

HALLITUKSEN KERTOMUS VUODELTA 2024

Kiinteistöliitto Keski-Suomi ry (2.5.2024 asti Keski-Suomen Kiinteistöyhdistys ry) on taloyhtiöiden ja muiden yhteisömuotoisten kiinteistönomistajien jäsenpalvelu- ja edunvalvontajärjestö Keski-Suomessa. Yhdistys on perustettu vuonna 1903 ja kuuluu Suomen Kiinteistöliittoon.

JÄSENISTÖ

Yhdistykseen liittyi vuoden aikana 66 uutta varsinaista jäsentä ja 7 jäsentä erosi. Jäsenmäärä kasvoi 3,2 %. Yhdistyksellä oli vuoden lopussa 1888 varsinaista jäsentä ja 12 kannatusjäsentä.

Varsinaisista jäsenistä 95 % on asunto-osakeyhtiöitä ja loput kiinteistöosakeyhtiöitä, osakeyhtiöitä, säätiöitä ja muita yhteisömuotoisia kiinteistönomistajia.

Keski-Suomen asunto-osakeyhtiöistä 41 % kuului yhdistykseen vuoden lopussa. Korkein järjestäytymisaste oli Petäjävedellä 53,1 %, Viitasaarella 48,9 % ja Jyväskylässä 48,8 %.

Jäsenrekisterissä oli vuoden lopussa jäsenten yhteystahoina noin 7000 henkilön ja 200 yrityksen tiedot. Henkilötietojen käsittely täyttää EU:n tietosuojasetuksen (GDPR) vaatimukset.

Kiinteistöliiton jäsenyytäväisyyskysely toteutettiin 2024. Vastaajista 97 % ilmoitti voivansa suositella jäsenyyttä kokemustensa perusteella.

JÄSENPALVELUT JA -EDUT

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

Jäsenten neuvonta

Toiminnanjohtaja antoi jäsenille puhelinneuvontaa arkisin kello 9–16. Tarvittaessa ohjattiin soittamaan Kiinteistöliiton neuvontaan. Verkkosivuilla ja sähköpostitse jätettyihin yhteydenottoihin vastattiin kahden arkipäivän kuluessa.

Jäsenet käyttivät neuvontapalveluita vuoden aikana yhteensä liki 1000 kertaa. Puheluista 1/3 tuli yhdistyksen ja 2/3 Kiinteistöliiton neuvontapalveluihin. Soittajista 1/3 oli hallituksen puheenjohtajia, 1/3 isännöitsijöitä ja 1/3 hallituksen jäseniä tai muita jäsenten edustajia.

Toiminnanjohtaja osallistui kutsusta taloyhtiöiden kokouksiin, antoi perehdytystä hallituksille ja toimi sovittelijana erimielisyyksissä. Tällaisia kokouksia oli yhteensä 25.

Jäsentapahtumat

Yhdistys toteutti Jyväskylässä 13 koulutusta ja muuta tapahtumaa jäsenille: Talousarvion laatiminen ja talousarvio-ohje 25.1., Ajankohtaista sivutoimisille isännöitsijöille 21.2. ja 21.5., vierailu Alvan Keljonlahden voimalaitokselle 12.3., Taloyhtiöille omat kotisivut -työpaja 26.3., Mikä on asunto-osakeyhtiö ja miten se toimii 4.4., Asunto-osakeyhtiön osakkaan oikeudet ja velvollisuudet 11.4., Asunto-osakeyhtiön hallituksen tehtävät ja vastuut 18.4. ja 29.5., Kodin parveke ja terassikasvit Viherlandiassa 16.5., Asumisen riidat taloyhtiössä 10.9., Viestintä taloyhtiössä luento ja työpaja 19.11. sekä glögitilaisuus Vanhalla Fredalla 18.12.

Yhdistys toteutti jäsenille kolme webinaaria, joiden aiheena oli sähköisen yhteishankinta jäsenetuna.

Yhdistyksen jäsentapahtumissa oli yhteensä noin 900 osallistujaa.

Jäsenille oli tarjolla 27 Kiinteistöliiton ja muiden jäsenyhdistysten järjestämää valtakunnallista webinaaria.

Yhdistys tuki jäsenkiinteistöjen osallistumista Keski-Suomen Pelastuslaitoksen toteuttamille Taloyhtiön väestönsuojan hoitajan kursseille Jyväskylässä 6.3., 3.11. ja 28.11.

Jäsenviestintä

Keski-Suomen Kiinteistöviesti -jäsenlehti ilmestyi neljä kertaa ja postitettiin jäsenten edustajille, joiden postiosoite oli jäsenrekisterissä. Kunkin 36-sivuisen lehden painos oli noin 6800.

Jäsenkirje ilmestyi 12 kertaa ja lähetettiin sähköpostilla jäsenten edustajille, joiden sähköpostiosoite oli jäsenrekisterissä. Vastaanottajien määrä oli kussakin noin 5000.

Jäsenille lähetettiin lisäksi kohdennetusti sähköpostilla tiedotteita ajankohtaisista aiheista.

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

Yhdistys oli yhteydessä eroilmoituksen jättäneen jäsenkiinteistön puheenjohtajaan tai isännöitsijään eron syiden selvittämiseksi.

Jäsensivut

Kiinteistöliiton jäsensivujen käyttäjäksi oli vuoden lopussa rekisteröitynyt 1262 henkilöä (18 %) 1668 taloyhtiössä (86 %).

Julkaisimme jäsensivuilla tilaisuuksien aineistot, jäsenlehdet ja jäsenkirjeet sekä Työkaluja taloyhtiöille -osiossa talousarvio-ohjeen vuodelle 2025, asiakirjamalleja ja linkkejä taloyhtiöille hyödyllisiin palveluihin.

Jäsenedut

Yhdistyksen jäsenille tarjottiin mahdollisuus liittyä mukaan VENI Energia Oy:n sähkön yhteishankintaan vuoden 2025 alusta lukien, ja 56 jäsenkiinteistöä ilmoittautui mukaan. Jäsenetuja tarjosi myös mm. Safetum.

TUTKIMUS JA KEHITYS

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

Yhdistys laati jäsentaloyhtiöille talousarvio-ohjeen vuodelle 2025. Ohje perustui palveluntarjoajilta saatuihin ilmoituksiin ja arvioihin maksujen kehityksestä.

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 110 kertaa. Kaikkien mainintojen sävy oli positiivinen tai neutraali.

Yhdistyksen sivuilla oli vuoden aikana yhteensä n. 13 000 vierailua.

Googlen hakupalveluissa yhdistyksen profiilia katsoi 300–500 ihmistä kuukausittain. Yhdistyksen Facebookissa oli vuoden lopussa 578, Instagramissa 490 ja LinkedIn-sivulla 359 seuraajaa. Yhdistyksellä oli vuoden aikana maksettua mainontaa Facebookissa ja Googlessa.

Yhdistys ilmoitteli Keskisuomalaisessa ja Suur-Jyväskylän lehdessä sekä omassa Keski-Suomen Kiinteistöviesti-lehdessään.

Tiedon jakaminen

Keski-Suomen Kiinteistöviesti -lehti postitettiin alueen päättäjille, vaikuttajille ja sidosryhmien edustajille. Näköislehti julkaistiin avoimessa Issuu.com-palvelussa ja yhdistyksen sivuilla, ja lehden artikkeleita jaettiin sosiaalisessa mediassa.

Keski-Suomen Marttojen 2-vuotiseen hankkeeseen kuuluva Turvallinen asuinyhteisö ja varautuminen -luento järjestettiin Joutsassa, kolme kertaa Jyväskylässä sekä webinaarina. Hanke päättyi.

Yhdistys toteutti neljä Jyväskylän Kansalaisopiston yleisöluentoa, luennon JAMK:n liiketalouden opiskelijoille ja luentoja sidosryhmien tilaisuuksissa, kuten isännöintitoimistojen asiakastilaisuuksissa. Yhdistyksellä oli oma osasto Jyväskylän rakennusmessuilla 15.–17.3. ja yhdistys toteutti messuilla neljä luentoja.

Keski-Suomen Taloyhtiöpäivä järjestettiin yhteistyössä Keski-Suomen Ammatti-isännöitsijät ry:n kanssa 2.11. Jyväskylän Paviljongissa. Kaikille avoimessa messutapahtumassa oli yli 50 näyttelyosastoa ja n. 600 vierasta.

Kiinteistöliitto järjesti kaikille avoimia webinaareja, joita markkinoimme mm. sosiaalisessa mediassa.

Yhdistyksen jäsenyydet ja edustukset

Yhdistys on Suomen Kiinteistöliitto ry:n jäsen. Yhdistyksen edustaja Kiinteistöliiton hallituksessa ja työvaliokunnassa oli Vesa Lensu, asunto-osaakeyhtiötoimikunnassa Jaakko Selin, veroasioiden toimikunnassa Aki Vesin, vuokratuloimikunnassa Matti Tanskanen, digitaaliset palvelut -toimikunnassa Tero Tilus, järjestötoimikunnassa Hannu Mähönen sekä korjausrakentamistoimikunnassa Jari Pihlajasaari ja sittemmin Maarit Viljamaa.

Yhdistys on Kiinteistötyönantajat ry:n jäsen, joten yhdistyksen jäsenet, joilla on työntekijöitä, ovat järjestäytyneitä kiinteistöalan työnantajia. Yhdistyksen toiminnanjohtaja on Kiinteistötyönantajat ry:n työsuhteasiamies Keski-Suomen alueella.

Juhlarahasto

Vuonna 2003 perustetun juhlarahasto tukee kiinteistöalan koulutus-, kehitys- ja tutkimustoimintaa Keski-Suomessa. Vuonna 2024 Juhlarahasto sai vuokratuottoja kahdesta sijoitusasunnosta.

Juhlarahasto järjesti Keski-Suomen Ammatti-isännöitsijät ry:n lounasluennon 7.1., Talousarvion laatiminen ja talousarvio-ohje -luennon 25.1., grillitapahtuman 6.6., Asumisen riidat taloyhtiöissä -luennon 10.9 sekä luennon ja tarjoilun Keski-Suomen Taloyhtiöpäivän ammattilaisseminaarissa 2.11.

Juhlarahasto myönsi vuoden aikana viisi stipendiä tunnustuksena isännöintialan tutkinnon suorittaneille.

Juhlarahaston taloudellisesta asemasta 31.12.2024 on laadittu erillinen laskelma, joka osoittaa tilikaudelta 4015,16 euroa ylijäämää. Rahaston jaettavissa olevat varat ovat 49 780,65 euroa ja loppusaldo 299 780,65 euroa 31.12.2024.

Yhdistyksen maksuvalmiuden varmistamiseksi siirrettiin 36 000 euroa tilapäisesti Juhlarahaston tililtä yhdistyksen maksuliikennetilille, mikä on esitetty Juhlarahaston taloudellisesta asemasta 31.12.2024 laaditulla laskelmalla.

JÄRJESTÖTOIMINTA

Varsinainen yhdistyksen kokous pidettiin 21.3.2024 hybridikokouksena. Kokouksen alkaessa paikalla on 22 edustajaa, joista 18 paikalla ja 4 etäyhteydellä. Nämä edustavat yhteensä 31 jäsentä. Kokouksessa käsiteltiin sääntöjen määräämät asiat sekä päätettiin yhdistyksen sääntöjen ja nimen muuttamisesta.

Patentti- ja rekisterihallitus (PRH) rekisteröi yhdistyksen uudet säännöt 2.5.2024.

Yhdistyksen hallituksen jäseniä olivat Antti Kivenniemi, Maria Kiviaho, Tuure Kolehmainen, Raimo Lahtinen, Vesa Lensu, Arto Maijala, Virpi Ruotsalainen, Jaakko Selin, Tero Tilus ja Aki Vesin sekä varajäseniä olivat Mikko Hilden 21.3. saakka, Maarit Viljamaa 21.3. alkaen ja Minna Pusa. Hallituksen puheenjohtajana toimi Vesa Lensu ja varapuheenjohtajana Jaakko Selin. Hallitus kokoontui vuoden aikana kuusi kertaa. Hallituksen jäsenille maksettiin 100 euron kokouspalkkio sekä hallituksen puheenjohtajalle 150 euron kokouspalkkio ja 500 euron vuosipalkkio.

Hallituksen työvaliokuntaan kuuluivat hallituksen puheenjohtaja, varapuheenjohtaja ja 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 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 ja hammashoito, liikunta- ja kulttuurietu sekä sähköpolkupyöräetu työmatkoihin.

Yhdistyksen toimisto oli avoinna arkisin kello 9–16.

Varainhankinta

Yhdistyksen varsinainen toiminta rahoitettiin valtaosin jäsenmaksutuotoilla. Jäsenmaksu perustuu jäsenen rakennusten tilavuuteen ja vuokranantajajäsenten jäsenmaksu asuinhuoneistojen lukumäärään.

Vuoden 2024 jäsenmaksut päätettiin varsinaisessa yhdistyksen kokouksessa, joka oli maaliskuussa, ja jäsenmaksut voitiin laskuttaa sen jälkeen. Jäsenmaksuja kerättiin yhteensä 422 820,00 euroa.

Sijoitus- ja rahoitustoiminta

Jäsenmaksujen lisäksi yhdistys sai tuottoja sijoitustoiminnasta. Yhdistyksen sijoitustoiminnan periaatteet on määritelty sijoitusstrategiassa vuonna 2017.

Yhdistys omistaa kiinteistön osoitteessa Yliopistonkatu 11. Talon alakerran tilat oli vuokrattu ja yhdistyksen oma toimisto on yläkerran toimistotiloissa.

Yhdistys myi vuoden aikana yhden sijoitusasunnon ja omisti vuoden lopussa 8 asuntoa, yhden työhuoneen ja 6 autopaikkaa viidessä eri taloyhtiössä Jyväskylässä. Kaikki olivat vuokrattuina.

Yhdistys maksoi kiinteistökauppaa varten vuonna 2022 nostetun rahoituslainan etuajassa pois.

Yhdistyksellä oli sijoituksia Säästöpankin osake- ja yhdistelmärahastoissa. Niiden kirjanpitoarvo 31.12.2024 oli yhteensä 582 026,39 euroa ja markkina-arvo 692 594,69 euroa.

Yhdistys omisti Nordea Bank ABP:n, Elisa Oyj:n, Sampo Oyj:n ja Mandatum Oyj:n osakkeita. Niiden kirjanpitoarvo 31.12.2024 oli yhteensä 89,91 euroa ja markkina-arvo 4388,00 euroa. Lisäksi yhdistys omisti KKY-Palvelu Oy:n koko osakekannan ja Talokeskus Yhtiöt Oy:n osakkeita.

Yhdistyksen maksuvalmius oli tilikauden aikana kohtuullinen. Maksuvalmiuden varmistamiseksi yhdistyksen Juhlarahaston tililtä siirrettiin tilapäisesti 36 000 euroa yhdistyksen maksuliikennetilille.

Yhdistyksen taseen tilien sisältö on yksityiskohtaisesti lueteltu tase-erittelyissä.

KKY-Palvelu Oy

KKY-palvelu Oy on Kiinteistöliitto Keski-Suomi ry:n kokonaan omistama osakeyhtiö. Toimintaan kuuluu Keski-Suomen Kiinteistöviesti -jäsenlehden kustantaminen ja Keski-Suomen Taloyhtiöpäivä -messutapahtuman järjestäminen.

Yhtiön hallitukseen kuuluivat puheenjohtajana Vesa Lensu sekä jäseninä Jaakko Selin ja Hannu Mähönen, joka toimi myös yhtiön toimitusjohtajana.

Kiinteistöliitto Keski-Suomi ry:n toiminnanjohtaja ja järjestöassistentti toimivat Keski-Suomen Kiinteistöviesti -jäsenlehden päätoimittajana ja toimitussihteerinä.

Kiinteistöliitto Keski-Suomi ry osti KKY-Palvelu Oy:ltä ilmoitustilaa lehdessä 10 965,80 euron käypään hintaan.

KKY-Palvelu Oy:n liikevaihto tilikaudella 1.1.–31.12.2024 oli 125 073,60 euroa ja tilikauden tappio 324,47 euroa. Taseen loppusumma 31.12.2024 oli 50 559,81 euroa.

Tilikauden tulos

Kiinteistöliitto Keski-Suomi ry:n tuloslaskelma osoittaa tilikaudelta 33 591,44 euroa alijäämää. Alijäämän syynä oli yhden sijoitusasunnon myynnistä aiheutunut myyntitappio.

Taseen loppusumma 31.12.2024 oli 2 385 644,21 euroa.

Jyväskylässä 18.2.2025

KIINTEISTÖLIITTO KESKI-SUOMI RY

Hallitus