtiöaktiivia. Järjestettyjen livetilaisuuksien lisäksi yksi kiinteistöilta striimattiin suoraverkkoläheyyksenä, jota seurasi 33 katselijaa. Lisäksi toteutettiin kaksiosainen viestintäwebinaari ammatti-isännöitsijöille. Webinaareja seurasi 89 aktiivista ammatti-isännöitsijää (noin 45 osallistujaa/webinaari). Toimintavuoden aikana toteutettiin myös ensimmäistä kertaa Itä-Suomen Taloyhtiöpäivä -tapahtuma Joensuussa. Tapahtumaan osallistui 126 taloyhtiön luottamushenkilöä ja isännöitsijää. Mukana tapahtumassa oli 40 näytteilleasettajaa. Tapahtuma toteutettiin yhteistyössä Pohjois-Karjalan Isännöitsijät ry:n kanssa ja se sai paljon positiivista palautetta. Valtakunnallisia webinaareja järjestettiin vuoden aikana yhteensä 34 kappaletta (vuonna 2021: 47), näihin osallistui Itä-Suomesta 1766 luottamushenkilöä ja isännöitsijää (vuonna 2021: 2522). Itäsuomalaisen osallistumisosuus valtakunnallisiin webinaareihin laski edellisvuodesta ollen noin 14 %, (vuonna 2021: 20 %). Laskua selittänee livetilaisuuksien palaaminen koulutustarjontaan.

Palvelukeskus tuotti koko Itä-Suomen alueelle jäsenlehteä Itä-Suomen Kiinteistöviestiä. Lisäksi tuotettiin sähköisiä uutiskirjeitä alueen ammatti-isännöitsijöille sekä muille sidosryhmille. Tässä uutiskirjekäkelussa on 380 vastaanottajaa (vuonna 2021: 386). Myös jäsen-taloyhtiön hallitusten jäsenille tuotettiin sähköisiä uutiskirjeitä, jäsenille suunnatun uutis-kirjeen postituslistalla on 4629 vastaanottajaa (vuonna 2021: 3453).

2. Edunvalvonta

Yhdistys osallistui kansalliseen edunvalvontaan Suomen Kiinteistöliiton toiminnan kautta. Palvelukeskuksen toiminnanjohtaja on ollut aktiivisesti tiedotusvälineiden ja toimittajien käytettävissä. Yhdistys toimitti maakunnan tärkeimmille tiedotusvälineille tiedotteita, jut-tuvinkkejä ja mielipidekirjoituksia. Kiinteistöliiton mediaseurannan mukaan Kiinteistöliitto Itä-Suomella oli vuoden aikana 26 osumaa Itä-Suomen suurimmissa printti- ja verkkomedi-oissa (2021: 43). Mediaosumat laskivat koko liittoyhteisön sisällä toimintavuoden aikana. Vuoden uutisaiheeksi nousi valitettava Venäjän hyökkäyssota Ukrainaan ja tästä aiheutu-nut energia- ja talouskriisi. Laskeva mediaosumien määrä korvautunee osumien laadulla, kun suurin osa mediaosumista koski taloyhtiöiden energia- ja talousasioista.

Yhdistys on liittynyt osaksi Pohjois-Savon Kiinteistöyhdistyksen ja Väreän välistä kiinteis-tösähkön puitesopimusta. Puitesopimusta hyödyntäen yhdistyksen jäsentalot voivat saada sähköenergiansa edullisesti hyödyntäen puitesopimuksen suurta kiinteistömassaa. Puiteso-pimukseen liittyi vuoden aikana 170 uutta käyttöpaikkaa, joista valtaosa oli Pohjois-Savon alueelta.

Kiinteistömedian julkaisuista ja kustanteista jäsenet saivat 20 prosentin alennuksen.

3. Neuvonta

Jäsenmaksuun sisältyvää puhelinneuvontaa annettiin jäsenkiinteistöjen hallitusten jäsenille ja isännöitsijöille sekä tilin- ja toiminnantarkastajille. Palvelukeskuksen toiminnanjohtajalle tuli neuvontaan liittyviä puhelinsoittoja koko Kiinteistöliitto Itä-Suomen alueelta vuoden aikana 88 kappaletta (vuonna 2021: 106), joista 9 oli Etelä-Savosta (vuonna 2021: 18).

Paikallisneuvonnan lisäksi yhdistyksen jäsenillä oli käytettävissään Kiinteistöliiton lakineu-vonta, talous- ja veroneuvonta, energianeuvonta sekä korjaus- ja tekninen neuvonta. Näitä palveluita Kiinteistöliitto Itä-Suomen alueelta käytettiin 1005 kertaa (vuonna 2021: 1008), joista Etelä-Savosta 157 kertaa (vuonna 2021: 171).

Koko Itä-Suomen alueelta jäsenet kaipasivat neuvontaa selvästi eniten korjaus- ja kunnos-sapitovastuusta, joita käsitteli noin 14 % saapuneista puheluista. Toiseksi eniten yksittäi-senä neuvonta-aiheena esille nousivat yhtiökokouksia käsittelevät puhelut. Näitä oli

kaikista puheluista noin 8 %. Neuvontapalveluiden käyttäjistä 32 % oli isännöitsijöitä (vuonna 2021: 40 %).

Mikäli soittaja ei ollut oikeutettu käyttämään jäsenten maksuttomia neuvontapalveluja, tämä ohjattiin soittamaan Kiinteistöliiton maksulliseen, kaikille avoimeen lakineuvontaan.

Yhdistys on Kiinteistötyönantajat ry:n jäsen. Toiminnanjohtaja toimii työsuhdeasiamiehenä Etelä-Savon alueella. Työsuhdeasiamies ja Kiinteistötyönantajien henkilökunta antoi tarvittaessa työsuhdeneuvontaa työnantajina toimiville taloyhtiöille.

4. Koulutus

Koronapandemian helpotuttua päästiin toimintavuoden aikana järjestämään lähikoulutuksia ja -tapahtumia lähes entisellä volyymillä. Mikkelissä järjestettiin kolme kiinteistöiltaa ja viisi isännöitsijäinfoa. Savonlinnassa järjestettiin kaksi kiinteistöiltaa ja yksi isännöitsijäinfo. Lisäksi Savonlinnassa jäsentalojen puheenjohtajat kokoontuivat kerran. Toimintavuoden aikana myös Mikkelissä järjestettiin ensimmäistä kertaa puheenjohtajien tapaaminen, tapaamiseen osallistui 12 jäsentaloyhtiön hallituksen puheenjohtajaa. Yhteensä kaikkiin tarjolla oleviin koulutuksiin, tapahtumiin, puheenjohtajatapaamisiin ja webinaareihin osallistui Itä-Suomesta 3441 jäsentalon luottamushenkilöä ja ammatti-isännöitsijää (vuonna 2021: 3412).

5. Tutkimus- ja kehitystoiminta

Yhdistys osallistui Kiinteistöliiton tuottamaan valtakunnalliseen indeksitalo-tutkimukseen, jota on tehty vuodesta 2001 alkaen. Tutkimuksessa tietoja kerätään samankokoisen, kuvitteellisen taloyhtiön asumiskustannuksista. Indeksitalo on 30-vuotias 10 000 kuutiometrin asuinkerrostalo, joka sijaitsee kaupunkikeskustan ruutukaava-alueella omalla tontilla ja jossa on 40 asuntoa. Talon energian ja veden kulutukset ovat keskimääräisiä, samoin jäteastioiden määrät ja tyhjennysvälit. Indeksitalon vertailukustannukset kattavat keskimäärin runsaat puolet kerrostaloyhtiön kaikista hoitokuluista. Mukana vertailussa oli kaikkiaan 59 kaupunkia ja kuntaa, Etelä-Savosta Mikkelin ja Savonlinna, sekä muualta Itä-Suomesta Kuopio, Iisalmi, Varkaus ja Joensuu.

Yhdistys tiedotti Kiinteistöliiton tutkimus- ja kehityshankkeista jäsenistölleen. Jäsenet osallistuivat aktiivisesti hankkeisiin mm. vastaamalla heille tullessiin kyselyihin ja selvityksiin.

6. Viestintä

Alueellinen jäsenlehti Itä-Suomen Kiinteistöviesti ilmestyi neljä kertaa toimintavuoden aikana. Lehti postitettiin jäsentalojen ilmoittamalle yhteyshenkilölle, tavallisesti

puheenjohtajalle sekä muille sidosryhmille. Printtilehden lisäksi lehti julkaistaan myös sähköisesti jäsensivuilla sekä liittoyhdistyksen digitaalisella julkaisualustalla issuu.com/kiinteistoliitto. Jäsenlehteen tuotettiin Päiväni ammatti-isännöitsijänä -juttusarja. Juttusarjan tiimoilta toiminnanjohtaja jalkautui neljään eri isännöintitoimistoon yhden työpäivän ajaksi seuraamaan yhden isännöitsijän arkea. Juttusarja sai kiitosta ja näkyvyyttä yhdistyksen sosiaalisen median kanavissa.

Palvelukeskus tuotti sähköistä uutiskirjettä toimialueen ammatti-isännöitsijöille ja muille sidosryhmille. Vuoden aikana lähetettiin yhteensä 10 kirjettä. Lisäksi jäsentalojen hallituksen jäsenille, joiden tiedot löytyvät jäsenrekisteristä, lähetettiin 6 uutiskirjettä.

Kymmenen kertaa vuodessa ilmestyvä Suomen Kiinteistölehti sisältyi edelleen jäsenmaksuun. Lisäksi Kiinteistölehti lähetti toimittamansa sähköisen uutiskirjeen jäsenkiinteistöjen yhteyshenkilöille.

Kiinteistöliitto Itä-Suomen Facebook-sivuilla oli vuoden lopussa 336 seuraajaa (vuosi 2021: 257). Toimintavuoden alussa avatulla Instagram-sivustolla oli vuoden lopussa 243 seuraajaa. Sosiaalisen median sivustojen tavoitteena on lisätä yhdistysten tunnettavuutta ja näkyvyyttä. Sivuilla jaetaan ajankohtaista tietoa paikallisuus näkökulma edellä.

Yhdistyksen verkkosivut ovat Kiinteistöliiton julkaisujärjestelmässä, mikä helpottaa sivujen ylläpitoa ja päivitystä sekä lisää yhdenmukaista viestintää liittoyhdistyksen sisällä.

7. Järjestötoiminta ja hallinto

Yhdistyksellä oli vuoden lopussa 648 jäsentä. Jäsenistä asunto-osakeyhtiöitä oli 589 kiinteistöosakeyhtiöitä 41, yleishyödyllisiä omistajia 3, kunnallisia vuokra-taloyhteisöjä 4. Jäsenten, joiden jäsenmaksu perustuu rakennustilavuuteen, kiinteistöjen yhteenlaskettu tilavuus oli vuoden lopussa 4667831 m³, joka nousi edellisvuodesta 0,04 %. Vuoden aikana yhdistykseen liittyi 14 uutta jäsentä, 5 jäsentä erosi. Kappalemääräinen jäsenmäärä nousi vuoden aikana 1,41 %.

Jäseniä oli vuoden lopussa eniten Mikkelissä 266, Savonlinnassa 162 ja Pieksämäellä 62. Asunto-osakeyhtiöiden järjestäytymisaste Etelä-Savossa oli vuoden lopussa 25,7 % (2021: 25,3 %) ja Kangasniemellä 62,5 % (2021: 62,5 %). Muissa kunnissa järjestäytymisaste vaihteli 2,2 %:n ja 31,3 %:n välillä.

Itä-Suomen alueyhteistyöstrategia saatiin toimintavuoden aikana valmiiksi. Strategia esiteltiin kesällä alueyhteistyöseminaarissa, jonka jälkeen kunkin yhdistyksen hallitus hyväksyi strategian

7.1. Yhdistyksen vuosikokous

Yhdistyksen vuosikokous pidettiin 28.4.2022 Savonlinnassa. Kokouksessa käsiteltiin yhdistyksen sääntöjen 11 §:n mukaiset asiat. Vuosikokoukseen osallistui 11 henkilöä.

7.2. Hallitus

Yhdistyksen hallitukseen kuuluivat seuraavat jäsenet:

Juhani Kortelainen	toimitusjohtaja	Mikkeli
Petri Linnamurto	As Oy Ilmarisenkatu 22, hpj.	Savonlinna
Timo Lappalainen	isännöitsijä	Pieksämäki
Antti Kervinen	kiinteistöneuvos, kiinteistöpäällikkö	Pieksämäki
Arto Salmela	As Oy Riviparkko, hpj.	Mikkeli
Hannu Sormunen	toimitusjohtaja	Mikkeli
Antti Tinakari	Kiint. Oy Pieksämäen Kassalinna hpj.	Pieksämäki
Jorma Yrjönen	As Oy Suksimies, hpj.	Mikkeli
Tapani Varjus	Haukivuoren Vanhustentalosäätiö hpj.	Mikkeli
Jan-Erik Wasenius	toimitusjohtaja	Savonlinna

Hallituksen puheenjohtajana toimi Timo Lappalainen ja 1. varapuheenjohtajana Tapani Varjus ja 2. varapuheenjohtajana Jan-Erik Wasenius. Hallitus kokoontui neljä kertaa.

Hallituksen jäseniä osallistui Suomen Kiinteistöliiton liittokokoukseen 1.–2.4. Lahteen ja Hallitusten neuvottelupäiville Helsinkiin ja Tallinnaan 11.–12.8.

7.3. Tilintarkastus

Yhdistyksen vuosikokouksen valitsemana varsinaisena tilintarkastajana toimi HJL Tilintarkastuspalvelut Oy, tarkastaja Harri Jylhä KHT.

7.4. Luottamustehtävät ja edustus

Yhdistyksen edustaja Kiinteistöliiton liittohallituksessa on hallituksen puheenjohtaja Timo Lappalainen. Lisäksi Kiinteistöliitto Itä-Suomen alueelta on edustus kaikissa Kiinteistöliiton toimikunnissa. Korjausrakentamistoimikunnassa edustaa hallituksen jäsen toiminnanjohtaja Juhani Kortelainen, Isännöintipalvelut-toimikunnassa edustaa hallituksen jäsen Jan-Erik Wasenius ja järjestötoimikunnassa Piia Moilanen.

Yhdistyksellä on kolme asiamiestä. Mikkelissä toiminnanjohtaja, toimitusjohtaja Juhani Kortelainen, Pieksämäellä puheenjohtaja, isännöitsijä Timo Lappalainen ja Savonlinnassa 2. varapuheenjohtaja, toimitusjohtaja Jan-Erik Wasenius.

8. Yhdistyksen talous

Yhdistyksen talous on vahva ja maksuvalmius hyvä.

Yhdistyksen taloudenhoito perustui toimintavuoden aikana vuosikokouksen vahvistamaan toimintasunnitelmaan ja talousarvioon jäsenmaksuineen.

Varsinaisen toiminnan kulut jäivät hieman alle budjetin. Etelä-Savon ja Pohjois-Karjalan Kiinteistöyhdistykset tilittävät Pohjois-Savon Kiinteistöyhdistykselle prosenttiosuuden toimintavuoden henkilöstö, tietoliikenne ja taloushallintokustannuksista. Kustannuksista suurimman osan muodostavat palkat sosiaalikuluihin, toiminnanjohtajan palkasta puolet ja jäseniäsihteerin palkka kokonaan. Hieman budjetointia alemmas jäänyt summa oli Etelä-Savossa noin 45 prosenttia varsinaisen toiminnan kuluista.

Varainhankinnassa jäsenmaksutuotot ylittivät lievästi budjetin. Samoin varainhankinnan kulut ylittyivät. Tämä johtui yhdistyksen Suomen Kirkon Ulkomaanavulle tekemästä 4500 euron lahjoituksesta. Lahjoitusvarat Kirkon Ulkomaanapu käytti Ukrainan sodassa kotinsa jättämään joutuneiden perheiden hyväksi.

Sijoitus- ja rahoitustoiminta tuotot toteutuivat budjetoidulla tavalla. Yhdistyksellä on Suur-Savon Osuuspankissa vuonna 2016 avattu tuotto-osuustili, jonne on sijoitettu 100 000 euroa. Suur-Savon Osuuspankki maksaa sijoitukselle vuosittain n. 3,5 %:n tuottoa. Sijoitus- ja rahoitustoiminnan kulut sen sijaan ylittivät budjetin. Yhdistys on sijoittanut 100 000 euroa Mandatum Mandaatti Laaja 50 -salkkuun. Salkku sijoittaa pääosin osakkeisiin ja korkosijoituksiin. Venäjän käynnistämän hyökkäyssodan myötä myös pörssikurssit laskivat rajusti, joka näkyy myös yhdistyksen sijoitus- ja rahoitustoiminnan kuluissa.

Yhdistys omistaa 427 kpl Nordea Bank FDR -osakkeita. Osakkeet ovat Suur-Savon Osuuspankin arvo-osuustilillä. 31.12.2019 osakkeiden markkina-arvo on 2 848,94 euroa. Osakkeet on saatu vastikkeetta, eikä niitä ole kirjattu taseeseen.

Yhdistyksen taloudellinen tilanne käy ilmi tuloslaskelmasta, joka osoittaa 5157,11 euroa ylijäämää, sekä taseesta, joka on loppusummaltaan 248 803,33 euroa.

Hallitus esittää, että tilivuoden ylijäämä siirretään toimintapääomaan.

9. Tavoitteet ja tulevaisuuden näkymät

Keskeiset tavoitteet vuodelle 2023 ovat toiminnan vahvistaminen, kun Pohjois-Savon Kiinteistöyhdistys aloittaa kolmannen työntekijän rekrytoinnin. Tavoitteena on, että palkattava neuvontainsinööri on kaikkien kolmen Itä-Suomen kiinteistöyhdistyksen käytettävissä. Lisäksi tavoitteena on tiivistää yhteistyötä sidosryhmien kanssa, kun Itä-Suomen alueella tullaan järjestämään kolme taloyhtiöpäivä -tapahtumaa yhdessä paikallisten isännöintiyhdistysten kanssa. Edelleen pyritään lisäämään myös yhdistysten tunnettavuutta lisäämällä mm. medianäkyvyyttä.

Etelä-Savon Kiinteistöyhdistyksen toiminnalliseen ja taloudelliseen tulevaisuuteen voidaan suhtautua menestyksellisesti. Myös Kiinteistöliitto Itä-Suomen palvelukeskuksen toiminta jatkuu lähes entisellään ja alueellista yhteistyötä tullaan lisäämään.

Pieksämäellä 8.2.2023

ETELÄ-SAVON KIIINTEISTÖYHDISTYS RY
hallitus

Etelä-Savon Kiinteistöyhdistys ry

	1.1.2022- 31.12.2022	1.1.2021- 31.12.2021
TULOSLASKELMA		
VARAINAINEN TOIMINTA		
Tuotot		2 080,00
Muut kulut	68 088,75	67 106,67
Tuotto-/Kulujäämä	-68 088,75	-65 026,67
Varainhankinta		
Tuotot yhteensä	152 693,00	151 575,00
Kulut yhteensä	74 529,26	69 262,17
Tuotto-/kulujäämä	78 163,74	82 312,83
Sijoitus- ja rahoitustoiminta		
Tuotot	3 544,63	6 837,91
Kulut	8 462,51	
Tuotto-/kulujäämä	-4 917,88	6 837,91
Tilikauden yli/alijäämä	5 157,11	24 124,07

Etelä-Savon Kiinteistöyhdistys ry

31.12.2022

31.12.2021

TASE

VASTAAVA

VAIHTUVAT VASTAAVAT

Rahoitusarvopaperit

Osakkeet ja osuudet

91 537,49

Rahat ja pankkisaamiset

157 265,84

242 688,17

VASTAAVAA YHTEENSÄ

248 803,33

242 688,17

VASTATTAVA

OMA PÄÄOMA

Muut rahastot

4 147,70

4 147,70

Edellisten tilik. voitto/tappio

199 878,60

175 754,53

Tilikauden voitto/tappio

5 157,11

24 124,07

OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ

209 183,41

204 026,30

VIERAS PÄÄOMA

Lyhytaikainen vieras pääoma

Ostovelat

7 210,90

6 739,41

Muut velat

32 409,02

31 922,46

VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ

39 619,92

38 661,87

VASTATTAVAA YHTEENSÄ

248 803,33

242 688,17

Tilintarkastuskertomus

Etelä-Savon Kiinteistöyhdistys ry:n jäsenille

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

Olemme tilintarkastaneet Etelä-Savon Kiinteistöyhdistys ry:n (y-tunnus 1099180-5) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.2022 - 31.12.2022. Tilinpäätös sisältää yhdistyksen taseen, tuloslaskelman ja liitetiedot.

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan yhdistyksen toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset.

Lausunnon perustelut

Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvän tilintarkastustavan mukaisia velvollisuuksiamme kuvataan tarkemmin kohdassa Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa.

Olemme riippumattomia yhdistyksestä niiden Suomessa noudatettavien eettisten vaatimusten mukaisesti, jotka koskevat suorittamaamme tilintarkastusta ja olemme täyttäneet muut näiden vaatimusten mukaiset eettiset velvollisuutemme. Käsitksemme mukaan olemme hankkineet lausuntonne perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toiminnanjohtajan velvollisuudet

Hallitus ja toiminnanjohtaja vastaavat tilinpäätöksen laatimisesta siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset. Hallitus ja toiminnanjohtaja vastaavat myös sellaisesta sisäisestä valvonnasta, jonka ne katsovat tarpeelliseksi voidakseen laatia tilinpäätöksen, jossa ei ole väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyyttä.

Hallitus ja toiminnanjohtaja ovat tilinpäätöstä laatiessaan velvollisia arvioimaan yhdistyksen kykyä jatkaa toimintaansa ja soveltuvissa tapauksissa esittämään seikat, jotka liittyvät toiminnan jatkuvuuteen ja siihen, että tilinpäätös on laadittu toiminnan jatkuvuuteen perustuen. Tilinpäätös laaditaan toiminnan jatkuvuuteen perustuen, paitsi jos yhdistys aiotaan purkaa tai sen toiminta lakkauttaa tai ei ole muuta realistista vaihtoehtoa kuin tehdä niin.

Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa

Tavoitteenamme on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntonne. Kohtuullinen varmuus on korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilintarkastuksessa. Virheellisyyksiä voi aiheutua väärinkäytöksestä tai virheestä, ja niiden katsotaan olevan olennaisia, jos niiden yksin tai yhdessä voisi kohtuudella odottaa vaikuttavan taloudellisiin päätöksiin, joita käyttäjät tekevät tilinpäätöksen perusteella.

Hyvän tilintarkastustavan mukaiseen tilintarkastukseen kuuluu, että käytämme ammatillista harkintaa ja säilytämme ammatillisen skeptisyyden koko tilintarkastuksen ajan. Lisäksi:

- Tunnistamme ja arvioimme väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisuuden riskit, suunnittelemme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntonne perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä. Riski siitä, että väärinkäytöksestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, on suurempi kuin riski siitä, että virheestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, sillä väärinkäytökseen voi liittyä yhteistoimintaa,

väärentämistä, tietojen tahallista esittämättä jättämistä tai virheellisten tietojen esittämistä taikka sisäisen valvonnan sivuuttamista.

- Muodostamme käsityksen tilintarkastuksen kannalta relevantista sisäisestä valvonnasta pystyäksemme suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta emme siinä tarkoituksessa, että pystyisimme antamaan lausunnon yhdistyksen sisäisen valvonnan tehokkuudesta.
- Arvioimme sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuutta sekä johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden ja niistä esitettävien tietojen kohtuullisuutta.
- Teemme johtopäätöksen siitä, onko hallituksen ja toiminnanjohtajan ollut asianmukaista laatia tilinpäätös perustuen oletukseen toiminnan jatkuvuudesta, ja teemme hankkimamme tilintarkastusevidenssin perusteella johtopäätöksen siitä, esiintyykö sellaista tapahtumiin tai olosuhteisiin liittyvää olennaista epävarmuutta, joka voi antaa merkittävää aihetta epäillä yhdistyksen kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätöksemme on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, meidän täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomuksessamme lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntoamme. Johtopäätöksemme perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei yhdistys pysty jatkamaan toimintaansa.
- Arvioimme tilinpäätöksen, kaikki tilinpäätöksessä esitettävät tiedot mukaan lukien, yleistä esittämistapaa, rakennetta ja sisältöä ja sitä, kuvastaako tilinpäätös sen perustana olevia liiketoimia ja tapahtumia siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan.

Kommunikoidimme hallintoelinten kanssa muun muassa tilintarkastuksen suunnitellusta laajuudesta ja ajoituksesta sekä merkittävistä tilintarkastushavainnoista, mukaan lukien mahdolliset sisäisen valvonnan merkittävät puutteellisuudet, jotka tunnistamme tilintarkastuksen aikana.

Muut raportointivelvoitteet

Muu informaatio

Hallitus ja toiminnanjohtaja vastaavat muusta informaatiosta. Muu informaatio käsittää vuosikertomukseen sisältyvän informaation.

Tilinpäätöstä koskeva lausuntomme ei kata muuta informaatiota.


Velvollisuutenamme on lukea vuosikertomukseen sisältyvä informaatio tilinpäätöksen tilintarkastuksen yhteydessä ja tätä tehdessämme arvioida, onko vuosikertomukseen sisältyvä informaatio olennaisesti ristiriidassa tilinpäätöksen tai tilintarkastusta suorittaessamme hankkimamme tietämyksen kanssa tai vaikuttaako se muutoin olevan olennaisesti virheellistä. Velvollisuutenamme on lisäksi arvioida, onko vuosikertomus laadittu sen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Lausuntonamme esitämme, että vuosikertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat yhdenmukaisia ja että vuosikertomus on laadittu vuosikertomuksen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Jos teemme suorittamamme työn perusteella johtopäätöksen, että vuosikertomukseen sisältyvässä informaatiossa on olennainen virheellisyys, meidän on raportoitava tästä seikasta. Meillä ei ole tämän asian suhteen raportoitavaa.

Savonlinnassa 27.2.2023

HJL Tilintarkastajapalvelut Oy
Tilintarkastusyhteisö


Harri Jylhä
KHT

Toimintasuunnitelma 2023

113-vuotta täyttävä Etelä-Savon Kiinteistöyhdistys kokoaa yhteen kiinteistönomistajat, kiinteistönpitäjät ja muut kiinteistöalalla toimivat yhteisöt. Yhdistys toimii Etelä-Savon maakunnassa, jossa arvioidaan toimintavuoden lopussa olevan noin 660 jäsentä. Yhdistys on jäsenenä Suomen Kiinteistöliitossa, joka huolehtii valtakunnallisena kattojärjestönä kiinteistöalan kehittämistä ja yleisestä edunvalvonnasta. Yhdistys on myös Kiinteistöyönantajat ry:n jäsen.

1. Palvelu on vaikuttamista

Kuopioon vuonna 2006 perustettu Kiinteistöliitto Itä-Suomen palvelukeskus hoitaa ja koordinoi kaikkia Etelä-Savon, Pohjois-Karjalan ja Pohjois-Savon Kiinteistöyhdistyksen tarjoamia jäsenpalveluita. Kolmen maakunnan alueella arvioidaan toimintavuoden lopussa olevan noin 2 650 jäsentä. Palvelukeskuksessa työskentelevät toiminnanjohtaja ja jäsen sihteeri. Pohjois-Savon Kiinteistöyhdistys käynnistää vuoden aikana neuvontainsinöörin rekrytoinnin. Neuvoja on koko Itä-Suomen alueen käytettävissä.

2. Edunvalvonta

Tuetaan Kiinteistöliittoa kansallisessa edunvalvonnassa tuottamalla paikallistason tietoa ja pitämällä yhteyttä paikallismediaa. Osallistutaan paikallisesti ja alueellisesti valtakunnallisiin vaikuttamiskampanjoihin, joiden tavoitteena on mm. vaikuttaa asumisen ja kiinteistönpidon kustannuksiin.

Toiminnanjohtaja Piia Moilanen on Kiinteistöliiton pääekonomisti Jukka Keron varahenkilönä ympäristöministeriön jätealan strategisessa yhteistyöryhmässä. Moilanen kuuluu myös Kiinteistöliiton järjestötoimikuntaan, jonka tehtävänä on liittoyhteisön järjestöllinen kehittäminen ja järjestötoiminnan koordinoinnin parantaminen. Kiinteistöyhdistyksen toiminnanjohtaja Juhani Kortelainen kuuluu Kiinteistöliiton korjausrakentamistoimikuntaan, jonka tehtävänä on seurata etenkin asunto-osakeyhtiöiden korjaustoimintaa ja puuttua siinä havaittuihin ongelmiin. Hallituksen varapuheenjohtaja Jan-Erik Wasenius kuuluu Isännöintipalvelut-toimikuntaan. Toimikunnan tehtävänä on käsitellä asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden käyttämien isännöintipalveluiden kehittämiseen liittyviä asioita. Yhdistyksen puheenjohtaja Timo Lappalainen on Suomen Kiinteistöliiton hallituksen jäsen. Alueellisesti Kiinteistöliitto Itä-Suomella on tavoitteena saada edustus kaikkiin Kiinteistöliiton nimeämiin toimikuntiin.

3. Neuvonta

Vahvistetaan Kiinteistöliiton neuvonnan brändiä viestimällä liiton yhdistyksen jäsenille tarjoamista neuvontapalveluista (lakineuvonta, talous- ja veroneuvonta, korjaus- ja tekninen neuvonta, energianeuvonta) ja kirjallisista lausunnoista. Toiminnanjohtaja Piia Moilanen neuvoo jäsenistöä paikallisesti ja ohjaa tarvittaessa puhelun eteenpäin liiton asiantuntijoille.

4. Koulutus

Järjestetään paikallisesti koulutuksia jäsentalojen hallituksen jäsenille ja infotilaisuuksia ammattisännöitsijöille. Järjestetään ensimmäistä kertaa Taloyhtiöpäivä Mikkelissä, johon mahdollistetaan osallistumista myös Pieksämäeltä ja Savonlinnasta yhteiskuljetuksen avulla. Tapahtuma järjestetään yhdessä Etelä-Savon Isännöitsijät ry:n kanssa. Mikkelissä ja Savonlinnan kokoontuu taloyhtiöiden puheenjohtajista koostuva porukka säännöllisesti. Vastaava toiminta käynnistetään myös Pieksämäellä. Koulutukset ja tilaisuudet tähtäävät sekä hallitustyöskentelyn että taloyhtiön johtamisen kehittämiseen ja suunnitelmalliseen kiinteistönpitoon. Koulutukset nojaavat ensisijaisesti Kiinteistöliiton asiantuntijoihin sekä toissijaisesti muihin paikallisiin palveluntuottajiin ja asiantuntijoihin. Koulutustilaisuuksia räätälöidään jäsenkunnan muuttuvien tarpeiden mukaan. Toteutetaan ensimmäistä kertaa Jäsenpalvelut tutuksi -webinaari. Fyysisten koulutustilaisuuksien ohella järjestetään/viestitään liiton järjestämistä valtakunnallisista webinaareista aktiivisesti jäsenistölle.

5. Tutkimus- ja kehitystoiminta

Tuetaan viestinnällisesti Kiinteistöliiton tutkimus- ja kehitystoimintaa, mm. mahdollistamalla vuosittain toistuvien tutkimusten lähettäminen yhdistyksen jäsenille sekä viestimällä näistä omissa kanavissa. Ollaan mukana indeksitalo-tutkimuksessa, jossa Etelä-Savosta mukana Mikkeli ja Savonlinna, sekä muualta Itä-Suomesta Kuopio, Iisalmi, Varkaus sekä Joensuu.

6. Viestintä

Laaja jäsenpalveluista tiedottaminen ja medianäkyvyys tukevat toiminnan kasvua. Aktiivinen viestintä varmistaa, että jäsenistö osaa hyödyntää tarjolla olevia jäsenpalveluita. Pyritään järjestämään mediatapaaminen aina, kun Kiinteistöliiton asiantuntija tulee kouluttamaan paikkakunnalle (asiantuntijan haastattelu koulutusaiheesta). Tuetaan Kiinteistöliiton valtakunnallisia viestintäkampanjoita.

Tuotetaan yhdessä Pohjois-Savon ja Pohjois-Karjalan Kiinteistöyhdistyksien kanssa yhteistä Itä-Suomen Kiinteistöviesti -jäsenlehteä. Jäsentalojen puheenjohtajille postitettava lehti ilmestyy neljä kertaa vuodessa. Julkaistaan uutiskirjeitä isännöitsijöille ja sidosryhmille (arvio 11 kirjettä/vuosi) sekä taloyhtiöiden hallitusten jäsenille (arvio 6 kirjettä/vuosi).

Jäsenviestintä perustuu jäsentietojärjestelmän käyttöön. Aina jäsenen edustajan ottaessa yhteyttä tarkistetaan, että jäsenen yhteystiedot ovat järjestelmässä oikein. Isännöitsijöiltä pyydetään päivitys taloyhtiöiden jäsentiedoista vuosittain.

Kiinteistöliitto Itä-Suomen Facebook ja Instagram-sivuilla jaetaan tietoa ajankohtaisista ja paikallisista asioista. Yhdistyksen verkkosivut hyödyntävät Kiinteistöliiton valtakunnallisia tiedotteita ja uutisia. Yhdistyksen verkkosivut uusiutuvat samassa aikataulussa Kiinteistöliiton sivuston kanssa.

7. Hallinto

Mahdollistetaan hallituksen jäsenille osallistuminen liittokokoukseen Jyväskylään 31.3.-1.4.2023.

Lisäksi Hallituksen jäsenet osallistuvat mahdollisuuksiensa mukaan Kiinteistöliiton järjestämille hallituspäiville 24.-25.8.2023, joiden tarkoituksena on yhdistysten hallitustyöskentelyn kehittäminen.

Osallistutaan Kiinteistöliitto Itä-Suomen alueyhteistyöseminaariin 30.6.2023, johon on kutsuttu Kiinteistöliiton toimitusjohtaja Harri Hiltunen vieraaksi ja esitelmöimään Kiinteistöliiton ajankohtaisista aiheista.

8. Taloudelliset resurssit

Yhdistyksen talouden pääasiallinen tulovirta koostuu jäsenmaksuista. Jäsenmaksut määräytyvät siten, että jäsenpalveluiden vakaa ja laadukas tarjonta turvataan.

9. Keskeiset tavoitteet

- Toiminnan vahvistaminen (neuvontainsinöörin rekrytointi)
- Tiivis yhteistyö sidosryhmien kanssa (Taloyhtiöpäivät yhdessä isännöintiyhdistyksen kanssa)
- Tunnettuus (pyritään lisäämään medianäkyvyyttä)

Etelä-Savon Kiinteistöyhdistys ry

Talousarvio

	2023 Talousarvio	2022 Toteutunut
VARSINAINEN TOIMINTA		
Tuotot	5 000	
Muut kulut	94 800	68 088,75
Tuotto-/Kulujäämä	-89 800	-68 088,75
Varainhankinta		
Tuotot yhteensä	153 350	152 693,00
Kulut yhteensä	72 050	74 529,26
Tuotto-/kulujäämä	81 300	78 163,74
Sijoitus- ja rahoitustoiminta		
Tuotot	3 500	3 544,63
Kulut		8 462,51
Tuotto-/kulujäämä	3 500	-4 917,88
Tilikauden yli/alijäämä	0	5 157,11

Etelä-Savon Kiinteistöyhdistys ry

JÄSENMAKSUT 2024

m3	2024
0 - 1000	152 €
1001 - 4000	172 €
4001 - 8000	222 €
8001 - 12000	282 €
12001 - 18000	322 €
18001 - 24000	392 €
24001 - 30000	492 €
30001 - 40000	562 €
40001 - 50000	642 €
50001 - 60000	717 €
60001 - 70000	812 €
70001 - 80000	902 €
80001 – ja suuremmat	902 €
+ jokaiselta 5000 m3:lta	46 €

Kannatusjäsenten jäsenmaksut:

Jäsenluokka	2024
Henkilöjäsenet, omakoti- ja pientalot Palveluina tiedotus ja Suomen Kiinteistölehti, ei Kiinteistöliiton neuvontaa.	132 €
Yritykset ja yrittäjät Palveluina tiedotus ja Suomen Kiinteistölehti, ei Kiinteistöliiton neuvontaa.	217 €
Isännöitsijä- tai tilitoimisto Palveluina tiedotus ja Suomen Kiinteistölehti, Kiinteistöliiton neuvonta vain jäsentalojen asioiden osalta. Alennus -10 € jokaisesta yhdistyksen jäsenenä olevasta taloyhtiöstä.	422 €
Kunnat, seurakunnat, kuntainliitot, sairaalat Palveluina tiedotus ja Suomen Kiinteistölehti, ei Kiinteistöliiton neuvontaa.	422 €

Vastavalmistuneet (v. 2024) taloyhtiöt saavat liittymisvuoden palvelut veloituksetta.