

**Tilikausi 1.1. - 31.12.2000****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 m<sup>2</sup> ja muiden 318 m<sup>2</sup>. Rakennusten yhteenlaskettu tilavuus on 18 950 m<sup>3</sup>.

Asunto Oy Ilmalax on rekisteröity kaupparekisteriin 13.7.1962 ja sen rekisterinumero on 164.737 sekä Y-tunnus 0101692-8. Yhtiö on uusinut yhtiöjärjestyksensä. Voimassaoleva yhtiöjärjestys on rekisteröity 2.11.1994.

Kaavavelvoitteen mukainen autopaikkamäärä on 91 kpl, joista on toteutettu 55 kpl. Vahvistetun autopaikkarasitteen mukaiset 55 autopaikkaa sijaitsevat erillisellä yhteiskäytössä olevalla paikoitustontilla 22071/2 osoitteessa Kuutamokatu 1.

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 2000 oli 15 135 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 27. toimintavuosi.

**Yhtiökokous**

Ylimääräinen yhtiökokous pidettiin 24.5.2000. Yhtiökokous päätti käynnistää hallituksen esittämällä tavalla julkisivujen peruskorjauksen 7 500 000 markan kustannusarviollla.

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 21.6.2000. Yhtiökokous käsitteli yhtiöjärjestyksen määräämien asioiden lisäksi julkisivukorjauksen etenemistä ja arkkitehtuuria.

**Hallitus****1.1.- 31.12.2000**

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

Hallitus kokoontui tilikauden aikana viisi 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. Apulaisisännöitsijänä ja kirjanpitäjänä toimii Sirkku Hirvonen ITS-TEK, MIS. Toimistopuhelin 750 462 ja matkapuhelin 0400 - 656 138. Toimiston asiakaspalveluajat ovat maanantaisin kello 12.00 - 18.00 sekä tiistai-perjantai kello 9.00 - 12.00. Viestit muina aikoina puhelinvastaajaan tai faxiin 726 1741 tai sähköpostiosoitteeseen [kanta.helsingin.isannointi@kolumbus.fi](mailto:kanta.helsingin.isannointi@kolumbus.fi)

**Kiinteistöhuolto**

Kiinteistöhuollon ja siivouksen on hoitanut Säkkipäline Oy puhelin 010 636 124. Työnjohtajana toimii Juha Tonteri puh. 010 636 2513

sekä siivoustyönjohtajana toimii Leroy Maltzeff puh. 010 636 2514.

## Huollon hälytyspäivystys

Äkilliset lämmitys-, vesivuoto-, valaistus- tai lukitusongelmat yöllä ja viikonloppuisin ilmoitetaan SäkkiVälineen valvomoon puhelin 010 636 124.

## Verotusarvot

Kiinteistön verotusarvo oli 17 839 849 markkaa, josta maksettiin kiinteistövero 53 060 markkaa.

Huoneistojen osakkeiden verotusarvot olivat asuinhuoneistoilta 3 610 mk/m<sup>2</sup>, toimistohuoneistoilta 5 410 mk/m<sup>2</sup> ja työhuoneistosta 2 520 mk/m<sup>2</sup>.

## Vakuutukset

Yhtiöllä on voimassaoleva kiinteistön täysarvovakuutus Vakuutusyhtiö 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

Pelastustoimilain mukaan asunnon haltija vastaa siitä, että huoneistossa on palovaroitin. Ellei huoneistossasi ole palovaroitinta hanki sellainen viipymättä.

Asukas on myös vastuussa palovaroittimen toimintakunnosta. Palovaroitin tulisi testata kuukausittain painamalla siinä olevaa testinappulaa. Tämä ohje löytyy palovaroittimen käyttöohjeista. Paristojen jännite saattaa laskea, jos testejä ei tehdä.

**Osakesiirrot**

Tilikauden aikana on osakeluetteloon merkitty omistajanvaihdos huoneistoissa B 11, C 35, E 58, F 61 ja F 64.

**Vastikkeet**

1.1.-31.12.2000 hoitovastiketta perittiin 14,00 mk/m<sup>2</sup>/kk.

1.8.-31.12.2000 julkisivukorjauksen rahoitusvastiketta perittiin 15,00 mk/velallinen m<sup>2</sup>/kk.

**Kulutusseuranta**

Kiinteistö on LVI Antti Pekari Oy:n kulutusseurantapalvelun piirissä. Kulutusraportit ovat tilinpäätöksen liitteinä.

Tarpeettomien vesikulujen välttämiseksi ilmoita viipymättä huoltoyhtiölle puh. 010 636 124 vuotavat vesihanat ja wc-altaan huuhtelulaitteet.

**Osakkaan oikeus huoneiston muutostöihin**

Lain mukaan osakkeenomistajan on pidettävä kunnossa hallitsemansa huoneiston sisäosat ja muut osakkeiden perusteella hallinnassaan olevat tilat.

Lähtökohtaisesti osakas saa itse päättää huoneiston sisäpuolisista muutoksista. Osakkeenomistajan on kuitenkin ilmoitettava yhtiölle, mikäli muutos/korjaustöillä muutetaan kantavia rakenteita, olemassa olevia eristyksiä tai huoneistoihin asennettuja johtoja tai putkistoja. Jos olet tekemässä muutostöitä tutustu tilinpäätöksen liitteenä olevaan selvitykseen "Ilmoitus huoneistossa tehtävästä muutostyöstä". Jos aiot tehdä siinä mainittua työtä, joka on ilmoitusvelvollisuuden alaista pyydä isännöitsijältä valmis ilmoituskaavake täytettäväksi.

Muutostöitä tehtäessä on muistettava, että osakkeenomistaja vastaa muutostöitä tehdessään siitä, ettei niillä aiheuteta haittaa yhtiön rakenteille tai naapureille. Osakas on myös velvollinen korvaamaan muutostyön yhteydessä mahdollisesti aiheuttamansa vahingot.

Muutostöitä harkittaessa on myös hyvä huomioida Asuntokauppalaki

(laki 843/94), joka säätelee asunto-osakkeiden kauppaa. Asunnon myyjällä on tietty vastuu tekemästään remontista. Tämän vuoksi säilyttä mahdollista myöhempää asuntosi myyntiä varten muutostyön piirustukset, urakkasopimukset, hankintakuitit, takuutodistukset yms. Puolueetonta apua ja neuvoja remontin suunnittelussa saa mm. kaupungin korjausneuvojalta, rakennustarkastajalta, ympäristötarkastajalta, rakennuskeskuksista ja kuluttajaneuvojalta.

## **Julkisivu-urakka**

31.5.2001 pidettiin ylimääräinen yhtiökokous jossa käsiteltiin julkisivu-urakkaan liittyviä asioita. Urakan tekninen valvoja Jukka Huopainen selvitti urakan sisältöä, korjaustöiden etenemistä, töiden laatua sekä 12.4.2001 pidettyä urakan vastaanottoa ja taloudellista loppuselvitystä. Lisäksi hän selvitti vastaanottotarkastuksen virhe- ja puuteluetteloa sekä puutteiden korjaamisen aikataulua.

Töiden yhteydessä pidettiin 20 virallista työmaakokousta joihin valvojan ja isännöitsijän lisäksi osallistui keskimäärin kaksi hallituksen jäsentä.

Yhtiön tilintarkastaja Jari Etelämaa HTM selvitti 31.5.2001 pidetyssä yhtiökokouksessa korjaustöiden kirjanpidollista käsittelyä.

Yhtiökokous päätti aktivoida korjauskustannuksista vain perusparannusten osuuden. Lisäksi yhtiökokous vahvisti kustannusarvion lopulliseksi hankearvoksi sekä päätti liittää vahvistettuun hankearvoon hallituksen esittämät lisätyöt.

Julkisivukorjausten hankearvoon sisällytettyjä ilmanvaihtoon, perustuksiin ja salaojitukseen, pihatöihin sekä katoksiin liittyviä töitä jatketaan tilikaudella 2001.

## **Pitkä tuloslaskelma**

Tilinpäätöksen liitteenä on myös ns. pitkä tuloslaskelma, josta selviävät virallista tuloslaskelmaa yksityiskohtaisemmin taloyhtiön tuotot ja kulut. Vertailulukuina on edellisen tilikauden luvut.

Viime vuodet suotuisana jatkunut taloudellinen kehitys heijastui tilikauden aikana yleisen kustannustason voimakkaan nousun vuoksi hintoihin. Energia-, kalusto-, palkka-, vakuutus-, korjaus- ja huolto-

kustannusten vuoksi lähes kaikki hinnat kohosivat n. 3-8 %.

## Korjaukset

Tilille 6461 ulkoseinien korjaukset on kirjattu julkisivukorjaukseen liittyvät tilikauden kulut. Kokonaiskuluista 420 950 markkaa on aktivoitu taseen rakennuksiin ja rakennelmiin.

Tilille 6470 sisäpuoliset rakenteet on kirjattu kellarin rakentamattomien tilojen jätteiden tyhjennyksiä sekä saunan ja kylmäkellarin korjauksia.

Tilille 6490 huoneistojen korjaukset on kirjattu katolta tulevan sadevesiviemärin liitoksen pettämisen kahdelle asuinhuoneistolle ja kellarituloille aiheuttamien kosteusvaurioiden korjauksia sekä pohjaveden kellari- ja aulatiloille aiheuttamien kosteusvaurioiden korjauksia.

Tilille 6571 kuntoarviot on kirjattu kylpyhuoneiden tarkastuksen kulut 15 293 markkaa sekä A-portaan hissin kuntoarvio 1 434 markkaa.

## Esitys tuloksen käytöstä

Hallitus esittää, että tilikauden tappio 461 167,11 markkaa jätetään voitto/tappiotilille eikä osinkoa jaeta.

HALLITUS

## 4 As Oy Ilmalax

## TUOSLASKELMA

|                                                   | 1.1.-31.12.2000 | 1.1.-31.12.1999 |
|---------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| KIINTEISTÖN TUOTOT                                |                 |                 |
| Vastikkeet                                        |                 |                 |
| Hoitovastikkeet                                   | 3919568.97      | 830038.00       |
| Vastikkeet                                        | 3919568.97      | 830038.00       |
| Vuokrat                                           | 10158.00        | 11408.00        |
| Käyttökorvaukset                                  | 5820.00         | 6000.00         |
| KIINTEISTÖN TUOTOT YHT                            | 3935546.97      | 847446.00       |
| LUOTTOTAPPIOT / OIKAISUERÄT                       |                 |                 |
| KIINTEISTÖN HOITOKULUT                            |                 |                 |
| Henkilöstökulut                                   | 6303.00-        | 4040.00-        |
| Hallinto                                          | 66295.73-       | 53746.46-       |
| Käyttö ja huolto                                  | 139176.65-      | 126926.11-      |
| Ulkoalueiden hoito                                | 11199.92-       | 7052.50-        |
| Siivous                                           | 1414.90-        | 16158.90-       |
| Lämmitys                                          | 184610.44-      | 195071.86-      |
| Vesi ja jätevesi                                  | 120907.10-      | 107983.80-      |
| Sähkö                                             | 23061.92-       | 23254.20-       |
| Jätehuolto                                        | 22013.20-       | 22619.88-       |
| Vahinkovakuutukset                                | 10746.90-       | 8226.00-        |
| Vuokrat ja vastikkeet                             | 16166.00-       | 0.00            |
| Kiinteistövero                                    | 53060.00-       | 48582.00-       |
| Korjaukset                                        | 4370086.07-     | 84783.60-       |
| Aktivoinnit                                       | 420950.00       | 3191.51-        |
| Muut hoitokulut                                   | 1186.53-        | 2666.23-        |
| KIINTEISTÖN HOITOKULUT                            | 4605278.36-     | 704303.05-      |
| KÄYTTÖKATE/HOITOKATE                              | 669731.39-      | 143142.95       |
| POISTOT JA ARVONALENTUMISET                       |                 |                 |
| Rakennuksista/rakennelmista                       | 0.00            | 143984.64-      |
| POISTOT JA ARVONALENTUMISET                       | 0.00            | 143984.64-      |
| RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT                          |                 |                 |
| Korkotuotot                                       | 64475.65        | 852.20          |
| Pääomavastikkeet                                  | 217950.00       | 0.00            |
| Korkokulut                                        | 73361.37-       | 0.00            |
| Muut rahoituskulut                                | 500.00-         | 0.00            |
| RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT                          | 208564.28       | 852.20          |
| VOITTO (TAPPIO) ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ            | 461167.11-      | 10.51           |
| SATUNNAISET ERÄT                                  |                 |                 |
| VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA | 461167.11-      | 10.51           |
| TILINPÄÄTÖSSIIRROT                                |                 |                 |
| TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO                          | 461167.11-      | 10.51           |

## 4 As Oy Ilmalax

## TILINPÄÄTÖS TASE

1.1.-31.12.2000

1.1.-31.12.1999

## VASTAAVAA

## PYSYVÄT VASTAAVAT

Aineettomat hyödykkeet

Tutkimusmenot

95000.00

95000.00

Aineettomat hyödykkeet

95000.00

95000.00

Aineelliset hyödykkeet

Maa- ja vesialueet

790000.00

790000.00

Rakennukset ja rakennelmat

8238805.36

7817855.36

Koneet ja kalusto

105738.00

105738.00

Aineelliset hyödykkeet

9134543.36

8713593.36

Sijoitukset

Muut osakkeet ja osuudet

1020.00

1020.00

Sijoitukset

1020.00

1020.00

PYSYVÄT VASTAAVAT

9230563.36

8809613.36

## VAIHTUVAT VASTAAVAT

Vaihto-omaisuus

Pitkäaikaiset saamiset

Lyhytaikaiset saamiset

Saamiset kiinteistön

tuotoista

5117.00

6930.00

Siirtosaamiset

44000.00

0.00

Lyhytaikaiset saamiset

49117.00

6930.00

Rahoitusarvopaperit

Rahat ja pankkisaamiset

4766045.49

599376.60

VAIHTUVAT VASTAAVAT

4815162.49

606306.60

## VASTAAVAA

14045725.85

9415919.96

4 As Oy Ilmalax

## TILINPÄÄTÖS TASE

1.1.-31.12.2000

1.1.-31.12.1999

## VASTATTAVAA

|                            |             |             |
|----------------------------|-------------|-------------|
| OMA PÄÄOMA                 |             |             |
| Osakepääoma                | 6542000.00- | 6542000.00- |
| Rakennusrahasto            | 1584570.00- | 1584570.00- |
| Muut rahastot              |             |             |
| Yhtiöjärjestyksen mukainen |             |             |
| lainanlyhennysrahasto      | 1321500.00- | 1321500.00- |
| Muut rahastot              | 1321500.00- | 1321500.00- |
| Edellisten tilikausien     |             |             |
| voitto (tappio)            | 76297.86    | 76308.37    |
| Tilikauden voitto (tappio) | 461167.11   | 10.51-      |
| OMA PÄÄOMA                 | 8910605.03- | 9371772.14- |

## TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ

## PAKOLLISET VARAUKSET

|                             |             |           |
|-----------------------------|-------------|-----------|
| VIERAS PÄÄOMA               |             |           |
| Pitkäaikainen vieras pääoma |             |           |
| Lainat rahoituslaitoksilta  | 3969765.00- | 0.00      |
| Pitkäaikainen vieras pääoma | 3969765.00- | 0.00      |
| Lyhytaikainen vieras pääoma |             |           |
| Lainat rahoituslaitoksilta  | 294060.00-  | 0.00      |
| Saadut ennakot              | 8201.00-    | 5998.00-  |
| Siirtovelat                 | 863094.82-  | 38149.82- |
| Lyhytaikainen vieras pääoma | 1165355.82- | 44147.82- |
| VIERAS PÄÄOMA               | 5135120.82- | 44147.82- |

## VASTATTAVAA

14045725.85-

9415919.96-