

Tilikausi 1.1. - 31.12.2006**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 62 kpl. Vahvistetun autopaikkasitteen mukaiset 62 autopaikkaa sijaitsevat erillisellä yhteiskäytössä olevalla paikoitustontilla 22071/2 osoitteessa Kuutamokatu 1. Alkuperäinen rakennusaikainen autopaikkojen rasitesopimus on päivätty 27.3.1974. Paikoitustontin käyttöön oikeutetut viisi taloyhtiötä ja Olarin Huolto Oy ovat 6.11.2006 päivätyillä kahdella sopimuksella sopineet autopaikkojen rasiteoikeuksien muuttamisesta sekä sopineet autopaikkojen uudelleen sijoittelusta.

Taloyhtiö on liitetty SW Television / Welhon kaapeliverkkoon. Taloyhtiön Welholle maksama vuotuinen perusmaksu sisältää kaapeliverkon ylläpidon ja kehitysinvestoinnit mm. verkon digitalisointi ja 2-suuntaistaminen. Perusmaksu vuonna 2006 oli 3542,69 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 lisälämmöneristysineen, ikkunoiden ja parvekeovien uusimisen, parvekkeiden ja sokkeleiden betonikorjaukset/pinnoitukset ja parvekkeiden lasittamisen, vuonna 2003 rakennusten pohjarakenteiden kosteustekniseen suojaukseen liittyvät piha-alueiden korjaukset asfaltointineen, vuonna 2004 pihan viheralueiden kunnostuksen ja jätekatoksen rakentamisen sekä vuonna 2005 pihamaan alla putkikanaaleissa kulkevien talojen välisten lämpö- ja vesijohtojen uusimistyöt sekä kaukolämpökeskuksen uusimistyöt.

Kulunut tilikausi oli yhtiön 33. toimintavuosi.

Yhtiökokous

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 1.6.2006. Yhtiökokous käsitteli yhtiöjärjestyksen määräämien asioiden lisäksi kuntoarvion ja tavoitteellisen korjausohjelman päivittämistä sekä tarkoituksenmukaista kunnossapitovastuun jakautumista yhtiön ja osakkaiden kesken. Käsittelyn pohjalta yhtiökokous antoi hallituksen tehtäväksi laatia uuden kuntoarvion pohjalta esitys korjausohjelmaksi ja korjausvastuupykäläksi.

Hallitus

1.1-1.6.2006

Risto Sajaniemi	puheenjohtaja
Aino Lehtonen	varapuheenjohtaja
Sauli Harala	jäsen
Mila Rusila	jäsen
Tuula Talvela	jäsen
Jorma Tarvo	jäsen

2.6-31.12.2006

Risto Sajaniemi	puheenjohtaja
Aino Lehtonen	varapuheenjohtaja
Sauli Harala	jäsen
Mikko Nissinen	jäsen
Mila Rusila	jäsen
Jorma Tarvo	jäsen

Tilintarkastajat

Jari Etelämaa HTM	varsinainen tilintarkastaja
Aulis Lintunen	varsinainen tilintarkastaja

Tilintarkastusrengas Oy
Arto Pohjasmäki

varatilintarkastaja
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 sähköpostiin khi@welho.net

Kesäloman vuoksi isännöitsijätoimisto on suljettu perjantaisin 1.6.-31.8.2007 välisenä aikana.

Kiinteistöhuolto

Kiinteistöhuollon ja siivouksen on hoitanut Lassila & Tikanoja Oyj puhelin 010 636 121 tai svkh.espool@lassila-tikanoja.fi Huoltotyönjohtajana toimii Joonas Korpela puh. 010 636 2508 tai joonas.korpela@lassila-tikanoja.fi

Huollon hälytyspäivystys

Äkilliset lämmitys-, vesivuoto-, valaistus- tai lukitusongelmat yöllä ja viikonloppuisin ilmoitetaan Lassila & Tikanojan valvomoon puhelin 010 636 121 (24 h).

Verotusarvot

Kiinteistön verotusarvo oli 4 114 146,84 euroa, josta maksettiin kiinteistövero 14 204,83 euroa.

Varallisuusverosta luovuttiin verovuoden 2006 alusta. Tämän johdosta Verohallitus ei enää vahvista asunto-osakeyhtiön osakkeille verotusarvoja verovuodelle 2006.

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 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 vaihda säännöllisesti paristot.

Osakesiirrot

Tilikauden aikana on osakeluetteloon merkitty omistajanvaihdos huoneistoissa C 36, D 44, E 58, F 60 ja tsto nro 3a.

Vastikkeet

Hoitovastiketta perittiin 30.6.2006 asti 2,90 euroa/m²/kk ja 1.7.2006 alkaen 3,00 euroa/m²/kk.

Julkisivukorjauksen rahoitusvastiketta perittiin 1,90 euroa/velallinen m²/kk.

Kulutusseuranta

Kiinteistö on Insinööritoimisto Nurmi Oy:n kulutusseurantapalvelun piirissä. Kulutusraportit ovat tilinpäätöksen liitteinä.

Tarpeettomien vesikulujen välttämiseksi ilmoita viipymättä huoltoyhtiölle puh. 010 636 121 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 hinnat kohosivat n. 4-8 %.

Tilille 6440 ulkoaluerakenteet on kirjattu DE-talon ja FG-talon väliin pihalle asennetun aidan ja käyntiportin kulut.

Tilille 6490 huoneistojen korjaukset on kirjattu vesivahinkojen ja kylpyhuoneiden korjaus- ja kuivatuskuluja neljässä huoneistossa.

Tilille 6532 vesi- ja viemärijärjestelmät on kirjattu vuotavien wc-laitteiden korjauksia, rikkoutuneiden hanojen korjauksia tai uusimisia, vesilukkojen vaihtoja, kuivauspattereiden vuotojen korjauksia ja viemärien aukaisuja 25 huoneistossa. Lisäksi tilille on kirjattu kellarissa olevan käyttövesiputken vuotopaikkauksen kulut 782 euroa.

Tilille 6546 jäädytyslaitteet on kirjattu kylmäkellarien jäädytyskoneiden huoltokorjauskierroksen kulut sekä kahden kompressorin uusimiskulut.

Tilille 6559 laajakaistaverkko on kirjattu taloyhtiön oman laajakaistaverkon kapasiteetin nosto.

Tilille 6570 korjaussuunnittelu ja valvonta on kirjattu julkisivu-urakan lopputarkastuksen kulut sekä osakkaiden kolmessa huoneistossa tekemien remonttien neuvonnan ja vesieristystarkastuksen kulut

Rahoituslaina

Julkisivujen peruskorjauksen rahoitukseksi Nordea Pankista vuonna 2000 nostettua lainaa oli tilikauden lopussa jäljellä 207 944,10 euroa ja sen korko oli 4,037 %. Lyhennyssuunnitelman mukaisesti lainan viimeisen erän maksupäivä on 30.6.2015.

Tilinpäätösperustelu

Yhtiöllä on verotuksessa vahvistettuja tappioita jäljellä 159 555,59 euroa.

Esitys tuloksen käytöstä

Hallitus esittää, että tilikauden voitto 74 175,91 euroa jätetään voitto/tappiotilille eikä osinkoa jaeta.

HALLITUS

1.1.-31.12.2006

1.1.-31.12.2005

KIINTEISTÖN TUOTOT

Vastikkeet		
Hoitovastikkeet	174876,00	163020,00
Vastikkeet	174876,00	163020,00
Vuokrat	2244,00	2244,00
Käyttökorvaukset	665,00	780,00
KIINTEISTÖN TUOTOT YHT	177785,00	166044,00

LUOTTOTAPPIOT / OIKAISUERÄT

KIINTEISTÖN HOITOKULUT

Henkilöstökulut	1373,43-	961,00-
Hallinto	10204,30-	9610,41-
Käyttö ja huolto	30668,83-	26434,08-
Ulkoalueiden hoito	703,53-	2504,28-
Siivous	2827,32-	502,35-
Lämmitys	41250,85-	40366,32-
Vesi ja jätevesi	24095,41-	19906,73-
Sähkö	4041,42-	3993,56-
Jätehuolto	4627,83-	6628,02-
Vahinkovakuutukset	7632,48-	7391,62-
Vuokrat ja vastikkeet	1534,80-	1462,80-
Kiinteistövero	14204,83-	13382,07-
Korjaukset	28399,50-	133955,04-
Saadut vahinko-, vakuutus-, ja ilkivaltakorvaukset sekä korjaus- ym. avustukset	10042,00	10227,93
Aktivoinnit	0,00	32166,55
Muut hoitokulut	372,25-	225,77-
KIINTEISTÖN HOITOKULUT	161894,78-	224929,57-

KÄYTTÖKATE/HOITOKATE

15890,22 58885,57-

POISTOT JA ARVONALENTUMISET

RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT

Korkotuotot	3,30	1052,88
Pääomavastikkeet	66811,66	61252,56
Korkokulut	8429,27-	8284,95-
Muut rahoituskulut	100,00-	0,00
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT	58285,69	54020,49

VOITTO (TAPPIO) ENNEN
SATUNNAISIA ERIÄ

74175,91 4865,08-

SATUNNAISET ERÄT

VOITTO/TAPPIO ENNEN TILIN-
PÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA

74175,91 4865,08-

TILINPÄÄTÖSSIIRROT

TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO

74175,91 4865,08-

4 As Oy Ilmalax

TILINPÄÄTÖS TASE

1.1.-31.12.2006

1.1.-31.12.2005

VASTAAVAA

PYSYVÄT VASTAAVAT

Aineettomat hyödykkeet

Kehittämismenot

15977,85

15977,85

Aineettomat hyödykkeet

15977,85

15977,85

Aineelliset hyödykkeet

Maa- ja vesialueet

132868,46

132868,46

Rakennukset ja rakennelmat

1490498,40

1490498,40

Koneet ja kalusto

42843,78

42843,78

Aineelliset hyödykkeet

1666210,64

1666210,64

Sijoitukset

Muut osakkeet ja osuudet

171,55

171,55

Sijoitukset

171,55

171,55

PYSYVÄT VASTAAVAT

1682360,04

1682360,04

VAIHTUVAT VASTAAVAT

Vaihto-omaisuus

Pitkäaikaiset saamiset

Lyhytaikaiset saamiset

Myyntisaamiset

22,60

3,50

Lyhytaikaiset saamiset

22,60

3,50

Rahoitusarvopaperit

Rahat ja pankkisaamiset

30748,20

5196,68

VAIHTUVAT VASTAAVAT

30770,80

5200,18

VASTAAVAA

1713130,84

1687560,22

4 As Oy Ilmalax

TILINPÄÄTÖS TASE

1.1.-31.12.2006

1.1.-31.12.2005

VASTATTAVAA

OMA PÄÄOMA

Osakepääoma	1100285,41	1100285,41
Rakennusrahasto	266505,54	266505,54
Muut rahastot		
Lainanlyhennysrahasto	222260,34	222260,34
Muut rahastot	222260,34	222260,34
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	172213,48-	167348,40-
Tilikauden voitto (tappio)	74175,91	4865,08-
OMA PÄÄOMA	1491013,72	1416837,81

TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ
Vapaaehtoiset varaukset

PAKOLLISET VARAUKSET

VIERAS PÄÄOMA

Pitkäaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	184178,94	232951,83
Pitkäaikainen vieras pääoma	184178,94	232951,83
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	23765,16	26879,16
Saadut ennakot	1838,47	1876,07
Siirtovelat	12334,55	9015,35
Lyhytaikainen vieras pääoma	37938,18	37770,58
VIERAS PÄÄOMA	222117,12	270722,41

VASTATTAVAA

1713130,84

1687560,22