

KUTSU

**JOENSUUN HOIVA- JA PALVELUYHDISTYS RY:n SÄÄNTÖMÄÄRÄINEN KEVÄTKOKOUS
PIDETÄÄN TIISTAINA 28.4.2026 klo 17.00**

Sepänkatu 40 A, Ravintola Usva

JOENSUUN HOIVA- JA PALVELUYHDISTYS RY

TERVETULOA

Kahvitarjoilu ennen kokouksen alkua.

Kokoukseen on mahdollisuus myös osallistua teknisen apuvälineen avulla. Ota yhteyttä toiminnanjohtajaan (markku.kurki@joenkoti.fi) etukäteen jos haluat osallistua Teams-yhteydellä. Yhdistyksen sääntöjen mukaan teknisen apuvälineen avulla osallistuvan jäsenen puheoikeutta voidaan ajallisesti rajoittaa.

Sääntömääräinen kevätkokous

Aika: 28.4.klo 17.00

Paikka: Sepänhelmi, Sepänkatu 40 A, Ravintola Usva.

1§ Kokouksen avaus

Puheenjohtaja Martti Surakka avaa kokouksen.

Päätös:

2§ Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuuden toteaminen

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus.

Päätös:

3§ Kokousvirkeilijoiden valinta

Kokouksen puheenjohtajan, sihteerin, äänenlaskijoiden sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta (2 kpl).

Päätös:

4§ Kokouksen työjärjestyksen hyväksyminen

Esityslistan hyväksyminen.

Päätös:

5 § Yhdistyksen toimintakertomus ja tilinpäätöksen vuodelta 2025 esittely

Toiminnanjohtaja esittelee toimintakertomuksen sekä tilinpäätöksen vuodelta 2025. Liitteenä alustava tuloslaskelma ja tase vuodelta 2025 sekä toimintakertomus.

6§ Tilintarkastajien lausunto

Esitellään kokouksessa.

Päätös:

7§ Tilinpäätöksen vahvistaminen ja vastuuvapauden myöntäminen

Vastuuvapauden myöntäminen hallitukselle ja muille tilivelvollisille.

Päätös:

8§ Muut asiat, jotka on tuotu hallitukselle sääntöjen 6§ mukaisessa järjestyksessä

Päätös:

9§ Tiedottavat asiat

Päätös:

10§ Kokouksen päätös

Päätös:

TULOSLASKELMA

01.01.2025 - 31.12.2025

01.01.2024 - 31.12.2024

Varsinainen toiminta		
Tuotot		
Vuokratuotot	2 017 625,48	1 692 892,63
Käyttökorvaukset	42 983,32	108 437,37
Muut kiinteistön tuotot	0,00	16 565,16
Kulut		
Henkilöstökulut	-81 225,89	-55 592,90
Poistot ja arvonalentumiset	-665 237,73	-670 951,31
Muut kulut	-25 794,74	-37 635,49
Kiinteistön hoitokulut		
Muu hallinto	-2 335,63	-2 707,86
Käyttö ja huolto	-187 599,23	-166 280,51
Ulkoalueiden hoito	-1 832,93	-2 655,69
Siivous	-780,70	-471,15
Lämmitys	-168 881,22	-181 980,68
Sähkö	-196 469,75	-194 620,77
Vesi ja jätevesi	-65 164,53	-67 958,61
Jätehuolto	-48 085,26	-50 208,16
Vakuutukset	-8 357,95	-7 258,74
Vuokrat	-52 385,75	-697,04
Verot	-59 879,99	-57 892,72
Korjaukset	-43 578,06	-15 256,62
Tuotto-/kulujäämä	347 759,26	175 916,30
Varainhankinta		
Tuotot	1 649,10	3 225,00
Kulut	-137,40	-3 007,11
Tuotto-/kulujäämä	1 511,70	217,89
Sijoitus- ja rahoitustoiminta		
Tuotot	445,59	27 105,10
Kulut	-442 022,26	-442 400,84
Tuotto-/kulujäämä	-441 576,67	-415 295,74
TILIKAUDEN TULOS	-92 305,71	-239 161,55
Tuloverot		
Tilikauden ja aikaisempien tilikausien verot	0,00	-1 039,64
TILIKAUDEN YLIJÄÄMÄ (ALIJÄÄMÄ)	-92 305,71	-240 201,19

TASE	31.12.2025	31.12.2024
V A S T A A V A A		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet		
Omistuskiinteistöt	589 332,23	589 332,23
Rakennukset ja rakennelmat		
Omistusrakennukset ja -rakennelmat	23 648 626,76	23 837 371,42
Koneet ja kalusto	48 403,99	54 294,19
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	<u>24 286 362,98</u>	<u>24 480 997,84</u>
Sijoitukset		
Muut osakkeet ja osuudet	87,27	87,27
Sijoitukset yhteensä	<u>87,27</u>	<u>87,27</u>
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	<u>24 286 450,25</u>	<u>24 481 085,11</u>
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Pitkäaikaiset saamiset		
Muut saamiset	1 725 987,69	1 725 987,69
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	<u>1 725 987,69</u>	<u>1 725 987,69</u>
Lyhytaikaiset saamiset		
Myyntisaamiset	68 374,35	95 901,05
Siirtosaamiset	1 876,47	15 773,99
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	<u>70 250,82</u>	<u>111 675,04</u>
Rahat ja pankkisaamiset	1 211,64	32 448,46
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	<u>1 797 450,15</u>	<u>1 870 111,19</u>
V A S T A A V A A Y H T E E N S Ä	<u>26 083 900,40</u>	<u>26 351 196,30</u>

TASE	31.12.2025	31.12.2024
V A S T A T T A V A A		
OMA PÄÄOMA		
Muut rahastot	<u>257 908,99</u>	<u>257 908,99</u>
Muut rahastot yhteensä	3 573 413,19	3 813 614,38
Edellisten tilikausien ylijäämä (alijäämä)	-92 305,71	-240 201,19
Tilikauden ylijäämä (alijäämä)	<u>3 739 016,47</u>	<u>3 831 322,18</u>
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ		
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ		
Verotusperusteiset varaukset	<u>292 915,34</u>	<u>292 915,34</u>
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ YHTEENSÄ	<u>292 915,34</u>	<u>292 915,34</u>
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	19 624 668,47	19 735 756,43
Ostovelat	13 575,17	13 575,17
Muut velat	<u>1 809 353,78</u>	<u>1 817 463,64</u>
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	<u>21 447 597,42</u>	<u>21 566 795,24</u>
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	394 361,11	383 018,39
Saadut ennakot	36 665,95	28 741,19
Ostovelat	125 454,91	213 228,54
Muut velat	1 440,20	1 417,68
Siirtovelat	<u>46 449,00</u>	<u>33 757,74</u>
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	<u>604 371,17</u>	<u>660 163,54</u>
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	<u>22 051 968,59</u>	<u>22 226 958,78</u>
V A S T A T T A V A A Y H T E E N S Ä	<u>26 083 900,40</u>	<u>26 351 196,30</u>

Hallituksen esitys

TOIMINTAKERTOMUS 2025

Vuosi 2025 oli yhdistyksen 73. -toimintavuosi perustamisvuodesta 1952 laskien. Yhdistys on sääntöjensä mukaisesti toiminut joensuulaisten perheiden, erityisesti vanhusten ja vammaisten elin- ja asunto-olojen parantamiseksi ja heidän fyysisen, psyykkisen ja sosiaalisen hyvinvointinsa edistämiseksi.

Tarkoituksensa toteuttamiseksi yhdistys on voittoa tavoittelematta ylläpitänyt asuintalo- ja palvelutalotoimintaa sekä mahdollistanut ja järjestänyt talon asukkaille virkistys- ja harrastustoimintaa.

1. Yhdistyksen järjestötoiminta

Yhdistyksellä oli vuoden 2025 päättyessä 31 henkilöjäsentä ja seitsemän yhteisöjäsentä, jotka ovat Joensuun kaupunki, Joensuun Työväenyhdistys ry, Keskustan Joensuun kunnallisjärjestö ry, Kokoomuksen kunnallisjärjestö ry (Joensuu), Eläkeliitto Pohjois-Karjalan piiri, Joensuun Krelli ry sekä Joensuun julkisen alan eläkeläiset ry.

Jäsenistölle on postitettu toimintavuoden aikana kokouskutsujen yhteydessä toimintasuunnitelma ja toimintakertomus. Jäsenistöllä on jäsenetuna ollut mahdollisuus käyttää yhdistyksen kokoustilaa ei-kaupallisiin tarkoituksiin.

2. Toiminnan kehittyminen ja tavoitteellisuus

Kiinteistötoiminnan tavoitteeksi on asetettu toimivien, viihtyisien ja mahdollisimman esteettömien tilojen tarjoaminen niin asumiseen kuin palvelutoimintaan. Yhdistys myös ylläpitää kiinteistöjä suunnitelmien mukaisesti. Tässä tarkoituksessa se toteuttaa perus- ja korjaushankkeita laadittujen PTS mukaisesti.

Toimintavuoden 2025 aikana pääpaino oli tulevaisuuden tekemisessä vuonna 1978/1979 rakennetun Ruoritie 1 rakennuskokonaisuuden uudistaminen jatkui. Syksyllä 2024 aloitettiin Ruoritie 1:n vanhan osan peruskorjaus jonka valmistuminen tapahtui toukokuussa 2025. Muissa kohteissa asuntoja korjattiin ja ehostettiin aina muuttojen yhteydessä.

Ruoritien Helmen valmistumisen jälkeen yhdistyksen asuntokapasiteetti nousi 350:een ja asukkaiden määrä on yli 370. Yhdistyksessä käytetään asukasvuokrauksessa Kodia-ohjelmistoa, jossa koko vuokraustilanne on nähtävänä 24/7 periaatteella. Se kertoo kaikkien asuntojen vuokraustilanteen, tehdyt korjaukset sekä mahdolliset vuokratilastit. Tämä nopeuttaa vuokraamista ja perimisiä.

3. Asukkaiden virkistystoiminta

Jokaisessa taloyhtiössä on omat ilmoitustaulut joissa tiedotetaan asukkaille tärkeistä asioista. Kirjasto on huolehtinut luku- ja harrastetiloissa kirjojen vaihdon noin 2-viikon välein. Jokaisessa yhdistyksen omistamassa talossa on asukastoitomikunnat. Keväällä ja kesällä yhdistyksen toimipisteissä oli palkattuna nuoria, jotka kävivät ulkoiluttamassa ja juttelemassa ikäihmisten kanssa. Hallitus on myöntänyt pienen määrärahan jokaiselle asukastoitomikunnalle virkistystoimintaan.

Monessa talossa toimii lisäksi eri vapaaehtoismijoita, kansalaisjärjestöjä ja lisäksi omat asukastoimikunnat ovat olleet aktiivisia. Vappuna asukkaille (paitsi tehostetun palveluasumisen yksikössä) jaettiin asukkaille vastaleivotut munkit ja simaa ja kesäisin grillit ovat käyneet kuumana.

Hallitus kiittää lämpimästi kaikkia vapaaehtoistyöntekijöitä heidän toiminnastaan ikäihmisten hyvinvoinnin hyväksi.

4. Hallinto ja talous

Yhdistyksen sääntömääräinen kevätkokous pidettiin 8.4.2025 ja sääntömääräinen syyskokous pidettiin 16.12.2025. Yhdistyksen hallitus kokoontui 10 kertaa käsitellen yhteensä 93 pykälää. Hallituksen puheenjohtajana oli Martti Surakka, varapuheenjohtajana Virve Mikkonen ja hallituksen muut jäsenet olivat Suvi Korpela, Jari Horttanainen, Hannu Huikuri, Marja-Leena Räsänen ja Virve Mikkonen. Tilintarkastajina toimivat Seppo Åkerlund ja Eeva Hiltunen.

Toiminnanjohtaja Markku Kurjen työpanos on osa-aikainen ja työsuhteinen. Yhdistys on jäsenenä neljässä järjestössä, jotka ovat Joensuun seudun omaishoitajat ry, Pohjois-Karjalan Muisti ry, Vanhus- ja Lähimmäispalvelun liitto ry ja Vanhustyön Keskusliitto ry. Yhdistyksellä on yksi osuus Asunto-osuuskunta Männiköntien osuuskunnassa.

Ruoritien 1:n vanhan osan remonttikulut vaikuttivat menopuolella vuonna 2025 n. 500 000 €. Remontti maksettiin yhdistyksen kassavaroilla. Tämä aiheutti yhdistyksen kassavarojen niukkuuden vuonna 2025.

5. Asuntojen vuokraustoiminta

Kiinteistöjen hoitoa ja ylläpitoa hoitaa Mavira Oy. Asukasvuokrauksen yhdistys hoitaa itse.

Vuokria korotettiin 1.3. 2026 alkaen ARA:n omakustannusvuokratason mukaisesti, lisäksi autopaikkamaksu on 8 €/kk ja vesimaksuennakko 22 €/hlö/kk. Asuntojen vuokrien osalta ARA edellyttää, että kaikilta asukkailta on perittävä samansuuruisia neliövuokraa.

Asuntojen neliövuokrat 1.3.2026

2025 Ruoritie 1, 50 huoneistoa tyhjänä (remontti)

Sepänkatu 40b, 37 huoneistoa =16,50 €/m²

Sepänkatu 40A 36 huoneistoa =16,88 €/m²

Vakkakuja 2, 29 huoneistoa =16,12 €/m²

Rantakylänkatu 13 G, 30 huoneistoa =15,96 €/m²

Autoilijantie 9 – 13, 32 huoneistoa =14,83 €/m²

Autoilijantie palvelukeskus (tyhjänä) =14,83 €/m²

Santerintie 12 11 huoneistoa =15,61 €/m²

Ruoritien Helmi Attendo. Vuokrattu koko kiinteistö Attendon käyttöön.

Kiinteistöjen tuotot sisältävät vuokrat asunnoista ja palvelu- ja liiketiloista sekä käyttökorvaukset. Vuokrausaste ja kiinteistöjen tuotot olivat budjetoidut lukuun ottamatta autoilijantien kohdetta Hammaslahdessa.

6. Henkilöstö, ulkoistukset, ympäristövaikutukset

Tilitoimisto on hoitanut kirjanpidon, palkanlaskennan, vuokra-, vesi- ja autopaikkalaskutuksen. Sen lisäksi yhdistys on tehnyt ostopalvelusopimukset, joilla on ostettu talohuoltopalvelut, teknisen isännöinnin palvelu, isännöintipalvelut. Kaikissa kohteissamme on käytössä täysin vihreästi tuotettu sähkö. Sepänkatu 40A, Santerintie 12 taloissa on maalämpö, Sepänkadulla lisäksi aurinkopaneelit ja koko Hammaslahden yksikkö lämmitetään vesi/ilmalämpöpumppu-, ns. hybridi-järjestelmällä. Mainittakoon vielä, että Sepänkatu 40A ja B asukkailla on yhteiskäyttöauto käytössään.

7. Talous

Yhdistyksen tilikauden varsinaisen toiminnan tuotot olivat 2.017.625 € (1.692.892 € vuonna 2024) +19 % ja toiminnan tulos poistojen ja vieraanpääoman kulujen jälkeen on -92.305,71 €. Yhdistys tekee täysimääräiset poistot 665.238 euroa (670.951€ vuonna 2024). Tulosta heikensi Ruoritie 1:n peruskorjaus omilla kassavaroilla sekä yleinen kustannusten nousu. Kiinteistöjen hoitokulut olivat 773.369€ (819.377€ vuonna 2024).

8. Yhteiskuntavastuu ja verojalanjälki

Yhdistys ei ole arvónlisäverovelvollinen. Yhdistyksen tuloista (2.000.000 €) noin 35 % (n. 700.000 €) kuluu erilaisten palvelujen ostoihin joista mahdollisimman iso osa pyritään keskittämään Pohjois-Karjalan alueelle. Näin yhdistys haluaa olla mukana tukemassa alueen työllisyyttä. Yhdistyksen pitkäaikainen lainakanta pieni vuonna 2025 noin 230.000 eurolla. Yhdistyksen korkokulut olivat noin 407.000 € (n.442.000€ Vuonna 2024). Lisäksi yhdistys maksoi kiinteistöveroja noin 60.000 €. Yhdistyksen tuloista meni laina- ja korkokuluihin n. 35 %.

9. Olennaiset tapahtumat tilikauden jälkeen

Vuoden 2025 toukokuussa Ruoritie 1 B:n remontti valmistui ja se luovutettiin loppukäyttäjälle. Syksyn aikana ilmeni että tehdyt korjaukset eivät olleet poistaneet rakennuksen sisäilmaongelmia. Ongelmaa yritettiin korjata parantamalla rakennuksen painesuhteita ulkoilmaan mutta vaikutukset olivat vähäiset ja vuokralainen irtisanoi rakennuksen vuokrasopimuksen. Alustavat selvitykset näyttävät että tehdyt tiivistyskorjaukset eivät tapahtuneet täysin korjaussuunnitelman mukaisesti. Master-yhtiöiden kanssa suunnitellaan korjaukset pikaisella aikataululla. ARA-rahoitteisen kiinteistömäärän siirtämistä osakeyhtiöön lykättiin.

10. Suurimmat riskit

Yhdistyksen talous, hallinto ja toiminta on vakaalla pohjalla vaikkakin maksuvalmius on ollut osan vuodesta heikko. Hallituksen työskentelyyn osallistuvat alan ammattilaiset ja tilintarkastusta, taloushallintoa, isännöintiä ja talohuoltoa hoitavat hyvät, hyvämaineiset ja luotettavat yritykset. Koko omaisuus on vakuutettuna täysarvovakuutuksella. Tärkeimmät rahoittajat ARA ja Kuntarahoitus ovat myös pitkäaikaiseen luototukseen tukeutuvia kumppaneita. Joten elinkeinoelämän puolelta ei riskejä ole juurikaan tulossa.

Riskeistä akuutein on juuri Ruoritie 1 B:n käyttökuntoon saattaminen ja sen kustannukset.

Myös yhteiskunnan toimista johtuvat riskit, verotulot sekä asumisen/rakentamisen tuet ovat pienentyneet joka näkyy vuokralaisten maksukyvyssä ja samaan aikaan myös kuntatalous on tiukilla. Tässä tilanteessa kunnilla on verojen ja maksujen korotuspaineita. Tämä tietää paineita vuokriin, mutta samaan aikaan Kelan enimmäisvuokrataso saavutetaan asuntojen vuokrissa. Asuntojen vuokranmääräytymistasoa ohjaa myös ARA:n ohjeet joiden mukaan jokaisella kiinteistöllä vuokranmääräytymisperuste on omakustannusvuokra. Tämä vaikeuttaa vuokratasojen pitämistä eri kohteissa.

Kolmas riski tulee hyvinvointialueista (HVA). Juuri ne tekevät päätökset asiakasohjauksesta ympärivuorokautiseen palveluasumiseen. HVA haluaa lisätä omaa tuotantoaan ja pyrkii samaan aikaan vähentämään riippuvuutta yksityisistä palveluntuottajista. Yksityinen palveluntuottaja on usein hallinnoltaan huomattavasti kevyempi ja siksi heidän hinnoittelu on edullisempaa kuin HVA:n oma ja samaan aikaan vielä yksityisen päätöksenteko on joustavampaa. Nähtäväksi jää, katsovatko HVA:et yksityisen palveluntuottajan mahdollisuutena vai uhkana. Joka tapauksessa vuokrauksesta aiheutuva riskiä yhdistys on pienentänyt tekemällä erittäin pitkäaikaisia sopimuksia palveluntuottajan kanssa.

11. Strategiana erikoistuminen

Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä: Joensuun seutukunnalla asuu 10 vuoden kuluttua (Tilastokeskus) reilut 100.000 asukasta. Pohjois-Karjalan kunnista etenkin ikäihmiset muuttavat palvelujen äärelle. Tämä tarjoaa yhdistykselle hyvän kasvupohjan. Joensuun Hoiva- ja Palveluyhdistys ry:n kunnianhimoinen tavoite on olla paras ikäihmisten asumisen palveluita tuottava toimija Joensuussa. Siksi yhdistys haluaa kasvaa hallitusti ja kannattavasti. Hallittu kasvu mahdollistaa pienemmät riskit ja suuremmat mahdollisuudet kohdata asiakashaasteet. Strategiamme ydintä on erikoistuminen ja oikeanlaisten asumispalveluiden tuottaminen juuri oikeaan aikaan ja paikkaan sekä todellisen syväosaamisen tarjoaminen ikäihmisten asumispalveluiden tuottamisessa ja ylläpidossa. Missiomme on: haluamme olla toimialalamme läpinäkyvä ja asiakaskeskeinen toimija ja luoda alallemme jatkuvasti uusia parhaita käytänteitä. Visiomme on: haluamme tarjota asiakkaillemme parasta kohtuuhinnalla, mutta samalla liiketaloudellisesti kannattavasti.

Vuonna 2026 aloitetaan laatimaan yhdistykselle pitkän tähtäimen strategia jonka avulla pyritään turvaamaan yhdistyksen tulevaisuus sekä suuntaviivat sen toiminnalle.