



VUOSIKERTOMUS 2024

- 118 toimintavuosi

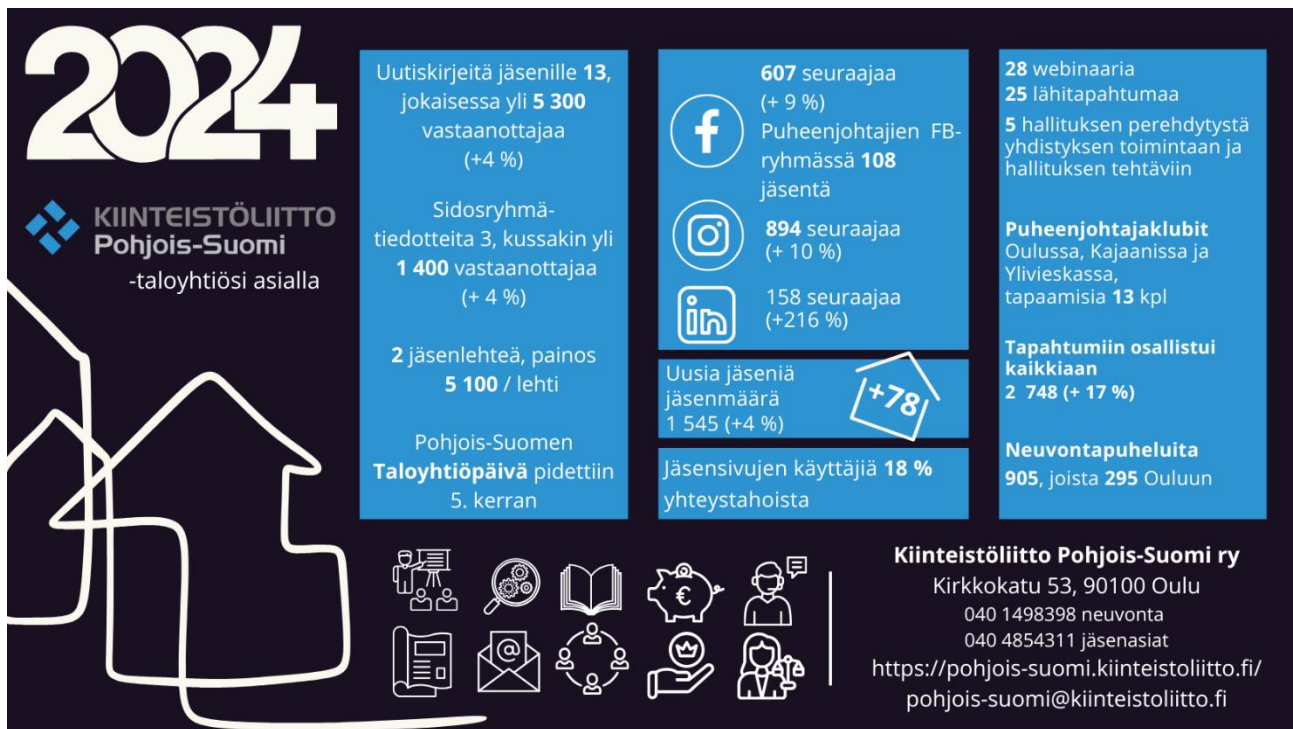


YHDISTYKSEN TOIMINTA

Yhdistyksen vuosi oli täynnä koulutuksia, neuvontaa ja antoisia kohtaamisia. Jäsenmäärä kasvoi vuoden aikana 78 uudella jäsenellä, eronneita oli 12. Kiinteistöliitto julkaisi syksyllä oppaan vaikeutuviin sääolosuhteisiin ja sään ääri-ilmiöihin varautumiseksi taloyhtiöissä ja aiemmin. Ohje taloyhtiöille maksukyvyn heikentyessä – mitä vaihtoehtoja taloyhtiöllä on? -opas ilmestyi myös. Nämä kertovat omalla tavallaan myös taloyhtiökenttään vaikuttavista ajankohtaisista asioista. Kiinteistöliiton Indeksitalo-selvityksen mukaan kuntakohtaiset kiinteistökustannukset nousivat vuoden aikana edelleen voimakkaasti, ja nousua on ollut ollut kaikissa muissa mitatuissa kustannuserissä paitsi sähkön energiahinnassa. Kustannusnousu kuitenkin rauhoittui viimeiseen kahteen vuoteen verrattuna.

Kiinteistöliitto Pohjois-Suomi oli pitkästä aikaa mukana Rakentaja 2024 Oulu -tapahtumassa keväällä. Vuoden päättilaisuus Pohjois-Suomen Taloyhtiöpäivä kokosi jälleen kerran taloyhtiöväen yhteiseen verkostoitumistapahtumaan.

Kuva 1. Kiinteistöliitto Pohjois-Suomen vuosi 2024 luvuin



HALLINTO

Yhdistyksen varsinainen kokous pidettiin hybridikokouksena 12.3.2024. Kokoukseen osallistui 31 jäsenyhteisön edustajaa, jotka edustivat yhteensä 63 jäsentä. Kokouksessa käsiteltiin sääntömääräiset asiat.

Hallituksen kokouksia pidettiin vuoden aikana 5 kpl. Työvaliokunta kokoontui 4 kertaa.

Kiinteistöliiton liittokokous ja kiinteistöseminaari pidettiin Porissa 5. – 6.4.2024 ja hallituspäivät Helsingissä ja Tallinnassa 22. – 23.8.2024. Molempiin tapahtumiin oli edustus myös Oulusta.

Hallituksen kokoonpano 1.1. – 12.3.2024

Pasi Orava puheenjohtaja
Hannu Suomalainen 1. varapuheenjohtaja
Satu Kauppila 2. varapuheenjohtaja
Ari Puolimatka, Ari Salmela, Helena Reinilä, Jouni Kostama, Jukka Rainto, Jouko Arvola, Jouko Väänänen, Pasi Karjalainen ja Pertti Jussila.

Hallituksen kokoonpano 12.3.–

Pasi Orava puheenjohtaja
Hannu Suomalainen 1. varapuheenjohtaja
Satu Kauppila 2. varapuheenjohtaja
Ari Puolimatka, Ari Salmela, Helena Reinilä, Jouko Arvola, Lauri Härkönen (uusi), Pasi Karjalainen, Pertti Jussila, Päivi Pitkänen (uusi) ja Simo Hautamäki (uusi).

Työvaliokunta

Alkuvuoden työvaliokuntaan ovat kuuluneet Pasi Orava, Hannu Suomalainen, Satu Kauppila ja Johanna Laitala.

12.3. alkaen työvaliokuntaan ovat kuuluneet Pasi Orava, Hannu Suomalainen, Satu Kauppila, Lauri Härkönen ja Johanna Laitala.

Isännöintivaliokunta

Kiinteistöliitto Pohjois-Suomen hallitus perusti keväällä 2022 isännöintivaliokunnan. Puheenjohtajaksi nimettiin Pasi Orava, sihteeriksi toiminnanjohtaja Johanna Laitala.

Jäsenet 2024: Antti Makkonen, Retta Isännöinti Oulu (2022-), Jukka Niemelä, OIT Isännöinti Oy (2023-), Juho Vuorma, Isännöinti Vuorma Oy (2023-), Janne Suomela, Oiva (2024-) ja Mika Nieminen, Tuiran isännöinti (2024-).

Alkuvuoden 2024 valiokuntaan kuuluivat myös Mika Tihinen, Kiinteistötahkola (2022-) ja Jenna Haapaniemi, Isännöintipalvelu Heikki Lahti Oy (2022). Isännöintivaliokunnan kokoonpano vaihtuu osittain joka vuosi. Valiokunta kokoontui 5 kertaa vuoden aikana.

Perustetun valiokunnan tarkoituksena on ollut verkostuminen sekä vuoropuhelu toiminta-alueemme isännöitsijöiden kanssa asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöihin liittyvissä ajankohtaisissa kysymyksissä. Valiokunta ei käsittele isännöintiyrityksien liiketoimintaan eikä isännöitsijöiden elinkeinopoliittiseen edunvalvontaan liittyviä asioita.

Edustukset

Suomen Kiinteistöliiton hallitus	Pasi Orava, Oulu
Kiinteistöliiton isännöintipalvelut-toimikunta	(ei edustajaa)
Kiinteistöliiton vuokratalovaliokunta	Simo Hautamäki, Nivala
Kiinteistöliiton järjestötoimikunta	Johanna Laitala, Nivala
Kiinteistöliiton asunto-osakeyhtiötoimikunta	Helena Reinilä, Oulu
Kiinteistöliiton korjausrakentamistoimikunta	Ari Salmela, Ylivieska
Kiinteistöliiton veroasioiden toimikunta	Satu Kauppila, Oulu
Digitaaliset palvelut – toimikunta	Hannu Suomalainen, Oulu

Toiminnanjohtaja edusti yhdistystä Oulun kaupungin hissityöryhmässä, Pohjois-Pohjanmaan jätealan yhteistyöryhmässä, Oulun seudun korjausneuvojen verkostossa sekä Talvi -hankkeen sidosryhmässä.

Tilintarkastajat

Varsinainen tilintarkastaja Olavi Virtanen KHT
Varatilintarkastaja Soili Raive-Annanolli KHT

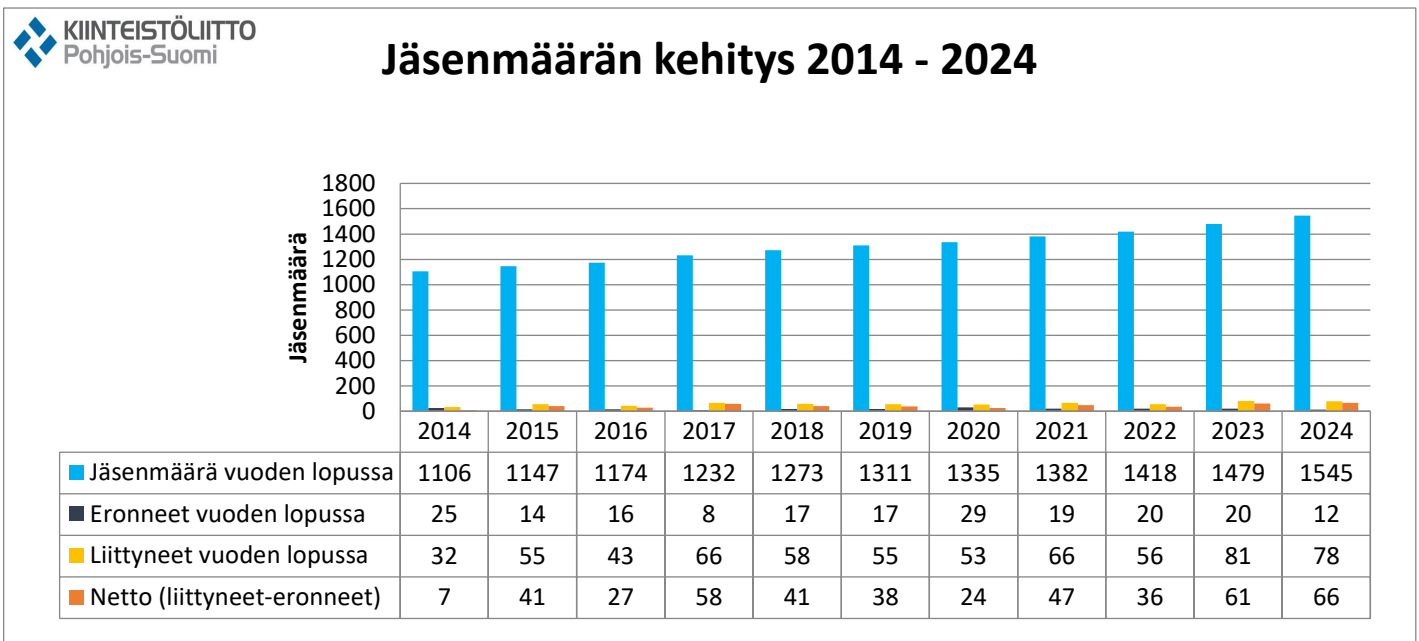
Taloushallinto

Azets Insight on hoitanut yhdistyksen kirjanpidon.

HENKILÖKUNTA

Toiminnanjohtaja Johanna Laitala (neuvonta, sovittelu, koulutus, edunvalvonta ja vaikuttaminen, mediasuhteet ja viestintä & sosiaalinen media, isännöintivaliokunnan ja puheenjohtajaklubin sihteeri, kannatusjäsenyyteen liittyvät asiat, jäsenlehden päätoimittaja, työvaliokunnan jäsen)
Järjestösihteeri Merja Kokko (jäsenyysasiat, jäsenrekisteri, laskutus, koulutusten koordinointi, kokoustilan varaukset, jäsenlehden toimitussihteeri, talousarvio-ohje)

JÄSENET



Yhdistyksen jäsenmäärä on kasvanut tasaisesti. Vuonna 2012 jäsenmäärä kasvoi yli tuhannen rajapyykin lakkautetun Kalajokilaakson Kiinteistöyhdistyksen jäsenistön siirtymisen myötä ja vuonna 2024 jäseniä on jo 1 545. Uusia jäseniä tuli vuoden aikana mukaan toimintaan 78.

Järjestäytymisasteet kunnittain alueellamme: Ao. lukujen lisäksi joillain paikkakunnilla on vielä muita jäseniä, mutta ne eivät ole asunto-osakeyhtiöitä (vuokrataloja esim.). Alueemme 10 kunnassa yhdistyksellä ei ole ollenkaan asunto-osakeyhtiömuotoisia yhtiöitä.

Pohjois-Suomen toiminta-alueen järjestäytymisaste oli 21 % vuoden lopussa (31.12.2014 järjestäytymisaste oli 16 %). Kaikkien yhdistysten järjestäytymisasteen keskiarvo on 34,6 %.

Kunta	jäseniä	ei-jäseniä	yhteensä	Muutos vuodessa		Muutos 5 vuodessa	
				31.12.2024	31.12.2023	% 31.12.2019	
Oulu	1 081	2 143	3 224	33,5 %	32,3 %	29,2 %	4,3 %
Kempele	84	189	273	30,8 %	30,0 %	28,1 %	2,7 %
Ylivieska	56	212	268	20,9 %	20,1 %	20,2 %	0,7 %
Tyrnävä	11	45	56	19,6 %	19,6 %	17,9 %	1,8 %
Liminka	14	60	74	18,9 %	18,9 %	21,4 %	-2,5 %
Vaala	6	33	39	15,4 %	15,4 %	13,2 %	2,2 %
Haapavesi	11	70	81	13,6 %	13,6 %	15,0 %	-1,4 %
Alavieska	2	16	18	11,1 %	11,1 %		11,1 %
Raahe	35	283	318	11,0 %	10,1 %	11,1 %	-0,1 %
Muhos	9	85	94	9,6 %	7,4 %	3,3 %	6,3 %
Kajaani	55	554	609	9,0 %	8,2 %	5,9 %	3,2 %
Reisjärvi	3	33	36	8,3 %	5,6 %	2,8 %	5,6 %
li	5	70	75	6,7 %	6,7 %	6,5 %	0,2 %
Siikajoki	2	30	32	6,3 %	6,3 %	6,7 %	-0,4 %
Pudasjärvi	6	97	103	5,8 %	4,9 %	1,9 %	3,9 %
Kalajoki	8	148	156	5,1 %	4,5 %	3,6 %	1,5 %
Suomussalmi	4	80	84	4,8 %	4,8 %	4,7 %	0,1 %
Taivalkoski	1	20	21	4,8 %	4,8 %	4,8 %	
Oulainen	6	130	136	4,4 %	2,2 %	3,0 %	1,4 %
Pyhäjoki	1	23	24	4,2 %	4,0 %	4,5 %	-0,4 %
Kuusamo	10	254	264	3,8 %	3,4 %	2,6 %	1,2 %
Kuhmo	3	79	82	3,7 %	2,4 %		3,7 %
Pyhäjärvi	2	58	60	3,3 %	3,3 %	1,7 %	1,7 %
Utajärvi	1	29	30	3,3 %	3,4 %	3,4 %	-0,1 %
Haapajärvi	2	78	80	2,5 %	3,8 %	2,4 %	0,1 %
Siikalatva	1	46	47	2,1 %		4,2 %	-2,0 %
Nivala	2	95	97	2,1 %	2,1 %	1,0 %	1,0 %
Sotkamo	3	183	186	1,6 %	1,1 %	0,6 %	1,0 %

KOULUTUKSET JA TAPAHTUMAT

Kaikkiaan koulutuksia, tapahtumat ja webinaarit mukaan lukien, järjestettiin vuoden aikana 66 kpl (64 kpl vuonna 2023 ja 68 kpl vuonna 2022), joista oli lähikoulutuksia 25 kpl (21 kpl vuonna 2023 ja 24 kpl vuonna 2022) ja näistä puheenjohtajaklubeja 13 kpl (14 kpl vuonna 2023 ja 13 kpl vuonna 2022). Näissä tilaisuuksissa oli yhdistyksen toiminta-alueelta vuoden aikana yhteensä 2 748 osallistujaa (2 350 vuonna 2023, 2 121 vuonna 2022 ja 1 996 vuonna 2021).

Webinaareista eniten kuulijoita (n. 150) alueeltamme tavoitti Paloturvallisuuden itsearviointi Pohjois-Pohjanmaalla 2024, toiseksi eniten oli osallistujia (n. 112) taloyhtiön tilinpäätös -webinaarissa ja kolmannen sijan (87) saavutti kameravalvonta taloyhtiössä -webinaari.

Lähtäpähtumistä eniten osallistujia (n. 300) oli Pohjois-Suomen Taloyhtiöpäivä -tapahtumassa Oulussa. Toiseksi eniten osallistujia oli Onko kotitalossasi turvallista asua? - tilaisuudessa Oulussa (n. 136).

Yhdistyksen ensimmäisessä puheenjohtajien, yhdistyksen hallituksen ja toimihenkilöiden verkostoitumisillalla tavattiin 16.5. Oulun kaupunginteatterissa. Mukana oli 36 puheenjohtajaa.

Tarkoituksena on vuosittain jatkossa järjestää vastaavanlainen verkostoitumistapahtuma, missä hallituksen jäsenet ja puheenjohtajat pääsevät tutustumaan toisiinsa erilaisessa, ei niin tavanomaisessa, ympäristössä.

Puheenjohtajaklubit toimivat Oulussa ja Ylivieskassa. Kajaanin klubi loppui keväällä ja Raahen klubia ei onnistuttu saamaan käyntiin. Klubit on kuitenkin mahdollista käynnistää heti, kun kysyntää on.

■ POSITIIVISIA ILMIÖITÄ ASUNTO-OSAKEYHTIÖIDEN TOIMINTAYMPÄRISTÖSTÄ- VUODEN PUHEENJOHTAJA JA TALOYHTIÖTEKO 2024

Kiinteistöliitto Pohjois-Suomi etsi kesän ja alkusyksyn aikana positiivisia ilmiöitä asunto-osakeyhtiöiden toimintaympäristöstä. Haussa oli vuoden 2024 taloyhtiöpuheenjohtaja sekä vuoden taloyhtiöteko. Yhdistyksen hallitus teki valinnat ehdotusten pohjalta.

Taloyhtiöpuheenjohtajaksi saatiin 14 ehdotusta ja taloyhtiötekoja ilmoitettiin 3.

Taloyhtiöpuheenjohtajaksi valittiin Marita Kuhalampi, Asunto Oy Tornihaukka ja taloyhtiöteosta palkittiin Marko Nurminen, talonmies, Toivoniemen Asuntoyhtiöiden Huoltokeskus Oy. Kunniamaininnat saivat puheenjohtajasarjassa Laura Häkkinen, Asunto Oy Madetojanaukio I ja Johanna Herranen, Asunto Oy Iso-Kirkkokulma.

Keväällä 2025 valitaan Suomen vuoden taloyhtiöpuheenjohtaja sekä vuoden taloyhtiöteko Taloyhtiö2025 -tapahtumassa Helsingissä. Pohjois-Suomessa vuonna 2024 huomioidut tahot ovat kandidaatteja valtakunnallisia huomionsoituksia myönnettäessä.

■ TALOUS

Tilikauden taloudellinen tilanne oli hyvä ja maksuvalmius koko tilikauden ajan erinomainen. Tilikauden ylijäämä on 44 095,90 euroa. Jäsenmaksuja ei korotettu vuodelle 2024. Kevään 2024 yhdistyksen kokouksessa jäsenmaksut määrättiin vuodelle 2025 eikä jäsenmaksuja 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 rahastettiin. Varat käytetään Kalajokilaakson alueen jäsenistön hyväksi koulutuksiin ja opintomatkoihin. Rahastoa käytetään yhden tilikauden viiveellä. Rahastoa ei ole käytetty tilikauden 1.1.-31.12.2024 aikana. Rahaston käyttö kirjataan tilinpäätöksen vahvistamisen jälkeen rahastoa veloittaen ja edellisen tilikauden jäämää hyvittäen (rahasto on edellisen tilikauden voitto).

■ SJOITUSTOIMINTA

Yhdistyksen säännöissä sanotaan, että hallitus päättää yhdistyksen sijoitustoiminnan periaatteista. Hallitus on päättänyt sijoitusstrategiasta vuonna 2024 seuraavaa: Sijoitustoiminnan tarkoituksena on turvata yhdistyksen toiminta ja sen paikalliset jäsenpalvelut. Toistaiseksi yhdistys sijoittaa varoja pääomaturvautusti pankkitalletuksiin ja tutkii riittävällä aktiivisuudella muita tuottavampia sijoitusinstrumentteja sekä selvittää ulkopuolisen asiantuntijankäytön sijoittamisessa.

Kiinteistöliitto Pohjois-Suomi ry omistaa toimitilan Asunto Oy Kirkkokatu 53 -nimisessä

taloyhtiössä. Taloyhtiön yhtiökokous on tehnyt vuonna 2021 päätöksen, että taloyhtiö ei aloita kaavamuuosprosessia kiinteistön uudistamisen osalta. Toimitila laitettiin myyntiin keväällä 2022 ja myynti jatkuu edelleen.

Asunto Oy Kirkkokatu 53	Arvo taseessa 2024
M 1 (toimisto) 1–131	154 317,72
V 1 (alakerta) 1464–1512	30 000,00
Autohallipaikka 1523–1532	22 000,00
Autohallipaikka 1533–1542	22 000,00
PSKY Palvelu Oy	
PSKY Palvelu Oy:n osakepääoma ja sijoituspääoma	5 000,00
Osakkeita 100 kpl.	
Muut osakkeet ja osuudet	
*Partnera Oy 240 kpl arvo-osuustili	218,54
*Suomen Talokeskus Oy 50 kpl á 220 €	11 000,00
*VastuuGroup Oy (Suomen Tilajavastuu) A-osake 200 kpl	21 400,00

eQ Liikekiinteistöt ja Yhteiskuntakiinteistöt, Evli Vuokratuotto sekä Titanium hoivakiinteistöt (salkut) on laitettu lunastukseen. Lunastukset ovat tapahtuneet 2024 aikana kaikissa muissa paitsi eQ Liikekiinteistöissä. eQ ilmoitti joulukuussa 2024 joutuvansa siirtämään lunastusten maksua edelleen eteenpäin. Tarkemmat tiedot omaisuudesta on tase-erittelyissä.

STRATEGIA

Yhdistyksen strategia on vuodelta 2023. Yhdistyksen päätehtävä on kannustaa taloyhtiöiden osakkaita kiinnostumaan omaisuutensa hoidosta ja aktiivisesti osallistumaan oman talonsa suunnitelmalliseen kiinteistönpitoon.



■ PSKY PALVELU OY

Yhtiön omistaa 100 % yhdistys. Yhdistyksen arvonlisäverollinen toiminta on hoidettu sen kautta. PSKY Palvelu Oy:n tulos vuodelta 2024 on 8 768,03 euroa ja taseen loppusumma on 103 336,42 euroa.

Kiinteistöliitto Pohjois-Suomi ry ja PSKY Palvelu Oy sopivat vuonna 2021, että Pohjois-Suomen Taloyhtiöpäivä hoidetaan kokonaan palveluyhtiön kautta, samoin Kiinteistöliitto Pohjois-Suomen jäsenlehti. Jäsenlehdestä on tehty 1.1.2022 voimaan tullut kustannussopimus toimijoiden välillä.

Hallitukseen ovat kuuluneet:

Pasi Orava (puheenjohtaja), Hannu Suomalainen ja Satu Kauppila.

Yhtiön toimitusjohtaja 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. Määrärahaa on käyttämättä 2 261,20 euroa (31.12.2024).

Vuoden aikana keskusteltiin alueyhteistyön laajentamisesta niin, että mukana olisi ollut myös Kiinteistöliitto Lappi. Hallitus päätti kuitenkin syksyllä, että neuvotteluja ei jatketa.



Kiinteistöliitto Pohjois-Suomi ry
Kirkkokatu 53, 90100 OULU
www.pohjois-suomi.kiinteistoliitto.fi

