

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Tallinn, Maakri tn 44 korteriühistu

registrikood: 80141915

e-posti aadress: joel.mursal@gmail.com

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 Raha	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 5 Laenukohustised	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 7 Võlad töövõtjatele	10
Lisa 8 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	11
Lisa 9 Liikmetelt saadud tasud	12
Lisa 10 Muud tulud	12
Lisa 11 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	12
Lisa 12 Tööjõukulud	13
Lisa 13 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

KÜ Maakri 44 mittetulundusühistu tegevuse eesmärgiks on Tallinnas, Maakri 44 asuva elamu (välja arvatud korterite kui korteriomandi reaalosade) ja selle juurde kuuluva maa ühine majandamine ning ühistu liikmete ühiste huvide esindamine ja eluruumi kasutamisega seotud teenuste osutamine. Korteriühistu põhieesmärkideks on korteriomanikele elamu haldamisel kvaliteetse teenuse osutamine ning kõigi elamu ja selle ekspluateerimisega seonduvate probleemide õigeaegne ja kiire lahendamine. Korteriühistu tööd korraldab juhatus. KÜ Maakri juhatus koosneb kolmest liikmest. Ühistul on kommunaalteenuste osutamiseks otselepingud teenust osutavate ettevõtetega. Ühistu juhatus on jälginud pidevalt teenust osutavate ettevõtete töö kvaliteeti ning selle vastavust lepingutes sätestatule. Korteriühistu palgalisteks töötajateks on haldur ja koristaja. Juhatusel liikmed töötasu ega hüvitisi ei ole saanud.

Korteriühistu Maakri 44 alustas 2017 aastal läbi hanked ja läbirääkimised trepikodade renoveerimiseks. 2017 aasta detsembrikuus lõpetati hange ning valiti välja tööde teostaja. On valitud sobivad siseviimistluslahendused trepikäsipuude, siseuste, postkastide ning maalritööde teostamiseks. Ühistu juhatus sõlmib vastavad lepingud ning renoveerimine teostatakse 2018 aasta kevadel.

Korteriühistu Maakri 44 juhatus on möödunud aasta jooksul viinud läbi lähialade detailplaneeringu analüüsi koostöös RAAM Arhitektuurbüroo ning naaberühistutega. Maakri 29 ning vahetus läheduses asuvatele kinnistutele on planeeritud üldplaneeringu nõudeid eirav hoonestus ning juhatusel koostöös arhitektuurbürooga esitas vastava vastuväite ja analüüsi Tallinna Linnaplaneerimise Ametile, Keskkonnaministeeriumile ja teistele kõne all olevat planeeringut menetlevatele institutsioonidele. Maakri piirkonna kõrghoonete arendamine on 2017 aastal aktiveerunud ning juhatus kontrollib ja jälgib piirkonna arengukavasid.

Korteriühistu juhatus on viinud läbi analüüsi pööningukorruse väljaehitamiseks ning on esitanud taotluse Tallinna Linnaplaneerimise Ametile hoone rekonstrueerimise ja pööningu võimaliku väljaehitamise projekteerimistingimuste väljastamiseks. Vastavalt on vaja selgeks teha võimalus vintskappide taastamiseks algsel kujul, ka katuseakende ehitamise võimalus ning kõigi korteriomaniike üldise huvi eest hea seista hoone arendamisel. Oluline on saada otsus hoone fassaadi ja sokli soojustamise lahendamise küsimuses. Peale projekteerimistingimuste väljastamist konsulteerib juhatus arhitektuurbüroodega võimalike lahenduste osas ning esitab korteriomanikele võimalikud alternatiivid hoone terviklikuks renoveerimiseks.

Korteriühistu juhatus on 2017 aastal ellu viinud virtuaalse foorumikeskkonna Google Group keskkonnas (<https://groups.google.com/forum/#!forum/maakri44>) ning kasutanud seda edukalt abivahendina elanilele informatsiooni jagamises ning erinevate küsimuste analüüsis- lahendamises.

Korteriühistu juhatus on 2017 aastal koostöös Ühisteenused AS- ga muutnud kinnistu parkimiskorralduse digitaalseks ning sõidukite registreerimisel parkimisload asendanud virtuaalse registreerimisega Epermit keskkonnas. Parkimise intensiivsus on langenud ning muutunud võimalikuks kõigile majas aktiivselt elavatele ja parklat kasutavatele omanikele.

Korteriühistu on aktiivne ning tegutsev ning jätkab Maakri 44 elamu ja kinnistu ajakohalist majandamist.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	52 295	39 995	2
Nõuded ja ettemaksed	10 333	13 341	3
Kokku käibevarad	62 628	53 336	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	12 353	15 303	3
Kokku põhivarad	12 353	15 303	
Kokku varad	74 981	68 639	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	2 950	2 852	5
Võlad ja ettemaksed	9 578	10 583	6
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	33 040	22 655	8
Kokku lühiajalised kohustised	45 568	36 090	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	12 353	15 303	5
Kokku pikaajalised kohustised	12 353	15 303	
Kokku kohustised	57 921	51 393	
Netovara			
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	3 789	3 789	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	13 457	14 058	
Aruandeaasta tulem	-186	-601	
Kokku netovara	17 060	17 246	
Kokku kohustised ja netovara	74 981	68 639	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	25 611	20 773	9
Muud tulud	434	758	10
Kokku tulud	26 045	21 531	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-10 809	-6 300	11
Mitmesugused tegevuskulud	-5 196	-5 859	
Tööjõukulud	-10 230	-9 977	12
Kokku kulud	-26 235	-22 136	
Põhitegevuse tulem	-190	-605	
Muud finantstulud ja -kulud	4	4	
Aruandeaasta tulem	-186	-601	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2017	2016
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	-190	-605
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	5 958	533
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-3 857	788
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	10 385	15 046
Kokku rahavood põhitegevusest	12 296	15 762
Rahavood investeerimistegevusest		
Laekunud intressid	4	4
Kokku rahavood investeerimistegevusest	4	4
Kokku rahavood	12 300	15 766
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	39 995	24 229
Raha ja raha ekvivalentide muutus	12 300	15 766
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	52 295	39 995

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	Akumuleeritud tulem	
31.12.2015	3 789	14 058	17 847
Aruandeaasta tulem		-601	-601
31.12.2016	3 789	13 457	17 246
Aruandeaasta tulem		-186	-186
31.12.2017	3 789	13 271	17 060

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

KÜ Maakri 44 juhatus on 2017. aasta raamatupidamise aastaaruande koostanud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ja seda täpsustab rahandusministri määrus nr.105. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ja kohustusi on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksusmuses, mis lühiajaliste nõuete ja kohustuste puhul on võrdne nende nominaalväärtusega.

Nõudeid kajastatakse tõenäoliselt laekuvas summas. Nõuete inventeerimisel hinnatakse iga nõuet eraldi.

Elamu katuse remondiks ja küttesüsteemi uuendamiseks on pangast saadud pikaajalist laenu.

Elamu katuse remonti (parendusi) põhivarana bilansis arvele võetud ei ole. On lähtutud asjaolust, et elamu on korteriomani omand, mis korteriühistu bilansis ei kajastu. Saadud pikaajaline laen on kajastatud KÜ kohustusena pangale bilansi passivas ning KÜ nõudena korteriomani vastu bilansi aktivas. Sellisel kajastamisel on lähtutud asjaolust, et korteriomani ei ole vaja oma kortereid laenu katteks pantida – laenu tagatisena käsitletakse korteriühistu nõudeid korteriomani vastu.

Varade ja kohustuste jaotamisel lühi- ja pikaajalisteks on lähtutud raamatupidamise toimkonna juhendist RTJ 2, muuhulgas:

- lühiajalise kohustusena käsitletakse pangalaenu, mille tasumise tähtajad on 12 kuu jooksul bilansipäevast arvates;
- pikaajalise kohustusena käsitletakse pangalaenu, mille tasumise tähtajad on pikemad kui 12 kuud bilansipäevast arvates.

Pangalaenu võlgnevus on bilansis kajastatud intressideta. Intressikulu on perioodikulu, mis kajastub selle majandusaasta aruandes, millal intress tasumisele kuulub.

Tulud

Tulude ja kulude aruande koostamisel on lähtutud RTJ 14 lisas toodud skeemist. Korteriühistu põhitegevuse erinevuse tõttu teiste mittetulundusühenduste põhitegevusest on mõningaid skeemi kirjete nimetusi täpsustatud. Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsiibist lähtudes. Makstud kommunaalmaksete summasid ei ole kajastatud tulude ja kulude aruandes kuluna ega saadud summasid tuluna, neid kajastatakse bilansis vastavalt nõuete ja kohustustena.

Kulud

Pikaajalise laenu intressid kajastatakse kuluna selle aasta tulude ja kulude aruandes, millal need tasumisele kuuluvad.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Sularaha kassas	146	295
Arvelduskontodel	52 149	39 700
Kokku raha	52 295	39 995

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	2 297	2 297	
Ostjatelt laekumata arved	2 297	2 297	
Ettemaksed	5 086	5 086	
Tulevaste perioodide kulud	5 086	5 086	
Nõuded liikmete vastu laenu osas	15 303	2 950	12 353
Kokku nõuded ja ettemaksed	22 686	10 333	12 353

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	5 430	5 430	
Ostjatelt laekumata arved	5 430	5 430	
Ettemaksed	5 058	5 058	
Tulevaste perioodide kulud	5 058	5 058	
Nõuded liikmete vastu laenu osas	18 156	2 853	15 303
Kokku nõuded ja ettemaksed	28 644	13 341	15 303

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	127	125
Sotsiaalmaks	436	422
Kohustuslik kogumispension	13	8
Töötuskindlustusmaksed	21	20
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	597	575

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen Sampo Pangast	15 303	2 950	12 353		2,307	EUR	28.12.2022
Pikaajalised laenud kokku	15 303	2 950	12 353				
Laenukohustised kokku	15 303	2 950	12 353				

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen Sampo Pangast	18 155	2 852	15 303		2,307	EUR	28.12.2022
Pikaajalised laenud kokku	18 155	2 852	15 303				
Laenukohustised kokku	18 155	2 852	15 303				

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	8 192	8 192	
Võlad töövõtjatele	660	660	6
Maksuvõlad	597	597	4
Saadud ettemaksed	129	129	
Kokku võlad ja ettemaksed	9 578	9 578	

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	8 666	8 666	
Võlad töövõtjatele	1 342	1 342	6
Maksuvõlad	575	575	4
Kokku võlad ja ettemaksed	10 583	10 583	

Lisa 7 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Töötasude kohustis	660	640
Puhkusetasude kohustis	0	702
Kokku võlad töövõtjatele	660	1 342

Töövõtjate võlgadena on kajastatud detsembrikuu eest arvestatud, kuid väljamaksmata brutopalk ning kasutamata puhkuselt arvestatud ja kuludesse kantud, kuid välja maksmata puhkusekohustus koos sotsiaalmaksu ja töötuskindlustusmaksuga. Puhkusetasud kantakse aasta jooksul kuludesse.

Puhkusekohustuse summa on korrigeeritud aasta lõpul inventuuri tulemuste põhjal.

Lisa 8 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused (eurodes)

Varad bruto soetusmaksumuses

	31.12.2015	Saadud	Tagastatud	31.12.2016	Lisa nr
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Remondifond	7 456	21 346	-6 300	22 502	11
Koolituskulude toetus Tallinna linnalt	153			153	
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	7 609	21 346	-6 300	22 655	
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	7 609	21 346	-6 300	22 655	
	31.12.2016	Saadud	Tagastatud	31.12.2017	Lisa nr
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Remondifond	22 502	21 347	-10 809	33 040	11
Koolituskulude toetus Tallinna linnalt	153		-153		
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	22 655	21 347	-10 962	33 040	
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	22 655	21 347	-10 962	33 040	

Seisuga 31.12.2016 oli kasutamata remonditasude jääk 22502,24 EUR.

Aruandeperioodil väljastati ühistu liikmetele remonditasude arveid kokku summas 21346.56 EUR.

Remondifondist tasuti pangalaenu 2852,50 EUR.

Tasuti pangalaenu intressi 399,70 EUR.

Jooksvaid remondikulusid tehti summas 7556,76 EUR.

Aruandeperioodi lõpuks on remonditasude jääk 33039,84 EUR.

Lisa 9 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2017	2016
Mittesihotstarbelised tasud		
Hooldustasud	14 802	14 473
Sihotstarbelised tasud		
Remonditasud	10 809	6 300
Kokku liikmetelt saadud tasud	25 611	20 773

Lisa 10 Muud tulud

(eurodes)

	2017	2016
Trahvid, viivised ja hüvitised	434	758
Kokku muud tulud	434	758

Lisa 11 Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2017	2016
Remonditööd	7 557	3 048
Tasutud remonditööde teostamiseks võetud laenu põhiosa	2 852	2 785
Tasutud remonditööde teostamiseks võetud laenu intressi	400	467
Kokku sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	10 809	6 300

Sungate Fence OÜ poolt ehitati hoovivärv ja prügimaja kogumaksumusega 5152,31 EUR.

Tepso OÜ teostas soojussõlmes peasiibrite vahetuse summas 525,72 EUR.

Viru Elekrikaunadus AS-lt osteti koridoride- ja õuevalgusteid summas 976,32 EUR.

Avesta Elekter OÜ paigaldas koridoridesse ja õue valgustid, maksumusega 748,80 EUR.

Sanfiks OÜ teostas remonditöid pööningul maksumusega 153,61 EUR.

Kokku teostati 2017.a. remonditöid 7556,76 EUR eest.

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2017	2016
Palgakulu	7 646	7 457
Sotsiaalmaksud	2 584	2 520
Kokku tööjõukulud	10 230	9 977
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2017	31.12.2016
Füüsilisest isikust liikmete arv	48	48
Juriidilisest isikust liikmete arv	1	1

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Asutajad ja liikmed	22 686	33 039	28 645	22 502

2017	Müügid
Asutajad ja liikmed	37 315
2016	Müügid
Asutajad ja liikmed	36 313

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 11.05.2018

Tallinn, Kesklinna linnaosa, Maakri tn 44 korteriühistu (registrikood: 80141915) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JOEL MURSAL	Juhatuse liige	16.05.2018
HELEN HEINMAA	Juhatuse liige	17.05.2018
MAREK KOHV	Juhatuse liige	18.05.2018

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	joel.mursal@gmail.com