

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

nimi: KÜ Akadeemia tee 42

registrikood: 80199406

tänava/talu nimi, Akadeemia tee 42

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihnumber: 12611

telefon: +372 55607919

e-posti aadress: akadeemia42@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	14
Bilanss	14
Tulemiaruanne	15
Rahavoogude aruanne	16
Netovara muutuste aruanne	17
Raamatupidamise aastaaruande lisad	18
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	18
Lisa 2 Raha	18
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	19
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	19
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	20
Lisa 6 Võlad tarnijatele	20
Lisa 7 Võlad töövõtjatele	21
Lisa 8 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	21
Lisa 9 Liikmetelt saadud tasud	21
Lisa 10 Muud tulud	22
Lisa 11 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	22
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	23
Lisa 13 Tööjõukulud	23
Lisa 14 Muud kulud	24
Lisa 15 Seotud osapooled	24
Lisa 16 Täiendav lisa 1	24
Aruande allkirjad	26

*Hea kodu on see, kus ollakse õnnelik.
KODU - See on tunne ...*

Tegevusaruanne

KÜ Akadeemia tee 42 on asutatud 09.03.2004. Tegevuse eesmärgiks on elamu Akadeemia tee 42 ja selle juurde kuuluva maa majandamine ning korteriühistu liikmete esindamine.

Juhatus: Kristi Kons

Teemad:

- 1: Eelmise juhatuse asjaajamise üleandmine**
- 2: Koduleht**
- 3: Fondide tariifid (hooldusfond, remondifond, valvurite tasud)**
- 4: Fondide tariifide negatiivse jäägi katmine**
- 5: Lootusetud võlad, laekumised**
- 6: Ülevaade tööjõukuludest**
- 7: Ülevaade tehtust**
- 8: Remondifondi kasutamine**
- 9: Aastakulud meie maja väiksema ja suurema korteri kohta**
 - 9.1: Väiksema korteri aastakulud**
 - 9.2: Suurema korteri aastakulud**
- 10: Kokkuvõte - majandusaasta aruanne 2016**
- 11: Majandusaasta aruande 2016 revideerimine**
- 12: Edasised tegevused**

Lähemalt:

1: Eelmise juhatuse asjaajamise üleandmine

Korrektselt asjaajamise üleandmist eelmiselt juhatusele järgnevale ei ole toimunud.

Üle ei ole antud:

- 1) üldkoosoleku protokolle ja juhatuse protokolle
- 2) tagumise trepikoja välisukse võtit
- 3) IT vahendeid
- 4) infot tehtud hooldustöödest meie majas

Võivad ilmned veel puudused, mille kohast informatsiooni ja dokumente ei ole uuel juhatusel.

2: Koduleht

KÜ Akadeemia tee 42 koduleht: www.akadeemia42.zohosites.com

KÜ Akadeemia tee 42 koduleht annab ülevaate meie majas toimuvast, mille tulemusel on korteriühistu juhatuse ja liikmete vaheline suhtlemine kiirem, lihtsam ja tulemuslikum.

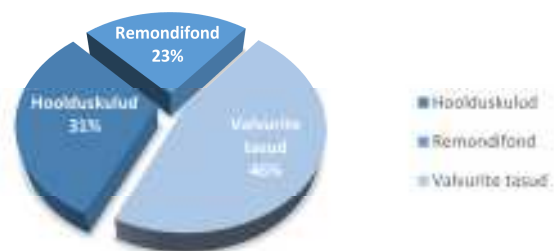
KÜ Akadeemia tee 42 kodulehel on ülevaade järgnevast: tähtsad teated, võlgnikud, inimesed, igakuised infokirjad, kodukord, lepingupartnerid, üldkoosoleku protokollid, majandustegevuskavad, majandusaasta aruanded, maja dokumendid, uus korteriomanik.

3: Fondide tariifid (hooldusfond, remondifond, valvurite tasud)

Fondide tariifide määrad 2016. aastal alljärgnevatel perioodidel:

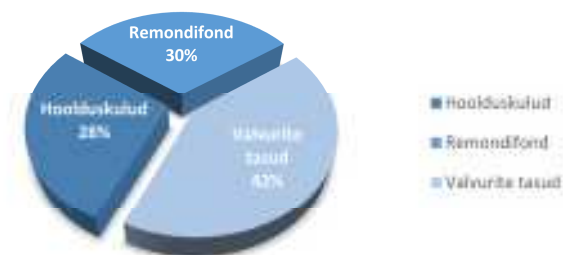
Jaanuar – aprill 2016

Fondid	Kulu (EUR/m ²)
Hoolduskulud	0,59
Remondifond	0,44
Valvurite tasud	0,88
KOKKU (EUR/m²)	1,91



Mai – juuni 2016

Fondid	Kulu (EUR/m ²)
Hoolduskulud	0,59
Remondifond	0,64
Valvurite tasud	0,88
KOKKU (EUR/m²)	2,11



Juuli – detsember 2016

Fondid	Kulu (EUR/m ²)
Hoolduskulud	0,59
Remondifond	1,32
KOKKU (EUR/m²)	1,91



Fondide tariifide kogusumma ei ole muutunud võrreldes aasta alguse ja aasta lõpu seisuga. Hoolduskulud on olnud samal tasemel ning remondifond on kasvanud valvurite tasude arvelt. Meie majas ei ole enam valvurite töökohti, alates 2016. aasta II poolest ja seega ei ole ka antud ajahetkest valvurite tasude fondi.

4: Fondide tariifide negatiivse jäägi katmine

KÜ Akadeemia tee 42 üldkoosoleku 21.12.2016 otsusel võeti vastu hooldusfondi ja valvurite tasude fondi negatiivse jäägi katmine remondifondi arvelt.

Otsus:

- 1) Hooldusfondi negatiivse jäägi katmine remondifondi arvelt summas 17 007,77 eurot (saldo 31.12.2015 seisuga)

- 2) Valvurite tasude fondi negatiivse jäägi katmine remondifondi arvelt summas 1 494,73 eurot (saldo seisuga 30.11.2016).

Lähemalt:

Hooldusfondi esialgne negatiivne seis on tekkinud juba 31.12.2013 majandusaasta lõpuks ning valvurite tasude fondi negatiivne seis on tekkinud juba aasta varem ehk 31.12.2012 majandusaasta lõpuks.

See tähendab, et kommunaalmaksetel märgitud hooldusfondi ja valvurite tasude fondi tariifistik ei ole olnud tegelike kuludega vastav. Tegelikud kulud hooldusfondi ja valvurite tasude fondis on olnud suuremad. Seega oleksid pidanud olema suuremad ka valvurite tasude ja hooldusfondi tariifid. Korterielanikele on näidatud väiksemate tariifide kaudu hooldusfondis ja valvurite tasude fondis ekslikku tegelikku rahavajadust. Raha on kasutatud hooldusfondist ja valvurite tasude fondist rohkem, kui on tariifidena kogutud. Tegelik rajavajadus on tulnud varjatud kujul remondifondi kogutud raha arvelt. Fondide eesmärgiks on raha kasutamine sihtotstarbekohaselt.

2016. aastal on vähendatud majandamistulemusel hooldusfondi ja valvurite tasude fondi negatiivset seisu ehk on arvestatud ühistu majandamisel tulude ja kulude suhet fondides.

Fondide ülevaated seisudega 31.12.2015 ja 30.11.2016.

(rahaühik: euro)	31.12.2015	Saadud	Tulu	30.11.2016
Remondifond	42 538	27 514	-15 107	54 945
Hooldusfond	-17 007	16 660	-15 771	-16 118
Valvurite tasud	-3 018	13 553	-12 029	-1 495
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	22 513	57 728	-42 907	37 333

Hooldusfondi negatiivse jäägi katmine summas 17 007,77 eurot remondifondi arvelt (saldo 31.12.2015 seisuga) ja valvurite tasude fondi katmine summas 1 494,73 eurot remondifondi arvelt.

Fondide ülevaated seisudega 31.12.2015 ja 31.12.2016.

(rahaühik: euro)	31.12.2015	Saadud	Tulu	31.12.2016
Remondifond	42 538	30 902	-38 755	34 685
Hooldusfond	-17 007	35 690	-17 470	1 213
Valvurite tasud	-3 018	15 047	-12 029	0
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	22 513	81 639	-68 254	35 898

5: Lootusetud võlad, laekumised

KÜ Akadeemia tee 42 üldkoosoleku 21.12.2016 otsusel võeti vastu lootusetute võlgade mahakandmine.

Otsus: Alljärgnevad lootusetud nõuded kantakse maha 2016. aasta majandusaastal.

Lähemalt:

Eelnevate majandusaastate mitteinventeerimiste tulemusel olid üleval lootusetud võlad.

Lootusetud võlad, mis on vanemad, kui kolm aastat:

- 1) 02.12.2010 Citytrans OÜ ettemaks summas 959 eurot. Eelnevatelt juhatustelt ei ole edastatud infot, mis tehinguga on tegemist
- 2) 30.09.2008 Capital Kinnisvara OÜ saldo 907 eurot. Saldo, mis oli sellel ajal üle antud KÜ juhatuse poolt
- 3) Laekumised:
 - 24.11.2014 Webster Bank summas 35,51 eurot
 - 12.12.2011 Carina Karu summas 33,39 eurot
 - 03.03.2009 Marina Veselova summas 19,17 eurot
 - 30.06.2009 Tatjana Pashkovitc summas 38,35 eurot
 Tundmatute korterite maksed kogusummas 126,42 eurot. Puudub viitenumber ja korteri number, et makset siduda korteritega.
- 4) Krt 32 võlgnevus summas 1 133,60 eurot
- 5) Krt 43 võlgnevus summas 1 896,38 eurot
- 6) Krt 3A võlgnevus summas 1 911,09 eurot
- 7) Krt 5A võlgnevus summas 1 956,49 eurot

6: Ülevaade tööjõukuludest

KÜ Akadeemia tee 42 tööjõukulud 2016. aastal on 19 414,38 eurot:

Palgakulu (brutotasu) – 14 896,58 eurot

Sotsiaalmaks (33%) – 4 389,88 eurot

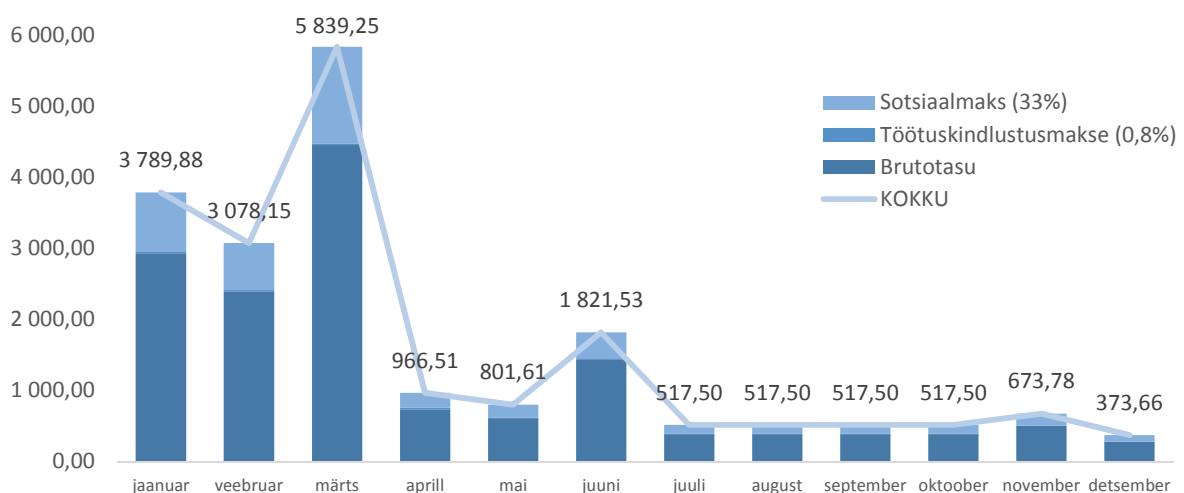
Töötuskindlustusmaks (0,8%) – 127,92 eurot.

Juhatuse esimehele on makstud antud perioodil jaanuar – veebruar autokompensatsiooni summas 160 eurot.

KÜ Akadeemia tee 42 poolt tasustatud töökohad:

- Juhatuse liikmed (2 inimest) perioodil jaanuar – veebruar 2016.
- Valvurid (4 inimest) perioodil jaanuar – märts 2016 ja valvurid (2 inimest) perioodil aprill- juuni 2016.
- Elektrik (1 inimene) perioodil jaanuar – detsember 2016.
- Koristaja (1 inimene) perioodil jaanuar – detsember 2016.

KÜ Akadeemia tee 42 tööjõukulud 2016. aastal kuude lõikes



Täpsem tööjõukulude ülevaade töökohtade lõikes kuude jaotuses.

Tööjõukulud:

jaanuar 2016

	Inimeste arv	Brutotasu	Töötuskindlustusmaks (0,8%)	Sotsiaalmaks (33%)	KOKKU
Juhatus	2	530,00	4,24	174,9	709,14
Valvurid	4	1 910,08	7,70	501,63	2 419,41
Elektrik	1	64,27	0,51	21,21	85,99
Koristaja	1	430,00	3,44	141,90	575,34
KOKKU	8	2 934,35	15,89	839,64	3 789,88

Tööjõukulud:

veebruar 2016

	Inimeste arv	Brutotasu	Töötuskindlustusmaks (0,8%)	Sotsiaalmaks (33%)	KOKKU
Juhatus	2	73,64	0,59	24,30	98,53
Valvurid	4	1 828,80	14,69	474,80	2 318,29
Elektrik	1	64,27	0,51	21,21	85,99
Koristaja	1	430,00	3,44	141,90	575,34
KOKKU	8	2 396,71	19,23	662,21	3 078,15

Tööjõukulud:

märts 2016

	Inimeste arv	Brutotasu	Töötuskindlustusmaks (0,8%)	Sotsiaalmaks (33%)	KOKKU
Valvurid	4	3 960,86	21,92	1 195,14	5 177,92
Elektrik	1	64,27	0,51	21,21	85,99
Koristaja	1	430,00	3,44	141,90	575,34
KOKKU	6	4 455,13	25,87	1 358,25	5 839,25

Tööjõukulud:

aprill 2016

	Inimeste arv	Brutotasu	Töötuskindlustusmaks (0,8%)	Sotsiaalmaks (33%)	KOKKU
Valvurid	2	292,33	25,25	62,94	380,52
Elektrik	1	64,27	0,51	21,21	85,99
Koristaja	1	373,69	2,99	123,32	500,00
KOKKU	4	730,29	28,75	207,47	966,51

Tööjõukulud:

mai 2016

	Inimeste arv	Brutotasu	Töötuskindlustusmaks (0,8%)	Sotsiaalmaks (33%)	KOKKU
Valvurid	2	223,52	3,60	56,99	284,11
Elektrik	1	64,27	0,51	21,21	85,99
Koristaja	1	322,50	2,58	106,43	431,51
KOKKU	4	610,29	6,69	184,63	801,61

Tööjõukulud:

juuni 2016

	Inimeste arv	Brutotasu	Töötuskindlustusmakse (0,8%)	Sotsiaalmaks (33%)	KOKKU
Valvurid	2	1 053,11	9,79	241,13	1 304,03
Elektrik	1	64,27	0,51	21,21	85,99
Koristaja	1	322,50	2,58	106,43	431,51
KOKKU	4	1 439,88	12,88	368,77	1 821,53

Tööjõukulud:
juuli 2016

	Inimeste arv	Brutotasu	Töötuskindlustusmakse (0,8%)	Sotsiaalmaks (33%)	KOKKU
Elektrik	1	64,27	0,51	21,21	85,99
Koristaja	1	322,50	2,58	106,43	431,51
KOKKU	2	386,77	3,09	127,64	517,50

Tööjõukulud:
august 2016

	Inimeste arv	Brutotasu	Töötuskindlustusmakse (0,8%)	Sotsiaalmaks (33%)	KOKKU
Elektrik	1	64,27	0,51	21,21	85,99
Koristaja	1	322,50	2,58	106,43	431,51
KOKKU	2	386,77	3,09	127,64	517,50

Tööjõukulud:
september 2016

	Inimeste arv	Brutotasu	Töötuskindlustusmakse (0,8%)	Sotsiaalmaks (33%)	KOKKU
Elektrik	1	64,27	0,51	21,21	85,99
Koristaja	1	322,50	2,58	106,43	431,51
KOKKU	2	386,77	3,09	127,64	517,50

Tööjõukulud:
oktoober 2016

	Inimeste arv	Brutotasu	Töötuskindlustusmakse (0,8%)	Sotsiaalmaks (33%)	KOKKU
Elektrik	1	64,27	0,51	21,21	85,99
Koristaja	1	322,50	2,58	106,43	431,51
KOKKU	2	386,77	3,09	127,64	517,50

Tööjõukulud:
november 2016

	Inimeste arv	Brutotasu	Töötuskindlustusmakse (0,8%)	Sotsiaalmaks (33%)	KOKKU
Elektrik	1	64,27	0,51	21,21	85,99
Koristaja	2	439,31	3,51	144,97	587,79
KOKKU	3	503,58	4,02	166,18	673,78

Tööjõukulud:

detsember 2016

	Inimeste arv	Brutotasu	Töötuskindlustusmaks (0,8%)	Sotsiaalmaks (33%)	KOKKU
Elektrik	1	64,27	0,51	21,21	85,99
Koristaja	1	215,00	1,72	70,95	287,67
KOKKU	2	279,27	2,23	92,16	373,66

7: Ülevaade tehtust

Aasta jooksul on teostatud järgmised tegevused:

- 1) KÜ Akadeemia tee 42 koduleht: www.akadeemia42.zohosites.com
- 2) Santehnilised remondid (kelder)
- 3) Uksesulgurite paigaldus (korruste koridoride ukсед, kelder, elektriruum, soojussõlm, kontoriruum)
- 4) Identifitseeritud läbipääs (välisuks, trepikoja uks, kelder, soojussõlm, elektriruum, kontoriruum)
- 5) Väiketarvikute ost (rulood, matid, prügikastid jne)
- 6) Veekahju juhtumitega tegelemine ja kindlustusse esitamine
- 7) Valvurite ruumi tühendamise vananenud inventarist ja ruumi puhastamine räpakusest
- 8) Võlgnikega tegelemine ja maksekäsu kiirmenetluste algatamine
- 9) Korruste koridoride akendele linkide paigaldamine
- 10) Küttesüsteemi reguleerimine ja ühtlase soojushulga tagamine kõikidele korteritele
- 11) ID Access läbipääsu võtmetele ülemine (võtmete sidumine süsteemi ja võtmete jaotamine)
- 12) Maja fassaadi osaline puhastamine samblikust (tõrje)
- 13) Tegelemine Munitsipaalpolitseiga, Politseiga (juhtumite menetlemiseks info edastamine)
- 14) Katuse koristus suurtest kivilahmakatest ja kiviklibust, sambla koristus ja samblatõrje
- 15) Katusega seotud remonttööd (vihmaveerennid, otsaplekid, katteplekk ventilatsiooni korstnatele)
- 16) Uste renoveerimine (välisuks, elektriruumi uks, soojussõlme uks, kontoriruumi uks)
- 17) Tegelemine ametiasutustega linnamaal asfaldiaukude parandamiseks
- 18) Teostatud on fuajee välimise osa fassaaditööd ja välisukse valgustuse üleviimine LED valgustusele
- 19) Teostatud on fuajee remont ja ülemine LED *microwave* sensoriga valgustusele
- 20) Teostatud on trepikoja remont ja ülemine LED *microwave* sensoriga valgustusele
- 21) Teostatud on väikeremonttööd (vihmaveetoru, välistrepi plaatide paigaldus, varikatuse tugipostide renoveerimine, rõdu ukse alumise ukseraami ääre tihendamine, radiaatori kinnitamine, prügikasti paigaldus)
- 22) Ühistut puudutavate eelnevate juhatuste koosseisude ajal tehtu inventeerimine
- 23) Muud väiksemad igapäevased ühistu juhatust hõlmavad tööd.

8: Remondifondi kasutamine

Ülevaade remondifondi kasutamisest vastavalt KÜ Akadeemia tee 42 majandustegevuskava remonttööde kavale.

Üldkoosoleku 25.05.2016 otsusega võeti vastu majandustegevuse aastakava 2016 ning selle lisana remonttööde kava.

Kogu tegevus remondifondi kasutamisel on toimunud vastavalt majandustegevuskava remonttööde nimekirjale.

Täpsem ülevaade:

KÜ Akadeemia tee 42 majanduskavas oleva remonttööde nimekirja tegevus	Tehtud remonttööde sisu	Summa (EUR)
Katuse ventilatsioonišahti pleki paigaldus ja ventilatsioonišahide plekkide kinnitamine. Veerennide puhastamine ja kinnitamine.	Katuse rennidete puhastus- ja parandustööd, katuse otsaplekkide kinnitamine, ventilatsiooni šahti pleki paigaldus	1 567,20
Välisseina remonttööd	Fuajee majaosa fassaaditööd	1 500,00
Valguslahendus LED lampidel	LED valgustid (fuajee, trepikoda)	658,96
	LED välislamp maja välisukse kohale	89,55
Jooksev remont elektrisüsteemile	Korruste koridoride elektrikappide lukud, kattedpaneel, kleebisid	202,08
Uste korrastustööd	Välisukse renoveerimine	576,00
	Uste renoveerimine (kontoriruum, elektriruum, soojussõlm)	996,00
	Uksesulgurid ja nende paigaldus (korruse koridoride ukseid 9 tk, välisukse 1 tk, trepikoja uks 1 tk)	1 569,98
Üldtrepikoja remont	Trepikoja remont	2 650,00
	Trepikoja remondiga seotud seinakaunistused ja trepikoja tarvikud	162,05
Uste korrastustööd, nutilahendus	Nutilahendus identifitseeritud läbipääsuks (kelder, elektriruum, soojussõlm)	2 228,40
	Nutilahendus identifitseeritud läbipääsuks (kontor, trepikoda) ja ukksesulgurid ning nende paigaldus (kontor, elektriruum, soojussõlm)	2 302,20
	Nutilahenduse süsteemi taastetööd	577,20
	Uste parandustööd (vineer, nupud, metallplaadid) seoses nutilahenduse ja ukksesulgurite paigaldamisega	499,00
Ettenägematud remondi -ja hooldustööd	Fuajee remont	800,00
	Santehniline remont keldris	320,00
	Kindlustusjuhtumi kahjuhüvitamisega kaetud korteri 20 ja 22 renoveerimistööd	3 086,48
KOKKU (remondifond):		19 785,10

9: Aastakulud meie maja väiksema ja suurema korteri kohta

Ülevaade meie maja kommunaalmakse aastakuludest väiksema ja suurema korteri kohta, arvestusega igakuise sooja ja külma vee tarbimisega.

9.1: Väiksema korteri aastakulud

Väiksem korter: 12,1 m².

Igakuine vee tarbimine: soe vesi 1m³, külm vesi 1m³.

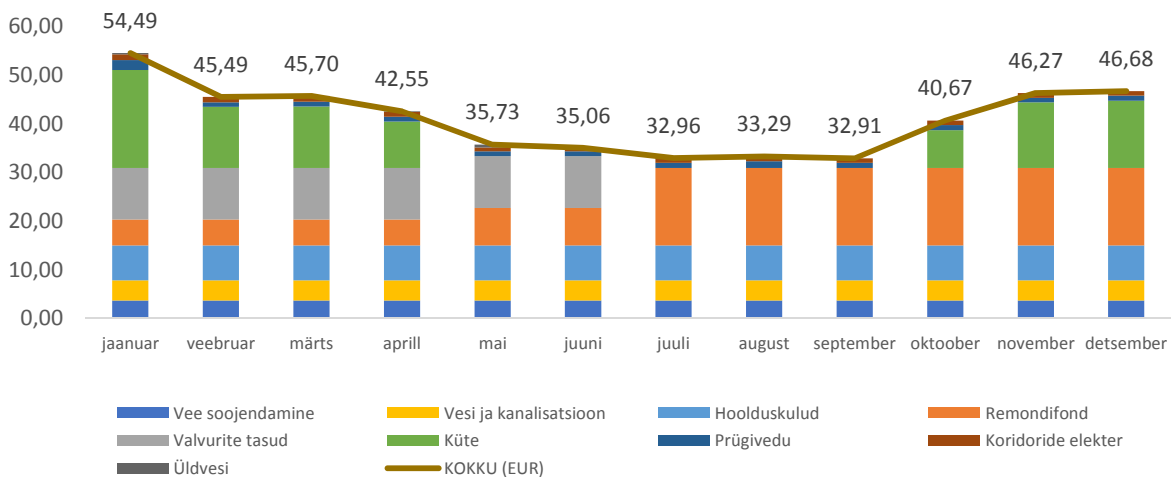
Kulude jaotus nimetustena kuude lõikes.

Nimetus	jaanuar	veebruar	märts	aprill	mai	juuni	juuli	august	september	oktoober	november	detsember
Hoolduskulud	7,14	7,14	7,14	7,14	7,14	7,14	7,14	7,14	7,14	7,14	7,14	7,14
Remondifond	5,32	5,32	5,32	5,32	7,74	7,74	15,97	15,97	15,97	15,97	15,97	15,97
Valurite tasud	10,65	10,65	10,65	10,65	10,65	10,65						
Vesi ja kanalisatsioon	4,15	4,15	4,15	4,15	4,15	4,15	4,15	4,15	4,15	4,15	4,15	4,15
Vee soojendamise	3,68	3,68	3,68	3,68	3,68	3,68	3,68	3,68	3,68	3,68	3,68	3,68
Küte	20,10	12,51	12,58	9,52						7,71	13,44	13,78
Prügivedu	2,00	0,94	1,01	0,95	0,95	0,95	1,01	1,38	1,02	1,08	0,92	1,04
Koridoride elekter	1,23	1,10	1,16	0,98	0,80	0,75	0,93	0,97	0,95	0,94	0,97	0,92
Üldvesi	0,22			0,16	0,62		0,08					
KOKKU (EUR)	54,49	45,49	45,70	42,55	35,73	35,06	32,96	33,29	32,91	40,67	46,27	46,68

Kulude ülevaade kajastab, et meie maja väiksema korteri kulud on suveperioodil keskmiselt summas 34 eurot kuus ja talveperioodil keskmiselt summas 46 eurot kuus.

Kulude ülevaatest on näha, et väiksema korteri remondifondi osakaal moodustab aasta kogukuludest ~ 27%. Perioodil juuli – detsember moodustab remondifondi osakaal antud perioodi kogukuludest ~ 41%. Edaspidiste aastate jooksul, kui suuremahulised remonttööd on meie majas teostatud on võimalik remondikulude optimeerimine miinimum tasemele, mis võimaldaks edasiselt jätkusuutlikku ja arendavat ühistu majandamist pikaajalises plaanis.

Detailsem ülevaade kulude jaotusest graafikuna.



9.2: Suurema korteri aastakulud

Suurem korter: 16,1 m².

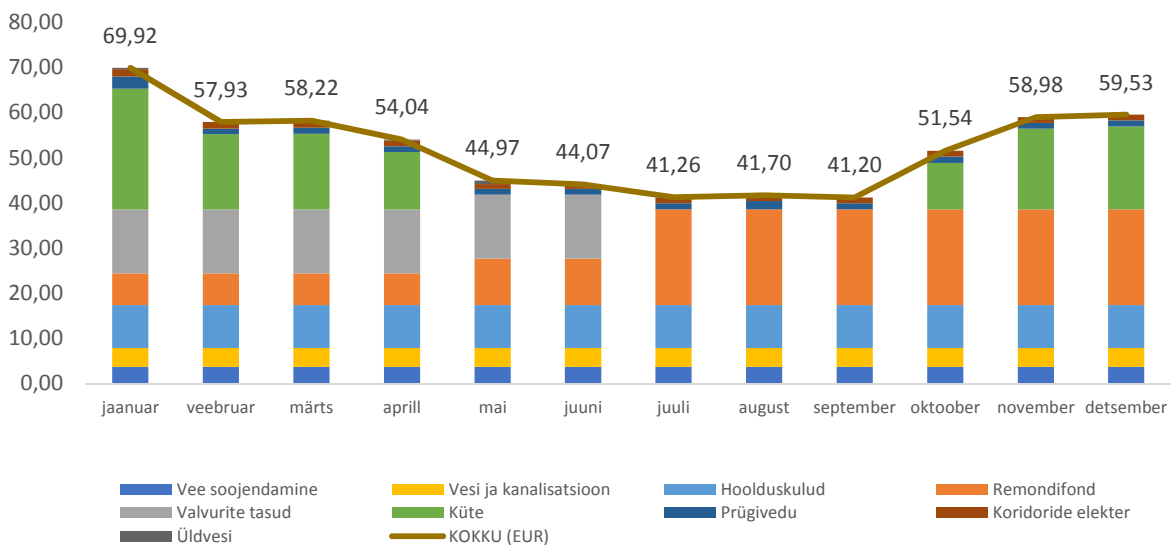
Igakuine vee tarbimine: soe vesi 1m³, külm vesi 1m³.

Kulude jaotus nimetustena kuude lõikes.

Nimetus	jaanuar	veebruar	märts	aprill	mai	juuni	juuli	august	september	oktoober	november	detsember
Hoolduskulud	9,50	9,50	9,50	9,50	9,50	9,50	9,50	9,50	9,50	9,50	9,50	9,50
Remondifond	7,08	7,08	7,08	7,08	10,30	10,30	21,25	21,25	21,25	21,25	21,25	21,25
Valvurite tasud	14,17	14,17	14,17	14,17	14,17	14,17						
Vesi ja kanalisatsioon	4,15	4,15	4,15	4,15	4,15	4,15	4,15	4,15	4,15	4,15	4,15	4,15
Vee soojendamine	3,68	3,68	3,68	3,68	3,68	3,68	3,68	3,68	3,68	3,68	3,68	3,68
Küte	26,75	16,64	16,74	12,67						10,27	17,88	18,34
Prügivedu	2,67	1,24	1,35	1,27	1,27	1,27	1,34	1,84	1,36	1,43	1,23	1,39
Koridoride elekter	1,63	1,46	1,55	1,31	1,07	0,99	1,23	1,29	1,26	1,25	1,29	1,22
Üldvesi	0,29			0,22	0,83		0,11					
KOKKU (EUR)	69,92	57,93	58,22	54,04	44,97	44,07	41,26	41,70	41,20	51,54	58,98	59,53

Kulude ülevaade kajastab, et meie maja suurema korteri kulud on suveperioodil keskmiselt summas 43 eurot koos ja talveperioodil keskmiselt summas 59 eurot kuus.

Detailsem ülevaade kulude jaotusest graafikuna.



Kulude ülevaatest on näha, et suurema korteri remondifondi osakaal moodustab aasta kogukuludest ~ 28%. Perioodil juuli – detsember moodustab remondifondi osakaal antud perioodi kogukuludest ~ 43%. Edaspidiste aastate jooksul, kui suuremahulised remonttööd on meie majas teostatud on võimalik remondikulude optimeerimine miinimum tasemele, mis võimaldaks edasiselt jätkusuutlikku ja arendavat ühistu majandamist pikaajalises plaanis.

10: Kokkuvõtte - majandusaasta aruanne 2016

Bilanss

31.12.2015 seisuga bilansi maht 62 235 eurot

31.12.2016 seisuga bilansi maht 43 582 eurot

Lähemalt 2016. aasta bilansi mahust:

Varad

- Käibevara - eelneva aastaga võrreldes on suurenenud raha väärtus pangakontol ja vähenenud nõuete ja ettemaksete summa.

Kohustised ja netovara

- Kohustised – eelneva aastaga võrreldes on vähenenud võlad ja ettemaksed väärtus ning sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused väärtus.
- Netovara – osakapitali nimiväärtus on sama, vähenenud on eelmiste perioodide akumuleeritud tulem, kuid võrreldes eelneva aastaga on aruande aasta tulem negatiivne.

Käibevarade osa on märgatavalt paranenud seoses juhatuse poolt tegeletud võlgade sissenõudmistega, mis on eelnevalt olnud nõuetena üleval, kuid nüüd on elanike poolt tasutud ja rahana pangaarvel. Samuti on üheks osaks nõuete vähenemise põhjuseks lootusetute nõuete mahakandmine.

Kohustiste osas on võlad ja ettemaksed väärtus vähenenud järgnevate väärtuste arvelt: võlad töövõtjale, maksuvõlgade ja muude võlgade arvelt ning sihtotstarbelised tasud, toetused, annetused on vähenenud ja fondide jäägid on positiivsed võrreldes eelneva aasta bilansi väärtusega, kus kahe fondi väärtused, milleks on valvurite tasu ja hooldusfond on oma olemusel negatiivsed ning mida ei ole arvestatud remondifondi väärtuse arvelt.

Netovara väärtuse langus on põhjustatud selle aasta negatiivsest tulemist tulemiaruanandes.

Tulemiaruanne

2015. aasta tulem 2 111 eurot

2016. aasta tulem – 6 649 eurot

Lähemalt 2016. aasta tulemist:

- Muud tulud - kajastatud summas 2 788 eurot, kus ühe osana on lootusetute nõuete mahakandmine summas **1 034 eurot**, milleks on Capital Kinnisvara OÜ saldo ja tundmatute korterite maksed.
- Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud - summas -38 755 eurot on ühe osana käsitletud hoolduse – ja valvurite tasude fondi negatiivse jäägi katmist kogusummas **-18 502 eurot**.
- Muud kulud – summas -9 439 eurot on kajastatud ühe osana mahakantud elanike arvestatud viiviseid **-1 432 eurot** ja ebatõenäoliselt laekuvaid arveid summas **-7 856 eurot**, mis on seotud korterite 3A, 5A, 32 ja 43 pikaajaliste võlgnevustega ja ettemaks firmale Citytrans OÜ.

Tulemiaruanandes olev põhitegevuse negatiivne tulem summas – 6 650 eurot **on põhjustatud eelpool loetletud negatiivsetest summadest**. Hooldusfondi esialgne negatiivne seis on tekkinud juba 31.12.2013 majandusaasta lõpuks ning valvurite tasude fondi negatiivne seis on tekkinud juba aasta varem ehk 31.12.2012 majandusaasta lõpuks ning järgnevate aastatega on antud fondide negatiivsed jäägid suurenenud. Samuti ei ole eelnevalt juhatuste poolt tegeletud tulemuslikult korteriomanike poolt põhjustatud võlgnevuste sissenõudmisega, mis on nüüdseks aegunud ehk lootusetud nõuded. Väärrib märkimist, et varasemalt ei ole toimunud võlgnevuste ajalist inventeerimist ning eelnevates majandusaasta aruannetes lootusetute nõuete mahakandmist. Seega ei ole majandusaasta aruanded sisuliselt aastatena tulemusena võrreldavad kuna nõuete mahakandmist ei ole käsitletud iga-aastaselt proportsionaalsetes osades.

Rahavoogude aruanne

2015. aasta raha ja raha ja ekvivalentide muutus perioodi lõpus 18 343 eurot

2016. aasta raha ja raha ja ekvivalentide muutus perioodi lõpus 30 886 eurot

Lähemalt 2016. aasta tulemist:

Selle aasta algsaldo on 18 343 eurot. Perioodi rahavood põhitegevusest on 12 543 eurot. Lõppsaldo on 30 886 eurot.

Netovara muutuste aruanne

2015. aasta netovara 8 480 eurot

2016. aasta netovara 1 831 eurot

Lähemalt 2016. aasta tulemist:

- Osakapital nimiväärtuses on 11 568 eurot, mis on jääkosalus majandusüksuse varas pärast kõigi kohustiste mahaarvamist ning mis on tekkinud majandusüksuse asutamisel ja võrdne omanike poolt sissemakstud rahasummaga.
- Aruandeaasta tulemit on – **6 649 eurot**, mis on selle aasta tulemiaruaande väärtus.
- Akumuleeritud tulemit on 9 737 eurot, mis on eelmise aasta akumuleeritud tulemi ja aruandeaasta tulemi summa.
- Netovara on 1 831 eurot.

Netovara väärtuse langus on põhjustatud selle aasta negatiivsest tulemist tulemiaruaandes.

10: Majandusaasta aruaande 2016 revideerimine

KÜ Akadeemia tee 42 üldkoosoleku 21.12.2016 otsusel valiti revisjoniteenus 2016. aasta majandusaasta aruaande revideerimiseks.

Otsus: KÜ Akadeemia tee 42 majandusaastaaruande 2016 revideerimiseks on valitud firma Revisjon OÜ.

11: Edasised tegevused

KÜ Akadeemia tee 42 jätkab oma tegevust, milleks on elamu Akadeemia tee 42 ja selle juurde kuuluva maa majandamine ning korteriühistu liikmete esindamine.

Alates 01.01.2017 on fondide tariifid jätkuvalt samad :

- Hooldusfondi tariif 0,59 EUR/m²
- Remondifondi tariif 1,32 EUR/m²

KÜ Akadeemia tee 42 ametikohad:

- Elektrik
- Koristaja-majahoidja

Järgmise aasta plaanides on remonttööd vastavalt 2017. aasta kinnitatud majandustegevuse kavale ja muud igapäevategevused, tagamaks ühistu jätkusuutlikkus vastavalt antud tegevuskavas pikaajalisemate plaanide täitmiseks.

Lugupidamisega

Kristi Kons

KÜ Akadeemia tee 42 juhatus

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	30 886	18 343	2
Nõuded ja ettemaksud	13 592	43 892	3
Kokku käibevarad	44 478	62 235	
Kokku varad	44 478	62 235	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksud	6 749	11 217	5(4,6,7)
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	35 898	42 538	
Kokku lühiajalised kohustised	42 647	53 755	
Kokku kohustised	42 647	53 755	
Netovara			
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	11 568	11 568	
Eelmiste perioodide akumulieeritud tulem	-3 088	-5 199	
Aruandeaasta tulem	-6 649	2 111	
Kokku netovara	1 831	8 480	
Kokku kohustised ja netovara	44 478	62 235	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	68 254	59 935	9
Muud tulud	2 788	2 239	10
Kokku tulud	71 042	62 174	
Kulud			
Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-38 755	-8 772	11
Mitmesugused tegevuskulud	-10 084	-9 251	12
Tööjõukulud	-19 414	-41 912	13
Muud kulud	-9 439	-128	14
Kokku kulud	-77 692	-60 063	
Põhitegevuse tulem	-6 650	2 111	
Muud finantstulud ja -kulud	1	0	
Aruandeaasta tulem	-6 649	2 111	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Liikmetelt laekunud tasud	110 292	120 514	
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-77 116	-68 583	
Väljamaksed töötajatele	-14 194	-26 942	
Laekunud intressid	1	0	
Muud rahavood põhitegevusest	-6 440	-15 151	
Kokku rahavood põhitegevusest	12 543	9 838	
Kokku rahavood	12 543	9 838	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	18 343	8 505	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	12 543	9 838	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	30 886	18 343	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	Akumuleeritud tulem	
31.12.2014	11 568	-5 199	6 369
Aruandeaasta tulem	0	2 111	2 111
31.12.2015	11 568	-3 088	8 480
Aruandeaasta tulem	0	-6 649	-6 649
31.12.2016	11 568	-9 737	1 831

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu Akadeemia tee 42 raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusest ning rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginevast heast raamatupidamistavast. Valdkondades, kus raamatupidamise seadus kitsendab rahvusvahelisi tavasid, on valitud raamatupidamise seadusega sätestatud arvestuspõhimõtted. Valdkondades, mida raamatupidamise seadus ei reglementeerii piisavalt, on tuginetud Rahvusvahelistele Raamatupidamise Standarditele (International Accounting Standards).

Majandusaasta algas 01. jaanuari 2016. ja lõppes 31. detsember 2016. Raamatupidamise aastaaruande arv näitajad on esitatud eurodes.

Raha

Pangakonto jääk on võrreldud pangaga, raha jääk vastaval raamatupidamiskontol võrdub pangaväljavõttel näidatud jäägiga.

Nõuded ja ettemaksud

Nõudeid on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses, mis lühiajaliste nõuete puhul on võrdne nende nominaalväärtusega.

Nõudeid kajastatakse tõenäoliselt laekuvus summas. Nõuete inventeerimisel hinnatakse igat nõuet eraldi.

Tulud

Tulude 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 ega saadud summasid tuluna, neid kajastatakse bilansis vastavalt nõuete ja kohustustena.

Kulud

Kulud kajastatakse tekkepõhise arvestusprintsipi alusel.

Sihtfinantseerimist kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulud, mille kompenseerimiseks sihtfinantseerimine on mõeldud.

Sihtfinantseerimine, mida saadakse eelmistel perioodidel tekkinud kulude eest või millega ei kaasne täiendavaid tulevikku suunatud tingimusi, kajastatakse tuluna perioodis, millal sihtfinantseerimine aset leidis. Sihtfinantseerimist ei kajastata tuluna enne, kui eksisteerib piisav kindlus, et ettevõtte vastab sihtfinantseerimisega seotud tingimustele ja sihtfinantseerimine laekub. Sihtfinantseerimisega kaasnevaid võimalikke kohustusi kajastatakse aruandes eraldiste või tingimuslike kohustustena.

Seotud osapooled

Seotud isikuteks on juhatus, revisjonikomisjon ja korteriühistu liikmed.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Danske Bank	23 723	12 736
Swedbank	7 163	5 607
Kokku raha	30 886	18 343

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	13 592	13 592	0	0
Ostjatelt laekumata arved	13 592	13 592	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	13 592	13 592	0	0
	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	42 933	42 933	0	0
Ostjatelt laekumata arved	42 933	42 933	0	0
Ettemaksed	959	959	0	0
Muud makstud ettemaksed	959	959	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	43 892	43 892	0	0

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	22	336
Sotsiaalmaks	37	706
Kohustuslik kogumispension	3	29
Töötuskindlustusmaksed	3	30
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	65	1 101

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	5 417	5 417	0	0
Võlad töövõtjatele	213	213	0	0
Maksuvõlad	65	65	0	0
Muud võlad	158	158	0	0
Muud viitvõlad	158	158	0	0
Saadud ettemaksed	896	896	0	0
Muud saadud ettemaksed	896	896	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	6 749	6 749	0	0

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	5 776	5 776	0	0
Võlad töövõtjatele	2 119	2 119	0	0
Maksuvõlad	1 101	1 101	0	0
Muud võlad	1 053	1 053	0	0
Muud viitvõlad	1 053	1 053	0	0
Saadud ettemaksed	135	135	0	0
Muud saadud ettemaksed	135	135	0	0
Capital Kinnisvara OÜ	907	907	0	0
Tundmatu korterimaks	126	126	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	11 217	11 217	0	0

Lisa 6 Võlad tarnijatele (eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Prügivedu.ee OÜ	0	229
Eesti Energia AS	194	249
Utilitas Tallinn AS	3 827	3 753
Tallinna Vesi OÜ	1 046	1 067
Tele 2 AS	0	2
Ekovir OÜ	222	209
Pronksi Arvestusabi OÜ	0	245
Eco Wolf OÜ	30	0
Fitek AS	18	22
Lavateir AS	80	0
Kokku võlad tarnijatele	5 417	5 776

Lisa 7 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Palgavõlad	214	2 119
Kokku võlad töövõtjatele	214	2 119

Lisa 8 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

Varad bruto soetusmaksumuses

	31.12.2014	Saadud	Tulu	31.12.2015
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondifond	34 675	16 635	-8 772	42 538
Hooldusfond	-8 517	18 175	-26 665	-17 007
Valvirute tasu	-5 626	27 106	-24 498	-3 018
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	20 532	61 916	-59 935	22 513
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	20 532	61 916	-59 935	22 513
	31.12.2015	Saadud	Tulu	31.12.2016
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondifond	42 538	30 902	-38 755	34 685
Hooldusfond	-17 007	35 690	-17 470	1 213
Valvirute tasu	-3 018	15 047	-12 029	0
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	22 513	81 639	-68 254	35 898
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	22 513	81 639	-68 254	35 898

Lisa 9 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2016	2015
Sihtotstarbelised tasud		
Remonditasud	38 755	8 771
Hooldustasud	17 470	26 665
Valvuritasud	12 029	24 499
Kokku liikmetelt saadud tasud	68 254	59 935

Lisa 10 Muud tulud

(eurodes)

	2016	2015
Trahvid, viivised ja hüvitised	1 146	2 239
Lootusetute nõuete mahakandmine	1 034	0
Muud	608	0
Kokku muud tulud	2 788	2 239

Lisa 11 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2016	2015
Remonditööd	19 785	8 265
Maja kindlustus	468	507
Hoolduse- ja valvurite tasude fondide negatiivse jäägide katmine	18 502	0
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	38 755	8 772

2016. aastal tehtud remonditööd:

- remonditööd keldris - 320,00 eur
- elektrikappide lukud, kattepaneel, kleebiseed - 202,08 eur
- ukseulgurid - 1569,98 eur
- nutilahendus - läbipääsuks keldris - 2228,40 eur
- valveseadmed - 3378,40 eur
- rennide puhastus - 1567,20 eur
- kindlustusjuhtum krt 20 ja krt 22 - 3086,48 eur
- välisukse renoveerimine - 576,00 eur
- treppikoja remont - 5356,56 eur
- fassaditööd - 1500,00 eur

Kindlustuse aastamaks summas 468 eur, kindlustusfirma AB Lietuvos Draudimas Eesti.

Hoolduse- ja valvurite tasude fondide negatiivse jäägide katmine:

- hooldusfond - 17007,77 eur
- valvurite tasud - 1494,73 eur

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2016	2015
Mitmesugused bürookulud	269	139
autokompensatsioon	160	955
jooksev remont	771	1 395
telefonikulud, internet	23	27
pangateenused	310	331
raamatupidamisteenus	2 895	2 940
majapidamiskulud	1 851	628
veeseadme rent	2 837	2 836
võtmed	201	0
väheväärtuslik vara	239	0
riigilõiv	179	0
revisjoneerimine	349	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	10 084	9 251

Lisa 13 Tööjõukulud (eurodes)

	2016	2015
Palgakulu	14 897	32 184
Sotsiaalmaksud	4 518	9 728
Kokku tööjõukulud	19 415	41 912
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	7

2016.a palgakulud:

valvurid (4 tk) - 9383,70 eur
 elektrik - 771,24 eur
 koristaja - 4253 eur
 juhatuse esimees - 488,64 eur

2016.a sotsiaalmaksud:

valvurid (4 tk) - 2658,31 eur
 elektrik - 260,70 eur
 koristaja - 1437,54 eur
 juhatuse esimees - 161,25 eur

Lisa 14 Muud kulud

(eurodes)

	2016	2015
Trahvid, viivised ja hüvitised	100	100
Ettevõtte tulumaks	25	26
Viivised	3	2
Mahakantud elanikele arvestatud viivised	1 432	0
Lootusetud nõuded	7 856	0
Muud	23	0
Kokku muud kulud	9 439	128

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga	31.12.2016	31.12.2015
Füüsilisest isikust liikmete arv	141	151
Juriidilisest isikust liikmete arv	42	32

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Asutajad ja liikmed	13 592	897	42 933	135

2015	Ostud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 456

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused	2016	2015
Arvestatud tasu	604	6 271

Lisa 16 Täiendav lisa 1

Teenuse nimetus	Kommunaalkulud	Kommunaaltulud liikmete arвете järgi	kahjum-/kasum+
Küte, soe vesi	29039	29039	0

Vesi ja kanalisatsioon	12313	12994	681
Üldelekter	2480	2480	0
Prügivedu	2584	2584	0
Kokku kulud:	46416	46416	681