

Toimintakertomus

Yhtiön tiedot

Tontti:	oma	4283 m2
Kiinteistötunnus:	049-22-71-4	
Rakennukset:	lukumäärä	4
rakennustyyppi	kerrostalo	
	tilavuus	18.950 m3
	asutuspinta-ala	4.622 m2
	valmistumisvuosi	1974
	huoneistot	76 asuntoa
	toimistotilat	3
	asukasmäärä	101 (31.12.2024)

Taloyhtiöllä on 62 sähköistettyä autopaikkaa Kuutamokatu 1 paikoitusalueella. Niistä kahdeksan on hybridilatauspaikkaa ja neljä vieraspaikkaa.

Hallinto

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 7.5.2024. Edustettuna oli 2 912 osaketta yhtiön 6 542 osakkeesta. Kokouksessa päätettiin yhtiöjärjestyksen varsinaiselle yhtiökokoukselle määräämistä asioista. Lisäksi:

- Esitettiin AOYL 6 luvun 3 § 2 ja 3 mukainen selvitys suoritetuista huomattavista kunnossapito- ja muutostöistä tekoajankohtineen sekä selvitys mahdollisesta korjaustarpeesta yhtiökokousta seuraavan viiden (5) vuoden aikana, joka vaikuttaa olennaisesti osakehuoneiston käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin osakehuoneiston käytöstä aiheutuviin kustannuksiin. Päätettiin hyväksyä yhtiössä käytössä oleva kunnossapidon periaateohjelma ja liittää se isännöitsijäntodistuksen liitteeksi.
- Päätettiin yksimielisesti siirtää lainanlyhennysrahastoon enintään tilikauden aikana suoritettujen kertasuoritusten, lainanlyhennysten ja osakassuoritusten määrä.

Ylimääräinen yhtiökokous pidettiin 10.10.2024. Edustettuna oli 4 114 osaketta yhtiön 6 542 osakkeesta.

- Päätettiin yksimielisesti toteuttaa linjasaneerausurakka Remonttipartio Oy:n kanssa 17.9.2024 asukasinfossa esitettyjen suunnitelmien mukaisesti. Aurinkoenergian paneelit kilpailutetaan urakan aikana ja asennus toteutetaan urakan yhteydessä.

- Annettiin hallitukselle valtuudet teettää urakka esityksen mukaan sekä valtuudet nostaa lainaa 4.500.000 euroa, laina-aika 30 vuotta.

Hallitus

1.1. – 7.5.2024

Risto Sajaniemi, puh.joht.
Veikko Salmensuu
Niklas Johansson
Mikko Laukkanen
Aleksanteri Gyllenbögel
Raili Pohjasmäki
Maiju Korpinen
Matti Lyytikäinen

7.5.2024 lähtien:

Risto Sajaniemi, puh.joht.
Veikko Salmensuu
Niklas Johansson
Mikko Laukkanen
Aleksanteri Gyllenbögel
Raili Pohjasmäki
Matti Lyytikäinen

Hallitus on toimintavuoden aikana kokoontunut 5 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 Timo Lehtonen.

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 Tapiolan Lämmön Rakennuttamisyksiköltä.

Energiatodistus

Yhtiölle on laadittu energiatodistuksen mukainen 10-vuoden laskennallinen energiatodistus vuonna 2015. Energiatodistus uusitaan seuraavan kerran vuonna 2025 tai sen jälkeen, kun yhtiössä on tehty suurehko korjaushanke (esim. julkisivuremontti tai vastaava). Yhtiön energiatehokkuus on F-luokka.

Vakuutukset

Yhtiöllä on laaja kiinteistön täysarvovakuutus Keskinäinen Vakuutusyhtiö Fenniassa.

Hallitus suosittelee asukkaille laajennetun kotivakuutuksen ottamista, koska yhtiön vakuutus ei korvaa osakkaiden tai vuokralaisten irtaimistoa eikä myöskään asumiskustannuksia vahingon sattuessa. Lisäksi yhtiöllä on Howdenin lisäturvavakuutukset Asumis-, Vastuu-, Oikeusturva- ja VahinkoPLUS vakuutukset.

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. – 30.6.2024	1.7. - 31.12.2024
hoitovastike	4,30 euroa/m ² /kk	4,30 euroa/m ² /kk
hoitovastike, lh	4,30 euroa/m ² /kk	4,30 euroa/m ² /kk
rahoitusvastike 1	0,74 euroa/m ² /kk	0,82 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 15 snt/kwH
kylmäkellari	5,00 euroa/kk	5,00 euroa/kk
lämmin kellari	2,00 euroa/kk	2,00 euroa/kk

Talousarviovertailu

	Budjetti	1/2024- 12/2024	% ero	1/2023- 12/2023
HOITOTULOT				
Hoitovastikkeet	254 904,00	254 904,00	0,00	254 904,00
Vuokrat	17 035,00	17 552,00	3,03	17 035,00
Käyttökorvaukset	1 215,00	1 245,00	2,47	1 215,00
Muut tulot	0,00	1 394,50	100,00	341,14
Rahoitustulot (hoito)	0,00	1 020,00	100,00	0,00
Lainojen nostot	150 000,00	336 000,00	124,00	0,00
Luottotappiot ja oikaisuerät	0,00	0,00	100,00	0,92
HOITOTUOTOT yhteensä	423 154,00	612 115,50	44,66	273 496,06
HOITOMENOT				
Henkilöstömenot	-5 000,00	-4 446,90	-11,06	-3 200,00
Hallinto	-26 289,00	-30 777,40	17,07	-24 857,09
Käyttö ja huolto	-20 174,00	-18 812,70	-6,75	-20 738,94
Ulkoalueiden hoito	-5 000,00	-1 481,67	-70,37	-3 513,77
Siivous	-16 983,00	-14 844,46	-12,59	-20 779,00
Lämmitys	-80 000,00	-74 518,99	-6,85	-77 134,60
Vesi ja jätevesi	-27 000,00	-27 277,81	1,03	-24 092,22
Sähkö ja kaasut	-10 000,00	-9 931,66	-0,68	-7 264,30
Jätehuolto	-6 875,00	-7 004,86	1,89	-6 471,19
Vahinkovakuutukset	-9 678,00	-9 689,88	0,12	-8 822,41
Kiinteistövero	-32 900,00	-37 520,25	14,04	-32 240,10
Korjaukset	-183 255,00	-47 854,29	-73,89	-54 945,21
Muut hoitomenot	0,00	-400,00	100,00	-112,00
Aktivoitavat hankinnat taseeseen	0,00	-367 978,14	100,00	0,00
Hoitokorot ja -kulut	0,00	-5 239,85	100,00	-354,85
HOITOMENOT yhteensä	-423 154,00	-657 378,86	55,35	-284 525,68
Aikaisempi hoitoyli- /alijäämä	126 432,56	126 432,56	0,00	137 462,18
Rahoitusjäämä talousarviokaudelta	126 432,56	80 769,20	-35,80	126 432,56

Selvitys eroista talousarvioon

Talousarvio toteutui pääosin suunnitellun mukaisesti. Hallintokulut ylittyivät 4 488,40 euroa, johtuen lähinnä linjasaneerauksen hallinnollisista menoista kuten kokoukset, materiaalien skannaus- ja kopiointikulut sekä ylimääräisen yhtiökokouksen hallinnolliset kulut.

Korjauskuluissa näkyy linjasaneerauksen aktivoinnit eli 367 978,14 euroa, muiden korjausten kustannukset ovat olleet 47 854,29 euroa.

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 61 581,77 €
- velallisia neliöitä 2 879,00
- 31.12. lainaosuus 21,465655 €/m²
- korko 31.12. 4,484 %

- vuoden 2025 lyhennykset 24 632,72 €
- rahoitusvastikkeet on tuloutettu tilikaudella 2024
- lainaosuussuoritukset on rahastoitu 100 % tilikaudella 2024

Linjasaneeraus toteutussuunnittelu, Suomen Hypoteekkiyhdistys, UR 1

- laina-aika päättyy 15.6.2034
- korko 6 kk euribor +0,85 %
- lainapääoma tilinpäätöksessä 150 000 €
- korko 31.12. 4,526 %
- vuoden 2025 lyhennykset 8 333,33 €

Linjasaneeraus, Suomen Hypoteekkiyhdistys, UR 2

- laina-aika päättyy 15.12.2052
- korko 12 kk euribor +0,6 %
- lainapääoma tilinpäätöksessä 186 000 €
- korko 31.12. 3,348 %

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 maksukuukautta edeltävän kuukauden loppuun mennessä. Lainaosuuden maksuajankohdat on ilmoitettu lainakohtaisesti.

Rasitteet ja kiinnitykset

Yhtiöllä on panttikirjoja yht. 6 445 000 €, joista lainojen vakuutena on 6 445 000 €, tarkempi erittely taseen liitetiedoissa.

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

As Oy Ilmalaxilla on lakimääräinen rasiteoikeus käyttää As Oy Kirstilaxin väestösuoja (117,6 m²), + Helkalaxissa 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.

Olennaiset tapahtumat tilikaudella

Keväällä 2024 linjasaneerauksen urakoitsijaksi Sweco Varma-malliin valittiin Remonttipartio Oy. Syksyn ylimääräisessä yhtiökokouksessa hyväksyttiin linjasaneerauksen toteutussuunnitelmat. Urakasopimus allekirjoitettiin Remonttipartio Oy:n kanssa 13.11.2024 ja linjasaneeraus aloitettiin 1.12.2024. Kustannukset päätettiin kattaa pankkilainalla ja hallitus valtuutettiin nostamaan remonttilaina maksimissaan 4.5 milj. euroa.

Linjasaneerauksen asukas- ja osakas infot:

19.3.2024 infotilaisuudessa esitettiin osakkaille alustavat suunnitelmat linjasaneerauksesta
17.9.2024 infotilaisuudessa esitettiin osakkaille linjasaneerauksen suunnitelmat
22.10.2024 infotilaisuudessa urakoitsija esittäytyi sekä esitti urakoitsijan suunnitelmat linjasaneeraukseen.

Arvio tulevasta kehityksestä

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

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

Linjasaneeraus aloitettiin joulukuussa 2024 hanke viedään eteenpäin 2025 porraskäytävittäin tehtyjen suunnitelmien mukaisesti, urakan kulusta ja tiedottamisesta vastaa Remonttipartio Oy.

Kulutustiedot

Lämpöenergian vuosikulutus

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Lämpö MWh	783,9	760,2	782,7	709,2	869,0	818,0	747,6	754,4
Normeerattu lämpö MWh	805,9	772,7	822,1	815,6	847,7	843,3	751,6	777,6
Lämpöindeksi kWh/Rm²	42,53	40,78	43,38	43,04	44,73	44,50	39,66	41,03
Muutos %	7,7 %	-4,1 %	6,4 %	-0,8 %	3,9 %	-0,5 %	-10,9 %	3,5 %

Veden vuosikulutus

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Vedenkulutus m³	6 070,7	5 484,7	5 674,1	5 834,5	5 483,4	5 447,8	5 544,0	5 241,2
Vedenkulutus l/as/vrk	125	113	117	120	113	112	114	108
Muutos %	-3,2 %	-9,7 %	3,5 %	2,8 %	-6,0 %	-0,6 %	1,8 %	-5,5 %

Sähköenergian vuosikulutus

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Sähkönkulutus kWh	56395	46575	40855	31448	34668	33499	33515	32240
Sähkönkulutus kWh/Rm²	2,98	2,46	2,16	1,66	1,83	1,77	1,77	1,70
Muutos %	6,9 %	-17,4 %	-12,3 %	-23,0 %	10,2 %	-3,4 %	0,0 %	-3,8 %

Osakesiirrot

Maanmittauslaitos vastaa osakerekisteröinneistä. Osakerekisteröinneissä tapahtuneet muutokset 1.1 - 31.12.2024: 1 kpl

Huoneiston nro	merkintä pv.
D49	24.04.2024

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
Remonttipartio Oy	Linjasaneeraus

Hallituksen ehdotus tuloksen käytöstä

Hallitus ehdottaa, että tilikauden tulos 1020,00 € kirjataan voitto- ja tappiotilille ja että osinkoa ei jaeta.

Espoossa, 12. päivänä helmikuuta 2025

ASUNTO OY ILMALAX

HALLITUS

Tilinpäätös

Tuloslaskelma

1/2024- 12/2024 1/2023- 12/2023

Kiinteistön tuotot

Vastikkeet		
Hoitovastikkeet	254 904,00	254 904,00
Vastikkeet yhteensä	254 904,00	254 904,00
Vuokrat	17 552,00	17 035,00
Käyttökorvaukset	1 245,00	1 215,00
Muut kiinteistön tuotot	1 394,50	341,14
Kiinteistön tuotot yhteensä	275 095,50	273 495,14
Luottotappiot ja muut oikaisuerät	0,00	0,92

Kiinteistön hoitokulut

Henkilöstökulut	-4 446,90	-3 200,00
Hallinto	-30 777,40	-24 857,09
Käyttö- ja huolto	-18 812,70	-20 738,94
Ulkoalueiden hoito	-1 481,67	-3 513,77
Siivous	-14 844,46	-20 779,00
Lämmitys	-74 518,99	-77 134,60
Vesi- ja jätevesi	-27 277,81	-24 092,22
Sähkö ja kaasu	-9 931,66	-7 264,30
Jätehuolto	-7 004,86	-6 471,19
Vahinkovakuutukset	-9 689,88	-8 822,41
Kiinteistövero	-37 520,25	-32 240,10
Korjaukset	-47 854,29	-21 616,10
Erillinen urakka 1	-141 994,77	-33 329,11
Erillinen urakka 2	-225 983,37	0,00
./ Aktivoinnit taseeseen	367 978,14	0,00
Muut hoitokulut	0,00	-112,00
Kiinteistön hoitokulut yhteensä	-284 160,87	-284 170,83
HOITOKATE	-9 065,37	-10 674,77

Poistot ja arvonalentumiset

Koneista ja kalustosta	-4 467,27	-7 237,00
Muista pitkävaikutteisista menoista		
Muista aineellisista hyödykkeistä	-4 551,14	-4 551,14
Muista pitkävaikutteisista menoista	-4 551,14	-4 551,14
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-9 018,41	-11 788,14

Rahoitustuotot ja -kulut

Rahoitustuotot		
Osinkotuotot	1 020,00	0,00

Muut rahoitustuotot		
Pääomavastikkeet	27 073,98	26 268,50
Lainaosuussuoritukset	1 583,04	3 775,28
./. Rahastoidut osuudet	-1 583,04	-3 775,28
Muut rahoitustuotot yhteensä	27 073,98	26 268,50
Rahoitustuotot yhteensä	28 093,98	26 268,50
Korkokulut	-6 213,62	-3 800,50
Muut rahoituskulut	-2 776,58	-4,60
Muut rahoituskulut yhteensä	-8 990,20	-3 805,10
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	19 103,78	22 463,40
VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	1 020,00	0,49
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	1 020,00	0,49

Tase

31.12.2024

31.12.2023

V a s t a a v a a**PYSYVÄT VASTAAVAT****Aineelliset hyödykkeet**

Maa- ja vesialueet	149 980,03	149 980,03
Rakennukset ja rakennelmat	1 588 910,66	1 446 915,89
Koneet ja kalusto	18 318,69	22 785,96
Muut aineelliset hyödykkeet	25 415,47	29 966,61
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	225 983,37	0,00
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	2 008 608,22	1 649 648,49

Sijoitukset

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

Pysyvät vastaavat yhteensä

2 008 779,77	1 649 820,04
---------------------	---------------------

VAIHTUVAT VASTAAVAT**Saamiset****Lyhytaikaiset saamiset**

Saamiset kiinteistön tuotoista	1 531,98	375,94
Siirtosaamiset	16,67	69,30

Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	1 548,65	445,24
---------------------------------	----------	--------

Saamiset yhteensä	1 548,65	445,24
-------------------	----------	--------

Rahat ja pankkisaamiset

114 577,27	152 096,93
-------------------	-------------------

Vaihtuvat vastaavat yhteensä

116 125,92	152 542,17
-------------------	-------------------

V a s t a a v a a y h t e e n s ä

2 124 905,69	1 802 362,21
---------------------	---------------------

	31.12.2024	31.12.2023
Vastattavaa		
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	1 100 285,41	1 100 285,41
Rakennusrahasto	266 505,54	266 505,54
Muut rahastot		
Lainanlyhennysrahasto	323 079,63	321 496,59
Muut rahastot yhteensä	323 079,63	321 496,59
Edellisten tilikausien voitto/tappio	858,77	858,28
Tilikauden voitto/tappio	1 020,00	0,49
Oma pääoma yhteensä	1 691 749,35	1 689 146,31
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	364 615,72	63 008,91
Pitkäaikaiset velat yhteensä	364 615,72	63 008,91
Lyhytaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	32 966,05	25 203,58
Saadut ennakot	3 137,01	5 203,59
Ostovelat	20 200,01	16 147,00
Siirtovelat	12 237,55	3 652,82
Lyhytaikaiset velat yhteensä	68 540,62	50 206,99
Vieras pääoma yhteensä	433 156,34	113 215,90
Vastattavaa yhteensä	2 124 905,69	1 802 362,21