

Toimintakertomus

Tilikausi 1.1. – 31.12.2021

Yhtiön tiedot

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	118 31.12.2021

Hallinto

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 30.3.2021. Edustettuna oli 1 416 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 yksimielisesti siirtää lainanlyhennysrahastoon enintään tilikauden aikana suoritettujen kertasuoritusten, lainanlyhennysten ja osakassuoritusten määrä.

Hallitus

1.1. – 30.3.2021
Risto Sajaniemi, puh.joht.
Arto Pohjasmäki
Tuomas Turku
Veikko Salmensuu
Niklas Johansson

30.3.2021 lähtien:
Risto Sajaniemi, puh.joht.
Tuomas Turku
Veikko Salmensuu
Niklas Johansson
Mikko Laukkanen
Aleksanteri Gyllenbögel

Hallitus on toimintavuoden aikana kokoontunut 4 kertaa.

Tilintarkastajat

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

Isännöinti, kiinteistön huolto ja silvous

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

Yhtiön nimettynä isännöitsijänä on toiminut Jyrki Haajanen.

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.

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.

Talous ja lainat

Vastikkeet		
	1.1. – 31.5.2021	1.6. - 31.12.2021
hoitovastike	4,30 euroa/m ² /kk	4,30 euroa/m ² /kk
rahoitusvastike 1	0,87 euroa/m ² /kk	0,72 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	5,00 euroa/kk
lämmiin kellari	2,00 euroa/kk	2,00 euroa/kk

Selvitys eroista talousarvioon

Tilikauden kirjanpidollinen tulos oli yhteensä 4,41 €. Hoitovastikkeen alijäämä oli 22 773,13 €. Siirtyvää hoitojäämää edellisiltä tilikausilta on 142 605,43 €, joten tulevalle tilikaudelle siirtyy hoitojäämää 119 832,30 €.

Yhtiö on saanut vakuutuskorvauksia 2 459,07 euroa.

Yhtiö ei saanut avustuksia.

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 143 954,79 €
- velallisia neliöitä 3 049
- 31.12. lainaosuus 45,581686 €/m²
- korko 31.12. 0,80 %
- vuoden 2022 lyhennykset 26 173,60 €
- rahoitusvastikkeet on tuloutettu tilikaudella 2021
- lainaosuussuoritukset on rahastoitu 100 % tilikaudella 2021

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.

As Oy Ilmalaxilla on pysyvä vastiketon rasiteoikeus pysäköintiin Kuutamokatu 1 pysäköintialueella. Tontti omistaa Olarin Huolto Oy. Rasitesopimus on tehty 6.11.2006.

As Oy Ilmalaxilla on lakimääräinen rasiteoikeus käyttää As Oy Kirstilaxin väestösuojaa (117,6 m²), sisäänkäynti C- ja D-portaista.

As Oy Ilmalaxilla on pysyvä vastikkeeton rasiteoikeus kauttakulkuun As Oy Kirstilaxin tontin länsipäädyn läpi.

As Oy Helkalaxilla on pysyvä vastikkeeton rasiteoikeus kauttakulkuun As Oy Ilmalaxin tontin pohjoispäädyn läpi.

SAHKOPAIKAT
VIERASPAIKAT

Olenneiset tapahtumat tilikaudella

Tilikauden suurin hanke on ollut paikoitusalueen kunnostustyö.
Palveluja ei ole ostettu hallituksen jäsenen tai isännöitsijän lähipiiriltä

Arvio tulevasta kehityksestä

Yhtiössä on käytössä yhtiökokouksen hyväksymä kunnossapidon periaateohjelma, jonka avulla on luotu kehikset suunnitelluille/arvioiduille 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**305 ASUNTO OY ILMALAX****Lämpöenergian vuosikulutus**

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Lämpö MWh	681,1	761,8	783,9	700,2	782,7	709,2	869,0	0,0
Normeerattu lämpö MWh	738,0	748,2	805,9	772,7	822,1	815,0	847,7	0,0
Lämpöindeksi kWh/Rm²	39,03	39,48	42,53	40,78	43,38	43,04	44,73	0,00
Muutos %	-3,7 %	1,2 %	7,7 %	-4,1 %	6,4 %	-0,8 %	3,9 %	

Veden vuosikulutus

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Vedenkulutus m³	6 417,3	6 270,7	6 070,7	5 484,7	5 674,1	5 834,5	5 483,4	0,0
Vedenkulutus l/as/vrk	132	129	125	113	117	120	113	0
Muutos %	3,8 %	-2,3 %	-3,2 %	-9,7 %	3,5 %	2,8 %	-6,0 %	

Sähköenergian vuosikulutus

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Sähkönkulutus kWh	43439	52738	56395	46575	40855	31448	34008	0
Sähkönkulutus kWh/Rm²	2,29	2,78	2,98	2,46	2,16	1,68	1,83	0,00
Muutos %	3,2 %	21,4 %	6,9 %	-17,4 %	-12,3 %	-23,0 %	10,2 %	

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 ollut kiinteistön täysarvovakuutus LähiTapiolassa.

Osakesiirrot**Osakerekisteröinneissä tapahtuneet muutokset 1.1.- 31.12.2021**

Huoneiston nro	merkintä pv.
B 16	17.12.2021
C 33	04.03.2021
C 34	27.07.2021
F 61	01.07.2021

F 66	05.02.2021
F 67	20.09.2021
G 76	17.05.2021

Osakerekisterin mukaiset merkitsemättömät osakkeet 31.12.2021
Ei merkitsemättömiä osakkeita.

Hallitukselle ilmoitetut osakkeenomistajien tekemät huoneistoremontit 1.1.-31.12.2021

A 7	keittiöremontti
B 18	lattiaremontti
C 33	keittiö- ja lattiaremontti, välitiet, sähkö
D 49	kylpyhuoneremontti
F 61	keittiö- ja lattiaremontti
F 66	keittiöremontti, parvekkeen pistorasia
F 67	valokatkaisijat ja listat
G 72	välitiet ja liittyvät sähkötyöt
G 76	kylpyhuone-, keittiö-, lattia- ja sähköremontti

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
Suomen Pikipojat Oy
Iskuasfaltti Oy

Urakka
Vesikatteiden pinnoitus
Parkkipaikan asfaltointi

Hallituksen ehdotus tuloksen käytöstä

Hallitus ehdottaa, että tilikauden voitto 4,41 € kirjataan voitto- ja tappioliille ja että osinkoa ei jaeta.

Espoossa, 31 päivänä maaliskuuta

ASUNTO OY ILMALAX

HALLITUS

Tilinpäätös

Tuloslaskelma

1/2021- 12/2021 1/2020- 12/2020

Kiinteistön tuotot

Vastikkeet		
Hoitovastikkeet	254 904,00	254 904,00
Vastikkeet yhteensä	254 904,00	254 904,00
Vuokrat	14 511,29	14 851,00
Käyttökorvaukset	1 575,00	1 230,00
Muut kiinteistön tuotot	70,00	360,00
Kiinteistön tuotot yhteensä	271 060,29	271 145,00
Luottotappiot ja muut oikaisuerät	0,00	-0,40

Kiinteistön hoitokulut

Henkilöstökulut	-1 109,80	-1 300,97
Hallinto	-18 220,21	-21 961,49
Käyttö- ja huolto	-11 575,08	-14 428,98
Ulkoalueiden hoito	-5 029,39	-3 600,11
Siivous	-17 566,01	-14 608,75
Lämmitys	-69 831,91	-59 116,57
Vesi- ja jätevesi	-22 343,91	-22 092,82
Sähkö ja kaasu	-6 990,35	-6 549,30
Jätehuolto	-5 649,00	-6 051,12
Vahinkovakuutukset	-8 463,05	-8 322,79
Kiinteistövero	-30 783,76	-29 804,34
Korjaukset	-97 488,29	-63 154,71
./ Saadut korvaukset ja avustukset	2 459,07	396,80
./ Aktivoinnit taseeseen	24 036,35	20 002,69
Muut hoitokulut	-2 416,88	-1 681,73
Kiinteistön hoitokulut yhteensä	-270 972,22	-232 274,19
HOITOKATE	88,07	38 870,41

Poistot ja arvonalentumiset

Rakennuksista ja rakennelmista	-27 478,41	-50 574,15
Koneista ja kalustosta	0,00	-12 787,98
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	-29 625,91	-65 509,63

Rahoitustuotot ja -kulut

Rahoitustuotot		
Osinkotuotot	1 530,00	1 530,00
Korkotuotot	0,00	61,29
Muut rahoitustuotot		

Pääomavastikkeet	29 691,18	31 158,78
Lainaosuussuoritukset	5 150,73	12 735,61
./.. Rahastoidut osuudet	-5 150,73	-9 806,42
Muut rahoitustuotot yhteensä	29 691,18	34 087,97
Rahoitustuotot yhteensä	31 221,18	35 679,26
Korkokulut	-1 674,33	-1 954,38
Muut rahoituskulut	-4,60	-4,60
Muut rahoituskulut yhteensä	-1 678,93	-1 958,98
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	29 542,25	33 720,28
VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA	4,41	7 081,06
VEROJA	4,41	7 081,06
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)		

Tase

31.12.2021

31.12.2020

Vastaavaa

PYSYVÄT VASTAAVAT

Aineelliset hyödykkeet

Maa- ja vesialueet	149 980,03	149 980,03
Rakennukset ja rakennelmat	1 476 932,38	1 504 410,79
Koneet ja kalusto	38 363,95	38 363,95
Muut aineelliset hyödykkeet	39 068,89	17 180,04
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	1 704 345,25	1 709 934,81

Sijoitukset

Muut osakkeet ja osuudet	171,55	171,55
Sijoitukset yhteensä	171,55	171,55

Pysyvät vastaavat yhteensä

1 704 516,80 1 710 106,36

VAIHTUVAT VASTAAVAT

Saamiset

Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset kiinteistön tuotoista	5 816,15	2 214,85
Muut saamiset	2 513,68	2 513,68
Siirtosaamiset	5 844,89	0,00
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	14 174,72	4 728,53
Saamiset yhteensä	14 174,72	4 728,53

Rahat ja pankkisaamiset

138 064,87 168 452,20

Vaihtuvat vastaavat yhteensä

152 239,59 173 180,73

Vastaavaa yhteensä

1 856 756,39 1 883 287,09

Tase

31.12.2021

31.12.2020

Vastattavaa

OMA PÄÄOMA

Osakepääoma	1 100 285,41	1 100 285,41
Rakennusrahasto	266 505,54	266 505,54
Muut rahastot		
Lainanlyhennysrahasto	317 721,31	312 570,58
Muut rahastot yhteensä	317 721,31	312 570,58
Edellisten tilikausien voitto/tappio	853,87	-6 227,19
Tilikauden voitto/tappio	4,41	7 081,06
Oma pääoma yhteensä	1 685 370,54	1 680 215,40

VIERAS PÄÄOMA

Pitkäaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	117 781,19	149 289,95
Pitkäaikaiset velat yhteensä	117 781,19	149 289,95
Lyhytaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	26 173,60	27 143,64
Saadut ennakot	5 063,28	5 248,74
Ostovelat	21 482,00	18 062,66
Muut velat	518,25	0,00
Siirtovelat	367,53	3 326,70
Lyhytaikaiset velat yhteensä	53 604,66	53 781,74
Vieras pääoma yhteensä	171 385,85	203 071,69
Vastattavaa yhteensä	1 856 756,39	1 883 287,09



7. Kunnossapidon periaateohjelma vuodelle 2022 (LTS)

Toimenpide	Kustannus-arvio	Selvitys
Vesi-, viemäri- ja lämmitysjärjestelmien kuntotutkimus	5.000	Putkistojen kuntotutkimus (2017) suosittaa uutta kuntotutkimusta viimeistään 2022. Tutkimus on jo tehty.
Pihaviemäreissä havaittujen juurien poisto	2.000	Putkistojen 2022 kuntotutkimuksen havainto ja suositus.
Väestönsuojan kunnostus	5.000	Kunnostustarve, lattiarajojen tiivistys.
Putkistosaneeraushankkeen suunnittelu (aloitus)	10.000	Hallituksen esitys.
Kannustetaan osakkaita kylpyhuoneiden omatoimiseen kunnostukseen	6.200	Taloyhtiön hallitus esittää, että osakkaalle korvataan kylpyhuoneen seinäkaivon uusimisesta lattiakaivoksi 2.500 € ja lattian vedeneristyksestä 1.000 € silloin, kun osakas teettää kylpyhuoneremontin.
Vesikatteiden kuntotarkastus	-	Joka vuosi: LA Kattohuolto Oy.
yhteensä/vähintään	28.200	euroa

PROSEKTI JOHTAJA
KIRSTILAX

PTAATTS /



8. Kunnossapidon periaateohjelma vuosille 2023 – 2026 (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.
Energiatodistusten uusiminen, 5 kpl	2.000	Nykyisten energiatodistusten voimassaolo päättyy 9.11.2025. Laaditaan uudet energiatodistukset.
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 painehuuhdella noin 5 vuoden välein. Tehty viimeksi 2017. Seuraavan kerran esim. 2025.
Vesi- ja viemärijärjestelmien uusi kuntotutkimus (tarvittaessa)	4.000	Putkistojen 2022 kuntotutkimus suositaa tarvittaessa uutta vesi- ja viemärijohtojen kuntotutkimusta viimeistään 2027.
Viemärijohtojen uusimisen/kunnostamisen suunnittelu (jatkuu)	20.000	Putkistojen 2022 kuntotutkimuksen mukaan yhtiön viemärijohtojen on noin 3-4 vuotta kestoikää jäljellä. Varaudutaan viemäreiden kunnostamiseen tai uusimiseen.
Viemärijohtojen uusiminen tai kunnostus (sukitus)	-	Suunnitelmien mukaan. Kustannusarvio selvitetään suunnittelun yhteydessä.
Ilmanvaihtojärjestelmien puhdistus ja säätö	5.000	Suosittelimme ilmanvaihtojärjestelmien puhdistusta ja säätöä noin 10 vuoden välein. Tehty edellisen kerran 2016. Tehdään esim. 2026.
Ikkunoiden korvausilmaventtiilien suodattimien vaihto	-	Ikkunoiden korvausilmaventtiilien suodattimien vaihto kuuluu taloyhtiön vastuulle. Tehty viimeksi 2021.
Julkisivujen elastisten saumojen uusiminen	10.000	Julkisivujen elastisten saumojen kestoikä on noin 20 vuotta. Saumat on uusittu 2001. Varaudutaan saumausten uusimiseen.
yhteensä/vähintään	122.000	euroa



9. Kunnossapidon periaateohjelma vuosille 2027 – 2031 (PTS)

Toimenpide	Kustannus-arvio	Selvitys
Lämmitysjärjestelmien kuntotutkimus	2.000	Putkistojen 2022 kuntotutkimus suosittaa lämmitysjärjestelmien uutta kuntotutkimusta 2027.
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 puhdistusluukujen kohdalla. Vaakakanavat on puhdistettava koneen kammion kautta. Suositellaan uusien kattoluukkujen tekemistä puhdistusluukkujen kohdalle katon uusimisen yhteydessä.
Ilmanvaihtojärjestelmien puhdistus ja säätö	5.000	Suosittellemme ilmanvaihtojärjestelmien puhdistusta ja säätöä noin 10 vuoden välein.
yhteensä/vähintään	17.000	euroa