



 **KIINTEISTÖLIITTO**
Pohjois-Suomi

VUOSIKERTOMUS 2022

YHDISTYKSEN TOIMINTA

Vuosi 2022 oli yhdistyksen 116 toimintavuosi.

Takana on kaksi koronavuotta, kaikki odottivat paluuta normaaliin. Näin ei tapahtunut. Venäjän hyökkäyssota Ukrainaan helmikuussa muutti myös asumista. Sota toi mukanaan energiakriisin, säätöratkaisuja ruvettiin pohtimaan. Taloyhtiöissä alettiin miettimään myös varautumista ja väestösuojien todellista kuntoa.

Verkkokoulutukset ovat jääneet osaksi koulutustarjontaa, mutta myös lähikoulutuksia ja tapahtumia järjestettiin. Jäsenneuvontaa on annettu puhelimitse, sähköpostitse sekä TEAMS-tapaamisissa.

Kuva 1. Kiinteistöliitto Pohjois-Suomen vuosi 2022 luvuin



HALLINTO

Yhdistyksen varsinainen kokous pidettiin 15.3.2022. Läsnä oli 16 jäsenyhteisön edustajaa, jotka edustivat yhteensä 44 jäsentä. Kokouksessa käsiteltiin sääntömääräiset asiat.

Hallituksen kokouksia pidettiin vuoden aikana 5 kpl. Kiinteistöliiton liittokokous ja kiinteistöseminaari pidettiin Lahdessa 1. – 2.4.2022 ja hallituspäivät Helsingissä ja Tallinnassa elokuussa. Molempiin tapahtumiin oli edustus myös Oulusta.

Hallituksen kokoonpano 1.1. – 15.3.2022

- 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 ja Satu Eskola.

Hallituksen kokoonpano 15.3.-

- Pertti Jussila puheenjohtaja
- Jouko Väänänen 1. varapuheenjohtaja
- Hannu Suomalainen 2. varapuheenjohtaja

Ari Puolimatka, Ari Salmela, Veikko Roininen, Helena Reinilä, Kalle Pyrhönen, Pasi Orava, Satu Eskola, Jouni Kostama ja Jukka Rainto.

Työvaliokunta

Työvaliokuntaan ovat kuuluneet Pertti Jussila (puheenjohtaja), Jouko Väänänen, Hannu Suomalainen, Johanna Laitala sekä Kalle Pyrhönen. Työvaliokunnan kokouksia pidettiin 3 kpl.

Taloyhtiövaliokunta

Taloyhtiövaliokunnan tehtävänä oli pohtia keinoja, miten taloyhtiöt saataisiin tietoisiksi ja ymmärtämään suunnitelmallisen kiinteistönpidon merkitys ja tärkeys taloyhtiössä – elinkaariajattelu, oikea-aikaiset remontit ja hankkeiden käynnistäminen. Jäseninä valiokunnassa olivat Pasi Orava (puheenjohtaja), Juha Mäntynen, Tommi Riippa, Olli Teriö sekä Johanna Laitala. Taloyhtiövaliokunta aloitti toimintansa jo vuonna 2021 ja valiokunnan toiminta päättyi kesäkuussa pidettävään Taloyhtiön osakas - oletko kiinnostunut omaisuutesi arvon säilymisestä? -tapahtumaan. Valiokunta kokoontui kerran tapahtuman lisäksi.

Isännöintivaliokunta

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

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.

Keskusteluissa olivat mm. Kiinteistöliittoon ja Kiinteistöliitto Pohjois-Suomen toimintaan ja tavoitteisiin tutustuminen, Oulun kaavoitus, purkava uusrakentaminen ja sen kannattavuus, asuntomessut Oulussa 2026 sekä lyhytaikainen majoitustoiminta.

Edustukset

Suomen Kiinteistöliiton hallitus

Pertti Jussila, Raahel

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

Jukka Rainto, Oulu
 Jouko Väänänen, Oulu
 Johanna Laitala, Nivala
 Veikko Roininen, Oulu
 Ari Salmela, Ylivieska
 Kalle Pyrhönen, Oulu
 Hannu Suomalainen, Oulu

Tilintarkastajat

Varsinainen tilintarkastaja Olavi Virtanen KHT
 Varatilintarkastaja Soili Raive-Annanolli KHT

Taloushallinto

Azets Insight on hoitanut yhdistyksen kirjanpidon.

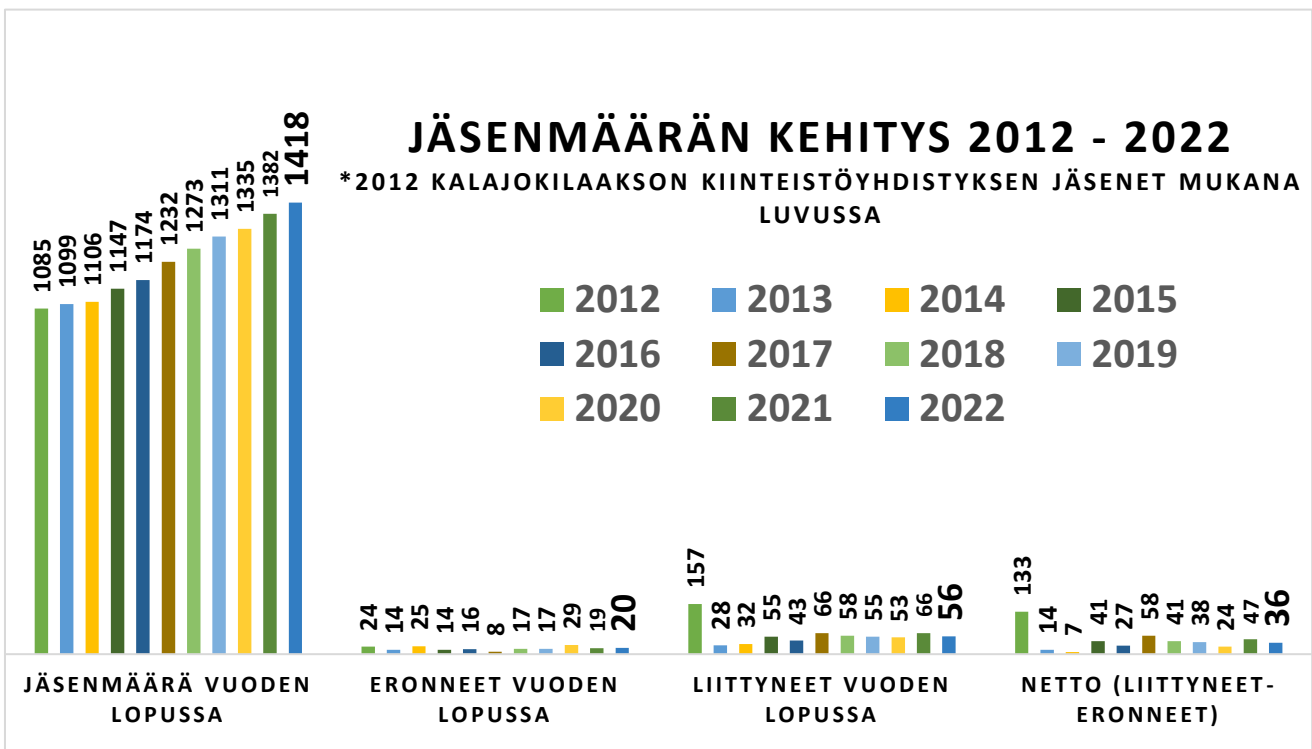
HENKILÖKUNTA

Toiminnanjohtaja Johanna Laitala (neuvonta, sovittelu, koulutus, edunvalvonta ja vaikuttaminen, mediasuhteet ja viestintä & sosiaalinen media, taloyhtiövaliokunnan 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 ja vuonna 2022 jäseniä on jo 1418.



Alueemme suurin järjestäytymisaste on Oulussa, 30,7 % asunto-osakeyhtiöistä on jäseniämme, kasvua edelliseen vuoteen + 0,8 %. Kempeleessä järjestäytymisaste on 29,5 % (-0,2 %), Ylivieskassa 20,3 % (-0,2 %), Limingassa 20,3 % (-0,3 %), Raahessa 10,1 % (-1,3 %) ja Kajaanissa 7,9 % (+ 0,3 %).

Kokonaisjärjestäytymisaste toiminta-alueellamme on 19,2 % (18,8 % vuonna 2021 ja 17,3 % vuonna 2017).

Oulussa yhdistyksellä on 987 asunto-osakeyhtiötä jäsenenä, Kempeleessä 79 jäsentä, Ylivieskassa 54 jäsentä, Kajaanissa 48 ja Raahessa 32. Muilla paikkakunnilla jäsenmäärä jää alle 30. Em. lukujen lisäksi paikkakunnilla on vielä muita jäseniä.

■ KOULUTUKSET JA TAPAHTUMAT

Kaikkiaan koulutuksia, tapahtumat mukaan lukien, järjestettiin vuoden aikana 68 kpl (77 kpl vuonna 2021), joista lähikoulutuksia 24 (18 kpl vuonna 2021) ja näistä 13 (11 kpl vuonna 2021) oli puheenjohtajaklubeja. Näissä tilaisuuksissa oli yhdistyksen toiminta-alueelta yhteensä 2 121 osallistujaa (1 996 vuonna 2021 ja 1 393 vuonna 2020). Webinaarit kasvattivat osallistujamääriä. Ennen pandemiaa, vuonna 2019 koulutuksemme tavoittivat 909 osallistujaa. Puheenjohtajaklubit käynnistelivät toimintaansa Oulun ja Kajaanin lisäksi viime vuonna myös Ylivieskassa ja Raahessa.

Kuva 2. Koulutukset ja tapahtumat 2022

Ajankohta	Koulutuksen aihe	Paikka	Osallistujia
10.1.	Puheenjohtajaklubi Oulu 1/2022	WEB	31
10.1.	Kunnossapitovastuut haltuun	WEB	36
18.1.	Märkätilakorjaus taloyhtiössä	WEB	21
19.1.	Ajankohtaista kiinteistöjuridiikasta isännöitsijöille	WEB	2
19.1.	Ajankohtaista kiinteistöjuridiikasta hallituksille	WEB	8
20.1.	Kiinteistöliitto Pohjois-Suomen jäsenpalvelut tutuksi	WEB	11
1.2.	Ajankohtaista taloudesta ja korjaushankkeiden rahoitus, isännöitsijöille	WEB	6
1.2.	Taloyhtiön suunnitelmallinen taloudenpito ja korjaushankkeiden rahoitus	WEB	13
3.2.	Onnistu etäyhtiökokouksissa - juridiikka haltuun	WEB	30
7.2.	Puheenjohtajaklubi Oulu 2/2022	WEB	28
7.2.	Sähköautojen latauspisteet taloyhtiössä - webinaari isännöitsijöille	WEB	15
7.2.	Sähköautojen latauspisteet taloyhtiössä - webinaari hallituksille	WEB	29
15.2.	Kunnossapitovastuut haltuun, isännöitsijöille	WEB	27
15.2.	Kunnossapitovastuut haltuun, hallituksille	WEB	65
17.2.	Taloyhtiön tilinpäätös tutuksi	WEB	80
21.2.	Uudistalo haltuun	WEB	41
28.2.	Yhtiökokousasioiden tupailta	WEB	34
14.3.	Puheenjohtajaklubi Oulu 3/2022	Oulu ja WEB	24
17.3.	Korjaushankkeen hankesuunnittelu	WEB	31
24.3.	Turvallisuus taloyhtiössä	WEB	75
28.3.	Osakkaan toiminta taloyhtiön yhtiökokouksessa	WEB	29
29.3.	Aurinkosähkö taloyhtiössä	WEB	30
31.3.	Puheenjohtajaklubi Kajaani 1/2022	Kajaani	9
4.4.	Puheenjohtajaklubi Raahes 1/2022	WEB	4
6.4.	Puheenjohtajaklubi Ylivieska 1/2022	Ylivieska	7
12.4.	Kulutusseuranta ja energianhallinta	WEB	10
20.4.	Väestönsuojelu taloyhtiössä	Oulu	72

28.4.	Hallitus ja asumisen arki	WEB	25
3.5.	Taloyhtiön paloturvallisuus ja vakuutukset	Oulu	56
9.5.	Puheenjohtajaklubi Oulu 4/2022	Oulu ja WEB	25
10.5.	Taloyhtiön vakuutukset kuntoon	WEB	6
18.5.	Koti uudistalosta - mitä tapahtuu asuntokaupan jälkeen	Oulu	20
23.5.	Taloyhtiön piha -tupailta	WEB	12
24.5.	Taloyhtiöiden lämmitysratkaisuja ja taloyhtiöiden energiatehokas arki ja ylläpito	WEB	52
31.5.	Kiinteistöliitto Pohjois-Suomen jäsenpalvelut tutuksi	WEB	7
7.6.	Taloyhtiön osakas - oletko kiinnostunut omaisuutesi arvon säilymisestä?	Oulu	78
8.6.	Taloyhtiön viestintä - suositeltavat käytännöt ja välineet	WEB	22
9.6.	Osakkaan muutostyöt	WEB	29
9.6.	Retki Maakallaan	Kalajoki	31
5.9.	Puheenjohtajaklubi Raahe 2/2022	WEB	2
6.9.	Puheenjohtajaklubi Kajaani 2/2022	Kajaani	9
7.9.	Puheenjohtajaklubi Ylivieska 2/2022	Ylivieska	11
12.9.	Puheenjohtajaklubi Oulu 5/2022	Oulu	31
13.9.	Sähköautojen latauspisteitä taloyhtiöön	WEB	88
19.9.	Ajankohtaista kiinteistöjuridiikasta, katsaus ammatti-isännöitsijöille	Oulu	23
19.9.	Johdatus hallitustyöskentelyyn	Oulu	80
29.9.	Kiinteistöliitto Pohjois-Suomen jäsenpalvelut tutuksi	WEB	5
3.10.	Muuttuneet yhtiökokouskäytännöt	WEB	7
6.10.	Taloyhtiön talousarvio	WEB	16
10.10.	Taloyhtiö palveluita hankkimassa	WEB	100
11.10.	Pohjois-Suomen Taloyhtiöpäivä	Oulu	249
17.10.	Puheenjohtajaklubi Oulu 6/2022	Oulu	36
18.10.	Taloyhtiön tietoturva ja tietosuojatupailta	WEB	10
25.10.	Isännöinnin ostaminen	WEB	20
27.10.	Osakkaana taloyhtiössä - osakkaan oikeudet ja velvollisuudet	WEB	31
31.10.	Asukaskyselystä kohti taloyhtiöstrategiaa	Oulu	14
1.11.	Isännöinnin laatu- tupailta	WEB	19
1.11.	Puheenjohtajaklubi Kajaani 3/2022	Kajaani	8
3.11.	Taloyhtiö ja energiakriisi - pitääkö taloyhtiön olla huolissaan?	WEB	30
8.11.	Puheenjohtajaklubi Ylivieska 3/2022	Ylivieska	6
14.11.	Puheenjohtajaklubi Oulu 7/2022	Oulu	28
15.11.	YSE ja KSE isännöitsijöille - mihin kannattaa erityisesti kiinnittää huomiota	Oulu	27
15.11.	Putkistosaneerauksen menetelmät sekä askelmerkit korjaushankkeen valmisteluun ja läpivientiin	Oulu	34
29.11.	Rahoitus taloyhtiössä	WEB	23
5.12.	Puheenjohtajaklubi Kajaani 4/2022	Kajaani	7
8.12.	Osakaswebinaari asumisesta ja asumisrauhasta	WEB	18
12.12.	Puheenjohtajaklubi Oulu 8/2022	Oulu	19
14.12.	Sähkökatkojen vaikutukset ja niihin varautuminen taloyhtiössä - energiawebinaari	WEB	39
Yhteensä kaikki tapahtumat			2121

TALOUS

Tilikauden taloudellinen tilanne oli hyvä ja maksuvalmius koko tilikauden ajan erinomainen. Tilikauden ylijäämä on 31 530,71 euroa. Jäsenmaksuja ei korotettu vuodelle 2022. Kevään 2022 yhdistyksen kokouksessa jäsenmaksut määrättiin vuodelle 2023 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 rahastotiin. Varat käytetään Kalajokilaakson alueen jäsenistön hyväksi koulutuksiin ja opintomatkoihin. Rahastoa käytetään yhden tilikauden viiveellä. Rahastoa on käytetty tilikauden 1.1.2022-31.12.2022 aikana 2140,00 lahjoittajan toiveiden mukaisesti entisen Kalajokilaakson yhdistyksen jäsenten hyväksi. Rahaston käyttö kirjataan tilinpäätöksen vahvistamisen jälkeen rahastoa veloittaen ja edellisen tilikauden jäämää hyvittäen (rahasto on edellisen tilikauden voitto). Kirjaus näkyy v. 2023 tilinpäätöksessä. Rahaston käyttö näkyy v. 2022 tuloslaskelmassa kuluina.

SIOITUSTOIMINTA

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. 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. Toimitila laitettiin myyntiin keväällä 2022 ja myynti jatkuu 2023.

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

Yhdistyksen hallitus on valmistellut vuoden 2022 aikana strategiaa vuosille 2023–2027. Strategia tulee yhdistyksen varsinaisen kokouksen käsiteltäväksi keväällä 2023.

■ PSKY PALVELU OY

Yhtiön omistaa 100 % yhdistys. Yhdistyksen arvonlisäverollinen toiminta on hoidettu sen kautta. PSKY Palvelu Oy:n tulos vuodelta 2022 on 12 985,75 euroa ja taseen loppusumma on 99 973,89 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 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. Määräraha on käyttämättä 4 240,29 euroa (31.12.2022).



KIINTEISTÖLIITTO Pohjois-Suomi RY

Kirkkokatu 53, 90100 OULU www.pohjois-suomi.kiinteistoliitto.fi