

Tilikausi 1.1. - 31.12.2004**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 2004 oli 3135,79 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 ja parvekkeiden lasittamisen, vuonna 2003 rakennusten pohjarakenteiden kosteustekniseen suojaukseen

liittyvät piha-alueiden korjaukset asfaltointineen sekä vuonna 2004 pihan viheralueiden kunnostuksen ja jätekatoksen rakentamisen.

Kulunut tilikausi oli yhtiön 31. toimintavuosi.

Yhtiökokous

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 16.6.2004. Yhtiökokous käsitteli yhtiöjärjestyksen määräämät asiat sekä kuuli valvojana toimineen DI Jukka Huopaisen selvityksen perustusten, pihaviemäroinnin ja piha-alueiden korjauksista sekä julkisivukorjauksen takuutarkastuksen jälkitöistä. Lisäksi yhtiökokous päätti yksimielisesti hankkia taloyhtiölle talousarvioon sisältyen oman laajakaistajärjestelmän sekä valtuutti hallituksen suorittamaan tarvittavat laitehankinnat ja sopimaan järjestelmän ylläpidosta.

Hallitus

1.1.- 16.6.2004

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

17.6.-31.12.2004

† Risto Sajanemi A	puheenjohtaja
Tuula Talvela A	varapuheenjohtaja
→ Sauli Harala	jäsen
x Aino Lehtonen A	jäsen
→ Katri Molarius	jäsen
x Jorma Tarvo A	jäsen

puheenjohtaja
varapuheenjohtaja
jäsen
jäsen
jäsen
jäsen

~~TIMO TAMMELA~~
TIMO TAMMELA
RUSICA/CAMILLA

Hallitus kokoontui tilikauden aikana kolme 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 faksiin 726 1741 tai
sähköpostiin kanta.helsingin.isannointi@kolumbus.fi
Kesäloman vuoksi isännöitsijätoimisto on suljettu perjantaisin 1.6.-
31.8.2005 välisenä aikana.

Kiinteistöhuolto

Kiinteistöhuollon ja siivouksen on hoitanut Lassila & Tikanoja Oyj
puhelin 010 636 124. Yhteyspäällikkönä 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 3 689 501,18 euroa, josta maksettiin
kiinteistövero 12 021,19 euroa.

Huoneistojen osakkeiden verotusarvot olivat asuinhuoneistoilta 746,86
e/m², toimistohuoneistoilta 1120,29 e/m² ja työhuoneistosta 522,80
e/m².

Vakuutukset

Yhtiöllä on voimassaoleva kiinteistön täysarvovakuutus If
Vahinkovakuutusyhtiö Oy:ssä. Kiinteistövakuutuksesta korvataan
vakuutusehtojen mukaisesti vain talon omille rakenteille aiheutuneita
vahinkoja. Korvausta vähentää vakuutusehdoissa olevat omavastuut ja
ikävähennykset.

Taloyhtiö ei ole kiinteistövakuutuksessaan 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 palovaroitin toimintakunnosta. Tutustu palovaroitimesi käyttöohjeisiin ja vaihda säännöllisesti paristot.

Osakesiirrot

Tilikauden aikana on osakeluetteloon merkitty omistajanvaihdos huoneistoissa C 34, D 43 ja D 48.

Vastikkeet

Hoitovastiketta perittiin 30.6.2004 asti 2,40 euroa/m²/kk ja 1.7.2004 alkaen 2,60 euroa/m²/kk.

Julkisivukorjauksen rahoitusvastiketta perittiin 30.6.2004 asti 2,50 euroa/velallinen m²/kk ja 1.7.2004 alkaen 2,20 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 asutosi 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 hinnat kohosivat n. 4-8 %.

Tilille 5533 maksut kasvi- ja vihertöistä on kirjattu viheralueiden kunnostusurakan kulut 11244,13 euroa.

Tilille 6440 ulkoaluerakenteet on kirjattu uusien kaiteiden teko 5831,60 euroa sekä vanhojen kaiteiden ja tamppaustelineen korjaus 1155,36 euroa. Jätekatoksen hankintakulut 5350,00 euroa on kirjattu taseeseen rakennelmien lisäykseksi.

Tilille 6532 vesi- ja viemärijärjestelmät on kirjattu 8 huoneistossa tehtyjä vuotavien wc-laitteiden korjauksia ja 9 huoneistossa tehtyjä rikkoutuneiden hanojen korjauksia tai uusimisia, vesilukkojen vaihtoja ja viemärien aukaisuja.

Tilille 6533 ilmanvaihtojärjestelmät on kirjattu poistoilmanvaihto-

järjestelmän puhdistus- ja säätötyöurakan kulut 10273,33 euroa sekä tuuletushormien lämpösuojien hankintakulut 3150,00 euroa.

Tilille 6551 sähköjärjestelmät on kirjattu uusien pihavalaisimien hankintakulut 2701,08 euroa.

Rahoituslaina

Julkisivujen peruskorjauksen rahoitukseksi Nordea Pankista vuonna 2000 nostettua lainaa oli tilikauden lopussa jäljellä 337 366,61 euroa ja sen korko oli 2,70 %. Lyhennyssuunnitelman mukaisesti lainan viimeisen erän maksupäivä on 30.6.2015.

Tilinpäätösperustelu

Yhtiöllä on verotuksessa vahvistettuja tappioita jäljellä 191 829 euroa.

Esitys tuloksen käytöstä

Hallitus esittää, että tilikauden voitto 37 139,30 euroa jätetään voitto/tappiotilille eikä osinkoa jaeta.

HALLITUS

4 As Oy Ilmalax

TULOSLASKELMA

1.1.-31.12.2004

1.1.-31.12.2003

KIINTEISTÖN TUOTOT

Vastikkeet		
Hoitovastikkeet	148200,00	142272,00
Vastikkeet	148200,00	142272,00
Vuokrat	2244,00	2244,00
Käyttökorvaukset	990,04	1034,13
KIINTEISTÖN TUOTOT YHT	151434,04	145550,13

LUOTTOTAPPIOT / OIKAISUERÄT

KIINTEISTÖN HOITOKULUT

Henkilöstökulut	1042,62-	1435,33-
Hallinto	9624,95-	9713,66-
Käyttö ja huolto	27508,86-	27529,97-
Ulkoalueiden hoito	13200,89-	896,02-
Siivous	5141,85-	1391,01-
Lämmitys	36057,48-	39100,13-
Vesi ja jätevesi	20760,43-	24699,52-
Sähkö	4309,39-	3163,12-
Jätehuolto	3845,37-	3232,30-
Vahinkovakuutukset	5359,38-	1913,67-
Vuokrat ja vastikkeet	1406,52-	1565,29-
Kiinteistövero	12021,19-	10728,42-
Korjaukset	43878,52-	135606,36-
Saadut vahinko-, vakuutus-, ja ilkivaltakorvaukset sekä korjaus- ym. avustukset	25309,39	0,00
Muut hoitokulut	169,77-	111,10-
KIINTEISTÖN HOITOKULUT	159017,83-	261085,90-

KÄYTTÖKATE/HOITOKATE

7583,79- 115535,77-

POISTOT JA ARVONALENTUMISET

RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT

Korkotuotot	1158,70	2519,62
Pääomavastikkeet	52875,00	92562,00
Korkokulut	9310,61-	12644,28-
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT	44723,09	82437,34

VOITTO (TAPPIO) ENNEN
SATUNNAISIA ERIÄ

37139,30 33098,43-

SATUNNAISET ERÄT

VOITTO/TAPPIO ENNEN TILIN-
PÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA

37139,30 33098,43-

TILINPÄÄTÖSSIIRROT

TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO

37139,30 33098,43-

4 As Oy Ilmalax

TILINPÄÄTÖS TASE

1.1.-31.12.2004

1.1.-31.12.2003

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

1483391,78

1478041,78

Koneet ja kalusto

17783,85

17783,85

Aineelliset hyödykkeet

1634044,09

1628694,09

Sijoitukset

Muut osakkeet ja osuudet

171,55

171,55

Sijoitukset

171,55

171,55

PYSYVÄT VASTAAVAT

1650193,49

1644843,49

VAIHTUVAT VASTAAVAT

Vaihto-omaisuus

Pitkäaikaiset saamiset

Lyhytaikaiset saamiset

Saamiset kiinteistön

tuotoista

21,40

291,90

Siirtosaamiset

0,00

80,61

Lyhytaikaiset saamiset

21,40

372,51

Rahoitusarvopaperit

Rahat ja pankkisaamiset

122469,91

106385,87

VAIHTUVAT VASTAAVAT

122491,31

106758,38

VASTAAVAA

1772684,80

1751601,87

4 As Oy Ilmalax

TILINPÄÄTÖS TASE

1.1.-31.12.2004

1.1.-31.12.2003

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)

204487,70-

171389,27-

Tilikauden voitto (tappio)

37139,30

33098,43-

OMA PÄÄOMA

1421702,89

1384563,59

TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ

PAKOLLISET VARAUKSET

VIERAS PÄÄOMA

Pitkäaikainen vieras pääoma

Lainat rahoituslaitoksilta

305738,45

323090,27

Pitkäaikainen vieras pääoma

305738,45

323090,27

Lyhytaikainen vieras pääoma

Lainat rahoituslaitoksilta

31628,16

33824,04

Saadut ennakot

1330,27

1909,77

Siirtovelat

12285,03

8214,20

Lyhytaikainen vieras pääoma

45243,46

43948,01

VIERAS PÄÄOMA

350981,91

367038,28

VASTATTAVAA

1772684,80

1751601,87