

Toimintakertomus

Tilikausi 1.1. – 31.12.2020

Yhtiön perustiedot

Tontti:	oma	4283 m ²
Kiinteistötunnus:		049-22-71-4
Rakennukset:	lukumäärä	4
	rakennustyyppi	kerrostalo
	tilavuus	18.950 m ³
	asuntopinta-ala	4.622 m ²
	valmistumisvuosi	1974
	huoneistot	76 asuntoa
	toimistotilat	3
	asukasmäärä	109 31.12.2020

Hallinto

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 17.9.2020. Edustettuna oli 2 062 osaketta yhtiön 6 542 osakkeesta.

Kokouksessa päätettiin yhtiöjärjestyksen varsinaiselle yhtiökokoukselle määräämistä asioista.

Lisäksi:

- Esitettiin kunnossapidon periaateohjelmassa oleva yhtiön korjaushistoria. Korjaushistoriaan on merkitty kaikki yhtiössä suoritettut merkittävimmät korjaukset.
- 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 liittämisestä aina isännöitsijätodistuksen liitteeksi.
- Päätettiin ryhtyä kattopinnoitushankkeeseen. Rahoitus hoidetaan yhtiön kassavaroin enintään 25 000,00 eurolla.
- Päätettiin yksimielisesti siirtää lainanlyhennysrahastoon enintään tilikauden aikana suoritettujen kertasuoritusten, lainanlyhennysten ja osakassuoritusten määrä.

Ylimääräinen yhtiökokous pidettiin 26.11.2020. Edustettuna oli 1 254 osaketta yhtiön 6 542 osakkeesta.

- Päätettiin huoneiston F 62, osakkeet 5098-5175, ottamisesta taloyhtiön hallintaan kolmeksi vuodeksi häiritsevän ja järjestyksensä vastaisen elämän vuoksi, koska oikaisua ei ole tapahtunut hallituksen 9.3.2020 antamasta varoituksesta huolimatta. Hallitus valtuutettiin lisäksi tarvittaessa lopettaa hallintaan otto.

Hallitus

1.1. – 30.9.2020

Risto Sajaniemi puh.joht.
Jorma Tarvo
Arto Pohjasmäki
Eira Åberg
Jenna Eskola
Tuomas Turku
Veikko Salmensuu

10.6.2020 lähtien:

Risto Sajaniemi puh.joht.
Arto Pohjasmäki
Tuomas Turku
Veikko Salmensuu
Niklas Johansson

Hallitus on toimintavuoden aikana kokoontunut 2 kertaa.

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-Kuhanen, AIT 10.8.2020 asti ja siitä eteenpäin Jyrki Haajanen, IAT.

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

Siivouksen on hoitanut Daxxon Yhtiöt Oy.

Kiinteistön huollosta on vastannut Olarin Huolto Oy.

Kunnossapidon tilaajapalveluja on hankittu Matinkylän Huolto Oy:n Rakennuttamisyksiköltä.

Talous ja lainat

Vastikkeet

	1.1. – 30.9.2020	1.10. - 31.12.2020
hoitovastike	4,30 euroa/m ² /kk	4,30 euroa/m ² /kk
rahoitusvastike 1	0,77 euroa/m ² /kk	0,87 euroa/m ² /kk
vesimaksu	sisältyy hoitovastikkeeseen	

Käyttökorvaukset

saunamaksu	15,00 euroa/kk	15,00 euroa/kk
autopaikkamaksu	20,00 euroa/kk	20,00 euroa/kk
hybridiautopaikkamaksu	40,00 euroa/kk+sähkö	40,00 euroa/kk+sähkö
kylmäkellari		5,00 euroa/kk
lämmin kellari		2,00 euroa/kk

Talousarvion toteutuminen

Tilikauden kirjanpidollinen tulos oli yhteensä 7 081,06 €. Hoitovastikkeen ylijäämä oli 20 103,19 €. Siirtyvää hoitojäämää edellisiltä tilikausilta on 122 502,24 €, joten tulevalle tilikaudelle siirtyy hoitojäämää 142 605,43 €.

Yhtiö ei saanut vakuutuskorvauksia.

Yhtiö ei saanut avustuksia.

Talousarviovertailu

Talousarviovertailu on toimintakertomuksen liitteenä.

Lainat

Sauna, hissit, lukitus, talouskellarit ja sisäänkäynnit, Nordea Bank Ab, Suomen sivuliike, rahoitusvastike 1

- laina-aika päättyy 29.3.2027
- korko 12 kk euribor + 0,80 % marginaali
- koron tarkistus 29.3.

- lainaosuuden maksuajankohdat kesäkuu ja joulukuu
- lainapääoma tilinpäätöksessä 176 433,59 €
- velallisia neliöitä 3 162
- 31.12. lainaosuus 54,552938 €/m²
- korko 31.12. 0,8 %
- vuoden 2021 lyhennykset 27 143,64 €
- rahoitusvastikkeet on tuloutettu tilikaudella 2020
- kesäkuun lainaosuussuorituksista on rahastoitu 77 % tilikaudella 2020

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 lainaosuusmaksuissa tulevat osakkaan maksettaviksi.

Mikäli osakas haluaa lyhentää lainaosuuttaan, tulee ilmoitus tehdä taloyhtiön kirjanpitoon hyvissä ajoin, kuitenkin viimeistään maksukuukauden 5. päivään mennessä. Lainaosuuden maksuajankohdat on ilmoitettu lainakohtaisesti.

Rasitteet ja kiinnitykset

Yhtiöllä on panttikirjoja yht. 845 000 €, joista lainojen vakuutena on 845 000 €, tarkempi erittely taseen liitetiedoissa.

Olenneiset tapahtumat tilikaudella ja sen jälkeen

Tilikauden suurin hanke on ollut savunpoistoikkunatyö.

Palveluja ei ole ostettu hallituksen jäsenen tai isännöitsijän lähipiiriltä

Arvio tulevasta kehityksestä

Yhtiössä on käytössä yhtiökokouksen hyväksymä kunnossapidon periaateohjelma, jonka avulla on luotu kehykset suunnitelluille/arvioituille korjaushankkeille kymmeneksi vuodeksi eteenpäin. Ohjelma käsitellään ja vahvistetaan vuosittain yhtiökokouksessa ja liitetään aina isännöitsijätodistuksen liitteeksi.

Em. toimenpiteiden lisäksi kiinteistössä varaudutaan tekemään kiinteistön arvoa ja kuntoa ylläpitäviä huoltokorjauksia

Kulutustiedot

Lämpöenergian vuosikulutus

	2016	2017	2018	2019	2020
Lämpö MWh	761,8	783,9	760,2	782,7	708,9
Normeerattu lämpö MWh	748,2	805,9	772,7	822,1	815,2
Lämpöindeksi kWh/Rm ²	39,48	42,53	40,78	43,38	43,02
Muutos %	1,2 %	7,7 %	-4,1 %	6,4 %	-0,8 %

Veden vuosikulutus

	2016	2017	2018	2019	2020
Vedenkulutus m³	6 270,7	6 070,7	5 484,7	5 674,1	5 836,1
Vedenkulutus l/as/vrk	129	125	113	117	120
Muutos %	-2,3 %	-3,2 %	-9,7 %	3,5 %	2,9 %

Sähköenergian vuosikulutus

	2016	2017	2018	2019	2020
Sähkönkulutus kWh	52738	56395	46575	40855	31428
Sähkönkulutus kWh/Rm³	2,78	2,98	2,46	2,16	1,66
Muutos %	21,4 %	6,9 %	-17,4 %	-12,3 %	-23,1 %

Energiatodistus

Yhtiölle on laadittu uuden energiatodistuksen 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 ollut kiinteistön täysarvovakuutus LähiTapiolassa.

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.- 31.12.2020

Huoneiston nro	merkintä pv.
C 28	25.02.2020
C 38	11.12.2020
C 40	27.08.2020
E 53	12.02.2020
E 57	10.02.2020
F 63	05.05.2020

Osakerekisterin mukaiset merkitsemättömät osakkeet 31.12.2020

Ei merkitsemättömiä osakkeita.

Hallitukselle ilmoitetut osakkeenomistajien tekemät / teettämät huoneistoremontit 1.1.-31.12.2020

A 7	kylpyhuoneremontti
C 40	keittiö- ja lattiaremontti
F 63	keittiöremontti

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
Suomen Ilmanvaihto ja Savunpoisto Oy	Porrashuoneiden savunpoistoikkunoiden asennus

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.

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 7081,06 € kirjataan voitto- ja tappioutilille ja että osinkoa ei jaeta.

Espoossa, 11. päivänä helmikuuta

ASUNTO OY ILMALAX

HALLITUS

Tuloslaskelma

1/2020-12/2020 1/2019- 12/2019

Kiinteistön tuotot

Vastikkeet		
Hoitovastikkeet	254 904,00	254 904,00
Vastikkeet yhteensä	254 904,00	254 904,00
Vuokrat	14 651,00	12 698,33
Käyttökorvaukset	1 230,00	1 347,50
Muut kiinteistön tuotot	360,00	700,00
Kiinteistön tuotot yhteensä	271 145,00	269 649,83
Luottotappiot ja muut oikaisuerät	-0,40	0,05

Kiinteistön hoitokulut

Henkilöstökulut	-1 300,97	-1 357,04
Hallinto	-21 961,49	-19 544,02
Käyttö- ja huolto	-14 428,98	-9 607,43
Ulkoalueiden hoito	-3 600,11	-3 847,66
Siivous	-14 608,75	-17 249,91
Lämmitys	-59 116,57	-61 576,06
Vesi- ja jätevesi	-22 092,82	-20 871,68
Sähkö ja kaasu	-6 549,30	-7 013,55
Jätehuolto	-6 051,12	-5 004,76
Vahinkovakuutukset	-8 322,79	-4 257,57
Kiinteistövero	-29 804,34	-29 911,48
Korjaukset	-63 154,71	-59 849,51
./ Saadut korvaukset ja avustukset	396,80	396,80
./ Aktivoinnit taseeseen	20 002,69	12 905,80
Muut hoitokulut	-1 681,73	-474,81
Kiinteistön hoitokulut yhteensä	-232 274,19	-227 262,88
HOITOKATE	38 870,41	42 387,00

Poistot ja arvonalentumiset

Rakennuksista ja rakennelmista	-50 574,15	-65 673,66
Koneista ja kalustosta	-12 787,98	-17 050,65
Muista pitkävaikutteisista menoista		
Muista aineellisista hyödykkeistä	-2 147,50	-2 147,50
Muista pitkävaikutteisista menoista	-2 147,50	-2 147,50
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-65 509,63	-84 871,81

Rahoitustuotot ja -kulut

Rahoitustuotot		
Osinkotuotot	1 530,00	265,20
Korkotuotot	61,29	0,06
Muut rahoitustuotot		
Pääomavastikkeet	31 158,78	18 202,03
Lainaosuussuoritukset	12 735,61	107 338,42
./ Rahastoidut osuudet	-9 806,42	-80 503,82
Muut rahoitustuotot yhteensä	34 087,97	45 036,63
Rahoitustuotot yhteensä	35 679,26	45 301,89
Korkokulut	-1 954,38	-2 228,13

Muut rahoituskulut	-4,60	-302,
Muut rahoituskulut yhteensä	-1 958,98	-2 530,
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	33 720,28	42 771,
VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	7 081,06	286,
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	7 081,06	286,



7. Kunnossapidon periaateohjelma vuodelle 2021 (LTS)

Toimenpide	Kustannus-arvio	Selvitys
Vesikatteiden pinnoitus	26.500	Hallitus esittää, että vesikattojen bitumikermit pinnoitetaan.
Paikoitusalueen kunnostus	30.000	Asfaltointien uusiminen (noin 1.250 m ²) sekä kaiteiden ja opasteiden asennus.
Biojätteen keräyksen muutos	1.000	Hallitus ehdottaa, että biojätteen keräys (kompostointi) muutetaan kunnalliseen keräysjärjestelmään keväällä 2021. Kunnostetaan vanha keräyspaikka.
Ikkunoiden korvausilmaventtiilien suodattimien vaihto	6.000	Ikkunoiden korvausilmaventtiilien suodattimien vaihto kuuluu taloyhtiön vastuulle. Vaihdetään suodattimet.
F62 huoneiston kunnostus	10.000	F62 huoneisto on otettu taloyhtiön hallintaan 3 vuodeksi. Kunnostetaan huoneiston vuokrauskelpoiseksi.
Kannustetaan osakkaita kylpyhuoneiden omatoimiseen kunnostukseen	6.200	<i>Taloyhtiön hallitus esittää, että osakkaalle korvataan kylpyhuoneen seinäkaivon uusimisesta 2.500 € ja lattian vedeneristyksestä 1.000 € silloin, kun osakas teettää kylpyhuoneremontin.</i>
Vesikatteiden kuntotarkastus	-	Joka vuosi: LA Kattohuolto Oy.
yhteensä/vähintään	79.700	euroa

8. Kunnossapidon periaateohjelma vuosille 2022 – 2025 (KPTS)

Toimenpide	Kustannus-arvio	Selvitys
Patteriventtiilien uusimisen suunnittelu	4.000	1995 uusittujen patteriventtiilien käyttöikä on noin 20 vuotta. Varaudutaan patteriventtiilien uusimiseen. Patteriventtiilien uusiminen vaatii suunnitelmat.
Patteriventtiilien uusiminen	40.000	1995 uusittujen patteriventtiilien käyttöikä on noin 20 vuotta. Varaudutaan patteriventtiilien uusimiseen.
Vesi-, viemäri- ja lämmitysjärjestelmien kuntotutkimus	5.000	Putkistojen kuntotutkimus (2017) suosittaa uutta kuntotutkimusta viimeistään 2022.
Energiatodistuksen uusiminen	1.000	Laaditaan uusi 10-vuoden energiatodistus viimeistään 2025.
Lämmönvaihtimen uusiminen	35.000	2005 uusitun lämmönvaihtimen käyttöikä on noin 20 vuotta. Varaudutaan vaihtimen uusimiseen.
Jäte- ja sadeveden piha- ja pohjaviemärien painehuuhtelu	2.000	Pihaviemärit keräävät hiekkaa ja pohja- sekä vaakaviemärit jätekertymää. Viemärit kannattaa painehuuhtella noin 5 vuoden välein. Tehty viimeksi 2017. Seuraavan kerran esim. 2025.
Vesi- ja viemärijohtojen uusimisen/kunnostamisen hankesuunnittelu	-	Edellisen LVV-kuntotutkimuksen (2017) mukaan yhtiön lämminvesijohdoilla on kestoikä arviolta 2022 saakka. Varaudutaan vesijohtojen uusimiseen ja viemäreiden kunnostamiseen aloittamalla hankesuunnittelu.
Julkisivujen elastisten saumojen uusiminen	10.000	Julkisivujen elastisten saumojen kestoikä on noin 20 vuotta. Saumat on uusittu 2001. Varaudutaan saumausten uusimiseen.
yhteensä/vähintään	97.000	euroa



9. Kunnossapidon periaateohjelma vuosille 2026 – 2030 (PTS)

Toimenpide	Kustannus-arvio	Selvitys
Parvekelasien huoltaminen	10.000	Parvekelasien kunnossapito kuuluu taloyhtiölle. Huollettu viimeksi 2020. Varaudutaan parvekelasien huoltoon esim. 2035.
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. Tehty edellisen kerran 2016. Tehdään esim. 2030.
Vesi- ja viemärijohtojen uusimisen/kunnostamisen toteutussuunnittelu	-	Edellisen LVV-kuntotutkimuksen (2017) mukaan yhtiön lämminvesijohdoilla on kestoikää arviolta 2022 saakka.
yhteensä/vähintään	15.000	euroa