

HALLITUKSEN KERTOMUS VUODELTA 2025

Kiinteistöliitto Keski-Suomi ry on yhteisömuotoisten kiinteistöjen jäsenpalvelu- ja edunvalvontajärjestö Keski-Suomessa. Yhdistys on perustettu vuonna 1903 ja kuuluu Suomen Kiinteistöliittoon.

JÄSENISTÖ

Yhdistykseen liittyi vuoden aikana 90 uutta varsinaista jäsentä ja 8 jäsentä ilmoitti eroavansa. Jäsenmäärä kasvoi 4,6 %. Yhdistyksellä oli vuoden lopussa 1969 varsinaista jäsentä ja 11 kannatusjäsentä. Varsinaisista jäsenistä 95 % on asunto-osakeyhtiöitä ja loput kiinteistöosakeyhtiöitä, osakeyhtiöitä, säätiöitä ja muita yhteisömuotoisia kiinteistönomistajia.

Jäsenrekisterissä oli vuoden lopussa jäsenten yhteystahoina noin 7400 henkilön ja 230 yrityksen tiedot. Henkilötietojen käsittely täyttää EU:n tietosuojasetuksen (GDPR) vaatimukset.

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. Soittopyyntöihin sekä verkkosivuilta ja sähköpostitse jätettyihin yhteydenottoihin vastattiin kahden arkipäivän kuluessa.

Jäsenet käyttivät neuvontapalveluita vuoden aikana yhteensä yli 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 15.

Jäsenten koulutus ja muut jäsentapahtumat

Yhdistys järjesti Jyväskylässä viisi Kiinteistöliiton asiantuntijoiden luentoa, toiminnanjohtajan luennon Jämsässä, Äänekoskella, Viitasaarella, Saarijärvellä ja Jyväskylässä ja yhden webinaarin sekä kolme Taloyhtiön strategia -työpajaa Jyväskylässä ja yhden Jämsässä.

Yhdistys järjesti jäsenille Jyväskylän yleiskaava 2050 -esittelytilaisuuden, glögitilaisuuden Vanhalla Fredalla, paikkoja kesäteatteriesitykseen sekä grillitapahtuman isännöintialan ammattilaisille.

Yhdistyksen jäsentapahtumissa oli yhteensä noin 1000 osallistujaa.

Jäsenille oli lisäksi tarjolla 20 Kiinteistöliiton ja 7 Kiinteistöliitto Uusimaan webinaaria. Niissä oli yhteensä noin 200 osallistujaa alueeltamme.

Yhdistys tuki jäsenten osallistumista Taloyhtiön väestönsuojan hoitajan kursseille Jyväskylässä.

Jäsenviestintä

Keski-Suomen Kiinteistöviesti -jäsenlehti ilmestyi neljä kertaa ja postitettiin jäsenten yhteystahoille, joiden postiosoite on jäsenrekisterissä. Jokaisen 36-sivuisen lehden painos oli yli 7000.

Jäsenkirje ilmestyi 10 kertaa ja lähetettiin sähköpostilla jäsenten yhteystahoille, joiden sähköpostiosoite on jäsenrekisterissä. Vastaanottajien määrä nousi vuoden aikana 5300:sta 5800:aan.

Jäsenille lähetettiin kohdennetusti sähköpostilla tiedotteita ajankohtaisista aiheista, esimerkiksi taloyhtiöille, joilla ei ole ammatti-isännöitsijää, tietoa uusista ilmoitusvelvollisuuksista huoneistotietojärjestelmään.

Uuden jäsenen yhteystahoille lähetettiin tervetuloa-sähköposti, jossa oli tietoa jäsenpalveluista. Hallituksen puheenjohtajalle lähetettiin postitse tervetuloa-paketti, jossa oli tietoa jäsenpalveluista ja jäsenlehtiä.

Yhdistys oli aina yhteydessä eronneen jäsenen puheenjohtajaan tai isännöitsijään, jotta tiedettäisiin syyt jäsenen eroamiseen ja voitaisiin kehittää yhdistyksen toimintaa ja jäsenpalveluita.

Jäsensivut

Kiinteistöliiton jäsensivujen käyttäjäksi oli vuoden lopussa rekisteröitynyt 1405 henkilöä (20,1 %) 1721 taloyhtiössä (86,9 %).

Yhdistys julkaisi jäsensivuilla tilaisuuksien aineistot, jäsenlehdet ja jäsenkirjeet, asiakirjamalleja ja linkkejä taloyhtiöille hyödyllisiin palveluihin sekä talousarvio-ohjeen vuodelle 2026.

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 2026. Ohje perustui 1.1. voimaan tuleviin hinnoittuihin sekä 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 60 kertaa. Kaikkien mainintojen sävy oli positiivinen tai neutraali.

Yhdistyksen Facebook-, Instagram- ja LinkedIn-tileillä oli vuoden lopussa yhteensä 1550 seuraajaa. Yhdistyksellä oli vuoden aikana maksettua mainontaa Facebookissa.

Yhdistyksellä oli lehti-ilmoituksia Keski-Suomen Kiinteistöviesti -jäsenlehdessä.

Oikean tiedon jakaminen

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

Yhdistys järjesti Keski-Suomen Taloyhtiöpäivä -tapahtuman yhdessä Keski-Suomen Ammatti-isännöitsijät ry:n kanssa Jyväskylän Paviljongissa. Kaikille avoimessa messutapahtumassa oli yli 60 näyttelyosastoa ja yli 750 messuvierasta, mikä oli ennätys.

Jyväskylässä järjestettiin Ikä- ja muistiystävällinen taloyhtiö -kiertueen tapahtuma sekä Jämsässä, Äänekoskella, Viitasaarella ja Saarijärvellä kaikille avoimet luennot.

Yhdistyksen järjestämissä kaikille avoimissa tapahtumissa oli yhteensä noin 1000 osallistujaa.

Toiminnanjohtaja luennoi sidosryhmien tilaisuuksissa ja Keski-Suomen liiton Promoter-hankkeen Keski-Suomen taloyhtiöiden energiayhteisö- ja energiatehokkuuspäivässä ja webinaarissa sekä luennoi ja osallistui paneelikeskusteluun Jyväskylän rakennusmessuilla.

Kiinteistöliitto ja Kiinteistöliitto Uusimaa järjestivät kaikille avoimia webinaareja, joita yhdistys markkinoi.

Yhdistyksen jäsenyydet ja edustukset

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

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 2025 Juhlarahasto sai vuokratuottoja kahdesta sijoitusasunnosta.

Juhlarahasto järjesti isännöintialan ammattilaisille kolme luentoa. Juhlarahasto ei saanut vuoden aikana stipendi- tai apurahahakemuksia.

Juhlarahaston taloudellisesta asemasta 31.12.2025 on laadittu erillinen laskelma, joka osoittaa tilikaudelta 6638,95 euroa ylijäämää. Rahaston jaettavissa olevat varat ovat 56 419,60 euroa ja loppusaldo 306 419,60 euroa 31.12.2025.

JÄRJESTÖTOIMINTA

Varsinainen yhdistyksen kokous pidettiin 18.3.2025 hybridikokouksena. Kokouksen alkaessa paikalla on 24 edustajaa, joista 23 paikalla ja 1 etäyhteydellä. Nämä edustavat yhteensä 34 jäsentä. Kokouksessa käsiteltiin yhdistyksen sääntöjen 10 § määräämät asiat sekä päätettiin jäsenmaksut vuodelle 2025.

Yhdistyksen hallituksen jäseniä olivat Antti Kivenniemi, Maria Kiviaho (18.3. saakka), Vesa Lensu, Arto Maijala (18.3. alkaen), Virpi Ruotsalainen (18.3. saakka), Jaakko Selin, Tero Tilus, Marko Vanninen, Aki Vesin (18.3. saakka) ja Maarit Viljamaa (18.3. alkaen) sekä varajäseniä 18.3. saakka Maarit Viljamaa ja Minna Pusa. Hallituksen puheenjohtajana toimi Vesa Lensu ja varapuheenjohtajana Jaakko Selin. Hallitus kokoontui 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 tilintarkastaja oli tilintarkastusyhteisö Tilintarkastus Riuttanen Oy.

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 sähköpostipöytätyömatkoihin.

Yhdistyksen toimisto oli avoinna arkisin kello 9–16.

Varainhankinta

Yhdistyksen varsinaisen toiminta rahoitettiin valtaosin jäsenmaksutuotoilla. Jäsenmaksu perustuu jäsenen rakennusten tilavuuteen ja vuokranantajajäsenten jäsenmaksu asuinhuoneistojen lukumäärään. Vuoden 2025 jäsenmaksut päätettiin varsinaisessa yhdistyksen kokouksessa maaliskuussa ja jäsenmaksut laskutettiin sen jälkeen. Jäsenmaksuja kerättiin vuoden 2025 aikana yhteensä 436 972,00 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 tiloissa. Yhdistys omisti vuoden lopussa 9 huoneistoa ja 6 autopaikkaa viidessä eri taloyhtiössä Jyväskylässä. Kaikki olivat vuokrattuina vuoden aikana.

Yhdistyksellä oli sijoituksia Säästöpankin osake- ja yhdistelmärahastoissa. Niiden kirjanpitoarvo 31.12.2025 oli yhteensä 582 988,86 euroa ja markkina-arvo 731 111,04 euroa.

Yhdistys omisti Nordea Bank ABP:n, Elisa Oyj:n, Sampo Oyj:n ja Mandatum Oyj:n osakkeita. Niiden kirjanpitoarvo 31.12.2025 oli yhteensä 89,91 euroa ja markkina-arvo 4745,58 euroa. Lisäksi yhdistys omisti KKY-Palvelu Oy:n koko osakekannan ja Talokeskus Yhtiöt Oy:n osakkeita.

Yhdistyksen taseen tilien sisältö on yksityiskohtaisesti lueteltu tase-erittelyissä.

Yhdistyksen maksuvalmius oli tilikauden aikana kohtuullinen.

KKY-Palvelu Oy

KKY-palvelu Oy on Kiinteistöliitto Keski-Suomi ry:n omistama osakeyhtiö, joka kustantaa Keski-Suomen Kiinteistöviesti -jäsenlehteä ja järjestää Keski-Suomen Taloyhtiöpäivä -messutapahtumaa.

Yhtiön hallituksen puheenjohtaja oli Vesa Lensu ja jäsenet Jaakko Selin ja Hannu Mähönen, joka toimi myös yhtiön toimitusjohtajana. Kiinteistöliitto Keski-Suomi ry:n toiminnanjohtaja toimivat Keski-Suomen Kiinteistöviesti -jäsenlehden päätoimittajana ja järjestöassistentti lehden toimitussihteerinä. Kiinteistöliitto Keski-Suomi ry osti KKY-Palvelu Oy:ltä ilmoitustilaa jäsenlehdessä 15 510,34 euron käypään hintaan.

KKY-Palvelu Oy:n liikevaihto tilikaudella 1.1.–31.12.2025 oli 136 710,77 euroa ja tilikauden tappio 2136,36 euroa. Taseen loppusumma 31.12.2025 oli 45 927,98 euroa.

Tilikauden tulos

Kiinteistöliitto Keski-Suomi ry:n tuloslaskelma osoittaa tilikaudelta 10 133,28 euroa ylijäämää.

Taseen loppusumma 31.12.2025 oli 2 402 392,75 euroa.

Jyväskylässä 19.2.2026

KIINTEISTÖLIITTO KESKI-SUOMI RY

Hallitus