



# VUOSIKERTOMUS 2025

## - 119 toimintavuosi



## YHDISTYKSEN TOIMINTA

Yhdistyksen vuosi oli täynnä koulutuksia, neuvontaa ja antoisia kohtaamisia. Jäsenmäärä kasvoi vuoden aikana 55 uudella jäsenellä, eronneita oli 20.

Yhdistys oli mukana Ikä- ja muistiystävällinen taloyhtiö -hankkeessa vuosina 2024–2025 ja hankkeen tiimoilta laadittiin opas taloyhtiöiden käyttöön. Hankkeessa oli mukana kaksi taloyhtiötä Oulusta ja yksi Kajaanista pilotoimassa erilaisia toimintatapoja ikäystävällisen asumisen edistämiseksi.

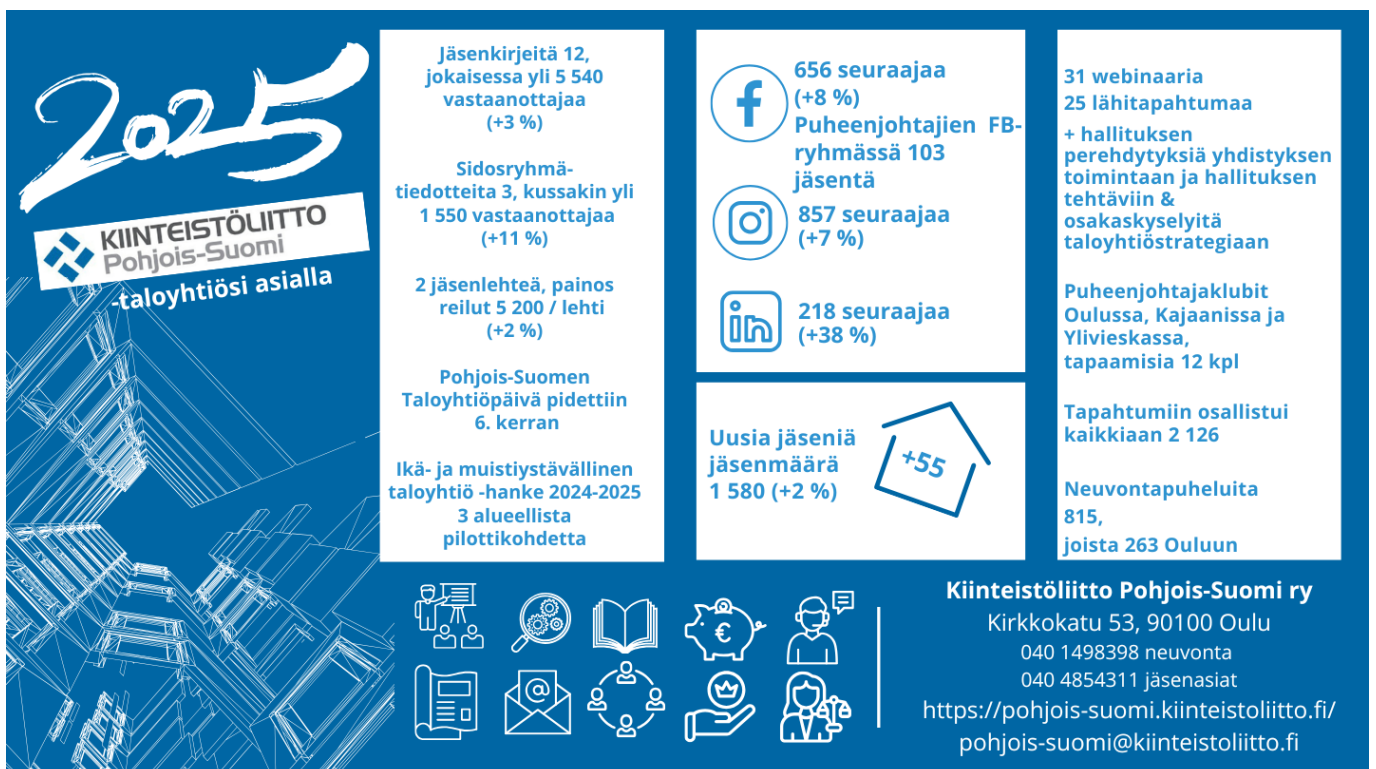
Kiinteistöliiton Indeksitalo 2025-selvityksen mukaan kuntakohtaiset kiinteistökustannukset nousivat hieman edellisvuotta vähemmän. Kustannusten noususta huolimatta Oulu ja Kempele pärjäsivät hyvin vertailussa edullisten kiinteistökustannusten osalta. Yhdistyksen toiminta-alueen talousarvio-ohje julkaistiin jälleen tammikuussa.

Vuoden päättilaisuus Pohjois-Suomen Taloyhtiöpäivä kokosi 7.10. jo kuudennen kerran taloyhtiöväen yhteiseen verkostoitumistapahtumaan. 1.4. järjestettiin kuntavaalitapahtuma Oulussa yhdessä Suomen Vuokranantajien kanssa.

Viestintä jatkui vahvana. Vuoden aikana viestimme jäsenkirjeissä 12 kertaa, sidosryhmäkirjeissä 3 kertaa, lähetimme kuukausittain muistutuksia tulevista tapahtumista, Jäsenlehti ilmestyi 2 kertaa. Myös someviestintä oli säännöllistä ja yhdistyksen blogikirjoituksia julkaistiin 13 kpl.

Yhdistyksen hallitus hyväksyi keväällä hyvän hallintotapa -ohjeistuksen, jonka tavoitteena on edistää hyvän hallintotavan noudattamista.

### Kuva 1. Kiinteistöliitto Pohjois-Suomen vuosi 2025 luvuin



## HALLINTO

Yhdistyksen varsinainen kokous pidettiin hybridikokouksena 11.3.2025. Kokoukseen osallistui 32 jäsenyhteisön edustajaa, jotka edustivat yhteensä 54 jäsentä. Kokouksessa käsiteltiin sääntömääräiset asiat.

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

Kiinteistöliiton liittokokous ja kiinteistöseminaari pidettiin Lappeenrannassa 11. – 12.4.2025 ja hallituspäivät Tampereella 21. – 22.8.2025. Molempiin tapahtumiin oli edustus myös Oulusta.

### Hallituksen kokoonpano 1.1. – 11.3.2025

Pasi Orava	puheenjohtaja
Hannu Suomalainen	1. varapuheenjohtaja
Satu Kauppila	2. varapuheenjohtaja

Ari Puolimatka, Ari Salmela, Helena Reinilä, Jouko Arvola, Lauri Härkönen, Pasi Karjalainen, Pertti Jussila, Päivi Pitkänen ja Simo Hautamäki.

### Hallituksen kokoonpano 11.3.–

Pasi Orava	puheenjohtaja
Hannu Suomalainen	1. varapuheenjohtaja
Satu Kauppila	2. varapuheenjohtaja

Antti Niskanen (uusi), Ari Salmela, Helena Reinilä, Jouko Arvola, Lauri Härkönen, Pasi Karjalainen, Pertti Jussila, Päivi Pitkänen ja Simo Hautamäki.

### Työvaliokunta

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 2025: Jukka Niemelä, OIT Isännöinti Oy (2023-), Juho Vuorma, Isännöinti Vuorma Oy (2023-), Janne Suomela, Oiva (2024-), Johanna Harmainen, Reim (2025-) ja Vesa Heikkinen, Kodin Isännöinti (2025-).

Alkuvuoden 2025 valiokuntaan kuuluivat myös Antti Makkonen, Retta Isännöinti Oulu (2022-) ja Mika Nieminen, Tuiran isännöinti (2024-).

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 kiinteistöosaakeyhtiöihin liittyvissä ajankohtaisissa kysymyksissä. Valiokunta ei käsittele isännöintiyrityksien liiketoimintaan eikä isännöitsijöiden elinkeinopoliittiseen edunvalvontaan liittyviä asioita.

## Edustukset

Suomen Kiinteistöliiton hallitus  
 Kiinteistöliiton isännöintipalvelut-toimikunta  
 Kiinteistöliiton vuokratalovaliokunta  
 Kiinteistöliiton järjestötoimikunta  
 Kiinteistöliiton asunto-osakeyhtiötoimikunta  
 Kiinteistöliiton korjausrakentamistoimikunta  
 Kiinteistöliiton veroasioiden toimikunta  
 Digitaaliset palvelut – toimikunta

Pasi Orava, Oulu  
 (ei edustajaa)  
 Simo Hautamäki, Nivala  
 Johanna Laitala, Nivala  
 Helena Reinilä, Oulu  
 Ari Salmela, Ylivieska  
 Satu Kauppila, Oulu  
 Hannu Suomalainen, Oulu

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

## Tilintarkastajat

Varsinainen tilintarkastaja Olavi Virtanen KHT  
 Varatilintarkastaja Soili Raive-Annanolli KHT

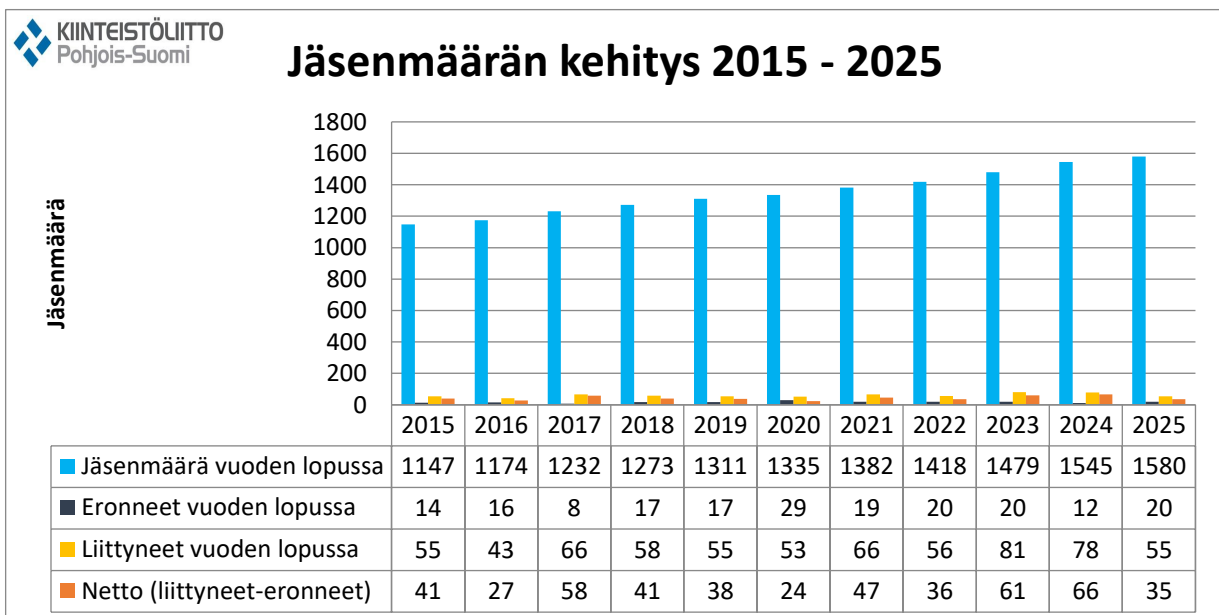
## Taloushallinto

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. Uusia jäseniä tuli vuoden aikana mukaan toimintaan 55 ja 20 päätti jäsenyyden.

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 21,5 % vuoden lopussa (31.12.2015 järjestäytymisaste oli 16,4 %). Kaikkien Kiinteistöliiton jäsenyhdistysten järjestäytymisasteen keskiarvo on 35,2 %.

As.oy-järjestäytymisaste kunnittain 31.12.2025						muutos vuodessa			muutos 5 vuodessa	
yhdistys	kunta	jäseniä	ei-jäseniä	yhteensä	% 31.12.2025	% 31.12.2024	muutos %-yks.	% 31.12.2020	muutos %-yks.	
19 564	Oulu	1 109	2 128	3 237	34,3 %	33,5 %	0,7 %	29,4 %	4,9 %	
19 244	Kempele	84	190	274	30,7 %	30,8 %	-0,1 %	28,7 %	1,9 %	
19 425	Liminka	17	57	74	23,0 %	18,9 %	4,1 %	20,5 %	2,4 %	
19 977	Ylivieska	56	212	268	20,9 %	20,9 %		20,7 %	0,2 %	
19 859	Tyrnävä	11	44	55	20,0 %	19,6 %	0,4 %	17,9 %	2,1 %	
19 785	Vaala	6	33	39	15,4 %	15,4 %		13,2 %	2,2 %	
19 071	Haapavesi	10	74	84	11,9 %	13,6 %	-1,7 %	15,0 %	-3,1 %	
19 009	Alavieska	2	16	18	11,1 %	11,1 %			11,1 %	
19 678	Raahe	35	282	317	11,0 %	11,0 %	0,0 %	11,3 %	-0,3 %	
19 205	Kajaani	60	550	610	9,8 %	9,0 %	0,8 %	6,8 %	3,1 %	
19 494	Muhos	9	85	94	9,6 %	9,6 %		4,3 %	5,2 %	
19 748	Siikajoki	3	29	32	9,4 %	6,3 %	3,1 %	6,7 %	2,7 %	
19 691	Reisjärvi	3	33	36	8,3 %	8,3 %		5,6 %	2,8 %	
19 139	Ii	5	70	75	6,7 %	6,7 %		6,5 %	0,2 %	
19 615	Pudasjärvi	6	97	103	5,8 %	5,8 %		1,9 %	3,9 %	
19 208	Kalajoki	8	149	157	5,1 %	5,1 %	0,0 %	3,5 %	1,6 %	
19 777	Suomussalmi	4	79	83	4,8 %	4,8 %	0,1 %	4,7 %	0,1 %	
19 832	Taivalkoski	1	20	21	4,8 %	4,8 %		4,8 %		
19 563	Oulainen	6	131	137	4,4 %	4,4 %	0,0 %	3,0 %	1,4 %	
19 625	Pyhäjoki	1	23	24	4,2 %	4,2 %		4,3 %	-0,2 %	
19 305	Kuusamo	10	254	264	3,8 %	3,8 %		2,3 %	1,5 %	
19 889	Utajärvi	1	29	30	3,3 %	3,3 %		3,4 %	-0,1 %	
19 535	Nivala	3	95	98	3,1 %	2,1 %	1,0 %	1,0 %	2,0 %	
19 069	Haapajärvi	2	78	80	2,5 %	2,5 %		2,4 %	0,1 %	
19 290	Kuhmo	2	80	82	2,4 %	3,7 %	-1,2 %		2,4 %	
19 791	Siikalatva	1	46	47	2,1 %	2,1 %		4,2 %	-2,0 %	
19 626	Pyhäjärvi	1	58	59	1,7 %	3,3 %	-1,6 %	3,3 %	-1,6 %	
19 765	Sotkamo	2	184	186	1,1 %	1,6 %	-0,5 %	0,6 %	0,5 %	
19 620	Puolanka		40	40						
19 105	Hyrnsalmi		36	36						
19 317	Kärsämäki		28	28						
19 578	Paltamo		26	26						
19 746	Stevi		22	22						
19 630	Pyhäntä		14	14						
19 697	Ristijärvi		11	11						
19 436	Lumijoki		9	9						
19 483	Merijärvi		7	7						
19 072	Hailuoto		4	4						

## KOULUTUKSET JA TAPAHTUMAT

Kaikkiaan koulutuksia, tapahtumat ja webinaarit mukaan lukien, järjestettiin vuoden aikana 68 kpl (66 kpl vuonna 2024), joista oli lähikoulutuksia 37 kpl (25 kpl vuonna 2024) ja näistä puheenjohtajaklubeja 12 kpl (13 kpl vuonna 2024). Näissä tilaisuuksissa oli yhdistyksen toiminta-alueelta vuoden aikana yhteensä 2 126 osallistujaa (2 748 vuonna 2024, iso poikkeama johtuu siitä, että nyt tilastoidaan ainoastaan tapahtumiin osallistuneet, seurannassa apuna QR-koodi).

Webinaareista eniten kuulijoita (53) alueeltamme tavoitti Yhtiöjärjestyksen merkitys ja muuttaminen ja toiseksi eniten oli osallistujia (51) Uudet velvoitteet huoneistotietojärjestelmän kehittyessä.

Lähitapahtumista eniten osallistujia (n. 300) oli Pohjois-Suomen Taloyhtiöpäivä -tapahtumassa Oulussa. Toiseksi eniten osallistujia oli Ikä- ja muistiystävällinen taloyhtiö -kiertueen Oulun tapahtumassa (138).

Yhdistyksen toisessa puheenjohtajien, yhdistyksen hallituksen ja toimihenkilöiden verkostoitumisillalla tavattiin 9.5. Madetojan salilla Semmareiden konsertissa. Mukana oli 42 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 2024, mutta syksyllä 2025 pidettiin kokeeksi Teams-klubi ja päätettiin, että klubi jatkuu kysynnän mukaan toistaiseksi verkossa. Raahan klubi oli valmiina käynnistymään, mikäli kysyntää olisi ollut.

## **■ POSITIIVISIA ILMIÖITÄ ASUNTO-OSAKEYHTIÖIDEN TOIMINTAYMPÄRISTÖSTÄ- VUODEN PUHEENJOHTAJA JA TALOYHTIÖTEKO 2025**

Kiinteistöliitto Pohjois-Suomi etsi kesän ja alkusyksyn aikana positiivisia ilmiöitä asunto-osakeyhtiöiden toimintaympäristöstä. Haussa oli vuoden 2025 taloyhtiöpuheenjohtaja sekä vuoden taloyhtiöteko. Yhdistyksen hallitus teki valinnat ehdotusten pohjalta.

Taloyhtiöpuheenjohtajaksi saatiin 17 ehdotusta ja taloyhtiötekoja ilmoitettiin 3.

Taloyhtiöpuheenjohtajaksi valittiin Sirpa Sarkkinen, Asunto Oy Kanervaranta ja taloyhtiöteosta palkittiin Asunto Oy Ylivieskan Lukkarin Puustelli.

Keväällä 2026 valitaan Suomen vuoden taloyhtiöpuheenjohtaja sekä vuoden taloyhtiöteko Taloyhtiö2026 -tapahtumassa Helsingissä. Pohjois-Suomessa vuonna 2025 huomioidut tahot ovat kandidaatteja valtakunnallisia huomionosoituksia myönnettäessä.

## **■ TALOUS**

Tilikauden taloudellinen tilanne oli hyvä ja maksuvalmius koko tilikauden ajan erinomainen. Tilikauden ylijäämä on 43 525,86 euroa. Jäsenmaksuja ei korotettu vuodelle 2025. Kevään 2025 yhdistyksen kokouksessa jäsenmaksut määrättiin vuodelle 2026 ja jäsenmaksut nousevat noin 6 prosenttia. 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. Rahasto käytettiin loppuun tilikauden aikana, mutta kirjaus näkyy vasta 2026 tilinpäätöksessä. Rahaston käyttö kirjataan tilinpäätöksen vahvistamisen jälkeen rahastoa veloittaen ja edellisen tilikauden jäämää hyvittäen (rahasto on edellisen tilikauden voitto).

## SIJOITUSTOIMINTA

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 pääomaturvastusti 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 kaavamuutosprosessia kiinteistön uudistamisen osalta. Toimitila laitettiin myyntiin keväällä 2022 ja myynti jatkui joulukuuhun 2025, jolloin myynti / vuokraus toistaiseksi keskeytettiin.

### Sijoitukset

<b>1400</b>	<b>Osuudet saman konsernin yrityksissä</b>				
	01.01.2018	PSKY Palvelu Oy:n osakepääoma ja sijoituspääoma	Muistio	72	5 000,00
		<b>Tili yhteensä</b>			<b>5 000,00</b>
<b>1440</b>	<b>Muut osakkeet ja osuudet</b>				
	01.01.2018	Asunto Oy Kirkkokatu 53 liikehuoneisto 1 osakkeet 1-131			154 317,72
	01.01.2018	Asunto Oy Kirkkokatu 53 varasto 1 osakkeet 1464-1512			30 000,00
	01.01.2018	Asunto Oy Kirkkokatu 53 autohalliosakkeet 2 kpl			44 000,00
	01.01.2018	Partnera Oy 240 kpl arvo-osuustili			218,64
	01.01.2018	Talokeskus Yhtiöt Oy 50kpl 'a220e			11 000,00
	26.11.2018	A-osake 200 kpl Vastuu Group Oy, osakemerkintä	Ostolasku	90	21 400,00
	18.06.2019	Kirkkokatu 53 Kertamaksu M1, Kertamaksu kaavamuutos M1	Ostolasku	219	9 571,88
	18.06.2019	Kirkkokatu 53 Kertamaksu V1, Kertamaksu kaavamuutos V1	Ostolasku	220	2 151,48
	16.03.2021	Merkintä eQ Liikekiinteistöt	Ostolasku	655	30 000,00
	03.11.2022	Kirkkokatu 53 Lainaosuus M1	Ostolasku	1083	14 384,89
	03.11.2022	Kirkkokatu 53 Lainaosuus V1	Ostolasku	1082	3 233,30
	14.08.2025	Partnera Oy:n osakkeiden 240 kpl ostohinta 192 euroa	Tilite tositteena	121	-192,00
	01.11.2025	Vastuu Group pääoman palautus 200 osaketta á 57,29 euroa	Muistio	233	-11 458,00
		<b>Tili yhteensä</b>			<b>308 627,91</b>
		<b>Sijoitukset yhteensä</b>			<b>313 627,91</b>

eQ Liikekiinteistöissä lunastus on vielä kesken, lunastusta ei oltu maksettu vielä vuoden 2025 loppuun mennessä. Partnera Oy:n osakkeet (240 kpl) myytiin tilikauden aikana hintaan 192 euroa. Vastuu Group Holding Oy:n osakkeenomistajat tekivät 16.6.2025 päätöksen maksaa välitilin päätöksen per 30.4.2025 perusteella pääomanpalautusta 57,29 euroa/osake.

## 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 2025 on 2 496,22 euroa ja taseen loppusumma on 106 310,53 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. Määrärahasta on käyttämättä 1 209,90 euroa (31.12.2025).



Kiinteistöliitto Pohjois-Suomi ry  
Kirkkokatu 53, 90100 OULU  
[www.pohjois-suomi.kiinteistoliitto.fi](http://www.pohjois-suomi.kiinteistoliitto.fi)

