

Tilikausi 1.1. - 31.12.1999

Yleistä yhtiöstä

Yhtiön nimi on Asunto Oy Ilmalax ja kotipaikka Espoon kaupunki. Yhtiön tarkoituksena on omistaa ja hallita Espoon kaupungin 22. kaupunginosan korttelissa nro 71 olevaa tonttia nro 4 sekä sillä olevia neljää asuinrakennusta.

Yhtiön rakennusten valmistumisvuosi on 1974. Rakennuksissa on asuinhuoneistoja 76 kpl, toimistohuoneistoja 3 kpl ja kerhohuoneistoja 1 kpl. Kaikki huoneistot ovat osakehuoneistoja. Asuinhuoneistojen yhteenlaskettu pinta-ala on 4 622 m² ja muiden 318 m². Rakennusten yhteenlaskettu tilavuus on 18 950 m³.

Yhtiön autopaikat sijaitsevat erillisellä yhteiskäytössä olevalla Olarin Huolto Oy:n omistamalla autopaikoitustontilla. Asemakaavan mukaisista autopaikoista on toteutettu 60 %. Yhtiö on hakemassa käytössään oleville autopaikoille rasiteoikeutta. Suoritetussa rasitetoimituksessa yhtiön käyttöön osoitettiin 55 paikkaa. Eräs yhteiskäyttäjänä toimiva taloyhtiö valitti rasitetoimituksesta maa-oikeuteen ja on hakenut maa-oikeuden antamaan ratkaisuun muutoksenhakulupaa, jonka vuoksi asia on edelleen avoinna.

Taloyhtiö on liitetty Helsinki Televisio Oy:n kaapeliverkkoon. Taloyhtiön HTV:lle maksama vuotuinen perusmaksu sisältää kaapeliverkon ylläpidon ja kehitysinvestoinnit mm. verkon digitalisointi ja 2-suuntaistaminen. Perusmaksu vuonna 1999 oli 14 722 markkaa sisältäen eurosportin. Sisäisestä antenniverkosta vastaa taloyhtiö.

Yhtiö on teettänyt vuonna 1997 rakennuksen kuntoarvion, vuonna 1998 julkisivujen ja parvekkeiden kuntotutkimuksen sekä vuonna 2000 kylpyhuoneiden tarkastuksen.

Kulunut tilikausi oli yhtiön 26. toimintavuosi.

Yhtiökokous

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 31.5.1999. Yhtiökokous käsitteli yhtiöjärjestyksen määrittämien asioiden lisäksi julkisivujen ja kylpyhuoneiden korjaussuunnittelun periaateratkaisuja.

Julkisivujen osalta päätettiin, että työselitys ja urakkapyyntöasiapaperit pitävät sisällään julkisivun pesubetonielementtien peittävän levytyskorjauksen lisälämmöneristeellä, muiden betonipintaisten elementtien korroosioaurioiden laastipaikkaukset ja elementtien pinnoitteen uusimisen, parvekelaattojen vedeneristyksen ja parvekekaiteiden kunnostuksen, parvekelasituksen asentamisen sekä ikkunoiden ja parvekeovien uusimisen.

24.5.2000 pidetty ylimääräinen yhtiökokous päätti käynnistää julkisivujen peruskorjauksen hallituksen esittämällä tavalla.

Hallitus**1.1.- 31.12.1999**

Asta Viljanen	puheenjohtaja
Sauli Harala	jäsen
Aino Lehtonen	jäsen
Mika Palomäki	jäsen
Risto Sajaniemi	jäsen

Hallitus kokoontui tilikauden aikana kaksi kertaa.

Tilintarkastajat

Jari Etelämaa HTM	varsinainen tilintarkastaja
Aulis Lintunen	varsinainen tilintarkastaja
Tilintarkastusrengas Oy	varatilintarkastaja
Jorma Tarvo	varatilintarkastaja

Isännöinti

Isännöinnin on hoitanut Kanta-Helsingin Isännöinti Oy, vastuunalaisena isännöitsijänä Timo Pasonen AIT. Toimistopuhelin 750 461 ja matkapuhelin 050-511 5360.

Kiinteistöhuolto

Kiinteistöhuollon ja siivouksen on hoitanut Säkkipäline Kiinteistöhuolto Oy puhelin 0205 05124.

Huollon hälytyspäivystys

Äkilliset lämmitys-, vesivuoto-, valaistus- tai lukitusongelmat yöllä ja viikonloppuisin ilmoitetaan Säkkipälineen keskusvalvomoon puhelin 0205 05 124.

Verotusarvot

Kiinteistön verotusarvo oli 17 563 894 markkaa, josta maksettiin kiinteistövero 48 582 markkaa.

Huoneistojen osakkeiden verotusarvot olivat asuinhuoneistoilta 3 550 mk/m², toimistohuoneistoilta 5 270 mk/m² ja työhuoneistosta 2 480 mk/m².

Vakuutukset

Yhtiöllä on voimassaoleva kiinteistön täysarvovakuutus Vakuutusosakeyhtiö Yritys-Sammossa.

Kiinteistön täysarvovakuutuksesta korvataan vakuutusehtojen mukaisesti vain talon omille rakenteille aiheutuneita vahinkoja. Korvausta vähentää vakuutusehdoissa olevat omavastuut ja ikävähennykset.

Taloyhtiö ei siis ole täysarvovakuutuksessaan vakuuttanut asukkaiden irtaimistoa eikä esim. vesivahinkojen korjausten yhteydessä asumishaittaa tai muualla asumisen kuluja. Tämän vuoksi on tärkeätä, että jokaisella asukkaalla on oma kotivakuutus, joka kattaa näitä kuluja.

Palovaroitin

Uusi pelastustoimilaki astui voimaan 1.9.1999. Pelastuslaissa ehkä konkreettisimmin kaikkia kansalaisia koskeva lainkohta on, että kaikkiin asuinhuoneistoihin on hankittava palovaroitin. Hankinta on tehtävä vuoden kuluessa lain voimaantulosta eli vuoden 2000 syyskuun alkuun mennessä.

Lain mukaan asunnon haltijan, koskee myös vuokralaista, on hankit-

tava palovaroitin. Asukas on myös vastuussa palovaroittimen toimintakunnosta.

Osakesiirrot

Tilikauden aikana on osakeluetteloon merkitty omistajanvaihdos huoneistoissa B 13, B 14, D 47, G 68, G 73 ja kerhohuoneisto.

Hoitovastike

Hoitovastiketta perittiin 14,00 mk/m²/kk.

Kulutustiedot

	1996	1997	1998	1999
Lämmönkulutus MWh	982	917	963	899
- ominaiskul. kWh/m ³	52	48	51	47
Sähkönkulutus kWh	53800	55268	52424	50892
Vedenkulutus m ³	8217	8804	8876	7894

Korjaukset

Pitkästä tuloslaskelmasta näkyvälle tilille 6430 ulkopuoliset rakenteet on kirjattu julkisivukorjaussuunnittelun lisäselvityksiä mm. hallituksen suorittamia julkisivukorjauskohteiden tutustumiskäyntejä yhteensä 3 903 markkaa sekä katolle johtavien tikkaiden kiinnityksiä, kerhohuoneiston päätyseinän kosteusvauriokorjauksia, porrasovien ulkolukkojen ja lasien korjauksia ja ulkoikkunoiden korjauksia yhteensä 11 837 markkaa.

Tilille 6440 sisäpuoliset rakenteet on kirjattu ovipumppujen, lukkorunkojen ja parvekeovien pitkäsalpojen korjauksia yhteensä 5 998 markkaa sekä kylmäkellarin laitekorjauksia 1 293 markkaa.

Tilille 6450 huoneistokorjaukset on kirjattu pahimmin kosteusvaurioituneen kylpyhuoneen kuivatus- ja korjauskulut sekä malliksi tehty seinäkaivon muuttaminen lattiakaivoksi yhteensä 34 537 markkaa.

Tilille 6480 lvi-järjestelmät on kirjattu D- ja E-portaan yhteiskanavapuhaltimien uusimistyöt 13 371 markkaa sekä useita sekoittajien ja

hajulukkojen uusimisia sekä wc-laitteiden korjauksia. Sähkökorjausten tilille 6490 on kirjattu portaiden ja kellarien valopainikkeiden korjauksia ja uusimisia.

Tilinpäätösperustelu

Tuloksen tasaamiseksi rakennuksista on tehty 143 984,64 markan poisto.

Esitys tuloksen käytöstä

Hallitus esittää, että tilikauden voitto 10,51 markkaa jätetään voitto/tappioutilille eikä osinkoa jaeta.

HALLITUS

4 As Oy Ilmalax

TULOSLASKELMA

	1.1.-31.12.1999	1.1.-31.12.1998
KIINTEISTÖN TUOTOT		
Vastikkeet	830038.00	829980.00
Vuokrat	11408.00	17008.00
Käyttökorvaukset	6000.00	5580.00
Luottotapp. ja muut oik.erät	0.00	1356.00-
KIINTEISTÖN TUOTOT YHT	847446.00	851212.00
KIINTEISTÖN HOITOKULUT		
Henkilöstökulut	4040.00-	6680.00-
Hallintopalvelut	53746.46-	52405.37-
Käyttö- ja huoltopalvelut	126926.11-	128619.15-
Ulkoalueiden hoitopalvelut	7052.50-	6831.40-
Siivouspalvelut	16158.90-	1050.20-
Lämmitys	195071.86-	204059.70-
Vesi ja jätevesi	107983.80-	137740.80-
Sähkö	23254.20-	24223.10-
Jätehuolto	22619.88-	19672.60-
Vahinkovakuutukset	8226.00-	7648.70-
Kiinteistövero	48582.00-	48181.00-
Korjaukset	87975.11-	1159.61-
Muut hoitokulut	2666.23-	2090.20-
KIINTEISTÖN HOITOKULUT	704303.05-	640361.83-
KÄYTTÖKATE/HOITOKATE	143142.95	210850.17
POISTOT		
Rakennuksista ja rakennelm.	143984.64-	213400.00-
POISTOT	143984.64-	213400.00-
*****	841.69-	2549.83-
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT		
Korkotuotot	852.20	1731.70
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT	852.20	1731.70
VOITTO/TAPPIO ENNEN SATUN- NAISERIA, VARAUKSIA, VEROJA	10.51	818.13-
SATUNNAISET TUOTOT JA KULUT		
VOITTO/TAPPIO ENNEN VARAUKSIA JA VEROJA	10.51	818.13-
VAPAAEHTOISTEN VARAUSTEN		
TILIKAUDEN TULOS	10.51	818.13-

4 As Oy Ilmalax

TASE

1.1.-31.12.1999

1.1.-31.12.1998

V A S T A A V A A

KÄYTTÖMAISUUS JA MUUT
PITKÄAIKAISET SIJOITUKSET
AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

Tutkimus- ja kehittämismen	95000.00	95000.00
Aineettomat oikeudet	95000.00	95000.00
AINEETTOMAT HYÖDYKKEET YHT	95000.00	95000.00

AINEELLISET HYÖDYKKEET

Maa ja vesialueet	790000.00	790000.00
Rakennukset ja rakennelmat	7817855.36	7961840.00
Koneet ja kalusto	105738.00	105738.00

AINEELLISET HYÖDYKKEET YHT	8713593.36	8857578.00
----------------------------	------------	------------

KÄYTTÖMAISUUSARVOPAPERIT
JA MUUT PITKÄAIK.SIJOIT.

Osakkeet ja osuudet	1020.00	1020.00
PITKÄAIKAISET SIJOITUK.YHT	1020.00	1020.00
KÄYTTÖMAISUUS JA MUUT PITKÄAIK. SIJOITUKSET YHT	8809613.36	8953598.00

VAIHTO-JA RAHOITUSMAISUUS
VAIHTO-OMAISUUS

SAAMISET

Saamiset kiinteis. tuotot	6930.00	4824.00
Siirtosaamiset	0.00	7742.10
SAAMISET YHT	6930.00	12566.10

RAHOITUSMAISUUSARVOPAPERI

RAHAT JA PANKKISAAMISET	599376.60	444559.43
-------------------------	-----------	-----------

V A S T A A V A A

9415919.96

9410723.53

4 As Oy Ilmalax

TASE

1.1.-31.12.1999

1.1.-31.12.1998

V A S T A T T A V A A

OMA PÄÄOMA, SIDOTTU

Osake-, osuus- ja muu

Osake-, -Osuus/Vastaava po

Rakennusrahasto

6542000.00-

6542000.00-

1584570.00-

1584570.00-

8126570.00-

8126570.00-

OMA PÄÄOMA, SIDOTTU

OMA PÄÄOMA, VAPAA

Lainanlyhennysrahasto

1321500.00-

1321500.00-

Ed. tilikausien tulos

76308.37

75490.24

Tilikauden voitto/tappio

10.51-

818.13

OMA PÄÄOMA, VAPAA

1245202.14-

1245191.63-

OMA PÄÄOMA YHT

9371772.14-

9371761.63-

VARAUKSET

Vapaaehtoiset varaukset

VIERAS PÄÄOMA

PITKÄAIKAINEN

LYHYTAIKAINEN

Saadut ennakot

5998.00-

5512.00-

Siirtovelat

38149.82-

33449.90-

LYHYTAIKAINEN YHT

44147.82-

38961.90-

VIERAS PÄÄOMA YHT

44147.82-

38961.90-

V A S T A T T A V A A

9415919.96-

9410723.53-