

TOIMINTAKERTOMUS

Tilikausi 1.1. – 31.12.2015

Yhtiön perustiedot

Tontti:	4 283 m ²
Kiinteistötunnus:	049-22-71-4
Rakennukset:	4 kpl
lukumäärä	kerrostalo
rakennustyyppi	18.950 m ³
tilavuus	4 622 m ²
asuntopinta-ala	1974
valmistumisvuosi	76 asuntoa
huoneistot	3
toimistotiloja	1
kerhohuone	

omist 218 m²

asukasmäärä 132 31.12.2015

Hallinto

Yhtiökokous pidettiin 2.6.2015. Edustettuna oli 2.584 osaketta yhtiön 6.542 osakkeesta.

Kokouksessa päätettiin yhtiöjärjestyksen varsinaiselle yhtiökokoukselle määräämistä asioista.

Hallitus

1.1. – 2.6.2015

2.6.2015 lähtien:

Risto Sajaniemi	puheenjohtaja	Risto Sajaniemi	puheenjohtaja
Aino Lehtonen	jäsen	Antero Tarvo	jäsen
Sauli Harala	jäsen	Sauli Harala	jäsen
Jorma Tarvo	jäsen	Jarkko Kaasinen	jäsen
Timo Yliniemi	jäsen	Jussi Pöyhönen	jäsen

Hallitus on toimintavuoden aikana kokoontunut 5 kertaa.

Tilintarkastajat

Yhtiökokouksen valitsemana varsinaisena tilintarkastajan Kai Salmivuori, varatilintarkastajana on toiminut Tilintarkastusrengas Oy.

Isännöinti, kiinteistön huolto ja siivous

Yhtiön isännöitsijänä on toiminut Kanta-Helsingin Isännöinti Oy, vastuullisena isännöitsijänä on toiminut Timo Pasonen 31.8.2015 asti.

1.9.2015 alkaen Isännöinti on ollut Matinkylän Huolto Oy:ssä, joka voimassa olevan isännöintisopimuksen nojalla on hoitanut yhtiön isännöitsijätehtävät.

Yhtiön nimettynä isännöitsijänä on toiminut Riitta Mustonen.

Päivittäisissä asumiseen liittyvissä kysymyksissä osakkaita ja asukkaita ovat palvelleet asiakaspalvelu, kiinteistösihteerit, vastikevalvojat, kirjanpitäjät ja projektipäälliköt.

Kiinteistön huollosta on vastannut Olarin Huolto Oy.

Yhtiön siivouksesta on vastannut Daxxon Yhtiöt Oy.

Talous ja lainat

Vastikkeet:

	1.1. – 30.6.2015	1.7. – 31.12.2015
hoitovastike	4.10 euroa/m ² /kk	4.10 euroa/m ² /kk

Käyttökorvaukset

saunamaksu		15.00 euroa/kk 1.10.15 alk.
autopaikkamaksu	15.00 euroa/kk	15.00 euroa/kk

Maksuvalmius

Taloyhtiön maksuvalmius on ollut hyvä.

Avustukset

Yhtiö ei ole saanut avustusta vuoden 2014 aikana.

Lainaosuuksien maksu

Lainarahalla tehdyn urakan valmistuttua osakkaille lähetetään yksi lainaosuuskysely, jolloin lainaosuutensa voi maksaa. Tässä yhteydessä lainaosuuden maksusta ei peritä pankin eikä isännöintitoimiston palvelumaksuja, jotka myöhemmin tehtävissä kaikissa muissa velkaosuusmaksuissa tulevat osakkaan maksettaviksi.

Lainat

Saunat, hissit, lukitus ja talouskellarit, Nordea Pankki Suomi Oyj, remonttilimiitti 266 000 euroa

- limiittiaika 31.3.2017 asti
- korko 1 kk euribor + 0.95 % marginaali
- käytössä oleva limiitti tilinpäätöksessä 60 159,66 €.

Talousarviovertailu

Talousarviovertailu on toimintakertomuksen liitteenä.

Rasitteet ja kiinnitykset

Yhtiöllä on panttikirjoja, joista tarkempi erittely taseen liitetiedoissa.

Olellaiset tapahtumat tilikaudella ja sen jälkeen

Vuoden 2015 – 2016 aikana toteutettiin A-, BC-, DE ja FG-talojen kylmäkellarien kylmälaitteiden uusiminen sekä FG -kylmäkellarin peruskorjaus

Palveluja ei ole ostettu hallituksen jäsenen tai isännöitsijän lähipiiriltä.

Arvio tulevasta kehityksestä

Vuoden 2016 aikana taloyhtiö varautuu seuraaviin korjaustoimenpiteisiin

- Ilmanvaihtojärjestelmien puhdistus ja säätö
- Piha- ja pohjaviemärien painehuuhtelu
- Kylpyhuoneiden ja vesikalusteiden kuntotarkastus
- A ja DE -talojen pohjois-sivujen sileiden levyosien pesu
- Sokkelien elementtisaumojen korjaus ja 4 parvekeseinäreiän paikkaaminen
- Palovaroittimien lisäys yleisiin tiloihin
- Kerrosnumeroiden asennus porrashuoneisiin
- Sisäänkäyntien saneerauksen suunnittelu

Kulutustiedot

Kulutustiedot omana liitteenä.

Energiatodistus

Yhtiölle laaditaan uuden energiatodistuslain mukainen 10-vuoden laskennallinen energiatodistus vuonna 2016. Energiatodistus uusitaan seuraavan kerran vuonna 2026 tai sen jälkeen, kun yhtiössä on tehty suurehko korjaushanke (esim. julkisivuremontti tai vastaava).

9.11.2015 - 9.11.2025

Vakuutukset

Yhtiöllä on kiinteistön täysarvovakuutus If Vahinkovakuutusyhtiö Oy:ssä.

Hallitus suosittelee asukkaille laajennetun kotivakuutuksen ottamista, koska yhtiön vakuutus ei korvaa osakkaiden tai vuokralaisten irtaimistoa eikä myöskään asumiskustannuksia vahingon sattuessa.

Osakerekisteröinneissä tapahtuneet muutokset 1.1.2012 - 31.12.2015

Huoneiston nro	uusi rekisteröinti	merkintä pv.
C 30	Helander Taimi	26.5.2015
D 42	Ahola Johanna	04.6.2015
G 69	Packalén Carl	23.4.2015

Osakerekisterin mukaiset merkitsemättömät osakkeet 31.12.2015

B 16	Harala Sauli
C 36	Lyytikäinen Risto
F 62	Keränen Emma
F 67	Pietiläinen Juho & Suorsa Ina
Toimistohuoneisto 1 a	Wiinikainen Hannu

Hallitukselle ilmoitetut osakkeenomistajien tekemät / teettämät huoneistoremontit 1.1-31.12.2015

A 1	kh-muutostyöt
D 46	kh-muutostyöt
F 67	keittiöremontti

Tilivuoden aikana tehty tai käynnistyneet verohallinnon edellyttämän tiedonantovelvollisuuden alaiset korjaushankkeet

1.7.2014 voimaan tullut tiedonantovelvollisuus koskee korjaushankkeita, joiden arvo ylittää 15.000 euroa (alv 0 %).

Urakoitsija

Urakka

Ei tiedonantovelvollisuuden alaisia korjaushankkeita.

Hallituksen ehdotus tilikauden tuloksen käyttämisestä

Hallitus ehdottaa, että tilikauden voitto 23.394,99 euroa kirjataan yhtiön vapaaseen omaan pääomaan ja osinkoa ei jaeta.

Espoo, 16. päivänä maaliskuuta 2016

ASUNTO OY ILMALAX

HALLITUS

Tili	2015/1 - 2015/12	2014/1 - 2014/12
Kiinteistön tuotot		
Vastikkeet		
Hoitovastikkeet	243 048,00	243 048,00
* Vastikkeet yhteensä	243 048,00	243 048,00
Vuokrat	8 324,00	8 209,00
Käyttökorvaukset	640,00	420,00
Muut kiinteistön tuotot	26,40	0,81
Kiinteistön tuotot yhteensä	252 038,40	251 677,81
 Luottotappiot ja oikaisuerät	 17,98	
 Kiinteistön hoitokulut		
Henkilöstökulut	1 591,97	1 298,62
Hallinto	15 795,30	16 254,38
Käyttö ja huolto	15 116,68	34 503,68
Ulkoalueiden hoito	2 105,68	1 275,92
Siivous	18 531,45	5 533,77
Lämmitys	56 509,63	58 640,48
Vesi ja jätevesi	25 036,26	19 997,19
Sähkö ja kaasu	6 472,34	4 957,79
Jätehuolto	7 801,38	8 557,10
Vahinkovakuutukset	5 842,72	5 279,68
Vuokrat		1 420,96
Kiinteistövero	26 510,83	21 393,43
Korjaukset	170 811,04	101 238,67
.I. Aktivoinnit taseeseen	-144 251,29	
Muut hoitokulut	6 175,76	632,59
Kiinteistön hoitokulut yhteensä	214 049,75	280 984,26
 KÄYTTÖKATE / HOITOKATE	 38 006,63	 -29 306,45
 Poistot ja arvonalentumiset		
Rakennuksista ja rakennelmista	6 036,72	
Koneista ja kalustosta	8 782,98	
Poistot ja arvonalentumiset yht.	14 819,70	

HISSIT
 SAUNA
 LUKITUS

Rahoitustuotot ja -kulut

Osinkotuotot	612,00	408,00
Korkotuotot	0,07	
Muut rahoitustuotot		
Pääomavastikkeet		5 895,00
* Muut rahoitustuotot yht.		5 895,00
Korkokulut	404,01	413,32
Rahoitustuotot ja -kulut yht.	208,06	5 889,68
 VOITTO/TAPPIO ENNEN SATUNNAISERIÄ	 23 394,99	 -23 416,77
 VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖS- SIIRTOJA JA VEROJA	 23 394,99	 -23 416,77
 TILIKAUDEN VOITTO / TAPPIO	 23 394,99	 -23 416,77

Tili	31.12.2015	31.12.2014
VASTAAVA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet	132 868,46	132 868,46
Liittymismaksut	17 111,57	17 111,57
Rakennukset ja rakennelmat	1 375 596,62	1 315 936,05
Koneet ja kalusto	104 902,92	35 131,90
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	1 630 479,57	1 501 047,98
Sijoitukset		
Osakkeet ja osuudet	171,55	171,55
Sijoitukset yhteensä	171,55	171,55
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	1 630 651,12	1 501 219,53
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Saamiset		
Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset kiinteistön tuotoista	519,62	957,01
Siirtosaamiset	324,83	
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	844,45	957,01
Rahat ja pankkisaamiset	23 272,45	75 401,59
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	24 116,90	76 358,60
VASTAAVAA YHTEENSÄ	1 654 768,02	1 577 578,13

RÄSTIT

VASTATTAVAA

erittely ks. 17-19

OMA PÄÄOMA

Osakepääoma	1 100 285,41	1 100 285,41
Rakennusrahasto	266 505,54	266 505,54
Lainanlyhennysrahasto	222 260,34	222 260,34
Edellisten tilik. voitto/tappio	-36 226,25	-12 809,48
Tilikauden voitto/tappio	23 394,99	-23 416,77
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	1 576 220,03	1 552 825,04

VIERAS PÄÄOMA

Pitkäaikainen vieras pääoma

Lainat rahoituslaitoksilta 60 159,66

Pitkäaikainen vieras pääoma 60 159,66

Lyhytaikainen vieras pääoma

Saadut ennakot 7 193,09 7 753,03

ENNAKOT

Ostovelat 10 877,37

Muut velat 278,50 331,82

Siirtovelat 39,37 16 668,24

Lyhytaikainen vieras pääoma 18 388,33 24 753,09

VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ 78 547,99 24 753,09

VASTATTAVAA YHTEENSÄ 1 654 768,02 1 577 578,13

7. Kunnossapidon periaateohjelma vuodelle 2016 (LTS)

Toimenpide	Kustannus-arvio	Selvitys
Ilmanvaihtojärjestelmien puhdistus ja säätö	4.000	10 vuoden välein
Piha- ja pohjaviemärien painehuuhtelu	2.000	Pihaviemärit keräävät hiekkaa ja pohja- sekä vaakaviemärit jätekertymää. Viemärit tulisi painehuuhdella noin 5 vuoden välein.
Kylpyhuoneiden ja vesikalusteiden kuntotarkastus	6.000	Suosittelimme kylpyhuoneiden ja vesikalusteiden kuntotarkastusta noin 5 vuoden välein.
A ja DE-talojen pohjois-sivujen sileiden levyosien pesu	4.000	Hallituksen esitys.
Sokkelien elementtisau-mojen korjaus ja 4 parvekeseinäreiän paikkaaminen	1.000	Hallituksen esitys.
A-, BC-, DE ja FG-talojen kylmäkellarien kylmälaitteiden uusiminen sekä FG-kylmäkellarin peruskorjaus	30.000	Hallituksen esitys.
Palovaroittimien lisäys yleisiin tiloihin	500	Porrashuoneissa on yksi palovaroitin ylimmässä kerroksessa. Varoitin tulisi olla joka toisella tasanteella. Suosittelemme palovaroittimien lisäystä sekä asennusta kellaritiloihin.
Kerrosnumeroiden asennus porrashuoneisiin	500	Paloviranomaiset ehdottavat, että kaikissa porrashuoneissa tulisi olla itsevalaisevat kerrosnumerot kerrostasanteilla.
Sisäänkäyntien saneeraussuunnittelu	3.000	Sisäänkäyntisyvennysten paneeleissa sekä porrashuoneiden ulko-ovissa on kunnostus- tai uusimistarve. Porrashuoneiden sisäänkäyntien laatoitukset ovat jo osin huonokuntoisia.
yhteensä/vähintään	51.000	euroa

nnossapidon periaateohjelma vuosille 2017 – 2020 (KPTS)

toimenpide	Kustannus- arvio	Selvitys
viemäri- ja viemärijärjestelmien tutkimus	5.000	Edellinen LVV-kuntotutkimus (2012) suosittaa uutta kuntotutkimusta viimeistään v. 2017
patteriventtiilien uusimisen suunnittelu	4.000	Patteriventtiilien uusiminen vaatii suunnitelmat.
patteriventtiilien uusiminen	50.000	1995 uusittujen patteriventtiilien käyttöikä on noin 20 vuotta. Varaudutaan patteriventtiilien uusimiseen.
sähköpääkeskusten kunnostus, 4 kpl	16.000	Sähköpääkeskusten toimintavarmuus paranee ja palovaara vähenee, kun liitokset kiristetään ja alkuperäiset isot tulppasulakkeet, ohjaukset, automaattit sekä merkkivalot uusitaan.
asuhuoneiden sisäkäyntien kunnostus ja ulko-ovien uusiminen	60.000	Suunnitelmien mukaan: - porrashuoneiden sisäkäyntien laatoitusten uusiminen, 8 kpl - porrashuoneiden sisäkäyntisyvennysten paneelien uusiminen, 6 kpl - porrashuoneiden ulko-ovien uusiminen, 8 kpl
esteettömyys selvityksen tekeminen	3.000	<i>Esteettömyys on noussut julkiseen keskusteluun väestön ja rakennuskannan ikääntymisen myötä. Hallitus esittää, että taloyhtiöön laaditaan erillinen esteettömyys selvitys. Selvityksen teko on yksilöllinen jokaisessa yhtiössä ja työhön käytettävä aika vaihtelee kohteiden ominaispiirteiden ja koon mukaan. Ensimmäisessä vaiheessa laaditaan selvitys, josta ilmenevät toimenpidesuosituksat esteettömyystason nostamiseksi. Sen jälkeen taloyhtiö nostaa tärkeiksi katsomansa toimenpiteet sopivaksi hankekokonaisuudeksi toimenpidelistalle.</i>
ilmavaihtokojien uusiminen, 7 kpl	28.000	Taloyhtiön kannattaa varautua alkuperäisten ilmanvaihtokojien uusimiseen.
kyppyhuoneiden peruskorjaus, 20 kpl	62.000	Taloyhtiön kannattaa varautua alkuperäisten kylpyhuoneiden (muovimatto+seinäkaivo) lattioiden ja seinien peruskorjaukseen. <i>Taloyhtiön hallitus esittää, että osakkaalle korvataan kylpyhuoneen seinäkaivon uusimisesta 2.300 € ja lattian vedeneristyksestä 800 € silloin, kun osakas teettää kylpyhuoneremontin.</i>
halla-alueiden kunnostus	-	Hallituksen esitys.
Yhteensä/vähintään	228.000	euroa

9. Kunnossapidon periaateohjelma vuosille 2021 – 2025 (PTS)

Toimenpide	Kustannus-arvio	Selvitys
Vesikatteiden uusiminen noin 1440 m ²	170.000	Vuosina 1988-1993 uusittujen vesikatteiden kestoikä on noin 20 vuotta. Varaudutaan vesikatteiden uusimiseen kuntotarkastuksen perusteella.
Piha- ja pohjaviemärien painehuuhtelu	2.000	Pihaviemärit keräävät hiekkaa ja pohja- sekä vaakaviemärit jätekertymää. Viemärit tulisi painehuuhdella noin 5 vuoden välein.
Lämmönvaihtimen uusiminen	35.000	2005 uusitun lämmönvaihtimen käyttöikä on noin 20 vuotta. Varaudutaan vaihtimen uusimiseen
Parvekelasien huoltaminen	30.000	Parvekelasien kunnossapito kuuluu taloyhtiölle. Varaudutaan parvekelasien huoltoon.
Yleisten tilojen huoltomaalaus	30.000	Yleisissä tiloissa on kunnostustarvetta.
Porrashuoneiden ja yleisten tilojen valaistuksen uusiminen	30.000	Porrashuoneissa ja yleisissä tiloissa on riittämätön valaistus. Suosittelemme uusimaan valaistuksen liiketunnistinvalaisimiksi.
Julkisivujen elastisten saumojen uusiminen	10.000	Julkisivujen elastisten saumojen kestoikä on noin 20 vuotta. Saumat on uusittu v. 2001. Varaudutaan saumausten uusimiseen.
Savunpoistoikkunoiden/luukkujen asennus porrashuoneisiin, 7 kpl	20.000	Paloviranomaiset esittävät savunpoistoikkunoiden tai -luukkujen asentamista porrashuoneisiin. ABC-portaissa yläikkunat varustetaan sähköisillä avauslaitteilla ja DEFG-portaissa kattoikkunat uusitaan avautuviksi.
Vesi- ja viemärijohtojen uusimisen/kunnostamisen hankesuunnittelu	-	Edellisen LVV-kuntotutkimuksen (2012) mukaan yhtiön lämminvestijohdoilla on kestoikää arviolta v. 2021 saakka. Varaudutaan vesijohtojen uusimiseen ja viemäreiden kunnostamiseen.
Vesi- ja viemärijohtojen uusimisen/kunnostamisen toteutussuunnittelu	-	Hankesuunnittelun mukaisesti.
Vesi- ja viemärijohtojen uusiminen/kunnostus	-	Toteutussuunnitelmien mukaisesti.
Porrashuoneiden kunnostus	-	Varaudutaan porrashuoneiden kunnostukseen vesijohtojen uusimisen yhteydessä. Porrashuoneiden lattiapinnoitteissa on asbestia.
yhteensä/vähintään	327.000	euroa