

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

nimi: Korterühistu Palman

registrikood: 80150759

tänava/talu nimi, Paldiski mnt 185

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 13518

telefon: +372 5019025

e-posti aadress: palmanku@hotmail.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Tulemiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Netovara muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 5 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	11
Lisa 6 Liikmetelt saadud tasud	12
Lisa 7 Muud tulud	12
Lisa 8 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	12
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 10 Tööjõukulud	13
Lisa 11 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	14
Vandeauditori aruanne	15

Tegevusaruanne

KÜ PALMAN JUHATUSE TEGEVUSARUANNE 2016

KÜ Palman, kuhu kuulub 40 korterit. asutati korteriomanike üldkoosoleku otsusega 17.mai 2001.

Ühistu on toiminud ilma suuremate tõrgeteta juba 16 aastat, meie korterelamu on oluliselt korrastatud, alates välistreppide ja trepikodade remondist kuni maja üldise renoveerimiseni, maja otsaseinad on soojustatud, katus on remonditud ja korralikult soojustatud, ventilatsioonikorstnad on remonditud ning lõõrid mitu korda puhastatud, küttesüsteem on täielikult renoveeritud.

Ühistu majandamine

Korteriühistut juhib ja esindab viieliikmeline juhatus: Jüri Ummer (esimees), Ain Reintam, Tiit Ressar, Heli Kilter ja Sven Petermann. Erinevalt paljude korteriühistute töö korraldusest puudub meil palgaline haldur, mistõttu ka kõik nõ jooksvad ja operatiivsed probleemid ning tööd on kuulunud samuti juhatuse esimehe tegevussfääri. Ühistu halduskulude kogusumma oli 2016.a 9425 eurot. Seejuures juhatuse esimehele maksti ühistu üldkoosoleku poolt määratud juhatuse liikme tasu 350 eurot kuus, koos maksudega kokku 7629 eurot, raamatupidamisteenuse maksumus oli kokku 2416 eurot.

Korteriühistus töötab töölepinguga majahoidja Anatoli Jefremenko. Majahoidjale ja tema asendajale puhkuse ajal maksti 2016.a. töö- ja puhkusetasu ning sotsiaalmakseid kokku 4580 eurot.

Kommunaalkulud – vesi, küte, elekter, prügiveo – kokku olid 35415 eurot. Kommunaalmaksete laekumine on korralik. Maja küttesüsteemi väljavahetamiseks võetud laen sai tasutud aprillis 2016, mis võimaldas, alates aasta keskelt, lõpetada korteriomanike sissemaksed laenu tagastamiseks. Ühistu rahaline olukord on normaalne ja stabiilne, pangakontol on kuude lõpupäevil raha suurusjärgus 15-18tuh eurot, sõltuvalt konkreetsetest kuludest ja maksete laekumistest.

2016.aasta raamatupidamisbilanss ning tulude-kulude aruanne on esitatud käesoleva teksti viimastel lehekülgedel.

Mis on majas jooksva aruandlusaasta jooksul tehtud:

- vormistatud iga-aastane maja kindlustusleping;
- Tallinna Kütte poolt on teostatud soojussõlme inspekteerimine;
- nädalal 26 tuli teade korterist 40 imepisikestest putukatest, kes hammustavad pererahvast, on ääretult agressiivsed, poevad riietesse jne. Putukad tulid kõõgi ventilatsioonišahist. Tuvastamisel Rentokilis selgus, et need on linnulestad. Lestade hävitamiseks oli vaja välja selgitada nende tekkekoht ja vastav ventilatsioonišah puhastada. Selletaoliste ilmingute vältimiseks võtsime vastu otsuse puhastada maja kõik ventilatsioonišahid ning katta need spetsiaalsete linnuvõrkudega. Kogu puhastusaktiooni maksumus kokku oli suurusjärgus 850 eurot.
- selle töö järel tegime koos katuse ehitajaga põhjaliku katuse seisukorra kontrolli: katusel kasutatud materjalide garantiiaeg on möödas, samuti on viimased parandused tehtud aastaid tagasi, mistõttu otsustasime tellida katusefirmalt vajalike renoveerimistööde loetelu ja vastava hinnapakkumise ning selle sobivusel kevadel viia läbi katuse renoveerimine;
- kaua aega tüli tekitanud probleem krt 11 lodžade akende ebaõigest paigaldusest on leidnud enam-vähem vastuvõetava lahenduse, mille tulemusena ülemise korteri lodžale sadaval vihmaveel ja lumest tekkival sulaveel on võimalus põrandaservadelt välja voolata;
- algatasime projekti autode parkimisala võimalikuks laiendamiseks, kuid peale eelprojektide esitamist linnavalitsusele selgus, et meie poolt pakutavad lahendused ei ole vastuvõetavad. Kõik läbirääkimised lõppesid sellega, et meie ettepanekuid ei kooskõlastatud, mistõttu suvel projekteerimisfirmaga sõlmitud tööde leping sai sügisel lõpetatud;
- elanikele soovitati viimasel üldkoosolekul teha korteris kindlasti suitsuandurite paigalduse ja töö kontrolli; juhatus ei ole käinud andurite seisu korterites kontrollimas. Plaanis on teha seda käesoleval aastal.

Remonditöödest

Viimaste aastate suurimaks ehitus-renoveerimistöös oli maja küttesüsteemi täielik väljavahetamine, muid suuremaid remonditöid ei olnud planeeritud ega ka tehtud.

- Jooksva hoolduse käigus tuli soojussõlmes välja vahetada soojavee reguleerventiil koos mootoriga ning vahetada kanalisatsioonitoru kolmikühendus,
- samuti oli paaril korralik vajalik torulukksepa sekkumine veetorustike ummistuse ja lekke likvideerimiseks;
- kõikide ventilatsioonišahide avad katusel on suletud linnuvõrkudega, et vältida eelmainitud olukorra kordumist;
- majaümbruse korrastamiseks on kasutatud OÜ Õismäe Haljastus abi.

Kommunaalkulud

Kõige suurema kuluosa kommunaalmaksetest, 70-75%, moodustavad küttekulud, k.a. vee soojendamine. Küttekulud jaotuvad aasta jooksul väga ebaühtlaselt, erinevus suve- ja talvekuude vahel ulatub 8-10x. Sellest tuleneb ka üüriarvete suur erinevus kuude lõikes. Küttekulud on vähenenud tänu perioodilisele hooldusele ning viimastel aastatel moderniseeritud soojussõlme automaatikale, mis korrigeerib kütterežiimi

vastavalt lähipäevade ilmaprognoosile. Ilma-prognooside kasutamine on andnud arvestuslikku kütte säästu 38 MWh aastas. Soojasõlme töö pidev jälgimine ning parameetrite salvestamine näitab, et 78% ajast on toatemperatuurid ettenähtud vahemikus 18-24°C.

Veekulu on aasta läbi stabiilne, püsides 280-320 m³, so suurusjärgus 620±10% eurot kuus. Sama stabiilne on kuude lõikes ka sooja vee tarbimine, vt graafikult. Seejuures veekulu korterite lõikes on väga erinev, sõltuvalt, loomulikult, elanike arvust ning tarbimisharjumustest. Siiani on suurim erinevus korterite veekulus suurima ja vähima tarbija vahel olnud peaaegu 20x.

Üldelektrikulu jääb 15-30 euro kanti kuus. Kulud hooldusfirmadele püsivad suhteliselt stabiilseina ja ei erine oluliselt eelmise aasta kuludest.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	21 923	18 156	
Nõuded ja ettemaksed	5 403	5 113	2
Kokku käibevarad	27 326	23 269	
Kokku varad	27 326	23 269	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	5 869	5 472	4
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	15 943	12 593	5
Kokku lühiajalised kohustised	21 812	18 065	
Kokku kohustised	21 812	18 065	
Netovara			
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	2 931	2 931	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	2 273	1 573	
Aruandeaasta tulem	310	700	
Kokku netovara	5 514	5 204	
Kokku kohustised ja netovara	27 326	23 269	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	23 405	22 978	6
Muud tulud	38	3	7
Kokku tulud	23 443	22 981	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-718	-1 279	8
Mitmesugused tegevuskulud	-9 931	-9 728	9
Tööjõukulud	-12 209	-11 085	10
Muud kulud	-275	-189	
Kokku kulud	-23 133	-22 281	
Põhitegevuse tulem	310	700	
Aruandeaasta tulem	310	700	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2016	2015
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	310	700
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-289	17 125
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	396	-2 217
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	3 350	-8 385
Kokku rahavood põhitegevusest	3 767	7 223
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	0	-15 583
Makstud intressid	0	-364
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	0	-15 947
Kokku rahavood	3 767	-8 724
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	18 156	26 880
Raha ja raha ekvivalentide muutus	3 767	-8 724
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	21 923	18 156

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	Akumuleeritud tulem	
31.12.2014	2 931	1 573	4 504
Aruandeaasta tulem		700	700
31.12.2015	2 931	2 273	5 204
Aruandeaasta tulem		310	310
31.12.2016	2 931	2 583	5 514

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu on koostanud 2016.aasta raamatupidamise aruande vastavalt raamatupidamise seaduse § 17 Eesti hea raamatupidamistava kohaselt. Arvestuspõhimõtted on vastavuses raamatupidamise seaduses sätestatud arvestusprintsipidega ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud perioodi 01.01.2016-31.12.2016 kohta.

Raha

Rahalised vahendid bilansis on kajastatud õiglasel väärtusel.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ja kohustusi on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses, mis lühiajaliste nõuete ja kohustuste puhul on võrdne nende nominaalväärtusega. Nõudeid kajastatakse tõenäoliselt laekavas summas.

Tulud

Tulude ja kulude aruande koostamisel on lähtutud RTJ 14 lisas toodud skeemist. Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsiibist lähtudes. Makstud kommunaalmaksete summasid ei ole kajastatud tulude ja kulude aruandes kuluna ja saadud summasid tuluna.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	4 661	4 661
Ostjatelt laekumata arved	4 661	4 661
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	8	8
Muud nõuded	39	39
Viitlaekumised	39	39
Ettemaksed	695	695
Tulevaste perioodide kulud	695	695
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 403	5 403
	31.12.2015	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	4 423	4 423
Ostjatelt laekumata arved	4 423	4 423
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1	1
Muud nõuded	153	153
Viitlaekumised	153	153
Ettemaksed	536	536
Tulevaste perioodide kulud	536	536
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 113	5 113

Ostjatelt laekumata arved 31.12.2016- korteriomanike laekumata arved maksetähtajaga 31.12.2016 636€, omanikele esitatud arve dets 2016.aasta kulude eest 4025€.

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2016		31.12.2015	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks		301		135
Sotsiaalmaks		499		225
Töötuskindlustusmaksed		13		6
Ettemaksukonto jääk	8		1	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8	813	1	366

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	4 968	4 968
Maksuvõlad	813	813
Muud võlad	60	60
Muud viitvõlad	60	60
Saadud ettemaksed	28	28
Muud saadud ettemaksed	28	28
Kokku võlad ja ettemaksed	5 869	5 869
	31.12.2015	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	4 089	4 089
Võlad töövõtjatele	907	907
Maksuvõlad	366	366
Muud võlad	56	56
Muud viitvõlad	56	56
Saadud ettemaksed	54	54
Muud saadud ettemaksed	54	54
Kokku võlad ja ettemaksed	5 472	5 472

Võlad tarnijatele- 2016.aasta kommunaalkulude arved, mille tasumise tähtaeg oli ja ka tasuti 2017.aastal.

Muud viitvõlad- kasutamata puhkuse reserv

Lisa 5 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

Varad bruto soetusmaksumuses

	31.12.2014	Saadud	Tulu	31.12.2015
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remonditasud	20 978	5 464	-13 849	12 593
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	20 978	5 464	-13 849	12 593
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	20 978	5 464	-13 849	12 593
	31.12.2015	Saadud	Tulu	31.12.2016
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remonditasud	12 593	4 769	-1 419	15 943
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	12 593	4 769	-1 419	15 943
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	12 593	4 769	-1 419	15 943

Tulu 2016- remondi- ja kindlustuskulude katteks 1419 €.

Lisa 6 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2016	2015
Mittesihotstarbelised tasud		
Hooldustasud	21 986	20 899
Omanikelt saadud viivised	0	0
Sihotstarbelised tasud		
Remonditasud	1 419	2 079
Remonditasud		
Kokku liikmetelt saadud tasud	23 405	22 978

Lisa 7 Muud tulud

(eurodes)

	2016	2015
Pangaintressid	3	3
Koolitustoetus	35	0
Kokku muud tulud	38	3

Lisa 8 Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2016	2015
Remonditööd	718	1 279
Kokku sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	718	1 279

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2016	2015
Üür ja rent	0	46
Mitmesugused bürookulud	339	117
Koolituskulud	195	35
Haldus-hoolduskulud	9 397	9 530
Kokku mitmesugused tegevuskulud	9 931	9 728

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

	2016	2015
Palgakulu	9 159	8 316
Sotsiaalmaksud	3 050	2 769
Haigushüvitis	0	0
Kokku tööjõukulud	12 209	11 085
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2

Tööjõukulud 2016: juhatuse esimehe tasu 5736 €, sotsiaalmaks 1893 €. Majahoidja palk+puhkusetasu 3423 €, sotsiaalmaksud 1157 €.

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2016	31.12.2015
Füüsilisest isikust liikmete arv	40	40

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2016	2015
Arvestatud tasu	5 736	5 165

Arvestatud tasu juhatuse esimehele.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.04.2017

Korteriühistu Palman (registrikood: 80150759) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JÜRI UMMER	Juhatuse liige	30.06.2017
Resolutsioon:	Kinnitan KÜ 2016.aasta aruande.	

Tegevusalad

Tegevusala	EMTAK kood	Põhitegevusala
Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5019025
E-posti aadress	palmanku@hotmail.ee