



KIINTEISTÖLIITTO
Uusimaa



VUOSIKERTOMUS

2021



Sisällysluettelo

Toiminnanjohtajan katsaus	3
Talouskatsaus	4
Kiinteistöliitto-yhteisö ja osakkuudet	6
Vaikuttaminen ja viestintä	7
Jäsenistö	8
Koulutus- sekä muut tilaisuudet	9
Jäsenpalvelut	11
Yhteistoiminta ja edustukset	14
Yhdistyksen talous	15
Tuloslaskelma	16
Tase	17
Henkilökunta	18
Hallinto	18

Toiminnanjohtajan katsaus

Kiinteistöliitto Uusimaa ry on 17 kunnan alueella toimivan, neljän kiinteistöyhdistyksen palvelukeskus. Uudenmaan omille jäsenille tuotettujen palvelujen lisäksi Porvoon Kiinteistöyhdistys, Hyvinkään - Riihimäen - Mäntsälän Kiinteistöyhdistys ja Finlands Svenska Fastighetsförening hankkivat jäsenpalvelunsa Annankadun toimistolta.

Kiinteistöliitto Uusimaan hallinnoimien yhdistysten kokonaisjäsenmäärä vuoden 2021 lopussa oli 12 322. Yhteensä uusia jäseniä liittyi 405, josta Kiinteistöliitto Uusimaan osuus oli 367 jäsentä.

Jäsenmäärän kasvu jatkui tasaisena ja lähes tavoitteen suuruisena. Jäsenmäärän kasvu edellyttää myös palveluresurssien kasvattamista, jotta myös jäsenyytäisyys pysyy korkealla. Tämän vuoksi jatkuva tasainen kasvu on todettu yhdistyksen toimintaan hyvin sopivaksi pitkän aikavälin tavoitteeksi.

Vuonna 2021 järjestettiin yhteensä 17 tilaisuutta ja tapahtumaa. Koronaepidemian vuoksi valtaosa vuoden tilaisuuksista jouduttiin järjestämään etäyhteyksillä. Yhdistys on valinnut webinaarien tuottamistavaksi yhteistyön kaupallisen kumppanin kanssa. Tällä on pyritty varmistamaan jäsenille hyvälaatuiset ja myös talenteina katsottavat koulutukset.

Jäsenille järjestettyjen tilaisuuksien palautekeskiarvo asteikolla 1-5 oli 4,3. Suosituimpia aiheita olivat sähköautojen latauspisteet taloyhtiössä sekä korjaus- ja kunnossapidon vastuunjakoihin liittyvät tilaisuudet. Korona vaikutti merkittävästi myös toimiston henkilöstön tekemiseen, kun käytännössä koko vuosi tehtiin töitä etänä. Yhdistyksen talouteen korona ei juuri vaikuttanut, koska pääosin jäsenmaksutuottoihin perustuva talous on hyvin vakaalla pohjalla ja taseeseen on vuosien varrella saatu kerättyä hyvä puskuri vaikeampiakin aikoja varten.

Yhdistyksen kokous 28.9.2021 kumosi vaaliohjesäännön ja edellytti uuden ohjesäännön valmistelua yhdistyksen ylimääräiseen kokoukseen.



Vuonna 2022 tulemme kehittämään toimintaamme erityisesti jäsenkyselyissä, yleisessä näkyvyydessä, jäsenviestinnässä ja koulutuspalveluissa. Isännöintipalvelujen laatu ja siihen liittyvä jäsenistön koulutus eri tavoin, on myös keskeinen teema toimintavuodelle. Yhdistys pyrkii henkilöstön kouluttautumisen osalta jatkuvaan kehittymiseen, jotta jäsenpalveluiden laatu saadaan pidettyä korkealla tasolla.

Koko 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.

Mika Heikkilä, toiminnanjohtaja

Hallituksen kertomus yhdistyksen toiminnasta vuodelta 2021

Talouskatsaus

Suomen talous pääsi hyvään kasvuun – rakentaminen tärkeänä moottorina

Suomen talous nousi voimalla ylös koronapandemian aiheuttaneesta kuopasta. Käännepaikka tapahtui jo loppuvuonna 2020, mutta vuositason talouden kokonaistuotanto ylsi plussalle vuoden 2021 maaliskuussa. Kasvua kertyi alustavien arvioiden mukaan hieman runsaat kolme prosenttia, jolloin edellisvuoden supistuma tuli kuitattua kokonaan. Rakentaminen jatkui kasvussa, ja asuinrakentaminen oli voimissaan myös vuonna 2021. Myös korjausrakentamisen määrän arvioidaan kääntyneen uuteen nousuun pahimman koronaiskun jäätyä taakse.

Asuntojen uudistuotannossa yllettiin vuonna 2021 peräti yli 45 000 asuntoon myönnettyissä rakennusluvuissa ja aloituksissa, kun edellisvuonna lukemat olivat noin 40 000 asuntoa. Kasvu tuli vapaarahoitteiselta puolelta. Valmistuneiden asuntojen määrä supistui runsaaseen 35 000 asuntoon, ennen tulossa olevaa uutta nousua vuonna 2022.

Asuntojen hinnoissa laaja nousukehitys jatkui vuonna 2021

Vanhoiden kerrostaloasuntojen keskihinnat nousivat ennakoarvioiden mukaan miltei neljä prosenttia vuonna 2021, kun edellisvuonna lukema oli noin 2,5 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla hintojen nousu kohosi jo noin viiteen prosenttiin, ja keskimäärin muualla Suomessakin runsaaseen kahteen prosenttiin. Kuntakohtaiset erot olivat varsin suuria, ja hinnat nousivat suurissa asunnoissa pieniä enemmän.

Myös rivitalohuoneistojen hinnat nousivat keskimäärin ripeästi vuonna 2021. Keskimääräinen rivitalohuoneisto velaton hinta nousi arviolta 3,5 prosenttia edellisvuodesta. Pääkaupunkiseudulla nousu oli alustavien tietojen perusteella kuutisen prosenttia ja muualla Suomessa keskimäärin arviolta kaksi prosenttia. Jo edellisvuonna alkanut vanhojen rivitalohuoneistojen kysynnän kasvu jatkui varsin laajana.



”

Talous nousi voimalla ylös koronapandemian aiheuttamasta kuopasta, ja rakentamisen kasvu jatkui. Asuntojen hintojen kasvu kiihtyi edellisvuodesta kaikissa asuntomuodoissa, ja kauppa kävi hyvin hintojen noususta huolimatta.



Asunto-osakkeiden lisäksi vanhojen omakotitalojen kauppa kävi hyvin, ja hintojen nousu jatkui lähes kaikkialla Suomessa voimakkaana myös vuonna 2021. Kolmannen neljänneksen tilaston mukaan pääkaupunkiseudulla omakotitalon hintaindeksi nousi arviolta keskimäärin kahdeksan prosenttia ja muualla Suomessa keskimäärin seitsemän prosenttia. Omakotitonttien kauppa kävi myös hyvin, ja pääkaupunkiseudulla hintojen nousu lähenteli jopa 20 prosenttia, ja pääkaupunkiseudun ulkopuolellakin keskimäärin arviolta seitsemän prosenttia. Suuraluekohtaisestikin tonttien hinnat olivat nousussa.

Kiinteistön ylläpitokustannusten nousu vauhdittui runsaaseen kahteen prosenttiin – Rakennuskustannusindeksin nousu jopa viiteen prosenttiin

Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi (KYKI) nousi vuonna 2021 selvästi edellisvuotta enemmän. Vuoden kolmannella neljänneksellä asuinkeuhkotalojen KYKI-indeksi nousi 4,1 prosenttia edellisvuodesta. Koko vuoden keskimääräinen nousu asettunee kolmen prosentin tienoille. Vuonna 2020 nousu oli ainoastaan 0,8, ja 2019 hieman alle kaksi prosenttia. Kulueräkohtaisesti nousua oli eniten vahinkovakuutuksissa, korjauksissa, jätehuollossa ja lämmityksessä.

Rakennuskustannusindeksin nousuvauhti kiihtyi voimakkaasti keväästä alkaen. Loppuvuonna rakennuskustannusten vuositasen nousu oli yhdeksässä prosentissa. Vuositasen keskimääräinen muutos nousi noin viiteen prosenttiin, kun vuotta aiemmin oltiin jopa hieman miinusmerkissä

kustannusmuutoksessa. Tarvikepanosten vuositasen nousu kohosi jo seitsemään prosenttiin, ja työpanoksenkin miltei neljään prosenttiin. Sen sijaan palveluiden kustannusten alaindeksi pysyi paikoillaan. Asuinkeuhkotalon kustannusten indeksi kohosi vuonna 2021 keskimäärin noin viisi prosenttia.

Rakennuskustannusten nousun lisäksi vuotta 2021 sävyttivät paikoitellen tavara- ja komponenttipula. Pahimmillaan puutavaran hinnat olivat syksyllä jopa runsaan 60 prosentin nousussa ja teräsrakenteidenkin pitkästi yli 30 prosentin nousussa.

Kuntakohtaiset kiinteistökustannukset nousivat edellisvuotta enemmän vuonna 2021

Kiinteistöliiton Indeksitalo-selvityksen mukaan vertaillun 40-huoneistoisen kaukolämpötilon kuntakohtaiset kustannukset nousivat vuonna 2021 edellisvuotta enemmän, keskimäärin 1,5 prosenttia vuodesta 2020. Kustannusten muutoksissa oli kuitenkin suuria kuntakohtaisia eroja. Kustannukset nousivat kaikkiaan 55 kunnassa. Näistä 33 kunnassa nousua oli yli prosentin verran, ja 13 kunnassa yli kolme prosenttia.

Helsinki jatkoi suurimpien kaupunkien listan kärjessä. Helsingin sähkön, kaukolämmön ja vedenkin hinnat nousivat selvästi. Helsingin kaukolämmön energiahinta kallistui vertailuajankohdan jälkeen lokakuussa entisestään, noin 30 prosenttia vuotta aiempaan verrattuna, ja lisäkorotuksista ilmoitettiin vielä myös vuodelle 2022.

Marinin hallituksen työssä koronapandemian hoito, ilmastopolitiikan kokonaisuus ja julkistalouden hoidon yleisperiaatteet korostuivat vuoden 2021 työskentelyssä. Keväällä lisäksi EU:n vihreän siirtymän ohjelman käsittely toi lisäjännitettä hallituksen tavoitteiden edistämiseen. Kiinteistö- ja rakennusalan kannalta isoja lakihankkeita olivat lisäksi kaavoitus- ja rakennuslain uudistuksen valmistelu sekä jätelainsäädännön uudistuksen saaminen maaliin.

Kiinteistöverouudistus odottaa edelleen etenemistään – Esittely mahdollisesti keväällä 2022, jolloin sovellettaisiin ensimmäisen kerran verovuonna 2024

Vuonna 2021 kauan valmistellussa kiinteistöverouudistuksessa ei toteutunut esittelyä eikä päätöksiä. Kuntatasolla toteutui muutamia isompia veroprosenttikorotuksia, esimerkiksi suurissa kaupungeissa Vantaalla, Espoossa, Turussa ja Kuopiossa. Vuodelle 2022 kiinteistöveroprosentteihin tuli vain vähän muutoksia. Yleistä kiinteistövero nosti yksitoista ja laski viisi kuntaa. Vakituisen asuinrakennuksen kiinteistöveroprosentti nousi yhdeksässä ja laski kuudessa kunnassa. Prosentteja leikanneiden kuntien määrä oli tavanomaista suurempi.

Kiinteistöverouudistuksen mahdollista esittelyä siirrettiin syksystä 2021 kevääseen 2022. Valmistelusta ei esitelty julkisuuteen mitään muuta kuin se, että, mikäli päätökset tehtäisiin uudistuksesta eduskunnassa vuonna 2022, uutta järjestelmää sovellettaisiin ensimmäisen kerran verovuonna 2024, vuoden 2023 verotusarvojen perusteella.

Kilpailu- ja kuluttajavirasto esitti helmikuussa 2021 kuudelle isännöintiyritykselle yhteensä 22 miljoonan euron seuraamusmaksuja kilpailulainsäädännön rikkomisesta

Yhdistys seurasi tarkasti esille tulleen tapauksen käsittelyä ja perusti myös hallituksen alaisuudessa toimivan Isännöintiyöryhmän, jonka tehtäväksi annettiin isännöintialan toimintatapojen seuranta ja alan kehitysideoiden esille nostaminen.

”

Pitkään valmisteltu kiinteistöverouudistus odottaa edelleen etenemistä – vuodelle 2022 vain vähäisiä muutoksia.

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. Kiinteistöliitto Uusimaa ry on myös suoraan Koulutuskeskuksen, Talokeskuksen ja AnnaKalevan osakkaana.



Vaikuttaminen ja viestintä

Yhdistyksen viestintä perustui vuosittaiseen viestintäsuunnitelmaan, jonka toteutumisesta on pidetty erillistä vuosikelloa.

Yhdistys jatkoi hyvän mielen kampanjan #taloyhtiötykkääjä. Sen tarkoituksena on lisätä taloyhtiössä toimivien ihmisten arvostusta ja nostaa hyviä tarinoita esiin. Hyvälle tyypille tarinan takana lähetettiin kampanjan T-paita. Kampanjalla on myös omat nettisivut.

Yhdistyksen asiantuntijat ovat osallistuneet ajankohtaisten jäseniin vaikuttavien aiheiden kommentointiin mediassa. Lisäksi on otettu kantaa vireille tulleisiin lainsäädäntöhankkeisiin, kuten oikeusministeriön valmistelemaan asunto-osaakeyhtiölain muutosesitykseen.

Yhdistyksen hallituksesta on ollut edustajia sekä Kiinteistöliiton hallintoelimissä että sen eri työryhmissä. Edustajat ovat olleet vaikuttamassa yhdistyksen, jäsenyhtiöiden sekä niiden osakaiden edunvalvontaan.



Sisäinen tiedottaminen

Yhdistys on tiedottanut jäsenilleen ajankohtaisista asioista säännöllisesti sähköisen uutiskirjeen kautta. Uutiskirjeiden avausprosentteja on seurattu jatkuvasti ja ne ovat hyvällä tasolla (keskiarvo 50,6 %).

Vuoden 2021 aikana jatkettiin yhdistyksen oman aluelehden Kiinteistölehti Uusimaan tuottamista. Se ilmestyi neljä kertaa vuoden aikana valtakunnallisen jäsenlehden ohessa. Suomen Kiinteistölehdessä yksi vuosikerta sisältyi jäsenmaksuun, ja lisätilausten kustannus oli edelleen hyvin edullinen.

Ulkoinen tiedottaminen

Yhdistyksen omilla avoimilla nettisivuilla jatkettiin blogien ja muiden ajankohtaiset kirjoitusten julkaisua. Blogien pariin on löytänyt yhä useampi lukija ja suosituimpia blogeja on luettu kiitettävän aktiivisesti. Jäsenyyden eduista tuotettiin myös verkkosivuille esittelyvideo, jossa on alle kahteen minuuttiin tiivistetty olennaisimmat jäsenpalvelut. Koronapandemiaan liittyvää nettisivujen alisivustoa ylläpidettiin ja päivitettiin tilanteen mukaan edelleen koko toimintavuosi.

Yhdistys on saanut näkyvyyttä vuoden aikana useissa aiheissa. Esillä ovat olleet niin yhtiökoukukset ja korona, sähköajoneuvojen latauspisteet sekä energiakysymykset. Asiantuntijoiden vastauksia ja kirjoituksia muun muassa Helsingin Sanomien Koti-liitteessä sekä muita kirjoituksia on julkaistu runsaasti vuoden mittaan. Kiinteistöliitto Uusimaa yhteistoimintayhdistyksineen on saanut vuoden aikana 311 mediaosumaa.



1 377 SEURAAJAA
twitter.com/kluusimaa



814 SEURAAJAA
facebook.com/kiinteistoliitto.uusimaa



616 SEURAAJAA
kiinteistoliitto.uusimaa



480 SEURAAJAA
linkedin.com/company/kiinteistoliittouusimaa



311 mediaosumaa

Sosiaalisessa mediassa yhdistys on ottanut aktiivisemmän roolin. Käytettyjä kanavia ja näiden seuraajamääriä on tarkasteltu säännöllisesti. Loppuvuodesta seuraajaluvut olivat kanavissa: Twitter 1 377, Facebook 814, Instagram 616 ja LinkedIn 480.

Jäsenistö

Kiinteistöliitto Uusimaan jäsenmäärä, mukaan lukien Porvoon ja Hyvinkään - Riihimäen - Mäntsälän Kiinteistöyhdistykset sekä Finlands Svenska Fastighetsförening, oli vuoden lopussa 12 322. Nettokasvua edelliseen vuoteen verrattuna oli 2,7 %. Yhdistyksen edustavuus on selvästi yli valtakunnan keskiarvon.

Uusimaan alueen asuntokuntien keskipää on 2,1 henkeä. Yhdistyksen jäsentaloissa on alueen keskiarvon mukaan 35 huoneistoa, jolloin niissä asuu yli 800 000 asukasta.

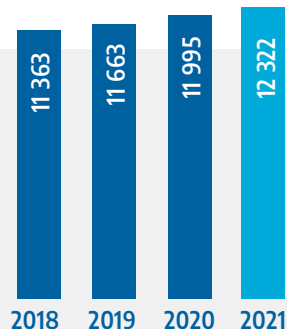
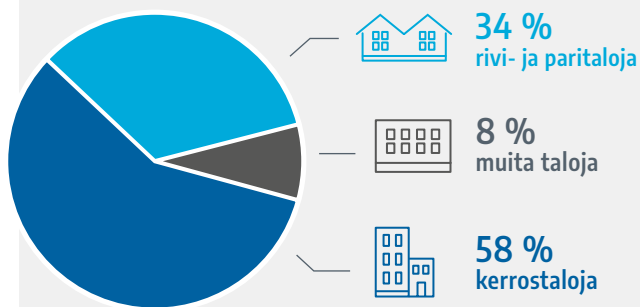
Yhdistyksen jäsenistä 97 % oli asunto-osaakeyhtiöitä ja 3 % muita kiinteistöyhtiöitä. Jäsenistä 58 % on kerrostaloja, 34 % rivi- tai paritaloja ja 8 % muita.

Uusjäsenhankintaa tehtiin esiintymällä alan eri tahojen tilaisuuksissa puhujana sekä omissa avoimissa koulutus-tilaisuuksissa.

Yhdistyksen vuosittaisessa kyselyssä edellisvuonna liittyneille selvisi muun muassa keskeisenä liittymissyynä kattavat jäsenpalvelut sekä pikainen tiedontarve. Liittymisestä päätettiin lähes ainoastaan hallituksessa.



JÄSENISTÖ 2021



JÄSENMAÄRÄN
TASAINEN KEHITYS
JATKUI, KASVUA

2,7 %

Koulutus- sekä muut tilaisuudet

Kaikkiaan tilaisuuksia järjestettiin 17 kappaletta, joista kymmenen oli jäsenille suunnattuja. Tilaisuuksista kaksi oli kiinteistösihteereille ja yksi ammatti-isännöitsijöille. Yksi tilaisuus järjestettiin hybridinä ja loput webinaareina.

Tilaisuudet

Hybriditilaisuus:

- 28.10. Vantaalla, Taloyhtiön hallitus ja korjaushankkeen valvonta

Miniwebinaarit:

- 23.8. Jätehuoltomääräysten ja jätelain soveltaminen käytännössä yhdessä HSYn kanssa
- 11.10. Isännöintisopimukset





Webinaarit

- 18.1. Taloyhtiön tilinpäätös
- 8.2. Kiinteistövakuutukset taloyhtiössä
- 3.3. Asuinturvallisuus ja pelastussuunnitelma taloyhtiössä yhdessä HELPen kanssa
- 15.3. Toimiminen taloyhtiön yhtiökokouksessa – poikkeus- ja normaalioloissa
- 15.4. Korjausrakentamisen laatu yhdessä RALAn kanssa
- 27.4. Sähköautojen lataus taloyhtiössä yhdessä HSYn Ilmastoinfon ja Motivan kanssa
- 10.5. Auringosta sähköä taloyhtiöön yhdessä HSYn Ilmastoinfon kanssa
- 19.5. Taloudellisten väärinkäytösten tunnistaminen ja ennaltaehkäisy
- 8.6. Pihat ja parvekkeet - kesä taloyhtiössä
- 20.9. Uuden hallituksen jäsenen koulutusilta
- 9.11. Kaukolämpö ja sähkö kallistumassa rajusti – mitä taloyhtiö voi tehdä?

Yksi isännöitsijäammainen järjestettiin webinaarina 31.8. Aiheena oli ilmalämpöpumput taloyhtiössä.

Kiinteistösihteereille järjestettiin kaksi koulutusaamua webinaareina 26.5. ja 1.12. Koulutuksissa käytiin läpi mm. sitä, miten voi helposti esim. yhdistyksen verkkopalveluja käyttämällä ilmoittaa laskutusosoitteen muutokset tai taloyhtiöiden muuttuneet yhteystiedot jäsenrekisteriin.

Kaikkiaan koulutustilaisuuksissa oli osallistujia noin 6 300.

Kaikki tilaisuudet ja tapahtumat olivat jäsenille maksuttomia.



17 tapahtumaa, joista toteutettiin
16 webinaarina ja **1** hybridinä.



6 300 osallistujaa

Jäsenpalvelut

Neuvontatehtävissä oli vuoden 2021 lopussa 10 omaa toimihenkilöä. Neuvontaa täydensivät Suomen Kiinteistöliiton neuvontapalvelut sekä Hyvinkään - Riihimäen - Mäntsälän ja Porvoon yhdistysten vapaaehtois pohjalta toimivat asiamiehet.

Puhelinneuvonta-aika oli ma, ti ja to kello 9-15 sekä ke ja pe kello 10-15. Neuvontaa annettiin puhelimitse jäsentalo-yhtiöiden hallituksen jäsenille ja isännöitsijöille. Ei-jäsenet ja osakaat ohjattiin Suomen Kiinteistöliiton maksulliseen puhelinneuvontaan.

Maksullisia toimeksiantoja, kuten kirjallisia lausuntoja, yhtiöjärjestyksien muutoksia, asiantuntijaja puheenjohtajapalveluita annettiin aikaisempien vuosien tapaan, kuitenkin koronapandemian asettamat rajoitukset ja poikkeusolosuhteet kontaktien osalta huomioiden. Lausuntojen aiheet ja niihin sisältyvät oikeuskysymykset ovat usein hyvin haasteellisia. Nämä maksulliset palvelut ovat kiinteä osa neuvontatyötä ja ne on suunnattu vain jäsenille. Kirjallisilla lausunnoilla on merkittävä rooli erimielisyyksien tai tulkintakysymysten ratkaisemisessa.

Lakipalvelut

Yhdistyksen jäsenmäärä on kasvanut tasaisesti. Tämä on näkynyt lakipalveluiden kysynnän kasvuna. Lakimiesten palveluista kysytyimpiä ovat puhelinneuvonta ja kirjalliset lausunnot. Lausuntoja pyydetään yleensä taloyhtiön ongelmatilanteen ratkaisemiseksi tai menettelyn lain mukaisuuden varmistamiseksi. Myös muiden toimeksiantopalveluiden määrä on kasvanut. Vuonna 2021 lakipalveluja yhdistyksessä on tuottanut yhdeksän lakimiestä.

Yhdistyksen lakimiesten pääasiallinen työtehtävä on jäsentaloyhtiöiden lainopillinen neuvonta. Neuvontaa annetaan hallituksen jäsenille ja isännöitsijälle yhtiön hallinnon hoitamiseen liittyvissä kysymyksissä. Pääosa neuvonnasta on tapahtunut puhelinneuvontana. Puhelinneuvonnassa on ollut päivittäin keskimäärin kolme omaa lakimiestä sekä lisäksi Suomen Kiinteistöliiton lakimiehet. Puhelinneuvonnan lisäksi neuvontaa on annettu kirjallisina lausuntoina sekä lakimiehen kanssa järjestettävissä neuvottelutapaamisissa.



Koronapandemia on jossain määrin rajoittanut lakimiestemme osallistumista jäsenyhtiöiden yhtiökokouksiin asiantuntijoina ja puheenjohtajina sekä hallituksen kokouksiin asiantuntijoina. Mahdollisuuksien mukaan osa lakimiehistämme on kuitenkin osallistunut jäsenyhtiöiden kokouksiin myös etäyhteyden (Teams) välityksin. Lakimiestemme tuki on koettu tärkeäksi päätöksenteon oikeellisuuden varmistamiseksi poikkeustilanteissa. Edelleenkin sekä laki- että teknisiä asiantuntijapalveluita on käytetty runsaasti myös putkiremonttien ja märkätilasaneerausten suunnitteluun ja toteutukseen liittyen.

Lakipalveluihin tulevat kysymykset ovat koskeneet pääosin asunto-osakeyhtiölain tulkintaa erilaisissa tilanteissa. Määrällisesti eniten kysytään taloyhtiön ja osakkeenomistajan välisestä korjaus- ja kunnossapitovastuunjaosta, vahingonkorvausvastuista, osakkeenomistajan kunnossapitoja muutostöistä, urakoitsijan ja rakennuttajan vastuista, hallituksen toiminnasta sekä yhtiökokous- ja päätöksentekomenettelyistä erilaisissa tilanteissa.

Ajankohtaisin aihe lakipalveluissa vuonna 2021 on ollut koronan monenlaiset vaikutukset taloyhtiöiden arkeen, aina kokousten järjestämisestä korjaushankkeisiin asti. Toinen ajankohtainen aihe on edelleen ollut sähköajoneuvojen latausinfrahankkeet. Sähköajoneuvojen yleistymisen sekä valtion toimet, mm. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARAn myöntämä latausinfra-avustus, ovat vauhditta-

neet taloyhtiöiden sähköajoneuvojen latausinfrahankkeita. Neuvoja on kaivattu erityisesti päätöksentekomenettelyyn liittyen. Myös muut energiatehokkuuteen liittyvät teemat ovat herättäneet jäsenissä ajankohtaisia kysymyksiä.

Puhelinneuvonnassa on käytössä neuvontapuheluiden rekisteröinti yhtiön tietoihin jäsentietojärjestelmässä. Tämä on osoittautunut hyväksi, sillä sen avulla voidaan seurata saapuneita yhteydenottoja ja tarvittaessa ohjata puhelu kyseisen yhtiön asiaan jo perehtyneelle ja asiassa aiemmin neuvoneelle lakimiehelle. Rekisteröinti palvelee myös puheluiden määrällistä seurantaa.

Yhdistyksen järjestämissä koulutustilaisuuksissa lakimiehet ovat toimineet kouluttajina. Vuoden 2021 tilaisuudet on yhtä lukuun ottamatta järjestetty webinaareina. Koulutussaiheiksi ovat valikoituneet tärkeiksi koetut asunto-osa-kehtiölain osa-alueet sekä ajankohtaiset teemat. Uusien hallitusten jäsenten kouluttaminen on yhtiökokousmenettelyä ja päätöksentekoa sekä kunnossapitovastuita koskevien koulutusten ohella koettu tärkeäksi. Ajankohtaisista aiheista koulutusta on järjestetty yhtiökokouksista korona-aikana sekä etäosallistumisesta yhtiökokoukseen. Myös sähköautojen latausinfra toteuttamiseen liittyvistä teemoista on järjestetty koulutusta.

Suomen Kiinteistöliiton ja yhdistyksen lakimiesten yhteistyö on ollut tiivistä. Viikoittaisessa juristipalaverissa on käyty läpi ajankohtaisia edunvalvonnan ja juridiikan kysymyksiä sekä muodostettu yhteisiä tulkintalinjoja.

LVI-tekniset palvelut

LVI-tekniistä neuvontaa ja toimeksiantoja on ollut paljon alle kymmenvuotiaiden rakennusten rakentamisen virheiden selvittämistä. Yhteistyö juridisen palvelun kanssa varsinkin rakentamisen ongelmakohteiden kuntoon saatamisen osalta on ollut taloyhtiöille tarpeellista.

Putkiremonttihankkeiden aloitustoimien neuvontapalveluja ja hankkeen rakennuttamiseen liittyvää opastusta on tehty etäpalaveriin. Taloyhtiöissä ilmenneiden teknisten ongelmien selvitystöitä on tehty mm. putkivuotojen, ilmanvaihtojärjestelmien sekä palokatkojen ongelmien ilmetessä.

Taloyhtiöiden hankkeiden kuten putkiremonttien yhteydessä on osallistuttu hallitus- ja yhtiökokouksiin asiantuntijana.

Yhdistyksen edustaja on osallistunut lvv-pätevyyslautakunnan toimintaan ja lvv-kuntotutkijoiden kouluttamiseen sekä Talotekninen teollisuus ja kauppa TALTEKA Sisäympäristötyöryhmän toimintaan sekä talotekniikan korjauskonseptit ohjausryhmässä, joissa saatu asunto-osa-kehtiöiden näkemyksiä tehokkaasti esille.

Pyydettyäessä on oltu lvi-tekniisenä asiantuntijana mediassa mm. Helsingin Sanomien, Rakennuslehden ja muiden pienempien paikallislehtien artikkeleissa.

Rakenne- ja rakennustekninen neuvontapalvelu

Rakennustekninen neuvonta jatkoi edelleen käyttäen pääosan työajastaan kunnossapito-, peruskorjaus- sekä perusparannusprojekteissa havaittujen ongelmien ratkaisuihin jäsenyhtiöiden hallinnon apuna.



Koronaepidemiasta huolimatta rakennustekninen neuvonta teki paljon kiinteistö- ja huoneistokatselmuksia vesi-, kosteus- ja mikrobivaurioiden selvityksissä sekä muissa jäsenyhtiöiden ongelmatapauksissa.

Samoin myös mahdollisten sisäilmaongelmien ja asumisterveyshaitan selvittämisessä toimittiin jäsenyhtiöiden hallinnon apuna, nyt eritoten asumisterveysasetuksen raja-arvoihin sekä sen soveltamisohjeeseen peilaten.

Rakennustekninen neuvonta oli myös monissa tapauksissa läsnä jäsenyhtiöiden yhtiö- sekä hallituksen kokousten infotilaisuuksissa, joissa käsiteltiin erilaisia ikääntyvien kiinteistöjen korjausvastuasioita sekä kunnossapito- ja korjaushankkeita.

Talous- ja verotus

Suomen Kiinteistöliiton kustantamana ostopalveluna annettiin kirjanpikokysymyksiin ja verotukseen liittyvää neuvontaa jäsenkiinteistöjen isännöitsijöille, hallituksen jäsenille sekä tilin- ja toiminnantarkastajille maanantaista torstaihin kello 13–16.

Talous- ja veroneuvonnan aiheet pysyvät vuodesta toiseen hyvin samanlaisina. Neuvonnassa on käsitelty suuria korjaushankkeita, esimerkiksi lämmitys-, putki- ja julkisivuremontteihin liittyviä rahoitus-, kirjanpito- ja verotuskysymyksiä, muita tilinpäätöksen suunnitteluun ja sisältöön liittyviä asioita sekä toiminnantarkastajan toimintaa asunto-osakeyhtiössä.

Työsuhdeasiat

Jäsenkiinteistöjen työsuhdeneuvonnasta vastasi Kiinteistötyönantajat ry, jonka jäsen yhdistys on. Työsuhdeasiat koskivat lähinnä taloyhtiöiden palkkalistoilla olevia talonmiehiä ja siivoojia. Suoraan taloyhtiöiden palveluksessa olevat henkilöt vähenevät vuosi vuodelta huolto- ja siivoustoiminnan siirtyessä yhä enemmän palveluyritysten hoidettavaksi.

Muut jäsenpalvelut ja erilaiset edut

Tärkeä osa jäsenpalveluita ovat yhdistyksen sekä liiton 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 Kiinteistölehdhen lisävuosikerrat edullisesti.
3. Kiinteistömedia Oy:n 20 % alennus normaalihintaisista kirjoista, lomakkeista sekä kursseista.
4. Kiinteistöliiton tarjoamat maksuttomat yhtiökohtaiset nettisivut sekä muut jäsenille neuvotellut alennukset.
5. HELPE:n Asuinkiinteistön turvallisuuskurssi ja Väestönsuojanhoitajan kurssi 15% alennuksella.
6. Alennus isännöinnin kilpailuttamisesta (kaksi eri toimijaa)



Yhteistoiminta ja edustukset

Yhteistyötä on vuoden aikana tehty monen eri tahon kanssa. Tärkeimpiä yhteistyökumppaneita ovat olleet Suomen Kiinteistöliiton lisäksi liittokonsernin muut toimijat: Kiinteistöalan Koulutuskeskus, Suomen Talokeskus Oy, Kiinteistömedia Oy ja Suomen Kiinteistölehti.



Yhdistyksen lakimiehet ja insinöörit ovat toimineet kouluttajina Kiinteistöalan Koulutuskeskuksen ja Kiinteistöalan Koulutussäätiön järjestämällä, pääasiassa isännöintiin ja asumiseen liittyvillä kursseilla. He ovat myös osallistuneet Kiinteistömedian julkaisujen kirjoittamiseen ja kommentointiin sekä toimineet Suomen Kiinteistölehden kirjoittajina.

Yhteistyö isännöitsijöiden edustajien kanssa on toiminut hyvin. Yhdistyksellä on ollut edustus sekä Isännöinnin Auktorisointi ISA ry:n hallituksessa että auktorisointitoimikunnassa.

Yhdistyksen yhteistyökumppanina on jatkanut Helsingin Pelastusliitto HELPE ry.

Yhteistoimintayhdistykset

Porvoon ja Hyvinkään - Riihimäen - Mäntsälän Kiinteistöyhdistykset sekä Finlands Svenska Fastighetsförening kuuluvat yhteistoimintasopimusten perusteella Kiinteistöliitto Uusimaan palvelukeskukseen. Näiden yhdistysten toiminnanjohtajana on toiminut asiakkuuspäällikkö, ja jäsenasioista sekä tilaisuuksista vastannut viestintä- ja palvelukoordinaattori.

Porvoon Kiinteistöyhdistyksen 22. korjausrakentamiskilpailu sai hyvin näkyvyyttä paikallisissa joukkotiedotusvälineissä. Kaikki yhteistoimintayhdistykset ovat saaneet näkyvyyttä vakituisen Kiinteistövinkki -palstan kautta Uusimaa, Aamuposti ja Mäntsälän Uutiset -lehdissä sekä Västra Nylandin asuntoliitteessä.



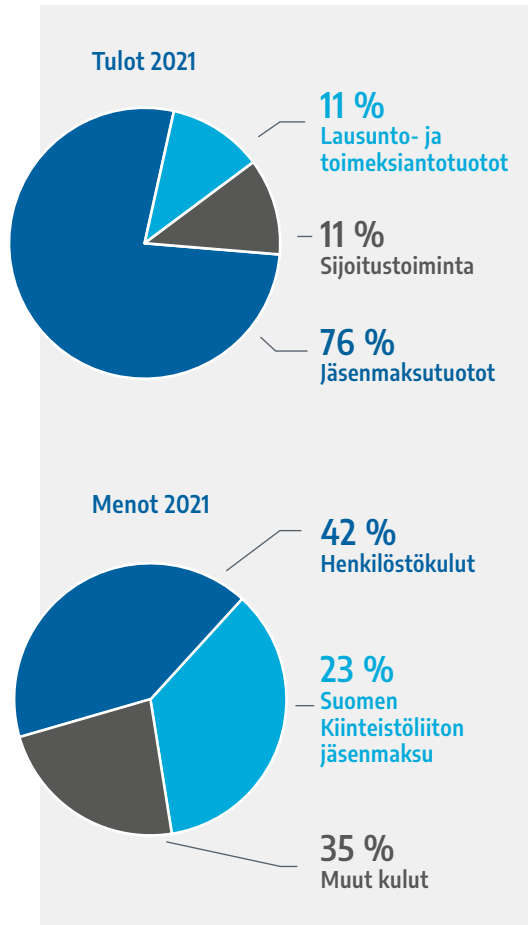
Yhdistyksen talous

Jäsenmaksutuottojen osuus yhdistyksen toiminnasta oli ai-
van keskeinen. Jäsenmaksutuotot kasvoivat edellisvuodesta
5 % yhteensä 2 670 140 euroon. Lausunto- ja toimeksian-
totuotot olivat yhteensä 385 302 euroa. Jäsenmaksu- ja toi-
meksiantotuotot kattoivat merkittävän osan kaikista yhdis-
tyksen kuluista, mutta silti operatiivisen toiminnan kuluista
jäljellä 147 822 euroa katettavaksi sijoitustoiminnan tuotoilla.
Vuoden 2021 sijoitustuotot olivat hyvällä tasolla.

Yhdistyksen varsinaisen toiminnan kokonaiskulut lisäänty-
ivät edellisvuoteen verrattuna hieman ollen 3 224 339 euroa.
Tästä henkilöstökulut olivat 1 697 629 euroa ja Suomen
Kiinteistöliiton jäsenmaksu 948 255 euroa. Kiinteistöliiton
jäsenmaksu sisältää koko jäsenkunnan kattavan Suomen
Kiinteistölähden tilausmaksun, joka muodostaa merkittävän
osan kyseisestä kuluerästä. Yhdistyksen tuloslaskelma on
241 862 euroa ylijäämäinen.

Yhdistyksen sijoitustoiminta perustuu hallituksen hyväksy-
miin omaisuudenhoito- ja sijoitusperiaatteisiin. Yhdistyksen
sijoitukset käsittävät pörssiosakkeiden ja -sijoitusten lisäksi
osakkeita Kiinteistöliitto-yhteisön yhtiöissä: Kiinteistö Oy
Anna-Kaleva, Talokeskus Yhtiöt ja Kiinteistöalan Koulutus-
keskus. Suorien osakesijoitusten hajauttamista jatkettiin
kurssiriskien pienentämiseksi.

Yhdistys on yhdessä Kiinteistöliiton, Talokeskuksen ja
Kiinteistöalan Koulutuskeskuksen kanssa vakuutusmeklari
Howden Finlandin asiakkaana.



Tuloslaskelma

Varsinainen toiminta

TUOTOT

385 302,62

417 944,49

KULUT

Henkilöstökulut

Palkat ja palkkiot

-1 423 153,08

-1 276 023,90

Henkilösivukulut

Eläkekulut

-225 493,26

-190 310,74

Muut henkilösivukulut

-48 982,86

-17 497,97

Henkilöstökulut yhteensä

-1 697 629,20

-1 483 832,61

Poistot ja arvonalentumiset

Suunnitelman mukaiset poistot

-88 383,73

-97 235,51

Poistot ja arvonalentumiset yhteensä

-88 383,73

-97 235,51

Muut kulut

-1 438 326,80

-1 508 876,44

Varsinaisen toiminnan kulut yhteensä

-3 224 339,73

-3 089 944,56

TUOTTO-/KULUJÄÄMÄ

-2 839 037,11

-2 672 000,07

VARAINHANKINTA

Tuotot

2 691 215,00

2 566 450,50

Varainhankinta yhteensä

2 691 215,00

2 566 450,50

TUOTTO-/KULUJÄÄMÄ

-147 822,11

-105 549,57

SIJOITUS- JA RAHOITUSTOIMINTA

Tuotot

425 252,98

220 837,09

Kulut

-29 929,55

-17 182,71

Sijoitus- ja rahoitustoiminta yhteensä

395 323,43

203 654,38

TILIKAUDEN TULOS

247 501,32

98 104,81

Tuloverot

-5 639,28

-3 003,09

TILIKAUDEN YLI/ALIJÄÄMÄ

241 862,04

95 101,72

Tase

Vastaavaa

PYSYVÄT VASTAAVAT

Aineettomat hyödykkeet

Muut pitkävaikutteiset menot

176 256,26

235 008,34

Aineettomat hyödykkeet yhteensä

176 256,26

235 008,34

Aineelliset hyödykkeet

Koneet ja kalusto

86 850,48

99 913,42

Muut aineelliset hyödykkeet

1 685,57

1 685,57

Aineelliset hyödykkeet yhteensä

88 536,05

101 598,99

Sijoitukset

Muut osakkeet ja osuudet

4 232 043,85

3 961 273,20

Sijoitukset yhteensä

4 232 043,85

3 961 273,20

PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ

4 496 836,16

4 297 880,53

VAIHTUVAT VASTAAVAT

Lyhytaikaiset saamiset

Myyntisaamiset

112 138,67

88 969,28

Muut lyhytaikaiset saamiset

53 622,88

57 031,19

Siirtosaamiset

10 952,33

26 604,95

Lyhytaikaiset saamiset yhteensä

176 713,88

172 605,42

Rahat ja pankkisaamiset

237 865,73

130 482,13

VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ

414 579,61

303 087,55

VASTAAVAA YHTEENSÄ

4 911 415,77

4 600 968,08

Vastattavaa

OMA PÄÄOMA

Tukirahaston oma pääoma

204 348,33

204 348,33

Muut rahastot

Käyttörahas

2 412 066,58

2 412 066,58

Muut rahastot yhteensä

2 412 066,58

2 412 066,58

Edellisten tilikausien voitto (tappio)

1 645 404,23

1 550 302,51

Tilikauden voitto (tappio)

241 862,04

95 101,72

OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ

4 503 681,18

4 261 819,14

VIERAS PÄÄOMA

Lyhytaikainen vieras pääoma

Ostovelat

59 287,10

61 995,66

Muut velat

90 685,67

80 462,14

Siirtovelat

257 761,82

196 691,14

Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä

407 734,59

339 148,94

VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ

407 734,59

339 148,94

VASTATTAVAA YHTEENSÄ

4 911 415,77

4 600 968,08

Henkilökunta

Johto

Heikkilä Mika

Viestintä ja markkinointi

Sandholm Ann-Mari

Sipilä Marika

Assistentit

Majamaa Niina

Suomi Anne (15.3. alkaen)

Tirronen Marja

Lakipalvelut

Forsblom Maria

Hopsu Ville

Lindberg Niklas

Nordström Heidi (vanhempainvapaalla)

Nuutinen Sanni

Nygren Niklas (6.4.–31.8.)

Pujals Mia

Puolanto Jonna (1.9. alkaen)

Sarekoski Katriina

Vihemäki Simo

Tekniset palvelut

Hännikäinen Jari

Kemppainen Arto

Virta Jari

Hallinto

Yhdistyksen vuosikokous pidettiin 28.9.2021. Kokouksessa käsiteltiin sääntöjen määräämät asiat sekä kaksi jäsenaloitetta. Yhdistyksen hallitus kokoontui toimintavuoden aikana yhdeksän kertaa. Hallitus perusti syyskuun vuosikokouksen jälkeen työvaliokunnan lisäksi seitsemän työryhmää. Talous-, edunvalvonta-, jäsen-, rakentamisen laatu-, isännöinti-, digi- ja sääntötyöryhmät toimivat aktiivisesti koko loppuvuoden. Isännöinti- ja sääntötyöryhmät syntyivät vastauksena yhdistyksen kokouksen evästyksen hallitukselle.

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

Hallitus 1.1. – 28.9.2021

HALLITUKSEN PUHEENJOHTAJA

Merikanto Olavi

VARAPUHEENJOHTAJA

Vähäkuopus Pentti

HALLITUKSEN JÄSENET

Aalto Juhani

Haigh Katariina

Heikonen Juhana

Kailari Olavi

Kolppanen Jouni

Lehtinen Saku

Lehtonen Ulla Maija

Nouro Paul

Sjöblom Hannu

Suomela Martti

Ticklén Anssi

Vesterinen Mika





Hallitus 28.9.-31.12.2021

HALLITUKSEN PUHEENJOHTAJA
Suomela Martti

VARAPUHEENJOHTAJA
Haigh Katariina

HALLITUKSEN JÄSENET
Aalto Juhani (puheenjohtaja 6.10.-19.11.)
Heikonen Juhana
Kailari Olavi
Kolppanen Jouni
Lehtinen Saku
Lehtonen Ulla Maija

Nouro Paul (varapuheenjohtaja 6.10.-19.11.)
Sjöblom Hannu
Suomela Martti
Ticklén Anssi
Vesterinen Mika

VAALIVALIOKUNNAN PUHEENJOHTAJA
Koski Paula (28.9. saakka)

TILINTARKASTAJAT
Tilintarkastusyhteisö Tuokko Oy vastuullisena
tilintarkastajana KHT Janne Elo

Edustuksia 31.12.2021

SUOMEN KIINTEISTÖLIITON LIITTOHALLITUS
Kailari Olavi
Lehtonen Ulla Maija
Merikanto Olavi, vpj
Nouro Paul
Sjöblom Hannu
Vesterinen Mika

SUOMEN KIINTEISTÖLIITON TYÖVALIOKUNTA
Merikanto Olavi (Kailari Olavi loppuvuoden)

SUOMEN KIINTEISTÖLIITON VAALITOIMIKUNTA
Merikanto Olavi

SUOMEN KIINTEISTÖLIITON ASUNTO-OSAKEYHTIÖ-
TOIMIKUNTA
Lehtonen Ulla Maija

SUOMEN KIINTEISTÖLIITON KORJAUSRAKENTAMIS-
TOIMIKUNTA
Heikonen Juhana
Suomela Martti

SUOMEN KIINTEISTÖLIITON JÄRJESTÖTOIMIKUNTA
Heikkilä Mika

SUOMEN KIINTEISTÖLIITON DIGITAALISET PALVELUT
-TOIMIKUNTA
Lehtinen Saku

KIINTEISTÖ OY ANNA-KALEVA HALLITUS
Merikanto Olavi (pj.)
Sipilä Marika

ISÄNNÖINNIN AUKTORISOINTI ISA RY HALLITUS
Merikanto Olavi (vpj.)
Nouro Paul

ISÄNNÖINNIN AUKTORISOINTI ISA RY AUKTORISOINTI-
TOIMIKUNTA
Heikkilä Mika
Suomela Martti

KIINTEISTÖALAN KOULUTUSKESKUS/SÄÄTIÖ HALLITUS
Lehtonen Ulla Maija
Merikanto Olavi (pj.)

KIINTEISTÖMEDIA OY HALLITUS
Heikkilä Mika

TALOKESKUS YHTIÖT OY HALLITUS
Vesterinen Mika

HELSINGIN PELASTUSLIITTO RY HELPE NEUVOTTELU-
KUNTA
Heikkilä Mika

KIINTEISTÖTYÖNANTAJAT RY:N TYÖMARKKINAJAOSTO
Heikkilä Mika

Helsingissä 29.3.2022
Kiinteistöliitto Uusimaa ry
HALLITUS



KIINTEISTÖLIITTO
Uusimaa