

## KUTSU

Etelä-Savon Kiinteistöyhdistys ry:n jäsenille

## VUOSIKOKOUKSEEN

**Torstaina 28.4.2022 klo 17.00**  
**Sokos Hotel Seurahuone, Savonlinna**  
**Kauppatori 4-6**

Kokouksessa käsitellään sääntöjen 11. §:n mukaiset asiat.

Vuosikokousaineisto on esillä verkkosivuillamme:  
[ita-suomi.kiinteistoliitto.fi/etela-savo/vuosikokous/](http://ita-suomi.kiinteistoliitto.fi/etela-savo/vuosikokous/)  
Pyynnöstä aineiston saa myös postitse/sähköpostilla.

Koronapandemiasta johtuen kokoukseen tullaan järjestämään väljät istuinpaikat turvavälejä noudattaen. Kokoukseen järjestetään tarpeen mukaan myös etäosallistumismahdollisuus.

Edellä mainittujen seikkojen vuoksi, pyydämme ilmoittautumista etukäteen.

**Ilmoittautuminen viimeistään 21.4.2022:**  
[anne.verger@kiinteistoliitto.fi](mailto:anne.verger@kiinteistoliitto.fi) tai puh. 010 667 6670

Laitathan kutsun kiertoon myös muille hallituksen jäsenille, kiitos.

**Tervetuloa!**

Kokouksen esityslista kääntöpuolella →

## ESITYSLISTA – Lämpimästi tervetuloa Etelä-Savon Kiinteistöyhdistyksen vuosikokoukseen!

**Aika** torstai 28.4. klo 17

**Paikka** Sokos Hotel Seurahuone, Kauppatori 4-6, Savonlinna

### Käsiteltävät asiat:

1. Kokouksen avaus
2. Kokousvirkillijoiden valinta: puheenjohtaja, sihteeri sekä pöytäkirjantarkistajat ja ääntenlaskijat
3. Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen
4. Kokouksen esityslistan hyväksyminen työjärjestykseksi
5. Tilinpäätös ja vuosikertomus vuodelta 2021
6. Tilintarkastuskertomus
7. Vahvistetaan vuoden 2021 tilinpäätös, päätetään vastuuvapauden myöntämisestä hallituksen jäsenille ja toiminnanjohtajalle
8. Päätetään hallituksen jäsenten kokouspalkkioiden ja matkakustannusten korvauksista
  - o Vuonna 2021 on hallituksessa asiamiehille maksettu kulukorvausta 600 €/toimintakausi ja kokouksiin osallistuneille hallituksen jäsenille kilometrikorvaukset
  - o Esitetään vuosikokoukselle asiamiehille maksettavasta kulukorvauksesta luopumista ja maksetaan hallituksen jäsenille 100 euroa kokouspalkkiota/kokous sekä kilometrikorvaukset.
9. Päätetään toimintasuunnitelmasta, talousarviosta vuodelle 2022 sekä jäsenmaksuista vuodelle 2023
10. Päätetään hallituksen jäsenten lukumäärästä, valitaan hallituksen jäsenet erovuoroisten tilalle kaudeksi 2022 – 2025
  - o vuonna 2021 hallituksen jäsenmäärä 10
  - o **Erovuorossa:** kiinteistöneuvos, kiinteistöpäällikkö **Antti Kervinen** Pieksämäeltä, taloyhtiön hallituksen pj. **Petri Linnamurto** Savonlinnasta ja taloyhtiön hallituksen pj. **Jorma Yrjönen** Mikkeli
  - o **Jatkavat:** isännöitsijä **Timo Lappalainen** Pieksämäeltä, kiinteistö Oy:n hallituksen pj. **Antti Tinakari** Pieksämäeltä, toimitusjohtaja **Hannu Sormunen** Mikkelistä, toimitusjohtaja **Juhani Kortelainen** Mikkelistä, toimitusjohtaja **Jan-Erik Wasenius** Savonlinnasta, Haukivuoren Vanhustentalosäätiö hpj **Tapani Varjus** Mikkelin Haukivuorelta ja taloyhtiön hallituksen pj, **Arto Salmela** Mikkeli
11. Valitaan yhdistyksen hallituksen puheenjohtaja ja varapuheenjohtaja(t)
  - o vuonna 2021 Timo Lappalainen (pj. Pieksämäki), Tapani Varjus (1. varapj. Haukivuori, Mikkeli) ja Jan-Erik Wasenius (2. varapj. Savonlinna)
12. Valitaan tilintarkastaja
  - o vuonna 2021 tilintarkastajana on toiminut HJL Tilintarkastuspalvelu Oy, tarkastajana KHT **Harri Jylhä**
13. Kokouksen päättäminen

# Toimintakertomus 2021

Vuosi 2021 oli vuonna 1910 perustetun Etelä-Savon kiinteistöyhdistyksen 111. toimintavuosi. Yhdistys kokoaa yhteen kiinteistönomistajat, kiinteistönpitäjät ja muut kiinteistöalalla toimivat yhteisöt. Yhdistys toimii Etelä-Savon maakunnassa, jossa toimintavuoden lopussa oli 639 jäsentä (vuonna 2020: 645). Yhdistys on jäsenenä Suomen Kiinteistöliitossa, joka huolehtii valtakunnallisena kattojärjestönä kiinteistöalan kehittämisestä ja yleisestä edunvalvonnasta. Yhdistys on myös Kiinteistöyönantajat ry:n jäsen. Maailmanlaajuinen koronapandemia näkyi myös yhdistyksen toiminnassa toimintavuotena.

## 1. Palvelu on vaikuttamista

Kuopioon vuonna 2006 perustettu Kiinteistöliitto Itä-Suomen palvelukeskus palvelee Etelä-Savon, Pohjois-Savon ja Pohjois-Karjalan Kiinteistöyhdistysten jäseniä, joita toimintavuoden lopussa oli kaikkiaan 2340 (vuonna 2020: 2311). Palvelukeskuksessa työskentelee kaksi henkilöä toiminnanjohtaja Piia Moilanen ja jäsensihteeri Anne Verger.

Palvelukeskuksen painopiste oli edellisvuosien tapaan jäsenkoulutuksessa ja tiedotustoiminnassa. Koronapandemiasta johtuen jäsentapahtumien painopiste oli verkkotapahtumissa. Palvelukeskus organisoii toimintavuonna Kiinteistöliitto Itä-Suomen toimialueella vain 13 livetilaisuutta (vuonna 2020: 17), joihin osallistui 634 jäsenyhtiöiden luottamushenkilöä (vuonna 2020: 408) ja 69 ammatti-isännöitsijää (vuonna 2020: 87). Valtakunnallisia webinaareja järjestettiin vuoden aikana yhteensä 47 kappaletta, näihin osallistui Itä-Suomesta 2522 luottamushenkilöä ja isännöitsijää (vuonna 2020: 461). Itäsuomalaisten osuus webinaarien osallistujista oli reilu 20 %, jota voidaan jäsenmäärään suhteutettuna pitää varsin aktiivisena (vuonna 2020: 8 %). Valtakunnallisten webinaarien lisäksi järjestettiin neljä omaa webinaaria sekä yksi suora verkkolähetys livetilaisuudesta. Omiin webinaareihin osallistui yhteensä 124 jäsentalon luottamushenkilöä ja isännöitsijää. Kuopiosta kuvattua suora verkkolähetystä seurasi koko Itä-Suomen alueella 74 jäsentalon luottamushenkilöä.

Palvelukeskus tuotti koko Itä-Suomen alueelle jäsenlehteä Itä-Suomen Kiinteistöviestiä. Lisäksi tuotettiin sähköisiä uutiskirjeitä alueen ammatti-isännöitsijöille sekä muille sidosryhmille. Tässä uutiskirjekelussa on 386 vastaanottajaa (vuonna 2020: 354). Myös jäsentaloyhtiön hallitusten jäsenille tuotettiin sähköisiä uutiskirjeitä, jäsenille suunnatun uutiskirjeen postituslistalla on 3453 vastaanottajaa (vuonna 2020: 2839).

Vuoden aikana toteutettiin Taloyhtiötykkääjä-kampanja, jossa kuka vain pystyi ilmiantamaan taloyhtiötykkääjän. Taloyhtiötykkääjä sai yllätyslahjaksi repun tai kangaskassin. Vuoden aikana ilmiannettiin yhteensä 64 taloyhtiötykkääjää, joista 16 oli Etelä-Savon Kiinteistöyhdistyksen alueelta.

## 2. Edunvalvonta

Yhdistys osallistui kansalliseen edunvalvontaan Suomen Kiinteistöliiton toiminnan kautta. Yhdistys toimitti maakunnan tärkeimmille tiedotusvälineille tiedotteita, juttuvinkkejä ja mielipidekirjoituksia. Kiinteistöliiton mediaseurannan mukaan koko Kiinteistöliitto Itä-Suomella oli vuoden aikana 43 osumaa Itä-Suomen suurimmissa printti- ja verkkomedioissa (2020: 26).

Yhdistys liittyi osaksi Pohjois-Savon Kiinteistöyhdistyksen ja Väreeseen välistä puitesopimusta. Puitesopimusta hyödyntäen yhdistyksen jäsentalot voivat saada sähköenergiansa edullisesti hyödyntäen puitesopimuksen suurta kiinteistömassaa.

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 106 kappaletta (vuonna 2020: 105), joista 18 oli Etelä-Savosta (vuonna 2020: 20).

Paikallisneuvonnan lisäksi yhdistyksen jäsenillä oli käytettävissään Kiinteistöliiton lakineuvonta, talous- ja veroneuvonta, energianeuvonta sekä korjaus- ja tekninen neuvonta. Näitä palveluita Kiinteistöliitto Itä-Suomen alueelta käytettiin 1008 kertaa (vuonna 2020: 932), joista Etelä-Savosta 171 kertaa (vuonna 2020: 177).

Koko Itä-Suomen alueelta jäsenet kaipasivat neuvontaa selvästi eniten korjaus- ja kunnossapitovastuusta, joita käsitteli reilu 11 % saapuneista puheluista. Tulleista puheluista koronapandemiaa käsitteli vajaa 3 % puheluista (vuonna 2020: 8 %). Neuvontapalveluiden käyttäjistä 40 % oli isännöitsijöitä (vuonna 2020: 44 %).

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

Koronapandemiasta johtuen lähes kaikki koulutukset ja Kiinteistöillat siirtyivät verkkoon webinaareiksi. Valtakunnallisten webinaarien lisäksi vuoden aikana järjestettiin neljä omaa

werbinaaria sekä yksi suora verkkolähetys Kuopion Kiinteistöillasta. Yhteensä kaikkiin tarjolla oleviin 65 koulutuksiin ja tilaisuuksiin osallistui Itä-Suomesta 3412 jäsentalon luottamushenkilöä ja ammatti-isännöitsijää.

## 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 Mikkeli 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 tulleisiin kyselyihin ja selvityksiin.

Vuoden aikana palvelukeskuksen toiminnanjohtaja Piia Moilanen toteutti ITS-opintoihinsa liittyen Itä-Suomen ammatti-isännöitsijöille kyselyn, jonka tavoitteena oli kartoittaa Kiinteistöliitto Itä-Suomen ja isännöitsijöiden yhteistyön nykytila sekä löytää yhteistyölle kehittämiskohteita. Entistä paremman yhteistyön tavoitteena on löytää keinoja toteuttaa laadukasta taloyhtiön johtamista tiiviissä yhteistyössä isännöitsijän ja taloyhtiön hallituksen kesken. Sähköinen kysely postitettiin 260 ammatti-isännöitsijälle. Kyselyyn saatiin 100 vastausta, joka edustaa noin 38 prosenttia alueen ammatti-isännöitsijöistä. Saatuja vastauksia tullaan hyödyntämään tulevien vuosien toimintasuunnitelmissa.

## 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](http://issuu.com/kiinteistoliitto). Sähköistä verkkolehteä jaettiin mm. uutiskirjeissä.

Palvelukeskus tuotti sähköistä uutiskirjettä toimialueen ammatti-isännöitsijöille ja muille sidosryhmille. Vuoden aikana lähetettiin yhteensä 9 kirjettä. Lisäksi jäsentalojen hallituksen jäsenille, joiden tiedot löytyvät jäsenrekisteristä, lähetettiin 7 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 257 seuraajaa (vuosi 2020: 214). Sivuston tavoitteena on lisätä yhdistysten tunnettavuutta ja näkyvyyttä. Sivulla 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 639 jäsentä. Jäsenistä asunto-osakeyhtiöitä oli 574, kiinteistöosakeyhtiöitä 42, yleishyödyllisiä omistajia 3, kunnallisia vuokra-taloyhteisöjä 4. Jäsenten, joiden jäsenmaksu perustuu rakennustilavuuteen, kiinteistöjen yhteenlaskettu tilavuus oli vuoden lopussa 4 666 062 m<sup>3</sup>, joka laski edellisvuodesta - 0,34 %. Vuoden aikana yhdistykseen liittyi 10 uutta jäsentä, 16 jäsentä erosi. Kappalemääräinen jäsenmäärä laski vuoden aikana -6 %. Historiallinen jäsenmäärän lasku selittyy Joroisen kunnan siirtyessä Pohjois-Savon maakuntaan.

Jäseniä oli vuoden lopussa eniten Mikkelissä 272, Savonlinnassa 150 ja Pieksämäellä 55. Asunto-osakeyhtiöiden järjestäytymisaste Etelä-Savossa oli vuoden lopussa 25,3 % (2020: 24,3 %) ja Kangasniemellä 62,5 % (2020: 62,5 %). Muissa kunnissa järjestäytymisaste vaihteli 2,2 %:n ja 31 %:n välillä.

Vuoden aikana jatkettiin Itä-Suomen yhteistä strategiatyötä yhdessä Pohjois-Savon ja Pohjois-Karjalan Kiinteistöyhdistysten kanssa. Strategia on tarkoitus saattaa valmiiksi vuoden 2022 aikana.

### 7.1. Yhdistyksen vuosikokous

Yhdistyksen vuosikokous pidettiin 20.5.2021 Mikkelissä. Kokouksessa käsiteltiin yhdistyksen sääntöjen 11 §:n mukaiset asiat. Vuosikokoukseen osallistui 8 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

Antti Naukkarinen, 20.5. asti	kiinteistövälittäjä	Savonlinna
Arto Salmela, 20.5. alk.	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 27.3. teams-etäyhteydellä ja Hallitusten neuvottelupäiville Helsinkiin ja Tallinnaan 12.-13.8.

### 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. Mikkeliissä 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 toimintasuunnitelmaan ja talousarvioon jäsenmaksuineen.

Varsinaisen toiminnan tuotot ylittivät budjetoidun. Ylityksen syynä oli Taloyhtiö.Nyt -teemalehteen myydyt ilmoituspaikat. kulut jäivät reilusti alle budjetoidun johtuen koronapandemian vuoksi peruuntuneista fyysisistä jäsentapahtumista. 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

jäsensihteerin palkka kokonaan. Lähes budjetoidulla tavalla toteutunut summa oli tänä vuonna Etelä-Savossa noin 45 prosenttia varsinaisen toiminnan kuluista.

Varainhankinnassa jäsenmaksutuotot ja -kulut toteutuivat lähes budjetoidulla tavalla.

Sijoitus- ja rahoitustoiminta ylittivät toimintavuotena budjetin. Yhdistyksellä on Suur-Savon Osuuspankissa vuonna 2016 avattu tuotto-osuustili, jonne on sijoitettu 100 000 euroa. Suur-Savon Osuuspankki ei Euroopan keskuspankin ja Finanssivalvonnan suosituksen mukaisesti maksanut vuonna 2020 tuotto-osuuksia vuodelta 2019. Tuotto-osuudet maksettiin toimintavuonna sekä edelliseltä vuodelta että vuodelta 2019.

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 24 124,07euroa ylijäämää, sekä taseesta, joka on loppusummaltaan 242 688,17 euroa.

Hallitus esittää, että tilivuoden ylijäämä siirretään toimintapääomaan.

## 9. Tavoitteet ja tulevaisuuden näkymät

Keskeiset tavoitteet vuodelle 2022 ovat jäsenyytyväisyys, tiivis yhteistyö sidosryhmien kanssa ja tunnettuuden lisääminen.

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

Savonlinnassa 24.2.2022

ETELÄ-SAVON KIINTEISTÖYHDISTYS RY  
hallitus



**Etelä-Savon Kiinteistöyhdistys ry**

1.1.-31.12.2021

1.1.-31.12.2020

**TULOSLASKELMA****VARSINAINEN TOIMINTA**

<b>Tuotot</b>	<b>2 080,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Muut kulut</b>	<b>67 106,67</b>	<b>54 498,06</b>
<b>Tuotto-/Kulujäämä</b>	<b>-65 026,67</b>	<b>-54 498,06</b>
<b>Varainhankinta</b>		
<b>Tuotot yhteensä</b>	<b>151 575,00</b>	<b>151 054,00</b>
<b>Kulut yhteensä</b>	<b>69 262,17</b>	<b>69 121,47</b>
<b>Tuotto-/kulujäämä</b>	<b>82 312,83</b>	<b>81 932,53</b>
<b>Sijoitus- ja rahoitustoiminta</b>		
<b>Tuotot</b>	<b>6 837,91</b>	<b>0,00</b>
<b>Tuotto-/kulujäämä</b>	<b>6 837,91</b>	<b>0,00</b>
<b>Tilikauden yli/alijäämä</b>	<b>24 124,07</b>	<b>27 434,47</b>

**Etelä-Savon Kiinteistöyhdistys ry****31.12.2021****31.12.2020****TASE****V A S T A A V A A****VAIHTUVAT VASTAAVAT**

Rahoitusarvopaperit

Rahat ja pankkisaamiset

**242 688,17****215 580,45****VASTAAVAA YHTEENSÄ****242 688,17****215 580,45****V A S T A T T A V A A****OMA PÄÄOMA**

Muut rahastot

**4 147,70****4 147,70**

Edellisten tilikausien voitto/tappio

**175 754,53****148 320,06**

Tilikauden voitto/tappio

**24 124,07****27 434,47****OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ****204 026,30****179 902,23****VIERAS PÄÄOMA**

Lyhytaikainen vieras pääoma

Ostovelat

**6 739,41****5 864,14**

Muut velat

**31 922,46****29 814,08****VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ****38 661,87****35 678,22****VASTATTAVAA YHTEENSÄ****242 688,17****215 580,45**

## Tilintarkastuskertomus

**Etelä-Savon Kiinteistöyhdistys ry:n jäsenille**

### *Tilinpäätöksen tilintarkastus*

#### *Lausunto*

Olemme tilintarkastaneet Etelä-Savon Kiinteistöyhdistys ry:n (y-tunnus 1099180-5) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.2021 - 31.12.2021. 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 lausuntomme 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 virheellisyttä.

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 virheellisyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntomme. Kohtuullinen varmuus on korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilintarkastuksessa. Virheellisyksiä 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 lausuntomme 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 suorittamanne työn perusteella johtopäätöksen, että vuosikertomukseen sisältyvässä informaatiossa on olennainen virheellisyys, meidän on raportoitava tästä seikasta. Meillä ei ole tämän asian suhteen raportoitavaa.

Savonlinnassa 16.3.2022

**HJL Tilintarkastajapalvelut Oy**  
Tilintarkastusyhteisö

  
Harri Jylhä  
KHT

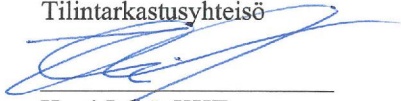
Etelä-Savon Kiinteistöyhdistys ry  
y-tunnus: 1099180-5

**Tilinpäätösmerkintä**

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Savonlinnassa 16.3.2022

**HJL Tilintarkastajapalvelut Oy**  
Tilintarkastusyhteisö



Harri Jylhä, KHT

## Toimintasuunnitelma 2022

112-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 650 jäsentä. Yhdistys on jäsenenä Suomen Kiinteistöliitossa, joka huolehtii valtakunnallisena kattojärjestönä kiinteistöalan kehittämistä ja yleisestä edunvalvonnasta. Yhdistys on myös Kiinteistötyönantajat 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 2 400 jäsentä. Palvelukeskuksessa työskentelevät toiminnanjohtaja ja jäsen sihteeri.

### 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 liittoyhdistyksen järjestöllinen kehittäminen ja järjestötoiminnan koordinoimisen 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. 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. Lisätään jäsensivujen tunnettavuutta mm. kertomalla uudesta verkko-oppimisympäristöstä sekä chatbotista. Toiminnanjohtaja Piia Moilanen neuvoo jäsenistöä paikallisesti ja ohjaa tarvittaessa puhelun eteenpäin liiton asiantuntijoille.

#### 4. Koulutus

Koronapandemian salliessa järjestetään paikallisesti koulutuksia jäsentalojen hallituksen jäsenille ja infotilaisuuksia ammatti-isännöitsijöille. Kustakin koulutusaiheesta järjestetään yksi Itä-Suomen yhteinen striimattu suoraverkkolähetys, jolloin fyysistä koulutusta voi seurata myös etänä. Tavoitteena on järjestää Itä-Suomessa vuoden aikana arviolta 45 tilaisuutta, joista Etelä-Savossa noin 14. 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. Järjestetään Mikkelissä aamiaistilaisuudet isännöitsijöille ja jäsentalojen puheenjohtajille. 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 Mikkelin 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. Tuetaan Kiinteistöliiton valtakunnallisia viestintäkampanjoita tuoden niitä esille myös omissa kanavissa (mm. valtakunnallinen radio ja/tai tv-kampanja). Aktivoidaan osakkaita osallistumaan yhtiökokouksiin sekä edistämään taloyhtiöiden hallitusten valintaa.

Tuotetaan yhdessä Pohjois-Savon ja Pohjois-Karjalan Kiinteistöyhdistyksien kanssa yhteistä Itä-Suomen Kiinteistöviesti -jäsenlehteä. Jäsentalojen puheenjohtajille postitettava lehti ilmestyy neljä kertaa vuodessa. Aloitetaan jäsenlehdessä *Päiväni ammatti-isännöitsijänä* -juttusarja. Juttuja voidaan jakaa myös sosiaalisessa mediassa ja uutiskirjeissä. 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-sivulla jaetaan tietoa ajankohtaisista ja paikallisista asioista. Jotta somenäkyvyyttä parannettaisiin, selvitetään mahdollisuutta hankkia ulkopuolista osaaamista/resursseja asian edistämiseksi (facebook ja instagram). Yhdistyksen verkkosivut hyödyntävät Kiinteistöliiton valtakunnallisia tiedotteita ja uutisia.

## 7. Hallinto

Mahdollistetaan hallituksen jäsenille osallistuminen etänä liittokokoukseen Lahteen 1.-2.4.2022. Lisäksi Hallituksen jäsenet osallistuvat mahdollisuuksiensa mukaan Kiinteistöliiton järjestämille hallituspäiville 11.-12.8.2022, joiden tarkoituksena on yhdistysten hallitustyöskentelyn kehittäminen.

Osallistutaan Kiinteistöliitto Itä-Suomen alueyhteistyöseminaariin, jossa esitellään vuonna 2021 valmistunut Itä-Suomeen alueyhteistyöstrategia.

## 8. Taloudelliset resurssit

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

## 9. Keskeiset tavoitteet

- Jäsentyytyväisyys (mm. jäsenpalveluista viestiminen, monipuoliset koulutukset/tilaisuudet)
- Tiivis yhteistyö sidosryhmien kanssa (mm. aamiaistilaisuudet, juttusarja jäsenlehdessä)
- Tunnettuus (mm. valtakunnallinen tv- ja radiokampanja)



# Etelä-Savon Kiinteistöyhdistys ry

## Talousarvio

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Talousarvio</b>	<b>Toteutunut</b>
<b>VARSINAINEN TOIMINTA</b>		
Muut kulut	83 200	67 106,67
<b>Tuotto-/Kulujäämä</b>	<b>-83 200</b>	<b>-65 026,67</b>
<b>Varainhankinta</b>		
Tuotot yhteensä	149 850	151 575,00
Kulut yhteensä	70 150	69 262,17
<b>Tuotto-/kulujäämä</b>	<b>79 700</b>	<b>82 312,83</b>
<b>Sijoitus- ja rahoitustoiminta</b>		
Tuotto-/kulujäämä	3 500	6 837,91
<b>Tilikauden yli/alijäämä</b>	<b>0</b>	<b>24 124,07</b>

# Etelä-Savon Kiinteistöyhdistys ry

## JÄSENMAKSUT 2023

<b>m3</b>	<b>2023</b>
<b>0 - 1000</b>	<b>152 €</b>
<b>1001 - 4000</b>	<b>172 €</b>
<b>4001 - 8000</b>	<b>222 €</b>
<b>8001 - 12000</b>	<b>282 €</b>
<b>12001 - 18000</b>	<b>322 €</b>
<b>18001 - 24000</b>	<b>392 €</b>
<b>24001 - 30000</b>	<b>492 €</b>
<b>30001 - 40000</b>	<b>562 €</b>
<b>40001 - 50000</b>	<b>642 €</b>
<b>50001 - 60000</b>	<b>717 €</b>
<b>60001 - 70000</b>	<b>812 €</b>
<b>70001 - 80000</b>	<b>902 €</b>
<b>80001 – ja suuremmat</b>	<b>902 €</b>
<b>+ jokaiselta 5000 m3:lta</b>	<b>46 €</b>

## Kannatusjäsenten jäsenmaksut:

<b>Jäsenluokka</b>	<b>2023</b>
<b>Henkilöjäsenet, omakoti- ja pientalot</b> Palveluina tiedotus ja Suomen Kiinteistölehti, ei Kiinteistöliiton neuvontaa.	<b>132 €</b>
<b>Yritykset ja yrittäjät</b> Palveluina tiedotus ja Suomen Kiinteistölehti, ei Kiinteistöliiton neuvontaa.	<b>217 €</b>
<b>Isännöitsijä- tai tilitoimisto</b> Palveluina tiedotus ja Suomen Kiinteistölehti, Kiinteistöliiton neuvonta vain jäsentalojen asioiden osalta. Alennus -10 € jokaisesta yhdistyksen jäsenenä olevasta taloyhtiöstä.	<b>422 €</b>
<b>Kunnat, seurakunnat, kuntainliitot, sairaalat</b> Palveluina tiedotus ja Suomen Kiinteistölehti, ei Kiinteistöliiton neuvontaa.	<b>422 €</b>

Vastavalmistuneet (v. 2023) taloyhtiöt saavat liittymisvuoden palvelut veloituksetta.