

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Korterühistu Unitas

registrikood: 80018735

e-posti aadress: sigrit@arkaadia.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	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 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	11
Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud	12
Lisa 9 Tulu ettevõtlusest	12
Lisa 10 Muud tulud	12
Lisa 11 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	12
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 13 Tööjõukulud	13
Lisa 14 Muud kulud	13
Lisa 15 Muud finantstulud ja -kulud	13
Lisa 16 Seotud osapooled	14
Lisa 17 Kommunaalteenuste vahendamine	14
Kommunaalteenuste vahendamisest tekkinud netotulu(-kulu)	14
Aruande allkirjad	15

Tegevusaruanne

Käesolev tegevusaruanne on koostatud 2017.a. **Kreutzwaldi 11/Tina 23**, hoones teostatud haldus ja hooldustööde kohta. Vanalinna Meister OÜ alustas hoone teenindamist märtsis 2017.a. Haldustöid alustati tegevuskavade koostamisega KÜ Unitas juhatusel ning hoone kaardistamisega, eesmärgiks vajalike tööde kohta nimekirjade koostamine ja juhatusel esitamine. Vaatluse käigus selgus, et hoone tehnosüsteemid ja hoone katus on kõige kriitilisemas seisus ning vajavad kindlasti asendamist. Haldur esitas tööde kohta prognoosinnad ning alustati projekteerijate otsinguid. 2017.a. lõpul avati ja teostati remont hoone ühele rõdule (korter 10) ning fikseeriti, et rõdule olukord on avariiline ja rõdule katete all on väga tugevad niiskuskahjustused. Kindlasti tuleb jätkata teiste rõdule remondiga 2018.a.

2017.a. Vanalinna Meister OÜ hooldustööd ja kulutused kuude lõikes :

<u>Kuu</u>	<u>Kulutuste ja teostatud tööde kirjeldus</u>	<u>Reservfond</u>	<u>Remondifond</u>	<u>Korterile määratud</u>
jaanuar	Lisavõtmed, LED lambid, krt 2 el. kilbi remont, libedustõrje vahendid	67,30 €		
veeb	luud majahoidjale	22,20 €		
märts	Led	22,20 €		
märts	Kreutzwaldi 11/ Tina 23-10 fonosüsteemi remont, toru asendamine			56,40 €
märts	LED lambid 2tk	22,20 €		
aprill	kühvel tsink varrega 1 tk, kühvel pika varrega 1 tk	23,06 €		
mai	tõstukilt fassaadi lahtiste tükide eemaldamine, karniisi kontroll	93,30 €		
mai	KÜ ruumi kapp	16,80 €		
mai	lillepottidele aukude puurimine 08.06	42,00 €		
mai	uksesulguri paigaldus Kreutzwaldi poolsele trepikojale 07.06	134,40 €		
mai	metallist prügikühvlid 2 tk ja majapidamispaber	33,60 €		
juuni	Tina 23 välisukse sulguri vahetus ASSA DC300, vars L190, kinnitusplaat	90,42 €		
juuni	Tina 23-10 elektriboileri diagnostika ja ümberlülitus			38,40 €
juuni	Tina 23-1 aknapleki paigaldus			42,00 €
juuli	Tina tänavapoolse välisukselt graffiti eemaldamine 10.07	19,20 €		
juuli	Kreutzwaldi poolse hooviukse remont	62,40 €		
august	Tina 23 kanalisatsiooni kaameravaatlus 07.08.17	65,00 €		
august	LED lamp 2 tk, trepikodadesse	11,04 €		
september	LED lambid 2 tk	11,04 €		
september	Korter 10 puutevõti TCMeskoristustööd			6,00 €
oktoober	lisavõtmed 3 tk	12,00 €		
oktoober	luud majahoidjale	21,00 €		
november	Tina 23 kanalisatsiooni püstiku ummistuse likvideerimine 09.11.17		45,00 €	
november	keldri aknaraamide remont		68,40 €	
	Kokku:	701,86 €	113,40 €	142,80 €
	Kõik kokku:		958,06 €	

Koostas:
Kaido Kirs
Vanalinna Meister OÜ

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	24 861	28 543	2
Nõuded ja ettemaksed	27 222	20 575	3
Kokku käibevarad	52 083	49 118	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	8 110	20 441	3
Kokku põhivarad	8 110	20 441	
Kokku varad	60 193	69 559	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	12 170	11 974	5
Võlad ja ettemaksed	6 196	5 490	6
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	3 461	5 158	7
Kokku lühiajalised kohustised	21 827	22 622	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	17 567	29 742	5
Kokku pikaajalised kohustised	17 567	29 742	
Kokku kohustised	39 394	52 364	
Netovara			
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	1 917	1 917	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	15 278	9 856	
Aruandeaasta tulem	3 604	5 422	
Kokku netovara	20 799	17 195	
Kokku kohustised ja netovara	60 193	69 559	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	26 169	24 632	8
Tulu ettevõtlusest	520	480	9
Muud tulud	389	4 968	10
Kokku tulud	27 078	30 080	
Kulud			
Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-11 097	-10 028	11
Mitmesugused tegevuskulud	-2 499	-5 748	12
Tööjõukulud	-9 763	-8 261	13
Muud kulud	-118	-623	14
Kokku kulud	-23 477	-24 660	
Põhitegevuse tulem	3 601	5 420	
Muud finantstulud ja -kulud	3	2	15
Aruandeaasta tulem	3 604	5 422	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2017	2016
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	3 601	5 420
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	6 254	15 964
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-991	1 977
Laekunud intressid	3	2
Kokku rahavood põhitegevusest	8 867	23 363
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-11 979	-11 754
Makstud intressid	-570	-827
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-12 549	-12 581
Kokku rahavood	-3 682	10 782
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	28 543	17 761
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-3 682	10 782
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	24 861	28 543

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	Akumuleeritud tulem	
31.12.2015	1 917	9 856	11 773
Aruandeaasta tulem		5 422	5 422
31.12.2016	1 917	15 278	17 195
Aruandeaasta tulem		3 604	3 604
31.12.2017	1 917	18 882	20 799

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Unitas KÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimikonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskonto jääki.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid liikmete vastu kajastatakse bilansis lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seisuga 31.12.2017.a. Unitas KÜ-l ebatõenäoliselt laekuvaid nõudeid ei ole.

Finantskohustised

Saadud laenusumma kajastatakse bilansis vastavalt tagasimaksmise tähtajale lühi- ja pikaajalise kohustusena. Laenusummat, mille tagasimaksmise tähtaeg on 12 kuu jooksul alates bilansipäevast, kajastatakse lühiajalise kohustusena. Saadud laenusumma suurendab ka remondifondi jääki, samuti võetakse see summa bilansis üles nõudena liikmete vastu laenu osas. Laenu intress võetakse nõudena liikmete vastu üles intresside tasumise hetkel.

Tulud

Ühistu liikmetelt saadud mittesihotstarbelised tasud (hooldustasud, tasud üldkulude katteks) kajastatakse tuluna perioodis, mille eest need tasutakse.

Sihotstarbelisi tasusid ühistu liikmetelt (näiteks korteriühistu liikmete poolt makstavad tasud remontideks) kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks liikmetasud on mõeldud).

Kulud

Teenuste ja maksete vahendamisel ei kajasta ühistu kommunaalteenuste tarnijatele makstavaid summasid ühistu kuluna ega liikmetelt saadavaid kommunaalteenuste eest tasumiseks mõeldud summasid ühistu tuluna, vaid neid kajastatakse vastavalt nõude ja kohustusena. Tulude ja kulude aruandes kajastatakse vajadusel ainult vahendamisest teenitud netotulu või tekkinud netokulu.

Lisa 2 Raha (eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Arvelduskonto	24 861	28 543
Kokku raha	24 861	28 543

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	12 046	12 046	
Ostjatelt laekumata arved	12 046	12 046	
Muud nõuded	20 280	12 170	8 110
Laenunõuded	20 280	12 170	8 110
Nõuded võlglastele menetlustasude osas	3 006	3 006	
Kokku nõuded ja ettemaksed	35 332	27 222	8 110

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	3 566	3 566	
Ostjatelt laekumata arved	3 566	3 566	
Muud nõuded	35 882	15 441	20 441
Laenunõuded	32 415	11 974	20 441
Viitlaekumised	3 467	3 467	
Ettemaksed	217	217	
Tulevaste perioodide kulud	217	217	
Nõuded võlglastele menetlustasude osas	1 351	1 351	
Kokku nõuded ja ettemaksed	41 016	20 575	20 441

Seoses arvete perioodiseerimisega on ostjatel laekumata arvete summa võrreldes 2016 aastaga tunduvalt suurem.

Menetluskuludest KÜ osa selgub pärast bilansipäeva.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	80	117
Sotsiaalmaks	372	329
Kohustuslik kogumispension	29	30
Töötuskindlustusmaksed	27	24
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	508	500

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 Swedbankist 07-011026-JI	5 947	2 434	3 513		1,53%	EUR	30.05.2020
Laen Swedbankist 05-122576-JM	23 790	9 736	14 054		1,53%	EUR	30.05.2020
Pikaajalised laenud kokku	29 737	12 170	17 567				
Laenukohustised kokku	29 737	12 170	17 567				

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen Swedbankist 07-011026-JI	8 343	2 394	5 949		1,61%	EUR	30.05.2020
Laen Swedbankist 05-122576-JM	33 373	9 580	23 793		1,58%	EUR	30.05.2020
Pikaajalised laenud kokku	41 716	11 974	29 742				
Laenukohustised kokku	41 716	11 974	29 742				

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	3 729	3 729	
Võlad töövõtjatele	1 195	1 195	
Maksuvõlad	508	508	4
Liikmete ettemaksed kütetasude osas	640	640	17
Liikmete ettemaksed vee- ja kanalisatsioonitasude osas	124	124	17
Kokku võlad ja ettemaksed	6 196	6 196	

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	3 836	3 836	
Võlad töövõtjatele	873	873	
Maksuvõlad	500	500	4
Liikmete ettemaksed vee- ja kanalisatsioonitasude osas	281	281	
Kokku võlad ja ettemaksed	5 490	5 490	

Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused (eurodes)

Varad bruto soetusmaksumuses

	31.12.2015	Saadud	Tulu	31.12.2016
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondifond	3 468	6 948	-6 819	3 597
Avariifond	671	1 879	-2 550	0
Reservfond	0	2 900	-1 339	1 561
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	4 139	11 727	-10 708	5 158
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	4 139	11 727	-10 708	5 158
	31.12.2016	Saadud	Tulu	31.12.2017
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondifond	3 597	5 800	-9 264	133
Reservfond	1 561	3 600	-1 833	3 328
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	5 158	9 400	-11 097	3 461
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	5 158	9 400	-11 097	3 461

Seisuga 31.12.2016 oli remondifondi jääk 3 597 eurot. Aruandeperioodil väljastati ühistu liikmetele remonditasude arveid kokku summas 5 800 eurot. Remonditöödeks tehti 2017 aastal kulutusi summas 9 264 eurot, vastavalt sihtfinantseerimise arvestuse põhimõtetele on vastav summa kajastatud ka aruandeperioodi tuluna. Seisuga 31.12.2017 on remondifondi jääk summas 133 eurot.

Seisuga 31.12.2016 oli reservfondi jääk summas 1 561 eurot. Aruandeperioodil väljastati ühistu liikmetele reservfondi tasude arveid kokku summas 3 600 eurot. Reservfondist tehti 2017 aastal kulutusi summas 1 833 eurot, vastavalt sihtfinantseerimise arvestuse põhimõtetele on vastav summa kajastatud ka aruandeperioodi tuluna. Seisuga 31.12.2017 on reservfondi jääk summas 3 328 eurot.

Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2017	2016
Mittesihotstarbelised tasud		
Haldustasu	7 840	9 685
Heakord ja hooldus	6 589	4 572
Kindlustus	643	176
Tehnohooldus	0	171
Sihotstarbelised tasud		
Remonditasud	9 264	6 139
Avariitööd	0	2 550
Reservfondi tööd	1 833	1 339
Kokku liikmetelt saadud tasud	26 169	24 632

Heakord ja hooldus sisaldab ka Tina 21-le esitatud arveid.

Lisa 9 Tulu ettevõtlusest

(eurodes)

	2017	2016
Renditulu	520	480
Kokku tulu ettevõtlusest	520	480

Lisa 10 Muud tulud

(eurodes)

	2017	2016
Arvestatud viivised	389	859
Tina 21-le esitatud arved	0	4 109
Kokku muud tulud	389	4 968

Lisa 11 Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2017	2016
Remonditööd	9 264	6 139
Avariitööd	0	2 550
Reservfondi tööd	1 833	1 339
Kokku sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	11 097	10 028

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2017	2016
Haldustasu	1 567	5 021
Kindlustus	859	499
Panga teenustasud	25	32
Tehnohooldus	0	139
Heakord	48	57
Kokku mitmesugused tegevuskulud	2 499	5 748

Heakord sisaldab ka Tina 21 koristuse kulu.

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2017	2016
Palgakulu	7 297	6 170
Sotsiaalmaksud	2 466	2 091
Kokku tööjõukulud	9 763	8 261
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 14 Muud kulud

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Trahvid, viivised ja hüvitised	2	0	
Kommunaalteenuste vahendamisest tekkinud netokulu	24	77	17
Õigusabi kulud	0	519	
Muud	92	27	
Kokku muud kulud	118	623	

Lisa 15 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2017	2016
Laenu intressid	-570	-827
Intressitulu(tasud laenu intressideks)	570	827
Arvelduskonto intressid	3	2
Kokku muud finantstulud ja -kulud	3	2

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2017	31.12.2016
Füüsilisest isikust liikmete arv	18	18
Juriidilisest isikust liikmete arv	2	2

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Asutajad ja liikmed	35 332	4 225	40 799	6 312

2017	Müügid
Asutajad ja liikmed	26 558
2016	Müügid
Asutajad ja liikmed	29 600

Lisa 17 Kommunaalteenuste vahendamine

Kommunaalteenuste vahendamisest tekkinud netotulu(-kulu)

2017 aasta	määratud	kulutatud	Netotulu(kulu)
Elekter	585	585	0
Küte	27190	26550	640
Vesi ja kanalisatsioon	3340	3216	124
Gaas	134	158	-24
Prügivedu	1228	1228	0
Muud kommunaalteenused	143	143	0
Kokku	32620	31880	740

Liikmetelt enamkogutud vee- ja kanalisatsioonitasud summas 124 eurot on tõstetud bilanssi ja kajastatakse liikmete ettemaksetena (lisa 6).
Liikmetelt enamkogutud kütetasud summas 640 eurot on tõstetud bilanssi ja kajastatakse liikmete ettemaksetena (lisa 6).

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 24.04.2018

Korteriühistu Unitas (registrikood: 80018735) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EERO RAUN	Juhatuse liige	08.05.2018
Resolutsioon:	vastavalt 24.04.2018 KÜ üldkoosoleku otsusele	

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	sigrit@arkaadia.ee