

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

nimi: Korterihistu Palman

registrikood: 80150759

tänava/talu nimi, Paldiski mnt. 185
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 13518

telefon: +372 6568630, +372 5019025

e-posti aadress: palmanku@hot.ee

Sisukord

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

Tegevusaruanne

KÜ PALMAN JUHATUSE TEGEVUSARUANNE 2013

Ühistu majandamine

KÜ Palman, kuhu kuulub 40 korterit, asutati korteriomaniike üldkoosoleku otsusega 17.mai 2001. See tähendab, et ühistu on toiminud tõrgeteta pikka aega ning maikuus täitub ühistul 13 aastat asutamisest.

Ühistu tegevuse eesmärk on korteriomandite eseme osaks olevate ehitise ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine. Möödunud aastate jooksul on meie korterelamu oluliselt korrastatud, alates välistreppide ja trepikodade remondist kuni maja üldise renoveerimiseni, maja otsaseinad on soojustatud, katus on remonditud ja korralikult soojustatud, ventilatsioonikoristad on remonditud ning lõõrid mitu korda puhastatud, küttesüsteem on täielikult renoveeritud jms.

Korteriühistut juhib ja esindab viieliikmeline juhatus. Juhatuse tööd korraldab juhatus esimees. Juhatuse esimehele maksti 2013.aastal juhatusel liikme tasu 4911 €.

Raamatupidamisteenust ostab ühistu sisse samalt firmalt, millega alustasime koostööd ühistu asutamisel – Fintec OÜ. Raamatupidamiskulu astas oli 1800 €.

Korteriühistus töötab töölepinguga majahoidja Anatoli Jefremenko. Majahoidja 2013.a. töötasu oli 3119 €.

Kortermaja majakarp on kindlustatud. Kindlustuskulu aastast oli 260 €.

Kommunaalmaksete laekumine on korralik, probleemiks on vaid korteri nr 5 suur võlg. Paari tagasimaksega on võlgnevust mõnevõrra vähendatud, kuid on oht, et see kasvab jälle pidevalt. Märtsikuu 2014 lõpu seisuga on maksevõlg aasta lõpuga võrreldes vähenenud ca 300 € võrra, kuid jääb siiski märkimisväärseks: 2018 € + viivised 3420 €. Võlgnikuga on normaalne kontakt olemas, ta ei vaidle võlgnevusele vastu ning on lubanud võlgnevuse likvideerida k.a. suveks.

2013.aasta raamatupidamisbilansi ning tulude-kulude aruanne on esitatud käesoleva teksti viimastel lehekülgedel.

KÜ Palman juhatusel liikmed olid Jüri Ummer (esimees), Ain Reintam, Tiit Rassar, Olav Kilter ja Sven Petermann (seejuures, seoses elukoha vahetusega, ei ole O.Kilter pool aastat reaalset osalenud juhatusel töös).

Remonditööd

Viimaste aastate suurimaks ehitus-renoveerimistöös oli maja küttesüsteemi täielik väljavahetamine. 2012.aastal lõpetasime küttesüsteemi renoveerimise ning lisaks sellele vahetasime välja kõik veearvestid, varustasime uued arvestid raadiomoodulitega ning juurutasime nii kütte- kui veekulu näitude kauglugemissüsteemi. Alates märtsikuust 2012 toimub mõõteandmete lugemine GSM-mooduliga varustatud raadioseadmete abil.

Jooksva hoolduse ja süsteemide viimistluse käigus tuli vahetada mõned ventiilid veetorustikus ning likvideerida paar kanalisatsioonitoru ummistust II trepikojas. Lõpetati küttesüsteemi püstikute tasakaalustamistööd.

Väikese remonditööna suleti välistreppide külgavad, vältimaks lume- ja vihmavee valgumist keldrisse. Kogu ehitus- ja remonditööde kulu aastal 2013 oli 3950 €.

Majandamiskulud

Kõige suurema kuluosa kommunaalmaksetest moodustavad küttekulud, k.a. vee soojendamine. Kõigist majandamiskuludest moodustavad küttekulud 60-70%.

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 viimastel aastatel moderniseeritud soojasõlme automaatikale, samuti perioodilisele hooldusele. Arvutusliku kokkuhoiu ca 10-12% on andnud ilmaennustusel põhinev kütteeve temperatuuri juhtimine. See väldib suuremad kõikumised toatemperatuuris, kuna süsteem võtab reguleerimise aluseks lähiajaks prognoositava ilma. Et maja üleskütmine või jahutamine võtab palju aega, pool päeva või enam, siis, näiteks, ilma külmenemisel alustatakse üleskütmisega juba varakult, et selleks ajaks, kui külm kohal, oleks ka maja soe.

Küttehindade tõus viimastel aastatel on aga põhjustanud selle, et vaatamata küttekulu püsimisele praktiliselt samal tasemel, alla 500 MWh/a, on rahaline kulu pidevalt suurenenud, vt graafikuid allpool.

Küttesüsteemi renoveerimise käigus vahetati soojasõlmes kaasaegsete elektroonse juhtimisega pumpade vastu välja ka kaks aastaid töötanud pumpa. Selle tulemusena vähenes nn üledelektri kulu 1/3 võrra.

Veekulu on majas püsinud kõigi aastate jooksul stabiilselt tasemel 3800-4000 m³ aastas, so ca 300 m³ kuus. Vee hinna tõus on viinud selleni, et kulutused veele on pidevas tõusujoones. Sellest tuleneb ka tõsiasi, et veekulu moodustab üha suurema osa korteri kommunaalkuludest, eriti neil perekondadel, kus on tavaks vett suhteliselt vabalt kulutada.

Kulud hooldusfirmadele püsivad stabiilsena ja ei erine oluliselt eelmise aasta kuludest; kulutused küttele ja veele on energia üldise hinnatõusuga kaasa läinud ning veidi kerkinud.

Finantsolukord

Ühistu finantsressursse on püütud hoida nii, et peale eelmise kuu kommunaalkulude (5-9 tuhat eurot), pangalaenu põhiosa (ca 970 €) jm maksete jääks pangakontole suurusjärgus 8-10 tuhat eurot, mis üldjuhul peaks katma suurema osa võimalikke ootamatuid väljaminekuid. Seetõttu ei ole esialgu põhjust ka maksetariifide muutmiseks. K.a. aprillikuu teise poole seisuga on ühistu pangakontol suurusjärgus 18.650 eurot.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	16 563	15 755	
Nõuded ja ettemaksed	22 128	22 824	2
Kokku käibevara	38 691	38 579	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	15 882	27 881	2
Kokku põhivara	15 882	27 881	
Kokku varad	54 573	66 460	
Kohustused ja netovara			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	11 847	11 357	4
Võlad ja ettemaksed	6 262	8 267	5
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	15 007	13 986	6
Kokku lühiajalised kohustused	33 116	33 610	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	16 592	28 439	
Kokku pikaajalised kohustused	16 592	28 439	
Kokku kohustused	49 708	62 049	
Netovara			
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	2 931	2 931	
Eelmiste perioodide akumulieeritud tulem	1 480	1 368	
Aruandeaasta tulem	454	112	
Kokku netovara	4 865	4 411	
Kokku kohustused ja netovara	54 573	66 460	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	22 656	30 363	7
Muud tulud	1	7	8
Kokku tulud	22 657	30 370	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-3 950	-11 893	9
Mitmesugused tegevuskulud	-7 452	-8 867	10
Tööjõukulud	-10 715	-9 379	11
Muud kulud	-86	-119	
Kokku kulud	-22 203	-30 258	
Põhitegevuse tulem	454	112	
Aruandeaasta tulem	454	112	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	454	112
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	12 695	11 503
Põhitegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-541	4 562
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	1 021	-2 161
Kokku rahavood põhitegevusest	13 629	14 016
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-11 357	-10 882
Makstud intressid	-1 464	-1 939
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-12 821	-12 821
Kokku rahavood	808	1 195
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	15 755	14 560
Raha ja raha ekvivalentide muutus	808	1 195
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	16 563	15 755

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	Akumuleeritud tulem	
31.12.2011	2 931	1 368	4 299
Aruandeaasta tulem		112	112
31.12.2012	2 931	1 480	4 411
Aruandeaasta tulem		454	454
31.12.2013	2 931	1 934	4 865

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu on koostanud 2013.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 01.01.2013-31.12.2013 kohta.

Raha

Rahalised vahendid bilansis on kajastatud õiglases väärtuses.

Nõuded ja ettemaksed

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

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	8 303	8 303	
Ostjatelt laekumata arved	11 601	11 601	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-3 298	-3 298	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	20	20	
Muud nõuded	27 729	11 847	15 882
Laenunõuded	27 729	11 847	15 882
Ettemaksed	1 738	1 738	
Tulevaste perioodide kulud	1 738	1 738	
Majanduskulude avansid	220	220	
Kokku nõuded ja ettemaksed	38 010	22 128	15 882

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	10 223	10 223	
Ostjatelt laekumata arved	12 937	12 937	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-2 714	-2 714	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	13	13	
Muud nõuded	39 238	11 357	27 881
Laenunõuded	39 238	11 357	27 881
Ettemaksed	853	853	
Tulevaste perioodide kulud	853	853	
Majanduskulude avansid	378	378	
Kokku nõuded ja ettemaksed	50 705	22 824	27 881

Ostjatelt laekumata arved 31.12.2013- korteriomanike laekumata arved maksetähtajaga 31.12.2012 6811€(miinus ebatõenäoliselt laekuvad viivised -3298), 2013.aasta. omanikele esitatud arve dets 2013.aasta kulude eest 4790€.

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2013		31.12.2012	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks		139		178
Sotsiaalmaks		218		284
Kohustuslik kogumispension				0
Töötuskindlustusmaksed		2		20
Ettemaksukonto jääk	20		13	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	20	359	13	482

Lisa 4 Laenukohustused (eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank	28 439	11 847	16 592		4,17	EUR	2016
Pikaajalised laenud kokku	28 439	11 847	16 592				
Laenukohustused kokku	28 439	11 847	16 592				
	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank	39 796	11 357	28 439				
Pikaajalised laenud kokku	39 796	11 357	28 439				
Laenukohustused kokku	39 796	11 357	28 439				

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tamijatele	4 970	4 970		
Võlad töövõtjatele	881	881		
Maksuvõlad	359	359		
Muud võlad	51	51		
Muud viitvõlad	51	51		
Saadud ettemaksed	1	1		
Muud saadud ettemaksed	1	1		
Kokku võlad ja ettemaksed	6 262	6 262		

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tamijatele	6 922	6 922		
Võlad töövõtjatele	813	813		
Maksuvõlad	482	482		
Muud võlad	48	48		
Muud viitvõlad	48	48		
Saadud ettemaksed	2	2		
Muud saadud ettemaksed	2	2		
Kokku võlad ja ettemaksed	8 267	8 267		

Võlad tamijatele- 2013.aasta kommunaalkulude arved, mille tasumise tähtaeg oli ja ka tasuti 2014.aastal.

Muud viitvõlad- kasutamata puhkuse reserv

Lisa 6 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

Varad bruto soetusmaksumuses

	31.12.2011	Saadud	Tulu	31.12.2012
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remonditasud	16 147	10 462	-12 623	13 986
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	16 147	10 462	-12 623	13 986
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	16 147	10 462	-12 623	13 986

	31.12.2012	Saadud	Tulu	31.12.2013
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remonditasud	13 986	5 231	-4 210	15 007
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	13 986	5 231	-4 210	15 007
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	13 986	5 231	-4 210	15 007

Tulu 2013- remondikulude katteks 3950 €, kindlustuskulude katteks 260 €.

Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2013	2012
Mittesihtotstarbelised tasud		
Hooldustasud	17 861	16 825
Omanikelt saadud viivised	585	914
Sihtotstarbelised tasud		
Remonditasud	4 210	12 624
Remonditasud		
Kokku liikmetelt saadud tasud	22 656	30 363

Lisa 8 Muud tulud

(eurodes)

	2013	2012
Pangaintressid	1	7
Kokku muud tulud	1	7

Lisa 9 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2013	2012
Remonditööd	3 950	11 893
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	3 950	11 893

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2013	2012
Üür ja rent	15	65
Mitmesugused bürookulud	149	274
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	585	450
Haldus-hoolduskulud	6 703	8 078
Kokku mitmesugused tegevuskulud	7 452	8 867

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2013	2012
Palgakulu	8 030	7 023
Sotsiaalmaksud	2 685	2 356
Haigushüvitis	0	0
Kokku tööjõukulud	10 715	9 379
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2

Tööjõukulud 2013: juhatuse esimehe tasu 4911 €, sotsiaalmaks 1621 €. Majahoidja palk+puhkusetasu 3119 €, sotsiaalmaksud 1064 €.

Lisa 12 Seotud osapooled

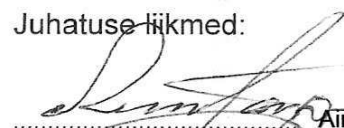
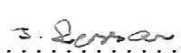
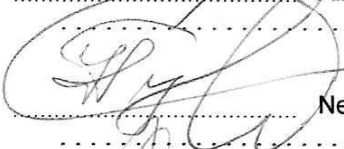
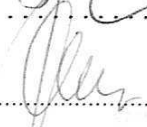
(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2013	31.12.2012
Füüsilisest isikust liikmete arv	40	40
Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2013	2012
Arvestatud tasu	4 911	4 198

Arvestatud tasu juhatuse esimehele.

Aruanne on kinnitatud KÜ korralisel üldkoosolekul 7.mail 2014.

Juhatuseliikmed:

	Ain Reintam		Tiiu Ressar
	Nelli Gurskaja		Olav Kilter
	Jüri Ummer		

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6568630
Mobiiltelefon	+372 5019025
E-posti aadress	palmanku@hotmail.ee