

Tilikausi 1.1. - 31.12.2012

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 36 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 DNA Welhon kaapeliverkkoon. Taloyhtiön DNA:lle maksama vuotuinen perusmaksu sisältää alueellisen kaapeliverkon ylläpidon ja kehitysinvestoinnit. Perusmaksu vuonna 2012 oli 3325,08 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, vuonna 2007 rakennuksen kuntoarvion ja putkistojen kuntotutkimuksen, vuonna 2012 lämpöjohto-, käyttövesi- ja viemäriverkoston kuntotutkimuksen sekä vuonna 2013 hissien kuntoarvion.

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 lisälämmöneristykseen, 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 39. toimintavuosi.

Yhtiökokous

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 28.5.2012. Yhtiökokous käsitteli yhtiöjärjestyksen määäämien asioiden lisäksi kokouskutsun mukana toimitettua putkistojen kuntotutkimusta. Putkistotutkimuksen osalta yhtiökokous päätti seurata putkistojen kuntoa tutkimuksen suosittelemalla tavalla.

Hallitus

1.1--31.12.2012

Risto Sajaniemi

Aino Lehtonen

Sauli Harala

Jorma Tarvo

puheenjohtaja

varapuheenjohtaja

jäsen

jäsen

Timo Yliniemi

jäsen

Tilintarkastajat

Jari Etelämaa HTM

varsinainen tilintarkastaja

Kai Salmivuori HTM

varsinainen tilintarkastaja

Tilintarkastusrengas Oy

varatilintarkastaja

Isännöinti

Isännöinnin on hoitanut Kanta-Helsingin Isännöinti Oy, vastuun-
alaisena isännöitsijänä Timo Pasonen AIT. Toimistopuhelin 010 321
2471 ja matkapuhelin 050-511 5360. Apulaisisännöitsijänä ja
kirjanpitäjänä toimii Sirkku Hirvonen ITS, ITS-TEK. Toimistopuhelin
010 321 2472 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 puhelinvastaajaan
tai faksiin 726 1741 tai sähköpostiin khi@welho.net

Lisätietoa rekisteröintiasioista tai huoneistoremonttien teettämisestä
saat sivustoltamme www.khioy.fi.

Kesäloman vuoksi isännöitsijätoimisto on suljettu perjantaisin 1.6.-
31.8.2013 välisenä aikana.

Kiinteistöhuolto

Kiinteistöhuollon ja siivouksen on hoitanut Lassila & Tikanoja Oy
puhelin 010 636 121. Vikailmoitukset voitte jättää myös sähköpostiin
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 4 864 149,03 euroa, josta maksettiin
kiinteistövero 20 216,36 euroa.

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 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 B 13, B 20, D 42, F 60, F 61, F 63 ja toimisto 1a.

Vastikkeet

Hoitovastiketta perittiin 30.6.2012 asti 3,90 euroa/m²/kk ja 1.7.2012 alkaen 4,10 euroa.

Julkisivukorjauksen rahoitusvastiketta perittiin 30.6.2012 asti 1,40 euroa/velallinen m²/kk ja 1.7.2012 alkaen 1,25 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 26 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 osakkaalle maksettavalla korvauksella, joka on lattiakaivon osalta 1 150 euroa ja vesieristyksen osalta 600 euroa. 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.

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 ra-

kennuttajana on viime kädessä vastuussa käyttämiensä urakoitsijoiden töistä, jonka vuoksi urakoitsijan valinnassa ammattitaidon, vaadittavien asennuslupien ja taustojen selvitys on tärkeää. Edellytä 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 asuntosi myyntiä varten muutostyön piirustukset, urakkasopimukset, hankintakuitit, takuutodistukset yms. asiapaperit.

Talousarviovertailu

Taloyhtiön taloustilanne eteni ennakoidulla tavalla. sivulla 13 verrataan toteutuneista lukuja talousarvioon.

Kiinteistöjen ylläpidon yleinen kustannustaso nousi edelleen. Energia-, ympäristö-, kalusto-, palkka-, vakuutus-, korjaus- ja huoltokustannusten vuoksi hinnat kohosivat n. 3-9 %.

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 osakkaiden kuudessa huoneistossa teettämien remonttien neuvonnan, valvonnan ja kuivatuksen sekä kylpyhuoneremonttikorvausten kuluja yhteensä 10209 e.

Tilille 6572 kuntotutkimukset on kirjattu putkistojen kuntotutkimuksen kulut 4 038 e. Tutkimukseen saatu korjausavustus 1 211 e on kirjattu tilille 6630.

Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä

Katso hallituksen korjaustarveselvitys sivulta 27.

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 26 535,43 euroa,

jolloin sen korko oli 0,996 %. Lyhennyssuunnitelman mukaisesti lainan viimeisen erän maksupäivä on 30.9.2015.

Hoitolaina

Yhtiökokouksen vahvistaman talousarvion mukaisesti hoitopuolen rahoitukseen Nordea Pankista vuonna 2009 nostettua lainaa oli tilikauden lopussa jäljellä 7 500,00 euroa, jolloin sen korko oli 2,852 %. Lyhennyssuunnitelman mukaisesti lainan viimeisen erän maksupäivä on 30.6.2013.

Tilinpäätösperustelu

Tuloksen tasaamiseksi on tehty n. 3,6 % poisto asuinrakennuksista 51705,76 euroa.

Esitys tuloksen käytöstä

Hallitus esittää, että tilikauden voitto 113,58 euroa jätetään voitto/tappioutilille eikä osinkoa jaeta.

HALLITUS

TULOSLASKELMA

Kiinteistön tuotot		
Vastikkeet	237 120,00	225 264,00
Hoitovastikkeet	237 120,00	225 264,00
Vastikkeet	7 854,00	6 129,00
Vuokrat	480,00	480,00
Käyttökorvaukset	16,80	304,38
Muut kiinteistön tuotot	245 470,80	232 177,38
Kiinteistön tuotot yhteensä		
Kiinteistön hoitokulut		
Henkilöstökulut	-1 376,11	-1 401,49
Hallinto	-15 326,31	-14 564,45
Käyttö ja huolto	-40 952,51	-39 495,46
Ulkoalueiden hoito	-1 090,59	-566,31
Siivous	-3 952,95	-568,26
Lämmitys	-60 913,85	-57 855,34
Vesi ja jätevesi	-20 017,26	-18 197,30
Sähkö ja kaasu	-4 669,86	-5 509,64
Jätehuolto	-9 757,47	-7 353,63
Vahinkovakuutukset	-4 200,83	-3 965,34
Vuokrat	-1 977,84	-1 903,56
Kiinteistövero	-20 216,36	-19 945,05
Korjaukset		
Korjaukset	-27 081,14	-79 119,52
Saadut korvaukset (-)	0,00	10 831,17
Saadut avustukset (-)	1 211,00	0,00
Korjaukset yhteensä	-25 870,14	-68 288,35
Muut hoitokulut	-748,59	-603,70
Kiinteistön hoitokulut yhteensä	-211 070,67	-240 217,88
KÄYTTÖKATE/HOITOKATE	34 400,13	-8 040,50
Poistot ja arvonalentumiset		
Rakennuksista ja rakennelmista	-51 705,76	0,00
Koneista ja kalustosta	0,00	-7 711,88
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-51 705,76	-7 711,88
Rahoitustuotot ja -kulut		
Osinkotuotot	306,00	306,00
Muut rahoitustuotot		
Pääomavastikkeet		
Pääomavastikkeet	16 394,10	18 882,00
Pääomavastikkeet yhteensä	16 394,10	18 882,00
Lainaosuussuoritukset		
Lainaosuussuoritukset	2 740,56	0,00
Lainaosuussuoritukset yhteensä	2 740,56	0,00
Korkokulut	-1 764,85	-2 715,70
Muut rahoituskulut	-256,60	-126,60
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	17 419,21	16 345,70
VOITTO (TAPPIO) ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ	113,58	593,32
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	113,58	593,32
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	113,58	593,32

Toteutunut
31.12.2012Toteutunut
31.12.2011

9

VASTAAVAA

PYSYVÄT VASTAAVAT

Aineettomat hyödykkeet

Tutkimusmenot

1010 Liittymismaksut

17 111,57 17 111,57

Tutkimusmenot

17 111,57 17 111,57

Aineettomat hyödykkeet

17 111,57 17 111,57

Aineelliset hyödykkeet

Maa- ja vesialueet

1110 Maa-alueet

132 868,46 132 868,46

Maa- ja vesialueet

132 868,46 132 868,46

Asuin- ja toimistorakennukset

1160 Asuinrakennukset

1 353 342,03 1 405 047,79

Asuin- ja toimistorakennukset

1 353 342,03 1 405 047,79

Väestönsuojat

1180 Väestönsuojat

1 158,39 1 158,39

Väestönsuojat

1 158,39 1 158,39

Rakennelmat

1200 Rakennelmat

12 456,62 12 456,62

Rakennelmat

12 456,62 12 456,62

Koneet ja kalusto

1250 Koneet ja kalusto

35 131,90 35 131,90

Koneet ja kalusto

35 131,90 35 131,90

Aineelliset hyödykkeet

1 534 957,40 1 586 663,16

Sijoitukset

Muut osakkeet ja osuudet

1460 Muut osakkeet ja osuudet

171,55 171,55

Muut osakkeet ja osuudet

171,55 171,55

Sijoitukset

171,55 171,55

PYSYVÄT VASTAAVAT

1 552 240,52 1 603 946,28

VAIHTUVAT VASTAAVAT

Lyhytaikaiset saamiset

Hoitovastikesaamiset

1710 Hoitovastikesaamiset

1 144,40 1 684,45

Hoitovastikesaamiset

1 144,40 1 684,45

Lyhytaikaiset saamiset

1 144,40 1 684,45

Rahat ja pankkisaamiset

Rahat ja pankkisaamiset

1910 Pankkitilit

79 611,29 69 528,74

Rahat ja pankkisaamiset

79 611,29 69 528,74

Rahat ja pankkisaamiset

79 611,29 69 528,74

VAIHTUVAT VASTAAVAT

80 755,69 71 213,19

VASTAAVAA

1 632 996,21 1 675 159,47

	Toteutunut 31.12.2012	Toteutunut 31.12.2011	10
VASTATTAVAA			
OMA PÄÄOMA			
Osake-, osuus- tai muu vastaava pääoma			
2000 Osakepääoma	1 100 285,41	1 100 285,41	
Osake-, osuus- tai muu vastaava	1 100 285,41	1 100 285,41	
Rakennusrahasto			
2030 Rakennusrahasto	266 505,54	266 505,54	
Rakennusrahasto	266 505,54	266 505,54	
Lainanlyhennysrahasto			
(yhtiöjärjestyksen mukainen)			
2110 Lainanlyhennysrahasto	222 260,34	222 260,34	
(yhtiöjärjestyksen mukainen)			
Lainanlyhennysrahasto	222 260,34	222 260,34	
Edellisten tilikausien voitto (tappio)			
2170 Edellisten tilikausien voitto	-12 925,65	-13 518,97	
(tappio)			
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	-12 925,65	-13 518,97	
Tilikauden voitto/tappio			
2180 Tilikauden voitto/tappio	113,58	593,32	
Tilikauden voitto/tappio	113,58	593,32	
OMA PÄÄOMA	1 576 239,22	1 576 125,64	
VIERAS PÄÄOMA			
Pitkäaikainen vieras pääoma			
Lainat rahoituslaitoksilta (pitkäaikaiset)			
2421 Hoitovastikelaina 1	0,00	7 500,00	
2431 Pääomavastikelaina 1	16 599,76	38 550,78	
Lainat rahoituslaitoksilta (pitkäaikaiset)	16 599,76	46 050,78	
Pitkäaikainen vieras pääoma	16 599,76	46 050,78	
Lyhytaikainen vieras pääoma			
Lainat rahoituslaitoksilta			
2721 Hoitovastikelaina 1	7 500,00	15 000,00	
2731 Pääomavastikelaina 1	9 935,67	14 456,40	
Lainat rahoituslaitoksilta	17 435,67	29 456,40	
Saadut ennakot			
2810 Hoitovastike-ennakot	8 121,87	5 734,17	
Saadut ennakot	8 121,87	5 734,17	
Muut velat			
2961 Ennakonpidätysvelka	273,60	248,40	
2962 Sosiaaliturvamaksuvelka	16,11	15,26	
Muut velat	289,71	263,66	
Siirtovelat			
2980 Siirtovelat, lyhytaikaiset	14 309,25	17 525,55	
2981 Korkojaksotusvelka	0,73	3,27	
Siirtovelat	14 309,98	17 528,82	
Lyhytaikainen vieras pääoma	40 157,23	52 983,05	
VIERAS PÄÄOMA	56 756,99	99 033,83	
VASTATTAVAA	1 632 996,21	1 675 159,47	