

Tilikausi 1.1. - 31.12.2003

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.

Asunto Oy Ilmalax on rekisteröity kaupparekisteriin 13.7.1962 ja sen rekisterinumero on 164.737 sekä Y-tunnus 0101692-8. Yhtiö on uusinnut 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 2003 oli 2938,35 euroa sisältäen eurosportin. Sisäisestä antenniverkosta vastaa taloyhtiö.

Yhtiö on teettänyt vuonna 1997 rakennuksen kuntoarvion, vuonna 1998 julkisivujen ja parvekkeiden kuntotutkimuksen sekä vuonna 2000 kylpyhuoneiden yleistarkastuksen. Peruskorjauksena yhtiö on teettänyt vuosina 2000-2001 julkisivulevytyksen lisälämmöneristyksineen, ikkunoiden ja parvekeovien uusimisen, parvekkeiden ja sokkeleiden betonikorjaukset/pinnoitukset sekä parvekkeiden lasittamisen ja vuonna 2003 rakennusten pohjarakenteiden kosteustekniseen suojaukseen liittyvät

piha-alueiden korjaukset.

Kulunut tilikausi oli yhtiön 30. toimintavuosi.

Yhtiökokous

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 12.6.2003. Yhtiökokous käsitteli yhtiöjärjestyksen määräämät asiat, kuuli DI Jukka Huopaisen selvityksen julkisivukorjauksen takuutarkastuksesta sekä suunnitelluista perustusten ja piha-alueiden korjaustöistä ja valtuutti hallituksen teettämään suunnitellut korjaukset.

Hallitus

1.1. -31.12.2003

Risto Sajaniemi	puheenjohtaja
Tuula Talvela	varapuheenjohtaja
Aino Lehtonen	jäsen
Katri Molarius	jäsen
Juha Pesonen	jäsen
Jorma Tarvo	jäsen

Hallitus kokoontui tilikauden aikana viisi kertaa.

Tilintarkastajat

Jari Etelämaa HTM	varsinainen tilintarkastaja
Aulis Lintunen	varsinainen tilintarkastaja
Tilintarkastusrengas Oy	varatilintarkastaja
Solveig Salin	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, ITS-TEK. 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 faksiin 726 1741 tai sähköpostiosoitteeseen kanta.helsingin.isannointi@kolumbus.fi

Kesäloman vuoksi isännöitsijätoimisto on suljettu perjantaisin 18.6-15.8.2004 välisenä aikana.

Kiinteistöhuolto

Kiinteistöhuollon ja siivouksen on hoitanut Lassila & Tikanoja Oyj puhelin 010 636 124. Työnjohtajana toimii Janne Castren puh. 010 636 2505 sekä siivoustyönjohtajana Merja Jokinen puh. 050 3855 985.

Huollon hälytyspäivystys

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

Verotusarvot

Kiinteistön verotusarvo oli 3 720 946,06 euroa, josta maksettiin kiinteistövero 10 728,42 euroa.

Huoneistojen osakkeiden verotusarvot olivat asuinhuoneistoilta 753,23 e/m², toimistohuoneistoilta 1129,85 e/m² ja työhuoneistosta 527,26 e/m².

Vakuutukset

Yhtiöllä on voimassaoleva kiinteistön täysarvovakuutus If Vahinkovakuutusyhtiö Oy:ssä.

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 riittävän laajasti kiinteistövakuutuksen ulkopuolisia riskejä.

Palovaroitin

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

Asukas on myös vastuussa palovaroittimen toimintakunnosta. Tutustu palovaroittimesi käyttöohjeisiin ja seuraa säännöllisesti paristojen kuntoa.

Osakesiirrot

Tilikauden aikana on osakeluetteloon merkitty omistajanvaihdos huoneistoissa B 11, C 29, C 36, C 40, D 42 F 61, G 68, G 70 ja tsto n:o 2a.

Vastikkeet

1.1.-31.12.2003 hoitovastiketta perittiin 2,40 euroa/m²/kk.

1.1.-31.12.2003 julkisivukorjauksen rahoitusvastiketta perittiin 2,50 euroa/velallinen m²/kk.

Kulutusseuranta

Kiinteistö on Insinööritoimisto Nurmi 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. Äänekkäitä korjaustöitä on lupa tehdä vain arkisin kello 8.00-19.00 välisenä aikana sekä lauantaisin kello 10.00-18.00 välisenä aikana. Sunnuntai on viikon pyhä- ja lepopäivä, jolloin korjaustöitä ei tehdä lainkaan.

Laajempien korjausten osalta taloyhtiö tarjoaa osakkaan pyynnöstä taloyhtiön osoittaman rakennusteknisen suunnittelijan ja/tai lvis-suunnittelijan neuvontakäynnin sekä yksi-kaksi työaikaista valvontakäyntiä. Tarvittaessa ota yhteys isännöitsijään, joka selvittää millä ehdoilla olet oikeutettu tähän neuvontapalveluun. Varsinaisen rakennusmääräysten edellyttämän korjaussuunnittelun joutuu jokainen osakas kustantamaan itse.

Muutostöitä harkittaessa on myös hyvä huomioida Asuntokauppalaki (laki 843/94), joka säätelee asunto-osakkeiden kauppaa. Asunnon myyjällä on vastuu tekemästään remontista. Tämän vuoksi säilytä mahdollista myöhempää asuntosi myyntiä varten muutostyön piirustukset, urakkasopimukset, hankintakuitit, takuutodistukset yms.

Pitkä tuloslaskelma

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

Edelleen suotuisana jatkunut taloudellinen kehitys heijastui tilikauden aikana yleisen kustannustason nousun vuoksi jälleen hintoihin. Energia-, kalusto-, palkka-, vakuutus-, korjaus- ja huoltokustannusten vuoksi kaikki hinnat kohosivat n. 4-8 %.

Korjaukset

Tilille 6450 rakennusten pohjarakenteet on kirjattu Lemminkäinen Oyj:n kanssa solmitun rakennusten pohjarakenteiden kosteustekniseen suojaukseen liittyvän pihaurakkasopimuksen urakkahinta 83365,27 euroa.

Tilille 6471 porraskäytävät on kirjattu portaiden alatasanteiden maalauskulut.

Tilille 6531 lämmitysjärjestelmät on kirjattu pihalla rakennusten välillä kulkevan lämpöjohtoelementin korjaustyöt 7301,96 euroa, kahden kalvopaisunta-astian uusimiskulut 2386,30 euroa, lämminkäyttövesiverkoston linjasäätöventtiilien uusimisen ja säätötyön

kulut 2230,00 euroa sekä lämmityksen automatiikan uusimiskulut 2207,83 euroa.

Tilille 6532 vesi- ja viemärijärjestelmät on kirjattu 9 huoneistossa tehtyjä vuotavien wc-laitteiden korjauksia tai uusimisia ja 7 huoneistossa tehtyjä rikkoutuneiden hanojen korjauksia tai uusimisia.

Tilille 6570 korjaussuunnittelu on kirjattu piha-alueiden geoteknisen ja rakennusteknisen korjaussuunnittelun ja valvonnan kuluja.

Vuoden 2003 talousarviossa oli varattu oma määräraha ilmanvaihtojärjestelmän puhdistukseen ja laitekorjauksiin. Iv-urakoitsijan edellisten urakoiden laajentumisen ja pitkittymisen vuoksi lokakuussa 2003 alkavaksi sovitut työt siirtyivät tammikuulle 2004.

Rahoituslaina

Julkisivujen peruskorjauksen rahoitukseksi Nordea Pankista vuonna 2000 nostettua lainaa oli tilikauden lopussa jäljellä 356 914,31 euroa ja sen korko oli 2,689 %. Lyhennyssuunnitelman mukaisesti lainan viimeisen erän maksupäivä on 30.6.2015.

Esitys tuloksen käytöstä

Hallitus esittää, että tilikauden tappio 33 098,43 euroa jätetään voitto/tappiotilille eikä osinkoa jaeta.

HALLITUS

4 As Oy Ilmalax

TULOSLASKELMA

	1.1.-31.12.2003	1.1.-31.12.2002
KIINTEISTÖN TUOTOT		
Vastikkeet		
Hoitovastikkeet	142272,00	142272,00
Vastikkeet	142272,00	142272,00
Vuokrat	2244,00	2199,00
Käyttökorvaukset	1034,13	960,00
KIINTEISTÖN TUOTOT YHT	145550,13	145431,00
LUOTTOTAPPIOT / OIKAISUERÄT		
KIINTEISTÖN HOITOKULUT		
Henkilöstökulut	1435,33-	1049,84-
Hallinto	9713,66-	9241,32-
Käyttö ja huolto	27529,97-	25890,93-
Ulkoalueiden hoito	896,02-	1021,95-
Siivous	1391,01-	622,90-
Lämmitys	39100,13-	36016,87-
Vesi ja jätevesi	24699,52-	19336,71-
Sähkö	3163,12-	3801,41-
Jätehuolto	3232,30-	3571,67-
Vahinkovakuutukset	1913,67-	1680,39-
Vuokrat ja vastikkeet	1565,29-	1299,60-
Kiinteistövero	10728,42-	10797,35-
Korjaukset	135606,36-	42229,93-
Muut hoitokulut	111,10-	61,21-
KIINTEISTÖN HOITOKULUT	261085,90-	156622,08-
KÄYTTÖKATE/HOITOKATE	115535,77-	11191,08-
POISTOT JA ARVONALENTUMISET		
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT		
Korkotuotot	2519,62	4550,20
Pääomavastikkeet	92562,00	125664,00
Korkokulut	12644,28-	21140,54-
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT	82437,34	109073,66
VOITTO (TAPPIO) ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ	33098,43-	97882,58
SATUNNAISET ERÄT		
VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	33098,43-	97882,58
TILINPÄÄTÖSSIIRROT		
TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO	33098,43-	97882,58

4 As Oy Ilmalax

TILINPÄÄTÖS TASE

1.1.-31.12.2003

1.1.-31.12.2002

VASTAAVAA

PYSYVÄT VASTAAVAT

Aineettomat hyödykkeet

Tutkimusmenot

15977,85

15977,85

Aineettomat hyödykkeet

15977,85

15977,85

Aineelliset hyödykkeet

Maa- ja vesialueet

132868,46

132868,46

Rakennukset ja rakennelmat

1478041,78

1478041,78

Koneet ja kalusto

17783,85

17783,85

Aineelliset hyödykkeet

1628694,09

1628694,09

Sijoitukset

Muut osakkeet ja osuudet

171,55

171,55

Sijoitukset

171,55

171,55

PYSYVÄT VASTAAVAT

1644843,49

1644843,49

VAIHTUVAT VASTAAVAT

Vaihto-omaisuus

Pitkääaikaiset saamiset

Lyhytaikaiset saamiset

Saamiset kiinteistön

tuotoista

291,90

4,70

Siirtosaamiset

80,61

0,00

Lyhytaikaiset saamiset

372,51

4,70

Rahoitusarvopaperit

Rahat ja pankkisaamiset

106385,87

206353,51

VAIHTUVAT VASTAAVAT

106758,38

206358,21

VASTAAVAA

1751601,87

1851201,70

4 As Oy Ilmalax

TILINPÄÄTÖS TASE

1.1.-31.12.2003

1.1.-31.12.2002

VASTATTAVAA

OMA PÄÄOMA

Osakepääoma	1100285,41	1100285,41
Rakennusrahasto	266505,54	266505,54
Muut rahastot		
Yhtiöjärjestyksen mukainen		
lainanlyhennysrahasto	222260,34	222260,34
Muut rahastot	222260,34	222260,34
Edellisten tilikausien		
voitto (tappio)	171389,27-	269271,85-
Tilikauden voitto (tappio)	33098,43-	97882,58
OMA PÄÄOMA	1384563,59	1417662,02

TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ

PAKOLLISET VARAUKSET

VIERAS PÄÄOMA

Pitkäaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	323090,27	388976,31
Pitkäaikainen vieras pääoma	323090,27	388976,31
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	33824,04	33824,04
Saadut ennakot	1909,77	1486,40
Muut velat	0,00	97,55
Siirtovelat	8214,20	9155,38
Lyhytaikainen vieras pääoma	43948,01	44563,37
VIERAS PÄÄOMA	367038,28	433539,68
VASTATTAVAA	1751601,87	1851201,70