

Tilikausi 1.1. - 31.12.2002**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 2002 oli 2738,53 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.

Kulunut tilikausi oli yhtiön 29. toimintavuosi.

Yhtiökokous

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 10.6.2002. Yhtiökokous käsitteli yhtiöjärjestyksen määräämät asiat sekä päätti perustusten, salaojien, pihaviemäroinnin ja piha-alueiden korjauksista.

Hallitus

1.1.- 10.6.2002

Risto Sajanemi	puheenjohtaja
Tuula Talvela	varapuheenjohtaja
Sauli Harala	jäsen
Aino Lehtonen	jäsen
Jorma Tarvo	jäsen

11.6.-31.12.2002

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, vastuun-alaisena 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 faxiin 726 1741 tai sähköpostiosoitteeseen kanta.helsingin.isannointi@kolumbus.fi

Kiinteistöhuolto

Kiinteistöhuollon ja siivouksen on hoitanut Lassila & Tikanoja Oyj puhelin 010 636 124. Työnjohtajana toimii Janne Castren puh. 010 636 2505 sekä siivoustyönjohtajana Leroy Maltzoff puh. 010 636 2514.

Huollon hälytyspäivystys

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

Verotusarvot

Kiinteistön verotusarvo oli 3 752 278,19 euroa, josta maksettiin kiinteistövero 10 797,35 euroa.

Huoneistojen osakkeiden verotusarvot olivat asuinhuoneistoilta 759,57 e/m², toimistohuoneistoilta 1139,36 e/m² ja työhuoneistosta 531,70 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 tärkeää, 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 A 6, B 23, C 34, C 38, D 48 ja F 60.

Vastikkeet

1.1.-31.12.2002 hoitovastiketta perittiin 2,40 euroa/m²/kk.

1.1.-31.12.2002 julkisivukorjauksen rahoitusvastiketta perittiin 2,50 euroa/velallinen m²/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 eristys- 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 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 asuntonsi 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 6532 vesi- ja viemärijärjestelmät on kirjattu 14 huoneistossa tehtyjä

vuotavien wc-laitteiden korjauksia ja 17 huoneistossa tehtyjä rikkoutuneiden hanojen korjauksia tai uusimisia, vesilukkojen vaihtoja ja viemärien aukaisuja sekä kellaritiloissa kaksi vesiputken vuotokorjausta. Tilille on kirjattu myös pihalla olevien tarkastuskaivojen haun, esiin kaivuun ja puhdistuksen sekä pihaviemärien painehuuhtelun ja kuvauksen kulut 5531,72 euroa. Taloyhtiö on solminut 12.9.2002 Uudenmaan Lämpötekniikka Oy:n kanssa urakkasopimuksen vesipuolen linjaventtiilien uusimisesta urakkahintaan 12500 euroa. Lisätyötarpeiden vuoksi osa töistä siirrettiin keväälle 2003. Tehtyjen venttiilivaihtojen osuus 10000 euroa on kirjattu tälle tilille.

Tilille 6570 korjaussuunnittelu on kirjattu piha-alueiden geoteknisen ja rakennusteknisen korjaussuunnitelman kuluja, kellarissa olevien ryömintätilojen korjaussuunnittelua sekä linjasulkuventtiilien uusimistöiden urakka-asiapapereiden laatimisen, urakkakilpailuttamisen ja valvonnan kuluja. Varsinaisia korjaustöitä ei tehty vielä vuoden 2002 aikana.

Rahoituslaina

Julkisivujen peruskorjauksen rahoitukseksi Nordea Pankista vuonna 2000 nostettua lainaa oli tilikauden lopussa jäljellä 422 800,35 euroa ja sen korko oli 3,978 %. Lyhennyssuunnitelman mukaisesti lainan viimeisen erän maksupäivä on 30.6.2015.

Tilinpäätösperustelu

Yhtiöllä on verotuksessa vahvistettuja tappioita jäljellä 256 613 euroa.

Esitys tuloksen käytöstä

Hallitus esittää, että tilikauden voitto 97 882,58 euroa jätetään voitto/tappiotilille eikä osinkoa jaeta.

HALLITUS

4 As Oy Ilmalax

TULOSLASKELMA

1.1.-31.12.2002

1.1.-31.12.2001

KIINTEISTÖN TUOTOT

Vastikkeet		
Hoitovastikkeet	142272.00	139582.54
Vastikkeet	142272.00	139582.54
Vuokrat	2199.00	1683.24
Käyttökorvaukset	960.00	1019.22
KIINTEISTÖN TUOTOT YHT	145431.00	142285.00

LUOTTOTAPPIOT / OIKAISUERÄT

KIINTEISTÖN HOITOKULUT

Henkilöstökulut	1049.84-	1075.05-
Hallinto	9241.32-	11769.05-
Käyttö ja huolto	25890.93-	23688.40-
Ulkoalueiden hoito	1021.95-	527.16-
Siivous	622.90-	859.21-
Lämmitys	36016.87-	35571.65-
Vesi ja jätevesi	19336.71-	18867.49-
Sähkö	3801.41-	5277.41-
Jätehuolto	3571.67-	3121.15-
Vahinkovakuutukset	1680.39-	1612.53-
Vuokrat ja vastikkeet	1299.60-	1274.08-
Kiinteistövero	10797.35-	10597.18-
Korjaukset	42229.93-	507206.48-
Saadut vahinko-, vakuutus-, ja ilkivaltakorvaukset sekä korjaus- ym. avustukset	0.00	7172.37
Aktivoinnit	0.00	92374.19
Muut hoitokulut	61.21-	122.37-
KIINTEISTÖN HOITOKULUT	156622.08-	522022.65-

KÄYTTÖKATE/HOITOKATE

11191.08- 379737.65-

POISTOT JA ARVONALENTUMISET

RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT

Korkotuotot	4550.20	13508.67
Pääomavastikkeet	125664.00	221206.64
Korkokulut	21140.54-	33854.22-
Muut rahoituskulut	0.00	0.17-
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT	109073.66	200860.92

VOITTO (TAPPIO) ENNEN

SATUNNAISIA ERIÄ 97882.58 178876.73-

SATUNNAISET ERÄT

VOITTO/TAPPIO ENNEN TILIN-

PÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA 97882.58 178876.73-

TILINPÄÄTÖSSIIRROT

TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO

97882.58 178876.73-

4 As Oy Ilmalax

TILINPÄÄTÖS TASE

1.1.-31.12.2002

1.1.-31.12.2001

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

Pitkäaikaiset saamiset

Lyhytaikaiset saamiset

Saamiset kiinteistön

tuotoista

4.70

110.67

Lyhytaikaiset saamiset

4.70

110.67

Rahoitusarvopaperit

Rahat ja pankkisaamiset

206353.51

269114.88

VAIHTUVAT VASTAAVAT

206358.21

269225.55

VASTAAVAA

1851201.70

1914069.04

4 As Oy Ilmalax

TILINPÄÄTÖS TASE

1.1.-31.12.2002 1.1.-31.12.2001

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)	269271.85	90395.12
Tilikauden voitto (tappio)	97882.58-	178876.73
OMA PÄÄOMA	1417662.02-	1319779.44-

TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ

PAKOLLISET VARAUKSET

VIERAS PÄÄOMA

Pitkäaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	388976.31-	479014.36-
Pitkäaikainen vieras pääoma	388976.31-	479014.36-
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	33824.04-	49457.34-
Saadut ennakot	1486.40-	696.97-
Muut velat	97.55-	97.55-
Siirtovelat	9155.38-	65023.38-
Lyhytaikainen vieras pääoma	44563.37-	115275.24-
VIERAS PÄÄOMA	433539.68-	594289.60-

VASTATTAVAA

1851201.70- 1914069.04-