



KIINTEISTÖLIITTO
Pohjois-Suomi

VUOSIKERTOMUS 2021

YHDISTYKSEN TOIMINTA

Vuosi 2021 oli yhdistyksen 115 toimintavuosi. Yhdistyksen varsinaisessa kokouksessa 2021 tehty sääntömuutos tuli voimaan 22.10. Sääntömuutos koski entisten Kalajokilaakson ja Raahen yhdistysten alueiden edustajien kiintiöpaikkoja yhdistyksen hallituksessa. Yhdistys sopeutti toimintansa vallitseviin pandemiaolosuhteisiin yhteistyössä Kiinteistöliiton kanssa.

Suurin osa koulutuksista siirtyi verkkoon, mutta muutaman lähitapahtuma pystyttiin myös järjestämään vuoden aikana. Webinaarit jatkuvat edelleen ja ne ovat saaneet oman paikkansa toiminnassamme. Jäsenneuvontaa on annettu puhelimitse, sähköpostitse sekä TEAMS-tapaamisissa.

Kuva 1. Kiinteistöliitto Pohjois-Suomen vuosi 2021 luvuin



HALLINTO

Yhdistyksen varsinainen kokous pidettiin kokonaan etänä 28.4.2021. Läsä oli 32 jäsenyhteisön edustajaa, jotka edustivat yhteensä 55 jäsentä. Kokouksessa käsiteltiin sääntömääräisten asioiden lisäksi sääntömuutos, joka koski kiintiöpaikkoja entisen Kalajokilaakson yhdistyksen alueen edustajalle sekä entisen Raahen Kiinteistöyhdistyksen alueen edustajalle.

Hallituksen kokouksia pidettiin vuoden aikana 5 kpl. Kiinteistöliiton liittokokous pidettiin hybridikokouksena ja kokoukseen osallistuivat yhdistyksestämme Pertti Jussila ja Veikko Roininen. Perinteisesti liittokokouksen yhteydessä järjestettyä kiinteistöseminaaria ei koronan vuoksi pidetty ollenkaan. Elokuussa pidetyille hallituspäiville osallistuivat Pertti Jussila etänä ja Veikko Roininen sekä Jouko Väänänen.

Hallituksen kokoonpano 1.1. – 28.4.2021

- Pertti Jussila puheenjohtaja
- Veikko Roininen 1. varapuheenjohtaja
- Jouko Väänänen 2. varapuheenjohtaja

Ari Puolimatka, Ari Salmela, Hannu Suomalainen, Juho Vuorma, Kalle Pyrhönen, Mauri Niemelä, Pasi Orava, Pekka Punkeri ja Satu Eskola.

Hallituksen kokoonpano 29.4.-

- Pertti Jussila puheenjohtaja
- Veikko Roininen 1. varapuheenjohtaja
- Jouko Väänänen 2. varapuheenjohtaja

Ari Puolimatka, Ari Salmela, Hannu Suomalainen, Helena Reinilä, Juho Vuorma, Kalle Pyrhönen, Mauri Niemelä, Pasi Orava, Satu Eskola.

Työvaliokunta

Työvaliokuntaan ovat kuuluneet Pertti Jussila (puheenjohtaja), Veikko Roininen, Jouko Väänänen, Johanna Laitala sekä Kalle Pyrhönen. Työvaliokunnan kokouksia pidettiin 5 kpl.

Taloyhtiövaliokunta

Hallitus on perustanut taloyhtiövaliokunnan. Valiokunnan tehtävänä on pohtia keinoja, miten taloyhtiöt saataisiin tietoisiksi ja ymmärtämään suunnitelmallisen kiinteistönpidon merkitys ja tärkeys taloyhtiössä – elinkaariajattelu, oikea-aikaiset remontit ja hankkeiden käynnistäminen. Jäseninä valiokunnassa ovat Pasi Orava (puheenjohtaja), Juha Mäntynen, Tommi Riippa, Olli Teriö sekä Johanna Laitala. Valiokunta on kokoontunut 8 kertaa.

Edustukset

Suomen Kiinteistöliiton hallitus	Pertti Jussila, Raahe
Kiinteistöliiton isännöintipalvelut-toimikunta	Mauri Niemelä, Oulu
Kiinteistöliiton vuokratalovaliokunta	Jouko Väänänen, Oulu
Kiinteistöliiton järjestötoimikunta	Johanna Laitala, Nivala
Kiinteistöliiton asunto-osakeyhtiötoimikunta	Veikko Roininen, Oulu
Kiinteistöliiton korjausrakentamistoimikunta	Ari Salmela, Ylivieska
Kiinteistöliiton veroasioiden toimikunta	Kalle Pyrhönen, Oulu
Digitaaliset palvelut – toimikunta	Hannu Suomalainen, Oulu

Tilintarkastajat

Varsinainen tilintarkastaja Olavi Virtanen KHT
Varatilintarkastaja Soili Raive-Annanolli KHT

Taloushallinto

Tilitoimisto Y-Tili Oy hoiti kirjanpidon 9/2021 saakka ja tämän jälkeen Azets Insight.

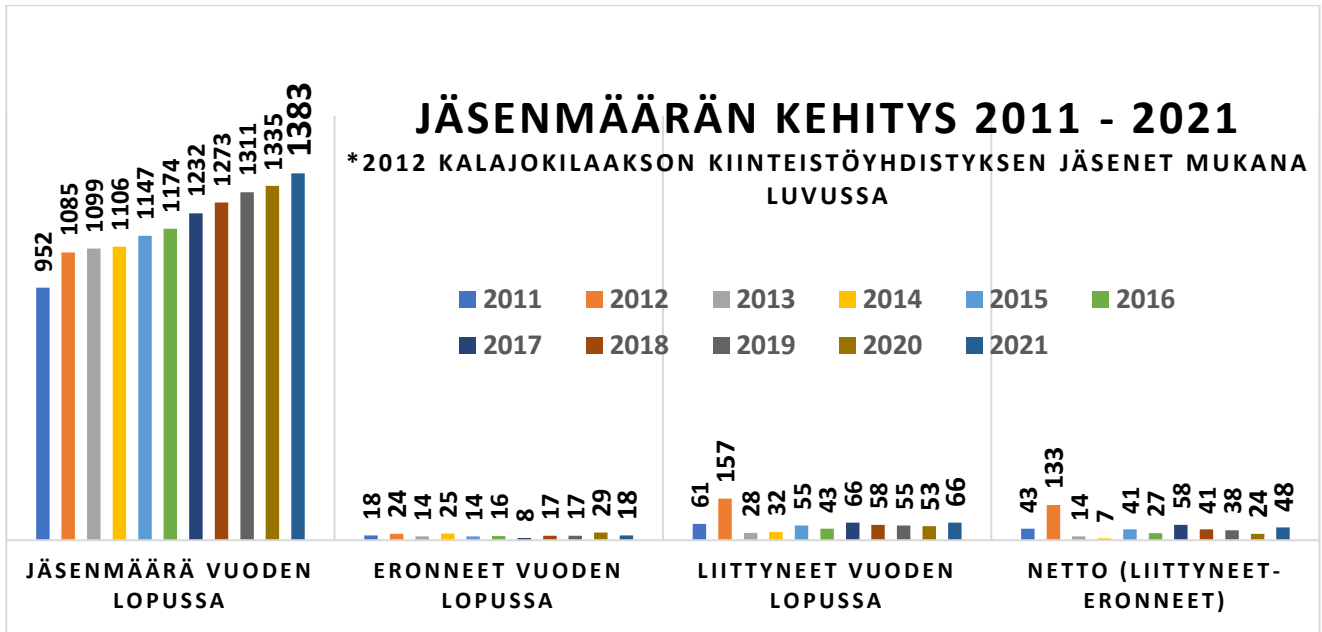
HENKILÖKUNTA

Toiminnanjohtaja Johanna Laitala (neuvonta, sovittelu, koulutus, edunvalvonta ja vaikuttaminen, mediasuhteet ja viestintä & sosiaalinen media, taloyhtiövaliokunnan ja puheenjohtajaklubin sihteeri, kannatusjäsenyyteen liittyvät asiat, jäsenlehden päätoimittaja, työvaliokunnan jäsen)

Järjestösihteeri Merja Kokko (jäsenyysasiat, jäsenrekisteri, laskutus, koulutusten koordinointi, kokoustan varaukset, jäsenlehden toimitussihteeri, talousarvio-ohje)

JÄSENET

Yhdistyksen jäsenmäärä on kasvanut tasaisesti. Syksyllä yhdistykseen liittyi 1 400. jäsen.



Alueemme suurin järjestäytymisaste on Oulussa, 30 % asunto-osakeyhtiöistä on jäseniämme. Kempeleessä järjestäytymisaste on 29,7 %, Ylivieskassa 20,7 %, Limingassa 20,5 %, Raahessa 11,4 % ja Kajaanissa 6,8 %. Kokonaisjärjestäytymisaste toiminta-alueellamme on 18,8 % (11,8 % vuonna 2007).

KOULUTUKSET JA TAPAHTUMAT

Kaikkiaan koulutuksia, tapahtumat mukaan lukien, järjestettiin vuoden aikana 77 kpl, joista lähikoulutuksia 18 ja näistä 11 oli puheenjohtajaklubeja. Näissä tilaisuuksissa oli yhdistyksen toiminta-alueelta yhteensä 1 996 osallistujaa, kun edellisenä vuonna osallistujia oli 1 393. Webinaarit kasvattivat osallistujamääriä. Ennen pandemiaa, vuonna 2019 koulutuksemme tavoittivat 909 osallistujaa.

Kainuun oma puheenjohtajaklubi käynnistyi syksyn aikana Kajaanissa. Klubitoimintaa suunniteltiin käynnistettäväksi myös Ylivieskassa ja Raahessa.

Kuva 2. Koulutukset ja tapahtumat 2021

Ajankohta	Koulutuksen aihe	Paikka	Osallistujia
12.1.	Ajankohtaista kiinteistöjuridiikasta, isännöitsijöille	WEB	24

13.1.	Taloyhtiön talousarvion laadinta ja avustukset 2021, isännöitsijöille	WEB	20
21.1.	Taloyhtiöfoorumista vauhtia energiatehokkuuden parantamiseen	WEB	24
21.1.	Onnistu etäyhtiökokouksissa - juridiikka haltuun	WEB	30
25.1.	Puheenjohtajaklubi 1/2021	Oulu+WEB	27
26.1.	Taloyhtiön tilinpäätös tutuksi	WEB	32
4.2.	Yhtiökokous haltuun	WEB	30
9.2.	Hallitus ja asumisen arki	WEB	37
15.2.	Ajankohtaista kiinteistöjuridiikasta, hallituksille	WEB	37
18.2.	Suunnitelmallinen taloudenpito taloyhtiössä	WEB	26
22.2.	Puheenjohtajaklubi 2/2021	Oulu+WEB	25
24.2.	Taloyhtiöiden lämmitysratkaisuja	WEB	7
4.3.	Onnistu etäyhtiökokouksissa - juridiikka haltuun	WEB	23
9.3.	Vakuutukset: Tietotunti isännöinnin ammattilaisille	WEB	11
9.3.	Meteliä ja maksuhäiriöitä - huoneiston hallintaanotto taloyhtiössä	WEB	22
17.3.	Vahingonkorvausvastuut taloyhtiössä	WEB	62
18.3.	Kainuun taloyhtiöwebinaari - Taloyhtiöt ja energia	WEB	7
23.3.	Yhtiökokous haltuun	WEB	10
24.3.	Taloyhtiöiden energiatehokas arki ja ylläpito	WEB	7
25.3.	Kuntavaalitapahtuma - Asumisen tulevaisuus - mahdollisuuksien Oulu	WEB	98
29.3.	Puheenjohtajaklubi 3/2021	WEB	22
29.3.	Toiminnantarkastus taloyhtiössä	WEB	12
31.3.	Osakeluettelon siirto huoneistotietojärjestelmään	WEB	17
7.4.	Energiaremontti fiksusti ja kannattavasti	WEB	1
8.4.	Osakkaan toiminta taloyhtiön yhtiökokouksessa	WEB	13
13.4.	Kylppärit kuntoon - kolme yleisintä vaurioitilannetta	WEB	36
14.4.	Kiinteistöliitto Pohjois-Suomen jäsenpalvelut tutuksi	WEB	13
14.4.	Kiinteistöliitto Pohjois-Suomen jäsenpalvelut tutuksi	WEB	15
15.4.	Onnistu etäyhtiökokouksissa - juridiikka haltuun	WEB	17
21.4.	Ajankohtaista kiinteistöjuridiikasta, hallituksille	WEB	16
22.4.	Osakeluettelon siirto huoneistotietojärjestelmään	WEB	15
26.4.	Kiinteistöliitto Pohjois-Suomen puheenjohtajaklubi 4/2021	WEB	31
27.4.	Hallitus ja asumisen arki	WEB	16
4.5.	Ajankohtaista Oulun kaupungilta taloyhtiöille	WEB	22
5.5.	Sähköautojen latausjärjestelmät taloyhtiössä	WEB	32
6.5.	Asumisturvallisuus ja pelastussuunnitelma taloyhtiössä	WEB	17
11.5.	Isännöinnin ostaminen - vinkit ja välineet	WEB	15
12.5.	Ajankohtaista Oulun kaupungilta taloyhtiöille	WEB	22
17.5.	Uudistalon hallinnointi haltuun	WEB	12
18.5.	Isännöinnin laatu ja ISA-auktorisointi	WEB	17
20.5.	Osakeluettelon siirto huoneistotietojärjestelmään	WEB	7
25.5.	Taloyhtiön elinkaari ja energia - arvoa kiinteistölle	WEB	65
27.5.	Uudistalon vastuut	WEB	15
31.5.	Kiinteistöliitto Pohjois-Suomen puheenjohtajaklubi 5/2021	WEB	38
1.6.	Meteliä ja maksuhäiriöitä - huoneiston hallintaanotto taloyhtiössä	WEB	12
9.6.	Ajankohtaista kiinteistöjuridiikasta, isännöitsijöille	WEB	13
10.6.	Osakkaan remontti asunnossaan	WEB	39
11.6.	Jäsenvuokratulojen toimitusjohtajien kesäpäivä Nivalassa	Nivala	13
14.6.	Vahingonkorvausvastuut taloyhtiössä	WEB	23
30.8.	Puheenjohtajaklubi 6/2021	Oulu	12

7.9.	Asukaskyselystä kohti taloyhtiöstrategiaa	Oulu	11
9.9.	Puheenjohtajaklubi 1/2021 Kajaani	Kajaani	6
14.9.	Jäsenpalvelut tutuksi	WEB	10
14.9.	Jäsenpalvelut tutuksi	WEB	6
27.9.	Puheenjohtajaklubi 7/2021	Oulu+WEB	19
27.9.	Puheenjohtajana taloyhtiön hallituksessa	WEB	18
5.10.	Korjaushankkeen hankesuunnittelu, isännöitsijöille	Oulu	27
5.10.	Korjaushankkeen hankesuunnittelu, hallituksille	Oulu	61
12.10.	Kunnossapitovastuut - mistä osakas vastaa ja mistä taloyhtiö	WEB	34
12.10.	Kiinteistöliitto Pohjois-Suomen Taloyhtiöpäivä	Oulu	199
20.10.	Ajankohtaista Oulun kaupungilta isännöitsijöille	WEB	26
20.10.	Jätelain muutosten vaikutukset taloyhtiölle	WEB	49
26.10.	Putkiston korjausvaihtoehdot	WEB	9
1.11.	Puheenjohtajaklubi 8/2021	Oulu+WEB	35
2.11.	Hyvä viestintä taloyhtiössä	Oulu	30
9.11.	Rahoitusvaihtoehdot korjaushankkeessa	WEB	20
11.11.	Puheenjohtajaklubi Kajaani 2/2021	Kajaani	8
11.11.	ARAn avustukset taloyhtiöille - tietoa taloyhtiöpäättäjille ja isännöitsijöille	WEB	113
25.11.	Asumisturvallisuus kerros- ja rivitalossa	WEB	32
29.11.	Puheenjohtajaklubi Oulu 9/2021	Oulu+WEB	39
30.11.	Märkätilakorjaus taloyhtiössä, isännöitsijöille	Oulu	22
30.11.	Märkätilastrategia taloyhtiössä, hallituksille	Oulu	22
1.12.	Jätelainsäädäntö uudistuu - muutokset taloyhtiöiden kannalta	WEB	15
2.12.	Hyvä viestintä taloyhtiössä	WEB	5
7.12.	Asukaskyselystä kohti taloyhtiöstrategiaa	Oulu	10
8.12.	Taloyhtiöiden lämmitysratkaisuja	WEB	5
16.12.	Jäsenvuokratalojen toimitusjohtajatapaaminen	Oulu	8
		Yhteensä	1996

TALOUS

Tilikauden taloudellinen tilanne oli hyvä ja maksuvalmius koko tilikauden ajan erinomainen. Tilikauden ylijäämä on 24 136,86 euroa. Jäsenmaksuja ei korotettu vuodelle 2022. Kevään 2021 yhdistyksen kokouksessa jäsenmaksut määrättiin vuodelle 2022 eikä jäsenmaksuja ei korotettu. Talousarvio tehdään varsinaisessa kokouksessa aina kuluvalle vuodelle. Yhdistyksen varsinainen toiminta rahoitettiin pääsääntöisesti jäsenmaksutuotoilla.

Kalajokilaakson Kiinteistöyhdistyksen lopettamisen yhteydessä vuonna 2013 sen varat, 10 030 euroa siirtyivät Kiinteistöliitto Pohjois-Suomelle. Sopimuksen mukaan varat rahastotiin. Varat käytetään Kalajokilaakson alueen jäsenistön hyväksi koulutuksiin ja opintomatkoihin. Rahastoa käytetään yhden tilikauden viiveellä. Vuonna 2020 rahastoa ei ole käytetty ja näin rahaston käytön kirjausta ei ole tehty vuonna 2021.

SIJOITUSTOIMINTA

Yhdistyksellä ei ole erikseen hyväksyttyä sijoitusstrategiaa. Yhdistyksen säännöissä sanotaan, että hallitus päättää yhdistyksen sijoitustoiminnan periaatteista. Sijoitustoiminnan tavoitteena on saavuttaa yhdistyksen sijoitusvarallisuudelle kohtuullinen tuotto. Sijoittaminen tehdään turvaavalla ja tuloa tuottavalla tavalla.

Hallitus on sijoittanut vuoden aikana eQ liikekiinteistöihin sekä Evli Vuokratuotto-rahastoon. Yhdistyksen taseen tilien sisältö on yksityiskohtaisesti lueteltu tase-erittelyissä.

Kiinteistöliitto Pohjois-Suomi ry omistaa toimitilan Asunto Oy Kirkkokatu 53 -nimisessä taloyhtiössä. Taloyhtiön yhtiökokous on tehnyt vuonna 2021 päätöksen, että taloyhtiö ei aloita kaavamuutosprosessia kiinteistön uudistamisen osalta.

■ STRATEGIA

Yhdistyksen strategia on vuodelta 2018. Yhdistyksen päätehtävä on kannustaa taloyhtiöiden osakkaita kiinnostumaan omaisuutensa hoidosta ja aktiivisesti osallistumaan oman talonsa suunnitelmalliseen kiinteistönpitoon.

1. Jäsenlähtöisyys – palveluista tulee saada hyötyä
2. Palveluiden jatkuva kehittäminen - hyvä yhteistyö Suomen Kiinteistöliiton kanssa / toiminnan aktivoiminen myös maakunnissa
3. Kumppanuudet – luottamuksellinen yhteistyö eri toimijoiden kanssa
4. Näkyvyyden lisääminen – aktiivinen kommentointi asuntokiinteistöalan kysymyksiin, hyvä viestintä
5. Edunvalvonnan parantaminen – yhteydenpitoa päättäjiin ja vaikuttajiin lisätään
6. Hallittu kasvu – yhdistys haluaa kasvaa, jäsenpalvelut rahoitetaan jäsenmäärän kasvulla
7. Asiakaslupaus – yhdistys on motivoitunut ja kehittää palveluitaan vastaamaan jäsenistön tarpeita, pääpaino suunnitelmallisessa kiinteistönpidossa ja tulevaisuuden asumisen kehittämisessä

■ PSKY PALVELU OY

Yhtiön omistaa 100 % yhdistys. Yhdistyksen arvonlisäverollinen toiminta on hoidettu sen kautta. PSKY Palvelu Oy:n tulos vuodelta 2021 on 31 022,30 euroa ja taseen loppusumma on 81 597,76 euroa. Kiinteistöliitto Pohjois-Suomi ry ja PSKY Palvelu Oy sopivat vuonna 2021, että Pohjois-Suomen Taloyhtiöpäivät hoidetaan kokonaan palveluyhtiön kautta, samoin Kiinteistöliitto Pohjois-Suomen jäsenlehti. Jäsenlehdestä on tehty 1.1.2022 voimaan tullut kustannussopimus toimijoiden välillä.

Hallitus kuuluvat Pertti Jussila, puheenjohtaja, Veikko Roininen ja Jouko Väänänen. Yhtiön toimitusjohtajana on Johanna Laitala. Varsinainen tilintarkastaja on Olavi Virtanen KHT ja varatilintarkastaja Soili Raive-Annanolli KHT.

■ ALUEYHTEISTYÖ

Kiinteistöliitto Pohjois-Suomen ja Kiinteistöliitto Meri-Lapin sopimus yhdistysten välisestä alueellisesta yhteistyöstä on ollut voimassa 1.1.2019 lähtien. Kiinteistöliitto on maksanut alueyhteistyön kehittämiseksi vuosille 2019 ja 2020 sekä 2021 tukea yhteensä 9 000 euroa. Määrärahasta on käytettävää 4 979,19 euroa (31.12.2021).