

KUTSU

Pohjois-Savon Kiinteistöyhdistys ry:n jäsenille

VUOSIKOKOUKSEEN

keskiviikkona 2.4.2025 klo 16

Kuopion Klubille, Kuninkaankatu 10

Kokouksessa käsitellään sääntöjen määräämät asiat.

Vuosikokousaineisto on esillä verkkosivuillamme:

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

Pyynnöstä aineiston saa myös postitse/sähköpostilla.

Kahvitarjoilun vuoksi pyydämme ilmoittautumista etukäteen.

Ilmoittautuminen 26.3.2025 mennessä:

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

ita-suomi.kiinteistoliitto.fi/tapahtumat/nayta/?id=1801087

Laitathan kutsu kiertoon myös muille hallituksen jäsenille, kiitos.

Tervetuloa!

Kokouksen esityslista kääntöpuolella →

ESITYSLISTA

Aika keskiviikkona 2.4.2025 klo 16
Paikka Kuopion Klubi, Kuninkaankatu 10, Kuopio

Käsiteltävät asiat:

1. Kokouksen avaus ja ansiomerkkien jakaminen
2. Kokousvirkaillijoiden valinta: puheenjohtaja, sihteeri sekä pöytäkirjantarkastajat ja ääntenlaskijat
3. Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen
4. Kokouksen esityslistan hyväksyminen työjärjestykseksi
5. Käsitellään tilinpäätös, joka käsittää vuosikertomuksen sekä tuloslaskelman ja taseen vuodelta 2024
6. Tilintarkastuskertomuksen esittäminen
7. Päätetään tilinpäätöksen vahvistamisesta sekä vastuuvapauden myöntämisestä hallituksen jäsenille sekä toiminnanjohtajalle
8. Päätetään vuoden 2025 toimintasuunnitelma ja talousarvio sekä puheenjohtajalle ja hallituksen jäsenille maksettavat palkkiot. Päätetään jäsenmaksut vuodelle 2026
 - o Vuonna 2024 hallituksen jäsenille maksettiin kokouspalkkiota 250 €/kokous, puheenjohtajalle maksettiin kuukausipalkkio 500 €/kk.
9. Päätetään hallituksen jäsenten lukumäärästä ja valitaan hallituksen jäsenet erovuoroisten tilalle kaudeksi 2025–2026
 - o Hallituksen jäseniä 14
 - o **Erovuorossa:** Timo Arsiola, Tuomo Iivanainen, Sakari Kaasalainen, Seppo Karvinen, Kari Keränen, Eeva-Riitta Koponen, Olli Ljokkoi, Kristiina Lybeck, Pekka Partanen (Varkaus) ja Juhani Simpanen.
 - o **Jatkavat:** Harri Eskelinen (Iisalmi), Soile Kosunen, Tuula Laukkanen ja Vesa Toivanen
 - o Hallinto-ohjeen mukaisesti yhdistyksen hallitus nimittää vaalivaliokunnan valmistelemaan hallituksen jäsenten valintaa. Vaalivaliokuntaan kuuluu Tuomo Iivanainen, Seppo Karvinen ja Juhani Simpanen.
 - o Vaalivaliokunta esittää, että erovuoroiset valitaan uudelleen.
10. Valitaan tilintarkastaja
 - o Varsinaisena tilintarkastajana on v. 2024 toiminut tilintarkastusyhteisö Juha Tissari Oy.
11. Muut asiat
12. Kokouksen päättäminen - kahvitarjoilu

Toimintakertomus 2024

Vuosi 2024 oli vuonna 1896 perustetun Pohjois-Savon kiinteistöyhdistyksen 128. toimintavuosi. Pohjois-Savon Kiinteistöyhdistys kokoaa yhteen kiinteistönomistajat, kiinteistönpitäjät ja muut kiinteistöalalla toimivat yhteisöt ajaen taloyhtiöiden etua ja tarjoamalla taloyhtiöille monenlaista neuvonta-apua. Yhdistys toimii Pohjois-Savon maakunnassa, jossa toimintavuoden lopussa oli 1569 jäsentä (vuonna 2023: 1535). Yhdistys on jäsenenä Suomen Kiinteistöliitossa, joka huolehtii valtakunnallisena kattojärjestönä kiinteistöalan kehittämisestä ja yleisestä edunvalvonnasta. Yhdistys on myös Kiinteistöyönantajat ry:n jäsen.

1. Palvelu on vaikuttamista

Kuopioon vuonna 2006 perustettu Kiinteistöliitto Itä-Suomen palvelukeskus palvelee Pohjois-Savon Kiinteistöyhdistyksen lisäksi myös Etelä-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. Omien tapahtumien lisäksi oltiin mukana muun muassa Rakenna ja Asu messuilla Kuopiossa, jossa järjestettiin kaksi yleisöluentoa yleisimmistä taloyhtiöissä sattuvista vahingoista. Lisäksi jaettiin jäsentalojen edustajille ilmaiset pääsyliput messuille. 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. 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).

Yhdistyksellä on kiinteistösähköstä puitesopimus Väreeseen kanssa. Energiakriisi aiheuttaman korkean sähkön hinnan vuoksi puitesopimukseen liittyi vuoden aikana poikkeuksellisen paljon uusia taloyhtiöitä. Puitesopimuksessa oli vuoden lopussa yhteensä 1205 jäsentaloyhtiön käyttöpaikkaa (vuonna 2023: 1026).

Yhdistyksen jäsenet saivat Pohjois-Savon Pelastusalan Liitolta 10 prosentin alennuksen turvallisuuskoulutuksista. Kiinteistömedian julkaisuista ja kustanteista jäsenet saivat 20 prosentin alennuksen.

3. Neuvonta

Jäsenmaksuun sisältyvää puhelinneuvontaa annettiin jäsenkiinteistöjen hallitusten jäsenille ja isännöitsijöille sekä tilin- ja toiminnantarkastajille. Toiminnanjohtajalle neuvontaan liittyviä puhelinsoittoja koko Kiinteistöliitto Itä-Suomen alueelta tuli vuoden aikana 95 kappaletta (vuonna 2023: 94), joista 71 oli Pohjois-Savosta (vuonna 2023: 69). Neuvontainsinööri vastaanotti 150 puhelua, joista 114 oli Pohjois-Savosta. Neuvontainsinööri antoi teknistä neuvontaa myös kohdekäynneillä osallistumalla jäsentalojen hallitus- ja yhtiökokouksiin. Kohdekäyntejä oli toimintavuoden aikana yhteensä 25, joista Pohjois-Savossa 22. Lisäksi neuvontainsinööri luennoi toimintavuonna 17 tilaisuudessa (mm. Rakenna ja Asu messuilla, Itä-Suomen Taloyhtiöpäivillä, Kiinteistöilloissa sekä puheenjohtajatapaamisissa). Pohjois-Savossa luentoja oli 8.

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 Pohjois-Savosta 581 kertaa (vuonna 2023: 549).

Koko Itä-Suomen alueelta jäsenet kaipasivat neuvontaa selvästi eniten korjaus- ja kunnossapitovastuusta, joita käsitteli noin 19 % saapuneista puheluista. Toiseksi eniten yksittäisenä neuvonta-aiheena 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. Kuopiossa järjestettiin kolme kiinteistöiltaa ja kolme isännöinti-infoa. Lisäksi puheenjohtajaklubi kokoontui Kuopiossa viisi kertaa. Iisalmessa järjestettiin kaksi Kiinteistöiltaa ja Varkaudessa kaksi. Lisäksi molemmissa kaupungeissa oli kahdet isännöitsijäinfot ja Iisalmessa yksi puheenjohtajatapaaminen. Perinteisten koulutusten lisäksi Kuopiossa järjestettiin Itä-Suomen Taloyhtiöpäivä -tapahtuma yhdessä Pohjois-Savon Ammatti-Isännöitsijöiden kanssa. 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 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 jäteasteioiden määrät ja tyhjennysvälit. Indeksitalon vertailukustannukset kattavat keskimäärin runsaat puolet kerrostaloyhtiön kaikista hoitokuluista. Mukana vertailussa oli kaikkiaan 59 kaupunkia ja kuntaa, Pohjois-Savosta Kuopio, Iisalmi ja Varkaus, sekä muualta Itä-Suomesta Mikkeli, Joensuu ja Savonlinna.

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

Toimintavuoden aikana jatkettiin yhteistyösopimus NYT Yrityskylä Itä-Suomen kanssa. Yrityskylään perustettiin kuvitteellinen isännöintitoimisto, jossa kuudesluokkalaiset pääsevät harjoittelemaan taloyhtiöiden parissa työskentelyä. Yhteistyösopimus on nelivuotinen ja se rahoitetaan yhdistyksen stipendirahastosta.

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 kiinteistöyhdistyksen alueelle. Yhteensä kilpailuihin saatiin 26 ehdotusta. Pohjois-Savossa Vuoden taloyhtiöteko palkinnon sai kuopiolainen As Oy Taivaltonni. Vuoden taloyhtiöpuheenjohtaja palkinto meni kuopiolaiselle Hannu Litjalle, hän toimii puheenjohtajana niin ikään As Oy Taivaltonnissa. Lisäksi raati myönsi kunniamaininnan kuopiolaiselle Risto Rädylle, hän toimii puheenjohtajana As Oy Kuopionlahdenkatu 13:ssa.

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

7. Järjestötoiminta ja hallinto

Yhdistyksellä oli vuoden lopussa 1569 jäsentä. Jäsenistä asunto-osakeyhtiöitä oli 1500, kiinteistöosakeyhtiöitä 47, yleishyödyllisiä omistajia 8, kunnallisia vuokra-taloyhteisöjä 3. Jäsenten, joiden jäsenmaksu perustuu rakennustilavuuteen, kiinteistöjen yhteenlaskettu tilavuus oli vuoden lopussa 10 822 956 m³, jossa on kasvua 2,62 % edellisvuodesta.

Vuoden aikana yhdistykseen liittyi 42 uutta jäsentä, 8 jäsentä erosi. Kappalemääräinen jäsenmäärä kasvoi vuoden aikana 2,75 %. Jäseniä oli vuoden lopussa eniten Kuopiossa, Varkaudessa ja Siilinjärvellä. Asunto-osakeyhtiöiden järjestäytymisaste Pohjois-Savossa on noin 38 % ja Kuopiossa yli 50 %.

7.1. Yhdistyksen vuosikokous

Yhdistyksen vuosikokous pidettiin 25.3.2024. Kokouksessa käsiteltiin yhdistyksen sääntöjen 11 §:n mukaiset asiat. Vuosikokoukseen osallistui 34 henkilöä.

7.2. Hallitus

Yhdistyksen hallitukseen kuuluivat seuraavat jäsenet:

Timo Arsiola Kuopio, Harri Eskelinen Iisalmi, Tuomo Iivanainen Kuopio, Sakari Kaasalainen Kuopio, Seppo Karvinen Kuopio, Kari Keränen Kuopio, Eeva-Riitta Koponen Kuopio,

Soile Kosunen Kuopio, Tuula Laukkanen Kuopio, Olli Ljokkoi Kuopio, Kristiina Lybeck Kuopio, Pekka Partanen Varkaus, Juhani Simpanen Kuopio ja Vesa Toivanen Kuopio.

Hallituksen puheenjohtajana toimi Tuomo Iivanainen 25.3. asti, jonka jälkeen puheenjohtajaksi valittiin Juhani Simpanen. Varapuheenjohtajina toimivat Seppo Karvinen ja Juhani Simpanen niin ikään 25.3. asti, jonka jälkeen Tuomo Iivanainen valittiin varapuheenjohtajaksi. Hallitus kokoontui neljä kertaa.

Hallitukselle asioita valmistelee työvaliokunta, johon kuuluvat puheenjohtaja, varapuheenjohtaja, toiminnanjohtaja sekä hallituksen keskuudesta valitsemana Kristiina Lybeck sekä Seppo Karvinen. Työvaliokunta kokoontui kahdeksan kertaa.

Vaalivaliokunta valmistelee keskeisten toimijoiden valintaa. Vaalivaliokuntaan kuuluvat Tuomo Iivanainen, Seppo Karvinen ja Juhani Simpanen. Vaalivaliokunta kokoontui vuoden aikana yhden kertaa.

Hallituksen jäseniä osallistui Suomen Kiinteistöliiton liittokokoukseen Poriin ja Hallusten neuvottelupäiville Helsinkiin ja Tallinnaan.

7.3. Tilintarkastus

Yhdistyksen vuosikokouksen valitsemana varsinaisena tilintarkastajana toimi tilintarkastusyhteisö Juha Tissari Oy.

7.4. Luottamustehtävät ja edustus

Yhdistyksen edustaja Suomen Kiinteistöliiton liittohallituksessa ja työvaliokunnassa oli hallituksen puheenjohtaja Tuomo Iivanainen Porin liittokokoukseen asti, jossa liiton hallitukseen ja työvaliokuntaan valittiin puheenjohtaja Juhani Simpanen. Vuokratalovalio-kunnassa yhdistystä edusti Kari Keränen. Järjestötoimikunnassa yhdistystä edusti toiminnanjohtaja Piia Moilanen. Lisäksi Kiinteistöliitto Itä-Suomen alueelta on edustus kaikissa Kiinteistöliiton toimikunnissa. Pohjois-Savosta hallituksen jäsen Olli Ljokkoi kuuluu Digitaaliset palvelut -toimikuntaan ja varapuheenjohtaja Seppo Karvinen Veroasioiden toimikuntaan. Lisäksi Seppo Karvinen edustaa Itä-Suomea Kiinteistöliiton vaalitoimikunnassa.

Moilanen on Pohjois-Savon Pelastusalan Liiton hallituksen jäsen ja jäsenenä Kuopion kaupungin hissityöryhmässä sekä puheenjohtajana Kuopion keskustan kehittämissyhdistyksen Kiinteistöt&Infra -työryhmässä ja Pohjois-Savon ELY:n asettamassa Itä-Suomen alueellisen jätehuollon yhteistyöryhmässä.

8. Taloudelliset resurssit ja henkilöstö

8.1. Yhdistyksen talous

Yhdistyksen talous on vahva ja maksuvalmius hyvä.

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

Varsinaisen toiminnan tuotot ylittivät budjetin noin 15 000 eurolla. Ylitys johtui Kiinteistöliiton maksamasta korvauksesta yhdistyksen osallistuessa valtakunnallisen korjaus- ja teknisen neuvonnan puhelinpalvelun tuottamiseen. Myös varsinaisen toiminnan kulut ylittivät budjetin noin 20 000 eurolla. Ylitys johtui muun muassa yhdistyksen toimitiloissa sattuneen vesivahingon korjauskuluista sekä jäsenille tarjottavien koulutuskulujen nousemisesta.

Varainhankinnan tuotot ja kulut toteutuvat lähes budjetoidulla tavalla.

Merkittävin tuottojen ylitys oli sijoitus- ja rahoitustoiminnassa, kun yhdistyksen omistama Kuopion Talokeskus Oy:n maksoi yhdistykselle osinkoa. Yhdistyksen taloudellinen tilanne käy ilmi tuloslaskelmasta, joka osoittaa 147 097,65 euroa ylijäämää, sekä taseesta, joka on loppusummaltaan 2 904 667,57 euroa.

Hallitus esittää, että tilivuoden ylijäämä siirretään toimintapääomaan.

8.2. Henkilöstö

Yhdistyksen palveluksessa työskenteli toimintavuoden aikana kolme vakituista työntekijää (toiminnanjohtaja Piia Moilanen, neuvontainsinööri Kimmo Malinen ja jäsensihteeri Anne Verger).

Toiminnanjohtaja ja neuvontainsinööri osallistuivat vuoden aikana Kiinteistöliiton Kotisi Asialla -akatemia koulutuskokonaisuuteen. Toiminnanjohtaja osallistui hallituksen jäsenen kanssa Elävät Kaupunkikeskustat ry:n järjestämälle opintomatkalle Ranskaan.

9. Tavoitteet ja tulevaisuuden näkymät

Keskeiset tavoitteet vuodelle 2025 ovat jäsenviestinnän kehittäminen sekä paikalliseen edunvalvontaan panostaminen. Pohjois-Savon Kiinteistöyhdistyksen toiminnalliseen ja taloudelliseen tulevaisuuteen voidaan suhtautua luottavaisesti. Myös Kiinteistöliitto Itä-Suomen palvelukeskuksen toiminta jatkuu entisellään ja alueellista yhteistyötä tullaan lisäämään.

Kuopiossa 30.1.2025
POHJOIS-SAVON KIINTEISTÖYHDISTYS RY
hallitus

TILINTARKASTUSKERTOMUS

Pohjois-Savon Kiinteistöyhdistys ry:n jäsenille

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

Olemme tilintarkastaneet Pohjois-Savon Kiinteistöyhdistys ry:n (y-tunnus 0171453-1) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1. - 31.12.2024. Tilinpäätös sisältää tuloslaskelman, taseen 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 lausuntonamme 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 lausuntonamme. 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 virheellisyyden riskit, suunnittemme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntonme 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 lausuntonamme. 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.

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 lausuntonme 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.

Kuopiossa sähköisen allekirjoituksen päivänä

Juha Tissari Oy, tilintarkastusyhteisö

Juha Tissari
KHT, JHT

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

JUHA RISTO TISSARI

Juha Tissari Oy, FI19862313, Viestikatu 3, 70600, KUOPIO

5ae5bb69-1eda-4882-82f2-b1361c35e950 - 2025-02-04 12:33:38 UTC +02:00

BankID / MobileID - c34836ba-295f-49fe-83cb-5d12d99b9828 - FI

Representative - Nimenkirjoitusoikeus - Firmateckningsrätt - Representant - Repræsentant

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

129-vuotias Pohjois-Savon Kiinteistöyhdistys kokoaa yhteen kiinteistönomistajat, kiinteistönpitäjät ja muut kiinteistöalalla toimivat yhteisöt. Yhdistys toimii Pohjois-Savon maakunnassa, jossa arvioidaan toimintavuoden lopussa olevan noin 1 650 jäsentä. Yhdistys on jäsenenä Suomen Kiinteistöliitossa, joka huolehtii valtakunnallisena kattojärjestönä kiinteistöalan kehittämisestä ja yleisestä edunvalvonnasta. Yhdistys on myös Kiinteistöyönantajat 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 hintakehitys.

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 Etelä-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 Kuopiossa yhdessä Pohjois-Savon Ammatti-isännöitsijät ry:n kanssa. Kuopiossa kokoontuu puheenjohtajaklubi noin kuusi kertaa vuoden aikana. Järjestetään Kuopiossa yhdessä valittujen yhteistyökumppaneiden kanssa Asumisen aamu -aamiaistilaisuus. Järjestetään yhteinen koulutustilaisuus kaupungin rakennusvalvonnan kanssa (rakentamislaki, lyhytaikainen vuokraus- ja majoitustoiminta, hissiavustus). 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 koulutuskiertue aiheesta. Kiertue suuntautuu Pohjois-Savossa Iisalmeen ja Varkauteen, Etelä-Savossa Savonlinnaan.

Ollaan mukana Rakenna- ja Asumessuilla Kuopiossa. Tuotetaan messuille kaikille avoin lyhyt luento. Jaetaan jäsentalojen edustajille ilmaiset sisäänpääsyliput messuille.

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 omista kanavissa. Ollaan mukana indeksitalo-tutkimuksessa, jossa Pohjois-Savosta Kuopio, Iisalmi ja Varkaus, sekä muualta Itä-Suomesta Mikkeli, Joensuu ja Savonlinna.

Toiminnanjohtaja on mukana Kuopion kaupungin hissityöryhmässä, Pohjois-Savon Pelastusalan liiton hallituksen jäsen sekä toimii puheenjohtajana Kuopion Kaupunkikeskustan Kehittämisyhdistys ry:n Kiinteistöt&Infra -työryhmässä ja on varajäsenenä Pohjois-Savon ELY:n asettamassa Itä-Suomen alueellisen jätehuollon yhteistyöryhmässä.

Järjestetään Kuopiossa kuntavaalipaneeli yhdessä Suomen Vuokranantajien kanssa. Laaditaan kuntavaalitavoitteet ja toimitetaan nämä puoluetoimistoihin. Kutsutaan valtuustoryhmien puheenjohtajat yhteiselle lounaalle työvaliokunnan kanssa.

Yhdistyksen vaalitoimikunta tekee vuosikokoukselle esitykset valittavista hallituksen jäsenistä. Ehdokas valinnassaan vaalitoimikunta huomioi henkilöiden monimuotoisuuden suhteessa jatkavaan hallitukseen.

4. Kasvulla lisää vaikuttavuutta

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

Toiminnanjohtaja on Kiinteistöliiton pääekonomisti Jukka Keron varahenkilönä ympäristöministeriön jätealan strategisessa yhteistyöryhmässä. Lisäksi hän on Elävät Kaupunkikeskustat ry:n hallituksen varajäsen. Hän kuuluu myös Kiinteistöliiton järjestötoimikuntaan, jonka tehtävänä on liittoyhteisön järjestöllinen kehittäminen ja järjestötoiminnan koordinoinnin parantaminen.

Yhdistyksen puheenjohtaja Juhani Simpanen kuuluu Kiinteistöliiton hallitukseen sekä työvaliokuntaan. Yhdistyksen hallituksen jäsen Seppo Karvinen kuuluu Kiinteistöliiton verotoimikuntaan ja vaalivaliokuntaan. Yhdistyksen hallituksen jäsen Kari Keränen kuuluu vuokratalovalioikunta ja hallituksen jäsen Olli Ljokkoi Digitaaliset palvelut -toimikuntaan. 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).

Ollaan mukana NYT Yrityskylä Itä-Suomessa vieden Yrityskylään kuvitteellisen isännöintitoimiston. Nuorten yrittäjyys ja talous NYTin Yrityskylä Alakoulu on peruskoulun 6.-luokkalaisille suunnattu innostava oppimiskokonaisuus taloudesta, työelämästä, yhteiskunnan toiminnasta ja yrittäjyydestä. Kuudesluokkalaisten Yrityskylä Alakoulu on koululaisten oma yhteiskunta, pienoiskaupunki, jossa oppilas työskentelee omassa ammatissa ja saa palkkaa tekemästään työstä. Lisäksi oppilas toimii kuluttajana ja kansalaisena osana yhteiskuntaa.

Ollaan Kiinteistöliitto yhteisön mukana lahjoittamassa kaminoita Ukrainaan. Ukrainalaisten ahdingkoa helpottamaan tarkoitetut lämmityslaitteet lahjoitetaan Pro Ukraina -keräyksen kautta.

Otetaan oma kummivanhus ja mahdollistetaan hänelle aikaa, apua ja seuraa. Samalla työllistetään hänelle eläkeikäinen seuralainen ja näin tuetaan kahta senioriryhmää ja tuodaan esille arjen merkityksellisiä tekoja.

Tuetaan alueen arkkitehti-/ja insinööriopiskelijoiden opinnäytetöitä.

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 sekä yhdistyksen 130-vuotisjuhlan 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.

Yhdistyksen palveluksessa työskentelee kolme henkilöä. Henkilökunnan osaamista kehitetään mahdollistamalla alan ammatillinen kouluttautuminen. Osallistutaan Kiinteistöliiton ja Kiinteistöalan Koulutussäätiön tuottamaan henkilöstön koulutusohjelmaan vuosina 2024–2025. Koulutusohjelma on suunnattu liiton ja jäsenyhdistyksien toimihenkilöille.

Henkilökunnan työkykyä ylläpidetään kattavalla työterveyshuollolla sekä tukemalla kulttuurin ja liikunnan harrastamista. Henkilökunnalle mahdollistetaan osallistuminen Kiinteistöliittoyhteisön Tyhy-päiville (25.-26.9.2025) ja Kotisi asialla -seminaariin (4.-5.9.2025). Henkilökunnalla on käytössään työsuohdesähköpyörät.

8. Keskeiset tavoitteet

- Selkeytetään jäsenviestintää
- Parannetaan yhteistyötä alueen poliittisten päättäjien ja virkamiesten kanssa
- Panostetaan yhteiskuntavastuuseen

Pohjois-Savon Kiinteistöyhdistys ry

Jäsenmaksut 2026

Tilavuus m ³	2025	2026
0 - 3000	190 €	196 €
3001 – 7500	240 €	247 €
7501 – 12000	285 €	294 €
12001 – 16000	315 €	324 €
16001 – 20000	360 €	371 €
20001 – 25000	420 €	433 €
25001 – 35000	462 €	476 €
35001 – 40000	497 €	512 €
40001 – ja suuremmat	497 €	512 €
+ jokaiselta täydeltä 5000 m ³ :ltä	62 €	64 €
Kannatusjäsenet:		
yksityishenkilö	380 €	389 €
yritykset	760 €	783 €

Nykyiset isännöitsijäjäsenet: Ammatti-isännöitsijät 389 €, isännöitsijätoimistot 783 €. Mikäli ammatti-isännöitsijän tai isännöitsijätoimiston asiakkaiden järjestäytymisaste on vähintään 80 %, jäsenmaksua ei isännöitsijältä/toimistolta peritä.

Vuoden 2026 aikana valmistuneet taloyhtiöt saavat liittyessään yhdistyksen varsinaiseksi jäseneksi vuoden 2026 jäsenpalvelut veloituksetta käyttöönsä.