



POHJANMAAN KIINTEISTÖYHDISTYS RY
ÖSTERBOTTENS FASTIGHETSFÖRENING RF



Toimintakertomus 2023

Sisällys

Toiminnanjohtajan katsaus	3
Hallituksen kertomus yhdistyksen toiminnasta vuodelta 2023	4
Talouskatsaus	4
Kiinteistöliitto-yhteisö ja osakkuudet	4
Vaikuttaminen ja viestintä.....	5
Sisäinen viestintä	5
Ulkoinen viestintä	5
Jäsenistö	6
Jäsenpalvelut	6
Muut jäsenpalvelut ja erilaiset edut.....	6
Koulutus- sekä muut tilaisuudet.....	7
Yhdistyksen talous.....	8
Henkilökunta & hallinto.....	8
Hallitus 1.1. – 3.5.2023	9
Hallitus. 3.5. – 31.12.2023	9
Tilintarkastus	9
Edustuksia.....	10

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 ensimmäinen täysi vuosi minulle toiminnanjohtajana yhdistyksessä. Yleensä todetaan, että ensimmäinen vuosi menee opetellessa tehtävässä kuin tehtävässä. Moni asia oli aluksi uutta, toimintaympäristö alkoi vuoden aikana tulla tutuksi ja työhön löytyä rutiinit. Monia uudistuksia tehtiin työtapoihin ja laitteisiin ja osa näistä alkaa näkyä vasta vuoden 2024 aikana.

Tilaisuuksia järjestettiin jäsenille hurjasti edellisiin vuosiin nähden. Vuoden aikana järjestettiin 18 erilaista tapahtumaa jäsenille, ja tämän lisäksi oli myös Kiinteistöliiton järjestämiä webinaareja tarjolla jäsenille. Suuri ponnistus oli kautta aikain ensimmäisen Pohjanmaan Taloyhtiöpäivän järjestäminen marraskuussa Vaasassa.

Vilkaasta toiminnasta huolimatta yhdistys ei saanut nostettua jäsenmääräänsä vuonna 2023. Eronneita jäseniä tuli yksi enemmän kuin liittyneitä. Eroihin johtaneita syitä emme tarkalleen tiedä, mutta aiempien vuosien vähäinen toiminta ja taloyhtiöiden nousseet kulut voivat olla yksi syy, miksi yhdistyksestä on erottu. Yhdistyksessä oli vuoden 2023 lopussa 625 jäsentä.

Yhdistyksen taloustilanne oli kuitenkin kohtalaisen hyvä vuonna 2023. Yhdistyksen talouteen ei alijäämäinen tulos vaikuttanut toimintaa heikentävästi, koska pääosin jäsenmaksutuottoihin perustuva talous on hyvin vakaalla pohjalla ja taseeseen on vuosien varrella saatu kerättyä hyvä puskuri vaikeampia aikoja varten. Myös sijoitusasunnot tuovat yhdistyksen talouteen turvaa. Hallitus teki myös rahastosijoituksia vuoden 2023 aikana ja niiden arvon muutos on ollut reilusti positiivinen.

Vuonna 2024 tulemme kehittämään toimintaamme vielä entistäkin paremmaksi. Yhteistyötä eri sidosryhmien kanssa lisätään, ja 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.

Näillä terveisillä kohti yhdistyksen 105-vuotisjuhlavuotta!



Mervi Ala-Princkilä
toiminnanjohtaja

Hallituksen kertomus yhdistyksen toiminnasta vuodelta 2023

Talouskatsaus

Kustannukset ja hinnat eivät nousseet enää niin voimakkaasti vuonna 2023. Tilastokeskuksen mukaan Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi (KYKI) nousi kolmannella neljänneksellä 3,6 prosenttia ja asuinkerrostalojen kohdalla 4,8 prosenttia.

Kiinteistöliiton Indeksitalo-vertailussa kustannukset nousivat keskimäärin 2,9 prosenttia vuodesta 2022. Nousu ilman sähköenergiaa oli 7,1 prosenttia (vuonna 2022: 4,7 prosenttia). Kaukolämmön ja rakennuksen kiinteistöverokustannus nousi keskimäärin 9,4 prosenttia, jätehuollon 5,9 prosenttia, ja vesikustannus 4,2 prosenttia. Sen sijaan keskimääräinen tontin kiinteistövero kohosi 0,2 prosenttia, ja kiinteistösähkön vertailukustannus laski 24 prosenttia. Indeksitalo-vertailussa ei ole mukana yksityiset palveluhankinnat, esim. hallinto- ja kiinteistöpalveluiden kustannukset eikä korjaaminen.

Asumisen kulut jatkavat kasvuaan Pohjanmaalla – Keski-Pohjanmaalla kulut laskivat

Pietarsaareissa on maan toiseksi alhaisimmat ja Kokkolassa maan kolmanneksi alhaisemmat asumiskustannukset. Molemmat kaupungit petrasivat sijoitustaan viime vuoteen nähden, jolloin Pietarsaari oli sijalla 5 ja Kokkola sijalla 6. Vertailussa Mustasaari oli vielä vuonna 2022 maan toiseksi edullisin paikka asua, nyt sen sijoitus on tippunut kuudenneksi. Vaasa löytyy halvimpien kaupunkien joukosta sijalta 16. Kempele on edelleen maan edullisin paikka asua Kiinteistöliiton Indeksitalo-selvityksen mukaan.

Vaikka Vaasassa sekä Mustasaareissa kaukolämmön hintaa korotettiin kesän aikana, on se edelleen halvimpien joukossa. Jätehuollon kustannukset nousevat edelleen Vaasassa ja Mustasaareissa, nousua oli nyt lähes 16 prosenttia viime vuoteen nähden. Mustasaareissa monet kulut ovat samoja kuin Vaasassa, suurin ero löytyy tontin kiinteistöverosta sekä vedestä ja jätevedestä, jotka ovat Mustasaareissa huomattavasti edullisempia kuin Vaasassa.

Pietarsaareissa kiinteistökustannuksiin tuli laskua viime vuoteen nähden 3 prosenttia ja Kokkolassa 2 prosenttia. Usealla paikkakunnalla nähtiin jopa kaksinumeroisia korotusprosentteja kiinteistökustannuksissa. Pietarsaaresta löytyy maan edullisin kaukolämpö ja Kokkolasta taas edullisimpiin kuuluva vesimaksu. Molemmat kaupungit myös laskivat jätehuoltomaksuaan, joka on poikkeuksellista, kun verrataan tilannetta esimerkiksi Vaasaan ja Mustasaareen.

Vuoteen 2022 verrattuna kustannusten nousu on ollut melko maltillista Pohjanmaalla, Vaasassa 6 senttiä/m²/kk ja Mustasaareissa 7 senttiä/m²/kk. Mustasaareissa asumiskulut Vaasaan nähden ovat edelleen edullisemmat, eroa on Mustasaaren hyväksi 22 senttiä/m²/kk. Mustasaareissa kallistunut kaukolämpö ja jätehuoltokustannukset tiputtivat kaupungin sijoitusta vuodesta 2022.

Kiinteistökustannukset Pietarsaareissa ovat 2,74 €/m²/kk, Kokkolassa 2,76 €/m²/kk, Mustasaareissa 2,81 €/m²/kk ja Vaasassa 3,03 €/m²/kk. Koko Suomen keskiarvo on 3,23 €/m²/kk.

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 31 000 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

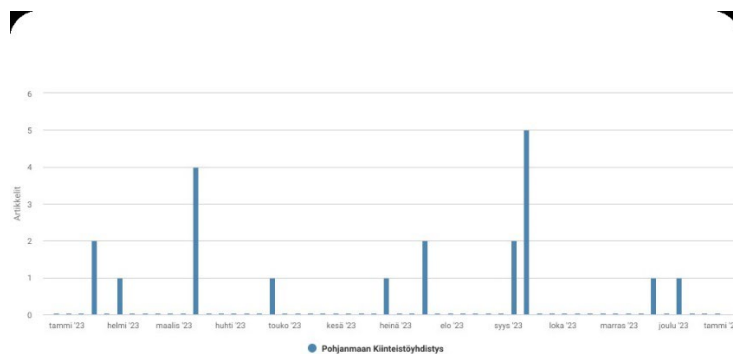
Yhdistyksen viestinnästä on vastannut viestintäassistentti toiminnanjohtajan ohjauksen mukaisesti.

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 40,5 %). 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 eri medioissa. Vuoden 2023 aikana mediaosumia oli 20. Sosiaalisessa mediassa yhdistys on ottanut aktiivisemmän roolin loppuvuodesta 2022 lähtien. Käytettyjä kanavia ja näiden seuraajamääriä on tarkasteltu säännöllisesti. Kanavina ovat olleet Facebook, Instagram ja LinkedIn.



Vaasa hukkuu jätteisiin?

Heinäkun alussa siirtymäajan jälkeen voimaan tullut jätelaki on aiheuttanut täysiä jättestaito Vaasassa ja kaosta taloyhtiöiden pihoissa. Poltettavaa jätettä lakkauttamatta jätteen keräys siirtyi kunnallisen toimijan, Stormossenin, vastuulle mahdollistamaan huonoon ajankohtaan kesälomakauden aikana.

Me Pohjanmaan Kiinteistöyhdistyksessä edustamme noin 500 taloyhtiötä Vaasan ja Mustasaaren alueella. Tiedotuskanavana ahueen taloyhtiöille olemme iso toimija. Emme kuitenkaan juriikan saaneet tietoa Stormossenin suunnalta taloyhtiöihin piin jettäväläsi, mikä isännöitsijät ja taloyhtiön hallituksille suunnatuissa tilaisuuksissamme astaa käytiin läpi kevään aikana.

Siirtymäaika uuteen keräysmalliin on ollut pitkä. Vaasassa on ollut ongelmia saada keräystietoja aiemmilla toimituksilla, missä jättestaito sijaitsevat ja mikä on ollut niiden tyhjensävälli. Stormossen onkin tämän vuoksi määränneet tiettyä tyhjensävälli eri jätelajeille. Aistat ovat kuitenkin täyttyneet ja



Heinäkun alussa voimaan tullut uusi jätelaki on aiheuttanut täysiä jättestaito Vaasassa ja kaosta taloyhtiöiden pihoissa. Kirjoittajan mukaan aistat ovat täyttyneet, kun niitä ei ole tyhjätty entiseen totuttuun rytmiin.

niitä ei ole tyhjätty totuttuun rytmiin. Tästä on tullut lisääntyä isännöitsijöille ja kiinteistöhuoltoille,

kun asiakkaiden viestejä on tulvunut ja niitä on välitetty Stormossenille.

Jättestaitot ovat olleet hukassa keräilyä ja lukollisten jätteen avaimien hallinnoinnissa on ollut ongelmia. Tästä isännöitsijät ja Stormossen ovat käyneet keskustelua, joka vastaa mistäkin ja saako taloyhtiöille tulla kuluja avaimien asennuksista.

Samoin aikoihin alkoi myös jätteen erilliskeräys pienemmissä taloyhtiöissä. Taloyhtiöihin pihoihin on jätetty jättestaito miten satuu ja ilman tarroituksia. Uusia jättestaitoia on jätetty myös pihoihin, joissa niitä ei tarvita. Ollakin hyvä tarkastaa, ovatko aistat paatuvallisesti ajotettuina ja niitä on oika määrä.

Näissä kiinteistöissä, joilla kartongin ja muovin erilliskeräys on kesän aikana alkunut uutena toimintona, kannattaa myös poltettavan jätteen noutovälit tarkistaa, jotta vajaista aistioista ei aiheudu turhia kuluja.

Kokemuksissa taloyhtiöiden kannattaa tarkastaa kaikkien jätelaatujen aistioiden noutovälit ja

täyttötäaset, koska monet noutovälit ovat hyvinkin vanhoja ja kustannustehokkuus on voinut kadota aikojen saatossa.

Taloyhtiöiden olisi hyvä huomioida, että vanhojen noutovälityksien huoltaminen Stormossenille on suositeltavaa pakkausjätteen osalta isännöitsijän tai hallituksen puheenjohtajan toimesta (kartonki, muovi, lasi ja metalli), jotta turhista ylipursuamisista vältetään ja vanhat toimivat noutovälit saadaan ajotetuille samalla kun lokaturkin saadaan vastaamaan jättekertymiä. Stormossen on luvannut hoitaa tyhjyydet nopeasti, kun asiasta beilä ilmoitaa.

Asukkailla olisi esimerkiksi hyvä myös avata Vaasan seudun jätelaatukannan toimesta, mikä jätteenhoidossa toimintaan nyt näin. Jätteenhoidon olisi hyvä ratkaista eri toimijoiden kanssa yhteistyössä. Kaikkien intresseissä kun on saada jättestaitat rullamaan aiheellamme.

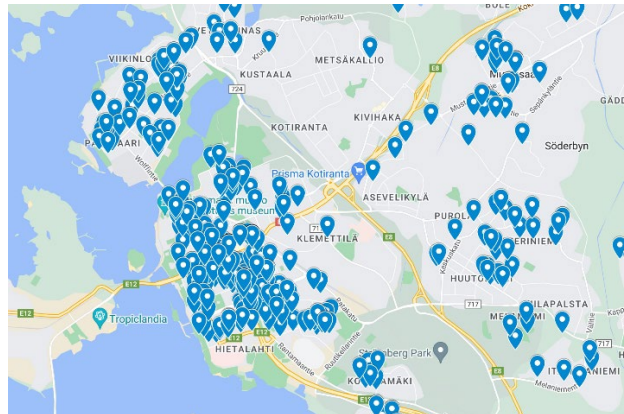
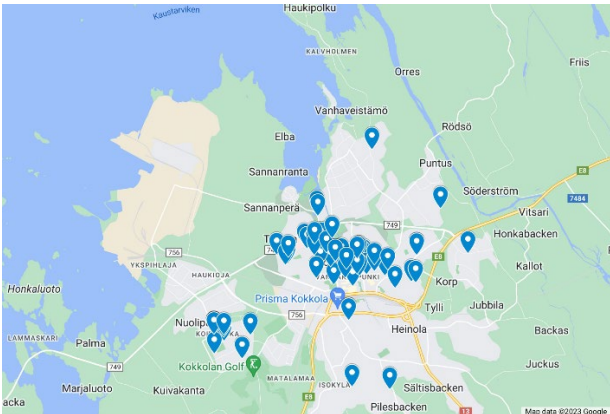
Mervi Ala-Prinkkilä
toiminnanjohtaja
Pohjanmaan Kiinteistöyhdistys

Jäsenistö

Pohjanmaan Kiinteistöyhdistyksessä oli vuoden 2023 lopussa 625. Yhdistykseen liittyi 14 jäsentä ja erosi 15 vuoden aikana. Valitettavasti jäsenmäärässä oli laskua toivotun nousun sijaan.

Jäsenhankintaa tehtiin muun muassa koejäsenyyskampanjan muodossa loppuvuodesta 2023. Kampanjan aikana yhdistykseen liittyi viisi uutta jäsentä. Loppuvuodesta liittyneiltä taloyhtiöiltä ei veloitettu jäsenmaksua vuonna 2023.

Yhdistyksen jäsenistä 94 % oli asunto-osakeyhtiöitä ja 6 % muita kiinteistöyhtiöitä. 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. Myös yhdistyksen toimisto neuvoo jäseniä. Vuonna 2023 palveluihin oltiin yhteydessä 176 kertaa.

Jäsenkiinteistöjen työsuhdeneuvonnasta vastasi Kiinteistöyönantajat 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
- Isännöinnin ostaminen (uusi kurssi)
- 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.

Jäsenille on tarjottu myös paikallisia etuja Pohjanmaan Energiatodistusexpertin, Bauer Solutionin ja Pohjanmaan Pelastusalan Liiton kautta.

Koulutus- sekä muut tilaisuudet

Vuonna 2023 järjestettiin tai olimme mukana järjestämässä 18:a erilaista tilaisuutta, joista 4 oli webinaareja ja 14 läsnätilaisuus. Tilaisuuksiin osallistui yhteensä 472 henkilöä.

2.2.	Isännöitsijöiden aamukahvit	23
23.2.	Energiansäästöilta	55
21.3.	Sisäilmawebinaari	28
23.3.	Eduskuntavaalipaneeli Seinäjoki	20
3.4.	72 H varautumiswebinaari	18
12.4.	Energiayhteisötwebinaari	26
14.4.	Toimittaja-aamiainen	1
14.4.	Isännöitsijälounas	22
20.4.	Matka Taloyhtiö2022-tapahtumaan	4
3.5.	Vuosikokous	11
15.5.	Kiinteistöilta	30
24.5.	Kaikki irti jäsenyydestä -webinaari	23
14.9.	Isännöinnin ostaminen	24
3.10.	Ajankohtaista kiinteistöjuridiikasta Kokkola	13
3.10.	Kiinteistöilta Pietarsaari	24
25.10.	Talousarvioilta	37
9.11.	Pohjanmaan Taloyhtiöpäivä 2023	100
4.12.	Avoimet ovet yhdistyksen toimistolla	13
	YHTEENSÄ	472

Kaikki tilaisuudet ja tapahtumat olivat jäsenille maksuttomia.

Yhdistyksen toimisto osallistui myös OP-Kotien asiakasiltaan Kokkolassa 6.2. omalla osastolla.

Toiminnanjohtaja osallistui 23.3. Seinäjoella järjestettyyn Eduskuntavaalipaneeliin paneelin vetäjänä suunnitellun vetäjän ollessa estynyt. Tapahtuma järjestettiin yhteistyössä Kiinteistöliitto Etelä-Pohjanmaan, Pohjanmaan Kiinteistöyhdistyksen ja Suomen Vuokranantajien kanssa. Vaasasta suunniteltiin bussikuljetusta paneeliin, mutta lähtijöitä ei ollut.

3.10. järjestettiin yhteistyössä Finlands Svenska Fastighetsföreningin ja Suomen Vuokranantajien kanssa ruotsinkielinen Kiinteistöilta Pietarsaaressa.

Vuoden 2023 aikana toiminnanjohtaja kutsuttiin myös esitelmöimään Suomen Vuokranantajien ja Vaasan kansalliset seniorit ry:n tilaisuuksiin. Toiminnanjohtaja on myös käynyt tapaamassa isännöintitoimistojen henkilökuntaa vuoden aikana.



9.11. järjestettiin kautta aikain ensimmäinen Pohjanmaan Taloyhtiöpäivä 2023 Wasa Innovation Centerissä. Tapahtumassa oli yhteensä 100 kävijää, mukana oli 23 yritystä ja yhteisöä näytteilleasettajana ja luennoitsijana. Tapahtumassa palkittiin myös alueen vuoden taloyhtiöpuheenjohtaja ja taloyhtiöteko. Puheenjohtajana palkittiin hallituksen puheenjohtaja Kari Tuovinen Asunto Oy Amiraalista ja taloyhtiöteko palkinnot nappasivat hallituksen puheenjohtaja Kimmo Koivisto ja isännöitsijä Atte Uola Asunto-osakeyhtiö Pankkiporsaasta.



Yhdistyksen talous

Yhdistyksen talous perustui toimintavuoden aikana vuosikokouksen vahvistamaan talousarvioon. Jäsenmaksuja ei korotettu vuonna 2023. Taloyhtiöiden jäsenmaksut perustuivat jäsenkiinteistöjen tilavuuteen ja vuokranantajajäsenien huoneistojen lukumäärään.

Hallitus päätti sijoittaa vuoden 2023 aikana yhdistyksen tilillä olleita varoja 100 000 euroa maltillisiin rahastoihin hallituksen laatiman yhdistyksen uudistetun sijoitusstrategian (ei vielä vahvistettu vuosikokouksessa) mukaisesti.

Tuloslaskelma osoittaa 11 412,97 euron alijäämää. Alijäämän syynä on arvioidun jäsenmaksutuottojen toteutumattomuus. Toiminnan lisääntyminen aiemmista vuosista ja markkinoinnin lisääminen näkyi kulujen kasvuna. Varsinaisen toiminnan kulut jäivät alle budjetoidun, mutta tuotoissa jäätiin odotetusta. Toiminnanjohtaja on jo tehnyt kulujen karsintaa vuoden 2023 aikana, ja niiden tulokset näkyvät osittain vasta vuoden 2024 puolella.

Henkilökunta & hallinto

Mervi Ala-Prinkkilä

toiminnanjohtaja

Saara Riiki

viestintäassistentti (osa-aikainen)

Yhdistyksen vuosikokous pidettiin 3.5.2023. Kokouksessa käsiteltiin sääntöjen määräämät asiat. Hallitus kokoontui toimintavuoden aikana kahdeksan kertaa.



Pohjanmaan Kiinteistöyhdistys ry:n hallitus: Håkan Bodö, Jukka Kalliola, Jukka Peltola, Yrjö Salomaa (vpj.), Jan-Erik Hinds, Ilkka Yliaho, Juha Hissa (pj.), Heidi Similä, Birgit Mäkinen ja Malin Vainio.

Hallitus 1.1. – 3.5.2023

Juha Hissa

puheenjohtaja

Yrjö Salomaa

varapuheenjohtaja

Håkan Bodö

Jan-Erik Hinds

Jukka Kalliola

Birgit Mäkinen

Heidi Similä

Malin Vainio

Ilkka Yliaho

Hallitus. 3.5. – 31.12.2023

Juha Hissa

puheenjohtaja

Yrjö Salomaa

varapuheenjohtaja

Håkan Bodö

Jan-Erik Hinds

Jukka Kalliola

Birgit Mäkinen

Jukka Peltola

Heidi Similä

Malin Vainio

Ilkka Yliaho

Hallituksen kokoukset 2023

	3.2.2023	8.3.2023	21.3.2023	12.4.2023	24.5.2023	10.8.2023	26.10.2023	12.12.2023
Juha Hissa	X	X	X	X	X	X	X	X
Yrjö Salomaa	X	X	X	X	X	X	X	X
Håkan Bodö	X	X	X	X	X	X	X	X
Jan-Erik Hinds	X	X	X	X	X	X	X	X
Jukka Kalliola	X	X	X	X	X	X	X	X
Birgit Mäkinen	X	X		X	X	X	X	X
Jukka Peltola					X	X	X	X
Heidi Similä	X	X	X	X		X	X	
Ilkka Yliaho	X	X	X	X	X	X	X	X
Malin Vainio	X	X	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 vuokratulovaliokunta
Birgit Mäkinen

Suomen Kiinteistöliiton järjestötoimikunta
Mervi Ala-Prinkkilä

Hallitus kiittää jäsenyhtiöitään ja yhteistyökumppaneitaan yhteistyöstä ja henkilöstöä hyvästä ja asiantuntevasta työskentelystä vuonna 2023!

Vaasassa 23.2.2024

Pohjanmaan Kiinteistöyhdistys ry.
hallitus

