

TOIMINTAKERTOMUS

Tilikausi 1.1. – 31.12.2018

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 120 31.12.2018

Hallinto

Yhtiökokous pidettiin 21.5.2018. Edustettuna oli 2 244 osaketta yhtiön 6 542 osakkeesta.

Kokouksessa päätettiin yhtiöjärjestyksen varsinaiselle yhtiökokoukselle määräämistä asioista. Lisäksi:

- Esitettiin yhtiön hallituksen kirjallinen selvitys yhtiössä suoritetuista huomattavista kunnossapito- ja muutostöistä sekä niiden tekoajankohdat.
- 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 liittämistä aina isännöitsijätodistuksen liitteeksi.
- Päätettiin, kartuttaa lainanlyhennysrahastoa tilikauden aikana suoritettujen kertasuoritusten, lainanlyhennysten ja osakassuoritusten määrällä.
- Hallitukselle annettiin valtuus hankkia ja asentaa tarvittaessa kameravalvonta kellaritiloihin

Hallitus

1.1. – 21.5.2018

21.5.2018 lähtien:

Risto Sajaniemi
Jorma Tarvo
Sauli Harala
Eira Åberg
Arto Pohjasmäki

puheenjohtaja
jäsen
jäsen
jäsen

Risto Sajaniemi
Jorma Tarvo
Sauli Harala
Eira Åberg
Arto Pohjasmäki
Tuomas Turku

puheenjohtaja
jäsen
jäsen
jäsen
jäsen
jäsen

Hallitus on toimintavuoden aikana kokoontunut 3 kertaa. Lisäksi hallituksen jäsenet ovat osallistuneet aktiivisesti kiinteistön huoltoon, korjauksiin ja hankkeisiin liittyviin palaveriin.

Tilintarkastajat

Yhtiökokouksen valitsemana varsinaisena tilintarkastajana on toiminut 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 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. – 31.05.2018	1.6. – 31.12.2018
Vastikkeet:		
hoitovastike	4.10 euroa/m ² /kk	4.30 euroa/m ² /kk
Käyttökorvaukset		
saunamaksu	15.00 euroa/kk	15.00 euroa/kk.
autopaikkamaksu	15.00 euroa/kk	20.00 euroa/kk
hybridiautopaikka: 40 €/kk + sähkö 15 snt/kwh		
Talousarvion toteutuminen		
Hoitopuolen tuotot:		
Talousarvio		386 297,28 euroa
Toteutunut		381 610,38 euroa
Josta limiitin käytön muutos		119 074,78 euroa
Hoitopuolen kulut:		
Talousarvio		386 297,28 euroa
Toteutunut		341 828,26 euroa
Aktivoinnit		-105 503,80 euroa
Kumulatiivinen hoitoylijäämä		65 491,80 euroa
Vuoden tilinpäätös osoittaa voittoa		2 063,08 euroa

Yksityiskohtaisemmat tiedot eri liitteenä.

Maksuvalmius

Taloyhtiön maksuvalmius on ollut hyvä.

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 490 000 euroa

- limiittiaika 31.3.2019 asti
 - korko 1 kk euribor + 0,80 % marginaali
 - käytössä oleva limiitti tilinpäätöksessä 310 533,66 €
 - limiitti on muutettu 29.3.2019 velkakirjalainaksi, suuruudeltaan 339 252,62 €. Huoneisto-kohtainen velkaosuus tulee olemaan 73,3995 €/m² ja pääomavastike 0,82 €/m²/kk.
- Laina-aika on 8 vuotta.

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

- Vesikatteiden kuntotarkastus (tehdään vuosittain)
- Parkkialueen laajennus; yhtiöllä on nyt 0 kylmää ja 58 sähköistettyä paikkaa joista 4 on hybridilatauksella
- IV koneiden, 7 kpl, uusiminen
- taloyhtiön tilattiin kaapelitv operaattori DNA:ita taloyhtiölaajakaista (10 M)

Arvio tulevasta kehityksestä

Vuoden 2019 aikana taloyhtiö varautuu seuraaviin korjaustoimenpiteisiin

- Vesikatteiden kuntotarkastus (tehdään vuosittain)
- yleisvalaistuksen uusiminen liiketunnistimin
- lumikatoksen A, C-E sisäänkäyntien päälle
- parkkipaikalle oma sähkömittari
- osakkaita kannustetaan edelleen omatoimiseen kpk/wc-korjaamiseen

Myöhempien vuosien oleellisia asioita on mm. putkiston kuntotutkimuksen päivittäminen vuonna 2022 sekä liiketilojen käyttötarkoituksen muutokset siten, että ne voitaisiin muuttaa asuinhuoneistoiksi. Samassa yhteydessä käsitellään muut mahdolliset yhtiöjärjestysmuutokset.

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.

Osakerekisteröinneissä tapahtuneet muutokset 1.1.- 31.12.2018

Huoneiston nro	merkintä pv.
A 7	01.11.2018
B 13	22.03.2018
B 20	12.04.2018
C 36	19.10.2018
D 44	09.04.2018
E 54	02.10.2018
F 65	20.12.2018
G 69	29.06.2018
G 71	30.05.2018

Osakerekisterin mukaiset merkitsemättömät osakkeet 31.12.2018
Ei merkitsemättömiä osakkeita.

Hallitukselle ilmoitetut osakkeenomistajien tekemät / teettämät huoneistoremontit 1.1.-31.12.2018

C 32	Keittiöremontti
E 54	Keittiö- ja kylpyhuoneremontti

Tilivuoden aikana tehdyt 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

IV-Lavox Ky

IV-koneet
pörrashuoneiden sisäänkäyntien kunnostus

Tilajavastuulain soveltaminen taloyhtiössä

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

Tietosuojalainsäädännön soveltaminen taloyhtiössä

Yhtiössä on 25.5.2018 alkaen sovellettu tietosuojalainsäädännön vaatimuksia. Tietosuojalainsäädännön mukaan isännöintiyhteisö varmistaa rekisterinpitäjän oikeuksien ja velvollisuuksien toteutumisen henkilötietojen käsittelyssä tuottamiensa palveluiden osalta. Henkilötietoja käsitellään sopimussuhteessa ja sen päättymisen jälkeen siinä laajuudessa kuin sovittujen palveluiden/asiantuntijapalveluiden tuottamisen kannalta on välttämätöntä. Palvelun päättyessä isännöintiyhteisö luovuttaa hallussaan olevat henkilötiedot jäljennöksineen taloyhtiölle huomioiden kuitenkin lainsäädännöstä johtuvat mahdolliset säilyttämisvelvoitteet. Yrityksen henkilötietoja käsittelevillä työntekijöillä on lakisääteinen salassapitovelvollisuus.

Hallituksen ehdotus tilikauden tuloksen käyttämisestä

Hallitus ehdottaa, että tilikauden voitto 2 063,08 euroa kirjataan voitto- ja tappiotilille ja että osinkoa ei jaeta.

Espoo 9. päivänä huhtikuuta 2019

ASUNTO OY ILMALAX
HALLITUS

TULOSLASKELMA

	1-12/2018	1-12/2017
Kiinteistön tuotot		
Vastikkeet		
Hoitovastikkeet	249 964,00	243 048,00
Vastikkeet yhteensä	249 964,00	243 048,00
Vuokrat	8 929,00	8 124,00
Käyttökorvaukset	1 602,50	1 890,00
Kiinteistön tuotot yhteensä	260 495,50	253 062,00
Luottotappiot ja muut oikaisuerät	0,10	0,08
Kiinteistön hoitokulut		
Henkilöstökulut	-1 065,18	-1 305,96
Hallinto	-21 868,22	-21 061,50
Käyttö- ja huolto	-11 176,31	-11 185,35
Ulkoalueiden hoito	-3 763,64	-4 259,30
Siivous	-13 776,40	-16 174,80
Lämmitys	-58 966,01	-59 466,35
Vesi- ja jätevesi	-20 057,28	-21 457,14
Sähkö ja kaasut	-6 949,26	-7 534,11
Jätehuolto	-5 108,74	-4 878,34
Vahinkovakuutukset	-4 037,00	-4 085,56
Kiinteistövero	-29 731,93	-29 902,14
Korjaukset	-51 047,99	-46 141,84
Erillinen urakka 1	-115 369,48	-135 911,49
./ Saadut korvaukset ja avustukset	4 288,11	0,00
./ Aktivoinnit taseeseen	105 503,80	134 836,09
Muut hoitokulut	-1 724,59	-2 414,41
Kiinteistön hoitokulut yhteensä	-234 850,12	-230 942,20
HOITOKATE	25 645,48	22 119,88
Poistot ja arvonalentumiset		
Rakennuksista ja rakennelmista	-1 413,86	-4 625,47
Koneista ja kalustosta	-22 734,20	-16 047,67
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-24 148,06	-20 673,14
Rahoitustuotot ja -kulut		
Osinkotuotot	2 040,00	2 040,00
Korkotuotot	0,00	0,03
Korkokulut	-1 474,34	-1 309,88
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	565,66	730,15
VOITTO/TAPPIO ENNEN	2 063,08	2 176,89
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA		
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	2 063,08	2 176,89

TASE

	31.12.2018	31.12.2017
Vastaavaa		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet	149 980,03	149 980,03
Rakennukset ja rakennelmat	1 587 750,11	1 370 299,12
Koneet ja kalusto	68 202,58	90 936,78
Muut aineelliset hyödykkeet	21 475,04	0,00
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	0,00	134 836,09
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	1 827 407,76	1 746 052,02
Sijoitukset		
Muut osakkeet ja osuudet	171,55	171,55
Sijoitukset yhteensä	171,55	171,55
Pysyvät vastaavat yhteensä	1 827 579,31	1 746 223,57
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Saamiset		
Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset kiinteistön tuotoista	1 399,60	1 406,60
Muut saamiset	2 513,68	2 535,68
Siirtosaamiset	2 380,45	203,11
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	6 293,73	4 145,39
Saamiset yhteensä	6 293,73	4 145,39
Rahat ja pankkisaamiset	79 946,38	37 594,32
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	86 240,11	41 739,71
Vastaavaa yhteensä	1 913 819,42	1 787 963,28
	31.12.2018	31.12.2017

Vastattavaa

OMA PÄÄOMA

Osakepääoma	1 100 285,41	1 100 285,41
Rakennusrahasto	266 505,54	266 505,54
Muut rahastot		
Lainanlyhennysrahasto	222 260,34	222 260,34
Muut rahastot yhteensä	222 260,34	222 260,34
Edellisten tilikausien voitto/tappio	-8 576,92	-10 753,81
Tilikauden voitto/tappio	2 063,08	2 176,89
Oma pääoma yhteensä	1 582 537,45	1 580 474,37

VIERAS PÄÄOMA

Pitkäaikainen

Lainat rahoituslaitoksilta	0,00	191 458,88
Pitkäaikaiset velat yhteensä	0,00	191 458,88

Lyhytaikainen

Lainat rahoituslaitoksilta	310 533,66	0,00
Saadut ennakot	5 218,52	4 893,22
Ostovelat	14 873,97	11 049,70
Muut velat	540,00	0,00
Siirtovelat	115,82	87,11
Lyhytaikaiset velat yhteensä	331 281,97	16 030,03
Vieras pääoma yhteensä	331 281,97	207 488,91
Vastattavaa yhteensä	1 913 819,42	1 787 963,28



- Autopaikkojen sähköistys, 15 ap	2007
- Autopaikkojen sähköistys, 20 ap	2011
- Paikoitusalueen valaistuksen uusiminen	2011
- Porrashuoneiden ja kellaritilojen valaisinten polttimoiden vaihto LED	2015
- Palovaroittimien lisäys yleisiin tiloihin, 12 kpl	2016
- B- ja C-portaiden hissien taajuusmuuttajien uusiminen	2017
- Sähköistettyjen autopaikkojen lisäys 24 kpl	2018
- Hybridisähköautojen latausmahdollisuus 4 kpl	2019

6.8 Muut korjaukset ja toimenpiteet

- Parvekelasien viranomaislupa	1992
- Pelastussuunnitelman laatiminen	2000
- Energiatodistuksen laatiminen (vanhan lain mukainen)	2010
- Pelastussuunnitelman uusiminen	2014
- Asukaskysely	2015
- 10-vuoden energiatodistuksen laatiminen (uuden lain mukainen)	2015

7. Kunnossapidon periaateohjelma vuodelle 2019 (LTS)

Toimenpide	Kustannus-arvio	Selvitys
Tasakattojen puhdistus sammaleesta ja jäkälästä	9.000	Puhdistustarve.
Yleisvalaistuksen uusiminen liiketunnistimin	7.000	Porrashuoneissa ja yleisissä tiloissa on riittämätön valaistus. Suosittelemme uusimaan valaistuksen led-liiketunnistinvalaisimiksi.
Lumikatosten rakennus A, C, D ja E-sisäänkäyntien päälle	5.000	Hallituksen esitys.
Pihakasvien uudistus	1.000	Hallituksen esitys.
Paikoitusalueen oman sähkömittarin hankkiminen	2.000	Hallituksen esitys.
Antenniverkon tarkastus ja kunnostus	6.300	Työ on jo tehty.
Kannustetaan osakkaita kylpyhuoneiden omatoimiseen kunnostukseen	6.200	Taloyhtiön hallitus esittää, että osakkaalle korvataan kylpyhuoneen seinäkaivon uusimisesta 2.300 € ja lattian vedeneristyksestä 800 € silloin, kun osakas teettää kylpyhuoneremontin.
DE-talon saunaosaston löylyhuoneen kunnostus	-	Palovahinko. Huoltoliikkeen lukuun.
Vesikatteiden kuntotarkastus	-	Joka vuosi: LA Kattohuolto Oy.
yhteensä/vähintään	36.500	euroa

8. Kunnossapidon periaateohjelma vuosille 2020 – 2023 (KPTS)

Toimenpide	Kustannus-arvio	Selvitys
Vesi-, viemäri- ja lämmitysjärjestelmien kuntotutkimus	5.000	Putkistojen kuntotutkimus (2017) suosittaa uutta kuntotutkimusta viimeistään 2022.
Patteriventtiilien uusimisen suunnittelu	4.000	1995 uusittujen patteriventtiilien käyttöikä on noin 20 vuotta. Varaudutaan patteriventtiilien uusimiseen. Patteriventtiilien uusiminen vaatii suunnitelmat.
Patteriventtiilien uusiminen	50.000	1995 uusittujen patteriventtiilien käyttöikä on noin 20 vuotta. Varaudutaan patteriventtiilien uusimiseen.
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.
yhteensä/vähintään	154.000	euroa



9. Kunnossapidon periaateohjelma vuosille 2024 – 2028 (PTS)

Toimenpide	Kustannus-arvio	Selvitys
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.
Vesikatteiden uusiminen noin 1440 m ²	170.000	Vuosina 1988-1993 uusittujen vesikatteiden kestoikä on noin 20 vuotta. Varaudutaan vesikatteiden uusimiseen.
Vesikattojen ilmanvaihdon puhdistusluukkujen uusiminen	-	Katolla olevista puhdistusluukuista ei pääse puhdistamaan pystyhormeja. Kattoluukut eivät ole puhdistusluukkujen kohdalla. Vaakakanavat on puhdistettava koneen kammion kautta. Suositellaan uusien kattoluukkujen tekemistä puhdistusluukkujen kohdalle katon uusimisen yhteydessä
Ilmanvaihtojärjestelmien puhdistus ja säätö	5.000	Suosittelimme ilmanvaihtojärjestelmien puhdistusta ja säätöä noin 10 vuoden välein.
Vesi-, viemäri- ja lämmitysjärjestelmien uusi kuntotutkimus	5.000	Tarvittaessa.
Jäte- ja sadeveden piha- ja pohjaviemärien painehuuhtelu	2.000	Pihaviemärit keräävät hiekkaa ja pohja- sekä vaakaviemärit jätekertymää. Viemärit tulisi painehuuhdella noin 5 vuoden välein.
Julkisivujen elastisten saumojen uusiminen	10.000	Julkisivujen elastisten saumojen kestoikä on noin 20 vuotta. Saumat on uusittu 2001. Varaudutaan saumausten uusimiseen.
Energiatodistuksen uusiminen	1.000	Laaditaan uusi 10-vuoden energiatodistus viimeistään 2025.
Vesi- ja viemärijohtojen uusimisen/kunnostamisen hankesuunnittelu	-	Edellisen LVV-kuntotutkimuksen (2017) mukaan yhtiön lämminvesijohdoilla on kestoikää arviolta 2022 saakka. Varaudutaan vesijohtojen uusimiseen ja viemäreiden kunnostamiseen aloittamalla hankesuunnittelu.
yhteensä/vähintään	213.000	euroa