

KUTSU

Pohjois-Karjalan Kiinteistöyhdistys ry:n jäsenille

VUOSIKOKOUKSEEN

Keskiviikkona 26.3.2025 klo 15
Original Sokos Hotel Kimmel, Itäranta 1, Joensuu

Kokouksessa käsitellään sääntöjen 11. §:n mukaiset asiat.

Vuosikokousaineisto on esillä verkkosivuillamme:
ita-suomi.kiinteistoliitto.fi/pohjois-karjala/vuosikokous/
Pyynnöstä aineiston saa myös postitse/sähköpostilla.

Tarjoilujen vuoksi, pyydämme ilmoittautumista etukäteen.

Ilmoittautuminen viimeistään 19.3.2025:

anne.verger@kiinteistoliitto.fi, puh. 017 262 6633 tai
ita-suomi.kiinteistoliitto.fi/tapahtumat/nayta/?id=1801093

Laitathan kutsu kiertoon myös muille hallituksen jäsenille, kiitos.

Tervetuloa!

ESITYSLISTA

Aika keskiviikko 26.3.2025 klo 15

Paikka Original Sokos Hotel Kimmel, Itäranta 1, Joensuu

Käsiteltävät asiat:

1. Kokouksen avaus
2. Kokousvirkillijoiden valinta: puheenjohtaja, sihteeri, 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 ja päätetään vastuuvapauden myöntämisestä hallituksen jäsenille
8. Päätetään hallituksen puheenjohtajalle maksettavasta palkkiosta sekä matkakustannusten korvauksista hallituksen jäsenille
 - puheenjohtajalle on maksettu kuukausipalkkiota 200 €/toimintakauden kuukausi ja hallituksen jäsenille kilometrikorvaukset
9. Päätetään toimintasuunnitelmasta ja talousarviosta vuodelle 2025 sekä jäsenmaksuista vuodelle 2026
10. Päätetään hallituksen jäsenten lukumäärästä ja valitaan hallituksen jäsenet erovuoroisten tilalle kaudeksi 2025–2026
 - vuonna 2024 oli hallituksessa 6 jäsentä
 - **Eroavuorossa:** taloyhtiön hallituksen pj. **Markku Pennanen**, taloyhtiön hallituksen jäsen **Jari Puruskainen**, taloyhtiön hallituksen pj. **Timo Tiainen** ja isännöitsijä/johtaja **Toivo Korhonen**
 - **Jatkavat:** tilakeskuksen johtaja **Joni Sorjonen**, toimitusjohtaja **Iiri Laurila**
 - Yhdistyksen nimitystoimikunta esittää, että hallituksen jäsenmäärää kasvatetaan kahdella henkilöllä ja erovuoroisten lisäksi hallitukseen valitaan uusina jäseninä **Minna Valonen**, toimitusjohtaja, Joensuun Virta Oy, **Kaija Mattila**, isännöitsijä, Karjalaisen Kulttuurin Edistämissäätiö.
11. Valitaan tilintarkastaja
 - vuonna 2024 tilintarkastajana on toiminut JTT Audit, vastuunalaisena tarkastajana KHT Petri Makkonen.
12. Muut asiat
13. Kokouksen päättäminen

Vuosikertomus 2024

Vuosi 2024 oli vuonna 1917 perustetun Pohjois-Karjalan kiinteistöyhdistyksen 107. toimintavuosi. Pohjois-Karjalan Kiinteistöyhdistys kokoaa yhteen kiinteistönomistajat, kiinteistönpitäjät ja muut kiinteistöalalla toimivat yhteisöt ajaen taloyhtiöiden etua ja tarjoamalla taloyhtiöille monenlaista neuvonta-apua. Yhdistys toimii Pohjois-Karjalan maakunnassa, jossa toimintavuoden lopussa oli 485 jäsentä (vuonna 2023: 478). 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-Karjalan Kiinteistöyhdistyksen lisäksi myös Etelä-Savon ja Pohjois-Savon Kiinteistöyhdistysten jäseniä, joita toimintavuoden lopussa oli kaikkiaan 2756 (vuonna 2023: 2663).

Palvelukeskuksen painopiste oli edellisvuosien tapaan jäsenkoulutuksessa ja monipuolissa 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). Taloyhtiöpäivä-tapahtumat toteutettiin yhteistyössä alueen isännöintiyhdistysten kanssa. Livetilaisuuksien lisäksi jäsenten käytössä oli valtakunnalliset webinaarit, joita järjestettiin vuoden aikana yhteensä 21 kappaletta (vuonna 2023: 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 Pohjois-Karjalan Sähkön kanssa. 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 neuvontaan liittyviä puhelinsoittoja koko Kiinteistöliitto Itä-Suomen alueelta tuli vuoden aikana 95 kappaletta (vuonna 2023: 84), joista 11 oli Pohjois-Karjalasta (vuonna 2023: 16). Neuvontainsinööri vastaanotti 150 puhelua, joista 16 oli Pohjois-Karjalassa. Neuvontainsinööri antoi teknistä neuvontaa myös kohdekäynneillä osallistumalla jäsentalojen hallitus- ja yhtiökokouksiin. Kohdekäyntejä oli toimintavuoden aikana yhteensä 25, joista Pohjois-Karjalassa 2. Lisäksi neuvontainsinööri luennoi toimintavuonna 17 tilaisuudessa (mm. Itä-Suomen Taloyhtiöpäivillä, Kiinteistöilloissa sekä puheenjohtajatapaamisissa). Pohjois-Karjalassa 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 Pohjois-Karjalasta 281 kertaa (vuonna 2023: 273).

Koko Itä-Suomen alueelta jäsenet kaipaivat neuvontaa selvästi eniten korjaus- ja kunnossapitovastuusta, joita käsitteli noin 14 % saapuneista puheluista. Toiseksi eniten yksittäisenä neuvonta-aiheena esille nousivat yhtiökokouksia käsittelevät puhelut. Näitä oli kaikista puheluista noin 8 %. Neuvontapalveluiden käyttäjistä 28 % oli isännöitsijöitä (vuonna 2023: 29 %). Yhdistys on Kiinteistötyönantajat ry:n jäsen. Kiinteistötyönantajien henkilökunta antoi tarvittaessa työsuhdeneuvontaa työnantajina toimiville taloyhtiöille.

4. Koulutus

Jäsenille tarjottavat koulutukset ja muut tilaisuudet ovat yksi tärkeimmistä ja suosituimmista jäsenpalveluista. Joensuussa järjestettiin kolme kiinteistöiltaa ja kolme isännöintiinfoa. Lisäksi jäsentalojen puheenjohtajat kokoontuivat yhdistyksen puheenjohtajan

johdolla kolme kertaa. Perinteisten koulutusten ja tapahtumien lisäksi Joensuussa järjestettiin kolmatta kertaa Itä-Suomen Taloyhtiö -tapahtuma. 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 jäteasteiden määrät ja tyhjennysvälit. Indeksitalon vertailukustannukset kattavat keskimäärin runsaat puolet kerrostaloyhtiön kaikista hoitokuluista. Mukana vertailussa oli kaikkiaan 59 kaupunkia ja kuntaa, Pohjois-Karjalasta Joensuu sekä muualta Itä-Suomesta Kuopio, Iisalmi, Varkaus, Mikkeli ja Savonlinna.

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 liittoyhteisön 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-Karjalassa Vuoden Taloyhtiöteko -palkinto myönnettiin As Oy Joensuun Koulukatu 36:lle. Vuoden taloyhtiöpuheenjohtaja palkinto meni joensuulaiselle Heikki Holkerille. Holkeri toimii puheenjohtajana Asunto Oy Joensuun Retkikatu 4 yhtiössä.

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

7. Järjestötoiminta ja hallinto

Vuoden aikana yhdistykseen liittyi 11 uutta jäsentä, 4 jäsentä erosi. Vuoden lopussa yhdistyksellä oli 485 jäsentä. Jäsenistä asunto-osakeyhtiöitä oli 457, kiinteistöosakeyhtiöitä 13, yleishyödyllisiä omistajia 1, kunnallisia vuokra-taloyhteisöjä 4. Jäsenten, joiden jäsenmaksu perustuu rakennustilavuuteen, kiinteistöjen yhteenlaskettu tilavuus oli vuoden lopussa 3 163 545 m³, jossa on kasvua 3,2 % edellisvuodesta. Jäseniä oli vuoden lopussa eniten Joensuussa ja Outokummussa. Asunto-osakeyhtiöiden järjestäytymisaste Pohjois-Karjalassa on n. 19 %.

7.1. Yhdistyksen vuosikokous

Yhdistyksen vuosikokous pidettiin 27.3.2024 Joensuussa. Kokouksessa käsiteltiin yhdistyksen sääntöjen 11 §:n mukaiset asiat. Vuosikokoukseen osallistui 12 henkilöä.

7.2. Hallitus

Yhdistyksen hallitukseen kuuluivat seuraavat jäsenet:

Korhonen Toivo	isännöitsijä, johtaja	JIP Isännöinti Oy
Laurila Iiri	hallituksen pj.	Kiint. Oy Pankkitalo
Tiainen Timo	hallituksen pj.	As Oy Joonatan
Pennanen Markku	hallituksen pj.	As Oy Kirkkokatu 31
Puruskainen Jari	hallituksen jäsen	As Oy Joensuun Koskikara
Sorjonen Joni	tilakeskuksen johtaja	Joensuun kaupunki

Hallituksen puheenjohtajana toimi Timo Tiainen ja varapuheenjohtajana Iiri Laurila. Hallitus kokoontui kolme kertaa.

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

7.3. Tilintarkastus

Yhdistyksen vuosikokouksen valitsemana varsinaisena tilintarkastajana toimi JTT Audit, vastuunalaisena tarkastajana KHT Petri Makkonen.

7.4. Luottamustehtävät ja edustus

Kiinteistöliitto Itä-Suomen alueelta on edustus kaikissa Kiinteistöliiton toimikunnissa. Yhdistyksen puheenjohtaja Timo Tiainen edustaa aluetta asunto-osakeyhtiötoimikunnassa. Toiminnanjohtaja Piia Moilanen järjestötoimikunnassa.

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 budjetin mukaisesti, varsinaisen toiminnan kulut toteutuivat budjetoitua pienempänä. Pohjois-Karjalan ja Etelä-Savon 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 palkkakustannuksiin eivät yhdistykset vielä ensimmäisenä toimintavuonna osallistuneet. Hieman budjetin ylittävä summa vuodelta 2024 oli Pohjois-Karjalassa noin 41 prosenttia varsinaisen toiminnan kuluista. Varsinaisen toiminnan kulujäämä jäi noin 5 700 euroa budjetoitua pienemmäksi.

Varainhankinnan jäsenmaksutuotot ja -kulut toteutuivat lähes budjetoidulla tavalla.

Yhdistyksen taloudellinen tilanne käy ilmi tuloslaskelmasta, joka osoittaa 7505,35 euroa ylijäämää, sekä taseesta, joka on loppusummaltaan 93 371,79 euroa.

Hallitus esittää, että tilivuoden ylijäämä siirretään toimintapääomaan.

9. Tavoitteet ja tulevaisuuden näkymät

Keskeiset tavoitteet vuodelle 2025 ovat jäsenviestinnän kehittäminen ja neuvonta- ja koulutuspalveluihin panostaminen. Pohjois-Karjalan Kiinteistöyhdistyksen toiminnalliseen ja taloudelliseen tulevaisuuteen voidaan suhtautua luottavaisesti. Myös Kiinteistöliitto Itä-Suomen palvelukeskuksen toiminta jatkuu lähes entisellään ja alueellista yhteistyötä tul-
laan lisäämään.

Joensuussa 27.1.2025

POHJOIS-KARJALAN KIINTEISTÖYHDISTYS RY
hallitus

Tuloslaskelma

	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 -31.12.2023
VARSINAINEN TOIMINTA	-51 541,30	-43 436,94
Varsinaisen toiminnan tuotot	5 017,55	5 600,00
Varsinaisen toiminnan kulut	-56 558,85	-49 036,94
Henkilöstökulut	-2 400,00	-2 436,72
Muut kulut	-54 158,85	-46 600,22
Tuotto-/kulujäämä varsinaisen toiminnan jälkeen	-51 541,30	-43 436,94
 VARAINHANKINTA	 58 790,45	 60 281,87
Varainhankinnan tuotot	110 495,25	112 086,50
Varainhankinnan kulut	-51 704,80	-51 804,63
 Tuotto-/kulujäämä varainhankinnan jälkeen	 7 249,15	 16 844,93
 SIJOITUS- JA RAHOITUSTOIMINTA	 256,20	 0,00
Tuotot	256,20	0,00
 Tuotto-/kulujäämä sijoitus- ja rahoitustoiminnan jälkeen	 7 505,35	 16 844,93
 Omakatteiset rahastot	 0,00	 26,13
Tuotot	0,00	26,13
 TILIKAUDEN TULOS	 7 505,35	 16 871,06
 TILIKAUDEN YLI-/ALIJÄÄMÄ	 7 505,35	 16 871,06

Tase

	31.12.2024	31.12.2023
VASTAAVAA		
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
Rahat ja pankkisaamiset	93 371,79	78 137,95
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	93 371,79	83 737,95
VASTAAVAA YHTEENSÄ	93 371,79	83 737,95

	31.12.2024	31.12.2023
VASTATTAVAA		
Oma pääoma		
Muut rahastot	3 637,22	3 637,22
Muut rahastot	3 637,22	3 637,22
Edellisten tilikausien yli-/alijäämä	51 753,79	34 882,73
Tilikauden tulos	7 505,35	16 871,06
Oma pääoma yhteensä	62 896,36	55 391,01
Vieras pääoma		
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Ostovelat	7 134,43	5 280,88
Muut velat	23 341,00	23 066,06
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	30 475,43	28 346,94
Vieras pääoma yhteensä	30 475,43	28 346,94
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	93 371,79	83 737,95

TILINTARKASTUSKERTOMUS

Pohjois-Karjalan Kiinteistöyhdistys ry:n jäsenille

Tilinpäätöksen tilintarkastus

LAUSUNTO

Olemme tilintarkastaneet Pohjois-Karjalan Kiinteistöyhdistys ry:n (y-tunnus 0892274-7) 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 lausuntonamme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

Tilinpäätöstä koskevat hallituksen velvollisuudet

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

Hallitus on tilinpäätöstä laatiessaan velvollinen 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 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, suunnittelemme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntonamme 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 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 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.

Muu informaatio

Hallitus vastaa muusta informaatiosta. Muu informaatio käsittää vuosikertomukseen sisältyvän informaation, mutta se ei sisällä tilinpäätöstä eikä sitä koskevaa tilintarkastuskertomustamme.

Tilinpäätöstä koskeva lausuntomme ei kata muuta informaatiota, emmekä esitä siitä minkäänlaista varmennusjohtopäätöstä.

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.

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

Joensuussa 6. päivänä maaliskuuta 2025

JTT AUDIT
tilintarkastusyhteisö



Petri Makkonen
KHT

Toimintasuunnitelma 2025

108-vuotias Pohjois-Karjalan Kiinteistöyhdistys kokoaa yhteen kiinteistönomistajat, kiinteistönpitäjät ja muut kiinteistöalalla toimivat yhteisöt. Yhdistys toimii Pohjois-Karjalan maakunnassa, jossa arvioidaan toimintavuoden lopussa olevan noin 500 jäsentä. Yhdistys on jäsenenä Suomen Kiinteistöliitossa, joka huolehtii valtakunnallisena kattojärjestönä kiinteistöalan kehittämisestä ja yleisestä edunvalvonnasta. Yhdistys on myös Kiinteistötyönantajat ry:n jäsen.

Kuopioon vuonna 2006 perustettu Kiinteistöliitto Itä-Suomen palvelukeskus hoitaa ja koordinoi kaikkia Pohjois-Karjalan, Etelä-Savon ja Pohjois-Savon Kiinteistöyhdistyksen tarjoamia jäsenpalveluita. Kolmen maakunnan alueella arvioidaan toimintavuoden lopussa olevan noin 2900 jäsentä. Palvelukeskuksessa työskentelevät toiminnanjohtaja, neuvontainsinööri ja jäsen sihteeri.

1. Aina ajankohtaista tietoa

Yhdistämme tiedon ja tarpeen. Autamme taloyhtiötä 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-Savon 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 neljättä kertaa Itä-Suomen Taloyhtiöpäivä Joensuussa yhdessä Pohjois-Karjalan Isännöitsijät ry:n kanssa. Joensuussa kokoontuu puheenjohtajaklubi säännöllisesti vuoden aikana. Järjestetään Joensuussa yhdessä valittujen yhteistyökumppaneiden kanssa Asumisen aamu -aamiaistilaisuus. Järjestetään yhteinen koulutustilaisuus kaupungin rakennusvalvonnan kanssa (rakentamislaki, lyhytaikainen vuokraus- ja majoitustoiminta). 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.

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 kuntapäättäjiin*. 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 Pohjois-Karjalasta on mukana Joensuu sekä muualta Itä-Suomesta Kuopio, Iisalmi, Varkaus, Mikkeli ja Savonlinna.

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

Järjestetään Joensuussa kuntavaalipaneeli yhdessä Suomen Vuokranantajien kanssa.

Yhdistyksen nimeämistoimikunta tekee vuosikokoukselle esityksen uusista valittavista hallituksen jäsenistä. Esityksessään toimikunta huomioi ehdokkaiden monimuotoisuuden suhteessa hallituksen kokoonpanoon.

4. Kasvulla lisää vaikuttavuutta

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

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

Yhdistyksen puheenjohtaja Timo Tiainen kuuluu Kiinteistöliiton asunto-osakeyhtiötoimikuntaan. Toimikunnan tehtävänä on toimia taloyhtiöiden puheenjohtajista muodostuvana kehitys- ja yhteistyöryhmänä. 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).

Kehitetään yhteistyötä Joensuun Kaupunkikeskustayhdistyksen kanssa.

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.

Järjestetään Kiinteistöliitto Itä-Suomen alueyhteistyöseminaariin, 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

Pohjois-Karjalan Kiinteistöyhdistys ry

	Talousarvio	
	Talousarvio 2025	Toteuma 2024
VARSINAINEN TOIMINTA	-58 900	-51 541,30
Varsinaisen toiminnan tuotot	5 000	5 017,55
Varsinaisen toiminnan kulut	-63 900	-56 558,85
Tuotto-/kulujäämä varsinaisen toiminnan jälkeen	-58 900	-51 541,30
 VARAINHANKINTA	 58 900	 58 790,45
Varainhankinnan tuotot	114 500	110 495,25
Varainhankinnan kulut	-55 600	-51 704,80
Tuotto-/kulujäämä varainhankinnan jälkeen	0	7 249,15
 SIJOITUS- JA RAHOITUSTOIMINTA		256,20
Tuotot		256,20
Tuotto-/kulujäämä sijoitus- ja rahoitustoiminnan jälkeen	0	7 505,35
 TILIKAUDEN YLI-/ALIJÄÄMÄ	 0	 7 505,35

Pohjois-Karjalan Kiinteistöyhdistys ry**JÄSENMAKSUT 2026**

	2026	2025	2024
m3	€	€	€
0 - 1500	148	144	139
1501 - 3000	185	180	174
3001 - 7000	222	216	209
7001 - 10000	261	253	244
10001 - 15000	281	273	264
15001 - 20000	318	309	299
20001 – ja suuremmat	318	309	299
+jokaiselta täydeltä 5000 m3:ltä	61	59	57
Henkilöjäsenet ja yhden perheen talo	151	147	139
Isännöitsijä- ja tilitoimistot	470	456	432
Kiinteistöhoitoliikkeet	470	456	432

Vastavalmistuneille (2026) taloyhtiöille liittymisvuoden jäsenpalvelut veloituksetta.