

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Keila linn, Vasara tn 8 korteriühistu

registrikood: 80176210

+372 6781496, +372 6593608, +372 6780889, +372 6044473, +372
telefon: 5160775, +372 5020224, +372 5175439, +372 51991482, +372
6780410

e-posti aadress: andres.myrk@if.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 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	10
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 6 Laenukohustised	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Võlad tarnijatele	11
Lisa 9 Võlad töövõtjatele	12
Lisa 10 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	12
Lisa 11 Liikmetelt saadud tasud	13
Lisa 12 Muud tulud	13
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 14 Tööjõukulud	13
Lisa 15 Seotud osapooled	14
Lisa 16 Kommunaalteenuste vahendamine	14
Lisa 17 Juhatuse liikmete allkirjad 2017.a maj.a.aruandele	14
Aruande allkirjad	15

Tegevusaruanne

Korteriühistu Keila Kodu asutati 18.11.2002.a, millal kinnitati ühistu põhikiri ning valiti juhatus ja revisjonikomisjon. Keila Kodu KÜ sõlmis 20.12.2002 elamu majandamise korraldamiseks AS Kodu Haldus halduslepingu.

KÜ Keila Kodu põhitegevuseks on:

- elamu haldamine ja majandamise korraldamine;
- põhiteenuste vahendamine ja osutamine omanikele;
- elektri, vee ja kanalisatsiooni, prügiveo, soojusenergia ja renoveerimislaenu vahendus omanikele;

Aastaruanne hõlmab perioodi 01.01.2017-31.12.2017.a. KÜ Keila Kodu bilansimaht oli 780 900 eurot ja tulem majandustegevusest oli 10 eurot.

Aruandeaasta jooksul maksti ühele juhatuse liikmele juhatuse liikme tasu 4592 eurot. Palgalisi töötajaid KÜ-l Keila Kodu ei ole.

Raamatupidamise teenust osutab OÜ Kodu Haldus.

2017 aastal teostas ühistu enda valduses asuva hoone täisrenoveerimise:

- Vahetati kõik aknad ja viidi need soojustuse tasapinda,
- Pandi maja üleni soojustuse sisse,
- Vahetati rõdude ning lodžade piirdepaneelid ja paigaldati lükandklaasid
- Lisati katusele soojustuskiht
- Vahetati kütetorustik ja soojasõlm
- Ehitati välja soojustagastusega ventilatsioonisüsteem
- Ehitati ümber tamburite katused
- Vahetati viimaste aastakümnete jooksul vahetamata jäänud kanalisatsioonipüstakud
- Katusele paigaldati 15 kv päikeseelektri tootmisjaam
- Isoleeriti täiendavalt keldrite veetorustik
- Asendati veemõõtjad kaugloetavatega
- Rekonstrueeriti koridoride valgustus, vahetati keldri valgustusel pirnid ledide vastu
- Paigaldati soojustus katusele tuleva vihmaveetorustiku sulatamiseks

Tööde kogueelarve (koos projektijuhi, ehitusjärelvalve ja projekteerijaga) oli 975 762 EUR ja rekonstrueerimine teostati eelarvet ületamata. Tööd tehti Kredexi abiga, kust on tänaseks ka 40% projekti maksumusest tagasi saadud. Ülejäänud finantseerimiseks võttis ühistu Swedpankist 20 aastase tähtajaga korterelamu laenu (ca 571 000.-)

Lisaks eelnevale teostati keldris uue koristaja riietumis- ja puhkeruumi väljaehitamine ja lõigati välja liikumist takistavad vundamendiblokkide otsad. Selle teostamise ohutuse kohta telliti eelnevalt uuring.

Toimus 4 üldkoosolekut ja 4 juhatuse koosolekut, mille teemad olid valdavalt seotud ettevalmistatava/käimasoleva remondiga. Ühistu juhatus valiti samas koosseisus ametisse ka järgmiseks kaheks aastaks. Revisjonikomisjoni liikmed olid ennast taandanud juba varem ja uude koosseisu liikmeid ei leidunud. 2016 aasta majandusaasta aruande osas otsustati tellida revisjon ettevõttelt MTÜ Revident. Revisjoni käigus suuremaid puudujääke ühistu juhatuse tegevuses ei tuvastatud.

Toimus heakorrapäev. Saeti maja ees olevad ohtlikud puud, turgutati hekki, tehti puhastustööd maja ümber jne. Lisaks organiseeris ühistu mitmel korral maja juurest elanike suuregabariidilist prügi ära - seda seoses Keila Linna ja prügivedaja tasuta lepinguga ning paraku lisaks ka tasulise veona (mitte kõike ei veeta tasuta linna lepingu alusel ära).

Ühistu uuris Keila Linnalt hoone juurde tuleva sissesõidutee renoveerimisvõimalusi (tee ei ole ühistu maa peal), kuid kindlat lubadust remondiks ei saanud.

Ühistu finantsseis on aasta jooksul olnud väga hea. Probleemseid või pikaajalisi võlglasid ei ole.

Tekkis kahtlus, kas Keila veele kuuluv linna üldveemõõtja näitab õiget tulemust, ning telliti selle ekspertiis. Kahjuks selgus, et see näitab õiget tulemust mõõtevea piires.

Sise ja väliskoristusteenuse pakkuja Varahooldus ütles seoses töötaja pensionile minekuga lepingu üles ning ühistu leidis alates detsembrist uue teenusepakkuja.

Ühistu sees olid suhted valdavalt head. Probleeme on ühe 1 toalise korteriga, mille kasutaja vaatamata lubadustele ja meeldetuletustele jätkab vaikselt ajal häiriva lärmi tekitamist (külalised).

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	19 556	30 611	2
Nõuded ja ettemaksed	212 078	7 567	3
Kokku käibevarad	231 634	38 178	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	549 266	0	3
Kokku põhivarad	549 266	0	
Kokku varad	780 900	38 178	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	22 450	0	
Võlad ja ettemaksed	190 124	5 197	7
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	15 041	26 711	10
Kokku lühiajalised kohustised	227 615	31 908	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	549 266	0	
Kokku pikaajalised kohustised	549 266	0	
Kokku kohustised	776 881	31 908	
Netovara			
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	4 009	4 009	
Aruandeaasta tulem	10	2 261	
Kokku netovara	4 019	6 270	
Kokku kohustised ja netovara	780 900	38 178	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	760 468	23 523	11
Muud tulud	120	73	12
Kokku tulud	760 588	23 596	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-738 420	-4 303	10
Mitmesugused tegevuskulud	-11 315	-10 669	13
Tööjõukulud	-6 378	-6 367	14
Kokku kulud	-756 113	-21 339	
Põhitegevuse tulem	4 475	2 257	
Intressitulud	4	4	
Intressikulud	-4 469	0	
Aruandeaasta tulem	10	2 261	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	4 475	2 257	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-182 061	389	
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	184 927	-368	
Laekunud intressid	4	4	
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	-13 931	4 296	
Kokku rahavood põhitegevusest	-6 586	6 578	
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenude tagasimaksed	10 165	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	10 165	0	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-10 165	0	
Makstud intressid	-4 469	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-14 634	0	
Kokku rahavood	-11 055	6 578	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	30 611	24 033	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-11 055	6 578	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	19 556	30 611	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	Akumuleeritud tulem	
31.12.2015	4 009	815	4 824
Aruandeaasta tulem		2 261	2 261
Muutused reservides		-815	-815
31.12.2016	4 009	2 261	6 270
Aruandeaasta tulem		10	10
Muud muutused netovaras		-2 261	-2 261
31.12.2017	4 009	10	4 019

Muud muutused netovaras: eelmise perioodi tulem kanti remondifondi.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

KÜ Keila Kodu 2017.a raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt väljaantavad juhendid.

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Rahalised vahendid on bilansis kajastatud õiglasel väärtuses.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid kajastatakse tõenäoliselt laekuvas summas. Nõuete hindamisel vaadeldakse iga nõuet eraldi.

Tulud

Tulude ja kulude aruande koostamisel on lähtutud RTJ 14 lisas toodud skeemist. Tulud ja kulud on kajastatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsiibist lähtudes. Tulud koosnevad hooldus- ja sihtotstarbelistest tasudest. Korteriühistu liikmete poolt makstavad tasud remontideks kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks liikmetasud on mõeldud. Makstud kommunaalmaksete summasid ei ole kajastatud tulude ja kulude aruandes kuluna ega saadud summasid tuluna, neid kajastatakse bilansis vastavalt nõuete ja kohustustena.

Seotud osapooled

Seotud isikuteks on peale juhatuse ja revisjonikomisjoni liikmete ka kõik KÜ-liikmed.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Arvelduskonto pangas	19 556	30 611
Kokku raha	19 556	30 611

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	9 568	9 568		
Ostjatelt laekumata arved	9 568	9 568		
Muud nõuded	571 716	22 450	102 763	446 503
Laenu nõuded	571 716	22 450	102 763	446 503
Ettemaksed	180 060	180 060		
Tulevaste perioodide kulud	180 060	180 060		
Kokku nõuded ja ettemaksed	761 344	212 078	102 763	446 503

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	7 567	7 567		
Ostjatelt laekumata arved	7 567	7 567		
Kokku nõuded ja ettemaksed	7 567	7 567		

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Ostjatelt laekumata arved	9 568	7 567
Nõuded KÜ-liikmetele (üle tähtaja)	1 061	1 102
Nõuded KÜ-liikmetele (tähtaeg saabumata)	8 507	6 465
Kokku nõuded ostjate vastu	9 568	7 567

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	150	150
Sotsiaalmaks	253	253
Kohustuslik kogumispension	15	15
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	418	418

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pikaajalise laenu tagasimaks	22 450	22 450			1,9	EUR	30.05.2037
Lühiajalised laenud kokku	22 450	22 450					
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline laen	549 266		102 763	446 503	1,9	EUR	30.05.2037
Pikaajalised laenud kokku	549 266		102 763	446 503			
Laenukohustised kokku	571 716	22 450	102 763	446 503			

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	189 406	189 406
Võlad töövõtjatele	300	300
Maksuvõlad	418	418
Kokku võlad ja ettemaksed	190 124	190 124
	31.12.2016	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	4 479	4 479
Võlad töövõtjatele	300	300
Maksuvõlad	418	418
Kokku võlad ja ettemaksed	5 197	5 197

Lisa 8 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Võlad kommunaalteenuste eest	3 304	4 172
Võlad muude teenuste eest	186 102	307
Kokku võlad tarnijatele	189 406	4 479

Lisa 9 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Viimase kuu väljamaksmata tasu	300	300
Kokku võlad töövõtjatele	300	300

Lisa 10 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

Varad bruto soetusmaksumuses

	31.12.2015	Saadud	Tagastatud	31.12.2016
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Kogutud remondifondimaksed	21 599	9 140		30 739
Eelmise perioodi tulemi kanne		815		815
Remondifondi kasutamine remondiks			-4 303	-4 303
Remondifondi kasutamine kindlustuseks			-540	-540
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	21 599	9 955	-4 843	26 711
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	21 599	9 955	-4 843	26 711
	31.12.2016	Saadud	Tagastatud	31.12.2017
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Kogutud remondifondimaksed	26 711	35 456		62 167
Eelmise perioodi tulemi kanne		2 261		2 261
Remondifondi kasutamine remondiks			-783 420	-783 420
Remondifondi kasutamine kindlustuseks			-560	-560
Remondifondi kasutamine lenumakseteks			-10 165	-10 165
Remondifondi kasutamine laenuintressideks			-4 469	-4 469
Saadud laen		581 881		581 881
Saadud toetus		167 346		167 346
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	26 711	786 944	-798 614	15 041
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	26 711	786 944	-798 614	15 041

Lisa 11 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2017	2016
Mittesihotstarbelised tasud		
Heakorratasud	7 313	8 954
Haldustasud	10 266	10 266
Sihotstarbelised tasud		
Remonditasud laenuintressideks	4 469	0
Remonditasud remondikuludeks	738 420	4 303
Kokku liikmetelt saadud tasud	760 468	23 523

Lisa 12 Muud tulud

(eurodes)

	2017	2016
Viivistulud KÜ-liikmetelt	105	41
Tulud kommunaalteenuste vahendamisest	15	0
Muud	0	32
Kokku muud tulud	120	73

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2017	2016
Heakorrateenus	5 582	5 667
Raamatupidamis-ja asjaajamisteenus	3 129	3 129
Laenu lepingutasu	400	0
Tehnosüsteemide kontroll	552	552
Remondi-ja hoolduskulud	540	638
Panga teenustasud	146	121
Muud	966	562
Kokku mitmesugused tegevuskulud	11 315	10 669

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2017	2016
Palgakulu	4 786	4 786
Sotsiaalmaksud	1 588	1 581
Kokku tööjõukulud	6 374	6 367

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2017	31.12.2016
Füüsilisest isikust liikmete arv	60	60

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2017	2016
Juhatuse liikme tasu	4 592	4 592

Ühele juhatuse liikmele maksti juhatuse liikme tasu.

Lisa 16 Kommunaalteenuste vahendamine

Kommunaalteenus	Algsaldo	Kogutud	Kulutatud	Vahe
Elektrienergia	0	1622	-1583	39
Vesi ja kanalisatsioon	0	10667	-10667	0
Küte	0	23401	-23425	-24
Prügivedu	0	1621	-1621	0
Kokku	0	37311	-37296	15

Vahe kommunaalteenuste vahendamisest on 15 eurot, mis on kajastatud muude tulude real.

Eraldi vahendustasu kommunaalmaksete vahendamise eest ei võeta.

Lisa 17 Juhatuse liikmete allkirjad 2017.a maj.a.aruandele

Juhatus on koostanud 2017. aasta tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande. Üldkoosolek on juhatuse poolt koostatud majandusaasta aruande läbi vaadanud ja kinnitanud 2018.a.

Eike Käsi	juhatuse liige	_____	____.____.2018
Priit Koppel	juhatuse liige	_____	____.____.2018
Andres Mürk	juhatuse liige	_____	____.____.20178

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 04.04.2018

Keila linn, Vasara tn 8 korteriühistu (registrikood: 80176210) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRES MÜRK	Juhatuse liige	23.06.2018
Resolutsioon:	Kinnitan	

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	760588	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6593608
Telefon	+372 6044473
Telefon	+372 6780410
Telefon	+372 6781496
Telefon	+372 6780889
Mobiiltelefon	+372 5160775
Mobiiltelefon	+372 51991482
Mobiiltelefon	+372 5020224
Mobiiltelefon	+372 5175439
E-posti aadress	andres.myrk@if.ee