

SUOMEN VUOKRANANTAJAT RY

KUTSU

sääntömääräiseen vuosikokoukseen

Tervetuloa Suomen Vuokranantajat ry:n sääntömääräiseen vuosikokoukseen keskiviikkona, 8.5.2019 kello 18.00. Valtakirjojen tarkistus ja kahvitarjoilu alkavat kello 17.30.

Kahvitarjoilua varten toivomme ilmoittautumista osoitteessa lyyti.in/svavuositkokous2019. Tapahtumasivulta löydät myös kokousmateriaalit ja valtakirjapohjan.

AIKA

keskiviikko 8.5.2019
klo 18.00

PAIKKA

Tekniska Föreningen
Eerikinkatu 2, Helsinki

ESITYSLISTA

1. Kokouksen avaus, hallituksen puheenjohtaja Jouni Lehtinen
2. Valitaan kokouksen puheenjohtaja, sihteeri, kaksi pöytäkirjantarkastajaa ja kaksi ääntenlaskijaa
3. Todetaan kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus
4. Hyväksytään kokouksen esityslista
5. Esitetään 2018 tilinpäätös, vuosikertomus ja tilintarkastajan ja toiminnantarkastajan lausunto
6. Päätetään 2018 tilinpäätöksen vahvistamisesta ja vastuuvapauden myöntämisestä hallitukselle ja muille vastuuvollisille
7. Päätetään yhdistyksen luottamushenkilöille maksettavista kokouspalkkioista tai muista korvauksista
8. Päätetään tilintarkastajalle ja toiminnantarkastajalle maksettavasta palkkiosta
9. Vahvistetaan toimintasuunnitelma vuodelle 2019
10. Vahvistetaan hallituksen laatima talousarvio vuodelle 2019 sekä liittymismaksun ja jäsenmaksun suuruus vuodelle 2020
11. Päätetään hallituksen jäsenten määrästä ja valitaan hallituksen jäsenet erovuoroisten tilalle
12. Valitaan tilintarkastaja ja tarvittaessa varatilintarkastaja sekä yksi toiminnantarkastaja ja hänelle sijainen
13. Kokouksen päättäminen

VALTAKIRJA

Puolisoiden, samalla jäsenyydellä olevien ja yhteisöjäsenien edustajalta edellytetään valtakirja.

Valtuuttaja(t) _____

Valtuutan _____ edustajakseni
Suomen Vuokranantajat ry:n vuosikokoukseen Helsingissä 8.5.2019.

_____ paikka

_____._____.2019
aika

_____ allekirjoitus/allekirjoitukset

Suomen Vuokranantajat ry

TILINPÄÄTÖS 31.12.2018

Suomen Vuokranantajat ry
Annankatu 24
00100 HELSINKI
Y-tunnus 1597607-3

Tilinpäätös ja toimintakertomus tilikaudelta

01.01.2018 - 31.12.2018

Sivu No

Vuosikertomus	1.1 - 8
Tuloslaskelma	2.1 - 1
Tase	3.1 - 2
Liitetiedot	4.1 - 1
Allekirjoitukset ja tilinpäätösmerkintä	5.1 - 2

Tilinpäätös on säilytettävä vähintään 10 vuotta tilikauden päättymisestä (KPL 2:10).
Tilikauden tositeaineisto on säilytettävä vähintään 6 vuotta sen vuoden lopusta,
jonka aikana tilikausi on päättynyt.

Vuosikertomus 2018

Suomen Vuokranantajat on yksityisten vuokranantajien ja asuntosijoittajien valtakunnallinen järjestö, joka tekee vuokraustoiminnasta palkitsevampaa, turvallisempaa ja helpompaa. Järjestö edistää hyvää vuokranantajuutta ja reiluja menettelytapoja vuokralaisen ja vuokranantajan välisissä suhteissa. Suomen Vuokranantajat kuuluu Suomen Kiinteistöliittoon.

VUOKRAMARKKINAT

Asuntotarjonnan kasvu on jatkunut edelleen voimakkaana. Markkinaehtoinen vuokra-asuntotuotanto on maltillistanut vuokrien nousua. Vuokrat nousivat 2018 koko maassa enää 1,1 %, kun vuonna 2017 nousu oli 1,5 %, vuonna 2016 2,2 % ja vuonna 2015 3,0 %.

Niiden alueiden ja asuntojen kokoluokkien osalta, jotka eivät ole niin kysyttyjä ja joissa tarjontaa on siitä huolimatta tullut lisää, vuokrat ovat jopa laskeneet. Niiden asuntojen, joihin on edelleen enemmän kysyntää kuin tarjontaa, vuokrat ovat nousseet kuitenkin keskiarvoa enemmän, vaikka kehitys onkin huomattavasti hidastunut. Kasvukeskusten yksiöiden vuokrakehitys on noin kolme prosenttia, kun isoissa asunnoissa kehitys on nollan tuntumassa.

Merkittävä lisäys asuntotuotannossa on pidentänyt markkinointiaikoja, kaupungistuminen ja väestönkasvu erityisesti suurimmissa kaupungeissa on kuitenkin lisännyt kysyntää. Suurissa kaupungeissa kasvua on edelleen, mutta yhä selvemmin on näkyvissä markkinan eriytyminen. Kasvukolmion kärkikaupungeissa kasvu on voimakkainta. Yksin pääkaupunkiseudun väkiluku kasvoi enemmän kuin koko Suomen väkiluku. Muut kasvukeskukset kehittyvät edelleen positiivisesti, mutta hitaammin. Iso osa maasta on kuitenkin taantuvaa, ja asuntojen myynti, vuokraus ja lainoitus on muodostunut erittäin vaikeaksi.

JÄSENKEHITYS

Järjestön jäsenmäärä oli vuoden 2018 lopussa 14.938. Toimintasuunnitelmaan kirjattu bruttojäsenkasvutavoite oli 3.000 uutta jäsentä ja vuoden aikana liittyi 2.928 uutta jäsentä. Jäsenmäärä kasvoi vuoteen 2017 verrattuna 16 %.

Eronneita oli (31.1.2019 mennessä) 1.014. Luku ei ole täysin vertailukelpoinen edelliseen vuoteen nähden järjestelmämuutoksen vuoksi, koska luvussa ovat mukana myös tammikuun 2019 aikana ennen jäsenmaksulaskun eräpäivää eronneet. Noin kaksi kolmasosaa eronneista lopettivat jäsenyytensä, koska olivat lopettaneet vuokraustoiminnan.

UUSI STRATEGIA

Toimintavuoden aikana järjestössä valmisteltiin uusi strategia vuosille 2019-2023. Strategiatyötä tehtiin kaikilla hallinnon tasoilla ja sen laatimisessa käytettiin myös jäsenkyselyiden tuottamaa dataa jäsenten preferensseistä, arvostuksista ja profiileista. Pitkän aikavälin unelmaksi muotoutui:

Kuka tahansa voi olla vuokranantaja. Kuka tahansa voi asua vuokralla.

Toimintavuoden suunnitelmassa oli tavoitteena tehdä strategia, joka mahtuu tulitikkiuaskin kanteen. Tavoitteen mukaisesti strategia rakennettiin tiiviiksi arvolähtöisiksi kokonaisuuksiksi:

Yhteisö

Muodostamme hyvien ja inhimillisten vuokranantajien yhteisön. Luomme yksityisille vuokranantajille tarvittavan verkoston, osaamisen ja kilpailuedun isoihin toimijoihin nähden. Yhteisömme vahva kasvu tekee meistä yhteiskunnallisesti entistä tärkeämmän.

Asiantuntemus

Tarjoamme parasta asuntosijoittamisen juridiikan ja asuntomarkkinan asiantuntemusta. Olemme aina valmiita keskusteluun ja yhteistyöhön. Edistämme sekä puolustamme reiluutta ja rehellisyyttä kaikessa toiminnassa. Suhtaudumme myönteisesti muutokseen ja teemme sitä.

Palvelu

Haluamme aina auttaa ja ylittää odotukset. Olemme helposti lähestyttäviä ja omaleimaisia ammattilaisia. Palvelumme luovat edellytyksiä vuokraustoiminnan kannattavuudelle, helppoudelle ja hyvälle asumiselle.

Oppiminen

Haluamme kehittyä hyvässä vuokranantajuudessa. Kokeilemme, innostumme ja opimme koko ajan lisää. Uskomme jatkuvaan kehittymiseen.

Kannattavuus

Tuotto ja asiakaspalvelu muodostavat kannattavuuden ytimen. Vain kannattava toiminta voi luoda jatkuvuutta sekä laadukasta ja turvallista vuokra-asumista.

JÄSENPAVELUT

Neuvonnassa ja lukuisissa koulutuksissa on keskitytty ensisijaisesti asuntojen vuokraukseen ja asuntosijoittamiseen, mutta kysymykset ovat koskeneet myös verotusta, taloyhtiöasioita ja asuntokauppaa. Jäsenten käytössä on ollut puhelinpalvelun rinnalla sähköinen neuvontapalvelu. Loppuvuonna testattiin myös jäsenneuvonnan käyttöön otettavaa chat-palvelua.

Toimintavuoden yksi isoimmista projekteista oli uuteen jäsentietojärjestelmään siirtyminen sekä uuden tapahtumienhallintajärjestelmän käyttöönotto. Näillä molemmilla automatisoitiin merkittävästi erilaisia jäsenpalvelun manuaalisia töitä, saatiin reaaliaikainen tiedonsaanti ja

raportointi ja parannettiin jäsenten mahdollisuutta hyödyntää jäsenpalveluita tietoturvalisest. Chat-palvelun ja jäsenyhteydenottojen automatisoidun tiketöinnin järjestelmäkehitys siirrettiin seuraavalle toimintavuodelle. Jäsensivujen kirjautuminen kytkettiin uuteen jäsentietojärjestelmään.

Puhelinneuvonta vastaanotti keskimäärin 37 puhelua päivässä. Yhteensä yhteydenottoja oli vuoden aikana noin 9.000 kpl, joista sähköisen lomakkeen kautta lähetettyjä kysymyksiä oli noin 2.100 kpl. Neuvontaan tulneiden yhteydenottojen määrä kasvoi vuoden aikana yhteensä vajaalla tuhannella yhteydenotolla. Neuvonnassa on edelleen hyödynnetty oikeustieteen opiskelijoiden trainee-ohjelmaa.

Jäsenet ovat saaneet toimintavuoden monia vuokraukseen liittyviä palveluja ja etuja. Näitä ovat olleet:

- puhelimitse tapahtuva laki-, talous- ja veroneuvonta sekä sähköinen lakineuvonta
- Vuokranantaja-lehti (ilmestyy 4 kertaa vuodessa)
- luottotietotarkistukset
- Suomen Perintätoimiston vapaaehtoinen ja oikeudellinen perintä
- Sopimuskoneen sähköiset sopimus pohjat ja sähköinen allekirjoitus
- 40 % alennus Holdan muuttotarkastus.fi -palvelusta.
- If:n Vuokranantaja-vakuutus
- alennukset Gigantin valituista kodinkoneista ja asennus- ja kuljetuspalveluista
- Kiinteistölehdien maksuton digiversio ja 50 % alennus paperilehdestä
- 50 %:n alennus Vuokraovi.com:n ja Oikotie.fi:n ilmoituksista ja näkyvyydestä
- maksuttomat käyntikortit
- 20 % alennus Kiinteistöalan kustannuksen kirjoista ja Vuokrakodin huolto-opas jäsenetuhintaan 9,90 €
- Maksuttomat HTHJ ja HTHJ Plus -verkkokurssit
- Osta, vuokraa, vaurastu -asuntosijoittamiskirja etuhintaan

Isona muutoksena vuonna 2018 aloitettiin julkaisemaan yhdistyksen omaa Vuokranantaja-jäsenlehteä, joka ilmestyy 4 kertaa vuodessa. Muutoksen jälkeen Suomen Kiinteistölehti on ollut luettavissa digitaalisena versiona jäsensivujen kautta. Lisäksi jäsenet ovat saaneet painetusta lehdestä 50% alennuksen.

Uutena jäsenetuna yhdistyksen jäsenet saivat käyttöönsä Sopimuskoneen palvelut, jossa on tarjolla yhdistyksen lakimiesten tarkistamat sähköiset sopimus- ja asiakirjapohjat ja mahdollisuus niiden allekirjoittaminen sähköisesti. Jäsenille tarjottiin myös mahdollisuus käyttää Holdan sähköistä muuttotarkastus.fi -palvelua vuokra-asunnon alkua- ja lopputarkastuksen tekemiseen 40 % alennuksella. Lisäksi yhdistys teetti Finpremium Oy:llä kattavan vertailun eri yhtiöiden tarjoamista vuokranantajavakuutuksista ja julkaisi sen jäsenten käyttöön yhdistyksen nettisivuilla.

KOULUTUKSET, MUUT TILAISUUDET JA PAIKALLISTOIMINTA

Yhdistys järjesti vuoden aikana noin 150 tilaisuutta jäsenilleen sekä kaikille vuokraamisesta ja asuntosijoittamisesta kiinnostuneille. Kaikille avoin Vuokranantajakiertue järjestettiin yhteensä 18 eri paikkakunnilla. Vuokranantajakiertueella aiheina olivat hyvän taloyhtiön tunnusmerkit, uusi ja vanha taloyhtiö sijoituskohteena, lapset ja sijoitusasunto sekä uudistettu Hyvä vuokratapa. Toimintavuoden aikana paikallisasiamiehet järjestivät eri paikkakunnilla yhteensä 93 Vuokranantajakabinetti-tilaisuutta ja yhteistyötilaisuutta paikallisten yhteistyökumppanien kanssa. Joulun alla järjestettiin 14 eri paikkakunnalla jäsenten joulutilaisuudet.

Airbnb-aiheiset tilaisuudet järjestettiin Helsingissä yhteistyössä Kiinteistöliitto Uusimaan kanssa ja Turussa yhteistyössä Kiinteistöliitto Varsinais-Suomen kanssa.

Suuremmat, yhteistyökumppanien kanssa järjestettävät seminaarit pidettiin Kuopiossa, Jyväskylässä, Tampereella ja Helsingissä.

Kesäkuussa järjestettiin jäsenille suunnattu maksullinen koulutusristeily Tukholmaan ja marraskuussa vuoden päätapahtuma, ensimmäistä kertaa jäsenille maksuton Vuokranantaja 2018 Helsingissä.

Messuilla sekä yhteistyökumppaneiden tilaisuuksissa käytiin puhumassa jäsenyyden hyödyistä ja asuntosijoittamiseen ja vuokraamiseen liittyvistä aiheista. Yhdistys osallistui mm. Vero 2018-tapahtumaan, Tampereen Sijoitusmessuille, Taloyhtiötapahtumaan ja SuomiAreenaan. Lisäksi osallistuttiin maaliskuussa Tilastokeskuksen vuokratilastojen tiedotustilaisuuksiin Tilastokeskuksen, Vuokraturvan ja Vuokralaiset ry:n kanssa.

Vuoden 2018 aikana yhdistyksen paikallistoiminta aktivoitui edelleen. Yhdistyksellä oli toimintavuoden lopussa aluepäälliköt Helsingissä, Espoossa (2), Vantaalla (2), Tampereella, Lahdessa (2), Turussa (2), Kuopiossa, Vaasassa, Seinäjoella, Jyväskylässä (2), Oulussa, Hämeenlinnassa, Raumalla, Rovaniemellä, Joensuussa ja Lappeenrannassa. Aluepäälliköiden tehtävänä on ideoida, kehittää ja pitää yllä vuokranantajien paikallista koulutustoimintaa, edistää jäsenhankintaa ja paikallista verkostoitumista ja toimia yhdistyksen linkkinä paikallisiin vuokramarkkinoihin.

HENKILÖSTÖ

Yhdistyksessä on toimintavuoden aikana työskennellyt keskimäärin kymmenen henkilöä. Yhdistyksen toiminnanjohtajana on toiminut Mia Koro-Kanerva. Sanna Hughes on toiminut yhdistyksen päälakimiehenä. Yhdistyksen neuvontalakimiehen tehtäviä hoiti Ville Hopsu huhtikuun loppuun asti. Tarik Ahsanullah on toiminut toukokuun loppuun asti neuvontalakimiehenä trainee-ohjelmassa ja tämän jälkeen yhdistyksen laki- ja edunvalvonta-asiantuntijana.

Trainee-ohjelman puitteissa neuvontalakimiehinä ovat toimineet myös Olga Lehtonen marraskuun loppuun asti sekä Niklas Nygren ja Magda El Agoz syyskuun alusta lähtien. Lisäksi Tiia Tukiainen on toiminut marraskuusta lähtien ensin osa-aikaisena ja vuoden 2019 alusta täyspäiväisenä lakimiehenä. Järjestösihteerinä on toiminut Kati Alatalo ja hallinto- ja jäsenpalveluassistenttina Annika Kortelainen Noora Heinämäen ollessa opintovapaalla. Viestintäpäällikkönä on toiminut

Maria Mäkelä Liina Länsiluodon ollessa vanhempainvapaalla. Jäsenpalvelu- ja viestintäkoordinaattorina on toiminut lokakuusta lähtien Elsa Kaijala. Tuomas Viljamaa on toiminut yhdistyksen yhteiskuntasuhdepäällikkönä.

MARKKINOINTI, TIEDOTTAMINEN JA VIESTINTÄ

Viestinnän merkittävin uudistusprojekti vuonna 2018 on ollut uusi jäsenlehti Vuokranantaja. Vuoden 2018 aikana lehti lanseerattiin jäsenistölle ja lehtiä ilmestyi suunnitellusti neljä numeroa (tammikuu, huhtikuu, elokuu ja marraskuu). Lisäksi kehitettiin lehden näkyvyyttä vuokranantajat.fi-jäsensivustolla. Mediamyyntiä tehtiin aktiivisesti varsinaisen myyntiorganisaation tukena, sekä selvitettiin mahdollisuuksia laajentaa jakelua kirjastoihin ja valikoituihin myyntipisteisiin. Toimitusneuvosto kokoontui viisi kertaa. Lehden vastaanotto on ollut jäsenistössä erinomaista, ja vuoden lopussa toteutettiin myös suunnitellusti suppea lukijatutkimus.

Viestinnässä panostettiin toimintavuoden aikana edelleen sähköisiin kanaviin. Verkkosivuja on kehitetty jatkuvasti; kävijämäärä on edellisvuodesta lisääntynyt 15 % ja istuntoja on keskimäärin 27 000 kuukaudessa. Erityisesti näkyvyys sosiaalisessa mediassa on koko ajan lisääntynyt. Twitter-seuraajien määrä kasvoi 71 %, Facebookin 36 % ja Vuokranantajapalstan 24 %. Yhdistyksen oma Instagram-tili perustettiin alkusyksyllä ja se on osoittautunut tehokkaaksi viestintä- ja brändinrakennuskanavaksi, jolla oli vuoden lopussa jo 290 seuraajaa.

Vuoden aikana tehtiin yhteensä 77 omaa media-avausta (28 lehdistötiedotetta vuonna 2017). Mediaosumia oli 568 ja lukijoita 36 216 521 (Retrieverin analytiikka). Mediaseurantaa kehitettiin niin, että mediaosumien määrää seurataan nyt myös somekanavien osalta.

Lisäksi jatkettiin yhdistyksen oman blogin toimittamista ja aktivoitiin myös yhteistyökumppaneita kirjoittamaan blogiin. Samoin yhteistyökumppaneiden tarjouksia hyödyntävä Asuntolista (tilaajille) on ollut aktiivisessa käytössä. Kuukausittaisia uutiskirjeitä jäsenistölle on kehitetty ja niitä lähetettiin 11 kertaa. Uutiskirjeen lisäksi jäsenistölle on lähetetty sähköpostitse koulutuskutsuja ja tietoa jäseneduista. Yhdistys on toimittanut jäsenilleen jäsenmaksulaskun mukana paperisen jäsenkirjeen ja kuukausittain sähköisen uutiskirjeen. Liittymislahjana tapahtumissa käytettiin VastuunjakotaulukkoPlus-kirjaa.

Sähköisiä lomakkeita on uusittu tarpeen mukaan. Oppaiden osalta päivitettiin Hyvä vuokratapa ja julkistettiin tietosuoja koskeva opas. Videosisältöinä toteutettiin Vuokranantajakiertue ja Vuokranantaja 2028 -tapahtumaan liittyviä videoita.

Yhdistyksen toiminnanjohtaja, yhteiskuntasuhdepäällikkö ja lakimiehet ovat kirjoittaneet toimintavuoden aikana lukuisia artikkeleita mm. yhdistyksen omille kotisivuille, Suomen Kiinteistölehteen, Veronmaksajien Taloustaito-lehteen sekä Veronmaksajien vierasblogiin. Kiinteistölehtiyhteistyön osalta neuvoteltiin yhteistyön jatko vuodelle 2019.

VAIKUTTAMINEN

Vuoden aikana vahvistettiin yhdistyksen asiantuntijaroolia tutkimustyön lisäämisellä. Osin tehtiin omia tutkimuksia (PTT Vuokratuottoennuste ja Vuokraovi.com:n vuokramarkkinadata) ja osin hyödynnettiin muiden tutkimuksia omien tavoitteiden näkökulmasta. Erilaisten julkisten kannanottojen määrää kasvatettiin ja vahvistettiin vaikuttaja- ja toimittajayhteyksiä.

Yhdistys oli myös useasti kuultavana ympäristövaliokunnassa vuokra-asumiseen, asumisen tukiin ja budjettiin liittyvissä asioissa. Yhdistys lausui toimintavuoden aikana lisäksi kirjallisesti useisiin lausuntopyyntöihin. Yhdistyksen asema merkittävänä asuntopoliittisena keskustelijana ja vaikuttajana vahvistui toimintavuoden aikana. Erityisen vahvasti järjestö osallistui asumisen tukijärjestelmistä käytävään keskusteluun. Yhdistys osallistui kesän SuomiAreenaan järjestämällä oman keskustelutilaisuuden sekä osallistumalla erilaisiin sidosryhmätapahtumiin.

Toimintavuoden lopussa toteutettiin mittava vuokranantajakysely jäsenistölle ja muille vuokranantajille. Kyselyyn vastasi yli 3000 yksityistä vuokranantajaa. Tulokset julkaistiin alkukeväällä 2019 ja niiden pohjalta tuotettiin tiedotteita yksityisten vuokranantajien profiilin nostamiseksi. Kyselyn tuloksia käytetään aktiivisesti vaikuttamistyön tukena myös jatkossa.

Vuokranantajien positiivista imagoa ja yhteiskunnallisesti merkittävää roolia pidettiin edelleen aktiivisesti esillä kuin myös asuntosijoittamisen kilpailukyvyn tärkeyttä suhteessa muihin sijoitusmuotoihin.

Loppuvuodesta alettiin valmistautua kevään 2019 eduskuntavaaleihin. Yhdistyksen kärkiteemoja tulevalle hallituskaudelle ovat asumisen verotuksen kehittäminen, asuntotarjonnan lisääminen sekä asumisen tukijärjestelmän oikeudenmukaistaminen.

TALOUS

Yhdistyksen taloushallintoa on hoitanut Talenom Oy. Yhdistyksen vuoden 2018 tilinpäätös oli 238.827,13 euroa ylijäämäinen. Yhdistys kattoi toimintansa 98-prosenttisesti perusjäsenmaksutuloilla. Vuoden 2018 aikana perusjäsen- ja kannatusjäsenmaksuja kerättiin yhteensä 1.559.203,42 euroa. Tämä oli 17 % enemmän kuin aikaisempina vuonna. Tilikauden tulos kehittyi edellisvuodesta suunniteltua paremmin.

Tilikauden aikana syntynyt ylijäämä kirjataan taseeseen vahvistamaan yhdistyksen omaa pääomaa ja turvaamaan tulevien vuosien taloudellista tukijalkaa. Tavoitteena on oman pääoman maltillinen kasvattaminen siten, että yhdistys selviää juoksevista kuluista myös epäsuotuisammassa markkinatilanteessa.

Ympäristöministeriön avustus asunto- ja rakennusalan valitus- ja neuvontatoimintaan myönnettiin 25.000 euron suuruinen.

Sijoitussuunnitelman toteutuksen käynnistämistä lykättiin vielä epävarman markkinatilanteen vuoksi.

HALLINTO

Yhdistyksen puheenjohtajana on koko toimintavuoden toiminut Jouni Lehtinen ja varapuheenjohtajana vuosikokoukseen asti Pertti Varakas ja sen jälkeen Antti Mykkänen. Hallitus on kokoontunut vuoden 2018 aikana 7 kertaa.

Vuosikokouksessa erovuorossa olivat Ilkka Lehdonmäki, Paavo Marttila, Antti Mykkänen, Jarmo Poussa ja Pertti Varakas. Äänestyksessä valituiksi tulivat Antti Mykkänen, Jarmo Poussa, Ilkka Lehdonmäki, Riitta Kokki ja Heikki Karu. Muut hallituksen jäsenet vuoden 2018 aikana olivat Jouni Lehtinen, Timo Metsola, Jaana Korpi, Tommi Rytönen, Olli Turunen, Jenni Witikkala ja Katja Pesonen.

Yhdistyksen työvaliokunnan jäseniä olivat toiminnanjohtajan lisäksi vuosikokoukseen asti Jouni Lehtinen, Pertti Varakas, Jaana Korpi, Olli Turunen ja vuosikokouksen jälkeen Jouni Lehtinen, Antti Mykkänen, Jaana Korpi ja Heikki Karu.

Aluepäälliköt ovat toimineet ja kokoontuneet vuoden 2018 aikana omana toimintaryhmänään. Aluepäällikköinä ovat toimineet Helsingissä Heikki Karu, Vantaalla Matti Koivumäki ja Katja Pesonen, Espoossa Katja Savolainen ja Tiina Lilja, Tampereella Kimmo Jyrkkä, Turussa Susanna Rantakare ja Juha Asanti, Lahdessa Heikki Ulvila ja Markus Grahm, Kuopiossa Pia Helkiö, Vaasassa Tapio Piittari, Seinäjoella Päivi Suomela, Oulussa Pasi Orava, Jyväskylässä Niklas Suominen ja Riitta Kokki, Joensuussa Seppo Sirainen, Lappeenrannassa Matti Purhonen, Raumalla Nina Suvanto, Hämeenlinnassa Antti Ahonen ja Rovaniemellä Ismo Riikonen.

Yhdistyksen tilintarkastajana tilikaudella 2018 on toiminut Tilintarkastustoimisto Selinheimo Oy tilintarkastusyhteisö ja toiminnantarkastajana Riitta Thors. Toiminnantarkastajan sijaisena toimi Martti Mäkinen.

EDUSTUKSET JA JÄSENYEDET KIINTEISTÖLIITON TOIMINNASSA JA YHTEISÖISSÄ JA ALAN MUUSSA TOIMINNASSA

Jouni Lehtinen, yhdistyksen puheenjohtaja

- Kiinteistöliiton hallituksen ja työvaliokunnan jäsen
- Kiinteistöalan Koulutuskeskuksen ja säätiön hallituksen jäsen

Pertti Varakas, yhdistyksen varapuheenjohtaja

- Kiinteistöliiton korjausrakentamistoimikunnan jäsen

Jaana Korpi, yhdistyksen hallituksen jäsen

- Kiinteistöliiton isännöintipalvelut -toimikunnan jäsen

Ilkka Lehdonmäki, yhdistyksen hallituksen jäsen

- Kiinteistöliiton veroasioiden toimikunnan jäsen

Paavo Marttila, yhdistyksen hallituksen jäsen

- Kiinteistöliiton asunto-osakeyhtiötoimikunnan jäsen

Timo Metsola, yhdistyksen hallituksen jäsen

- Suomen Kiinteistönlvälttjiliiton vuokravälitysvaliokunnan puheenjohtaja

Antti Mykkänen, yhdistyksen hallituksen jäsen

- Kiinteistöliiton hallituksen ja työvaliokunnan jäsen
- Kiinteistöalan Kustannus Oy:n hallituksen jäsen

Katja Pesonen, yhdistyksen hallituksen jäsen

- Kiinteistöliiton asunto-osakeyhtiötoimikunnan jäsen

Mia Koro-Kanerva, yhdistyksen toiminnanjohtaja

- Kiinteistöliiton järjestötoimikunnan jäsen
- Kuluttajariitalautakunnan täysistunnon III jäsen

Ville Hopsu, yhdistyksen neuvontalakimies

- Kuluttajariitalautakunnan huoneenvuokraoston jäsen

Maria Mäkelä (Liina Länsiluodon äitiysloman sijainen) viestintäpäällikkö

- Kiinteistöliitto-organisaation sisäisen viestinnän työryhmän jäsen

Annankatu 24
00100 HELSINKI
Y-tunnus 1597607-3

	1.1.2018 - 31.12.2018	1.1.2017 - 31.12.2017
Rahayksikkö EURO		
VARSINAINEN TOIMINTA		
Toiminnanala A		
Tuotot	165 383,69	186 420,85
Kulut		
Henkilöstökulut	-590 020,43	-504 399,49
Poistot	-906,49	-1 208,65
Muut kulut	-921 382,12	-928 978,20
Kulut yhteensä	-1 512 309,04	-1 434 586,34
Toiminnanalan kate	-1 346 925,35	-1 248 165,49
Tuotto-/kulujäämä	-1 346 925,35	-1 248 165,49
VARAINHANKINTA		
Tuotot	1 558 993,07	1 358 385,26
	1 558 993,07	1 358 385,26
Tuotto-/kulujäämä	212 067,72	110 219,77
SIJOITUS- JA RAHOITUSTOIMINTA		
Tuotot		
Rahoitustoiminta	1 790,24	1 906,47
Kulut		
Rahoitustoiminta	-30,83	-55,30
	1 759,41	1 851,17
Tuotto-/kulujäämä	213 827,13	112 070,94
YLEISAVUSTUKSET		
Yleisavustukset	25 000,00	29 500,00
	25 000,00	29 500,00
TILIKAUDEN TULOS	238 827,13	141 570,94
TILIKAUDEN YLI-/ALIJÄÄMÄ	238 827,13	141 570,94

Annankatu 24
00100 HELSINKI
Y-tunnus 1597607-3

Rahayksikkö EURO 31.12.2018 31.12.2017

V a s t a a v a a**PYSYVÄT VASTAAVAT****Aineelliset hyödykkeet**

Koneet ja kalusto	2 719,47	3 625,96
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	2 719,47	3 625,96
Pysyvät vastaavat yhteensä	2 719,47	3 625,96

VAIHTUVAT VASTAAVAT**Saamiset****Lyhytaikaiset**

Myyntisaamiset	26 508,40	27 039,50
Muut saamiset	18 422,44	6 007,74
Siirtosaamiset	13 640,55	21 293,39
Lyhytaikaiset yhteensä	58 571,39	54 340,63

Rahat ja pankkisaamiset

Vaihtuvat vastaavat yhteensä	877 760,28	630 796,98
------------------------------	------------	------------

V a s t a a v a a y h t e e n s ä

939 051,14 688 763,57

Annankatu 24
00100 HELSINKI
Y-tunnus 1597607-3

Rahayksikkö EURO 31.12.2018 31.12.2017

V a s t a t t a v a a**OMA PÄÄOMA**

Muut rahastot	6 300,00	6 300,00
Toimintapääoma (ed. tilikausien ylijäämä/alijäämä)	555 009,05	413 438,11
Tilikauden ylijäämä/alijäämä	238 827,13	141 570,94
Oma pääoma yhteensä	800 136,18	561 309,05

VIERAS PÄÄOMA**Lyhytaikainen**

Ostovelat	22 189,85	29 239,82
Muut velat	17 010,91	25 180,44
Siirtovelat	99 714,20	73 034,26
Lyhytaikaiset yhteensä	138 914,96	127 454,52
Vieras pääoma yhteensä	138 914,96	127 454,52

V a s t a t t a v a a y h t e e n s ä 939 051,14 688 763,57

Suomen Vuokranantajat ry
TILINPÄÄTÖKSEN 31.12.2018 LIITETIEDOT

Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet:

Tilinpäätös on laadittu noudattaen pienyritykselle asetettuja vaatimuksia.

Tuloslaskelmaa koskevat liitetiedot:

Suunnitelman mukaisten poistojen perusteet ja niiden muutokset:

Yhdistyksen omistaman pysyviin vastaaviin kuuluvan omaisuuden hankintameno poistetaan ennalta laaditun suunnitelman mukaisesti.

Hyödykeryhmä	arvoioitu pitoaika vuotta	poisto menetelmä
Koneet ja kalusto		25% menojäännöspoisto

Taseen vastattavia koskevat liitetiedot:

Oman pääoman erittely:

	31.12.2018	31.12.2017
Muu rahasto	6 300,00	6 300,00
Edellisten tilikausien yli-/alijäämä	555 009,05	413 438,11
Tilikauden yli-/alijäämä	238 827,13	141 570,94
Oma pääoma yhteensä	800 136,18	561 309,05

Liitetiedot henkilöstöstä ja toimielinten jäsenistä:

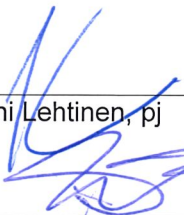
Henkilöstökulut:

Tilikauden palkat ja palkkiot	485 489,83	415 991,52
Eläkekulut	91 798,79	78 286,44
Henkilösivukulut	12 731,81	10 121,53
Henkilöstökulut yhteensä	590 020,43	504 399,49

Suomen Vuokranantajat ry
TILINPÄÄTÖKSEN 31.12.2018 ALLEKIRJOITUKSET

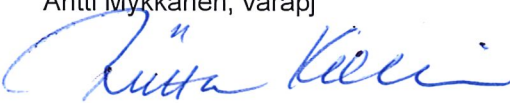
PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

Helsingissä, maalis kuun 7 . päivänä 2019


Jouni Lehtinen, pj

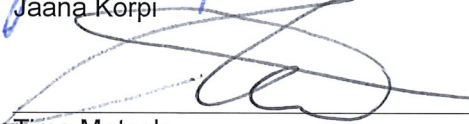

Antti Mykkänen, varapj

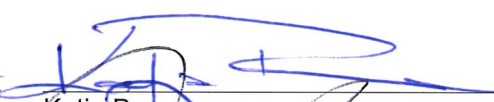

Heikki Karu

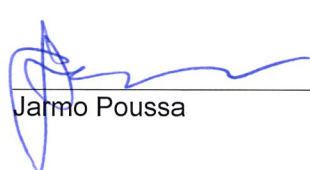

Riitta Kokki


Jaana Korpi

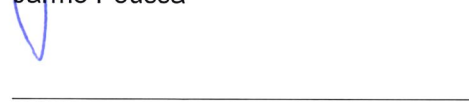

Ilkka Lehdonmäki

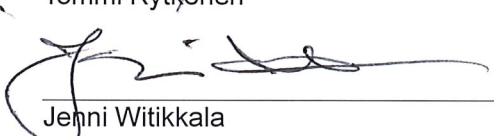

Timo Metsola


Katja Pesonen


Jarmo Poussa


Tommi Rytönen


Olli Turunen


Jenni Witikkala

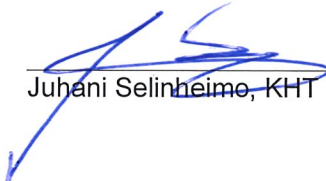

Mia Koro-Kanerva
toiminnanjohtaja

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu erillinen kertomus.

Suoritetusta toiminnantarkastuksesta on tänään annettu erillinen kertomus.

Helsingissä, huht kuun 10 . päivänä 2019


Juhani Selinheimo, KHT

Riitta Thors

Suomen Vuokranantajat ry
TILINPÄÄTÖKSEN 31.12.2018 ALLEKIRJOITUKSET

Luettelo kirjanpitoKirjoista, tositelajeista sekä säilytystavoista:

Päiväkirja	Sähköisessä muodossa
Pääkirja	Sähköisessä muodossa
Myyntireskontra	Sähköisessä muodossa
Ostoreskontra	Sähköisessä muodossa
Palkkakirjanpito	Sähköisessä muodossa
Tilinpäätös	Sähköisessä muodossa
Tase-erittelyt	Sähköisessä muodossa
Liitetietotositteet	Sähköisessä muodossa

	Tositelaji	säilytystapa
Pankkitositteet Nordea	01,02	Sähköisessä muodossa
Muistiotositteet	09,13,14	Sähköisessä muodossa
Myyntitositteet	31,39,60,80	Sähköisessä muodossa
Ostotositteet	45,46	Sähköisessä muodossa
Palkkatositteet	50	Sähköisessä muodossa
Jaksotukset	90,91,92	Sähköisessä muodossa
Alv-kirjaukset	99	Sähköisessä muodossa

Rahayksikkö EURO	Toteutunut 31.12.2018	Ed.tilikausi 31.12.2017	Vuosibudjetti 2018	Ero budjettiin EUR	Budjetista tot. %
VARSINAINEN TOIMINTA					
Toiminnanala A					
Tuotot					
Jäsenmaksut	1 477 003,42	1 251 911,50	1 430 000,00	-47 003,42	103,29
Kannatusjäsenmaksut	82 200,00	79 900,00	78 000,00	-4 200,00	105,38
Kiinteistöliiton jäsenhankintapalkkiot	-210,35	26 573,76	0,00	210,35	0,00
Luottotiet. ja toimeksian. myyntituotot	444,10	1 580,00	3 000,00	2 555,90	14,80
Luottotietopalvelut, YL% (evl)	4 905,00	4 617,09	0,00	-4 905,00	0,00
Muut tuotot	10 279,43	32 309,03	10 000,00	-279,43	102,79
Muut markkinointituotot YL%	47 775,16	64 532,13	48 000,00	224,84	99,53
Suurlapahtumatuotot	50 780,00	62 904,90	60 000,00	9 220,00	84,63
Suurlapahtumatuotot YL%	51 200,00	20 477,70	45 000,00	-6 200,00	113,78
Tuotot yhteensä	1 724 376,76	1 544 806,11	1 674 000,00	-50 376,76	103,01
Kulut					
Henkilöstökulut					
Palkat, palkkiot, lomapalkat	-462 059,83	-403 673,00	-470 000,00	-7 940,17	98,31
Palkkiot, luottamushenkilöt	-23 430,00	-12 318,52	-15 000,00	8 430,00	156,20
Lakisääteiset henkilöstökulut	-104 530,60	-88 407,97	-98 000,00	6 530,60	106,66
Muut henkilöstökulut	-69 383,64	-58 517,88	-65 000,00	4 383,64	106,74
Henkilöstökulut yhteensä	-659 404,07	-562 917,37	-648 000,00	11 404,07	101,76
Poistot					
Yhteensä	-906,49	-1 208,65	0,00	906,49	0,00
Neuvottelu-, kokous- ja edustuskulut					
Yhteensä	-34 131,57	-27 596,90	-30 000,00	4 131,57	113,77
Tilaisuudet, tapahtumat ja internet					
Yhteensä	-279 934,44	-255 086,82	-300 000,00	-20 065,56	93,31
Ohjeet, suositukset ja kehityshankkeet					
Yhteensä	-73 403,82	-25 989,84	-70 000,00	3 403,82	104,86
Taloushallinto					
Yhteensä	-25 125,40	-22 237,44	-24 000,00	1 125,40	104,69
Luottotietopalvelut					
Yhteensä	-260,00	-873,85	0,00	260,00	0,00
Kiinteistöliiton jäsenmaksu ja kiinteistölehti					
Yhteensä	-83 953,30	-380 372,84	-83 000,00	953,30	101,15
Vuokranantaja-lehti					
Yhteensä	-149 166,30	0,00	-153 000,00	-3 833,70	97,49
Painatus-, lomake- ja postikulut					
Yhteensä	-46 198,72	-38 860,19	-41 000,00	5 198,72	112,68
Puhelin- ja atk-kulut					
Yhteensä	-45 294,55	-38 883,24	-39 000,00	6 294,55	116,14
Muut					
Yhteensä	-114 530,38	-80 198,49	-92 000,00	22 530,38	124,49
Kulut yhteensä	-1 512 309,04	-1 434 225,63	-1 480 000,00	32 309,04	102,18
Toiminnanalan kate	212 067,72	110 580,48	194 000,00	-18 067,72	109,31
Varsinaisen toiminnan yhteistuotot ja -kulut					
Kulut					
Tuloverot					
Yhteensä	0,00	-360,71	-2 000,00	-2 000,00	0,00
Kulut yhteensä	0,00	-360,71	-2 000,00	-2 000,00	0,00
Yhteisten erien kate	0,00	-360,71	-2 000,00	-2 000,00	0,00
Tuotto-/kulujäämä	212 067,72	110 219,77	192 000,00	-20 067,72	110,45
Tuotto-/kulujäämä	212 067,72	110 219,77	192 000,00	-20 067,72	110,45
SIJOITUS- JA RAHOITUSTOIMINTA					
Tuotot					
Rahoitustoiminta					
Yhteensä	1 790,24	1 906,47	2 000,00	209,76	89,51
Tuotot yhteensä	1 790,24	1 906,47	2 000,00	209,76	89,51
Kulut					
Rahoitustoiminta					
Yhteensä	-30,83	-55,30	0,00	30,83	0,00
Kulut yhteensä	-30,83	-55,30	0,00	30,83	0,00
Sijoitus- ja rahoitustoiminta yhteensä	1 759,41	1 851,17	2 000,00	240,59	87,97
Tuotto-/kulujäämä	213 827,13	112 070,94	194 000,00	-19 827,13	110,22
YLEISAVUSTUKSET					
Yleisavustukset					
Yhteensä	25 000,00	29 500,00	29 500,00	4 500,00	84,75
Yleisavustukset yhteensä	25 000,00	29 500,00	29 500,00	4 500,00	84,75
TILIKAUDEN TULOS	238 827,13	141 570,94	223 500,00	-15 327,13	106,86
TILIKAUDEN YLI-/ALIJÄÄMÄ	238 827,13	141 570,94	223 500,00	-15 327,13	106,86

TOIMINTASUUNNITELMA

2019

Juhlavuosi 20 vuotta

Uuden strategian toimeenpano

Uudet nettisivut ja uudet sähköisen neuvonnan palvelut

Lehti, oppaita ja markkinadataa jäsenistölle

Eduskuntavaalien vaikuttamistyö

Yhteisö: *Muodostamme hyvien ja inhimillisten vuokranantajien yhteisön. Luomme yksityisille vuokranantajille tarvittavan verkoston, osaamisen ja kilpailuedun isoihin toimijoihin nähden. Yhteisömme vahva kasvu tekee meistä yhteiskunnallisesti entistä tärkeämmän.*

- Toteutetaan jäsenhankintakampanja joka kvartaalille
- Jatketaan jäsensuosittelun edistämistä palkitsemalla suosittelijat
- Keskitytään jäseneduissa vuokraus- ja asuntosijoitustoiminnan kannalta kaikkein tärkeimpiin etuihin ja niiden toimivuuteen
 - o Huolehditaan, että jäsenten käytössä on edelleen markkinoiden paras vuokrauksen ja asuntosijoittamisen juridiikan ja markkinadatan osaaminen
 - o Uudistetaan kodinkoneita koskeva jäsenetu vastaamaan paremmin jäsenten tarpeita
 - o Laajennetaan vuokranantajavakuutusten jäsenetutarjoamaa
 - o Ostetaan jokaiselle jäsenelle 500 euron arvoinen vuokrausta turvaava vakuus
 - o Kehitetään toimeksiantona tarjottavien palvelujen prosessia ja hinnoittelua vastaamaan jäsenten tarpeita

- tarjotaan toimeksiantoja jäsenille nykyistä aktiivisemmin
 - arvioidaan tarve uudenlaisten palvelujen tarjoamiselle toimeksiantona
- Toteutetaan aluetoiminnan kehittämissuunnitelman toimenpiteet
 - o parempi tuki ja selkeämpi vastuunjako tilaisuuksien ja tapahtumien järjestämiseen
 - o aluepäällikön valintaprosessin ja toiminnan kaaren uusi prosessipolku ja sitä tukevat materiaalit
 - o aluepäällikkömentorointi
- Järjestetään juhluvuoden kunniaksi jäsenistölle 20 v juhla elo-syyskuun vaihteessa ja sidosryhmille 30.8.2019
- Järjestetään vuoden päätapahtuma 1.100 hengen Vuokranantaja 2019 -tapahtuma 5.10.2019 Helsingin Messukeskuksessa
- Osallistutaan heinäkuussa Porin Suomiareenaan yhdessä Rakennusteollisuuden, Suomen Kiinteistönvälittäjäliiton, Kiinteistönvälitysalan Keskusliiton ja Kiinteistöliitto Varsinais-Suomen kanssa paneelikeskustelu sekä sidosryhmätilaisuus
- Luodaan sidosryhmärekisteri Kiltaan ja hyödynnetään sitä säännöllisesti. Kirjataan rekisteriin yhteydenotot ja aihe

Asiantuntemus: *Tarjoamme parasta asuntosijoittamisen juridiikan ja asuntomarkkinan asiantuntemusta. Olemme aina valmiita keskusteluun ja yhteistyöhön. Edistämme sekä puolustamme reiluutta ja rehellisyyttä kaikessa toiminnassa. Suhtaudumme myönteisesti muutokseen ja teemme sitä.*

- Tavataan kansanedustajaehdokkaista sekä puolueiden taustavaikuttajia eduskuntavaalien ja hallitusohjelmaneuvoitteluiden aikana vaikuttamistavoitteiden läpiviemiseksi
- Järjestetään eduskuntavaaleihin liittyvä vaalipaneelikiertue helmi-huhtikuun aikana
- Valmistellaan koulutuksia aluepäälliköiden järjestämiin paikalliskabinetteihin
- Tarjotaan jäsenten käyttöön asiakirjamalleja, ohjeita ja oppaita ajankohtaisista aiheista
 - o Päivitetään ”Opas asuntosijoittamista harkitseville”
 - o Päivitetään Tuloutusopas yhdessä isännöintiliiton kanssa
 - o Tehdään uusia oppaita ja asiakirjamalleja tarpeen mukaan ja resurssien puitteissa
- Tuotetaan tietoa ajankohtaisista juridisista ja asuntomarkkinaa koskevista aiheista
 - o Tiedotetaan ajankohtaisista juridisista aiheista kerran kuukaudessa ja tehdään lyhyitä videoita vuokraukseen liittyvistä kysymyksistä
 - o Tehdään keväällä ja syksyllä vuokramarkkinakatsaus yhteistyössä Vuokraovi.comin kanssa
 - o Yhteistyössä PTT:n kanssa toteutetaan kesällä isoimpia kaupunkeja koskeva vuokratuottoennuste vuosille 2020-2024



- Tehdään Vuokranantaja 2020-tutkimus ja hyödynnetään sitä viestinnässä, vaikuttamisessa ja jäsenpalvelujen kehittämisessä
- Osallistutaan yhteistyöhankkeisiin ja työryhmiin tarpeen mukaan
 - o Ollaan mukana Lapin yliopiston Vertaismajoitus -hankkeessa
 - o Tehdään Isännöintiliiton kanssa yhteistyössä uusi tuloutukseen liittyvä, yleisimmin kysyttyjen kysymysten ohje
- Kaikissa tiimeissä koulutaudutaan aktiivisesti mm.
 - o vaikeiden asiakaspalvelutilanteiden koulutus
 - o kiinteistöjuridiikan ja tekniikan koulutukset
 - o koko lakitiimi suorittaa toimintavuoden aikana LKV-tutkinnon
- Aluepäälliköille järjestetään vuokraamiseen, asuntosijoittamiseen tai aluepäällikkötoimintaan liittyvää koulutus joka kokouksen yhteydessä
- Reagoidaan ajassa liikkuviin puheenaiheisiin ja luodaan niitä myös itse
- Laajennetaan blogitoimintaa ottamalla entistä laajemmin mukaan aluepäälliköt, kannatusjäsenet ja muut yhteistyökumppanit
- Tutkitaan mahdollisuutta laajentaa tekstijakelua LinkedIniin.
- Käytetään Facebookia yleisenä tiedotuskanavana, Instagramia maineenrakennuksessa ja Twitteriä aktiiviseen keskusteluun ja juttujen jakoon. Vuokranantajapalstalla julkaistaan omia juttuja harkiten mainostarkoituksessa tai keskustelun herättäjänä
- Luodaan kannatusjäsenien viestinnälliseen palvelemiseen selkeä konsepti

Palvelu: *Haluamme aina auttaa ja ylittää odotukset. Olemme helposti lähestyttäviä ja omaleimaisia ammattilaisia. Palvelumme luovat edellytyksiä vuokraustoiminnan kannattavuudelle, helppoudelle ja hyvälle asumiselle.*

- Uudistetaan vuokranantajat.fi -verkkosivusto
- Siirytään jäsenlaskujen e- ja verkkolaskutukseen
- Hyödynnetään uutta jäsenrekisterijärjestelmää ja tapahtumien hallintajärjestelmää helpottamaan jäsenpalvelun toimivuutta ja alueellisten tilaisuuksien toteuttamista
- Kehitetään sähköistä asiointia ja yhteydenottojen tiketöintijärjestelmä
- Otetaan käyttöön chat-palvelu ja tiketöinti-järjestelmä
- Palvellaan edelleen myös puhelimitse sekä jäsenyyteen että asumisen juridiikkaan ja asuntosijoittamiseen liittyvissä kysymyksissä
- Tutustutaan vuokrausta ja asumiseen liittyviä riitoja hoitaviin asianajotoimistoihin ja pyritään saamaan luotettavia yhteistyökumppaneita erityisesti Helsingin ulkopuolella.
- Vuokranantaja-lehden kehittäminen
 - o Jatketaan jäseniä kiinnostavan sisällön tarjoamista ja integroidaan sisällöt verkkosivustoon



- Tutkitaan mahdollisuudet aloittaa lehden myyminen strategisille yrityskohderyhmille
- Nostetaan uusia palveluita ja trendejä esiin, mutta pidetään yritysten saama julkisuus puhtaasti journalistisen harkinnan alla
- Tehdään laajempi lukijakysely kesän jälkeen.
- Jatketaan uutiskirjeiden lähettämistä joka kuun puolivälissä (ei heinäkuussa)
- Toteutetaan lyhyitä tietoiskuja piirrosanimaation keinoin ja tehdään somekanaviin lyhyitä visualisointeja kysymys-vastaus-tyyliin.

Oppiminen: *Haluamme kehittyä hyvässä vuokranantajuudessa. Kokeilemme, innostumme ja opimme koko ajan lisää. Uskomme jatkuvaan kehittymiseen.*

- Järjestetään 200 jäseniä palvelevaa koulutustilaisuutta. Vuoden 2019 kantavina teemoina #hyvävuokranantaja, kannattavuus ja tuotonlaskenta ja taloyhtiön hallitusosaaminen.
 - Vuokranantajakiertue maalis-huhtikuussa, teemana taloyhtiön talous sijoittajaosakkaan näkökulmasta
 - Vuokranantajaristeily 7. – 9.6.2019, teemana kannattavuus
 - Vuokranantaja-palstan jäsenille toteutetaan jäsenhankintawebinaari palstan visaisimmista kysymyksistä
 - Aluepäälliköiden aluutilaisuuksia, vuokranantajakabinetteja pidetään aluepäälliköiden toimintasuunnitelmien mukaisesti 150-200 toimintavuoden aikana

Kannattavuus: *Tuotto ja asiakaspalvelu muodostavat kannattavuuden ytimen. Vain kannattava toiminta voi luoda jatkuvuutta sekä laadukasta ja turvallista vuokra-asumista.*

- Toteutetaan jäsenten käyttöön vuosittain vuokranantajavakuutuksia koskeva vertailu sekä neljännesvuosittain taloyhtiölainojen, asuntosijoituslainojen ja asuntolainojen marginaalivertailu
- Teetätetään sijoitusmuotojen neutraliteettia koskeva tutkimus
- Toteutetaan yhdessä alan luotettavan toimijan kanssa vuokrien ja tuotonseuranta-excel
- Kuunnellaan ajassa liikkuvia kysymyksiä ja avataan uusia tutkimushankkeita, mikäli niistä on hyötyä edunvalvonnan tukena ja/tai jäsenistön palvelemisessa

Rahayksikkö EURO	Toteutunut 31.12.2018	Ed.tilikausi 31.12.2017	Vuosibudjetti 2018	Budjetista tot. %	Budjettiehdotus 2019	Budj. vertailu 2019/2018
VARSINAINEN TOIMINTA						
Toiminnanala A						
Tuotot						
Jäsenmaksut	1 477 003,42	1 251 911,50	1 430 000,00	102,87	1 686 000,00	118 %
Kannatusjäsenmaksut	82 200,00	79 900,00	78 000,00	96,41	70 000,00	90 %
Kiinteistöliiton jäsenhankintapalkkiot	-210,35	26 573,76	0,00	0,00	0,00	0 %
Luottotiet. ja toimeksian. myyntituotot	444,10	1 580,00	3 000,00	14,80	0,00	0 %
Luottotiet. Ja toimeksian myyntituotot YL% (evl)	4 905,00	4 617,09	0,00	0,00	10 000,00	0 %
Muut tuotot	10 279,43	32 309,03	10 000,00	98,50	7 000,00	70 %
Muut markkinointituotot YL%	47 775,16	64 532,13	48 000,00	96,82	44 000,00	92 %
Suurtapahtumat tuotot	50 780,00	62 904,90	60 000,00	84,63	60 000,00	100 %
Suurtapahtumat tuotot YL%	51 200,00	20 477,70	45 000,00	113,78	101 000,00	224 %
Tuotot yhteensä	1 724 376,76	1 544 806,11	1 674 000,00	102,14	1 978 000,00	118 %
Kulut						
Henkilöstökulut						
Palkat, palkkiot, lomapalkat	-462 059,83	-403 673,00	-470 000,00	98,31	-580 000,00	123 %
Palkkiot, hallitus	-23 430,00	-12 318,52	-15 000,00	156,20	-25 000,00	167 %
Lakisääteiset henkilöstökulut	-104 530,60	-88 407,97	-98 000,00	108,25	-114 500,00	117 %
Muut henkilöstökulut	-69 383,64	-58 517,88	-65 000,00	109,90	-80 500,00	124 %
Henkilöstökulut yhteensä	-659 404,07	-562 917,37	-648 000,00	102,32	-800 000,00	123 %
Poistot						
Yhteensä	-906,49	-1 208,65	0,00	0,00	0,00	0 %
Neuvottelu-, kokous- ja edustuskulut						
Yhteensä	-34 131,57	-27 596,90	-30 000,00	130,55	-37 000,00	123 %
TilaisuuDET, tapahtumat ja internet						
Yhteensä	-279 934,44	-255 086,82	-300 000,00	82,15	-396 000,00	132 %
Ohjeet, suositukset ja kehityshankkeet						
Yhteensä	-73 403,82	-25 989,84	-70 000,00	105,98	-135 000,00	193 %
Taloushallinto						
Yhteensä	-25 125,40	-22 237,44	-24 000,00	97,14	-24 000,00	100 %
Luottotietopalvelut						
Yhteensä	-260,00	-873,85	0,00	0,00	0,00	0 %
Kiinteistöliiton jäsenmaksu ja kiinteistölehti						
Yhteensä	-83 953,30	-380 372,84	-83 000,00	101,15	-52 000,00	63 %
Vuokranantaja-lehti						
Yhteensä	-149 166,30	0,00	-153 000,00	92,85	-175 000,00	114 %
Painatus-, lomake- ja postikulut						
Yhteensä	-46 198,72	-38 860,19	-41 000,00	122,86	-47 000,00	115 %
Puhelin- ja atk-kulut						
Yhteensä	-45 294,55	-38 883,24	-39 000,00	129,47	-45 000,00	115 %
Muut						
Yhteensä	-114 530,38	-80 198,49	-92 000,00	132,26	-125 000,00	136 %
Kulut yhteensä	-1 512 309,04	-1 434 225,63	-1 480 000,00	101,07	-1 836 000,00	124 %
Toiminnanalan kate	212 067,72	110 580,48	194 000,00	110,26	142 000,00	73 %
Varsinaisen toiminnan yhteistuotot ja -kulut						
Kulut						
Tuloverot						
Yhteensä	0,00	-360,71	-2 000,00	200,84	-3 000,00	150 %
Kulut yhteensä	0,00	-360,71	-2 000,00	200,84	-3 000,00	150 %
Yhteisten erien kate	0,00	-360,71	-2 000,00	200,84	-3 000,00	150 %
Tuotto-/kulujäämä	212 067,72	110 219,77	192 000,00	109,32	139 000,00	72 %
SIJOITUS- JA RAHOITUSTOIMINTA						
Tuotot						
Rahoitustoiminta						
Yhteensä	1 790,24	1 906,47	2 000,00	89,51	2 000,00	100 %
Tuotot yhteensä	1 790,24	1 906,47	2 000,00	89,51	2 000,00	100 %
Kulut						
Rahoitustoiminta						
Yhteensä	-30,83	-55,30	0,00	0,00	0,00	0 %
Kulut yhteensä	-30,83	-55,30	0,00	0,00	0,00	0 %
Sijoitus- ja rahoitustoiminta yhteensä	1 759,41	1 851,17	2 000,00	87,97	2 000,00	100 %
Tuotto-/kulujäämä	213 827,13	112 070,94	194 000,00	109,10	141 000,00	73 %
YLEISAVUSTUKSET						
Yleisavustukset						
Yhteensä	25 000,00	29 500,00	29 500,00	84,75	25 000,00	85 %
Yleisavustukset yhteensä	25 000,00	29 500,00	29 500,00	84,75	25 000,00	85 %
TILIKAUDEN TULOS	238 827,13	141 570,94	223 500,00	105,88	166 000,00	74 %
TILIKAUDEN YLI-/ALIJÄÄMÄ	238 827,13	141 570,94	223 500,00	105,88	166 000,00	74 %

Jäsenmaksuesitys

Vuodelle 2020



1

Jäsenmaksut vuonna 2019

- Yksityishenkilöt:
 - 0-2 asuntoa: 88 €
 - 3-9 asuntoa: 136 €
 - 10 asuntoa tai enemmän: 248 €
- Yritykset
 - 0-9 asuntoa: 156 €
 - 10-49 asuntoa: 348 €
 - 50-99 asuntoa: 576 €
 - 100-199 asuntoa: 1100 €
 - 200-499 asuntoa: 2200 €
 - 500 asuntoa tai enemmän: 3600 €



2

Jäsenmaksuesitys vuodelle 2020

- Siirrytään yksityishenkilöiden osalta yhteen jäsenmaksuun
- Yritysjäsenten osalta maksuluokat vähenevät kuudesta kolmeen
- Yksityishenkilöt: 96 €
- Yritykset:
 - 0-9 asuntoa: 160 €
 - 10-99 asuntoa: 500 €
 - 100 asuntoa tai enemmän: 2500 €

Talousarviovertailu

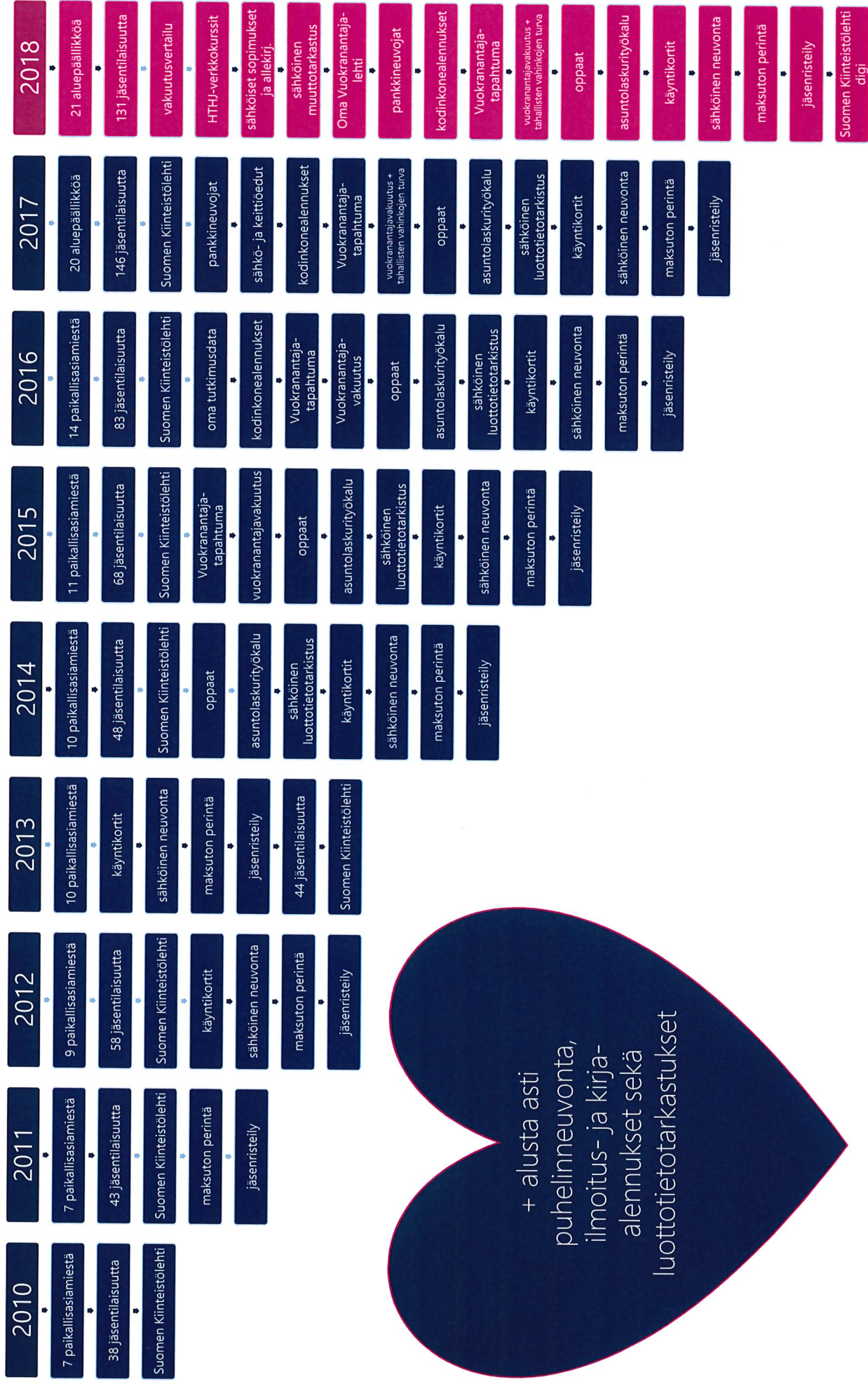
- Talousarvio 2018:
 - 1 430 000 €
- Toteuma 2018:
 - 1 477 003,42 €
- Talousarvio 2019:
 - 1 686 000 €
- Talousarvio 2020 vanhalla mallilla:
 - 1 773 020 €
- Talousarvio 2020 esitetyllä mallilla:
 - 1 770 900 €

Perustelut jäsenmaksumuutokselle

- Jäsenetujen ja maksuttomien jäsentilaisuuksien määrä on noussut huomattavasti koko 2010-luvun
- Asuntojen määrä ei vaikuta saataviin palveluihin tai etuihin
- Toiminta edunvalvontajärjestönä on merkittävästi kasvanut
- 83 % jäsenistä pitää jäsenmaksua sopivana tai edullisena
- Yksi henkilöjäsenmaksu on markkinoinnin kannalta helpompi
- Jäsenmaksuja on korotettu viimeksi vuonna 2012

Liittymisvuoden jäsenmaksu ja liittymismaksu

- Ehdotetaan edelleen, että ensimmäisen vuoden jäsenmaksu määräytyy liittymishetkellä jäljellä olevien vuosineljännesten mukaan
- Ehdotetaan, ettei liittymismaksua peritä



+ alusta asti
puhelinneuvonta,
ilmoitus- ja kirja-
alennukset sekä
luottotietotarkastukset