

KUTSU

Etelä-Savon Kiinteistöyhdistys ry:n jäsenille

VUOSIKOKOUKSEEN

Tiistaina 25.3.2025 klo 16

Original Sokos Hotel Seurahuone, Kauppatori 4-6, Savonlinna

Kokouksessa käsitellään sääntöjen 11. §:n mukaiset asiat.

Vuosikokousaineisto on esillä verkkosivuillamme osoitteessa:

ita-suomi.kiinteistoliitto.fi/etela-savo/vuosikokous/.

Pyynnöstä aineiston saa myös postitse/sähköpostilla.

Kokoukseen on mahdollista osallistua myös Teams-etäyhteydellä pyydettyäessä.

Tarjoilujen vuoksi, pyydämme ilmoittautumista etukäteen.

Ilmoittautuminen viimeistään 18.3.2025:

anne.verger@kiinteistoliitto.fi tai puh. 017 262 6633

Laitathan kutsun kiertoon myös muille hallituksen jäsenille, kiitos.

Tervetuloa!

Kokouksen esityslista kääntöpuolella →

ESITYSLISTA

Aika tiistai 25.3.2025 klo 16

Paikka Original 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 2024
6. Tilintarkastuskertomus
7. Vahvistetaan vuoden 2024 tilinpäätös, päätetään vastuuvapauden myöntämisestä hallituksen jäsenille ja toiminnanjohtajalle
8. Päätetään hallituksen jäsenten kokouspalkkioiden ja matkakustannusten korvauksista
 - o vuonna 2024 hallituksen jäsenille on maksettu kokouspalkkio 100 €/kokous ja kokouksiin osallistuneille hallituksen jäsenille kilometrikorvaukset
9. Päätetään toimintasuunnitelmasta, talousarviosta vuodelle 2025 sekä jäsenmaksuista vuodelle 2026
10. Päätetään hallituksen jäsenten lukumäärästä, valitaan hallituksen jäsenet erovuoroisten tilalle kaudeksi 2025–2028
 - o vuonna 2024 hallituksen jäsenmäärä 11
 - o **Erovuorossa:** kiinteistöneuvos **Antti Kervinen** Pieksämäeltä, taloyhtiön hallituksen pj. **Jorma Yrjönen** Hirvensalmelta ja taloyhtiön hallituksen pj. **Petri Linnamurto** Savonlinnasta
 - o **Jatkavat:** yksikön päällikkö **Juhani Kortelainen** Mikkelistä, toimitusjohtaja **Tommi Kuvaja** Mikkelistä, Haukivuoren Vanhustentalosäätiö hpj **Tapani Varjus** Mikkelistä, aluejohtaja **Jan-Erik Wasenius** Savonlinnasta, isännöitsijä **Timo Lappalainen** Pieksämäeltä, arviointiasiantuntija, eläk. **Antti Tinakari** Pieksämäeltä, taloyhtiön hallituksen pj., **Arto Salmela** Mikkelistä ja kiinteistöosakeyhtiön hpj **Kari Ojala** Mikkelistä
11. Valitaan yhdistyksen hallituksen puheenjohtaja ja varapuheenjohtaja(t)
 - o vuonna 2024 Timo Lappalainen (pj. Pieksämäki), Tapani Varjus (1. varapj. Haukivuori, Mikkeli) ja Jan-Erik Wasenius (2. varapj. Savonlinna)
12. Valitaan tilintarkastaja
 - o vuonna 2024 tilintarkastajana on toiminut HJL Audit Oy, tarkastajana KHT **Harri Jylhä**
13. Kokouksen päättäminen ja päivällinen

Toimintakertomus

Toimintakertomus 2024

Vuosi 2024 oli vuonna 1910 perustetun Etelä-Savon kiinteistöyhdistyksen 114. toimintavuosi. Etelä-Savon Kiinteistöyhdistys kokoaa yhteen kiinteistönomistajat, kiinteistönpitäjät ja muut kiinteistöalalla toimivat yhteisöt ajaen taloyhtiöiden etua ja tarjoamalla taloyhtiöille monenlaista neuvonta-apua. Toimintavuoden aikana järjestettiin koejäsenkampanja, jonka aikana uudet jäsenet saivat kokeilla jäsenyyttä veloitusetta vuoden ajan. Yhdistykseen liittyi 70 koejäsentä, joista 55 jatkoi varsinaisena jäsenenä koejakson jälkeen. Yhdistys toimii Etelä-Savon maakunnassa, jossa toimintavuoden lopussa oli 702 jäsentä (vuonna 2023: 650). 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 palvelee Etelä-Savon Kiinteistöyhdistyksen lisäksi myös Pohjois-Savon ja Pohjois-Karjalan Kiinteistöyhdistysten jäseniä, joita toimintavuoden lopussa oli kaikkiaan 2756 (vuonna 2023: 2663).

Palvelukeskuksen painopiste oli edellisvuosien tapaan jäsenkoulutuksessa ja monipuolisessa viestinnässä. Palvelukeskus toteutti toimintavuonna koko Kiinteistöliitto Itä-Suomen toimialueella 48 livetilaisuutta (vuonna 2023: 46), joihin osallistui 2705 jäsenyhtiöiden luottamushenkilöä (vuonna 2023: 2248) ja 236 ammatti-isännöitsijää (vuonna 2023: 173). Suurimpana tapahtumana oli Itä-Suomen Taloyhtiöpäivät, jotka järjestettiin kolmella eri paikkakunnalla. Rekisteröityneitä kävijöitä kaikilla kolmella tapahtumalla oli yhteensä 610 (vuonna 2023: 540), näytteilleasettajia oli 85 (vuonna 2023: 90). Itä-Suomen Taloyhtiöpäivä -tapahtumat toteutettiin yhteistyössä alueen isännöintiyhdistysten kanssa. Livetilaisuuksien lisäksi jäsenten käytössä oli valtakunnalliset webinaarit, joita järjestettiin vuoden aikana yhteensä 21 kappaletta (vuonna 2022: 28), näihin osallistui Itä-Suomesta 778 luottamushenkilöä ja isännöitsijää (vuonna 2023: 1626). Valtakunnallisten webinaarien osallistujista 8 % on Itä-Suomesta (vuonna 2023: 16 %).

Oltiin mukana kaksivuotisessa Kiinteistöliiton jäsenyhdistysten ja Ympäristöministeriön rahoittamassa Ikä- ja muistiystävällinen taloyhtiö -hankkeessa, jossa jaetaan tietoa ikääntymisen vaikutuksista asumiseen sekä kehitetään toimintamalleja, joiden avulla ikäihmisten asumista taloyhtiöissä voidaan helpottaa. Hankkeen päävastuullisena toteuttajana toimii Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi.

Palvelukeskus tuotti Itä-Suomen Kiinteistöviesti -jäsenlehteä. Lisäksi tuotettiin sähköisiä uutiskirjeitä jäsenille ja ammatti-isännöitsijöille. Jäsentaloyhtiön hallitusten jäsenille tuotetun uutiskirjeen postituslistalla on 6545 vastaanottajaa (vuonna 2023: 5272). Ammatti-isännöitsijöiden jakelussa on 321 vastaanottajaa (vuonna 2023: 394).

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, juttuvinkkejä ja mielipidekirjoituksia. Kiinteistöliiton mediaseurannan mukaan Kiinteistöliitto Itä-Suomella oli vuoden aikana 60 osumaa Itä-Suomen suurimmissa printti- ja verkkomedioissa (2023: 74).

Yhdistys on liittynyt osaksi Pohjois-Savon Kiinteistöyhdistyksen ja Väreän välistä kiinteistösähkön puitesopimusta. Puitesopimuksessa yhdistyksen jäsentalot voivat saada sähköenergiansa edullisesti hyödyntäen puitesopimuksen suurta kiinteistömassaa. Puitesopimuksessa oli vuoden lopussa yhteensä 1205 jäsentaloyhtiön käyttöpaikkaa (vuonna 2023: 1026). Pääosa käyttöpaikoista on pohjoissavolaisia taloyhtiöitä.

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 95 kappaletta (vuonna 2023: 94), joista 13 oli Etelä-Savosta (vuonna 2023: 9). Neuvontainsinööri vastaanotti 150 puhelua, joista 20 oli Pohjois-Savosta. Neuvontainsinööri antoi teknistä neuvontaa myös kohdekäynneillä osallistumalla jäsentalojen hallitus- ja yhtiökokouksiin. Kohdekäyntejä oli toimintavuoden aikana yhteensä 25, joista Etelä-Savossa yksi. Lisäksi neuvontainsinööri luennoi toimintavuoden 17 tilaisuudessa (mm. Itä-Suomen Taloyhtiöpäivillä, Kiinteistöilloissa sekä puheenjohtajatapaamisissa). Etelä-Savossa luentoja oli 5.

Paikallisneuvonnan lisäksi yhdistyksen jäsenillä oli käytettävissään Kiinteistöliiton lakineuvonta, talous- ja veroneuvonta, energianeuvonta sekä korjaus- ja tekninen neuvonta. Näitä palveluita Kiinteistöliitto Itä-Suomen alueelta käytettiin 995 kertaa (vuonna 2023: 942), joista Etelä-Savosta 133 kertaa (vuonna 2023: 120).

Itä-Suomen alueelta jäsenet kaipasivat neuvontaa eniten korjaus- ja kunnossapitovastuusta, joita käsitteli noin 19 % saapuneista puheluista. Toiseksi eniten esille nousivat yhtiökokouksia ja huoneiston hallintaanottoa käsittelevät puhelut. Näitä oli kaikista puheluista noin 15 %. Neuvontapalveluiden käyttäjistä 28 % oli isännöitsijöitä

(vuonna 2023: 29 %). Yhdistys on Kiinteistöyönantajat ry:n jäsen. Kiinteistöyönantajien henkilökunta antoi tarvittaessa työsuhdeneuvontaa työnantajina toimiville taloyhtiöille.

4. Koulutus

Jäsenille tarjottavat koulutukset ja muut tilaisuudet ovat yksi tärkeimmistä ja suosituimmista jäsenpalveluista. Mikkelissä järjestettiin kolme kiinteistöiltaa ja kolme isännöitsijäinfoa. Savonlinnassa järjestettiin kaksi kiinteistöiltaa ja kaksi isännöitsijäinfoa. Lisäksi Mikkelissä jäsentalojen puheenjohtajat kokoontuivat kolme kertaa ja Pieksämäellä kerran. Perinteisten koulutusten lisäksi Mikkelissä järjestettiin Itä-Suomen Taloyhtiöpäivä - tapahtuma yhdessä Etelä-Savon Isännöitsijät ry:n kanssa. Taloyhtiöpäivään järjestettiin bussikuljetus Savonlinnasta ja Pieksämäeltä. Lisäksi järjestettiin ensimmäistä kertaa Asumisen aamu -aamiaistilaisuus. Yhteensä kaikkiin tarjolla oleviin koulutuksiin, tapahtumiin, puheenjohtajatapaamisiin ja webinaareihin osallistui Itä-Suomesta 3719 jäsentalon luottamushenkilöä ja ammatti-isännöitsijää (vuonna 2023: 4047).

5. Tutkimus- ja kehitystoiminta

Yhdistys osallistui Kiinteistöliiton tuottamaan valtakunnalliseen indeksitalo-tutkimukseen, jota on tehty vuodesta 2001 alkaen. Tutkimuksessa tietoa 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 jäteastoiden 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.

Kymmenen kertaa vuodessa ilmestyvä Suomen Kiinteistölehti sisältyy myös jäsenmaksuun. Lehti toimitetaan niin ikään jäsentalon ilmoittamalle yhteyshenkilölle. Lisäksi jäsenille toimitettiin uutiskirjeitä.

Kiinteistöliitto Itä-Suomen Facebook-sivuilla oli vuoden lopussa 449 seuraajaa (vuosi 2023: 426), Instagram-sivustolla oli 436 seuraavaa (vuosi 2023:349). Sosiaalisen median sivustojen tavoitteena on lisätä yhdistysten tunnettavuutta ja näkyvyyttä. Sivulla jaetaan ajankohtaista tietoa paikallisuus näkökulma edellä.

Toimintavuonna toteutettiin toista kertaa Vuoden taloyhtiöteko ja Vuoden taloyhtiöpuheenjohtaja kilpailut. Molemmissa kilpailuissa valittiin omat voittajat kunkin Itä-Suomen kiinteistöyhdistyksen alueelle. Yhteensä kilpailuihin saatiin 26 ehdotusta. Etelä-Savossa Vuoden taloyhtiöteko palkinnon sai pieksämäkeläinen As oy Kaakinportti. Vuoden taloyhtiöpuheenjohtaja palkinto meni niin ikään Pieksämäelle, Asunto Oy Pieksämäen Savontie 71:n puheenjohtaja Hannu Niskaselle. Lisäksi raati myönsi kunniaininnan mikkeliäläiselle As Oy Siesunkulmalle.

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 702 jäsentä. Jäsenistä asunto-osakeyhtiöitä oli 640 kiinteistöosakeyhtiöitä 44, yleishyödyllisiä omistajia 3, kunnallisia vuokra-taloyhteisöjä 3. Jäsenten, joiden jäsenmaksu perustuu rakennustilavuuteen, kiinteistöjen yhteenlaskettu tilavuus oli vuoden lopussa 4 921 042 m³, joka nousi edellisvuodesta 4,3 %.

Vuoden aikana yhdistykseen liittyi 70 uutta jäsentä, 18 jäsentä erosi. Kappalemääräinen jäsenmäärä nousi vuoden aikana 7,85 %. Jäseniä oli vuoden lopussa eniten Mikkelissä, Savonlinnassa ja Pieksämäellä. Asunto-osakeyhtiöiden järjestäytymisaste Etelä-Savossa on noin 26 %.

7.1. Yhdistyksen vuosikokous

Yhdistyksen vuosikokous pidettiin 26.3.2024 Mikkelissä. Kokouksessa käsiteltiin yhdistyksen sääntöjen 11 §:n mukaiset asiat. Vuosikokoukseen osallistui 14 henkilöä.

7.2. Hallitus

Yhdistyksen hallitukseen kuuluivat seuraavat jäsenet:

Juhani Kortelainen	yksikön päällikkö, isännöitsijä	Mikkeli
Tommi Kuvaja	toimitusjohtaja	Mikkeli
Petri Linnamurto	As Oy Ilmarisenkatu 22, hpj.	Savonlinna
Timo Lappalainen	isännöitsijä	Pieksämäki
Antti Kervinen	kiinteistöneuvos	Pieksämäki
Kari Ojala (26.3. alk.)	Kiint. Oy Mikkelin Natulininkulma, hpj.Mikkeli	
Arto Salmela	As Oy Riviparkko, hpj.	Mikkeli
Antti Tinakari	arviointiasiantuntija, eläk.	Pieksämäki
Jorma Yrjönen	As Oy Suksimies, hpj.	Hirvensalmi
Tapani Varjus	Haukivuoren Vanhustentalosäätiö hpj.Mikkeli	
Jan-Erik Wasenius	aluejohtaja, isännöitsijä	Savonlinna

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

Hallituksen jäseniä osallistui Suomen Kiinteistöliiton liittokokoukseen Poriin ja Hallitusten neuvottelupäiville Helsinkiin ja Tallinaan.

7.3. Tilintarkastus

Yhdistyksen vuosikokouksen valitsemana varsinaisena tilintarkastajana toimi HJL Audit 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.

8. Yhdistyksen talous

Yhdistyksen talous on vahva ja maksuvalmius hyvä.

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

Varsinaisen toiminnan tuotot toteutuivat budjetoidulla tavalla, mutta varsinaisen toiminnan kulut ylittivät budjetin. Ylitys johtui suurimmaksi osaksi koulutuskulujen nousemisesta. 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 jäsenihteerin palkka kokonaan. Neuvontainsinöörin palkasta ei yhdistykset maksa vielä vuotena 2024 osuuttaan. Hieman budjetin ylittävä summa vuodelta 2024 oli Etelä-Savossa noin 33 prosenttia varsinaisen toiminnan kuluista.

Varainhankinnan jäsenmaksutuotot ja -kulut toteutuivat lähes budjetoidulla tavalla.

Sijoitus- ja rahoitustoiminnan tuotot ylittivät budjetin, mikä johtui onnistuneista rahasto- ja osakesijoituksista.

Yhdistyksen taloudellinen tilanne käy ilmi tuloslaskelmasta, joka osoittaa 3 797,89 euroa ylijäämää, sekä taseesta, joka on loppusummaltaan 285 262,99 euroa.

Hallitus esittää, että tilivuoden ylijäämä siirretään toimintapääomaan.

9. Tavoitteet ja tulevaisuuden näkymät

Keskeiset tavoitteet vuodelle 2025 ovat jäsenviestinnän kehittäminen sekä koulutustilaisuuksiin ja tapahtumiin panostaminen. Etelä-Savon Kiinteistöyhdistyksen toiminnalliseen ja taloudelliseen tulevaisuuteen voidaan suhtautua menestyksellisesti. Myös Kiinteistöliitto Itä-Suomen palvelukeskuksen toiminta jatkuu entisellään ja alueellista yhteistyötä tullaan lisäämään.

Savonlinnassa 28.1.2025

ETELÄ-SAVON KIIINTEISTÖYHDISTYS RY

hallitus

Tuloslaskelma

	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
VARSINAINEN TOIMINTA	-91 984,12	-70 021,26
Varsinaisen toiminnan tuotot	5 017,55	5 600,00
Varsinaisen toiminnan kulut	-97 001,67	-75 621,26
Henkilöstökulut	-3 250,00	-2 532,13
Muut kulut	-93 751,67	-73 089,13
Tuotto-/kulujäämä varsinaisen toiminnan jälkeen	-91 984,12	-70 021,26
VARAINHANKINTA	81 016,58	82 758,62
Varainhankinnan tuotot	152 326,00	153 420,00
Varainhankinnan kulut	-71 309,42	-70 661,38
Tuotto-/kulujäämä varainhankinnan jälkeen	-10 967,54	12 737,36
SIJOITUS- JA RAHOITUSTOIMINTA	14 765,43	4 791,60
Tuotot	14 765,43	4 791,60
Tuotto-/kulujäämä sijoitus- ja rahoitustoiminnan jälkeen	3 797,89	17 528,96
TILIKAUDEN TULOS	3 797,89	17 528,96
TILIKAUDEN YLI-/ALIJÄÄMÄ	3 797,89	17 528,96

Tase

	31.12.2024	31.12.2023
VASTAAVAA		
Pysyvät vastaavat		
Sijoitukset		
Muut osakkeet ja osuudet	19 254,15	0,00
Sijoitukset yhteensä	19 254,15	0,00
Pysyvät vastaavat yhteensä	19 254,15	0,00
Vaihtuvat vastaavat		
Saamiset		
Lyhytaikaiset		
Muut saamiset, lyhytaikaiset	0,00	5 600,00
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	0,00	5 600,00
Saamiset yhteensä	0,00	5 600,00
Rahoitusarvopaperit		
Muut rahoitusarvopaperit	100 000,00	91 537,49
Rahoitusarvopaperit yhteensä	100 000,00	91 537,49
Rahat ja pankkisaamiset	166 008,84	172 323,41
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	266 008,84	269 460,90
VASTAAVAA YHTEENSÄ	285 262,99	269 460,90

	31.12.2024	31.12.2023
VASTATTAVAA		
Oma pääoma		
Muut rahastot	4 147,70	4 147,70
Muut rahastot	4 147,70	4 147,70
Edellisten tilikausien yli-/alijäämä	222 564,67	205 035,71
Tilikauden tulos	3 797,89	17 528,96
Oma pääoma yhteensä	230 510,26	226 712,37
Vieras pääoma		
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Ostovelat	21 622,73	9 103,40
Muut velat	33 130,00	33 645,13
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	54 752,73	42 748,53
Vieras pääoma yhteensä	54 752,73	42 748,53
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	285 262,99	269 460,90

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.–31.12.2024. Tilinpäätös sisältää 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. Käsityksemme 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 virheellisyttä.

Hallitus ja toiminnanjohtaja ovat tilinpäätöstä laatiessaan velvollisia arvioimaan yhdistyksen kykyä jatkaa toimintaansa ja soveltuviissa 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 lausuntonne. 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 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,

HJL Audit Oy, tilintarkastusyhteisö, Olavinkatu 50, 57100 SAVONLINNA
Puh. 0400 699 274 tai 040 537 6040, sähköposti: etunimi.sukunimi@hjl.fi, www.hjl.fi
Kotipaikka Savonlinna, y-tunnus 2876990-3

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 lausuntomme. 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 esittämistä, rakennetta ja sisältöä ja sitä, kuvastaako tilinpäätös sen perustana olevia liiketoimia ja tapahtumia siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan.

Kommunikoimme 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 toimintakertomuksen. Tilinpäätöstä koskeva lausuntomme ei kata muuta informaatiota.

Velvollisuutenamme on lukea muu informaatio tilinpäätöksen tilintarkastuksen yhteydessä ja tätä tehdessämme arvioida, onko muu informaatio olennaisesti ristiriidassa tilinpäätöksen tai tilintarkastusta suoritettaessa hankkimamme tietämyksen kanssa tai vaikuttaako se muutoin olevan olennaisesti virheellistä. Velvollisuutenamme on lisäksi arvioida, onko toimintakertomus laadittu noudattaen siihen sovellettavia säännöksiä.

Lausuntonamme esitämme, että toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat yhdenmukaisia ja että toimintakertomus on laadittu noudattaen siihen sovellettavia säännöksiä.

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

Savonlinnassa 21.2.2025

HJL Audit Oy

Tilintarkastusyhteisö

(allekirjoitettu sähköisesti)

Harri Jylhä

KHT

HJL Audit Oy, tilintarkastusyhteisö, Olavinkatu 50, 57100 SAVONLINNA
Puh. 0400 699 274 tai 040 537 6040, sähköposti: etunimi.sukunimi@hjl.fi, www.hjl.fi
Kotipaikka Savonlinna, y-tunnus 2876990-3

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 2 pages before this page

Tämä asiakirja sisältää 2 sivua ennen tätä sivua

Detta dokument innehåller 2 sidor före denna sida

Dokumentet inneholder 2 sider før denne siden

Dette dokument indeholder 2 sider før denne side

Harri Olavi Jylhä

HJL Audit Oy, FI28769903, Olavinkatu 50, 57100, SAVONLINNA

70a003d2-7c0d-424f-97d8-dd01f7d90a2e - 2025-02-21 13:21:15 UTC +02:00

BankID / MobileID - 27990153-fd77-4319-bc49-62b5f4b3da16 - FI

Authority to sign - Asemavaltuus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign

asemavaltuus

ställningsfullmakt

autoritet til å signere

myndighed til at underskrive

representative

nimenkirjoitusoikeus

firmateckningsrätt

representant

repræsentant

custodial

huoltaja/edunvalvoja

förvaltare

foresatte/verge

frihedsberøvende

Toimintasuunnitelma 2025

115-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 720 jäsentä. Yhdistys on jäsenenä Suomen Kiinteistöliitossa, joka huolehtii valtakunnallisena kattojärjestönä kiinteistöalan kehittämistä ja yleisestä edunvalvonnasta. Yhdistys on myös Kiinteistötyönantajat ry:n jäsen.

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 2 900 jäsentä. Palvelukeskuksessa työskentelevät toiminnanjohtaja, neuvontainsinööri ja jäsen sihteeri.

1. Aina ajankohtaista tietoa

Yhdistämme tiedon ja tarpeen. Autamme taloyhtiöitä verkostoitumaan.

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

Viestitään edelleen jäsenistölle uusista Isännöinnin eettisistä ohjeista sekä uudesta Isännöinnin eettisestä neuvostosta. Opastetaan jäseniä tekemään lausuntopyyntöjä tarvittaessa eettiselle neuvostolle isännöitsijän epäeettisestä toiminnasta. Viestitään jäsenille Isännöintipalvelujen yleisten sopimusehtojen (ISE 2007) uudistumisesta. Tavoitteena on, että uudet yleiset sopimusehdot tulevat voimaan 2025.

Laaditaan talousarvio-ohje jäsentalojen ja näiden isännöitsijöiden käyttöön. Talousarvio-ohjeessa käydään läpi kuuden Itä-Suomen suurimman kunnan tarjoamien kiinteistöpalveluiden hinnat ja hinnoittelut.

Toteutetaan kolmatta kertaa Vuoden Taloyhtiöteko ja Vuoden Taloyhtiöpuheenjohtaja -kilpailut. Pyritään valitsemaan yhteinen teema kilpailuille muiden Kiinteistöliiton jäsenyhdistysten kanssa. Kilpailujen voittajat julkistetaan Itä-Suomen Taloyhtiöpäivässä. Voittajat ilmoitetaan mukaan seuraavana vuonna järjestettäviin valtakunnallisiin Vuoden Taloyhtiöteko ja Vuoden Taloyhtiöpuheenjohtaja -kilpailuihin.

Tuotetaan yhdessä Pohjois-Savon ja Pohjois-Karjalan Kiinteistöyhdistyksien kanssa yhteistä Itä-Suomen Kiinteistöviesti -jäsenlehteä. Jäsentalojen puheenjohtajille postitettava lehti ilmestyy neljä kertaa vuodessa. Uudistetaan lehden visuaalinen ilme. Julkaistaan uutiskirjeitä ammatti-isännöitsijöille ja sidosryhmille sekä taloyhtiöiden hallitusten jäsenille.

Jäsenviestintä perustuu jäsentietojärjestelmän käyttöön. Aina jäsenen edustajan ottaessa yhteyttä yhdistykseen tarkistetaan, että jäsenen yhteystiedot ovat järjestelmässä oikein. Ammatti-

isännöitsijöiltä pyydetään päivitys taloyhtiöiden jäsentiedoista vuosittain.

Kiinteistöliitto Itä-Suomen Facebook ja Instagram-sivuilla jaetaan tietoa ajankohtaisista ja paikallisista asioista. Yhdistyksen verkkosivuilla hyödynnetään Kiinteistöliiton valtakunnallisia tiedotteita ja uutisia.

2. Parasta jäsenneuvontaa

Olemme helposti saavutettava ja lähestyttävä. Kansantajuinen asiantuntija.

Vahvistetaan Kiinteistöliiton neuvonnan brändiä viestimällä jäsenille Kiinteistöliiton tarjoamista valtakunnallisista neuvontapalveluista (lakineuvonta, talous- ja veroneuvonta, korjaus- ja tekninen neuvonta, energianeuvonta) ja kirjallisista lausunnoista.

Toiminnanjohtaja neuvoo jäsenistöä paikallisesti ja ohjaa tarvittaessa puhelun eteenpäin liiton asiantuntijoille. Vuonna 2023 palkattu neuvontainsinööri neuvoo paikallisesti korjaus- ja teknisissä asioissa kaikkia Itä-Suomen alueen jäsentaloja sekä näiden isännöitsijöitä. Lisäksi ollaan mukana tuottamassa valtakunnallista korjaus- ja teknistä neuvontaa yhdessä Kiinteistöliitto Pirkanmaan, Kiinteistöliitto Varsinais-Suomen ja Suomen Kiinteistöliiton kanssa.

Järjestetään koulutuksia jäsentalojen hallituksen jäsenille ja infotilaisuuksia ammatti-isännöitsijöille. Koulutuksissa kouluttajana toimii sekä Kiinteistöliiton asiantuntijat että oma neuvontainsinööri. Järjestetään kolmatta kertaa Itä-Suomen Taloyhtiöpäivä Mikkelissä yhdessä Etelä-Savon Isännöitsijät ry:n kanssa. Mikkelissä kokoontuu säännöllisesti puheenjohtajaklubi, Savonlinnassa ja Pieksämäellä tarpeen mukaan. Järjestetään Mikkelissä ja Savonlinnassa yhdessä valittujen yhteistyökumppaneiden kanssa Asumisen aamu -aamiaistilaisuus. Järjestetään yhteinen koulutustilaisuus Mikkelin/Savonlinnan rakennusvalvonnan kanssa (rakentamislaki, lyhytaikainen vuokraus- ja majoitustoiminta, hissivastus). Fyysisten koulutustilaisuuksien ohella viestitään liiton järjestämistä valtakunnallisista webinaareista aktiivisesti jäsenistölle.

Ollaan mukana kaksivuotisessa ympäristöministeriön rahoittamassa Ikä- ja muistiystävällinen taloyhtiö -hankkeessa. Hankkeessa jaetaan tietoa ja käytännön apua taloyhtiöille ikä- ja muistiystävällisen taloyhtiön luomiseen. Hankkeen teemoina ovat esteettömyys- ja turvallisuuskorjaukset, turvallisuuden ja muistiystävällisyyden edistäminen sekä yhteisöllisyyden tukeminen taloyhtiössä. Järjestetään syksyllä toinen koulutuskierros aiheesta. Kierros suuntautuu Etelä-Savossa Savonlinnaan, Pohjois-Savossa Iisalmeen ja Varkauteen.

3. Toimimme paikallisesti

Olemme aidosti itäsuomalainen. Meillä on omat asiantuntijat. Vaalimme avoimuutta luottamushenkilöiden valinnassa.

Tuetaan Kiinteistöliittoa kansallisessa edunvalvonnassa tuottamalla paikallistason tietoa ja pitämällä yhteyttä paikallismediaan sekä kuntapäätäjiin. Osallistutaan paikallisesti valtakunnallisiin

vaikuttamiskampanjoihin, joiden tavoitteena on vaikuttaa asumisen ja kiinteistönpidon kustannuksiin.

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 Mikkeli ja Savonlinna sekä muualta Itä-Suomesta Kuopio, Joensuu, Iisalmi ja Varkaus.

Kiinteistöliitto Itä-Suomen toiminnanjohtaja on mukana Pohjois-Savon ELY:n asettamassa Itä-Suomen alueellisen jätehuollon yhteistyöryhmässä.

4. Kasvulla lisää vaikuttavuutta

Meillä on koko ajan kasvava jäsenmäärä ja asiantunteva henkilöstö. Haluamme lisää vaikuttavuutta valtakunnallisesti liittoyhteisössä.

Vuonna 2024 toteutetun jäsenhankintakampanjan myötä yhdistyksen prosentuaalinen jäsenkasvu oli koko valtakunnan suurin. Toimintavuoden 2025 tavoitteena on pitää jäsenyytyväisyys korkealla tasolla ja jäsenet mukana toiminnassa.

Toiminnanjohtaja on Kiinteistöliiton pääekonomisti Jukka Keron varahenkilönä ympäristöministeriön jätealan strategisessa yhteistyöryhmässä. Lisäksi hän kuuluu Kiinteistöliiton järjestötoimikuntaan, jonka tehtävänä on liittoyhteisön järjestöllinen kehittäminen ja järjestötoiminnan koordinoiminen parantaminen.

Yhdistyksen puheenjohtaja Timo Lappalainen on Suomen Kiinteistöliiton hallituksen jäsen. Yhdistyksen toiminnanjohtaja ja hallituksen jäsen Juhani Kortelainen on Kiinteistöliiton hallituksen nimeämässä korjausrakentamistoimikunnassa. Alueellisesti Kiinteistöliitto Itä-Suomella on tavoitteena saada edustus kaikkiin Kiinteistöliiton nimeämiin toimikuntiin.

5. Edistämme vastuullisuutta

Edistämme YK:n kestävän kehityksen tavoitteita (mm. kestävät kaupungit ja yhteisöt sekä vastuullinen kuluttaminen).

6. Hallinto

Mahdollistetaan hallituksen jäsenille osallistuminen liittokokoukseen Lappeenrantaan 11.-12.4.2025.

Hallituksen jäseniä kannustetaan osallistumaan Kiinteistöliiton järjestämille hallituspäiville 21.-22.8.2025, joiden tarkoituksena on yhdistysten hallitustyöskentelyn kehittäminen.

Osallistutaan Kiinteistöliitto Itä-Suomen alueyhteistyöseminaariin, joka järjestetään pe 4.7.2025 Joensuussa. Aloitetaan Itä-Suomen alueyhteistyön 20-vuotisseminaarin suunnittelu vuodelle 2026.

7. Taloudelliset resurssit ja henkilöstö

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

Ollaan mukana valtakunnallisessa jäsentietojärjestelmän kehitysprojektissa tukemalla muutosta omassa toiminnassa.

8. Keskeiset tavoitteet

- Selkeytetään jäsenviestintää
- Panostetaan koulutustilaisuuksiin ja tapahtumiin
- Ikä- ja muistiystävällinen taloyhtiö -hankkeen esillä pito

Etelä-Savon Kiinteistöyhdistys ry

Talousarvio

	Talousarvio	Toteuma
	2025	2024
VARSINAINEN TOIMINTA	-94 180	-91984,1
Varsinaisen toiminnan tuotot	5 000	5017,55
Varsinaisen toiminnan kulut	-99 180	-97001,7
Tuotto-/kulujäämä varsinaisen toiminnan jälkeen	-94 180	-91984,1
VARAINHANKINTA	86 300	81016,6
Varainhankinnan tuotot	167 200	152326
Varainhankinnan kulut	-80 900	-71309,4
Tuotto-/kulujäämä varainhankinnan jälkeen	-7 880	-10967,5
SIJOITUS- JA RAHOITUSTOIMINTA	6 000	14765,4
Tuotot	6 000	14765,4
Tuotto-/kulujäämä sijoitus- ja rahoitustoiminnan jälkeen	-1 880	3797,89
TILIKAUDEN YLI-/ALIJÄÄMÄ	-1 880	3797,89

Etelä-Savon Kiinteistöyhdistys ry

JÄSENMAKSUT 2026

m3	2025	2026
0 - 1000	152 €	157 €
1001 - 4000	172 €	177 €
4001 - 8000	222 €	229 €
8001 - 12000	282 €	290 €
12001 - 18000	322 €	332 €
18001 - 24000	392 €	404 €
24001 - 30000	492 €	507 €
30001 - 40000	562 €	579 €
40001 - 50000	642 €	661 €
50001 - 60000	717 €	739 €
60001 - 70000	812 €	836 €
70001 - 80000	902 €	929 €
80001 – ja suuremmat	902 €	929 €
+ jokaiselta 5000 m3:lta	46 €	47 €

Kannatusjäsenien jäsenmaksut:

Jäsenluokka	2025	2026
Henkilöjäsenet, omakoti- ja pientalot Palveluina tiedotus ja Suomen Kiinteistölehti, ei Kiinteistöliiton neuvontaa.	132 €	136 €
Yritykset ja yrittäjät Palveluina tiedotus ja Suomen Kiinteistölehti, ei Kiinteistöliiton neuvontaa.	217 €	224 €
Isännöitsijä- tai tilitoimisto Palveluina tiedotus ja Suomen Kiinteistölehti, Kiinteistöliiton neuvonta vain jäsentalojen asioiden osalta. Alennus -10 € jokaisesta yhdistyksen jäsenenä olevasta taloyhtiöstä.	422 €	455 €
Kunnat, seurakunnat, kuntainliitot, sairaalat Palveluina tiedotus ja Suomen Kiinteistölehti, ei Kiinteistöliiton neuvontaa.	422 €	455 €

Vastavalmistuneet (v. 2026) taloyhtiöt saavat liittymisvuoden palvelut veloittamatta.