

TOIMINTAKERTOMUS

Tilikausi 1.1. – 31.12.2017

Yhtiön perustiedot

Tontti:	4 283 m ² oma
Kiinteistötunnus:	049-22-71-4
Rakennukset:	lukumäärä 4 kpl
	rakennustyyppi kerrostalo
	tilavuus 18.950 m ³
	asuntopinta-ala 4 622 m ²
	valmistumisvuosi 1974
	huoneistot 76 asuntoa
	toimistotiloja 3
	kerhohuone 1
asukasmäärä	126 31.12.2017

Hallinto

Yhtiökokous pidettiin 20.4.2017. Edustettuna oli 2 712 osaketta yhtiön 6 542 osakkeesta.

Kokouksessa päätettiin yhtiöjärjestyksen varsinaiselle yhtiökokoukselle määräämistä asioista.
Lisäksi:

- Päätettiin siirtää kylpyhuonekorjaukset 5-10 vuoden kuluessa tehtävän putkiremontin yhteyteen.
- Esitettiin yhtiön hallituksen kirjallinen selvitys yhtiössä suoritetuista huomattavista kunnossapito- ja muutostöistä sekä niiden tekoajankohdat.
- Esitettiin selvitys käyttö- ja huolto-ohjeen mukaisista huoltotoimenpiteistä.
- Esitettiin hallituksen kirjallinen selvitys tarpeesta sellaiseen yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitoon yhtiökokousta seuraavan viiden (5) vuoden aikana, joka vaikuttaa olennaisesti osakehuoneiston käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin osakehuoneiston käytöstä aiheutuviin kustannuksiin.
Päätettiin esitetyn kunnossapidon periaateohjelman hyväksymisestä ja sen liittamisestä aina isännöitsijätodistuksen liitteeksi.
- Päätettiin, kartuttaa lainanlyhennysrahastoa tilikauden aikana suoritettujen kertasuoritusten, lainanlyhennysten ja osakassuoritusten määrällä.

Ylimääräinen yhtiökokous pidettiin 16.2.2017. Edustettuna oli 1 991 osaketta yhtiön 6 542 osakkeesta.

- Annettiin hallitukselle valtuudet porrashuoneiden sisäänkäyntien kunnostamisen aloittamiseen ja valtuutettiin hallitus valitsemaan urakoitsija urakan toteuttamiselle sekä allekirjoittamaan urakkasopimus.
Myönnettiin hallitukselle valtuudet nostaa lainaa enintään 490 000 euroa kilpailuttamastaan rahalaitoksesta. Uudella lainalla maksetaan vuonna 2015 nostettu 266 000 euron laina pois ja loppulainasummalla rahoitetaan sisäänkäyntien kunnostusurakka. Sisäänkäyntien kunnostusurakan kustannuksiin on varattu n. 210 000 euroa.
Lisäksi myönnettiin hallitukselle valtuudet määrittää laina-ajan pituus, päättää pääomavastikkeen suuruus ja keräämisen alkamisajankohta, vastaanottaa lainan kertaosuussuoritukset, velan vakuudeksi annettavien / tarvittavien panttikirjojen hakemisesta ja panttaamisesta sekä päättää hankkeen toteutuksen kannalta keskeisistä asioista.

Hallitus

1.1. – 20.4.2017

20.4.2017 lähtien:

Risto Sajaniemi	puheenjohtaja	Risto Sajaniemi	puheenjohtaja
Jorma Tarvo	jäsen	Jorma Tarvo	jäsen
Sauli Harala	jäsen	Sauli Harala	jäsen
Eira Åberg	jäsen	Eira Åberg	jäsen
Jussi Pöyhönen		Arto Pohjasmäki	jäsen

Hallitus on toimintavuoden aikana kokoontunut 3 kertaa.

Tilintarkastajat

Yhtiökokouksen valitsemana varsinaisena tilintarkastajana on toiminut Kai Salmivuori, HT sekä Lotta Kauppila, HT ja varatilintarkastajana on toiminut Tilintarkastusrengas Oy.

Isännöinti, kiinteistön huolto ja siivous

Yhtiön isännöinti on ollut Matinkylän Huolto Oy:ssä, joka voimassa olevan isännöintisopimuksen nojalla on hoitanut yhtiön isännöitsijätehtävät.

Yhtiön nimettynä isännöitsijänä on toiminut Riitta Mustonen 20.4.2017 asti, jonka jälkeen isännöitsijän tehtäviä on hoitanut Kaisa Pekkala, AIT. Päivittäisissä asumiseen liittyvissä kysymyksissä osakkaita ja asukkaita ovat palvelleet asiakaspalvelu, kiinteistösihteerit, vastikevalvojat, kirjanpitäjät ja huoltohenkilöstö. Kunnossapidon tilaajapalveluja on hankittu Matinkylän Huolto Oy:n Rakennuttamispalvelulta.

Kiinteistön huollosta on vastannut Olarin Huolto Oy.

Yhtiön siivouksesta on vastannut Daxxon Yhtiöt Oy

Talous ja lainat

	1.1. – 31.05.2017	1.6. – 31.12.2017
Vastikkeet:		
hoitovastike	4.10 euroa/m ² /kk	4.10 euroa/m ² /kk
Käyttökorvaukset		
saunamaksu	15.00 euroa/kk	15.00 euroa/kk.
autopaikkamaksu	15.00 euroa/kk	15.00 euroa/kk

Talousarvion toteutuminen

Hoitopuolen tuotot:

Talousarvio	264 854,99 euroa
Toteutunut	386 016,25 euroa
Josta limiitin käytön muutos	130 914,14 euroa

Hoitopuolen kulut:

Talousarvio	264 204,99 euroa
Toteutunut	232 252,08 euroa
Aktivoinnit	-134 836,09 euroa
Kumulatiivinen hoitoylijäämä	25 709,68 euroa

Vuoden tilinpäätös osoittaa voittoa 2 077,45 euroa

Yksityiskohtaisemmat tiedot eri liitteenä.

Maksuvalmius

Taloyhtiön maksuvalmius on ollut hyvä.

Avustukset

Yhtiö ei ole saanut avustusta vuoden 2017 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

Sauna, hissit, lukitus, talouskellarit ja sisäänkäynnit, Nordea Bank Ab, Suomen sivuliike, remonttilimiitti 460 000 euroa

- limiittiaika 31.3.2019 asti
- korko 1 kk euribor + 0,80 % marginaali
- käytössä oleva limiitti tilinpäätöksessä 191 458,88 €

Talousarviovertailu

Talousarviovertailu on toimintakertomuksen liitteenä.

Rasitteet ja kiinnitykset

Yhtiöllä on panttikirjoja yhteensä 845 000 euron arvosta, jotka on annettu lainan vakuudeksi. Panttikirjoista on tarkempi erittely tilinpäätöksen liitetiedoissa.

Olennaiset tapahtumat tilikaudella ja sen jälkeen

- Vesi- viemäri- ja lämmitysjärjestelmien kuntotutkimus
- Vesikatteiden kuntotarkastus
- Porrashuoneiden sisäänkäyntien kunnostus ja yleisten tilojen ulko-ovien uusiminen; Urakoitsijana toimi Presto Maalaus Oy ja valvojana Petri Ahlmaa, Spamaster Oy:stä. Vuonna 2017 urakkaan liittyviä kuluja kirjattiin 134 836,09 € ja vuonna 2018 kuluja on kirjattu 55.842,38 €. Mahdollista on, että inva-ovien osalta saadaan ARA:n avustusta. Urakka on rahoitettu lainalla, joka on toistaiseksi remonttitali limiittinä. Hallitus esittää, että 2017 sisäänkäyntien kunnostukseen myönnettyyn lainaan voidaan sisällyttää myös vuodelle 2018 esitettävät korjaukset. Mikäli näin toimitaan, tililiimiitti muutetaan velkakirja-lainaksi arviolta loppukesällä 2018 ja siinä yhteydessä osakkaat voivat maksaa em. lainaan liittyviä velkaosuuksiaan pois tai vaihtoehtoisesti maksaa pääomavastiketta.

Arvio tulevasta kehityksestä

Vuoden 2018 aikana taloyhtiö varautuu seuraaviin korjaustoimenpiteisiin

- Parkkialueen laajennus
- IV koneiden uusiminen, 7 kpl
- Sähköpääkeskusten tarkastus ja huolto
- Pihasuunnitelman laadinta
- Vesikatteiden kuntotarkastus (tehdään vuosittain)
- Yhtiöjärjestyksen muuttaminen, tilikausi jatkossa 1.9 - 31.8

Kulutustiedot

Kulutustiedot omana liitteenä.

Energiatodistus

Yhtiölle on laadittu uuden energiatodistuslain mukainen 10-vuoden laskennallinen energiatodistus vuonna 2016. Energiatodistus uusitaan seuraavan kerran vuonna 2025 tai sen jälkeen, kun yhtiössä on tehty suurehko korjaushanke (esim. julkisivuremontti tai vastaava).

Vakuutukset

Yhtiöllä on kiinteistön täysarvovakuutus Protector Vakuutuksessa.

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

Hankelaskelma

Laaditaan vuoden 2018 tilinpäätökseen.

Osakerekisteröinneissä tapahtuneet muutokset 1.1.- 31.12.2017

Huoneiston nro	merkintä pv.
B 17	03.07.2017
D 42	25.09.2017
F 61	17.02.2017

Osakerekisterin mukaiset merkitsemättömät osakkeet 31.12.2017

Ei merkitsemättömiä osakkeita.

Hallitukselle ilmoitetut osakkeenomistajien tekemät / teettämät huoneistoremontit 1.1.-31.12.2017

C 29	Keittiö- ja lattiaremontti ja välit
C 40	Kylpyhuoneen kalusteet
D 48	Keittiöremontti
D 49	Keittiöremontti
G 69	Kylpyhuoneen patteri ja suihkuseinä

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

Presto-Maalaus Oy

porrashuoneiden sisäänkäyntien kunnostus

Tilaajavastuulain soveltaminen taloyhtiössä

Taloyhtiön on työtä tilatessaan velvollinen noudattamaan tilaajavastuulain määräyksiä, kertahankeluontoisten urakoiden lisäksi myös jatkuvassa sopimussuhteessa tehtävää työtä. Palveluntuottajan yhteiskunnallisten velvoitteiden täyttymistä seurataan koko sopimuksen voimassaoloajan. Taloyhtiössä seurataan käytettävien yritysten yhteiskunnallisten velvoitteiden hoitamista Tilaajavastuu.fi -palvelun avulla.

Hallituksen ehdotus tilikauden tuloksen käyttämisestä

Hallitus ehdottaa, että tilikauden voitto 2 176,89 euroa kirjataan voitto- ja tappiotilille ja että osinkoa ei jaeta.

Espoo 9. päivänä huhtikuuta 2018

ASUNTO OY ILMALAX
HALLITUS

TULOSLASKELMA

Tili	2017/1 - 2017/12	2016/1 - 2016/12
Kiinteistön tuotot		
Vastikkeet		
Hoitovastikkeet	243 048,00	243 048,00
* Vastikkeet yhteensä	243 048,00	243 048,00
Vuokrat	8 124,00	8 634,00
Käyttökorvaukset	1 890,00	1 652,50
Kiinteistön tuotot yhteensä	253 062,00	253 334,50
 Luottotappiot ja oikaisuerät	 0,08	
Kiinteistön hoitokulut		
Henkilöstökulut	1 305,96	1 066,83
Hallinto	21 061,50	17 117,41
Käyttö ja huolto	11 185,35	10 981,62
Ulkoalueiden hoito	4 259,30	5 073,09
Siivous	16 174,80	16 463,53
Lämmitys	59 466,35	57 774,88
Vesi ja jätevesi	21 457,14	21 850,30
Sähkö ja kaasu	7 534,11	7 324,94
Jätehuolto	4 878,34	5 278,93
Vahinkovakuutukset	4 085,56	5 655,64
Kiinteistövero	29 902,14	26 383,97
Korjaukset	182 053,33	75 301,30
./ Aktivoinnit taseeseen	-134 836,09	-19 261,59
Muut hoitokulut	3 369,44	3 037,66
Kiinteistön hoitokulut yhteensä	231 897,23	234 048,51
 KÄYTTÖKATE / HOITOKATE	 21 164,85	 19 285,99

Poistot ja arvonalentumiset

Rakennuksista ja rakennelmista	4 625,47	672,03
Koneista ja kalustosta	16 047,67	17 180,06
Poistot ja arvonalentumiset yht.	20 673,14	17 852,09

Rahoitustuotot ja -kulut

Osinkotuotot	2 040,00	1 020,00
Korkotuotot	0,03	10,91
Korkokulut	354,85	387,36
Rahoitustuotot ja -kulut yht.	1 685,18	643,55

**VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖS-
SIIRTOJA JA VEROJA**

2 176,89	2 077,45
-----------------	-----------------

TILIKAUDEN VOITTO / TAPPIO

2 176,89	2 077,45
-----------------	-----------------

TASE

Tili	31.12.2017	31.12.2016
VASTAAVA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet	132 868,46	132 868,46
Liittymismaksut	17 111,57	17 111,57
Rakennukset ja rakennelmat	1 370 299,12	1 374 924,59
Koneet ja kalusto	90 936,78	106 984,45
Enn.maksut ja kesker.hankinnat	134 836,09	
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	1 746 052,02	1 631 889,07
Sijoitukset		
Osakkeet ja osuudet	171,55	171,55
Sijoitukset yhteensä	171,55	171,55
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	1 746 223,57	1 632 060,62
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Saamiset		
Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset kiinteistön tuotoista	1 406,60	969,00
Muut saamiset	2 535,68	
Siirtosaamiset	203,11	7 836,07
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	4 145,39	8 805,07
Rahat ja pankkisaamiset	37 594,32	24 203,52
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	41 739,71	33 008,59
VASTAAVAA YHTEENSÄ	1 787 963,28	1 665 069,21

VASTATTAVAA

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	-10 753,81	-12 831,26
Tilikauden voitto/tappio	2 176,89	2 077,45

OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ 1 580 474,37 1 578 297,48

VIERAS PÄÄOMA

Pitkäaikainen vieras pääoma

Lainat rahoituslaitoksilta	191 458,88
Pitkäaikainen vieras pääoma	191 458,88

Lyhytaikainen vieras pääoma

Lainat rahoituslaitoksilta		60 544,74
Saadut ennakot	4 893,22	4 369,72
Ostovelat	11 049,70	21 827,05
Siirtovelat	87,11	30,22
Lyhytaikainen vieras pääoma	16 030,03	86 771,73

VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ 207 488,91 86 771,73

VASTATTAVAA YHTEENSÄ 1 787 963,28 1 665 069,21