

Tilikausi 1.1. - 31.12.2008

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 2008 oli 3230,22 euroa. Sisäisestä antenniverkosta vastaa taloyhtiö.

Taloyhtiöllä on oma puhelinverkkoa käyttävä ADSL2+ -laajakaistaliittymä. Kiinteistöliittymän nopeus on 48/2 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 10 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 lisälämmöneristyksineen, 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 35. toimintavuosi.

Yhtiökokous

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 4.6.2008. Yhtiökokous käsitteli yhtiöjärjestyksen määrittämien asioiden lisäksi kokouskutsun mukana toimitettuja rakennuksen kuntoarviota ja putkistojen kuntotutkimusta. Käsittelyn pohjalta yhtiökokous päätti tavoitteellisessa korjausohjelmassa käynnistää putkistosaneerauksen suunnittelu vuonna 2012 siten, että varsinainen saneeraus käynnistyisi noin vuosina 2016-2017 putkistojen kunnosta ja korjausrakentamisen suhdanteista riippuen.

Hallitus

1.1-31.12.2008

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, 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 khi@welho.net

Kesäloman vuoksi isännöitsijätoimisto on suljettu perjantaisin 1.6.-
31.8.2009 välisenä aikana.

Kiinteistöhuolto

Kiinteistöhuollon ja siivouksen on hoitanut Lassila & Tikanoja Oyj
puhelin 010 636 121 ja sähköposti: [kiinteistopalvelut.pks @lassila-](mailto:kiinteistopalvelut.pks@lassila-tikanoja.fi)
[tikanoja.fi](mailto:kiinteistopalvelut.pks@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 4 770 516,69 euroa, josta maksettiin
kiinteistövero 15 146,22 euroa.

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

Vakuutukset

Yhtiöllä on voimassaoleva kiinteistön täysarvovakuutus Keskinäinen
Vakuutusyhtiö Fenniassa. 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 tärkeitä, 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 A 7, B 17, B 22, E 50, E 52, E 53 ja toimisto 2a.

Vastikkeet

Hoitovastiketta perittiin 30.6.2008 asti 3,20 euroa/m²/kk ja 1.7.2008 alkaen 3,50 euroa.

Julkisivukorjauksen rahoitusvastiketta perittiin 1,80 euroa/velallinen m²/kk.

Kulutusseuranta

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

Tarpeettomien vesikulujen välttämiseksi ilmoita viipymättä vuotavat vesihanat ja wc-altaan huuhtelulaitteet huoltoyhtiölle joko puhelimitse 010 636 121 tai sähköpostilla kiinteistopalvelut.pks@lassila-tikanoja.fi.

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 liitteenä olevaan selvitykseen "Ilmoitus huoneistossa tehtävästä muutostyöstä". Jos aiot tehdä siinä mainittua työtä, joka on ilmoitusvelvollisuuden alaista pyydä isännöitsijältä valmis ilmoituskaavake täytettäväksi.

Taloyhtiön asuinhuoneistojen kylpyhuoneet, A-porrasta lukuun

ottamatta, ovat tehdasvalmisteisia elementtikylpyhuoneita. Näissä kylpyhuoneissa seinät ja katto ovat peltiä ja lattiassa on betoninen elementtilaatta ja niissä on alun perin ollut seinäkaivo. Osakkaat ovat kylpyhuoneremonttiansa yhteydessä useassa huoneistossa muuttaneet seinäkaivonsa lattiakaivoksi. Seinäkaivomalleihin ei ole nykyisin enää varaosia saatavilla eli niiden korjaaminen on vaikeaa. Tämän vuoksi taloyhtiö edellyttää, että kylpyhuoneremonttien yhteydessä jäljellä olevat seinäkaivot muutetaan lattiakaivoiksi. Taloyhtiö tukee kylpyhuoneremontteja 1 500 euron korvauksella. Korvauksen saamisen edellytyksenä on, että osakas teettää lattiakaivon ja vesieristuksen ammattitaitoisella urakoitsijalla märkätilasäädösten mukaisesti ja ne ovat taloyhtiön käyttämän asiantuntijan tarkastamia. Lisäksi taloyhtiö tarjoaa mahdollisesti tarvittavan kuivatuspalvelun käyttämällään yhteistyökumppanilla.

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 kompostorialueen rakentamisen kulut 1242 euroa.

Tilille 6490 huoneistojen korjaukset on kirjattu yhden osakkaan teettämän kylpyhuonekorjauksen yhteydessä tehty seinäkaivon muutos lattiakaivoksi ja lattiarakenteen kuivatus sekä yhden kylpyhuoneen rakennevuodon korjaus- ja kuivatuskuluja.

Tilille 6533 ilmanvaihtojärjestelmät on kirjattu yhden poistokoneen moottorin uusimisen kulut.

Tilille 6532 vesi- ja viemärijärjestelmät on kirjattu kellarin kuuman käyttövesiputken vuodon korjaus ja kellarin kylmävesiputken vuodon korjaus sekä vuotavien wc-laitteiden korjauksia, rikkoutuneiden hanojen korjauksia tai uusimisia, vesilukkojen vaihtoja, kuivauspattereiden vuotojen korjauksia ja viemärien aukaisuja 16 huoneistossa.

Tilille 6541 hissit on kirjattu A-portaan hälytyksen ja korin yläpään kiinnityksen korjauskulut, B-portaan kannatusköysien ja vastapainon ripustusjousien uusiminen sekä hissien hälytysakkujen uusiminen.

Tilille 6570 korjaussuunnittelu on kirjattu kellarin kylmävesirunkojohtojen uusimistyön suunnittelukuluja, seinäkaivolausunnon kulut sekä yhden huoneistoremontin neuvonnan ja valvonnan kulut.

Tilille 6630 saadut korjausavustukset on kirjattu kuntoarvioon ja putkistojen kuntotutkimukseen saatu korjausavustus.

Rahoituslaina

Julkisivujen peruskorjauksen rahoitukseen Nordea Pankista vuonna 2000 nostettua lainaa oli tilikauden lopussa jäljellä 130 881,74 euroa ja sen korko oli 5,679 %. Lyhennyssuunnitelman mukaisesti lainan viimeisen erän maksupäivä on 30.6.2015.

Yhtiöllä on verotuksessa vahvistettuja tappioita jäljellä 50 081,90 euroa.

Esitys tuloksen käytöstä

Hallitus esittää, että tilikauden voitto 49 712,61 euroa jätetään voitto/tappiokäyttöön eikä osinkoa jaeta.

HALUTUS

1.1.08-31.12.08 1.1.07-31.12.07

KIINTEISTÖN TUOTOT			
Vastikkeet	198588,00	183768,00	183768,00
Hoitovastikkeet	198588,00	183768,00	183768,00
Vastikkeet	4509,40	3504,00	600,00
Vuokrat	550,00	0,00	0,00
Käyttökorvaukset	8,40	203655,80	187872,00
Muut kiinteistön tuotot			
KIINTEISTÖN TUOTOT YHT			
LUOTTOTAPPIOT / OIKAISUERÄT			
KIINTEISTÖN HOITOKULUT			
Henkilöstökulut	1408,83-	1577,82-	1577,82-
Hallinto	12214,15-	11526,17-	11526,17-
Käyttö ja huolto	34196,23-	31921,26-	31921,26-
Ulkomaisten hoito	356,29-	1046,29-	1046,29-
Silvons	2569,83-	502,35-	502,35-
Lämmitys	46310,17-	43480,71-	43480,71-
Vesi ja jätevesi	19795,37-	19085,15-	19085,15-
Sähkö	5005,75-	4548,35-	4548,35-
Jätehuolto	6166,15-	5197,74-	5197,74-
Vahinkovakuutukset	8563,93-	8314,37-	8314,37-
Vuokrat ja vastikkeet	1675,44-	1701,24-	1701,24-
Kiinteistövero	15146,22-	16657,72-	16657,72-
Korjaukset	28897,50-	45883,02-	45883,02-
Saadut vahinko-, vakuutus-, ja tilkivaltakorvaukset sekä	4881,00	2477,00	2477,00
Korjaus- ym. avustukset	655,46-	500,31-	500,31-
Muut hoitokulut	178080,32-	189465,50-	189465,50-
KÄYTTÖKATE/HOITOKATE			
POISTOT JA ARVONALENTUMISET	13291,95-	0,00	0,00
Rakennuksista/rakennelmista	13291,95-	0,00	0,00
POISTOT JA ARVONALENTUMISET	46355,00	46272,01	46272,01
Pääomavastikkeet	8779,52-	9380,73-	9380,73-
Korkokulut	146,40-	0,00	0,00
Muut rahoituskulut	37429,08	36891,28	36891,28
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT			
VOITTO (TAPPIO) ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ			
SATUNNAISET ERÄT			
VOITTO/TAPPIO ENNEN PÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA			
TILIINPÄÄTÖSSIIRROT			
TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO			

31.12.2007

31.12.2008

VASTAANVAA

PYSYVÄT VASTAANVAT

Aineettomat hyödykkeet
 Kehittämismenot
 Aineettomat hyödykkeet

17111,57
 17111,57

17111,57
 17111,57

Aineelliset hyödykkeet
 Maa- ja vesialueet
 Rakennukset ja rakennelmat
 Koneet ja kalusto
 Aineelliset hyödykkeet

132868,46
 1477206,45
 42843,78
 1652918,69

132868,46
 1490498,40
 42843,78
 1666210,64

Sijoitukset
 Muut osakkeet ja osuudet
 Sijoitukset
 PYSYVÄT VASTAANVAT

171,55
 171,55
 1670201,81

171,55
 171,55
 1683493,76

VAIHTUVAT VASTAANVAT
 Vaihdo-omaisuus

Saamiset
 Pitkäaikaiset saamiset

Lyhytaikaiset saamiset
 Saamiset kiinteistön
 tuotoista
 Siirtosaamiset
 Lyhytaikaiset saamiset

621,60
 4366,20
 4987,80

195,80
 409,18
 604,98

Rahotussarvopaperit
 Rahat ja pankkisaamiset
 VAIHTUVAT VASTAANVAT

47275,56
 52263,36
 1722465,17

26176,83
 26781,81
 1710275,57

VASTATTAVAA		31.12.2008		31.12.2007	
OMA PÄÄOMA					
Osaakepääoma	1100285,41	1100285,41	266505,54	1100285,41	266505,54
Rakennusrahasto					
Muut rahastot					
Yhtiöjärjestyksen mukainen					
Lainanlyhennysrahasto	222260,34	222260,34		222260,34	222260,34
Muut rahastot					
Edellisten tilikausien					
voitto (tappio)					
Tilikauden voitto (tappio)					
OMA PÄÄOMA					
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMA					
Vapaaehtoiset varaukset					
PAKOLLISET VARAUKSET					
VIERAS PÄÄOMA					
Pitkäaikainen vieras pääoma	111249,38	111249,38		146142,34	146142,34
Lainat rahoituslaitoksilta					
Pitkäaikainen vieras pääoma					
Lyhytaikainen vieras pääoma					
Lainat rahoituslaitoksilta	19632,36	23765,16		2759,97	11296,60
Saadut ennakot	3177,07				
Siirtovelat	12382,25				
Lyhytaikainen vieras pääoma	35191,68			37821,73	
VIERAS PÄÄOMA	146441,06			183964,07	
VASTATTAVAA		1722465,17		1710275,57	