

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2016

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2016

**nimi:** KORTERIÜHISTU ÜLESÕIDU 5 a

**registrikood:** 80008275

**tänavatalu nimi,** Ülesõidu tn 5a

**maja ja korteri number:**

**linn:** Tapa linn

**vald:** Tapa vald

**maakond:** Lääne-Viru maakond

**postisihtnumber:** 45108

**telefon:** +372 56648310, +372 53446315

**e-posti aadress:** peeterlauring@gmail.com, vaike.demidjuk@mail.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 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	10
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 7 Võlad tarnijatele	11
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 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 13 Tööjõukulud	13
Lisa 14 Muud kulud	13
Lisa 15 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	14

## Tegevusaruanne

### *Sissejuhatus*

Tegevuse eesmärk on korteriomandite eseme osaks olevate ehitiste ja maatükki mõtteliste ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine.

### *Juhtimine*

Korteriühistu liikmeteks on 64 korteri omanikku. KÜ juhib ja esindab juhatus. Juhatus on viieliikmeline. Juhatus töö korraldab juhatus esimees.

### *Põhitegevus*

Vastavalt üldkoosoleku otsusele oli kinnitatud 2016.a. majanduskava kohaselt remonditasude makse suurus 0,45 eurot/m<sup>2</sup> kohta kuus.

Haldus- ja hooldustasude kuumakse suurus oli 0,26 eurot/m<sup>2</sup> kohta kuus.

2016 aastal olid tehtud järgmised remonditööd:

vee-, elektri- ja küttesüsteemide jooksev remont summas 2076,54 eurot,

elamu komplektse rekonstrueerimiseks oli tellitud projekt summas 2628 eurot.

### *Personal*

Töölepinguga töötavaid isikuid oli kolm, kelle palgakulu moodustas aastas 3599,34 eurot. Palgakulu moodustub raamatupidaja, hoovikoristaja ja trepikoja koristaja palkadest.

Juhatus liikme palgakulu oli 2400 eurot.

Sotsiaalmaksud kokku olid 1687,71 eurot.

Juhatus liikmete ametist vabastamisel ja nende lahkumisel ei ole neile hüvitist ettenähtud.

### *Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks*

Järgnevatel perioodidel jätkab korteriühistu oma põhikirjalist tegevust elamu majandamise ja haldamise osas.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	22 885	4 381	2
Nõuded ja ettemaksud	15 189	22 661	3
<b>Kokku käibevarad</b>	<b>38 074</b>	<b>27 042</b>	
<b>Kokku varad</b>	<b>38 074</b>	<b>27 042</b>	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksud	11 436	9 423	6
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	24 564	15 546	8
<b>Kokku lühiajalised kohustised</b>	<b>36 000</b>	<b>24 969</b>	
<b>Kokku kohustised</b>	<b>36 000</b>	<b>24 969</b>	
Netovara			
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	2 047	2 047	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	26	26	
Aruandeaasta tulem	1	0	
<b>Kokku netovara</b>	<b>2 074</b>	<b>2 073</b>	
<b>Kokku kohustised ja netovara</b>	<b>38 074</b>	<b>27 042</b>	

## Tulemiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	13 417	35 470	9
Muud tulud	825	945	10
<b>Kokku tulud</b>	<b>14 242</b>	<b>36 415</b>	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-4 705	-26 993	11
Mitmesugused tegevuskulud	-1 656	-723	12
Tööjõukulud	-7 687	-7 754	13
Muud kulud	-193	-945	14
<b>Kokku kulud</b>	<b>-14 241</b>	<b>-36 415</b>	
<b>Põhitegevuse tulem</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	
<b>Aruandeaasta tulem</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	1	0	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	7 472	2 958	
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	1 998	-2 446	
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	9 033	-10 237	
<b>Kokku rahavood põhitegevusest</b>	<b>18 504</b>	<b>-9 725</b>	
<b>Kokku rahavood</b>	<b>18 504</b>	<b>-9 725</b>	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	4 381	14 106	2
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>	<b>18 504</b>	<b>-9 725</b>	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	22 885	4 381	2

## Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	Akumuleeritud tulem	
<b>31.12.2014</b>	2 047	26	2 073
<b>31.12.2015</b>	2 047	26	2 073
Aruandeaasta tulem		1	1
<b>31.12.2016</b>	2 047	27	2 074

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Ülesõidu 5A KÜ 2016 raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele.

Raamatupidamisaruanded on koostatud tekkepõhise arvestusprintsipi kohaselt.

Majandustehingud kirjendatakse soetusmaksumuse printsipi kohaselt nende tekkimise momendil tegelikus väärtuses.

Kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisa 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1 alusel.

Aastaaruanne on koostatud eurodes. Summad on esitatud täiseurodes.

### Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ning kuni 3-kuulisi tähtjalisi deposiite.

### Nõuded ja ettemaksud

Nõuded ja kohustusi on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses, mis lühiajaliste nõuete ja kohustuste puhul on võrdne nende nominaalväärtusega. Ostjatelt (korteriomaniikelt) laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga korteriomaniike laekumata arveid eraldi. Ebatõenäoliselt laekuvaid nõudeid ei ole.

Ettemaksud teenuste eest on need, mis on tehtud järgmisel perioodil asetleidvate kulude eest.

### Varud

Varud võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukuludest, tootmiskuludest ja muudest otsestest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varude kuluks kandmisel kasutatakse FIFO meetodit [individuaalse hindamise meetodit / kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit].

### Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse korteriühistu enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 320 eurot. [Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 320 eurot, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.]

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärset mõõta. Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

Ehitised ja rajatised 3-5%

Tootmiseseadmed 8-10%

Muud masinad ja seadmed 10-20%

Muu inventar ja IT seadmed 20-30%

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest või ümberklassifitseerimisel "müügiootel põhivaraks". Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust. Immateriaalne põhivara võetakse arvele ja kajastatakse bilansis lähtudes samadest põhimõtetest, mida rakendatakse materiaalsele põhivaradele. Immateriaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarset meetodit.

### Finantskohustised

Finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.



**Tulud**

Tulud on aruandeperioodi sissetulekud (majandusliku kasu suurenemised), millega kaasneb varade suurenemine või kohustuste vähenemine ja mis suurendavad korteriühistu omakapitali (netovara), välja arvatud korteriomanike poolt sissemaksed omakapitali.

Tulud ja kulud on kirjeldatud 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. Korteriühistu korteriomanikelt kommunaalmaksete vahendamise eest vahendustasu ei võta. Intressitulu arvestatakse tekkepõhiselt.

**Kulud**

Kulud on aruandeperioodi väljaminekud (majandusliku kasu vähenemised), millega kaasneb varade vähenemine või kohustuste suurenemine ja mis vähendavad korteriühistu omakapitali.

Kulud on kirjendatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsiibist lähtudes.

**Seotud osapooled**

Seotud osapooled on kõik korteriühistu liikmed, juhatuse ja revisjonikomisjoni liikmed.

**Lisa 2 Raha**

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Arvelduskonto Swedbankas	20 260	3 549
Arvelduskonto SEB pangas	2 625	832
<b>Kokku raha</b>	<b>22 885</b>	<b>4 381</b>

**Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed**

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	14 991	14 991	4
Ostjatelt laekumata arved	14 991	14 991	4
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	198	198	5
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>15 189</b>	<b>15 189</b>	
	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	22 411	22 411	4
Ostjatelt laekumata arved	22 411	22 411	4
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	250	250	5
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>22 661</b>	<b>22 661</b>	

## Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
<b>Ostjatelt laekumata arved</b>	<b>14 991</b>	<b>22 411</b>	3
Ostjatelt laekumata arved	10 078	17 031	
Ostjatele esitamata arved	4 913	5 380	
<b>Kokku nõuded ostjate vastu</b>	<b>14 991</b>	<b>22 411</b>	3

Ostjatele esitamata arvete summad koosnevad detsembrikuu kuluarvetest.

Nende arvete tasumise tähtaeg saabub jaanuarikuul.

## Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2016		31.12.2015	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks		65		85
Sotsiaalmaks		125		158
Kohustuslik kogumispension		0		3
Töötuskindlustusmaksed		8		4
Ettemaksukonto jääk	198		250	
<b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b>	<b>198</b>	<b>198</b>	<b>250</b>	<b>250</b>

## Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	4 920	4 920	7
Maksuvõlad	198	198	5
Saadud ettemaksed	15	15	
Muud saadud ettemaksed	15	15	
Soojusenergia ettemaks	6 303	6 303	
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>11 436</b>	<b>11 436</b>	
	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	5 380	5 380	7
Maksuvõlad	250	250	5
Saadud ettemaksed	15	15	
Muud saadud ettemaksed	15	15	
Soojusenergia ettemaks	3 778	3 778	
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>9 423</b>	<b>9 423</b>	

## Lisa 7 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Võlad tarnijatele	4 920	5 380
<b>Kokku võlad tarnijatele</b>	<b>4 920</b>	<b>5 380</b>

Detsembrikuu arved, mille tasumise tähtaeg saabub jaanuaril (eurodes):

Tapa Vesi OÜ	426,82
N.R.Energy OÜ	4307,52
Eesti Energia AS	31,74
Imatra Elekter AS	21,00
Ragn-Sells AS	81,78
Väätša Prügila AS	42,19
Tapa Võtti	8,75

## Lisa 8 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

### Varad bruto soetusmaksumuses

	31.12.2014	Saadud	Tagastatud	31.12.2015
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Maja eespool fasaadi soojustamine ja tee remont	23 373		-23 373	0
Remonditasud	2 410	16 741	-3 620	15 531
<b>Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks</b>	<b>25 783</b>	<b>16 741</b>	<b>-26 993</b>	<b>15 531</b>
<b>Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused</b>	<b>25 783</b>	<b>16 741</b>	<b>-26 993</b>	<b>15 531</b>
	31.12.2015	Saadud	Tagastatud	31.12.2016
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remonditasud	15 531	14 310	-5 278	24 563
<b>Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks</b>	<b>15 531</b>	<b>14 310</b>	<b>-5 278</b>	<b>24 563</b>
<b>Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused</b>	<b>15 531</b>	<b>14 310</b>	<b>-5 278</b>	<b>24 563</b>

## Lisa 9 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2016	2015
<b>Mittesihotstarbelised tasud</b>		
Hooldustasud	8 140	7 887
<b>Sihotstarbelised tasud</b>		
Remonditasud	5 277	27 583
<b>Kokku liikmetelt saadud tasud</b>	<b>13 417</b>	<b>35 470</b>

## Lisa 10 Muud tulud

(eurodes)

	2016	2015
Trahvid, viivised ja hüvitised	825	945
<b>Kokku muud tulud</b>	<b>825</b>	<b>945</b>

## Lisa 11 Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2016	2015
Remonditööd	4 705	26 993
<b>Kokku sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud</b>	<b>4 705</b>	<b>26 993</b>

## Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2016	2015
Mitmesugused bürookulud	57	25
Riiklikud ja kohalikud maksud	517	143
Pangateenused	46	39
Tarkvara renditasu	384	384
Korrashoid, materjalid	162	0
Ostetud materjalid ja teenused	107	60
Juriidilised teenused	383	0
Muud	0	72
<b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b>	<b>1 656</b>	<b>723</b>

## Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2016	2015
Palgakulu	5 999	5 810
Sotsiaalmaksud	1 688	1 944
<b>Kokku tööjõukulud</b>	<b>7 687</b>	<b>7 754</b>
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

## Lisa 14 Muud kulud

(eurodes)

	2016	2015
Lootusetud debitoorsed võlad	0	945
Kommunaalmaksete vahe	193	0
<b>Kokku muud kulud</b>	<b>193</b>	<b>945</b>

## Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2016	31.12.2015
Füüsilisest isikust liikmete arv	61	60
Juriidilisest isikust liikmete arv	3	4

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Asutajad ja liikmed	14 991	0	22 411	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2016	2015
Arvestatud tasu	2 400	2 400

Aruandeperioodil juhatuse ega revisjonikomisjoni liikmetega ostu-müügitehinguid tehtud ei ole. Erisoodustusi antud ei ole.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.06.2017

**KORTERÜHISTU ÜLESÕIDU 5 a (registrikood: 80008275) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VAIKE DEMIDJUK	Juhatuse liige	27.06.2017
PEETER LAURING	Juhatuse liige	29.06.2017

## Tegevusalad

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

## Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 56648310
Mobiiltelefon	+372 53446315
E-posti aadress	peeterlauring@gmail.com
E-posti aadress	vaike.demidjuk@mail.ee