

Tilikausi 1.1. - 31.12.2010**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 Welhon kaapeliverkkoon. Taloyhtiön Welholle maksama vuotuinen perusmaksu sisältää alueellisen kaapeliverkon ylläpidon ja kehitysinvestoinnit mm. verkon digitalisointi ja 2-suuntaistaminen. Perusmaksu vuonna 2010 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 vuonna 1988 DE-talon kattopinnoite, vuonna 1990 FG-talon kattopinnoite, vuonna 1992 BC-talon kattopinnoite, vuonna 1993 A-talon kattopinnoite, vuonna 1995 patteriventtiilit, 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, 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 37. toimintavuosi.

Yhtiökokous

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 24.5.2010. Yhtiökokous käsitteli yhtiöjärjestyksen määäämien asioiden lisäksi Kuutamokadun pysäköintikentän täydennysrakentamismahdollisuutta. Rakentamishankkeen selvitystyö on lopetettu koska asianosaisten taloyhtiöiden kesken ei saavutettu tarvittavaa yksimielisyyttä.

Hallitus

1.1-24.5.2010

Risto Sajaniemi
Aino Lehtonen
Sauli Harala

puheenjohtaja
varapuheenjohtaja
jäsen

Toni Myllynen	jäsen
Mauri Peuralinna	jäsen
Jorma Tarvo	jäsen

25.5-31.12.2010

Risto Sajaniemi	puheenjohtaja
Aino Lehtonen	varapuheenjohtaja
Sauli Harala	jäsen
Jorma Tarvo	jäsen
Timo Yliniemi	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 – 17.00 sekä tiistai-perjantai kello 9.00 –
13.00. Viestit muina aikoina puhelinvastajaan tai faxiin 726 1741 tai
sähköpostiin khi@welho.net
Kesäloman vuoksi isännöitsijätoimisto on suljettu perjantaisin 1.6.-
31.8.2011 välisenä aikana.

Kiinteistöhuolto

Kiinteistöhuollon ja siivouksen on hoitanut Lassila & Tikanoja Oyj
puhelin 010 636 121 ja sähköposti: 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 4 786 511,79 euroa, josta maksettiin kiinteistövero 19 967,91 euroa.

Vakuutukset

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

Taloyhtiö ei ole kiinteistövuukruutuksessaan vakuuttanut asukkaiden irtaimistoa eikä esim. vesivahinkojen korjausten yhteydessä asumishaittaa tai muualla asumisen kuluja. Tämän vuoksi on tärkeätä, että jokaisella asukkaalla on oma kotivuukruutus, joka kattaa riittävän laajasti kiinteistövuukruutuksen 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 5, B 13, C 31, C 40, D 43, E 53, F 60, F 62, F 65, G 68, G 69, G 75 ja toimisto 3a.

Vastikkeet

Hoitovastiketta perittiin 30.6.2010 asti 3,60 euroa/m²/kk ja 1.7.2010 alkaen 3,70 euroa.

Julkisivukorjauksen rahoitusvastiketta perittiin 30.6.2010 asti 1,80 euroa/velallinen m²/kk ja 1.7.2010 alkaen 1,60 euroa.

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 kunnossapitovastuu ja ilmoitusvelvollisuus

Asunto-osakeyhtiölain mukaan osakkeenomistajan on pidettävä kunnossa osakehuoneistonsa sisäosat. Osakkeenomistajan on hoidettava osakehuoneistoansa huolellisesti ja toteutettava kunnossapitotyönsä siten, että yhtiön vastuulla olevan rakennuksen tai huoneiston sisäosat eivät rikkoudu.

Osakkaan kunnossapitovastuu ei poistu vaikka huoneisto vuokrataan toisen käyttöön. Osakkaan itsensä on aina riittävästi valvottava omistamansa huoneiston kuntoa.

Pääsääntöisesti osakkeenomistajan on aina ilmoitettava kunnossapitotyöstä etukäteen kirjallisesti isännöitsijälle. Tilinpäätöksen sivulla 25 on lueteltu ne pienimuotoiset työt, joita ilmoitusvelvollisuus ei koske. Jos suunnittelet ilmoitusvelvollisuuden alaista kunnossapitotyötä ota yhteys isännöitsijään, joka toimittaa tarvittavan ohjeistuksen kunnossapitotyön tekemiseen ja ilmoittamiseen.

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 märkätiläsäädösten mukaisesti ja ne ovat taloyhtiön käyttämän asiantuntijan tarkastamia. Lisäksi taloyhtiö tarjoaa mahdollisesti tarvittavan kuivatuspalvelun käyttämällään

yhteistyökumppanilla.

Osakkaan oikeus huoneiston muutostyöhön ja ilmoitusvelvollisuus

Asunto-osakeyhtiölain mukaan osakkeenomistajalla on oikeus tehdä kustannuksellaan muutoksia osakehuoneistossaan. Tällaisen muutoksen on oltava yhtiöjärjestyksessä määrätyn käyttötarkoituksen mukainen. Osakkeenomistajan on huolehdittava siitä, että muutostyö suoritetaan hyvän rakennustavan mukaisesti.

Osakkeenomistajan on ilmoitettava muutostyöstä etukäteen kirjallisesti isännöitsijälle. Jos suunnittelet muutostyötä ota yhteys isännöitsijään tarvittavan ohjeistuksen saamiseksi.

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 aiheuttamansa mahdolliset vahingot. Osakas rakennuttajana on viime kädessä vastuussa käyttämiensä urakoitsijoiden töistä, jonka vuoksi urakoitsijan valinnassa ammattitaidon, vaadittavien asennuslupien ja taustojen selvitys on tärkeää. Edellyttä aina kirjallista urakkasopimusta ja varmista urakoitsijan vastuuvakuutus.

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 asunosi myyntiä varten muutostyön piirustukset, urakkasopimukset, hankintakuitit, takuutodistukset yms. asiapaperit.

Talousarviovertailu

Kiinteistöjen ylläpidon yleinen kustannustaso nousi edelleen. Energia-, ympäristö-, kalusto-, palkka-, vakuutus-, korjaus- ja huoltokustannusten vuoksi hinnat kohosivat n. 3-7 %. Sivulla 13 verrataan toteutuneita lukuja talousarvioon.

Pitkä tuloslaskelma

Tilinpäätöksen liitteenä on myös ns. pitkä tuloslaskelma, josta selviävät virallista tuloslaskelmaa yksityiskohtaisemmin taloyhtiön tuotot ja kulut. Vertailulukuina ovat edellisen tilikauden luvut.

Tilille 6490 huoneistojen korjaukset on kirjattu neljän osakkaan teettämien kylpyhuoneiden uusimistöiden korvaukset yhteensä 6 000 euroa sekä yhdessä huoneistossa vuoden 2009 loppuvuodesta sattuneen vesijohdon liitoksen aiheuttaman vesivahingon jatkuneen kuivatuksen ja purettujen rakenteiden uudelleen rakentamisen kuluja (vahinkoon saatu vakuutuskorvaus on kirjattu tilille 6610).

Tilille 6570 korjaussuunnittelu on kirjattu viiden huoneistoremontin neuvonnan ja valvonnan kulut.

Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä

Katso hallituksen korjaustarveselvitys sivulta 26.

Kiinnitykset

Yhtiön kiinteistöön kiinnitettyjä panttikirjoja on voimassa 845 000 euroa. Tarkempi erittely panttikirjoista on sivulla 11.

Rahoituslaina

Julkisivujen peruskorjauksen rahoitukseen Nordea Pankista vuonna 2000 nostettua lainaa oli tilikauden lopussa jäljellä 67 463,58 euroa, jolloin sen korko oli 1,635 %. Lyhennyssuunnitelman mukaisesti lainan viimeisen erän maksupäivä on 30.9.2015.

Tilinpäätösperustelu

Yhtiöllä on verotuksessa vahvistettuja tappioita jäljellä 14 627,87 euroa.

Esitys tuloksen käytöstä

Hallitus esittää, että tilikauden voitto 13 766,79 euroa jätetään voitto/tappiotilille eikä osinkoa jaeta.

HALLITUS

4 As Oy Ilmalax

TULOSLASKELMA

	1.1.-31.12.2010	1.1.-31.12.2009
KIINTEISTÖN TUOTOT		
Vastikkeet		
Hoitovastikkeet	216372,00	210444,00
Vastikkeet	216372,00	210444,00
Vuokrat	4944,00	4589,00
Käyttökorvaukset	478,40	488,00
Muut kiinteistön tuotot	1677,42	269,30
KIINTEISTÖN TUOTOT YHT	223471,82	215790,30
LUOTTOTAPPIOT / OIKAISUERÄT		
KIINTEISTÖN HOITOKULUT		
Henkilöstökulut	1240,51-	959,05-
Hallinto	12727,36-	14102,75-
Käyttö ja huolto	36545,44-	36285,20-
Ulkoalueiden hoito	805,15-	435,39-
Siivous	2654,63-	1092,93-
Lämmitys	57238,99-	51284,17-
Vesi ja jätevesi	20160,21-	20200,67-
Sähkö	5872,92-	5663,87-
Jätehuolto	6550,46-	7899,87-
Vahinkovakuutukset	4867,20-	4472,87-
Vuokrat ja vastikkeet	1920,14-	1789,32-
Kiinteistövero	19967,91-	15335,35-
Korjaukset	34275,49-	102743,42-
Saadut vahinko-, vakuutus-, ja ilkivaltakorvaukset sekä korjaus- ym. avustukset	24654,68	6416,95
Muut hoitokulut	792,17-	395,85-
KIINTEISTÖN HOITOKULUT	180963,90-	256243,76-
KÄYTTÖKATE/HOITOKATE	42507,92	40453,46-
POISTOT JA ARVONALENTUMISET		
Rakennuksista/rakennelmista	58543,65-	0,00
POISTOT JA ARVONALENTUMISET	58543,65-	0,00
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT		
Pääomavastikkeet	24151,60	31464,42
Osakassuoritukset	9004,80	0,00
Korkokulut	3147,88-	4666,34-
Muut rahoituskulut	206,00-	603,20-
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT	29802,52	26194,88
VOITTO (TAPPIO) ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ	13766,79	14258,58-
SATUNNAISET ERÄT		
VOITTO/TAPPIO ENNEN TILIN- PÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	13766,79	14258,58-
TILINPÄÄTÖSSIIRROT		
TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO	13766,79	14258,58-

	31.12.2010	31.12.2009
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineettomat hyödykkeet		
Kehittämismenot	17111,57	17111,57
Aineettomat hyödykkeet	17111,57	17111,57
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet	132868,46	132868,46
Rakennukset ja rakennelmat	1418662,80	1477206,45
Koneet ja kalusto	42843,78	42843,78
Aineelliset hyödykkeet	1594375,04	1652918,69
Sijoitukset		
Muut osakkeet ja osuudet	171,55	171,55
Sijoitukset	171,55	171,55
PYSYVÄT VASTAAVAT	1611658,16	1670201,81
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Vaihto-omaisuus		
Saamiset		
Pitkäaikaiset saamiset		
Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset kiinteistön		
tuotoista	1877,12	1341,54
Lyhytaikaiset saamiset	1877,12	1341,54
Rahoitusarvopaperit		
Rahat ja pankkisaamiset	86136,92	57837,90
VAIHTUVAT VASTAAVAT	88014,04	59179,44
VASTAAVAA	1699672,20	1729381,25

4 As Oy Ilmalax

TILINPÄÄTÖS TASE

	31.12.2010	31.12.2009
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)	27285,76-	13027,18-
Tilikauden voitto (tappio)	13766,79	14258,58-
OMA PÄÄOMA	1575532,32	1561765,53
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ		
Vapaaehtoiset varaukset		
PAKOLLISET VARAUKSET		
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	75507,18	113657,84
Pitkäaikainen vieras pääoma	75507,18	113657,84
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	29456,40	31319,64
Saadut ennakot	5219,70	5382,68
Muut velat	205,68	0,00
Siirtovelat	13750,92	17255,56
Lyhytaikainen vieras pääoma	48632,70	53957,88
VIERAS PÄÄOMA	124139,88	167615,72
VASTATTAVAA	1699672,20	1729381,25

ASUNTO OY ILMALAX

ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAIN 6 LUVUN 3 §:N MUKAINEN HALLITUKSEN KIRJALLINEN SELVITYS TARPEESTA SELLAISEEN YHTIÖN RAKENNUSTEN JA KIINTEISTÖJEN KUNNOSSAPITOON YHTIÖKOKOUSTA SEURAAVAN VIIDEN VUODEN AIKANA, JOKA VAIKUTTAO OLENNAISESTI OSAKEHUONEISTON KÄYTTÄMISEN, YHTIÖVASTIKKEESEEN TAI MUIHIN OSAKEHUONEISTON KÄYTÖSTÄ AIHEUTUVIIN KUSTANNUKSIIN:

SELVITYS- JA TUTKIMUSTARPEITA VUOSILLE 2011 – 2016

- vesikattojen kuntotarkastus
- hissien kuntotarkastus
- putkistojen kuntotutkimus

KORJAUSTARPEITA VUOSILLE 2011 - 2016

- lukituksen uusiminen
- wc:iden huuhtelulaitteiden tarkastuskierrös ja tarvittavat korjaukset
- salaojien huuhtelu ja toiminnan selvitys
- julkisivujen pesu
- sisäänkäyntikatoksien vesieristeiden uusiminen ja kaatojen korjaus
- sisäänkäyntiovien kunnostus ja maalaus