

## KUTSU

Pohjois-Karjalan Kiinteistöyhdistys ry:n jäsenille

### VUOSIKOKOUKSEEN

**Keskiviikkona 27.3.2024 klo 15**

**Local Bistro, Kauppakatu 32, Joensuu**

Kokouksessa käsitellään sääntöjen 11 §:n mukaiset asiat sekä jäsenaloite yhdistyksen sääntöjen 12 §:n 3. momentin muuttamisesta

Vuosikokousaineisto on esillä verkkosivuillamme osoitteessa:  
[ita-suomi.kiinteistoliitto.fi/pohjois-karjala/vuosikokous/](https://ita-suomi.kiinteistoliitto.fi/pohjois-karjala/vuosikokous/).  
Pyyntöä aineiston saa myös postitse/sähköpostilla.

Tarjoilujen vuoksi, pyydämme ilmoittautumista etukäteen.

**Ilmoittautuminen viimeistään 20.3.2024:**

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

Laitathan kutsu kiertoon myös muille hallituksen jäsenille, kiitos.

**Tervetuloa!**

Kokouksen esityslista kääntöpuolella →

## ESITYSLISTA

**Aika** keskiviikko 27.3.2024 klo 15  
**Paikka** Local Bistro, Kauppakatu 32, Joensuu

### Käsiteltävät asiat:

1. Kokouksen avaus
2. Kokousvirkaillijoiden valinta: puheenjohtaja, sihteeri, pöytäkirjantarkistajat ja ääntenlaskijat
3. Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen
4. Kokouksen esityslistan hyväksyminen työjärjestykseksi
5. Tilinpäätös ja vuosikertomus vuodelta 2023
6. Tilintarkastuskertomus
7. Vahvistetaan vuoden 2023 tilinpäätös ja päätetään vastuuvapauden myöntämisestä hallituksen jäsenille
8. Päätetään hallituksen puheenjohtajalle maksettavasta palkkiosta sekä matkakustannusten korvauksista hallituksen jäsenille
  - o puheenjohtajalle on maksettu kuukausipalkkiota 200 €/toimintakauden kuukausi ja hallituksen jäsenille kilometrikorvaukset
9. Päätetään toimintasuunnitelmasta ja talousarviosta vuodelle 2024 sekä jäsenmaksuista vuodelle 2025
10. Päätetään hallituksen jäsenten lukumäärästä ja valitaan hallituksen jäsenet erovuoroisten tilalle kaudeksi 2024–2025
  - o vuonna 2023 oli hallituksessa 6 jäsentä
  - o **Erovuorossa:** tilakeskuksen johtaja **Joni Sorjonen**, toimitusjohtaja **Iiri Laurila**
  - o **Jatkavat:** taloyhtiön hallituksen pj. **Markku Pennanen**, taloyhtiön hallituksen jäsen **Jari Puruskainen**, taloyhtiön hallituksen pj. **Timo Tiainen** ja isännöitsijä/yrittäjä **Toivo Korhonen**
  - o Yhdistyksen nimitystoimikunta esittää, että erovuoroiset valitaan uudelleen.
11. Valitaan tilintarkastaja
  - o vuonna 2023 tilintarkastajana on toiminut JTT Audit, vastuunalaisena tarkastajana KHT Petri Makkonen.
12. Yhdistyksen sääntöjen muuttaminen

Yhdistyksen hallitus on saanut aloitteen yhdistyksen sääntöjen 12 §:n muuttamisesta siten, että hallituksen jäsenen ns. ikäpykälä poistetaan (nyt näin: *Henkilöä ei voida valita hallituksen jäseneksi, jos hän täyttää 68 vuotta ennen uuden toimikauden alkua.*) Hallitus esittää, että ikäpykälä säilytetään säännöissä.
13. Muut asiat
14. Kokouksen päättäminen

# Vuosikertomus 2023

Vuosi 2023 oli vuonna 1917 perustetun Pohjois-Karjalan kiinteistöyhdistyksen 106. toimintavuosi. Toimintavuoden aikana syvennettiin yhteistyötä alueen ammatti-isännöitsijöiden kanssa järjestämällä toistamiseen yhteinen Itä-Suomen Taloyhtiöpäivä -tapahtuma Joensuuhun. Edellisenä vuonna Venäjän käynnistämä hyökkäyssota Ukrainaan jatkui koko vuoden ajan, joka vaikutti edelleen muun muassa energia- ja talouskriisin syventymiseen. Pohjois-Karjalan Kiinteistöyhdistys koostuu 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 478 jäsentä (vuonna 2022: 491). Yhdistys on jäsenenä Suomen Kiinteistöliitossa, joka huolehtii valtakunnallisena kattojärjestönä kiinteistöalan kehittämistä ja yleisestä edunvalvonnasta. Yhdistys on myös Kiinteistötyönantajat ry:n jäsen.

## 1. Palvelu on vaikuttamista

Kuopioon vuonna 2006 perustettu Kiinteistöliitto Itä-Suomen palvelukeskus palvelee Pohjois-Karjalan Kiinteistöyhdistyksen lisäksi myös Etelä-Savon ja Pohjois-Savon Kiinteistöyhdistysten jäseniä, joita toimintavuoden lopussa oli kaikkiaan 2663 (vuonna 2022: 2574).

Palvelukeskuksen painopiste oli edellisvuosien tapaan jäsenkoulutuksessa ja monipuolisessa viestinnässä. Palvelukeskus toteutti toimintavuonna koko Kiinteistöliitto Itä-Suomen toimialueella 46 livetilaisuutta (vuonna 2022: 48), joihin osallistui 2248 jäsenyhtiöiden luottamushenkilöä (vuonna 2022: 1465) ja 173 ammatti-isännöitsijää (vuonna 2022: 210). Suurimpana tapahtumana oli Itä-Suomen Taloyhtiöpäivät, jotka järjestettiin kolmella eri paikakunnalla. Rekisteröityneitä kävijöitä kaikilla kolmella tapahtumalla oli yhteensä 540 (ennakkoilmoittautuneita 640), näytteilleasettajia oli 90. Itä-Suomen Taloyhtiöpäivä -tapahtumat toteutettiin yhteistyössä alueen isännöintiyhdistysten kanssa. Livetilaisuuksien lisäksi jäsenten käytössä oli valtakunnalliset webinaarit, joita järjestettiin vuoden aikana yhteensä 28 kappaletta (vuonna 2022: 34), näihin osallistui Itä-Suomesta 1626 luottamushenkilöä ja isännöitsijää (vuonna 2022: 1766). Valtakunnallisten webinaarien osallistujista 16 % on Itä-Suomesta (vuonna 2022: 14 %).

Palvelukeskus tuotti koko Itä-Suomen alueelle Itä-Suomen Kiinteistöviesti -jäsenlehteä. Lisäksi tuotettiin sähköisiä uutiskirjeitä alueen ammatti-isännöitsijöille sekä muille sidosryhmille. Tässä uutiskirjekäytössä on 394 vastaanottajaa (vuonna 2022: 380). Myös jäsen-taloyhtiön hallitusten jäsenille tuotettiin sähköisiä uutiskirjeitä, jäsenille suunnatun uutiskirjeen postituslistalla on 5272 vastaanottajaa (vuonna 2022: 4629).

Jäsenille tarjottavat jäsenpalvelut laajentuivat vuoden aikana, kun Kuopioon palkattiin uusi neuvontainsinööri. Neuvontainsinööri auttaa koko alueen jäseniä taloyhtiöiden korjaus- ja teknisissä asioissa.

## 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 74 osumaa Itä-Suomen suurimmissa printti- ja verkkomedioissa (2022: 26).

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 94 kappaletta (vuonna 2022: 88), joista 16 oli Pohjois-Karjalasta (vuonna 2022: 13). Uusi neuvontainsinööri vastaanotti syys-joulukuussa 41 puhelua, joista 8 oli Pohjois-Karjalasta.

Paikallisneuvonnan lisäksi yhdistyksen jäsenillä oli käytettävissään Kiinteistöliiton lakineuvonta, talous- ja veroneuvonta, energianeuvonta sekä korjaus- ja tekninen neuvonta. Näitä palveluita Kiinteistöliitto Itä-Suomen alueelta käytettiin 942 kertaa (vuonna 2022: 1005), joista Pohjois-Karjalasta 273 kertaa (vuonna 2022: 252).

Koko Itä-Suomen alueelta jäsenet kaipasivat 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 29 % oli isännöitsijöitä (vuonna 2022: 32 %).

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

Yhdistys on Kiinteistötyönantajat ry:n jäsen. Toiminnanjohtaja toimii työsuhteasiamiehenä Pohjois-Karjalan alueella. Työsuhteasiamies ja 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 kaksi isännöinti-infoa. Lisäksi jäsentalojen puheenjohtajat kokoontuivat yhdistyksen puheenjohtajan johdolla kaksi kertaa. Perinteisten koulutusten ja tapahtumien lisäksi Joensuussa järjestettiin toista kertaa Itä-Suomen Taloyhtiö -tapahtuma. Yhteensä kaikkiin tarjolla oleviin koulutuksiin, tapahtumiin, puheenjohtajatapaamisiin ja webinaareihin osallistui Itä-Suomesta 4047 jäsentalon luottamushenkilöä ja ammatti-isännöitsijää (vuonna 2022: 3441).

#### 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 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 oli mukana toteuttamassa Karelia-ammattikorkeakoulun liiketalouden opinnäytetyötä, jossa tutkittiin taloyhtiöiden väestönsuojien kuntoa ja huoltotarpeita. Opinnäytetyöhön liittyvä kysely lähetettiin yhdistyksen jäsenrekisterissä oleville 800 jäsentalon yhteystaholla, kyselyyn vastasi noin 13 % vastaanottajista. Opinnäytetyön loppupäätelmä oli, että taloyhtiöiden väestönsuojatietoudessa on paljon parannettavaa.

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](https://issuu.com/kiinteistoliitto).

Toimintavuoden aikana tulivat voimaan uudet Isännöinnin eettiset ohjeet. Ohjeet jaettiin jäsentaloille Itä-Suomen Kiinteistöviesti -jäsenlehden liitteenä. Lisäksi eettisistä ohjeista viestittiin uutiskirjeissä sekä sosiaalisessa mediassa.

Palvelukeskus tuotti sähköistä uutiskirjettä toimialueen ammatti-isännöitsijöille ja muille sidosryhmille. Vuoden aikana lähetettiin yhteensä 7 kirjettä. Lisäksi jäsentalojen hallituksen jäsenille, joiden tiedot löytyvät jäsenrekisteristä, lähetettiin 6 uutiskirjettä.

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

Kiinteistöliitto Itä-Suomen Facebook-sivuilla oli vuoden lopussa 426 seuraajaa (vuosi 2022: 336), Instagram-sivustolla oli 349 seuraavaa (vuosi 2022:243). Sosiaalisen median sivustojen tavoitteena on lisätä yhdistysten tunnettavuutta ja näkyvyyttä. Sivulla jaetaan ajankohdasta tietoa paikallisuus näkökulma edellä.

Toimintavuonna toteutettiin ensimmäistä kertaa Vuoden taloyhtiöteko ja Vuoden taloyhtiöpuheenjohtaja kilpailut. Molemmissa kilpailuissa valittiin omat voittajat kunkin kiinteistöyhdistyksen alueelle. Yhteensä kilpailuihin saatiin 40 ehdotusta. Pohjois-Karjalassa Vuoden taloyhtiöteko palkinnon sai liperiläinen As Oy Ristipolku. Vuoden taloyhtiöpuheenjohtaja palkinto meni joensuulaiselle Veli Luostaraiselle, hän toimii puheenjohtajana As Oy Joensuun Väinämöisessä.

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 6 uutta jäsentä, 19 jäsentä erosi. Vuoden lopussa yhdistyksellä oli 478 jäsentä. Jäsenistä asunto-osakeyhtiöitä oli 451, kiinteistöosakeyhtiöitä 13, yleishyödyllisiä omistajia 1, kunnallisia vuokra-taloyhteisöjä 4. Jäsenten, joiden jäsenmaksu perustuu rakennustilavuuteen, kiinteistöjen yhteenlaskettu tilavuus oli vuoden lopussa 3064885 m<sup>3</sup>, jossa on kasvua -1,37 % edellisvuodesta.

Jäseniä oli vuoden lopussa eniten Joensuussa 354 ja Outokummussa 40. Asunto-osakeyhtiöiden järjestäytymisaste Pohjois-Karjalassa oli vuoden lopussa 19 % (2022: 18,8 %). Toimialueen kunnista Outokummussa oli korkein järjestäytymisaste 48,8 % (2022: 48,8 %) ja Joensuussa 26,6 % (2022: 26,3 %). Muissa kunnissa järjestäytymisaste vaihteli 0 %:n ja 12,6 %:n välillä.

### 7.1. Yhdistyksen vuosikokous

Yhdistyksen vuosikokous pidettiin 28.3.2023 Joensuussa. Kokouksessa käsiteltiin yhdistyksen sääntöjen 11 §:n mukaiset asiat. Vuosikokoukseen osallistui 11 henkilöä.

## 7.2. Hallitus

Yhdistyksen hallitukseen kuuluivat seuraavat jäsenet:

Korhonen Toivo	isännöitsijä, yrittäjä	JIP Isännöinti Oy
Laurila Iiri	hallituksen pj.	Kiint. Oy Pankkitalo
Tiainen Timo	hallituksen pj.	As Oy Joonatan
Oinonen Ari	teknologiapäällikkö	Caverion Oy
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 Jyväskylään ja Hallitusten 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 toimintasunnitelmaan ja talousarvioon jäsenmaksuineen.

Varsinaisen toiminnan kulut toteutuivat budjetoitua pienempänä. Ero johtui muun muassa budjetoitua pienemmistä kokouskulusta. Pohjois-Karjalan ja Etelä-Savon kiinteistöyhdistykset tilittävät Pohjois-Savon Kiinteistöyhdistykselle prosenttiosuuden toimintavuoden henkilöstö, tietoliikenne ja taloushallintokustannuksista. Kustannuksista suurimman osan muodostavat palkat sosiaalikuluneen, toiminnanjohtajan palkasta puolet ja jäsensihteerin palkka kokonaan. Syyskuussa aloittaneen neuvontainsinöörin palkasta ei yhdistykset maksa vielä vuosina 2023 ja 2024. Hieman budjetin ylittävä summa vuodelta 2023 oli Pohjois-

Karjalassa noin 47 prosenttia varsinaisen toiminnan kuluista. Varsinaisen toiminnan kulu-  
jäämä jäi noin 14 000 euroa budjetoitua pienemmäksi.

Varainhankinnan jäsenmaksutuotot ja -kulut toteutuivat lähes budjetoidulla tavalla.

Yhdistyksen taloudellinen tilanne käy ilmi tuloslaskelmasta, joka osoittaa 16 871,06 euroa  
ylijäämää, sekä taseesta, joka on loppusummaltaan 83 737,95 euroa.

Hallitus esittää, että tilivuoden ylijäämä siirretään toimintapääomaan.

## 9. Tavoitteet ja tulevaisuuden näkymät

Keskeiset tavoitteet vuodelle 2024 ovat neuvonta- ja koulutuspalveluihin panostaminen.  
Tavoitetta tukee neuvontainsinöörin palkkaaminen. Lisäksi tavoitteena on lisätä jäsenten  
tietoisuutta Isännöinnin eettisistä ohjeista ja Isännöinnin eettisestä neuvostosta. Näiden  
lisäksi tuetaan Kiinteistöliiton valtakunnallisia tavoitteita.

Pohjois-Karjalan Kiinteistöyhdistyksen toiminnalliseen ja taloudelliseen tulevaisuuteen voi-  
daan suhtautua luottavaisesti. Myös Kiinteistöliitto Itä-Suomen palvelukeskuksen toiminta  
jatkuu lähes entisellään ja alueellista yhteistyötä tullaan lisäämään.

Joensuussa 16.2.2024

POHJOIS-KARJALAN KIINTEISTÖYHDISTYS RY  
hallitus



**Pohjois-Karjalan Kiinteistöyhd. ry**

1.1.2023-31.12.2023

1.1.2022-31.12.2022

**VARSINAINEN TOIMINTA**

Tuotot

Tuotot

5 600,00

4 120,00

Kulut

Muut kulut

Tuotto-/Kulujäämä

49 036,94

49 096,41

-43 436,94

-44 976,41

Varainhankinta

Tuotot yhteensä

Kulut yhteensä

Tuotto-/kulujäämä

112 086,50

90 173,50

51 804,63

45 983,20

60 281,87

44 190,30

Sijoitus- ja rahoitustoiminta

Tuotot

Tuotot

Tuotto-/kulujäämä

26,13

0,00

26,13

0,00

Satunnaiset erät

Tilikauden yli/alijäämä

16 871,06

-786,11

## VASTAAVAA

## VAIHTUVAT VASTAAVAT

## Lyhytaikaiset saamiset:

Myyntisaamiset

0,00

139,00

Muut saamiset

5 600,00

4 120,00

5 600,00

4 259,00

Rahat ja pankkisaamiset

78 137,95

61 773,38

VASTAAVAA YHTEENSÄ

83 737,95

66 032,38

## VASTATTAVAA

## OMA PÄÄOMA

Muut rahastot

3 637,22

3 637,22

Edellisten tilik. voitto/tappio

34 882,73

35 668,84

Tilikauden voitto/tappio

16 871,06

-786,11

55 391,01

38 519,95

## VIERAS PÄÄOMA

Lyhytaikainen vieras pääoma

Ostovelat

5 280,88

5 772,75

Muut velat

23 066,06

21 739,68

28 346,94

27 512,43

VASTATTAVAA YHTEENSÄ

83 737,95

66 032,38

## 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.-31.12.2023. 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. Käsittelemme 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 virheellisyttä.

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 virheellisyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntonme. 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 virheellisyden riskit, suunnittelemme 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 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.

Joensuussa 2. päivänä maaliskuuta 2024

#### JTT AUDIT

tilintarkastusyhteisö



Petri Makkonen  
KHT

# Toimintasuunnitelma 2024

107-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 kehittämistä ja yleisestä edunvalvonnasta. Yhdistys on myös Kiinteistötyönantajat ry:n jäsen.

## 1. Palvelu on vaikuttamista

Kuopioon vuonna 2006 perustettu Kiinteistöliitto Itä-Suomen palvelukeskus hoitaa ja koordinoi kaikkia Pohjois-Karjalan, Etelä-Savon ja Pohjois-Savon Kiinteistöyhdistyksen tarjoamia jäsenpalveluita. Kolmen maakunnan alueella arvioidaan toimintavuoden lopussa olevan noin 2850 jäsentä. Palvelukeskuksessa työskentelevät toiminnanjohtaja, neuvontainsinööri ja jäsensihteeri.

## 2. Edunvalvonta

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

Palvelukeskuksen toiminnanjohtaja Piia Moilanen on Kiinteistöliiton pääekonomisti Jukka Keron varahenkilönä ympäristöministeriön jätealan strategisessa yhteistyöryhmässä. Moilanen kuuluu myös Kiinteistöliiton järjestötoimikuntaan, jonka tehtävänä on liittoyhteisön järjestöllinen kehittäminen ja järjestötoiminnan koordinoinnin parantaminen. Lisäksi Moilanen toimii puheenjohtajana Pohjois-Savon ELY:n asettamassa Itä-Suomen alueellisen jätehuollon yhteistyöryhmässä. Yhdistyksen puheenjohtaja Timo Tiainen kuuluu Kiinteistöliiton asunto-osakeyhtiötoimikuntaan. Toimikunnan tehtävänä on toimia taloyhtiöiden puheenjohtajista muodostuvana kehitys- ja yhteistyöryhmänä. Itä-Suomella on tavoitteena saada edustus kaikkiin Kiinteistöliiton nimeämiin toimikuntiin. Tämä tavoite on viime vuosina täyttynyt.

EU-parlamenttivaalit järjestetään Suomessa 9.6.2024. Tuetaan Kiinteistöliittoa Keväällä 2024 kiinteistöalan kannalta merkittävien EU-asioiden esille tuomisessa. Valmistaudutaan vuoden 2025 kunta- ja aluevaaleihin.

## 3. Neuvonta

Vahvistetaan Kiinteistöliiton neuvonnan brändiä viestimällä liiton yhdistyksen jäsenille tarjoamista neuvontapalveluista (lakineuvonta, talous- ja veroneuvonta, korjaus- ja tekninen neuvonta, energianeuvonta) ja kirjallisista lausunnoista. Toiminnanjohtaja 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 neuvontainsinööri on mukana tuottamassa valtakunnallista korjaus- ja

teknistä neuvontaa yhdessä Kiinteistöliitto Pirkanmaan, Kiinteistöliitto Varsinais-Suomen ja Suomen Kiinteistöliiton kanssa.

Laaditaan selkeä talousarvio-ohje jäsentalojen ja näiden isännöitsijöiden käyttöön alueellisista kunnallisista palveluista (kuusi kuntaa, joista Pohjois-Karjalasta Joensuu).

#### 4. Koulutus

Järjestetään paikallisesti koulutuksia jäsentalojen hallituksen jäsenille ja infotilaisuuksia isännöitsijöille. Neuvontainsinööri kiertää kouluttamassa teknisistä asioita jäsentalojen hallituksia ja isännöitsijöitä. Koulutuksien teemana esimerkiksi suunnitelmallinen kunnossapito. Aloitetaan koulutukset pienemmistä kaupungeista keväällä Outokumpu, Iisalmi, Varkaus, Pieksämäki ja Savonlinna. Syksyllä Kuopio, Joensuu ja Mikkeli joko omat tilaisuudet tai luento Taloyhtiöpäivien yhteydessä. Järjestetään kolmannen kerran Itä-Suomen Taloyhtiöpäivä Joensuussa yhdessä Pohjois-Karjalan isännöitsijä ry:n kanssa. Joensuussa yhdistyksen puheenjohtaja järjestää puheenjohtaja tapaamisia noin 4 kertaa vuodessa. Järjestetään Joensuussa yhdessä valittujen yhteistyökumppaneiden kanssa Asumisen aamu -aamiaistilaisuus, joka sisältävää yhteistyökumppaneiden tietoisuuksia. 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.

Koulutukset ja tilaisuudet tähtäävät sekä hallitustyöskentelyn että taloyhtiön johtamisen kehittämiseen ja suunnitelmalliseen kiinteistönpitoon. Koulutustilaisuuksia räätälöidään jäsenkunnan muuttuvien tarpeiden mukaan.

#### 5. Tutkimus- ja kehitystoiminta

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

#### 6. Viestintä

Laaja jäsenpalveluista tiedottaminen ja medianäkyvyys tukevat toiminnan kasvua. Aktiivinen viestintä varmistaa, että jäsenistö osaa hyödyntää tarjolla olevia jäsenpalveluita. Pyritään järjestämään mediatapaaminen aina, kun 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 2024.

Toteutetaan toista kertaa Vuoden Taloyhtiöteko ja Vuoden Taloyhtiöpuheenjohtaja -kilpailut. Vuoden Taloyhtiöteko -kilpailun teemana on kumppanuus/yhdessä tekeminen, jonka tavoitteena on tuoda esiin hyviä yhteistyön muotoja taloyhtiöiden ja eri palveluntarjoajien välillä. 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. Julkaistaan uutiskirjeitä isännöitsijöille ja sidosryhmille (arvio 11 kirjettä/vuosi) sekä taloyhtiöiden hallitusten jäsenille (arvio 6 kirjettä/vuosi).

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

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

## 7. Hallinto

Mahdollistetaan hallituksen jäsenille osallistuminen liittokokoukseen Poriin 5.-6.4.2024.

Lisäksi Hallituksen jäsenet osallistuvat mahdollisuuksiensa mukaan Kiinteistöliiton järjestämille hallituspäiville 22.–23.8.2024, joiden tarkoituksena on yhdistysten hallitustyöskentelyn kehittäminen.

Osallistutaan Kiinteistöliitto Itä-Suomen alueyhteistyöseminaariin, joka järjestetään pe 2.8.2024 Savonlinnassa.

## 8. Taloudelliset resurssit

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.

## 9. Keskeiset tavoitteet

- Panostetaan neuvonta- ja koulutuspalveluihin
- Lisätään tietoisuutta Isännöinnin eettisistä ohjeista
- Tuetaan Kiinteistöliiton valtakunnallisia tavoitteita



# Pohjois-Karjalan Kiinteistöyhd. ry

## Talousarvio

	2024 Talousarvio	2023 Toteutunut
<b>VARSINAINEN TOIMINTA</b>		
Tuotot	5 000	5 600,00
Muut kulut	62 200	49 036,94
Tuotto-/Kulujäämä	-57 200	-43 436,94
<b>Varainhankinta</b>		
Tuotot	109 000	112 086,50
Kulut	51 800	51 804,63
Tuotto-/kulujäämä	57 200	60 281,87
<b>Sijoitus- ja rahoitustoiminta</b>		
Tuotot		26,13
Tuotto-/kulujäämä		26,13
Tilikauden yli/alijäämä	0	16 871,06

## Pohjois-Karjalan Kiinteistöyhdistys ry

## JÄSENMAKSUT 2025

	2025	2024	2023
m3	€	€	€
0 - 1500	144	139	139
1501 - 3000	180	174	174
3001 - 7000	216	209	209
7001 - 10000	253	244	244
10001 - 15000	273	264	264
15001 - 20000	309	299	299
20001 – ja suuremmat	309	299	299
+jokaiselta täydeltä 5000 m3:ltä	59	57	57
Henkilöjäsenet ja yhden perheen talo	147	139	139
Isännöitsijä- ja tilitoimistot	456	432	432
Kiinteistöhoitoliikkeet	456	432	432

Vastavalmistuneille (2025) taloyhtiöille liittymisvuoden jäsenpalvelut veloituksetta.