

Tilikausi 1.1. - 31.12.2014**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 4.6.2014.

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 2014 oli 3352,11 euroa. Sisäisestä antenniverkosta vastaa taloyhtiö.

Taloyhtiöllä on oma puhelinverkko käyttävä ADSL2+ - laajakaistaliit-

tymä. 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 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, vuonna 2009 kellarin kylmävesirunkojohtojen uusimistyöt ja patteriverkoston linja- ja säätöventtiilien uusimistyöt, vuonna 2014 parvekkeiden pielelementtisaumojen korjaustyöt ja ulkopuolen piilien betonipaikkaukset, vuosina 2014-2015 lukituksen uusimisen sekä vuosina 2014-2015 hissien peruskorjauksen.

Kulunut tilikausi oli yhtiön 41. toimintavuosi.

Yhtiökokous

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 3.6.2014. Yhtiökokous käsitteli yhtiöjärjestyksen määäämién asioidén lisäksi hallituksen esitystä lukituksen uusimisesta sekä hissien, yhden saunaosaston ja neljän jäähydetyn talouskellarin peruskorjauksesta. Yhtiökokous päätti käynnistää hallituksen esittämällä tavalla korjaushankkeen alustavalla noin 266 000 euron kokonaiskustannusarviollla eli osakkaiden kertasuoritusosuus olisi noin 54 euroa/m².

SALNA NYT
KÄYNNISTÄ

Hallitus**1.1--31.12.2014**

Risto Sajaniemi	puheenjohtaja
Aino Lehtonen	varapuheenjohtaja
Sauli Harala	jäsen
Jorma Tarvo	jäsen
Timo Yliniemi	jäsen

Tilintarkastajat

Lotta Kauppila HTM	varsinainen tilintarkastaja
Kai Salmivuori HTM	varsinainen tilintarkastaja

Tilintarkastusrengas Oy	varatilintarkastaja
-------------------------	---------------------

Isännöinti

Isännöinnin on hoitanut Kanta-Helsingin Isännöinti Oy, vastuunalaisena 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 faxiin 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.-31.8.2015 välisenä aikana.

Kiinteistöhuolto

Kiinteistöhuollon on hoitanut Lassila & Tikanoja Oyj 31.7.2014 asti ja 1.8.2014 alkaen Olarin Huolto Oy puhelin 0207 505 430 ja sähköposti asiakaspalvelu@olarinhuolto.fi.

Huollon hälytyspäivystys

Äkilliset lämmitys-, vesivuoto-, valaistus- tai lukitusongelmat yöllä ja viikonloppuisin ilmoitetaan Olarin Huolto Oy:n päivystykseen puhelin 0207 505 400.

Porrassiivous

Siivouksen on hoitanut Lassila & Tikanoja Oyj 31.7.2014 asti ja 1.8.2014 alkaen Daxxon yhtiöt Oy, vastuuhenkilönä Marko Lakso puhelin 040 765 9674.

Verotusarvot

Kiinteistön verotusarvo oli 5 172 656,35 euroa, josta maksettiin kiinteistövero 21 393,43 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 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 A 5, B 17, B 22, D 45, F 59, G 73 ja toimisto 1a.

Vastikkeet

Hoitovastiketta perittiin 4,10 euroa/m²/kk.

Julkisivukorjauksen rahoitusvastiketta perittiin 1,25 euroa/velallinen m²/kk 30.6.2014 asti, jolloin rahoituslaina päättyi.

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 0207 505 430 tai sähköpostilla asiakaspalvelu@olarinhuolto.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 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 rakennuttajana 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 asunosi myyntiä varten muutostyön piirustukset, urakkasopimukset, hankintakuitit, takuutodistukset yms. asiapaperit.

Talousarviovertailu

Talousarviovertailussa on huomioitava, että yhtiökokouksen päättämä korjaushanke rahoitetaan talousarvion ulkopuolisella rahoituksella. Taloyhtiön taloustilanne eteni ennakoidulla tavalla. Sivulla 13 verrataan toteutuneita lukuja talousarvioon.

Kiinteistöjen ylläpidon yleinen kustannustaso nousi edelleen. Energia-, ympäristö-, kalusto-, palkka-, vakuutus-, korjaus- ja huoltokustannusten vuoksi hinnat kohosivat n. 2-8 %.

Pitkä tuloslaskelma

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

Tilille 6461 ulkoseinien korjaukset on kirjattu parvekkeiden pieliementtisaumojen korjaustöiden ja ulkopuolen piilien betonipaikkausten kulut 18 700 euroa.

Tilille 6541 hissien korjaukset on kirjattu hissien peruskorjauksen kuluja 38 935 euroa.

Tilille 6570 korjaussuunnittelu on kirjattu saunaosaston ja kylmäkellarin työselitysten ja urakkakilpailuttamisen kuluja 6 166 euroa sekä maalämmön kannattavuuden selvityskulut 3 724 euroa.

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.

Esitys tuloksen käytöstä

Hallitus esittää, että tilikauden tappio 23 416,77 euroa jätetään voitto/tappioutilille eikä osinkoa jaeta.

HALLITUS

TULOSLASKELMA

Kiinteistön tuotot		
Vastikkeet	243 048,00	243 048,00
Hoitovastikkeet		
Vastikkeet	243 048,00	243 048,00
Vuokrat	8 209,00	7 959,00
Käyttökorvaukset	420,00	480,00
Muut kiinteistön tuotot	0,81	64,17
Kiinteistön tuotot yhteensä	251 677,81	251 551,17
Kiinteistön hoitokulut		
Henkilöstökulut	-1 298,62	-1 426,52
Hallinto	-16 254,38	-15 487,69
Käyttö ja huolto	-35 232,15	-44 193,65
Ulkoalueiden hoito	-547,45	-1 233,17
Siivous	-5 533,77	-1 215,96
Lämmitys	-58 640,48	-62 229,92
Vesi ja jätevesi	-19 997,19	-18 961,11
Sähkö ja kaasu	-4 957,79	-7 403,70
Jätehuolto	-8 557,10	-8 471,96
Vahinkovakuutukset	-5 279,68	-4 817,49
Vuokrat	-1 420,96	-2 166,73
Kiinteistövero	-21 393,43	-20 290,92
Korjaukset		
Korjaukset	-101 238,67	-28 277,89
Saadut korvaukset (-)	0,00	2 037,30
Korjaukset yhteensä	-101 238,67	-26 240,59
Muut hoitokulut	-632,59	-922,61
Kiinteistön hoitokulut yhteensä	-280 984,26	-215 062,02
KÄYTTÖKATE/HOITOKATE	-29 306,45	36 489,15
Poistot ja arvonalentumiset		
Rakennuksista ja rakennelmista	0,00	-51 020,99
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	0,00	-51 020,99
Rahoitustuotot ja -kulut		
Osinkotuotot	408,00	357,00
Muut rahoitustuotot		
Pääomavastikkeet		
Pääomavastikkeet	5 895,00	13 652,50
Pääomavastikkeet yhteensä	5 895,00	13 652,50
Lainaosuussuoritukset		
Lainaosuussuoritukset	0,00	1 454,24
Lainaosuussuoritukset yhteensä	0,00	1 454,24
Korkokulut	-413,32	-653,71
Muut rahoituskulut	0,00	-275,60
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	5 889,68	14 534,43
VOITTO (TAPPIO) ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ	-23 416,77	2,59
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	-23 416,77	2,59
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	-23 416,77	2,59

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

1 302 321,04 1 302 321,04

Asuin- ja toimistorakennukset

1 302 321,04 1 302 321,04

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

Sijoitukset

Muut osakkeet ja osuudet

1460 Muut osakkeet ja osuudet

171,55 171,55

Muut osakkeet ja osuudet

171,55 171,55

Sijoitukset

1 501 219,53 1 501 219,53

PYSYVÄT VASTAAVAT

VAIHTUVAT VASTAAVAT

Lyhytaikaiset saamiset

Hoitovastikesaamiset

1710 Hoitovastikesaamiset

957,01 614,68

Hoitovastikesaamiset

957,01 614,68

Lyhytaikaiset saamiset

957,01 614,68

Rahat ja pankkisaamiset

Rahat ja pankkisaamiset

1910 Pankkitilit

75 401,59 104 774,27

Rahat ja pankkisaamiset

75 401,59 104 774,27

Rahat ja pankkisaamiset

75 401,59 104 774,27

VAIHTUVAT VASTAAVAT

76 358,60 105 388,95

VASTAAVAA

1 577 578,13 1 606 608,48

Toteutunut
31.12.2014Toteutunut
31.12.2013

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 -12 809,48 -12 812,07

(tappio)

Edellisten tilikausien voitto (tappio) -12 809,48 -12 812,07

Tilikauden voitto/tappio

2180 Tilikauden voitto/tappio -23 416,77 2,59

Tilikauden voitto/tappio -23 416,77 2,59

Tilikauden voitto/tappio

OMA PÄÄOMA 1 552 825,04 1 576 241,81

VIERAS PÄÄOMA

Pitkäaikainen vieras pääoma

Lainat rahoituslaitoksilta (pitkäaikaiset)

2431 Pääomavastikelaina 1 0,00 5 601,72

Lainat rahoituslaitoksilta (pitkäaikaiset) 0,00 5 601,72

Pitkäaikainen vieras pääoma 0,00 5 601,72

Lyhytaikainen vieras pääoma

Lainat rahoituslaitoksilta

2731 Pääomavastikelaina 1 0,00 9 603,24

Lainat rahoituslaitoksilta 0,00 9 603,24

Saadut ennakot

2810 Hoitovastike-ennakot 7 753,03 4 691,35

Saadut ennakot 7 753,03 4 691,35

Muut velat

2961 Ennakonpidätysvelka 313,20 291,60

2962 Sosiaaliturvamaksuvelka 18,62 16,52

Muut velat 331,82 308,12

Siirtovelat

2980 Siirtovelat, lyhytaikaiset 16 668,24 10 162,24

Siirtovelat 16 668,24 10 162,24

Lyhytaikainen vieras pääoma 24 753,09 24 764,95

VIERAS PÄÄOMA 24 753,09 30 366,67

VASTATTAVAA 1 577 578,13 1 606 608,48

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 2015 – 2020

- kuntoarvion päivittäminen
- käyttövesiputkien ja viemäriverkoston seurantatutkimus
- uusien energiasäästövaihtoehtojen kartoitus LTD + MAA GMPÖ

KORJAUSTARPEITA VUOSILLE 2015 - 2020

- jäädytettyjen talouskellarien korjaus
- julkisivujen pesu
- patteriventtiilien uusiminen