



POHJANMAAN KIINTEISTÖYHDISTYS RY
ÖSTERBOTTENS FASTIGHETSFÖRENING RF



Toimintakertomus 2022

Sisällys

Toiminnanjohtajan katsaus	3
Hallituksen kertomus yhdistyksen toiminnasta vuodelta 2022	4
Talouskatsaus	4
Kiinteistöliitto-yhteisö ja osakkuudet	5
Vaikuttaminen ja viestintä	5
Sisäinen viestintä	5
Ulkoisen viestintä	5
Jäsenistö	5
Jäsenpalvelut	6
Muut jäsenpalvelut ja erilaiset edut	6
Koulutus- sekä muut tilaisuudet	6
Yhdistyksen talous	7
Henkilökunta & hallinto	7
Hallitus 1.1. – 16.6.2022	7
Hallitus 16.6. – 31.12.2022	7
Tilintarkastus	7
Edustuksia	8

Toiminnanjohtajan katsaus

Pohjanmaan Kiinteistöyhdistys ry. toimii Pohjanmaan ja Keski-Pohjanmaan alueella. Kahden eri maakunnan alueella toimiminen sekä kaksikielisyys ovat yhdistykselle sekä rikkaus että haaste. Pyrimme palvelemaan kaikkia jäseniämme mahdollisimman hyvin.

Viime vuosi oli haasteellinen koronapandemian edelleen jyllätessä ja Venäjän aloittaman hyökkäyssodan Ukrainassa takia. Näiden lisäksi tai yhteisvaikutuksena korot lähtivät nousuun ja inflaatio laukkasi. Myös energian riittävyydestä oltiin epävarmoja, sillä sähkön ja maakaasun tuonti Venäjältä loppui. Monelle taloyhtiölle tämä tiesi kustannuksien nousua ja usea yhtiö joutuikin perimään ylimääräisen hoitovastikkeen osakkailta kulujen kasvaessa.

Etätö on tullut jäädäkseen ja viime vuonna työskenneltiin pääsääntöisesti etänä. Myös suurin osa yhdistyksen tapahtumista järjestettiin webinaareina, ainoastaan marraskuun alussa ollut talousarvioaiheinen kiinteistöilta järjestettiin lähitapaamisena.

Vuosi 2022 oli omalta osaltani lyhyt, sillä aloitin toiminnanjohtajana 19.12.2022. Pitkäaikainen toiminnanjohtaja Arto Saarikoski irtisanoutui tehtävästään 23.9.2022 ja yhdistys toimi lähes kolme kuukautta ilman toiminnanjohtajaa hallituksen johdolla.

Tilaisuuksia järjestettiin jäsenille valitettavan vähän. Yhdistyksen ”passiivisuus” saattoi vaikuttaa siihen, että uusia jäseniä tuli vain muutama enemmän kuin eronneita jäseniä oli. Yhdistyksessä oli vuoden 2022 lopussa 628 jäsentä.

Yhdistyksen taloustilanne oli kuitenkin hyvä vuonna 2022. Yhdistyksen talouteen ei korona juurikaan vaikuttanut, koska pääosin jäsenmaksutuottoihin perustuva talous on hyvin vakaalla pohjalla ja taseeseen on vuosien varrella saatu kerättyä hyvä puskuri vaikeampiakin aikoja varten. Myös sijoitusasunnot tuovat yhdistyksen talouteen turvaa.

Vuonna 2023 tulemme kehittämään toimintaamme erityisesti jäsenkyselyissä, yleisessä näkyvyydessä, jäsenviestinnässä ja koulutuspalveluissa. Yhteistyötä eri sidosryhmien kanssa tullaan lisäämään. Yhdistys pyrkii henkilöstön kouluttautumisen osalta jatkuvaan kehittymiseen, jotta jäsenpalveluiden laatu saadaan pidettyä korkealla tasolla. Koko yhdistyksen toiminnan lähtökohtia ovat asiantuntemus ja yhteistyö keskeisten sidosryhmien kanssa. Kaikkein tärkeintä sekä yhdistyksen luottamushenkilöille että toimiston välle on sellaisen palvelun tuottaminen, josta jäsenet saavat mahdollisimman suuren hyödyn.



Mervi Ala-Prinkkilä
toiminnanjohtaja

Hallituksen kertomus yhdistyksen toiminnasta vuodelta 2022

Talouskatsaus

Kustannukset ja hinnat ovat nousseet voimakkaasti energiemarkkinoiden ja sodan myllerryksessä. Tämä heijastuu voimalla myös asumiseen ja kiinteistönpitoon. Tilastokeskuksen mukaan Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi (KYKI) nousi toisella neljänneksellä noin 10 prosenttia ja asuinkerrostalojen kohdalla kahdeksan prosenttia.

Kiinteistöliiton vuoden 2022 Indeksitalo-vertailun tuloksista nähdään, että kuntakohtaisten maksujen vuosinousu oli miltei 13 % syyskuussa. Indeksitalo-vertailussa ei ole mukana yksityiset palveluhankinnat, esim. hallinto- ja kiinteistöpalveluiden kustannukset eikä korjaaminen. Kun kaikki muutkin hoitokulujen erät huomioidaan, kerrostaloyhtiöiden kokonaiskustannukset nousivat karkeasti kahdeksan prosenttia viime vuonna.

Mustasaari maan toiseksi edullisin paikka asua

Selvityksen mukaan Mustasaari on 59 kunnan vertailussa maan toiseksi edullisin. Vaasa on puolestaan pudonnut vuodessa muutaman pykälän ja löytyy nyt vertailun sijalta 16. Taloyhtiöiden kunnalliset asumismenot ovat nousseet viime vuodesta Vaasassa 12 prosenttia ja Mustasaassa 10 prosenttia.

Vaasassa myös vesi on kallistunut tuntuvasti, sillä se on nyt 9 prosenttia viime vuotta kalliimpaa. Veden hinnan nousu oli Vaasassa suurempaa kuin missään muussa vertailukaupungissa.

Vaasan ja Mustasaaren jätehuolto oli vertailun viidenneksi kalleinta. Taloyhtiöt maksavat nyt jätehuollostaan 30 prosenttia enemmän kuin koko maassa keskimäärin.

Kaukolämpö puolestaan on Vaasassa ja Mustasaassa tällä hetkellä maan edullisinta. Taksat ovat pysyneet ennallaan ja hinnat ovat nyt 22 prosenttia alle koko maan keskiarvon. Lämmitys on monien taloyhtiöiden suurin menoerä, joten kaukolämmön edullisella hinnalla on huomattava merkitys sen piirissä oleville taloyhtiöille.

Vaasassa kiinteistöverotus on 13 prosenttia keskimääräistä kireämpää. Mustasaassa puolestaan kiinteistöverot ovat 25 prosenttia keskimääräistä halvempaa ja edullisuus selittyy tonttien huokeilla verotusarvoilla.

Kokkolassa edelleen maan viidenneksi halvimmat asumiskulut

Taloyhtiöiden asumismenot ovat kallistuneet rajusti Kokkolassa ja Pietarsaassa. Taloyhtiöiden kunnalliset asumismenot ovat nousseet Kokkolassa 16 prosenttia vuodesta 2021. Suurin osa asumisen kallistumisesta selittyy korkeammalla sähkön hinnalla. Sähkön hinta on yli tuplaantunut yhdessä vuodessa.

Kokkolan ja Pietarsaaren alueella jätehuolto on kallistunut vuodessa enemmän kuin missään muualla. Jätehuolto maksaa 26 prosenttia enemmän kuin edellisyyksynä ja on vertailun mukaan 20 prosenttia koko maan keskiarvoa kalliimpaa.

Kokkolassa myös kaukolämpö on kallistunut 14 %. Se on vielä korotuksen jälkeenkin maan kahdeksanneksi edullisinta. Se on 13 % halvempaa kuin maassa keskimäärin.

Vesi on Kokkolassa maan seitsemänneksi edullisinta ja 19 % keskimääräistä halvempaa. Kokkola ja Pietarsaari näyttävät olevan samoissa lukemissa ja taulukoissa, mitä eri asumisen kustannuksiin tulee. Kaupungit ovat jaetulla viidennellä sijalla, kun etsitään maan halvimpia asumiskustannuksia.

Lämmin sää leikannut lämmityskuluja

Koska vuosi 2022 on ollut lämmin, lämmitysenergiaa on säästynyt huomattavasti vuoteen 2021 verrattuna, mikä on osin leikannut taloyhtiöiden hoitokulujen kasvua. Tämä on lohdullinen asia. Tämän kolikon käänttöpuolena on kuitenkin se, että tämä on muistettava myös vuonna 2023. Mikäli energian hintojen nousun lisäksi vuodelle 2023 tulisi kylmät kelit, rahaa palaa entistäkin enemmän. Säästötoimet ja energiatehokkuuden parantaminen ovatkin avainasioita juuri nyt.

Rakennuskustannusten nousu onneksi hidastunut

Tiukan talouden aikana positiivisen puoleinen asia on se, että Tilastokeskuksen tuorein lukema Rakennuskustannusindeksissä osoittaa rauhoittumisen merkkejä. Elokuussa vuosinousua oli 6,8 %. Se on tietenkin suuri lukema edelleen, mutta suunta on nyt oikea. Toivottavasti kustannus- ja hintalaukka saadaan rauhoittumaan. Muuten myös korjaushankkeiden suunnittelu ja rahoittaminen vaikeutuu entisestään.

Kiinteistöliitto-yhteisö ja osakkuudet

Taloyhtiöt ovat aina jäseniä omassa alueyhdistyksessään. Suomen Kiinteistöliiton muodostavat 23 alueellista yhdistystä ja valtakunnallinen toimialajärjestö Suomen Vuokranantajat ry. Liittoyhteisö edustaa kaikkiaan noin 30 000 taloyhtiötä, joissa asuu yhteensä yli kaksi miljoonaa ihmistä.

Kiinteistöliitto-yhteisöön kuuluvat myös liiton osakkuusyhtiöt Kiinteistömedia Oy, Kiinteistöalan koulutuskeskus Oy, Kiinteistöalan Koulutussäätiö, Talokeskus Yhtiöt Oy, Kiinteistö Oy Anna-Kaleva sekä KTI Kiinteistötieto Oy.

Vaikuttaminen ja viestintä

Yhdistyksen viestinnästä on vastannut viestintäassistentti toiminnanjohtajan ohjauksen mukaisesti.

Sisäinen viestintä

Yhdistys on tiedottanut jäsenilleen ajankohtaisista asioista säännöllisesti sähköisen uutiskirjeen kautta (10 kertaa vuodessa). Uutiskirjeiden avausprosentteja on seurattu jatkuvasti ja ne ovat hyvällä tasolla (keskiarvo 44 %). Suomen Kiinteistölehden yksi vuosikerta sisältyi jäsenmaksuun, ja lisätilausten kustannus oli edelleen hyvin edullinen.

Ulkoinen viestintä

Yhdistyksen omilla avoimilla nettisivuilla ajankohtaisten uutisten julkaisua. Yhdistys on saanut näkyvyyttä vuoden aikana myös medioissa. Sosiaalisessa mediassa yhdistys on ottanut aktiivisemmän roolin loppuvuodesta 2022. Käytettyjä kanavia ja näiden seuraajamääriä on tarkasteltu säännöllisesti. Kanavina ovat olleet Facebook ja LinkedIn.

Facebookin kautta tehtiin koejäsenyyskampanjointia loppuvuodesta 2022, loppuvuoden osalta yhdistykseen liittyminen oli ilmaista.

Jäsenistö

Pohjanmaan Kiinteistöyhdistyksessä oli vuoden 2022 lopussa 628. Yhdistykseen liittyi 10 jäsentä ja erosi 4 vuoden aikana.

Uusjäsenhankintaa tehtiin muun muassa koejäsenyyskampanjan muodossa loppuvuodesta 2022. Loppuvuodesta liittyneiltä taloyhtiöiltä ei veloitettu jäsenmaksua vuonna 2022.

Yhdistyksen jäsenistä 94 % oli asunto-osakeyhtiöitä ja 6 % muita kiinteistöyhtiötä. Jäsenistä 68 % on kerrostaloja, 21 % rivi- tai paritaloja ja 11 % muita. Yhdistyksellä on myös muutama vuokranantajajäsen, jotka ovat henkilöjäseninä yhdistyksessä.

Jäsenpalvelut

Pohjanmaan Kiinteistöyhdistyksen jäsenet saavat maksutonta neuvontapalvelua Suomen Kiinteistöliiton laki-, energia-, korjausrakentamis- sekä talous- ja veroasioissa. Vuonna 2022 palveluihin oltiin yhteydessä 139 kertaa.

Myös toiminnanjohtaja Arto Saarikoski on vuoden aikana antanut neuvontaa jäsenille.

Jäsenkiinteistöjen työsuhdeneuvonnasta vastasi Kiinteistötyönantajat ry, jonka jäsen yhdistys on. Työsuhdeasiat koskivat lähinnä taloyhtiöiden palkkalistoilla olevia talonmiehiä ja siivoojia.

Muut jäsenpalvelut ja erilaiset edut

Tärkeä osa jäsenpalveluita ovat Kiinteistöliiton tarjoamat muut palvelut ja jäsenedut:

1. Jäsenmaksuun sisältyvät kurssit jäsensivuilla:

- HTHJ - Hyväksytty taloyhtiön hallituksen jäsen
- Hallituksen puheenjohtajana taloyhtiössä – HTHJPLUS
- Toiminnantarkastuksen perusteet
- Taloyhtiön pelastussuunnitelma (TaPe).

2. Suomen Kiinteistölehden lisävuosikerrat edullisesti

3. Kiinteistömedia Oy:n 20 % alennus normaalihintaisista kirjoista ja lomakkeista

4. Kiinteistöliiton tarjoamat maksuttomat yhtiökohtaiset nettisivut sekä muut jäsenille neuvotellut alennukset.

Koulutus- sekä muut tilaisuudet

Vuonna 2022 järjestettiin ainoastaan kolme tilaisuutta, joista kaksi oli webinaareja ja yksi läsnätilaisuus. Tilaisuuksiin osallistui yhteensä 160 henkilöä. Kiinteistöiltojen aiheina olivat hissit, käyttövesiputkistot ja viemärit, jätelaki sekä talousarvion laadinta.

Kiinteistöilta 23.3. (webinaari)

29 osallistujaa + 2 puhujaa

Kiinteistöilta 27.4. (webinaari)

53 osallistujaa + 2 puhujaa

Kiinteistöilta 1.12. (läsnätilaisuus)

70 osallistujaa + 4 puhujaa

Kaikki tilaisuudet ja tapahtumat olivat jäsenille maksuttomia.

Yhdistyksen talous

Yhdistyksen talous perustui toimintavuoden aikana vuosikokouksen vahvistamaan talousarvioon. Kaikkia jäsenmaksuja korotettiin 2,0 prosentilla. Taloyhtiöiden jäsenmaksut perustuivat jäsenkiinteistöjen tilavuuteen ja vuokranantajajäsenien huoneistojen lukumäärään. Tuloslaskelma osoittaa 41 360,50 euron ylijäämää.

Henkilökunta & hallinto

Arto Saarikoski

toiminnanjohtaja 1.1. – 23.9.2022

Mervi Ala-Prinkkilä

toiminnanjohtaja 19. – 31.12.2022

Saara Riiki

viestintäassistentti

Yhdistyksen vuosikokous pidettiin 16.6.2022. Kokouksessa käsiteltiin sääntöjen määräämät asiat sekä sääntömuutos koejäsenyyteen liittyen. Hallitus kokoontui toimintavuoden aikana seitsemän kertaa.

Hallitus 1.1. – 16.6.2022

Jukka Kalliola

puheenjohtaja

Juha Hissa

varapuheenjohtaja

Håkan Bodö

Jan-Erik Hinds

Birgit Mäkinen

Yrjö Salomaa

Heidi Similä

Malin Vainio

Ilkka Yliaho

Hallitus 16.6. – 31.12.2022

Juha Hissa

puheenjohtaja

Yrjö Salomaa

varapuheenjohtaja

Håkan Bodö

Jan-Erik Hinds

Jukka Kalliola

Birgit Mäkinen

Heidi Similä

Malin Vainio

Ilkka Yliaho

Hallituksen kokoukset 2022

	24.2.	1.6.	17.6.	31.8.	12.9.	3.11.	21.12.
Juha Hissa	X	X	X	X	X	X	X
Yrjö Salomaa	X	X	X	X	X	X	X
Håkan Bodö	X	X	X	X	X		X
Jan-Erik Hinds	X	X	X	X	X	X	X
Jukka Kalliola	X	X		X	X	X	
Birgit Mäkinen		X	X	X	X	X	X
Heidi Similä		X	X	X	X	X	X
Malin Vainio	X	X	X	X	X	X	X
Ilkka Yliaho		X	X	X	X	X	X

Tilintarkastus

Waasa Numerica Tony Hämäläinen KHT, varatilintarkastaja Waasa Numerica Hans Jåfs KHT.

Edustuksia

Suomen Kiinteistöliiton liittohallitus
Jukka Kalliola

Suomen Kiinteistöliiton vuokratalovaliokunta
Birgit Mäkinen

Suomen Kiinteistöliiton järjestötoimikunta
Arto Saarikoski 1.1. – 23.9.2022
Mervi Ala-Prinkkilä 19. – 31.12.2022

Hallitus kiittää jäsenyhtiötään ja yhteistyökumppaneita yhteistyöstä ja henkilöstöä tuloksellisesta ja asiantuntevasta työskentelystä!

Vaasassa 21.3.2023

Pohjanmaan Kiinteistöyhdistys ry.

hallitus