

Tilikausi 1.1. - 31.12.2009

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 2009 oli 3298,05 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. Operaattorin teknisen tuen puh. 85619130. 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, vuonna 2005 pihamaan alla putkikanaaleissa kulkevien talojen välisten lämpö- ja vesijohtojen uusimistyöt ja kaukolämpökeskuksen uusimistyöt sekä vuonna 2009 kellarin kylmävesirunkojohtojen uusimistyöt ja patteriverkoston linja- ja säätöventtiilien uusimistyöt.

Kulunut tilikausi oli yhtiön 36. toimintavuosi.

Yhtiökokous

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 27.5.2009. Yhtiökokous käsitteli yhtiöjärjestyksen määräämät asiat. Talousarvion käsittelyn yhteydessä yhtiökokous myönsi hallitukselle valtuuden ottaa 60 000 euron hoitolaina.

Hallitus

1.1-31.12.2009

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

puheenjohtaja
varapuheenjohtaja
jäsen
jäsen
jäsen
jäsen

Tilintarkastajat

Jari Etelämaa HTM
Aulis Lintunen

varsinainen tilintarkastaja
varsinainen tilintarkastaja

Tilintarkastusrengas Oy
Arto Pohjasmäki

varatilintarkastaja
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 – 17.00 sekä tiistai-perjantai kello 9.00 –
13.00. Viestit muina aikoina puhelinvastajaan tai faksiin 726 1741 tai
sähköpostiin khi@welho.net

Kesäloman vuoksi isännöitsijätoimisto on suljettu perjantaisin 1.6.-
31.8.2010 välisenä aikana.

Kiinteistöhuolto

Kiinteistöhuollon ja siivouksen on hoitanut Lassila & Tikanoja Oyj
puhelin 010 636 121 ja sähköposti: [kiinteistopalvelut.pks @lassila-
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 4 856 489,83 euroa, josta maksettiin
kiinteistövero 15 335,35 euroa.

Vakuutukset

Yhtiöllä on voimassaoleva kiinteistön täysarvovakuutus Keskinäinen
Vakuutusyhtiö Fenniassa. Kiinteistövuokuksesta 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 palovaroittimen toimintakunnosta. Tutustu palovaroittimesi käyttöohjeisiin ja vaihda säännöllisesti paristot.

Osakesiirrot

Tilikauden aikana on osakeluetteloon merkitty omistajanvaihdos huoneistoissa A 7, B 18, B 22, B 25 ja toimisto 2a.

Vastikkeet

Hoitovastiketta perittiin 30.6.2009 asti 3,50 euroa/m²/kk ja 1.7.2009 alkaen 3,60 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 eristyskerroksia 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 kylpyhuoneremonttiensa 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 vesieristyksen 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.

Korjaustöitä saa teettää arkisin kello 8.00-19.00 välisenä aikana sekä lauantaisin kello 10.00-18.00 välisenä aikana. **Äänekkäät työvaiheet** on tehtävä arkisin kello 9.00-16.00 välisenä aikana sekä vesikatkot arkisin kello 10.00-14.00 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 huomioda 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.

Kiinteistöjen ylläpidon yleinen kustannustaso nousi edelleen. Energia-, ympäristö-, kalusto-, palkka-, vakuutus-, korjaus- ja huoltokustannusten vuoksi hinnat kohosivat n. 3-7 %.

Tilille 6440 ulkoaluerakenteet on kirjattu A-talon edustalla suoritettun sadevesijärjestelmän korjaus- ja muutostyön kustannukset.

Tilille 6490 huoneistojen korjaukset on kirjattu viiden osakkaan teettämien kylpyhuoneiden uusimistöiden korvaukset yhteensä 7500 euroa, yhdessä huoneistossa sattuneen astianpesukoneen aiheuttaman vesivahingon korjauskulut 8328 euroa (vahinkoon saatu vakuutuskorvaus 6419 euroa on kirjattu tilille 6610) sekä yhdessä huoneistossa loppuvuodesta sattuneen vesijohdon liitoksen aiheuttaman vesivahingon vahinkotorjunnan ja purun kuluja 6303 euroa. Kuivatus ja korjaustyöt jatkuivat seuraavalla tilikaudella.

Tilille 6531 lämmitysjärjestelmät on kirjattu patteriverkoston linja- ja säätöventtiilien uusimistöiden kuluja 16063 euroa sekä lämmönjakopaketin säätölaitteiden uusimistöiden kuluja 2008 euroa.

Tilille 6532 vesi- ja viemärijärjestelmät on kirjattu kellaritiloissa olevien rakennusten sisäpuolisten vesijohtojen uusimisurakan kuluja 36770 euroa.

Tilille 6570 korjaussuunnittelu on kirjattu kellarin kylmävesirunkojohtojen ja venttiilien uusimistöiden suunnittelu- ja valvontakuluja sekä viiden huoneistoremontin neuvonnan ja valvonnan kulut.

Rahoituslaina

Julkisivujen peruskorjauksen rahoitukseen Nordea Pankista vuonna 2000 nostettua lainaa oli tilikauden lopussa jäljellä 92 477,48 euroa ja

sen korko oli 1,546 %. Lyhennyssuunnitelman mukaisesti lainan viimeisen erän maksupäivä on 30.6.2015.

Esitys tuloksen käytöstä

Hallitus esittää, että tilikauden tappio 14 258,58 euroa jätetään voitto/tappiotilille eikä osinkoa jaeta.

HALLITUS

1.1.09-31.12.09

1.1.08-31.12.08

KIINTEISTÖN TUOTOT

Vastikkeet		
Hoitovastikkeet	210444,00	198588,00
Vastikkeet	210444,00	198588,00
Vuokrat	4589,00	4509,40
Käyttökorvaukset	488,00	550,00
Muut kiinteistön tuotot	269,30	8,40
KIINTEISTÖN TUOTOT YHT	215790,30	203655,80

LUOTTOTAPPIOT / OIKAISUERÄT

KIINTEISTÖN HOITOKULUT

Henkilöstökulut	959,05-	1408,83-
Hallinto	14102,75-	12214,15-
Käyttö ja huolto	36285,20-	34196,23-
Ulkoalueiden hoito	435,39-	356,29-
Siivous	1092,93-	2569,83-
Lämmitys	51284,17-	46310,17-
Vesi ja jätevesi	20200,67-	19795,37-
Sähkö	5663,87-	5005,75-
Jätehuolto	7899,87-	6166,15-
Vahinkovakuutukset	4472,87-	8563,93-
Vuokrat ja vastikkeet	1789,32-	1675,44-
Kiinteistövero	15335,35-	15146,22-
Korjaukset	102743,42-	28897,50-
Saadut vahinko-, vakuutus-, ja ilkivaltakorvaukset sekä korjaus- ym. avustukset	6416,95	4881,00
Muut hoitokulut	395,85-	655,46-
KIINTEISTÖN HOITOKULUT	256243,76-	178080,32-

KÄYTTÖKATE/HOITOKATE

40453,46- 25575,48

POISTOT JA ARVONALENTUMISET

Rakennuksista/rakennelmista	0,00	13291,95-
POISTOT JA ARVONALENTUMISET	0,00	13291,95-

RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT

Pääomavastikkeet	31464,42	46355,00
Korkokulut	4666,34-	8779,52-
Muut rahoituskulut	603,20-	146,40-
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT	26194,88	37429,08

VOITTO (TAPPIO) ENNEN
SATUNNAISIA ERIÄ

14258,58- 49712,61

SATUNNAISET ERÄT

VOITTO/TAPPIO ENNEN TILIN-
PÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA

14258,58- 49712,61

TILINPÄÄTÖSSIIRROT

TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO

14258,58- 49712,61

31.12.2009

31.12.2008

VASTAAVAA

PYSYVÄT VASTAAVAT

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

1477206,45

42843,78

1652918,69

Sijoitukset

Muut osakkeet ja osuudet

Sijoitukset

PYSYVÄT VASTAAVAT

171,55

171,55

1670201,81

171,55

171,55

1670201,81

VAIHTUVAT VASTAAVAT

Vaihto-omaisuus

Saamiset

Pitkäaikaiset saamiset

Lyhytaikaiset saamiset

Saamiset kiinteistön

tuotoista

Siirtosaamiset

Lyhytaikaiset saamiset

1341,54

0,00

1341,54

621,60

4366,20

4987,80

Rahoitusarvopaperit

Rahat ja pankkisaamiset

VAIHTUVAT VASTAAVAT

57837,90

59179,44

1729381,25

47275,56

52263,36

1722465,17

VASTAAVAA

	31.12.2009	31.12.2008
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)	13027,18-	62739,79-
Tilikauden voitto (tappio)	14258,58-	49712,61
OMA PÄÄOMA	1561765,53	1576024,11
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ		
Vapaaehtoiset varaukset		
PAKOLLISET VARAUKSET		
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	113657,84	111249,38
Pitkäaikainen vieras pääoma	113657,84	111249,38
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	31319,64	19632,36
Saadut ennakot	5382,68	3177,07
Siirtovelat	17255,56	12382,25
Lyhytaikainen vieras pääoma	53957,88	35191,68
VIERAS PÄÄOMA	167615,72	146441,06
VASTATTAVAA	1729381,25	1722465,17