

HALLITUKSEN KERTOMUS VUODELTA 2022

Keski-Suomen Kiinteistöyhdistys ry on vuonna 1903 perustettu taloyhtiöiden ja muiden kiinteistönomistajien jäsenpalvelu- ja edunvalvontajärjestö Keski-Suomen alueella. Yhdistys kuuluu Suomen Kiinteistöliittoon ja käyttää nimeä Kiinteistöliitto Keski-Suomi.

JÄSENISTÖ

Yhdistykseen liittyi vuoden aikana 71 uutta jäsentä ja 2 jäsentä erosi. Jäsenmäärä kasvoi 4,1 %. Yhdistykseen kuului vuoden lopussa 1752 varsinaista jäsentä ja 11 kannatusjäsentä.

Varsinaisista jäsenistä 93 % oli asunto-osakeyhtiöitä, 4 % kiinteistöosakeyhtiöitä ja loput osakeyhtiöitä, säätiöitä ja muita yhteisömuotoisia kiinteistönomistajia.

Keski-Suomen asunto-osakeyhtiöistä 37,8 % kuului yhdistykseen vuoden lopussa. Korkein järjestäytymisaste oli Petäjävedellä 46,9 % sekä Viitasaarella ja Jyväskylässä 45,5 %.

Jäsenrekisterissä oli vuoden lopussa jäsenten yhteystahoina 6186 henkilön ja 200 yhteisön tiedot. Vuoden aikana hieman yli puolet jäsenistä päivitti tietonsa rekisteriimme. Tiedot tarkistettiin aina, kun jäsenen edustaja otti yhteyttä. Henkilötietojen käsittely täyttää EU:n tietosuojasetuksen (GDPR) vaatimukset.

JÄSENPALVELUT JA -EDUT

Tiedotimme jäsenille näiden käytössä olevista jäsenpalveluista ja jäseneduista, ja opastimme jäseniä kaikissa jäsenpalveluihin ja jäsenetuihin liittyvissä kysymyksissä.

Jäsenten neuvonta

Tarjosimme jäsenille neuvontaa arkisin kello 9–16 puhelimitse ja yhdistyksen toimistolla. Yhdistyksen verkkosivuilla tai sähköpostitse yhdistykselle jätettyihin neuvontapyyntöihin vastasimme palvelulupauksemme mukaisesti kahden arkipäivän kuluessa. Tarvittaessa ohjasimme soittamaan Kiinteistöliiton puhelinneuvontaan tai Kiinteistötyönantajat ry:n työsuhdeneuvontaan.

Jäsenet ottivat yhteyttä neuvontapalveluihimme vuoden aikana yhteensä 1004 kertaa. Puheluista 40 % soitettiin yhdistyksen toimistolle ja 60 % Kiinteistöliiton neuvontapalveluihin. Puheluiden määrä oli vuoden 2021 tasolla.

Vuoden aikana 28 % jäsenistä käytti neuvontapalveluita ainakin kerran. Neuvontapalveluiden käyttäjistä noin 1/3 oli isännöitsijöitä, 1/3 hallituksen puheenjohtajia ja 1/3 hallituksen jäseniä ja muita jäsenten edustajia.

Avustimme sellaisia jäsentaloyhtiöitä, joilla ei ole ammatti-isännöitsijää, osakeluettelon siirtämisessä Maanmittauslaitoksen huoneistotietojärjestelmään.

Toiminnanjohtaja toimi kutsusta puheenjohtajana taloyhtiöiden yhtiökokouksissa, asiantuntijana hallitusten kokouksissa ja sovittelijana erimielisyyksissä, joissa jäsentaloyhtiö oli osapuolena.

Jäsenten koulutus ja tapahtumat

Vuoden 2022 alkua leimasi edelleen vuodesta 2020 jatkunut koronapandemia. Ensimmäinen lähitapahtuma pitkän tauon jälkeen oli Kiinteistöliiton lakiasiaintohtajan Ajankohtaista kiinteistöjuridiikasta -koulutus ammatti-isännöitsijöille ja taloyhtiöiden hallitusjäsenille Jyväskylässä 17.5.

Yhdistys järjesti Ajankohtaista taloyhtiöille -luennot Viitasaarella, Keuruulla, Äänekoskella, Saarijärvellä, Jyväskylässä ja Jämsässä.

Yhdistys järjesti yhteistyössä Keski-Suomen Pelastusliiton ja Keski-Suomen Pelastuslaitoksen kanssa Väestönsuojelu taloyhtiössä -koulutuksen lähikoulutuksena Jyväskylässä ja webinaarina.

Koulutusten yhdeksi uudeksi kohderyhmäksi valittiin taloyhtiöiden sivutoimiset isännöitsijät, jolle räätälöity koulutus pidettiin kerran webinaarina ja kaksi kertaa lähikoulutuksena Jyväskylässä.

Yhdistyksen laatimaa taloyhtiöiden talousarvio-ohjetta esiteltiin webinaarissa isännöitsijöille ja hallituksille. Lisäksi jäsenistölle järjestettiin etäkokousten harjoittelua Teamsillä neljä kertaa.

Yhdistys tuki taloudellisesti jäsenkiinteistöjen edustajien osallistumista Keski-Suomen Pelastuslaitoksen kolmelle Väestönsuojan hoitajan kurssille ja SPR:n Hätäensiapukurssi 4t® -koulutukseen Jyväskylässä.

Jäsenille oli tarjolla vuoden aikana yhteensä 23 Kiinteistöliiton järjestämää valtakunnallista webinaaria. Niistä oli myös tallenteet jäsensivuilla.

Jäsenviestintä

Keski-Suomen Kiinteistöviesti -jäsenlehti ilmestyi neljä kertaa ja postitettiin jäsenten edustajille, joiden postiosoite oli yhdistyksen jäsenrekisterissä. Lehden painos oli 6200–6700.

Jäsenkirje ilmestyi 13 kertaa ja lähetettiin sähköpostilla jäsenten edustajille, joiden sähköpostiosoite oli jäsenrekisterissä (73 % henkilöistä). Jäsenkirjeenä lähetettiin myös kutsuja yhdistyksen kokouksiin. Vastaanottajien määrä oli vuoden lopussa n. 4500. Vastaanottajista jäsenkirjeen avasi 40–50 %.

Lisäksi jäsenille lähetettiin kohdennetusti sähköpostilla tiedotteita ajankohtaisista aiheista.

Uuden jäsenkiinteistön hallituksen jäsenille ja isännöitsijälle lähetettiin tervetuloa-sähköposti, jossa oli tietoa jäsenpalveluista ja niiden käyttöönottamisesta. Lisäksi hallituksen puheenjohtajalle lähetettiin postitse tervetuloa-paketti, jossa oli tietoa jäsenpalveluista, tuoreita jäsenlehtiä ja kirjalahja.

Eroilmoituksen jättäneen jäsenkiinteistön edustajiin oltiin aina yhteydessä ja selvitettiin syitä erolle.

Jäsensivut

Vuoden lopussa 15 % jäsenrekisterissä olevista henkilöistä oli rekisteröitynyt jäsensivujen käyttäjäksi. Jäsenistä noin 40 % oli sellaisia, joilla on ainakin yksi jäsensivujen käyttäjä yhteystahonaan.

Julkaisimme jäsensivuilla tilaisuuksien aineistot, Keski-Suomen Kiinteistöviesti -jäsenlehdet ja jäsenkirjeet.

Jäsensivujen Työkaluja taloyhtiöille -osiossa julkaisimme talousarvio-ohjeen vuodelle 2023 sekä lisää erilaisia asiakirjapohjia ja asiakirjamalleja ja linkkejä taloyhtiöille hyödyllisiin palveluihin alueellamme.

TUTKIMUS JA KEHITYS

Yhdistys teki vuoden aikana kunnallisten kiinteistökustannusten vertailuja. Niistä raportoitiin jäsenlehdessä, jäsenkirjeissä, yhdistyksen sivuilla ja sosiaalisessa mediassa ja ne saivat hyvin näkyvyyttä alueen mediassa.

Yhdistys laati jäsentaloyhtiöille talousarvio-ohjeen vuodelle 2023. Ohje julkaistiin jäsensivuilla joulukuussa. Ohje perustui kunnallisista kiinteistökustannuksista kerättyihin tietoihin ja palveluntarjoajilta saatuihin ilmoituksiin ja arvioihin maksujen kehityksestä seuraavan vuoden aikana.

VAIKUTTAMINEN JA ULKOINEN VIESTINTÄ

Mediaviestintä ja sosiaalinen media

Toimitimme tiedotusvälineille tiedotteita, juttuvinkkejä ja mielipidekirjoituksia ja annoimme haastatteluita.

Kiinteistöliiton mediaseurannan mukaan yhdistys mainittiin printti- ja verkkomediassa yhteensä 74 kertaa. Niitä julkaisivat Keskisuomalainen, YLE Keski-Suomi, Suur-Jyväskylän lehti ja maakunnan paikallislehdet.

Googlen hakupalveluissa yhdistys löydettiin 500–800 kertaa kuukaudessa. Aloitimme Google-mainonnan, jonka avulla saatiin kuukausittain 60–100 käyntiä yhdistyksen verkkosivuilla.

Yhdistyksen verkkosivuilla oli keskimäärin noin 1000 kävijää kuukaudessa.

Yhdistyksen Facebook-tilillä oli vuoden lopussa noin 470, Instagram-tilillä noin 320, LinkedIn-sivulla noin 210 ja vuoden aikana perustetulla Twitter-tilillä noin 50 seuraajaa. Markkinoimme tapahtumia Facebookissa.

Yhdistys osallistui Kiinteistöliiton ja sen jäsenyhdistysten TV- ja radiomainoskampanjaan alueellaan. Lisäksi oli ilmoituksia alueen sanomalehdissä ja verkkolehdissä.

Tiedon jakaminen

Keski-Suomen Kiinteistöviesti -lehti postitettiin myös alueemme päättäjille, vaikuttajille ja sidosryhmien edustajille. Lehti julkaistiin myös avoimessa Issuu.com-palvelussa ja lehdestä 4/2022 alkaen myös yhdistyksen sivuilla, ja lehden artikkeleita jaettiin sosiaalisessa mediassa.

Osa Kiinteistöliiton valtakunnallisista webinaareista oli kaikille avoimia ja markkinoimme niitä alueellamme.

Toteutimme Jyväskylän Kansalaisopiston yleisöluennon Osakkaan oikeudet ja velvollisuudet taloyhtiössä kevätkaudella webinaarina ja syyskaudella lähikoulutuksena.

Yhdistyksen järjestämistä koulutuksista Väestönsuojelu taloyhtiössä -webinaari sekä kaikki Ajankohtaista taloyhtiöille -tapahtumat olivat avoimia kaikille asiasta kiinnostuneille.

Keski-Suomen Taloyhtiöpäivä järjestettiin marraskuussa yhteistyössä Keski-Suomen Ammatti-isännöitsijät ry:n kanssa. Kaikille avoimeen messutapahtumaan Jyväskylän Paviljongissa osallistui 51 näytteilleasettajaa ja 580 taloyhtiöasioista kiinnostunutta vierasta.

Aloitimme yhteistyön Nuori yrittäjyys ry:n kanssa asunto-omistamiseen liittyvän tiedon jakamiseksi koululaisille. Olimme toimeksiantajana JAMK:n InnoFlash-hankkeessa, jossa opiskelijat pohtivat kuinka saada nuoria enemmän mukaan taloyhtiöiden toimintaan.

Yhdistyksen jäsenyydet ja edustukset

Yhdistyksen edustaja Kiinteistöliiton hallituksessa ja työvaliokunnassa oli Vesa Lensu, asunto-osakeyhtiötoimikunnassa Jaakko Selin, korjausrakentamistoimikunnassa Jari Pihlajasaari, veroasioiden toimikunnassa Aki Vesin, vuokralatoimikunnassa Matti Tanskanen sekä digitaaliset palvelut -toimikunnassa Kalle Lahtinen, jonka loppuvuoden aikana korvasi Tero Tilus. Järjestötoimikunnassa yhdistystä edustaa toiminnanjohtaja.

Yhdistys on Jyväskylän Elävä Kaupunkikeskusta ry:n jäsen. Yhdistyksen edustajat sen hallituksessa olivat Hannu Mähönen (varajäsen Tarja Båga) ja Panu Hulkkonen (varajäsen Aki Tuikka).

Toiminnanjohtaja oli yhdistyksen edustajana mm. Jyväskylän kaupungin Hissi- ja esteettömyystyöryhmässä ja Keski-Suomen tulevaisuusryhmässä sekä vuoden aikana toteutetun Keski-Suomen hiilineutraaliuden tiekartan ohjausryhmässä (varajäsen Virpi Ruotsalainen).

Yhdistys on Kiinteistötyönantajat ry:n jäsen. Tätä kautta ne yhdistyksen jäsenet, jotka toimivat työnantajina, ovat järjestäytyneitä kiinteistöalan työnantajia. Yhdistyksen toiminnanjohtaja on Kiinteistötyönantajat ry:n työsuhteasiamies Keski-Suomen alueella.

JÄRJESTÖTOIMINTA

Varsinainen yhdistyksen kokous pidettiin 6.4. hybridikokouksena. Kokouksen alkaessa siihen osallistui 39 henkilöä, joista kokoussalissa 22 henkilöä ja etäyhteydellä 17 henkilöä. Nämä edustivat yhteensä 61 jäsentä. Kokouksessa käsiteltiin yhdistyksen sääntöjen määräämät asiat.

Ylimääräinen yhdistyksen kokous pidettiin 16.11. hybridikokouksena. Kokouksen alkaessa siihen osallistui 22 henkilöä, joista kokoussalissa 20 ja etäyhteydellä 2 henkilöä. Nämä edustivat yhteensä 32 jäsentä. Lisäksi

kaksi jäsentä oli ilmoittanut kantansa kokouksessa käsiteltyyn asiaan ennakkoon kirjallisesti. Kokouksessa käsiteltiin hallituksen esitys kiinteistön ostamisesta.

Yhdistyksen hallituksen jäseniä olivat Antti Kivenniemi, Maria Kiviaho (6.4. alkaen), Sirpa Kokko (6.4. saakka), Tuure Kolehmainen (6.4. alkaen), Kalle Lahtinen (6.4. saakka), Raimo Lahtinen, Vesa Lensu, Arto Maijala, Virpi Ruotsalainen, Jaakko Selin, Tero Tilus (6.4. alkaen), Aki Vesin ja Tarja Vänskä-Kauhanen (6.4. saakka). Varajäseniä olivat Mikko Hilden (6.4. alkaen), Lahja Mehto (6.4. saakka) ja Minna Pusa.

Hallituksen puheenjohtajana toimi Vesa Lensu, ja varapuheenjohtajana Jaakko Selin. Hallitus kokoontui vuoden aikana kahdeksan kertaa. Hallituksen jäsenille maksettiin 100 euron kokouspalkkio sekä hallituksen puheenjohtajalle 150 euron kokouspalkkio ja 500 euron vuosipalkkio. Hallituksen työvaliokuntaan kuuluivat hallituksen puheenjohtaja, varapuheenjohtaja ja yhdistyksen toiminnanjohtaja.

Tilintarkastus

Yhdistyksen tilintarkastajat olivat KHT Lauri Heinonen ja KHT Anna-Riikka Maunula sekä varatilintarkastajat tilintarkastusyhteisöt Tilintarkastus Riuttanen Oy ja KPMG Oy Ab.

TALOUDELLISET RESURSSIT JA HENKILÖSTÖ

Yhdistyksen toimisto oli avoinna arkisin kello 9–16.

Yhdistyksen palveluksessa oli kaksi vakituista työntekijää, toiminnanjohtaja ja järjestöassistentti. Toiminnanjohtajan tehtäviin kuuluivat toimiston johtaminen, jäsenneuvonta, koulutus, edunvalvonta ja vaikuttaminen, mediasuhteet ja viestintä. Järjestöassistentin tehtäviin kuuluivat jäsenyysasiat, jäsenrekisteri, laskutus ja koulutusten koordinointi. Työntekijöillä oli laajat työterveyspalvelut sekä liikunta- ja kulttuurietu. Huomionosoituksena työntekijöiden 5 vuoden työsuhteesta hallitus myönsi heille 1 vapaapäivän.

Varainhankinta

Yhdistyksen varsinainen toiminta rahoitettiin valtaosin jäsenmaksutuotoilla. Jäsenmaksu perustuu jäsenen rakennusten tilavuuteen ja vuokranantajajäsenten jäsenmaksu asuinhuoneistojen lukumäärään. Kuluvan vuoden jäsenmaksut päätetään varsinaisessa yhdistyksen kokouksessa, joka oli huhtikuussa. Siksi vuoden 2022 jäsenmaksut voitiin laskuttaa vasta sen jälkeen. Jäsenmaksuja kerättiin yhteensä 394 125,00 euroa.

Sijoitus- ja rahoitustoiminta

Yhdistys sai tuottoja myös sijoitustoiminnasta. Yhdistyksen sijoitustoiminnan periaatteet on määritelty sijoitusstrategiassa vuonna 2017.

Sagax Finland Asset Management Oy, joka omisti Kiint Oy Keski-Suomen Talon osakekannasta yli 90 %, lunasti yhdistykseltä tämän omistamat toimistohuoneiston osakkeet kauppahintaan 130 000 euroa lisättyä 2022 toteutetun IV-remontin hankeosuudella 16 936 euroa. Yhdistyksen asiamiehenä lunastusprosessissa toimi Talous ja Laki Lensu Ky:n Vesa Lensu, jonka kulut yhdistyksen vakuutus korvasi.

Yhdistyksen ylimääräinen kokous päätti yksimielisesti, että yhdistys ostaa Keski-Suomen Martat ry:ltä kiinteistön osoitteessa Yliopistonkatu 11, Jyväskylä, hintaan 640 000 euroa. Kiinteistöön kuuluu 1080 m² tontti ja sillä sijaitseva kulttuurihistoriallisesti arvokas ja osittain suojeltu puutalo. Kauppa rahoitettiin Kiint Oy Keski-Suomen Talon osakkeiden myynnistä saaduilla tuloilla (146 936 euroa), sijoitusrahasto-osuuksien myynnillä (330 000 euroa) ja rahoituslainalla (200 000 euroa). Talon alakerran tilat on vuokrattu ja kiinteistöyhdistyksen toimisto muuttaa yläkerran toimistotiloihin.

Yhdistys omisti vuoden lopussa 10 huoneistoa ja 6 autopaikkaa kuudessa eri taloyhtiössä Jyväskylässä. Huoneistoista 9 on asuntoja ja yksi työhuoneena. Kaikki huoneistot ja autopaikat on vuokrattu.

Yhdistyksellä oli sijoituksia Säästöpankin osake- ja yhdistelmärahastoissa. Yliopistonkatu 11:n kiinteistökaupan rahoittamiseksi yhdistys myi rahasto-osuuksiaan viidessä erässä yhteensä 330 000 euron arvosta.

Yhdistys omisti KKY-Palvelu Oy:n koko osakekannan sekä Talokeskus Yhtiöt Oy:n, Elisa Oyj:n ja Sampo Oyj:n osakkeita. Yhdistyksen taseen tilien sisältö on yksityiskohtaisesti lueteltu tase-erittelyissä.

Juhlarahasto

Yhdistyksen vuonna 2003 perustetun juhlarahaston tarkoituksena on tukea kiinteistöalan koulutus-, kehitys- ja tutkimustoimintaa Keski-Suomessa. Juhlarahasto sai vuokratuottoja kahdesta sijoitusasunnosta.

Juhlarahasto järjesti kiinteistöalan ammattilaisille kaksi Mielenrauhaa Oy:n koulutusta tunnepitoisten ja haastavien asiakaspalvelutilanteiden hallintaan Jyväskylässä. sekä Kiinteistöalan koulutussäätiön Tilinpäätäjän tietoisuuskoulutuksen Jyväskylässä.

Juhlarahasto myönsi yhteensä neljä 500 euron stipendiä johtavan ammatti-isännöitsijän AIT-tutkinnon tai isännöinnin erikoisammattitutkinnon suorittaneille henkilöille.

Juhlarahaston taloudellisesta asemasta 31.12.2022 on laadittu erillinen laskelma, joka osoittaa tilikaudelta 7081,07 euroa alijäämää ja rahaston loppusaldoksi 293 866,19 euroa.

KKY-Palvelu Oy

KKY-palvelu Oy on Keski-Suomen Kiinteistöyhdistys ry:n kokonaan omistama osakeyhtiö. Yhtiön hallitukseen kuuluivat puheenjohtajana Vesa Lensu sekä jäseninä Aki Vesin (12.4.2022 saakka) ja Jaakko Selin (12.4.2022 alkaen) ja Hannu Mähönen, joka toimi myös yhtiön toimitusjohtajana.

KKY-Palvelu Oy:n toiminta vuonna 2022 käsitti Keski-Suomen Kiinteistöviesti -jäsenlehden kustantamisen sekä Keski-Suomen Taloyhtiöpäivä -messutapahtuman järjestämisen.

Yhdistyksen toiminnanjohtaja toimi Keski-Suomen Kiinteistöviestin päätoimittajana ja järjestöassistentti toimitussihteerinä. Keski-Suomen Kiinteistöyhdistys ry osti KKY-Palvelu Oy:ltä ilmoitustilaa lehdessä yhteensä 10 356,48 euron käypään hintaan.

KKY-Palvelu Oy:n liikevaihto tilikaudella 1.1.–31.12.2022 oli 122 752,00 euroa ja tilikauden voitto 2186,26 euroa. Taseen loppusumma 31.12.2022 oli 61 563,95 euroa.

Muuta huomioitavaa

Venäjän hyökättyä Ukrainaan yhdistys lahjoitti 10 000 euroa Ukrainan hädässä olevien auttamiseen. Summasta puolet kohdistettiin Suomen Unicefin kautta Ukrainan lasten auttamiseen ja puolet Suomen Punaisen Ristin hätäapukeräykseen. KKY-Palvelu Oy teki vastaavasti 1000 euron lahjoituksen.

Tilikauden tulos

Keski-Suomen Kiinteistöyhdistys ry:n tuloslaskelma osoittaa tilikaudelta 63 911,29 euroa alijäämää. Keskeisiä syitä talousarviosta poikkeavaan alijäämään olivat lahjoitus Ukrainaan, Sepänkatu 4 kiinteistön IV-korjauksen hankeosuus, lakimiehen käyttäminen yhdistyksen vuosikokouksessa, sijoitusrahastojen arvo-osuuksien lunastuspalkkiot, panostaminen Juhlarahaston koulutuksiin sekä poistot rakennuksista.

Taseen loppusumma 31.12.2022 oli 2 641 784,47 euroa. Yhdistyksen maksuvalmius oli tilikauden ajan hyvä.

Jyväskylässä 21.2.2023

KESKI-SUOMEN KIIINTEISTÖYHDISTYS RY

Hallitus