



KUTSU

Pohjois-Karjalan Kiinteistöyhdistys ry:n jäsenille

VUOSIKOKOUKSEEN

Keskiviikkona 1.4.2026 klo 15
Local Bistro, Kauppakatu 32, 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 25.3.2026:

anne.verger@kiinteistoliitto.fi tai puh. 010 667 6670

Laitathan kutsu kiertoon myös muille hallituksen jäsenille, kiitos.

Tervetuloa!

ESITYSLISTA

Aika keskiviikko 1.4.2026 klo 15
Paikka Local Bistro, Kauppakatu 32, 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 2025
6. Tilintarkastuskertomus
7. Vahvistetaan vuoden 2025 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 2026 sekä jäsenmaksuista vuodelle 2027
10. Päätetään hallituksen jäsenten lukumäärästä ja valitaan hallituksen jäsenet erovuoroisten tilalle kaudeksi 2026–2027
 - o vuonna 2025 oli hallituksessa 8 jäsentä
 - o **Erovuorossa:** tilakeskuksen johtaja **Joni Sorjonen**, toimitusjohtaja **Iiri Laurila**, taloyhtiön hallituksen pj. **Timo Tiainen** ja taloyhtiön hallituksen pj. **Markku Pennanen**. Erovuoroisista Sorjonen on ilmoittanut jäävänsä pois yhdistyksen hallituksesta.
 - o **Jatkavat:** taloyhtiön hallituksen jäsen **Jari Puruskainen**, isännöitsijä **Kaija Mattila**, toiminnanjohtaja **Minna Valonen** sekä johtaja **Toivo Korhonen**
 - o Yhdistyksen nimitystoimikunta esittää, että erovuoroisista Laurila, Tiainen ja Pennanen valitaan uudeen hallitukseen.
11. Valitaan tilintarkastaja
 - o vuonna 2025 tilintarkastajana on toiminut JTT Audit, vastuunalaisena tarkastajana KHT Petri Makkonen.
12. Muut asiat
13. Kokouksen päättäminen

Toimintakertomus 2025

Vuosi 2025 oli vuonna 1917 perustetun Pohjois-Karjalan kiinteistöyhdistyksen 108. 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 491 jäsentä (vuonna 2024: 485). 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 2789 (vuonna 2024: 2756).

Palvelukeskuksen painopiste oli edellisvuosien tapaan jäsenkoulutuksessa ja monipuolissa viestinnässä. Palvelukeskus toteutti toimintavuonna koko Kiinteistöliitto Itä-Suomen toimialueella 46 livetilaisuutta (vuonna 2024: 48), joihin osallistui 2323 jäsenyhtiöiden luottamushenkilöä (vuonna 2024: 2705) ja 127 ammatti-isännöitsijää (vuonna 2024: 236). Suurimpana tapahtumana oli Itä-Suomen Taloyhtiöpäivät, jotka järjestettiin kolmella eri paikkakunnalla. Rekisteröityneitä kävijöitä kaikilla kolmella tapahtumalla oli yhteensä 600 (vuonna 2024: 610), näytteilleasettajia oli 82 (vuonna 2024: 85). Itä-Suomen Taloyhtiöpäivä-tapahtumat toteutettiin yhteistyössä alueen isännöintiyhdistysten kanssa. Lisäksi järjestettiin kaksi kuntavaalipaneelia Kuopiossa ja Joensuussa yhdessä Suomen Vuokranantajien kanssa. Livetilaisuuksien lisäksi jäsenten käytössä oli valtakunnalliset webinaarit, joita järjestettiin vuoden aikana yhteensä 36 kappaletta (vuonna 2024: 21), näihin osallistui Itä-Suomesta 1308 luottamushenkilöä ja isännöitsijää (vuonna 2024: 778).

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. Uutiskirjeiden postituslistalla on 7234 vastaanottajaa (vuonna 2024: 6866).

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 87 osumaa Itä-Suomen suurimmissa printti- ja verkkomedioissa (2024: 60).

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 65 kappaletta (vuonna 2024: 95), joista 11 oli Pohjois-Karjalasta (vuonna 2024: 11). Neuvontainsinööri vastaanotti 157 puhelua (vuonna 2024: 150), joista 26 oli Pohjois-Karjalassa (vuonna 2024: 16). Neuvontainsinööri antoi teknistä neuvontaa myös kohdekäyneillä osallistumalla jäsentalojen hallitus- ja yhtiökokouksiin. Kohdekäyntejä oli toimintavuoden aikana koko Itä-Suomen alueella yhteensä 21. Lisäksi neuvontainsinööri luennoi toimintavuonna 10 tilaisuudessa.

Paikallisneuvonnan lisäksi yhdistyksen jäsenillä oli käytettävissään Kiinteistöliiton lakineuvonta, talous- ja veroneuvonta, energianeuvonta sekä korjaus- ja tekninen neuvonta. Näitä palveluita Kiinteistöliitto Itä-Suomen alueelta käytettiin 924 kertaa (vuonna 2024: 995), joista Pohjois-Karjalasta 252 kertaa (vuonna 2024: 281).

Koko Itä-Suomen alueelta jäsenet kaipaivat neuvontaa selvästi eniten korjaus- ja kunnossapitovastuusta, joita käsitteli noin 18 % saapuneista puheluista. Neuvontapalveluiden käyttäjistä 36 % oli isännöitsijöitä (vuonna 2024: 28 %). 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 kaksi kiinteistöiltaa ja kaksi isännöinti-infoa. Lisäksi jäsentalojen puheenjohtajat kokoontuivat yhdistyksen puheenjohtajan johdolla kolme kertaa. Perinteisten koulutusten ja tapahtumien lisäksi Joensuussa järjestettiin neljättä kertaa Itä-Suomen Taloyhtiö -tapahtuma, kaikille avoin Asumisen aamu -aamiaistapahtuma sekä kuntavaalipaneeli. Yhteensä kaikkiin tarjolla oleviin koulutuksiin,

tapautumiin, puheenjohtajatapaamisiin ja webinaareihin osallistui Itä-Suomesta 3758 jäsentalon luottamushenkilöä ja ammatti-isännöitsijää (vuonna 2024: 3719).

5. Tutkimus- ja kehitystoiminta

Yhdistys osallistui Kiinteistöliiton tuottamaan valtakunnalliseen indeksitalo-tutkimukseen, jota on tehty vuodesta 2001 alkaen. Tutkimuksessa tietoja kerätään samankokoisen, kuvitteellisen taloyhtiön asumiskustannuksista. Indeksitalo on 30-vuotias 10 000 kuutiometrin asuinkerrostalo, joka sijaitsee kaupunkikeskustan ruutukaava-alueella omalla tontilla ja jossa on 40 asuntoa. Talon energian ja veden kulutukset ovat keskimääräisiä, samoin jäteastioiden määrät ja tyhjennysvälit. Indeksitalon vertailukustannukset kattavat keskimäärin runsaat puolet kerrostaloyhtiön kaikista hoitokuluista. Mukana vertailussa oli kaikkiaan 59 kaupunkia ja kuntaa, 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.

Lahjoitettiin Ukrainaan 10 kaminaa lämmitysavuksi ukrainalaisiin koteihin Venäjän hyökkäyssodan tuhattua alueen lämmitysinfran. Valtakunnallisessa tempauksessa myös muut liittoyhdistysten yhdistykset tekivät omia lahjoituksiaan, Suomen Kiinteistöliitto lahjoitti 100 kaminaa.

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 liittoyhdistysten digitaalisella julkaisualustalla issuu.com/kiinteistoliitto. Toimintavuoden aikana uudistettiin lehden visuaalinen ilme.

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 465 seuraajaa (vuosi 2024: 449), Instagram-sivustolla oli 487 seuraavaa (vuosi 2024: 436). Sosiaalisen median sivustojen tavoitteena on lisätä yhdistysten tunnettavuutta.

Toimintavuonna toteutettiin kolmatta kertaa Vuoden taloyhtiöteko ja Vuoden taloyhtiöpuheenjohtaja kilpailut. Molemmissa kilpailuissa etsittiin voittajia kunkin Itä-Suomen kiinteistöyhdistyksen alueelle. Yhteensä kilpailuihin saatiin 26 ehdotusta. Pohjois-Karjalassa

Vuoden Taloyhtiöteko -palkintoa ei myönnetty vähäisen osallistujamäärän vuoksi. Vuoden taloyhtiönpuheenjohtaja palkinto meni joensuulaiselle Jaakko Hassiselle. Hassinen toimii puheenjohtajana Asunto Oy Joensuun Rannan Loisteessa.

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 13 uutta jäsentä, 7 jäsentä erosi. Vuoden lopussa yhdistyksellä oli 491 jäsentä. Jäsenistä asunto-osakeyhtiöitä oli 465, kiinteistöosakeyhtiöitä 12, yleishyödyllisiä omistajia 1, kunnallisia vuokra-taloyhteisöjä 4. Jäsenten, joiden jäsenmaksu perustuu rakennustilavuuteen, kiinteistöjen yhteenlaskettu tilavuus oli vuoden lopussa 3 219 646 m³, jossa on kasvua 1,8 % edellisvuodesta. Jäseniä oli vuoden lopussa eniten Joensuussa ja Outokummussa. Asunto-osakeyhtiöiden järjestäytymisaste Pohjois-Karjalassa on n. 19 %.

7.1. Yhdistyksen vuosikokous

Yhdistyksen vuosikokous pidettiin 26.3.2025 Joensuussa. Kokouksessa käsiteltiin yhdistyksen sääntöjen 11 §:n mukaiset asiat. Vuosikokoukseen osallistui 12 henkilöä.

7.2. Hallitus

Yhdistyksen hallitukseen kuuluivat seuraavat jäsenet:

Korhonen Toivo	johtaja	Kontu Oy
Laurila Iiri	hallituksen pj.	Kiint. Oy Pankkitalo
Mattila Kaija	isännöitsijä	Karjalaisen Kulttuurin edist.säätiö
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
Valonen Minna	toiminnanjohtaja	Joensuun Kaupunkikeskustayhd.

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

Hallituksen jäseniä osallistui Suomen Kiinteistöliiton liittokokoukseen Lappeenrantaan ja Hallitusten neuvottelupäiville Tampereelle.

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 yhteistointakuluista. Kustannuksista suurimman osan muodostavat palkat sosiaalikuluihin, toiminnanjohtajan ja neuvontainsinöörin palkasta puolet, jäsensihteerin palkka kokonaan. Budjetin mukaisesti toteutunut summa vuodelta 2025 oli Pohjois-Karjalassa noin 41 prosenttia varsinaisen toiminnan kuluista.

Varainhankinnan jäsenmaksutuotot ja -kulut toteutuivat lähes budjetoidulla tavalla.

Yhdistyksen taloudellinen tilanne käy ilmi tuloslaskelmasta, joka osoittaa 6050,23 euroa ylijäämää, sekä taseesta, joka on loppusummaltaan 98 986,09 euroa.

Hallitus esittää, että tilivuoden ylijäämä siirretään toimintapääomaan.

9. Tavoitteet ja tulevaisuuden näkymät

Keskeiset tavoitteet vuodelle 2026 ovat jäsenpalveluiden ja viestinnän vahvistaminen sekä verkostoituminen. Pohjois-Karjalan Kiinteistöyhdistyksen toiminnalliseen ja taloudelliseen tulevaisuuteen voidaan suhtautua luottavaisesti. Myös Kiinteistöliitto Itä-Suomen palvelukeskuksen toiminta jatkuu lähes entisellään ja alueellista yhteistyötä tullaan lisäämään.

Joensuussa 3.2.2026

POHJOIS-KARJALAN KIINTEISTÖYHDISTYS RY
hallitus

Tuloslaskelma

	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 -31.12.2024
VARSINAINEN TOIMINTA	-55 249,88	-51 541,30
Varsinaisen toiminnan tuotot	4 148,19	5 017,55
Varsinaisen toiminnan kulut	-59 398,07	-56 558,85
Henkilöstökulut	-2 400,00	-2 400,00
Muut kulut	-56 998,07	-54 158,85
Tuotto-/kulujäämä varsinaisen toiminnan jälkeen	-55 249,88	-51 541,30
 VARAINHANKINTA	 61 300,11	 58 790,45
Varainhankinnan tuotot	115 662,46	110 495,25
Varainhankinnan kulut	-54 362,35	-51 704,80
 Tuotto-/kulujäämä varainhankinnan jälkeen	 6 050,23	 7 249,15
 SIJOITUS- JA RAHOITUSTOIMINTA	 0,00	 256,20
Tuotot	0,00	256,20
 Tuotto-/kulujäämä sijoitus- ja rahoitustoiminnan jälkeen	 6 050,23	 7 505,35
 TILIKAUDEN TULOS	 6 050,23	 7 505,35
 TILIKAUDEN YLI-/ALIJÄÄMÄ	 6 050,23	 7 505,35

Tase

	31.12.2025	31.12.2024
VASTAAVAA		
Vaihtuvat vastaavat		
Saamiset		
Lyhytaikaiset		
Muut saamiset, lyhytaikaiset	26,27	0,00
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	26,27	0,00
Saamiset yhteensä	26,27	0,00
Rahat ja pankkisaamiset	98 959,82	93 371,79
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	98 986,09	93 371,79
VASTAAVAA YHTEENSÄ	98 986,09	93 371,79

	31.12.2025	31.12.2024
VASTATTAVAA		
Oma pääoma		
Muut rahastot	0,00	3 637,22
Muut rahastot	0,00	3 637,22
Edellisten tilikausien yli-/alijäämä	62 896,36	51 753,79
Tilikauden tulos	6 050,23	7 505,35
Oma pääoma yhteensä	68 946,59	62 896,36
Vieras pääoma		
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Ostovelat	30 039,50	7 134,43
Muut velat	0,00	23 341,00
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	30 039,50	30 475,43
Vieras pääoma yhteensä	30 039,50	30 475,43
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	98 986,09	93 371,79

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.-31.12.2025. 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.

Kommunikoidemme 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 24. päivänä helmikuuta 2026

JTT AUDIT OY
tilintarkastusyhteisö



Petri Makkonen
KHT

Toimintasuunnitelma 2026

109-vuotias Pohjois-Karjalan Kiinteistöyhdistys kokoaa yhteen kiinteistönomistajat, kiinteistönpitäjät ja muut kiinteistöalalla toimivat yhteisöt. Yhdistys toimii Pohjois-Karjalan maakunnassa, jossa arvioidaan toimintavuoden lopussa olevan noin 510 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 2860 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 jäsenistölle Isännöinnin eettisistä ohjeista sekä Isännöinnin eettisestä neuvostosta. Viestitään jäsenille Isännöintipalvelujen yleisten sopimusehtojen (ISE 2007) uudistumisesta

Toteutetaan neljättä kertaa Vuoden Taloyhtiöpuheenjohtaja -kilpailu. Kilpailun voittaja julkistetaan Itä-Suomen Taloyhtiöpäivässä. Voittaja ilmoitetaan mukaan seuraavana vuonna järjestettävään valtakunnalliseen Vuoden Taloyhtiöpuheenjohtaja -kilpailuun. Jatkossa vuorotellaan vuosittain Vuoden Taloyhtiöpuheenjohtaja ja Vuoden Taloyhtiöteko -kilpailujen järjestämistä.

Tuotetaan yhdessä Etelä-Savon ja Pohjois-Savon Kiinteistöyhdistyksien kanssa yhteistä Itä-Suomen Kiinteistöviesti -jäsenlehteä. Jäsentalojen puheenjohtajille postitettava lehti ilmestyy neljä kertaa vuodessa. 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 viidettä 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. Fyysisten koulutustilaisuuksien ohella viestitään liiton järjestämistä valtakunnallisista webinaareista aktiivisesti jäsenistölle.

Kiinteistöliitto Itä-Suomen kolmen kiinteistöyhdistyksen yhteistyölle tulee vuonna 2026 täyteen 20 yhteistä vuotta. Vuoden aikana nostetaan jäsenlehdessä esille kuluneita vuosia erilaisten tunnuslukujen ja esimerkkien avulla. Järjestetään pienillä paikkakunnilla/alueilla kaikille avoimet koulutustilaisuudet yhdessä kunkin kunnan/alueen rakennusvalvonnan kanssa. Yhteensä 1–3 tilaisuutta/yhdistys.

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 kuntapäittäjiin. 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.

Neuvontainsinööri on Turvallisuus- ja kemikaaliviraston asettaman Hissiturvallisuuden yhteistyöfoorumin jäsen (toimikausi 2025–2029). Yhteistyöfoorumin tehtävänä on ylläpitää yhteistoimintaa

ja yhteydenpitoa viranomaisten ja hissialan eri toimijoiden kesken sekä toimia tiedonvälityskanavana hissialan intressiryhmien ja viranomaisten välillä. Itä-Suomen neuvontainsinööri edustaa foorumissa Suomen Kiinteistöliittoa.

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 liittoyhteisössä.

Toiminnanjohtaja on Kiinteistöliiton pääekonomisti Jukka Keron varahenkilönä ympäristöministeriön jätealan strategisessa yhteistyöryhmässä. Lisäksi hän kuuluu Kiinteistöliiton järjestötoimikuntaan, jonka tehtävänä on liittoyhteisön 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 Ouluun 10.-11.4.2026.

Avustetaan Suomen Kiinteistöliittoa liittokokoustapahtuman 2027 järjestämisessä, tapahtuma järjestetään Joensuussa. Samana vuonna yhdistys täyttää 110 vuotta. Valmistellaan juhlavuoden ohjelmaa.

Hallituksen jäseniä kannustetaan osallistumaan Kiinteistöliiton järjestämille hallituspäiville 20.-21.8.2026 Jyväskylään, joiden tarkoituksena on yhdistysten hallitustyöskentelyn kehittäminen.

Itä-Suomen 20 yhteisen vuoden kunniaksi järjestetään yhdessä Etelä-Savon ja Pohjois-Savon yhdistysten kanssa hallituksen jäsenille suunnattu alueyhteistyön opintomatka. Matkan tavoitteena on yhteistyön vahvistaminen, verkostoitumisen syventäminen sekä strategian kehittäminen. Matkalle osallistuu myös Suomen Kiinteistöliiton uusi toimitusjohtaja Mia Koro-Kanerva.

7. Taloudelliset resurssit ja henkilöstö

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

Ollaan mukana valtakunnallisissa kehitysprojekteissa tukemalla muutosta omassa toiminnassa (mm. jäsentietojärjestelmä ja jäsensivut).

8. Keskeiset tavoitteet

- Jäsenpalveluiden ja viestinnän vahvistaminen
- Verkostoituminen

Pohjois-Karjalan Kiinteistöyhdistys ry

Talousarvio

	Talousarvio 2026	Toteuma 2025
VARSINAINEN TOIMINTA	-61 000	-55 249,88
Varsinaisen toiminnan tuotot	5 000	4 148,19
Varsinaisen toiminnan kulut	-66 000	-59 398,07
Tuotto-/kulujäämä varsinaisen toiminnan jälkeen	-61 000	-55 249,88
 VARAINHANKINTA	 61 000	 61 300,11
Varainhankinnan tuotot	120 000	115 662,46
Varainhankinnan kulut	-59 000	-54 362,35
Tuotto-/kulujäämä varainhankinnan jälkeen	0	6 050,23
 SIJOITUS- JA RAHOITUSTOIMINTA	 0	 0,00
Tuotto-/kulujäämä sijoitus- ja rahoitustoiminnan jälkeen	0	6 050,23
 TILIKAUDEN YLI-/ALIJÄÄMÄ	 0	 6 050,23

Pohjois-Karjalan Kiinteistöyhdistys ry**JÄSENMAKSUT 2027**

	2027	2026	2025
m3	€	€	€
0 - 1500	151	148	144
1501 - 3000	189	185	180
3001 - 7000	227	222	216
7001 - 10000	266	261	253
10001 - 15000	287	281	273
15001 - 20000	325	318	309
20001 – ja suuremmat	325	318	309
+jokaiselta täydeltä 5000 m3:ltä	62	61	59
Henkilöjäsenet ja yhden perheen talo	154	151	147
Isännöitsijä- ja tilitoimistot	479	470	456
Kiinteistöhoitoliikkeet	479	470	456

Vastavalmistuneille (2027) taloyhtiöille liittymisvuoden jäsenpalvelut veloituksetta.