

Tilikausi 1.1. - 31.12.2007**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. Yhtiön autopaikoista on toteutettu 62 kpl, joista 15 paikkaa on varustettu sähkölämmitystolpalla. Autopaikat 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. Rasitesopimuksen mukaan yhtiöllä on oikeus 73 autopaikkaan maantasolla ja 36 autopaikkaan mahdollisesti myöhemmin rakennettavalle kansitasolle.

Taloyhtiö on liitetty SW Television / Welhon kaapeliverkkoon. Taloyhtiön Welholle maksama vuotuinen perusmaksu sisältää alueellisen kaapeliverkon ylläpidon ja kehitysinvestoinnit mm. verkon digitalisointi ja 2-suuntaistaminen. Perusmaksu vuonna 2007 oli 3619,19 euroa sisältäen eurosportin. Sisäisestä antenniverkosta vastaa taloyhtiö.

Taloyhtiöllä on oma puhelinverkkoa käyttävä ADSL2+ - laajakaistaliittymä. Kiinteistöliittymän nopeus on 8/1 Mb/s ja siihen on liittynyt yli 30 huoneistoa. Yhtiö vastaa keskuslaitteistosta, jota hoitaa Espoon Taloyhtiöverkot Oy. Nettioperaattori on Fonet. Molempien tekninen tuki puh. 0600 – 411 270. Kukin käyttäjä vastaa kuukausimaksustaan, joka on noin 7 euroa.

Yhtiö on teettänyt vuonna 1997 rakennuksen kuntoarvion, vuonna 1998 julkisivujen ja parvekkeiden kuntotutkimuksen, vuonna 2000 kylpyhuoneiden yleistarkastuksen sekä vuonna 2007 kuntoarvion päivityksen ja putkistojen kuntotutkimuksen.

Korjauksia 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 asfaltointeineen, 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 34. toimintavuosi.

Yhtiökokous

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 31.5.2007. Yhtiökokous käsitteli yhtiöjärjestyksen määrittämien asioiden lisäksi kunnossapitovastuun jakautumista yhtiön ja osakkaiden kesken sekä korjausvastuupykälän ottamista yhtiöjärjestykseen. Käsittelyn pohjalta yhtiökokous päätti, että yhtiöjärjestystä ei muuteta.

Hallitus

1.1-31.5.2007

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

1.6-31.12.2007

Risto Sajaniemi	puheenjohtaja
Aino Lehtonen	varapuheenjohtaja
Sauli Harala	jäsen
Toni Myllynen	jäsen
Mauri Peuralinna	jäsen
Jorma Tarvo	jäsen

Tilintarkastajat	Jari Etelämaa HTM	varsinainen tilintarkastaja
	Aulis Lintunen	varsinainen tilintarkastaja
	Tilintarkastusrengas Oy	varatilintarkastaja
	Arto Pohjasmäki	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.-31.8.2008 välisenä aikana.

Kiinteistöhuolto

Kiinteistöhuollon ja siivouksen on hoitanut Lassila & Tikanoja Oyj puhelin 010 636 121 tai svkh.espoo@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 4 526 320,88 euroa, josta maksettiin kiinteistövero 16 657,72 euroa.

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

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 B 11, D 45 ja F 63.

Vastikkeet

Hoitovastiketta perittiin 30.6.2007 asti 3,00 euroa/m²/kk ja 1.7.2007 alkaen 3,20 euroa.

Julkisivukorjauksen rahoitusvastiketta perittiin 30.6.2007 asti 1,90 euroa/velallinen m²/kk ja 1.7.2007 alkaen 1,80 euroa.

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 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 hinnat kohosivat n. 4-8 %.

Tilille 6440 ulkoaluerakenteet on kirjattu yhtiön autopaikkojen uudelleen järjestelyn ja lisäpaikkojen rakentamisen sekä 15 paikan

sähköistämisen kulut.

Tilille 6490 huoneistojen korjaukset on kirjattu kahden osakkaan teettämien kylpyhuonekorjausten yhteydessä tehty seinäkaivon muutos lattiakaivoksi ja lattiarakenteen kuivatus.

Tilille 6532 vesi- ja viemärijärjestelmät on kirjattu vuotavien wc-laitteiden korjauksia, rikkoutuneiden hanojen korjauksia tai uusimisia, vesilukkojen vaihtoja, kuivauspattereiden vuotojen korjauksia ja viemärien aukaisuja 29 huoneistossa.

Tilille 6570 korjaussuunnittelu ja valvonta on kirjattu osakkaiden kolmessa huoneistossa tekemien remonttien neuvonnan ja vesieristystarkastuksen kulut.

Tilille 6571 kuntoarviot on kirjattu kuntoarvion päivityksen kulut.

Tilille 6572 kuntotutkimukset on kirjattu putkistojen kuntotutkimuksen kulut.

Rahoituslaina

Julkisivujen peruskorjauksen rahoitukseksi Nordea Pankista vuonna 2000 nostettua lainaa oli tilikauden lopussa jäljellä 169 907,50 euroa ja sen korko oli 5,262 %. Lyhennyssuunnitelman mukaisesti lainan viimeisen erän maksupäivä on 30.6.2015.

Tilinpäätösperustelu

Yhtiöllä on verotuksessa vahvistettuja tappioita jäljellä 85 379,68 euroa.

Esitys tuloksen käytöstä

Hallitus esittää, että tilikauden voitto 35 297,78 euroa jätetään voitto/tappiotilille eikä osinkoa jaeta.

HALLITUS

4 As Oy Ilmalax

TULOSLASKELMA

1.1.-31.12.2007 1.1.-31.12.2006

KIINTEISTÖN TUOTOT

Vastikkeet		
Hoitovastikkeet	183768,00	174876,00
Vastikkeet	183768,00	174876,00
Vuokrat	3504,00	2244,00
Käyttökorvaukset	600,00	665,00
KIINTEISTÖN TUOTOT YHT	187872,00	177785,00

LUOTTOTAPPIOT / OIKAISUERÄT

KIINTEISTÖN HOITOKULUT

Henkilöstökulut	1577,82-	1373,43-
Hallinto	11526,17-	10204,30-
Käyttö ja huolto	31921,26-	30668,83-
Ulkoalueiden hoito	1046,29-	703,53-
Siivous	502,35-	2827,32-
Lämmitys	43480,71-	41250,85-
Vesi ja jätevesi	19085,15-	24095,41-
Sähkö	4548,35-	4041,42-
Jätehuolto	5197,74-	4627,83-
Vahinkovakuutukset	8314,37-	7632,48-
Vuokrat ja vastikkeet	1701,24-	1534,80-
Kiinteistövero	16657,72-	14204,83-
Korjaukset	45883,02-	28399,50-
Saadut vahinko-, vakuutus-, ja ilkivaltakorvaukset sekä korjaus- ym. avustukset	2477,00	10042,00
Muut hoitokulut	500,31-	372,25-
KIINTEISTÖN HOITOKULUT	189465,50-	161894,78-

KÄYTTÖKATE/HOITOKATE

1593,50- 15890,22

POISTOT JA ARVONALENTUMISET

RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT

Korkotuotot	0,00	3,30
Pääomavastikkeet	46272,01	66811,66
Korkokulut	9380,73-	8429,27-
Muut rahoituskulut	0,00	100,00-
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT	36891,28	58285,69

VOITTO (TAPPIO) ENNEN

SATUNNAISIA ERIÄ 35297,78 74175,91

SATUNNAISET ERÄT

VOITTO/TAPPIO ENNEN TILIN-

PÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA 35297,78 74175,91

TILINPÄÄTÖSSIIRROT

TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO 35297,78 74175,91

4 As Oy Ilmalax

TILINPÄÄTÖS TASE

31.12.2007

31.12.2006

VASTAAVAA

PYSYVÄT VASTAAVAT

Aineettomat hyödykkeet

Liittymismaksut

17111,57

15977,85

Aineettomat hyödykkeet

17111,57

15977,85

Aineelliset hyödykkeet

Maa- ja vesialueet

Omistuskiinteistöt

132868,46

132868,46

Maa- ja vesialueet

132868,46

132868,46

Rakennukset ja rakennelmat

Omistusrakennukset ja

rakennelmat

1490498,40

1490498,40

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

1683493,76

1682360,04

VAIHTUVAT VASTAAVAT

Vaihto-omaisuus

Saamiset

Pitkäaikaiset saamiset

Lyhytaikaiset saamiset

Saamiset kiinteistön

tuotoista

195,80

22,60

Siirtosaamiset

409,18

0,00

Lyhytaikaiset saamiset

604,98

22,60

Rahoitusarvopaperit

Rahat ja pankkisaamiset

26176,83

30748,20

VAIHTUVAT VASTAAVAT

26781,81

30770,80

VASTAAVAA

1710275,57

1713130,84

4 As Oy Ilmalax

TILINPÄÄTÖS TASE

	31.12.2007	31.12.2006
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)	98037,57-	172213,48-
Tilikauden voitto (tappio)	35297,78	74175,91
OMA PÄÄOMA	1526311,50	1491013,72
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ		
Vapaaehtoiset varaukset		
PAKOLLISET VARAUKSET		
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	146142,34	184178,94
Pitkäaikainen vieras pääoma	146142,34	184178,94
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	23765,16	23765,16
Saadut ennakot	2759,97	1838,47
Siirtovelat	11296,60	12334,55
Lyhytaikainen vieras pääoma	37821,73	37938,18
VIERAS PÄÄOMA	183964,07	222117,12
VASTATTAVAA	1710275,57	1713130,84