

**Tilikausi 1.1. - 31.12.2001**

**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 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 2001 oli 15 942 markkaa sisältäen eurosportin. Sisäisestä antenniverkosta vastaa taloyhtiö.

Yhtiö on teettänyt vuonna 1997 rakennuksen kuntoarvion, vuonna 1998 julkisivujen ja parvekkeiden kuntotutkimuksen sekä vuonna 2000 kylpyhuoneiden yleistarkastuksen. Perusparannuksena yhtiö on teettänyt vuosina 2000-2001 julkisivulevytyksen lisälämmöneristykseen, ikkunoiden ja parvekeovien uusimisen, parvekkeiden ja sokkeleiden betonikorjaukset/pinnoitukset sekä parvekkeiden lasittamisen.

Kulunut tilikausi oli yhtiön 28. toimintavuosi.

## Yhtiökokous

Ylimääräinen yhtiökokous pidettiin 31.5.2001. Yhtiökokous päätti aktivoida korjauskustannuksista vain perusparannuksen osuuden sekä vahvisti hallituksen esityksen mukaisesti 7 500 000 markan kustannusarvion lopulliseksi hankearvoksi. Yhtiökokous päätti sisällyttää hankearvoon jo tehtyjen töiden lisäksi töitä seuraavassa tärkeysjärjestyksessä: 1) ilmanvaihtojärjestelmän toiminnallinen puhdistus ja säätö tarvittavine konekorjauksineen, 2) perustusten kosteustekninen suojaus sisältäen salaojat ja maanpinnan kaatokorjaukset, 3) A- ja B-portaiden sisäänkäyntikatosten ja jätekatoksen rakentaminen sekä 4) piha- ja viheralueiden kunnostustyöt. Yhtiökokous valtuutti hallituksen teettämään töitä hankearvon puitteissa.

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 19.6.2001. Yhtiökokous käsitteli yhtiöjärjestyksen määräämät asiat sekä vahvisti euromääräiset vastikkeet 1.1.2002 alkaen.

## Hallitus

### 1.1.- 19.6.2001

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

### 20.6.-31.12.2001

|                 |                   |
|-----------------|-------------------|
| Risto Sajaniemi | puheenjohtaja     |
| Tuula Talvela   | varapuheenjohtaja |
| Sauli Harala    | jäsen             |
| Aino Lehtonen   | jäsen             |
| Jorma Tarvo     | jäsen             |

Hallitus kokoontui tilikauden aikana viisi kertaa.

## Tilintarkastajat

Jari Etelämaa HTM  
Aulis Lintunen

varsinainen tilintarkastaja  
varsinainen tilintarkastaja

Tilintarkastusrengas Oy  
Solveig Salin

varatilintarkastaja  
varatilintarkastaja

## Isännöinti

Isännöinnin on hoitanut Kanta-Helsingin Isännöinti Oy, vastuun-alaisena 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 faksiin 726 1741 tai sähköpostiosoitteeseen [kanta.helsingin.isannointi@kolumbus.fi](mailto:kanta.helsingin.isannointi@kolumbus.fi)

## Kiinteistöhuolto

Kiinteistöhuollon ja siivouksen on hoitanut SäkkiVäline Oy puhelin 010 636 124. Työnjohtajana toimii Janne Castren puh. 010 636 2505 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 21 769 439 markkaa, josta maksettiin kiinteistövero 63 008 markkaa. Huoneistojen osakkeiden verotusarvot olivat asuinhuoneistoilta 4 400 mk/m<sup>2</sup>, toimistohuoneistoilta 6 600 mk/m<sup>2</sup> ja työhuoneistosta 3 080 mk/m<sup>2</sup>.

## Vakuutukset

Yhtiöllä on voimassaoleva kiinteistön täysarvovakuutus 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. Asukas on myös vastuussa palovaroittimen toimintakunnosta.

#### **Osakesiirrot**

Tilikauden aikana on osakeluetteloon merkitty omistajanvaihdos huoneistoissa A 10, B 22, C 36 ja E 54.

#### **Vastikkeet**

1.1.-31.12.2001 hoitovastiketta perittiin 14,00 mk/m<sup>2</sup>/kk.

1.1.-31.12.2001 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 liitteinä olevaan selvitykseen "Ilmoitus huoneistossa tehtävästä muutostyöstä". Jos aiot tehdä siinä mainittua työtä, joka on ilmoitusvelvollisuuden alasta 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.

## 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 puuteluetteloja sekä puutteiden korjaamisen aikataulua. Taloudellisen loppuselvityksen mukaisesti lopulliseksi urakkasummaksi muodostui 6 871 855 mk.

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

Yhtiön tilintarkastaja Jari Etelämaa HTM selvitti korjaustöiden kirjanpidollista käsittelyä. Yhtiökokous päätti aktivoida korjauskustannuksista vain perusparannusten osuuden. 6 871 855 markan urakkasummasta korjauksen osuus on 5 901 673 mk ja perusparannuksen osuus 970 182 mk.

### **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 pihan korjaussuunnittelun edellyttämien tutkimusten maastotöiden kustannukset kairauksineen, kaapeleiden peilauksineen ja konetöineen.

Tilille 6464 kattorakenteet on kirjattu katolla olevien hissikonehuoneiden rungon korjaukset, eristekorjaukset sekä pellityksen uusimisen kustannukset yhteensä 106 878 mk..

Tilille 6532 vesi- ja viemärijärjestelmät on kirjattu 12 huoneistossa tehtyjä vesikalusteiden ja wc-laitteiden korjauksia sekä viemärien aukaisuja sekä rakennusten ulkovesipostien korjauksia.

### **Rahoituslaina**

Julkisivukorjauksen rahoitukseksi Nordea Pankista nostettua lainaa oli tilikauden lopussa jäljellä 3 142 150,00 markkaa ja sen korko oli 4,548 %. Lainan viimeisen erän maksupäivä on 30.6.2015.

### **Esitys tuloksen käytöstä**

Hallitus esittää, että tilikauden tappio 1 063 552,74 markkaa jätetään voitto/tappiotilille eikä osinkoa jaeta.

HALLITUS

## 4 As Oy Ilmalax

## TULOSLASKELMA

1.1.-31.12.2001

1.1.-31.12.2000

## KIINTEISTÖN TUOTOT

|                        |           |            |
|------------------------|-----------|------------|
| Vastikkeet             |           |            |
| Hoitovastikkeet        | 829920.00 | 3919568.97 |
| Vastikkeet             | 829920.00 | 3919568.97 |
| Vuokrat                | 10008.00  | 10158.00   |
| Käyttökorvaukset       | 6060.00   | 5820.00    |
| KIINTEISTÖN TUOTOT YHT | 845988.00 | 3935546.97 |

## LUOTTOTAPPIOT / OIKAISUERÄT

## KIINTEISTÖN HOITOKULUT

|                                                                                        |             |             |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Henkilöstökulut                                                                        | 6392.00-    | 6303.00-    |
| Hallinto                                                                               | 69975.69-   | 66295.73-   |
| Käyttö ja huolto                                                                       | 140845.03-  | 139176.65-  |
| Ulkoalueiden hoito                                                                     | 3134.32-    | 11199.92-   |
| Siivous                                                                                | 5108.66-    | 1414.90-    |
| Lämmitys                                                                               | 211499.48-  | 184610.44-  |
| Vesi ja jätevesi                                                                       | 112181.01-  | 120907.10-  |
| Sähkö                                                                                  | 31377.83-   | 23061.92-   |
| Jätehuolto                                                                             | 18557.54-   | 22013.20-   |
| Vahinkovakuutukset                                                                     | 9587.70-    | 10746.90-   |
| Vuokrat ja vastikkeet                                                                  | 7575.10-    | 16166.00-   |
| Kiinteistövero                                                                         | 63008.00-   | 53060.00-   |
| Korjaukset                                                                             | 3015712.76- | 4370086.07- |
| Saadut vahinko-, vakuutus-,<br>ja ilkeävaltakorvaukset sekä<br>korjaus- ym. avustukset | 42645.00    | 0.00        |
| Aktivoinnit                                                                            | 549232.00   | 420950.00   |
| Muut hoitokulut                                                                        | 727.53-     | 1186.53-    |
| KIINTEISTÖN HOITOKULUT                                                                 | 3103805.65- | 4605278.36- |

## KÄYTTÖKATE/HOITOKATE

2257817.65- 669731.39-

## POISTOT JA ARVONALENTUMISET

## RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT

|                          |            |           |
|--------------------------|------------|-----------|
| Korkotuotot              | 80318.97   | 64475.65  |
| Pääomavastikkeet         | 1315235.00 | 217950.00 |
| Korkokulut               | 201288.06- | 73361.37- |
| Muut rahoituskulut       | 1.00-      | 500.00-   |
| RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT | 1194264.91 | 208564.28 |

## VOITTO (TAPPIO) ENNEN

## SATUNNAISIA ERIÄ

1063552.74- 461167.11-

## SATUNNAISET ERÄT

## VOITTO/TAPPIO ENNEN TILIN-

## PÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA

1063552.74- 461167.11-

## TILINPÄÄTÖSSIIRROT

## TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO

1063552.74- 461167.11-

4 As Oy Ilmalax

## TILINPÄÄTÖS TASE

|                            | 31.12.2001  | 31.12.2000  |
|----------------------------|-------------|-------------|
| 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 | 8788037.36  | 8238805.36  |
| Koneet ja kalusto          | 105738.00   | 105738.00   |
| Aineelliset hyödykkeet     | 9683775.36  | 9134543.36  |
| Sijoitukset                |             |             |
| Muut osakkeet ja osuudet   | 1020.00     | 1020.00     |
| Sijoitukset                | 1020.00     | 1020.00     |
| PYSYVÄT VASTAAVAT          | 9779795.36  | 9230563.36  |
| VAIHTUVAT VASTAAVAT        |             |             |
| Vaihto-omaisuus            |             |             |
| Pitkääaikaiset saamiset    |             |             |
| Lyhytaikaiset saamiset     |             |             |
| Saamiset kiinteistön       |             |             |
| tuotoista                  | 658.00      | 5117.00     |
| Siirtosaamiset             | 0.00        | 44000.00    |
| Lyhytaikaiset saamiset     | 658.00      | 49117.00    |
| Rahoitusarvopaperit        |             |             |
| Rahat ja pankkisaamiset    | 1600084.42  | 4766045.49  |
| VAIHTUVAT VASTAAVAT        | 1600742.42  | 4815162.49  |
| VASTAAVAA                  | 11380537.78 | 14045725.85 |



## 4 As Oy Ilmalax

## TILINPÄÄTÖS TASE

31.12.2001

31.12.2000

## 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)

537464.97

76297.86

Tilikauden voitto (tappio)

1063552.74

461167.11

OMA PÄÄOMA

7847052.29-

8910605.03-

## TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ

## PAKOLLISET VARAUKSET

## VIERAS PÄÄOMA

Pitkäaikainen vieras pääoma

Lainat rahoituslaitoksilta

2848090.00-

3969765.00-

Pitkäaikainen vieras pääoma

2848090.00-

3969765.00-

Lyhytaikainen vieras pääoma

Lainat rahoituslaitoksilta

294060.00-

294060.00-

Saadut ennakot

4144.00-

8201.00-

Muut velat

580.00-

580.00-

Siirtovelat

386611.49-

862514.82-

Lyhytaikainen vieras pääoma

685395.49-

1165355.82-

VIERAS PÄÄOMA

3533485.49-

5135120.82-

## VASTATTAVAA

11380537.78-

14045725.85-