

## HALLITUKSEN KERTOMUS VUODELTA 2023

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

### JÄSENISTÖ

Yhdistykseen liittyi vuoden aikana 81 uutta varsinaista jäsentä ja 4 jäsentä erosi. Jäsenmäärä kasvoi 4,3 %. Yhdistykseen kuului vuoden lopussa 1836 varsinaista jäsentä ja 12 kannatusjäsentä.

Jäsenistä 94 % on asunto-osakeyhtiöitä, 3,5 % kiinteistöosakeyhtiöitä tai keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiöitä ja loput muita yhteisömuotoisia kiinteistönomistajia, esimerkiksi osakeyhtiöitä, yhdistyksiä ja säätiöitä.

39,6 % Keski-Suomen asunto-osakeyhtiöistä kuului yhdistykseen vuoden lopussa. Korkein järjestäytymisaste oli Petäjävedellä 53,1 %, Viitasaarella 48,9 % ja Jyväskylässä 47,6 %.

Jäsenrekisterissä oli vuoden lopussa jäsenten yhteystahoina 6870 henkilön ja 200 yhteisön tiedot. 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. Verkkosivuilla tai sähköpostitse jätettyihin neuvontapyyntöihin vastasimme kahden arkipäivän kuluessa. Tarvittaessa ohjassimme soittamaan Kiinteistöliiton puhelinneuvontaan tai Kiinteistötyönantajat ry:n työsuhdeneuvontaan.

Jäsenet käyttivät neuvontapalveluita vuoden aikana yhteensä yli 900 kertaa, mikä on 10 % vähemmän kuin 2022. Puheluista 38 % tuli yhdistyksen ja 62 % Kiinteistöliiton neuvontapalveluihin. Soittajista 1/3 oli isännöitsijöitä, 1/3 hallituksen puheenjohtajia ja 1/3 hallituksen jäseniä tai muita jäsenten edustajia.

Toiminnanjohtaja toimi kutsusta puheenjohtajana taloyhtiöiden yhtiökokouksissa, asiantuntijana hallitusten kokouksissa ja sovittelijana erimielisyyksissä. Toiminnanjohtaja avusti sellaisia jäsentaloyhtiötä, joilla ei ole ammatti-isännöitsijää, siirtymisessä Maanmittauslaitoksen uuteen huoneistotietojärjestelmään.

#### Jäsenten koulutus ja tapahtumat

Jyväskylässä järjestettiin jäsenkiinteistöjen hallituksille Hallitus ja asumisen arki -koulutus 16.3., Hallitus ja ratkaisun avaimet -koulutus 19.9. ja Kunnossapito- ja vastuuprosessit haltuun -koulutus 28.11. Niihin ilmoitettiin yhteensä 264 osallistujaa.

Yhdistys tuki jäsenkiinteistöjen edustajien osallistumista Keski-Suomen Pelastuslaitoksen toteuttamille Taloyhtiön väestönsuojan hoitajan kursseille Jyväskylässä 18.1. ja 8.2.

Jäsenille oli tarjolla yhteensä 24 Kiinteistöliiton valtakunnallista webinaaria. Webinaareista on tallenteet ja aineistot jäsensivuilla.

Jäsenille järjestettiin glögitilaisuus Vanhalla Fredalla 14.12.

#### 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). Vastaanottajien määrä oli vuoden aikana 4600–4800. Vastaanottajista 35–40 % avasi jäsenkirjeen.

Jäsenille lähetettiin kohdennetusti sähköpostilla tiedotteita ajankohtaisista aiheista esimerkiksi kaupungin tai viranomaisten pyynnöstä.

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

Eroilmoituksen jättäneen jäsenkiinteistön edustajiin oltiin aina yhteydessä ja selvitettiin syyt eroamiselle.

### **Jäsensivut**

Vuoden lopussa 16 % jäsenrekisterissä olevista henkilöistä oli rekisteröitynyt jäsensivujen käyttäjäksi. Jäsenistä noin 82 % 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, erilaisia 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 2024. Ohje julkaistiin jäsensivuilla joulukuussa. Ohje perustui kunnallisista kiinteistökustannuksista kerättyihin tietoihin ja palveluntarjoajilta saatuihin ilmoituksiin ja arvioihin taloyhtiöiden kustannusten 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 yli 90 kertaa. Kaikkien mainintojen sävy oli positiivinen tai neutraali.

Yhdistyksen verkkosivuilla oli vuoden aikana yhteensä n. 14 800 vierailua eli keskimäärin n. 1200 vierailua kuukausittain.

Googlen hakupalveluissa yhdistyksen profiilia katsoi 300–500 ihmistä kuukausittain ja 30–50 heistä aktivoitui esimerkiksi käymään yhdistyksen sivuilla.

Yhdistyksen Facebookissa oli vuoden lopussa yli 500 seuraajaa, Instagramissa yli 400 seuraajaa ja LinkedIn-sivulla yli 250 seuraajaa. X-palvelun (aik. Twitter) käyttö lopetettiin.

Yhdistyksellä oli maksettua mainontaa Facebookissa ja Googlessa. Yhdistyksen vuosikokouksesta ilmoitettiin Keski-suomalaisessa ja kansalaisopinnon yleisöluennoista Suur-Jyväskylän lehdessä.

#### **Tiedon jakaminen**

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

Toteutimme kaksi Jyväskylän Kansalaisopiston asunto-osakeyhtiöaiheista yleisöluentoa kevätkaudella ja syyskaudella lähikoulutuksina. Kaikilla luennoilla oli 30–40 osallistujaa.

Keski-Suomen Marttojen 2-vuotiseen hankkeeseen kuuluva Turvallinen asuinyhteisö ja varautuminen -luento järjestettiin Jyväskylässä, Äänekoskella, Viitasaarella (2), Saarijärvellä (2), Jämsässä, Keuruulla ja webinaarina. Tapahtumissa oli yhteensä 200 osallistujaa.

Kiinteistöliiton Ilmastoviisas taloyhtiö -kiertueen tapahtuma järjestettiin Jyväskylässä 22.2. Kaikille avoimessa messutapahtumassa oli 20 näyttelyosastoa ja 150 vierasta.

Viides Keski-Suomen Taloyhtiöpäivä järjestettiin yhteistyössä Keski-Suomen Ammatti-isännöitsijät ry:n kanssa 2.11. Jyväskylän Paviljongissa. Kaikille avoimessa messutapahtumassa oli yli 50 näyttelyosastoa ja yli 500 vierasta.

Kiinteistöliitto järjesti viisi kaikille avointa webinaaria, joita markkinoimme mm. sosiaalisessa mediassa.

Yhdistys oli toimeksiantajana JAMK:n Future Factory -projektioinnissa. Projektiryhmille antamamme aihe oli Keski-Suomen Taloyhtiöpäivän kehittäminen.

### **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 ja digitaaliset palvelut -toimikunnassa Tero Tilus. Järjestötoimikunnassa yhdistystä edustaa toiminnanjohtaja.

Yhdistys on Jyväskylän Sydämessä ry:n jäsen. Toiminnanjohtaja Hannu Mähönen oli yhdistyksen hallituksen jäsen sekä valtakunnallisen Elävät kaupunkikeskustat EKK ry:n hallituksen varajäsen.

Toiminnanjohtaja oli yhdistyksen edustajana Jyväskylän kaupungin Hissi- ja esteettömyystyöryhmässä sekä Keski-Suomen tulevaisuusryhmässä ja Hiilineutraali Keski-Suomi ohjausryhmässä (Keski-Suomen Liitto).

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.

Toiminnanjohtaja oli yksi Kiinteistöliiton edustaja Isännöinnin auktorisointi ISA ry:n hallituksessa.

### **Juhlarahasto**

Vuonna 2003 perustetun juhlarahaston tarkoituksena on tukea kiinteistöalan koulutus-, kehitys- ja tutkimustoimintaa Keski-Suomessa. Vuonna 2023 Juhlarahasto sai vuokratuottoja kahdesta sijoitusasunnosta.

Juhlarahasto järjesti vuoden aikana kiinteistöalan ammattilaisille luennot Ajankohtaista kiinteistöjuridiikasta 19.9. ja Kunnossapito ja vastuuprosessit haltuun 28.11., Keski-Suomen Ammatti-isännöitsijät ry:n lounasluennon 10.1., tarjoilut Keski-Suomen Taloyhtiöpäivän ammattilaisseminaarissa 2.11. sekä grillitapahtuman 6.6.

Kiinteistöalan koulutuskeskus Kiinko järjesti kaksipäiväisen Isännöinnin perusteet -koulutuksen Jyväskylässä ja etäyhteydellä 20.–21.9. Juhlavuotensa kunniaksi yhdistys tuki juhlarahastostaan keskisuomalaisten henkilöiden osallistumista koulutukseen maksamalla osallistumismaksusta 50 %. Koska paikan päälle ilmoittautuneita oli liian vähän, koulutus toteutettiin vain etäyhteydellä. Koulutukseen osallistui 9 keskisuomalaista.

Juhlarahasto ei myöntänyt stipendejä tai apurahoja vuoden aikana.

Juhlarahaston taloudellisesta asemasta 31.12.2023 on laadittu erillinen laskelma, joka osoittaa tilikaudelta 1899,30 euroa ylijäämää. Rahaston jaettavissa olevat varat ovat 45 765,49 euroa ja rahaston loppusaldo 295 765,49 euroa 31.12.2023.

## JÄRJESTÖTOIMINTA

Varsinainen yhdistyksen kokous pidettiin 18.4.2023 hybridikokouksena. Kokouksen alkaessa siihen osallistui 23 henkilöä, joista kokoussalissa 19 henkilöä ja etäyhteydellä 4 henkilöä. Nämä edustivat yhteensä 28 jäsentä. Kokouksessa käsiteltiin yhdistyksen sääntöjen määräämät asiat.

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 ja Minna Pusa. Hallituksen puheenjohtajana toimi Vesa Lensu ja varapuheenjohtajana Jaakko Selin. Hallitus kokoontui vuoden aikana viisi 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.

Yhdistys täytti 120 vuotta. Tapahtumaa juhlistettiin yhdistyksen juhlavuoden logolla, julkaisuilla sosiaalisessa mediassa ja tietokirjailija fil. tri. Jussi Jäppisen artikkeleilla Keski-Suomen Kiinteistöviesti -lehdissä.

Kiinteistöliitto kunnioitti yhdistyksen juhlavuotta järjestämällä liittokokoustapahtuman Jyväskylässä 31.3.–1.4. Yhdistys osallistui tapahtumaan järjestelyihin ja järjesti vieraille tutustumisen yhdistyksen omaan taloon.

## 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 ja hammashoito, liikunta- ja kulttuurietu sekä sähköpolkupyöräetu työmatkoihin.

## 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 2023 jäsenmaksut voitiin laskuttaa vasta sen jälkeen. Jäsenmaksuja kerättiin yhteensä 409 740,00 euroa.

## Sijoitus- ja rahoitustoiminta

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

Yhdistys omisti Yliopistonkatu 11 kiinteistön. Talon alakerran tilat oli vuokrattu pitkäaikaisilla vuokrasopimuksilla. Yhdistyksen toimisto muutti yläkerran toimistotiloihin vuoden alussa ja tilassa tehtiin kunnostusta niin että ne paremmin vastaavat toimiston tarpeita.

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

Yhdistyksellä oli sijoituksia Säästöpankin osake- ja yhdistelmärahastoissa. Niiden kirjanpitoarvo 31.12.2023 oli yhteensä 582 988,86 euroa ja markkina-arvo 629 849,38 euroa.

Yhdistys omisti KKY-Palvelu Oy:n koko osakekannan sekä Talokeskus Yhtiöt Oy:n, Elisa Oyj:n, Sampo Oyj:n ja Mandatum Oyj:n osakkeita. Niiden kirjanpitoarvo 31.12.2023 oli yhteensä 89,91 euroa ja markkina-arvo 4388,04 euroa.

Yhdistyksen taseen tilien sisältö on yksityiskohtaisesti lueteltu tase-erittelyissä.

### **KKY-Palvelu Oy**

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

KKY-Palvelu Oy:n toiminta vuonna 2023 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.–31.12.2023 oli 119 652,00 euroa ja tilikauden tappio 6025,35 euroa. Taseen loppusumma 31.12.2023 oli 52 944,16 euroa.

### **Tilikauden tulos**

Keski-Suomen Kiinteistöyhdistys ry:n tuloslaskelma osoittaa tilikaudelta 2 570,40 euroa alijäämää.

Taseen loppusumma 31.12.2023 oli 2 611 622,82 euroa. Yhdistyksen maksuvalmius oli tilikauden ajan hyvä.

Jyväskylässä 14.2.2024

**KESKI-SUOMEN KIINTEISTÖYHDISTYS RY**

**Hallitus**