



POHJANMAAN KIINTEISTÖYHDISTYS RY
ÖSTERBOTTENS FASTIGHETSFÖRENING RF



Verksamhetsberättelse 2023

Innehåll

Verksamhetsledarens översikt	3
Styrelsens berättelse om föreningens verksamhet år 2023.....	4
Ekonomisk översikt.....	4
Fastighetsförbundet-sammanslutningen och delägarskap	4
Påverkan och kommunikation	5
Intern kommunikation.....	5
Extern kommunikation	5
Medlemmar	6
Medlemsservice.....	6
Övrig medlemsservice och olika förmåner.....	6
Utbildnings- och andra evenemang	7
Föreningens ekonomi	8
Personal & förvaltning.....	9
Styrelsen 1.1 – 3.5.2023	9
Styrelsen 3.5. – 31.12.2023	9
Revision.....	10
Representation	10

Verksamhetsledarens översikt

Österbottens Fastighetsförening rf verkar i Österbotten och Mellersta Österbotten. Arbetet i två landskap och tvåspråkigheten är för föreningen både en rikedom och en utmaning. Vi strävar efter att betjäna alla våra medlemmar så bra som möjligt.

Förra året var mitt första hela år som verksamhetsledare i föreningen. Vanligen säger man att det första året i alla slags uppgifter används till att lära sig. Många saker var nya i början, verksamhetsmiljön blev småningom bekant under året och arbetsrutiner växte fram. Många förnyelser gjordes i arbetsätten och apparaterna och en del av dessa börjar synas först under år 2024.

Evenemang ordnades för medlemmarna väldigt mycket mera jämfört med de tidigare åren. Under året ordnades 18 olika evenemang för medlemmarna och därtill erbjöds också webinarier som Fastighetsförbundet ordnade. En stor satsning var Österbottens Husbolagsdag, som för första gången genom tiderna ordnades i november i Vasa.

Trots den livliga verksamheten kunde föreningen inte öka sitt medlemsantal år 2023. Antalet utträdde medlemmar var en fler än antalet anslutna. Orsaken till utträdena känner vi inte exakt till, men den ringa verksamheten under de tidigare åren och husbolagens ökade kostnader kan vara orsaker till att man valt att träda ut ur föreningen. Föreningen hade i slutet av år 2023 625 medlemmar.

Föreningens ekonomiska situation var dock hyfsat god år 2023. Föreningens ekonomi påverkades inte negativt av resultatunderskottet, eftersom ekonomin huvudsakligen baserar sig på medlemsavgiftsintäkter och vilar på en mycket stabil grund, samt för att man under årens lopp har kunnat samla en bra buffert i balansräkningen även med tanke på sämre tider. Också placeringsbostäderna ger trygghet åt föreningens ekonomi. Styrelsen gjorde också fondplaceringar under år 2023 och värdeförändringen i dem har varit rejält positiv.

År 2024 kommer vi att utveckla vår verksamhet, så att den blir ännu bättre. Samarbetet med olika intressegrupper ökas och föreningen strävar när det gäller utbildning för personalen efter ständig utveckling, så att medlemsservicens kvalitet kan hållas på en god nivå. Utgångspunkt för hela föreningens verksamhet är sakkunskap och samarbete med centrala intressentgrupper. Det allra viktigaste för både föreningens förtroendevalda och personalen är att producera tjänster som ger medlemmarna bästa möjliga nytta.

Med dessa hälsningar går vi mot föreningens 105-årsjubileumsår!



Mervi Ala-Prinkkilä
verksamhetsledare

Styrelsens berättelse om föreningens verksamhet år 2023

Ekonomisk översikt

Kostnaderna och priserna steg inte längre år 2023 så kraftigt. Enligt statistikcentralen steg kostnadsindexet för fastighetsunderhåll (KYKI) under tredje kvartalet med cirka 3,6 procent och i fråga om bostadsvåringshus med 4,8 procent.

I Fastighetsförbundets indexhusjämförelse ökade kostnaderna i genomsnitt 2,9 procent från år 2022. Ökningen utan elenergi var 7,1 procent (år 2022: 4,7 procent). Fjärrvärmens och kostnaden för fastighetsskatt för byggnad ökade i genomsnitt 9,4 procent, avfallshanteringen 5,9 procent och vattenkostnaden 4,2 procent. Därtill ökade den genomsnittliga fastighetsskatten för tomt 0,2 procent och fastighetselens jämförelsekostnad sjönk 24 procent. I indexhusjämförelsen ingår inte privata tjänsteanskaffningar, till exempel kostnader för förvaltnings- och fastighetsservice och inte heller reparationer.

Boendekostnaderna fortsätter att öka i Österbotten – i Mellersta Österbotten sjönk kostnaderna

I Jakobstad är boendekostnaderna näst lägst och i Karleby tredje lägst i landet. Båda städerna förbättrade sin placering jämfört med fjolåret, då Jakobstad var på femte plats och Karleby på sjätte plats. I jämförelsen var Korsholm ännu år 2022 den andra förmånligaste orten att bo på i landet, nu har Korsholm gått ner till sjätte plats. Vasa finns bland de billigaste städerna på plats 16. Kempele är fortfarande den förmånligaste bostadsorten enligt Fastighetsförbundets indexhusutredning.

Fastän fjärrvärmepriset både i Vasa och Korsholm höjdes under sommaren, är priset fortfarande bland de billigaste. Avfallshanteringskostnaderna stiger fortfarande i Vasa och Korsholm, ökningen var nu nästan 16 procent jämfört med i fjol. I Korsholm är flera kostnader samma som i Vasa, störst är skillnaden gällande fastighetsskatt för tomt samt avgifter för vatten och avloppsvatten, som är betydligt förmånligare i Korsholm än i Vasa.

I Jakobstad sjönk fastighetskostnaderna jämfört med fjolåret med 3 procent och i Karleby med 2 procent. På många orter förekom det till och med tvåsiffriga höjningsprocenter i fastighetskostnaderna. Jakobstad har landets förmånligaste fjärrvärme och Karleby har för sin del en vattenavgift som hör till de förmånligaste i landet. Båda städerna sänkte också sin avfallshanteringsavgift, vilket är exceptionellt, då man jämför med situationen till exempel i Vasa och Korsholm.

Jämfört med år 2022 har kostnadsökningen varit rätt måttfull i Österbotten, i Vasa, 6 cent/m²/mån. och i Korsholm 7 cent/m²/mån. I Korsholm är boendekostnaderna jämfört med Vasa fortsättningsvis förmånligare, skillnaden är till Korsholms fördel 22 cent/m²/mån. I Korsholm sänkte den dyrare fjärrvärmens och avfallshanteringskostnaderna kommunens placering jämfört med år 2022.

Fastighetskostnaderna i Jakobstad är 2,74 €/m²/mån. och i Karleby 2,76 €/m²/mån, i Korsholm 2,81 €/m²/mån. och i Vasa 3,03 €/m²/mån. I hela Finland är genomsnittet 3,23 €/m²/mån.

Fastighetsförbundet-sammanslutningen och delägarskap

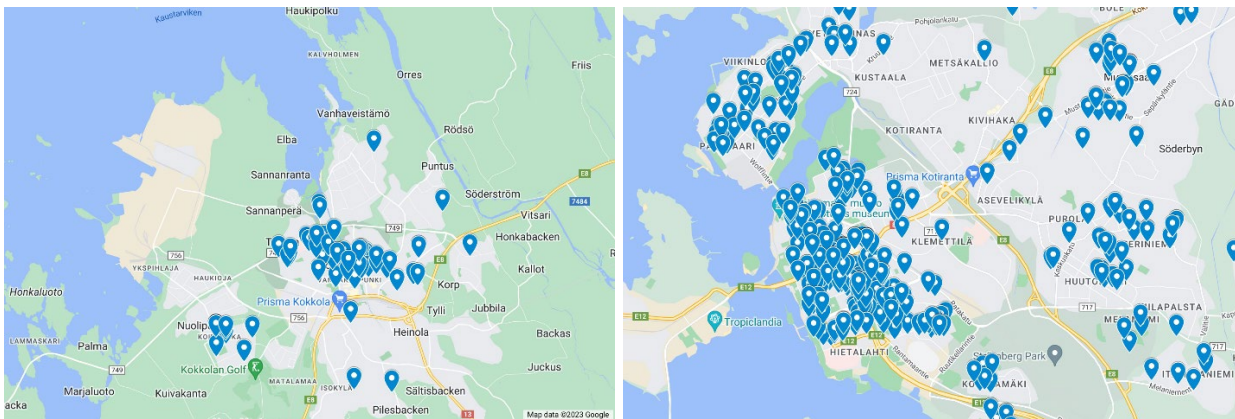
Husbolagen är alltid medlemmar i sina egna regionföreningar. Finlands Fastighetsförbund består av 23 regionala föreningar och den landsomfattande branschorganisationen Suomen Vuokranantajat ry. Förbundssammanslutningen representerar totalt cirka 31 000 husbolag, där det bor sammanlagt över två miljoner människor.

Medlemmar

Österbottens Fastighetsförenings medlemsantal i slutet av år 2023 var 625. Under året anslöt sig 14 medlemmar till föreningen och 15 trädde ut ur föreningen. Tyvärr blev det en nedgång i medlemsantalet i stället för den önskade uppgången.

Rekrytering av nya medlemmar skedde bland annat genom en provmedlemskapskampanj i slutet av år 2023. Under kampanjen anslöt sig fem nya medlemmar till föreningen. Av husbolagen som anslöt sig som medlemmar i slutet av året uppbars ingen medlemsavgift år 2023.

Av föreningens medlemmar var 94 % bostadsaktiebolag och 6 % andra fastighetsbolag. Av medlemmarna var 68 % flervåningshus, 21 % rad- eller parhus och 11 % övriga. Föreningen hade också några hyresvärdar som medlemmar, vilka var personmedlemmar i föreningen.



Medlemsservice

Österbottens Fastighetsförenings medlemmar får avgiftsfria rådgivningstjänster från Finlands Fastighetsförbund i ärenden som gäller juridik, energi-, reparationsbyggande samt ekonomi och skatter. Också föreningens kontor erbjuder rådgivning åt medlemmarna. År 2023 kontaktades tjänsterna 176 gånger.

För rådgivningen till medlemsfastigheterna i ärenden gällande anställningsförhållanden ansvarade Fastighetsarbetsgivarna rf, där föreningen är medlem. Anställningsförhållandeärendena gällde närmast gårdskarlar och städare som var anställda av husbolagen.

Övrig medlemsservice och olika förmåner

En viktig del av medlemsservicen utgörs av andra tjänster och medlemsförmåner som Fastighetsförbundet erbjuder.

1. Kurser på medlemssidorna som ingår i medlemsavgiften:

- HTHJ - Hyväskyttä taloyhtiön hallituksen jäsen (Godkänd styrelsemedlem i husbolag)
- Hallituksen puheenjohtajana taloyhtiössä – HTHJPLUS – (Styrelseordförande i husbolag)
- Isännöinnin ostaminen (Köp av disponentskap), ny kurs
- Toiminnantarkastuksen perusteet (Verksamhetsgranskningens grunder)
- Taloyhtiön pelastussuunnitelma (TaPe) (Husbolagets räddningsplan)

2. Extra årsprenumerationer av Suomen Kiinteistölehti förmånligt

3. Kiinteistömedia Oy:s 20 % rabatt på normalprissatta böcker och blanketter

4. Fastighetsförbundets avgiftsfria bolagsvisa webbsidor samt andra rabatter som förhandlats fram för medlemmarna.

Medlemmarna har också erbjudits lokala förmåner via Pohjanmaan Energiatodistusexpertti, Bauer Solutions och Pohjanmaan Pelastusalan Liitto.

Utbildnings- och andra evenemang

År 2023 var antalet evenemang som vi ordnade eller var medarrangörer i 18 olika, av vilka 4 var webinarier och 14 fysiska tillställningar. I evenemangen deltog sammanlagt 472 personer.

2.2.	Morgonkaffe för disponenter	23
23.2.	Energisparkväll	55
21.3.	Inomhusluftwebbinarium	28
23.3.	Riksdagsvalspanel Seinäjoki	20
3.4.	72 H beredskapswebbinarium	18
12.4.	Energisammanslutningswebbinarium	26
14.4.	Redaktörswebbinarium	1
14.4.	Disponentlunch	22
20.4.	Resa till Husbolag2022-evenemanget	4
3.5.	Årsmöte	11
15.5.	Fastighetskväll	30
24.5.	All nytta ur medlemskapet-webbinarium	23
14.9.	Inköp av disponentskap	24
3.10.	Aktuellt om fastighetsjuridik Karleby	13
3.10.	Fastighetskväll Jakobstad	24
25.10.	Budgetkväll	37
9.11.	Österbottens Husbolagsdag 2023	100
4.12.	Öppet hus på föreningens kontor	13
	SAMMANLAGT	472

Alla tillställningar och evenemang var avgiftsfria för medlemmarna.

Föreningens kontor deltog också i OP-Hems kundkväll i Karleby 6.2 med en egen avdelning.

Verksamhetsledaren deltog 23.3 i Seinäjoki vid riksdagsvalspanelen som ledare, då den planerade ledaren var förhindrad. Evenemanget ordnades i samarbete mellan Kiinteistöliitto Etelä-Pohjanmaa, Österbottens Fastighetsförening och Suomen Vuokranantajat. Busstransport till panelen planerades från Vasa, men intresse för en gemensam resa fanns inte.

3.10 ordnades i samarbete med Finlands Svenska Fastighetsförening och Suomen Vuokranantajat en svenskspråkig fastighetskväll i Jakobstad.

Under år 2023 inbjöds verksamhetsledaren också att hålla föredrag vid Suomen Vuokranantajats och Vaasan kansalliset seniorit ry:s tillställningar. Verksamhetsledaren har också besökt disponentbyråernas personal under året.



9.11 ordnades den första Husbolagsdagen i Österbotten genom tiderna i Wasa Innovation Center. I evenemanget deltog totalt 100 besökare, 23 företag och sammanslutningar deltog som utställare och föreläsare. På evenemanget premierades också områdets årets husbolagsordförande och husbolagsgärning. Som ordförande premierades styrelseordförande Kari Tuovinen från Asunto Oy Amiraali och priset för husbolagsgärning gick till styrelseordförande Kimmo Koivisto och disponent Atte Uola från Bostads Ab Bankgrisen.



Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi baserade sig under verksamhetsåret på budgeten som fastställts av årsmötet. Medlemsavgifterna höjdes inte år 2023. Husbolagens medlemsavgifter baserade sig på medlemsfastigheternas volym och på hyresvärdmedlemmarnas lägenhetsantal.

Styrelsen beslutade under år 2023 att placera medel från föreningens konto 100 000 euro i moderata fonder i enlighet med föreningens förnyade placeringsstrategi som styrelsen uppgjort (ännu inte fastställd vid årsmötet).

Resultaträkningen visar ett underskott på 11 412,97 euro. Orsaken till underskottet är att de uppskattade medlemsavgiftsintäkterna inte förverkligades. Den ökade verksamheten och marknadsföringen jämfört med tidigare år syntes som en ökning i kostnaderna. Kostnaderna för den egentliga verksamheten blev under det budgeterade, men intäkterna var lägre än förväntat. Verksamhetsledaren har redan gallrat i kostnaderna under år 2023, men resultaten av det syns delvis först på 2024 års sida.

Personal & förvaltning

Mervi Ala-Prinkkilä

verksamhetsledare

Saara Riiki

kommunikationsassistent (på deltid)

Föreningens årsmöte hölls 3.5.2023. På mötet behandlades stadgeenliga ärenden. Styrelsen samlades under verksamhetsåret åtta gånger.



Styrelsen för Österbottens Fastighetsförening rf: Håkan Bodö, Jukka Kalliola, Jukka Peltola, Yrjö Salomaa (vice ordf.), Jan-Erik Hinds, Ilkka Yliaho, Juha Hissa (ordf.), Heidi Similä, Birgit Mäkinen och Malin Vainio.

Styrelsen 1.1 – 3.5.2023

Juha Hissa

ordförande

Yrjö Salomaa

vice ordförande

Håkan Bodö

Jan-Erik Hinds

Jukka Kalliola

Birgit Mäkinen

Heidi Similä

Malin Vainio

Ilkka Yliaho

Styrelsen, 3.5. – 31.12.2023

Juha Hissa

ordförande

Yrjö Salomaa

vice ordförande

Håkan Bodö

Jan-Erik Hinds

Jukka Kalliola

Birgit Mäkinen

Jukka Peltola

Heidi Similä

Malin Vainio

Ilkka Yliaho

Styrelsens möten 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

Revision

Waasa Numerica Tony Hämäläinen CGR, revisorssuppleant Waasa Numerica Hans Jåfs CGR.

Representation

Finlands Fastighetsförbunds förbundsstyrelse

Jukka Kalliola

Finlands Fastighetsförbunds hyreshusutskott

Birgit Mäkinen

Finlands Fastighetsförbunds organisationskommitté

Mervi Ala-Prinkkilä

Styrelsen tackar sina medlemsbolag och samarbetspartner för samarbetet och personalen för gott och sakkunnigt arbete år 2023!

Vasa 23.2.2024

Österbottens Fastighetsförening rf

styrelsen