



KIINTEISTÖLIITTO
Etelä-Pohjanmaa



Vuosikertomus 2023



Sisällys

Yleistä	2
Yhdistystoiminta	2
Jäsenpalvelut	3
Jäsenet ja toimielimet.....	5
Yhdistyksen talous	7

Yleistä

Kustannusten ja korkojen nousu sekä sodan aiheuttama epävarmuus hyydyttivät talouden vauhtia niin kotimaassa kuin euroalueellakin. Tämä kaikki näkyi myös poikkeuksellisen nopeana asumiskustannusten nousuna.

Edellisvuonna alkanut korkojen nousu jatkui vuoden lopulle saakka. Yleinen lainojen viitekorko, 12 kuukauden euribor ylitti kesä-marraskuun aikana jo 4 prosentin rajan. Kiinteistöliiton talous- ja rahoituskyselyn mukaan taloyhtiöt olivat selvinneet korkojen nopeasta noususta toistaiseksi pienin ongelmin.

Voimakas inflaatio alkoi taittua loppukeväällä, mutta vuoden keskimääräiseksi inflaatioksi mitattiin 6,2 prosenttia. Kiinteistöliiton Indeksitalo-selvityksen mukaan kuntakohtaiset kiinteistökustannukset nousivat vuonna 2023 tuntuvasti, ja nousu oli aiempaa laaja-alaisempaa. Kustannusnousua oli kaikissa muissa vertailuerissä paitsi kiinteistösähkössä, jonka vertailulukema laski edellisvuotisen kaksinkertaistumisen jälkeen. Hoitovastikkeita jouduttiinkin nostamaan suurimmassa osassa taloyhtiöitä.

Korjausrakentaminen väheni edelliseen vuoteen verrattuna. Hintojen ja kustannusten sekä korkojen nousu ja heikentyneet työmarkkinat supistivat kulutuskysyntää, ja myös kotitalouksien asuntokauppaa ja remontointiaktiiviteettia.

Tilastokeskuksen mukaan vuonna 2023 vanhojen osakeasuntojen hinnat laskivat kaikissa maakuntakeskuksissa vuoden takaisesta. Seinäjoella hintojen lasku oli maakuntakeskusten maltillisinta, kun vanhojen kerrostaloasuntojen hintojen vuosimuutos laski vain 2,3 %.

Kiinteistöverotukseen säädettiin muutos, jossa maapohjan kiinteistövero eriytettiin yleisestä kiinteistöverosta. Samalla maapohjan kiinteistöveron alarajaa nostettiin. Etelä-Pohjanmaalla Seinäjokea ja Ähtäriä lukuun ottamatta kaikki muut kunnat joutuivat nostamaan yleisen kiinteistöveron maapohjan veroprosenttejaan.

Asunto-osakeyhtiöiden osakeluetteloiden siirtäminen Maanmittauslaitoksen ylläpitämään huoneistotietojärjestelmään vauhdittui keväällä. Vuoden loppuun mennessä Etelä-Pohjanmaan asunto-osakeyhtiöistä 94 prosenttia oli siirretty sähköiseen järjestelmään.

Osakkeenomistajien sähköisten omistajamerkintöjen hakeminen ja paperisista osakekirjoista luopuminen ruuhkautti Maanmittauslaitoksen palvelua vuoden lopulla.

Isännöintiliitto, Isännöinnin Auktorisointi ISA ja Kiinteistöliitto hyväksyivät isännöintialalle uudet eettiset ohjeet. Helmikuun alusta voimaan tulleisiin ohjeisiin ja niihin liittyvään valvonta- ja kurinpitomenettelyyn ovat sitoutuneet Isännöintiliiton jäsenet sekä ISA-auktoisoidut isännöintiyritykset ja isännöitsijät. Valvontatehtävä siirtyi vuoden vaihteessa uudelle, Keskuskauppakamarin yhteydessä toimivalle Isännöinnin eettiselle neuvostolle.

Maaliskuussa tuli voimaan muutoksia asunto-osakeyhtiölakiin. Uudet säännökset mahdollistavat osakkeenomistajan muutostyöoikeuden myös yhtiön tiloissa, kun kyse on esteettömyyttä parantavista toimenpiteistä. Lakimuutos helpotti myös yhtiön päätöksentekoa hankkeissa, joissa parannetaan asumisen kestävyyttä.

Yhdistystoiminta

Kiinteistöliitto Etelä-Pohjanmaa ry on vuonna 1978 perustettu kiinteistöyhdistys, jonka jäseniä ovat eteläpohjalaiset asunto- ja kiinteistöosakeyhtiömuotoiset rivi- ja kerrostalot. Yhtiömuotonsa mukaisesti jäsentaloyhtiöt ovat pääasiassa asuinkiinteistöjä.

Kiinteistöliitto Etelä-Pohjanmaa ry ja 22 muuta alueellista kiinteistöyhdistystä ovat järjestäytyneet valtakunnalliseen keskusjärjestöön, Suomen Kiinteistöliittoon. Alueelliset jäsenyhdistykset tuottavat yhdessä keskusjärjestön kanssa palveluita jäsenistölleen. Tärkeimpiä palveluita ovat

asiantuntija-, viestintä ja koulutuspalvelut. Kiinteistöliitto Etelä-Pohjanmaa on vuodesta 2005 saakka tehnyt alueellista yhteistyötä Kiinteistöliitto Pirkanmaan kanssa. Yhteistyösopimuksen perusteella Kiinteistöliitto Pirkanmaan toimisto tuottaa Etelä-Pohjanmaan hallinto- ja jäsenpalvelut.

Operatiivisessa toiminnassa hyödynnettiin keskusjärjestön ylläpitämiä järjestelmiä, jonka ansiosta kiinteistöyhdistysten palvelut ovat tasalaausaisia ja myös eri alueilla hyödynnettävissä. Kiinteistöliitto Etelä-Pohjanmaa tiivisti vuoden kuluessa yhteistyötään erityisesti Pohjanmaan Kiinteistöyhdistykseen.

Kiinteistöyhdistyksen jäsenmäärä kasvoi 5,5 prosentilla toimintavuoden aikana. Toimintavuonna, kuten aikaisempinakin vuosina jäsenkiinteistöjen eroamiset ovat olleet hyvin satunnaisia. Edellä mainittu kehitys kertoo siitä, että kiinteistöyhdistys tuottaa tarpeellisia palveluita ja jäsenmaksujen taso on kohtuullinen. Jäsenmaksut pysyivät toimintavuoden aikana samalla tasolla, jolle ne vahvistettiin vuonna 2014.

Edellisenä toimintavuonna todettiin kiinteistöyhdistyksen toimintastrategian olevan uudistamisen tarpeessa. Kiinteistöyhdistyksen hallitus nimesi työryhmän valmistelemaan strategiapäivitystä. Päivitystyöhön osallistuivat hallituksen jäsenet ja kaikki toimihenkilöt. Maaliskuussa pidetty Kiinteistöliitto Etelä-Pohjanmaan vuosikokous vahvisti hallituksen esittämän toimintastrategian vuosille 2023 – 2027.

Jäsenpalvelut

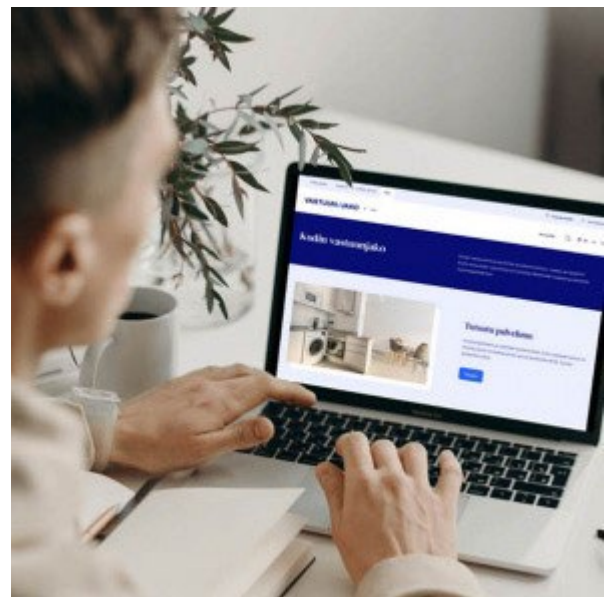
Neuvontapalvelut

Kiinteistöliitto Pirkanmaan toimistolta jäsenille tarjottiin neuvontaa laki-, hallinto-, talous- ja korjausteknisiin kysymyksiin. Keskusjärjestö Kiinteistöliitosta jäsenet saivat lakineuvontapalveluiden lisäksi talous- ja veroneuvontaa, energianeuvontaa sekä korjaus- ja teknistä neuvontaa. Jäsensivuilla usein kysytyissä kysymyksissä palvelivat myös Lakihelpi ja automaattinen Lakibotti.

Vuonna 2023 neuvontapuheluiden määrä kasvoi 5 % edellisvuodesta. Puolet puheluista hoidettiin Pirkanmaan toimistolta ja puolet Kiinteistöliitosta.

Yhteydenotoissa neuvontapalveluiden keskeisiksi aiheiksi nousivat sähköautojen latausinfra rakentaminen ja huoneistojen hallintaanottomenettely. Osakeluetteloiden siirtäminen huoneistotietojärjestelmään aiheutti myös neuvontatarvetta. Neuvonnan kestoaiheina selviteltiin edelleen korjaus- ja kunnossapitovastuukysymyksiä ja märkätila- ja kosteusvauriokorjauksia.

Tyypillisiä ongelmatilanteita avattiin myös kiinteistöyhdistyksen ja Kiinteistöliiton kotisivujen blogikirjoituksissa sekä jäsensivuilla, jossa julkaistiin useita oppaita, ohjeistuksia, suosituksia, laskureita ja videoita.



Viestintä

Sähköinen uutiskirje oli ajankohtaisen jäsenviestinnän tärkein väline. Uutiskirje välitti taloyhtiöiden johdolle taloyhtiöitä koskevista säännösmuutoksista, julkaisuista, tutkimustuloksista, koulutustapahtumista ja kiinteistöalan järjestötoiminnasta. Uutiskirje julkaistiin toimintavuoden aikana 12 kertaa ja sen jakelu laajeni 8 prosentilla toimintavuoden aikana.

Printtivistinnän palveluina jäsenet saivat taloyhtiöiden puheenjohtajille postitetun

Kiinteistömedia Oy:n julkaiseman valtakunnallisen Suomen Kiinteistölehdessä (10 numeroa/vuosi) sekä Kiinteistöliitto Pirkanmaan julkaiseman Pirkanmaan Kiinteistöviestin (4 numeroa). Kiinteistöviesti -lehden jakelu ulottui myös jäsenkiinteistöjen isännöitsijöille. Molemmat printtilehdet julkaistiin myös sähköisinä näköislehtinä.



Yhteisöviestinnän kanavista otettiin Facebookin lisäksi käyttöön Instagram, joiden välityksellä viestittiin tapahtumista ja jäsenpalveluista.

Kiinteistöyhdistyksen kotisivujen kävijämäärä kasvoi selvästi edellisvuodesta. Kotisivustolla julkaistiin ajankohtaisuuksien lisäksi tapahtumatietoja ja blogikirjoituksia.

Jäsenkiinteistöjen käytävissä oli myös asukasviestintää, tiedonkulkua ja tiedon saatavuutta tukeva Taloyhtiösivut -palvelu. Kiinteistöliiton ylläpitämä palvelu mahdollisti jäsenyyteen sisältyvän valmiin kotisivualustan taloyhtiöiden asukkaille, osakkaille ja hallituksille.

Mediayhteistyötä tiivistettiin Pohjanmaan Kiinteistöyhdistyksen kanssa. Vuoden aikana kiinteistöyhdistys sai läpi mediaosumia tiedotteistaan ja mielipidekirjoituksistaan. Näiden lisäksi maakuntalehdessä julkaistiin kutsuja avoimiin koulutustapahtumiin.

Koulutustoiminta

Taloyhtiöille oli tarjolla koulutusta monessa muodossa, lähitapahtumina, webinaareina ja

verkkokoulutuksena. Lähikoulutustapahtumia pidettiin Seinäjoella ja Kurikassa. Omien koulutuswebinaarien lisäksi jäsenille oli tarjolla 24 Suomen Kiinteistöliiton tuottamaa ja yksi Kiinteistöliitto Uusimaan tuottama webinaari. Näiden webinaarien aiheina oli mm. Muuttunut yhtiökokoussääntely ja etäosallistuminen, Isännöinnin ostaminen, Huoneistotietojärjestelmään siirtyminen, Kunnossapitovastuut, Tilinpäätöksen tulkinta ja toiminnantarkastus, Avainturvallisuus, Hallitustyöskentely, Sähköautojen latauspisteet taloyhtiössä, Taloyhtiön rahoitus ja talouden hallinta, Esteettömyys taloyhtiössä sekä Energiayhteisöt.

Useista koulutuksista tehtiin myös tallenne jäsensivuille. Myös tapahtumien luentomateriaalit julkaistiin jäsensivulla.



Kiinteistöliitto Etelä-Pohjanmaa ry:n järjestämät jäsentilaisuudet 2023:

Webinaarit:

22.02. Perusteet huoneiston ottamiselle yhtiön hallintaan

22.11. Talousarvio 2024

Lähitapahtumat:

24.01. Isännöintipalveluiden ilta, Seinäjoki

04.05. Hallituksen iltakoulu – pienen taloyhtiön erityispiirteet, Kurikka

26.09. Ajankohtaista kiinteistöjuridiikasta – katsaus ammatti-isännöitsijöille, Seinäjoki

26.09. Kunnossapitovastuut haltuun, Seinäjoki

14.11. Sähköautojen latausratkaisuilta, Seinäjoki

Muut tapahtumat:

09.11. Pohjanmaan Taloyhtiöpäivään (bussimatka), Vaasa

Jäsenten käytettävissä olivat lisäksi taloyhtiöiden hallituksille ja toiminnantarkastajille suunnatut verkkokurssit:

- HTHJ - Hyväksytyt taloyhtiön hallituksen jäsen
- Hallituksen puheenjohtajana taloyhtiössä – HTHJ PLUS
- Toiminnantarkastuksen perusteet
- Taloyhtiön pelastussuunnitelma
- Isännöinnin ostaminen

Vaikuttaminen

Valtakunnallisesta ja EU-alueen edunvalvonnasta vastasi Suomen Kiinteistöliitto. Kiinteistöliitto Etelä-Pohjanmaa puolestaan huolehti alueellisesta vaikuttamisesta.

Vuoden alussa isännöintitoimistot käynnistivät asunto-osakeyhtiöiden osakeluetteloiden massasiirrot sähköiseen huoneistotietojärjestelmään. Kiinteistöliitto Etelä-Pohjanmaa kannusti toimialueensa taloyhtiöitä tekemään siirtoja määräajassa.

Kallistuneen sähkön johdosta lisääntyneeseen tulisijojen käyttöön liittyen Kiinteistöyhdistys julkaisi alkuvuodesta tiedotteen puun polttamisen paloturvallisuudesta.

Edellisenä vuonna alkanut asumiskustannusten nousu kiihtyi vuonna 2023. Kustannuksia nostivat erityisesti energian hinnan ja korkotason nousu. Kiinteistöliitto Etelä-Pohjanmaa julkaisi syksyn Indeksitalo 2023 -vertailussa kustannustietoja Seinäjoen osalta. Kahden vuoden aikana Seinäjoki on valtakunnallisessa asumiskustannusvertailussa menettänyt sijoituksensa vertailun edullisimpien kuntien

joukossa. Suurin syy tähän on ollut kaukolämpöenergian hinnan nousu.

Kiinteistöliitto Etelä-Pohjanmaa, Pohjanmaan Kiinteistöyhdistys ja Suomen Vuokranantajat järjestivät 22.3. yhteistyössä Eduskuntavaalipaneelin. Vaalipaneelissa ehdokkailta kysyttiin kantaa ja näkemyksiä mm. asumisen kustannuksiin ja tukiin, energiaratkaisuihin, ilmastonmuutoksen hillitsemiseen sekä arjen asumiseen.



Toiminta työmarkkinajärjestönä

Kiinteistöliitto Etelä-Pohjanmaa ry on valtakunnallisen Kiinteistötyönantajat ry:n jäsen. Työnantajina toimivat kiinteistöyhdistyksen jäsenkiinteistöt olivat tätä kautta kiinteistöalan järjestäytyneitä työnantajia saaden mm. työoikeudellista neuvontaa. Kiinteistöalan toimihenkilöille ja työntekijöille solmittiin keväällä uudet kaksivuotiset työehtosopimukset.

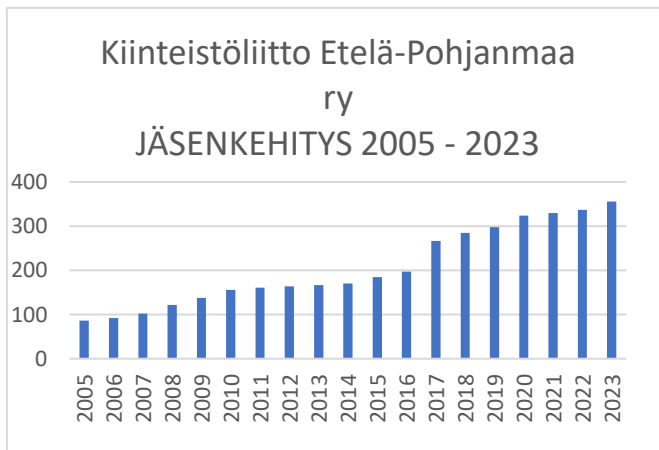
Muu toiminta

Kiinteistöliitto Etelä-Pohjanmaa toimi kampanjakumppanina edellisenä syksynä käynnistyneessä valtakunnallisessa Astetta alemmas -kampanjassa jakaen taloyhtiöille energiansäästötietoutta viestinnässään ja kotisivustollaan.

Jäsenet ja toimielimet

Jäsenet

Kiinteistöyhdistyksen jäsenmäärän kasvoi toimintavuoden aikana nettomääräisesti 5,6 prosentilla. Vuoden lopussa kiinteistöyhdistyksellä oli 356 jäsentä.



Yhdistyksen kokous

Kiinteistöyhdistyksen sääntömääräinen vuosikokous pidettiin Seinäjoella 21.3.2023. Sääntömääräisten asioiden lisäksi vuosikokous vahvisti kiinteistöyhdistykselle toimintastrategian vuosille 2023 – 2027.

Hallitus

Kiinteistöliitto Etelä-Pohjanmaan hallituksen kokoonpano 2023:

Puheenjohtaja
Vesa Mäkelä, Seinäjoki

Varapuheenjohtaja
Arto Ylitalo, Lapua

Jäsenet
Aro-Panula Liisa, Seinäjoki
Noora Kangastupa, Ilmajoki
Erkki Kaukonen, Seinäjoki
Riitta Kulju, Alavus
Timo Mäki, Seinäjoki
Harri Ojala, Seinäjoki
Hannu Ristaniemi, Kauhava
Iina Åman, Seinäjoki

Hallitus kokoontui toimintavuoden aikana viisi kertaa. Hallituksen nimeämään strategiaa valmistelemaan työryhmään kuuluivat puheenjohtaja Vesa Mäkelä, hallituksen jäsen Noora Kangastupa sekä toiminnanjohtaja Jorma Koutonen.



Toiminnanjohtaja ja toimihenkilöt

Kiinteistöyhdistyksen operatiivista toimintaa hoidettiin Kiinteistöliitto Pirkanmaan toimistolta, jossa jäseniä palveli seuraava henkilökunta:

Toiminnanjohtaja Jorma Koutonen
- toiminnan johtaminen, neuvonta, vaikuttaminen
Järjestöassistentti Kaisla Myllymäki
- jäsenrekisteri, viestintä, maksuliikenne
Neuvontainsinööri Kaisa Kettunen
- neuvonta, tekninen neuvonta, vaikuttaminen
Lakimies Johanna Räikkä
- juridinen neuvonta, lausunnot, vaikuttaminen
Lakimies Katja Lauronen
- juridinen neuvonta, lausunnot (määräaikainen)



Tilintarkastus

Yhdistyksen vuosikokouksen valitsemana tilintarkastajana toimi Jani Leppälä, HT Laskentaverstas Oy:stä ja varatarkastajana Tommi Murto, HT Oy SK-Reviisorit Ab:sta.

Kiinteistöalan luottamustoimet

Yhdistyksen toiminnanjohtaja Jorma Koutonen toimi Kiinteistöliiton järjestötoimikunnan, Kiinteistömedia Oy:n hallituksen sekä ISA ry:n Auktorisointitoimikunnan jäsenenä. Hallituksen jäsen Timo Mäki toimi Suomen Kiinteistöliiton korjausrakentamistoimikunnan jäsenenä.

Yhdistyksen talous

Kiinteistöyhdistyksen toiminta perustuu kokonaan jäsenmaksuista saataviin tuottoihin. Toimintavuodelle vahvistettu talousarvio toteutui suunnitellusti ja nopeutuneesta kulukehityksestä huolimatta järjestötoiminnan kaikki kulut pystyttiin kattamaan jäsenmaksutuotoilla. Kiinteistöyhdistyksen maksuvalmius oli koko ajan hyvä. Tilinpäätökseen tehtiin pieni sijoitusomaisuuden alaskirjaus. Toimintavuoden 2023 tilinpäätös osoittaa ylijäämää 2.087,41 euroa. Taloudellinen asema käy tarkemmin ilmi tilinpäätöksestä.





KIINTEISTÖLIITTO
Etelä-Pohjanmaa

Kiinteistöliitto Etelä-Pohjanmaa ry | (03) 31250200 | etela-pohjanmaa.kiinteistoliitto.fi