

## HALLITUKSEN KERTOMUS VUODELTA 2021

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

Vuotta 2021 leimasi edellisenä vuonna alkanut koronapandemia. Kiinteistöyhdistys ja Kiinteistöliitto ovat kehittäneet jäsenpalveluitaan niin että jäsenten tiedontarpeeseen on pystytty vastaamaan poikkeusoloissa.

### JÄSENISTÖ

Yhdistys sai vuoden aikana 54 uutta jäsentä. 12 jäsentä erosi. Jäsenmäärä kasvoi 2,3 %. Yhdistykseen kuului vuoden lopussa 1683 varsinaista jäsentä ja 11 kannattajajäsentä.

Varsinaisista jäsenistä 93 % oli asunto-osakeyhtiöitä, 4 % kiinteistöosakeyhtiöitä ja loput osakeyhtiöitä, säätiöitä ja muita yhteisömuotoisia kiinteistönomistajia. Alueemme asunto-osakeyhtiöistä 36,6 % kuului yhdistykseen. Korkein järjestäytymisaste oli Petäjävedellä 46,9 %, Viitasaarella 45,5 % ja Jyväskylässä 44,3 %.

Yhdistyksen jäsenrekisterissä oli vuoden lopussa jäsenten yhteystahoina 6596 henkilön ja 191 yrityksen tai yhteisön tiedot. Henkilötietojen käsittely täyttää EU:n tietosuojasetuksen (GDPR) vaatimukset.

Yhdistys kannusti jäseniä päivittämään tietonsa jäsensivujen kautta niin, että oikeat henkilöt jäsenyhtiöissä saivat käyttöönsä jäsenpalvelut. Tiedot tarkistettiin aina, kun joku yhtiöstä otti yhteyttä. Vuoden aikana jäsenyhtiöistä yli 50 %:n tiedot päivitettiin jäsenrekisteriin.

Kiinteistöliiton jäsenyytyväisyysselvityksessä 2021 yhdistyksemme tulokset olivat valtakunnallista keskitasoa. Jäsenet ovat varsin tyytyväisiä yhdistyksen toimintaan ja palveluihin. 95 % vastaajista ilmoitti voivansa kokemustensa perusteella suositella yhdistyksemme jäsenyyttä.

### 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 sekä ajanvarauksella yhdistyksen toimistolla. Yhdistyksen verkkosivuilla tai sähköpostitse yhdistykselle jätettyihin neuvontapyyntöihin vastasimme palvelulupauksemme mukaisesti kahden arkipäivän kuluessa. Tarvittaessa ohjasimme soittamaan Kiinteistöliiton asiantuntijoiden puhelinneuvontaan tai Kiinteistöyönantajat ry:n työsuhdeneuvontaan.

Jäsenet soittivat neuvontapalveluihin yhteensä 1019 kertaa (+21 %). Puheluista 448 soitettiin yhdistyksen toimistolle (+48 %) ja 571 Kiinteistöliiton puhelinneuvontaan (+6 %). Erityisesti hallitusten puheenjohtajat ja jäsenet näyttivät suosivan yhdistyksen omaa neuvontapalvelua.

Vuoden aikana 441 jäsentä eli noin neljännes jäsenistä käytti neuvontapalveluita vähintään kerran. Neuvontapalveluiden käyttäjistä 35 % oli isännöitsijöitä, 33 % hallituksen puheenjohtajia, 18 % hallituksen jäseniä ja 15 % muita jäsenten edustajia, kuten toiminnantarkastajia.

Yleisimmät puheluiden aiheet olivat tänäkin vuonna taloyhtiön ja osakkaiden välinen vastuunjako, hallituksen ja isännöitsijän toiminta sekä autopaikat, erityisesti sähköajoneuvojen lataus.

Avustimme useita sellaisia jäsentaloyhtiöitä, joilla ei ole ammatti-isännöitsijää, osakeluettelon siirtämisessä Maanmittauslaitoksen (MML) huoneistotietojärjestelmään.

Yhdistyksen toiminnanjohtaja toimi kutsuttuna puheenjohtajana jäsentaloyhtiöiden yhtiökokouksissa, asiantuntijana hallitusten kokouksissa ja sovittelijana erimielisyyksissä, joissa taloyhtiö oli osapuolena.

### **Jäsenten koulutus ja tapahtumat**

Yhdistys ei järjestänyt vuoden aikana perinteisiä lähikoulutuksia yhä jatkuneen koronapandemian vuoksi. Sen sijaan jäsenille oli tarjolla 27 Kiinteistöliiton webinaaria ja 18 yhdistyksen omaa webinaaria.

Yhdistys järjesti omat webinaarit 25.10. Sivutoimisen isännöitsijän tehtävät ja vastuut (19 osallistujaa) ja 13.12. Jätelainsäädäntö uudistuu – muutokset taloyhtiöiden kannalta Keski-Suomessa (18 osallistujaa). Taloyhtiöiden etäyhtiökokouksia varten yhdistys järjesti yhdeksän Teams-neuvottelun käytön harjoittelua (yht. 182 osallistujaa) ja koulutuksen Teams-kokouksen käytännön järjestämisestä (37 osallistujaa). Kiinteistöliitto Keski-Suomen jäsenpalvelut tutuiksi -webinaari pidettiin kuusi kertaa (yht. 15 osallistujaa).

Yhdistyksen webinaareissa oli yhteensä 272 osallistujaa, ja Kiinteistöliiton valtakunnallisissa webinaareissa oli alueeltamme yhteensä noin 650 osallistujaa.

### **Jäsenviestintä**

Keski-Suomen Kiinteistöviesti -jäsenlehti ilmestyi neljä kertaa ja postitettiin kaikille yhteystahoille, joiden postiosoite oli jäsenrekisterissä. Lehden painos oli 6200–6700. Lehden kustantaja on KKY-Palvelu Oy, jonka yhdistys omistaa.

Uutiskirje lähetettiin sähköpostilla kuukausittain kaikille yhteystahoille, joiden sähköpostiosoite on jäsenrekisterissä. Vastaanottajien määrä oli vuoden lopussa noin 4300. Uutiskirjeen avanneiden määrä vaihteli 40 prosentista 48 prosenttiin.

Lähetimme sähköpostilla kohdennettuja tiedotteita ajankohtaisista aiheista rajatulle joukolle jäseniä.

Kehitimme uusille jäsenille jaettavaa tervetuloa-pakettia niin että taloyhtiöiden johto oppisi tuntemaan heille tarjoamamme jäsenpalvelut ja -edut ja niiden käyttöön ottaminen tapahtuisi mahdollisimman helposti.

### **Jäsensivut**

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

Jäsensivujen Työkaluja taloyhtiöille -osiossa julkaisimme talousarvio-ohjeen vuodelle 2022 sekä runsaasti erilaisia asiakirjapohjia ja -malleja jäsenten käyttöön.

Lisäsimme Työkaluja taloyhtiöille -osioon työkaluja, mm. hakupalveluita, joilla jäsentaloyhtiö voi etsiä sopivia palveluntarjoajia, sekä muita työkaluja taloyhtiöiden tarpeisiin.

## **TUTKIMUS JA KEHITYS**

Yhdistys teki vuoden aikana kunnallisten kiinteistökustannusten vertailuja: jätehuolto helmikuussa, kiinteistöverot huhtikuussa, vesihuolto syyskuussa ja kaukolämpö marraskuussa. Niistä raportoitiiin jäsenlehdessä, uutiskirjeissä, yhdistyksen sivuilla ja sosiaalisessa mediassa ja ne saivat hyvin näkyvyyttä alueen mediassa.

Yhdistys laati jäsentaloyhtiöille talousarvio-ohjeen vuodelle 2022. Ohje perustui kunnallisista kiinteistökustannuksista kerättyihin tietoihin ja palveluntarjoajilta saatuihin ilmoituksiin ja arvioihin maksujen kehityksestä seuraavan vuoden aikana. Ohje julkaistiin jäsensivuilla 1.12.

## VAIKUTTAMINEN JA ULKOINEN VIESTINTÄ

### Mediaviestintä ja sosiaalinen media

Mediaviestinnän tavoitteena oli yhdistyksen toiminnan näkyvyys ja sen vaikuttavuus. Toimitimme mediatiedotteita, juttuvinkkejä ja mielipidekirjoituksia ja annoimme haastatteluita tiedotusvälineille. Niitä julkaisivat Keski-suomalainen, YLE Keski-Suomi, Suur-Jyväskylän lehti ja paikallislehdet. Kiinteistöliiton mediaseurannan mukaan yhdistys mainittiin printti- ja verkkomediassa yhteensä 72 kertaa (+ 75 %).

Yhdistyksen verkkosivuilla oli kävijöitä keskimäärin 1000 kuukaudessa ja Googlen haku- ja karttapalveluissa yhdistys löydettiin 250–400 kertaa kuukaudessa. Yhdistyksen Facebook-tilillä oli vuoden lopussa yli 380 seuraajaa, Instagram-tilillä yli 230 seuraajaa ja LinkedIn-tilillä yli 100 seuraajaa.

### Tiedon jakaminen

Keski-Suomen Kiinteistöviesti postitettiin joukolle alueen päättäjiä. Syyskuussa yhdistys lähetti lehden lisäksi yhteensä 320 uudelle kunnan- ja kaupunginvaltuutetulle alueen kahdeksalla suurimmalla paikkakunnalla. Vaikuttajakirjeessä nostimme esiin jäsenille tärkeitä teemoja. Lehti julkaistiin myös avoimessa Issuu.com-palvelussa, josta sen artikkeleita on helppo jakaa esimerkiksi sosiaalisessa mediassa.

Keski-Suomen Taloyhtiöpäivä järjestettiin kolmatta kertaa yhteistyössä Keski-Suomen Ammatti-isännöitsijät ry:n kanssa. Kaikille avoimeen messutapahtumaan Jyväskylän Paviljongissa 3.11. yli 60 näyttelyosastoa ja 550 taloyhtiöasioista kiinnostunutta vierasta, joiden palautteen perusteella tapahtuma onnistui jälleen hyvin.

Osa Kiinteistöliiton valtakunnallisista webinaareista oli kaikille avoimia ja markkinoimme niitä alueellamme. Aiheita olivat Osakkaan toiminta yhtiökokouksessa, Kunnossapitovastuut - mistä osakas vastaa ja mistä taloyhtiö, ARAn avustukset taloyhtiöille, Asumisturvallisuus kerros- ja rivitalossa sekä Hyvä viestintä taloyhtiössä.

Yhdistys aloitti yhteistyön Jyväskylän Kansalaisopiston kanssa. Yleisöluento Osakkaan oikeudet ja velvollisuudet taloyhtiössä pidettiin koronatilanteen vuoksi webinaarina 6.4.

Yhdistys osallistui valtakunnalliseen #taloyhtiötykkääjä -kampanjaan, jossa osoitettiin huomiota henkilöille, jotka tekevät työtä taloyhtiönsä eduksi. Yhdistys palkitsi yhteensä 35 henkilöä ympäri Keski-Suomea.

### Yhdistyksen jäsenyydet ja edustukset

Yhdistyksen edustaja Kiinteistöliiton liittohallituksessa ja työvaliokunnassa oli Vesa Lensu, asunto-osakeyhtiötoimikunnassa Jaakko Selin, korjausrakentamistoimikunnassa Jari Pihlajasaari, veroasioiden toimikunnassa Aki Vesin, digitaaliset palvelut -toimikunnassa Kalle Lahtinen ja vuokratalotoimikunnassa Matti Tanskanen. Järjestötoimikunnassa yhdistystä edustaa aina 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 Jyväskylän kaupungin Hissi- ja esteettömyystyöryhmässä, Keski-Suomen tulevaisuusryhmässä ja 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 20.4. Hallitus seurasi viranomaisten määräyksiä koronapandemiaan liittyen ja päätti lykätä kokousta mahdollisimman pitkään. Kokoukseen oli ilmoitettu määräaikaan mennessä 91 jäsenyhtiötä, joita edusti 64 henkilöä. Kokouksessa käsiteltiin yhdistyksen sääntöjen määräämät asiat. Muut asiat oli määrä käsitellä ylimääräisessä kokouksessa kesäkuussa.

Edelliseltä vuodelta koronapandemian vuoksi siirtynyt ylimääräinen yhdistyksen kokous pidettiin 9.6.2021. Kokoukseen oli ilmoitettu määräaikaan mennessä 62 jäsenyhtiötä ja 36 jäsenyhtiötä oli ilmoittanut kantansa käsiteltäviin asioihin kirjallisesti ennakkoon. Kokouksessa käsiteltiin hallituksen edellisenä vuonna valmisteleva esitys sääntömuutoksista ja yhden jäsenyhtiön tekemä oma esitys sääntömuutoksista. Kokouksessa näistä kahdesta vaihtoehdosta hallituksen esitys voitti äänestyksessä, mutta sekään ei saanut sääntöjen vaatimaa 3/4 kannatusta, joten yhdistyksen nykyiset säännöt jäivät voimaan. Lisäksi käsiteltiin kahden jäsenyhtiön esitys hallituksen kaikkien jäsenten erottamisesta ja uusien jäsenten valitsemisesta heidän tilalleen; esityksen tekijät kuitenkin vetivät esityksensä pois.

Jäsenillä oli mahdollisuus osallistua yhdistyksen kokouksiin etäyhteydellä. Ylimääräisen kokouksen käsittelemiin asioihin jäsenet pystyivät ilmoittamaan kantansa myös kirjallisesti ennakkoon.

Yhdistyksen hallituksen jäseniä olivat Jarmo Eräjärvi (Jyväskylä) 20.4. saakka, Tommi Franssila (Jyväskylä) 20.4. saakka, Päivi Huttunen (Jämsä) 20.4. saakka, Antti Kivenniemi (Jyväskylä), Sirpa Kokko (Jyväskylä), Kalle Lahtinen (Jyväskylä), Raimo Lahtinen (Jämsä), Vesa Lensu (Jyväskylä), Arto Maijala (Jyväskylä), Jari Pihlajasaari (Jyväskylä) 20.4. saakka, Virpi Ruotsalainen (Saarijärvi), Jaakko Selin (Jyväskylä) 20.4. alkaen, Merja Skopa-Taipalus (Jyväskylä) 20.4. saakka, Aki Vesin (Jyväskylä) ja Tarja Vänskä-Kauhanen (Jyväskylä). Hallituksen varajäseniä olivat Lahja Mehto (Jyväskylä), Jaakko Selin (Jyväskylä) 20.4. saakka ja Minna Pusa 20.4. alkaen.

Hallituksen puheenjohtajana toimi Vesa Lensu, ja varapuheenjohtajana Aki Vesin 20.4. saakka ja Jaakko Selin 20.4. alkaen. Hallitus kokoontui vuoden aikana yhdeksän kertaa. Koronatilan vuoksi kokouksiin oli mahdollisuus osallistua etäyhteydellä. 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 on yhdistyksen omistamissa tiloissa osoitteessa Sepänkatu 4 C. Toimisto oli avoinna arkisin kello 9–16. Poikkeuksista tiedotettiin yhdistyksen sivuilla, uutiskirjeissä ja sosiaalisessa mediassa.

Yhdistyksen palveluksessa oli kaksi vakituista työntekijää, toiminnanjohtaja Hannu Mähönen ja järjestöassistentti Tarja Båga. Toiminnanjohtajan tehtäviin kuuluivat toimiston johtaminen, jäsenneuvonta ja sovittelu, koulutus, edunvalvonta ja vaikuttaminen, mediasuhteet ja viestintä. Järjestöassistentin tehtäviin kuuluivat jäsenyysasiat, jäsenrekisteri, laskutus ja koulutusten koordinointi. Kummallekin työntekijälle maksettiin jäsenhankintapalkkiota 50 % uuden jäsenen liittymisvuoden jäsenmaksusta. Yhdistys tarjosi työntekijöilleen myös liikunta- ja kulttuuriedun (400 euroa).

### Varainhankinta

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

vuoden jäsenmaksut päätetään varsinaisessa yhdistyksen kokouksessa, joka tänä vuonna oli huhtikuussa. Siksi vuoden 2021 jäsenmaksut voitiin laskuttaa vasta sen jälkeen. Jäsenmaksuja kerättiin vuonna 2021 yhteensä 384 800,00 euroa.

## Sijoitus- ja rahoitustoiminta

Jäsenmaksujen lisäksi yhdistys sai tuottoja sijoitustoiminnasta. Yhdistyksen sijoitustoiminnan periaatteet on määritelty sijoitusstrategiassa vuonna 2017. Sijoitustoiminnan tavoitteena on saavuttaa yhdistyksen sijoitusvarallisuudelle kohtuullinen tuotto, joka mahdollistaa yhdistyksen tarkoituksen mukaisen toiminnan pitkällä aikajänteellä. Sijoittamisen lähtökohtana on saavutettujen varojen sijoittaminen pääomaturvatusti. Sijoittaminen tehdään turvaavalla ja tuottavalla tavalla ja vastuullisen sijoittamisen periaatteet (ESG) huomioiden.

Yhdistys omisti 11 huoneistoa ja 6 autopaikkaa seitsemässä eri taloyhtiössä Jyväskylässä. Yksi huoneisto on yhdistyksen omassa käytössä ja muut on vuokrattu. Yhdessä kiinteistössä toteutettiin LVIS-saneeraus ja huoneistoon tehtiin samalla keittiö- ja pintaremontti, jolloin huoneisto ei ollut vuokrattuna.

Yhdistyksellä oli sijoituksia neljässä Säästöpankin rahastossa, joista kaksi on osakerahastoja ja kaksi yhdistelmärahastoja. Sijoitusstrategian mukaisesti riskien pienentämiseksi ja vastuullisuuden huomioimiseksi rahastosijoituksia edelleen hajautettiin, mistä syntyi 194 585,03 euron kertaluonteinen luovutusvoitto.

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. Rahasto maksaa kiinteistöalan ammattilaisten koulutuksia, stipendejä kiinteistöalan tutkinnoille suorittaneille henkilöille sekä apurahoja alan tutkimus- ja kehityshankkeille. Rahastosta voidaan jakaa vuosittain sen tuottoa ja lahjoituksia vastaava määrä. Vuonna 2021 Juhlarahasto sai vuokratuottoja kahdesta sijoitusasunnosta.

Juhlarahasto järjesti kiinteistöalan ammattilaisille vuoden aikana kaksi Tietotunti ammattilaisille -webinaaria. Niissä oli yhteensä 79 osallistujaa.

Juhlarahasto ei myöntänyt vuoden aikana stipendejä tai apurahoja.

Juhlarahaston taloudellisesta asemasta 31.12.2021 on laadittu erillinen laskelma, joka osoittaa tilikaudelta 8107,30 euroa ylijäämää ja rahaston loppusaldoksi 300 947,26 euroa.

## KKY-Palvelu Oy

KKY-palvelu Oy on Keski-Suomen Kiinteistöyhdistys ry:n kokonaan omistama osakeyhtiö. Yhtiön hallitukseen kuuluivat puheenjohtajana Vesa Lensu sekä jäsenenä Aki Vesin ja Hannu Mähönen, joka toimi myös yhtiön toimitusjohtajana.

KKY-Palvelu Oy:n toiminta vuonna 2021 käsitti Keski-Suomen Kiinteistöviesti -jäsenlehden kustantamisen sekä Keski-Suomen Taloyhtiöpäivä -messutapahtuman järjestämisen.

Keski-Suomen Kiinteistöyhdistys ry osti KKY-Palvelu Oy:ltä ilmoitustilaa Keski-Suomen Kiinteistöviesti -lehdessä yhteensä 17 699,54 euron käypään hintaan. Yhdistyksen toiminnanjohtaja toimi Keski-Suomen Kiinteistöviestin päätoimittajana ja järjestöassistentti lehden toimitussihteerinä.

KKY-Palvelu Oy:n liikevaihto tilikaudella 1.1.–31.12.2021 oli 126 406,82 euroa ja tilikauden voitto 12 723,79 euroa. Taseen loppusumma 31.12.2021 oli 55 453,83 euroa.

## Tilikauden tulos

Keski-Suomen Kiinteistöyhdistys ry:n tuloslaskelma osoittaa tilikaudelta 214 917,96 euroa ylijäämää, josta sijoitustoiminnan kertaluonteisen luovutusvoiton osuus on 194 585,03 euroa. Taseen loppusumma 31.12.2021 oli 2 468 036,31 euroa.

Yhdistyksen maksuvalmius oli koko tilikauden ajan erinomainen.

Jyväskylässä 16.2.2022

**KESKI-SUOMEN KIIINTEISTÖYHDISTYS ry**

**Hallitus**