

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

nimi: Liivalaia 25 Korterühistu

registrikood: 80018830

tänavatalu nimi, Liivalaia tn 25-16

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10118

telefon: +372 6466788, +372 5033465

e-posti aadress: elvar@hot.ee, katrin.ots25@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	11
Lisa 7 Võlad tarnijatele	11
Lisa 8 Võlad töövõtjatele	11
Lisa 9 Muud tulud	11
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 11 Tööjõukulud	12
Lisa 12 Seotud osapooled	12
Lisa 13 Revideerimise akt	13
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

Liivalaia 25 Korterühistu põhitegevuseks aruandeaastal oli ühistu korteriomandite eseme osaks oleva ehitise ja maatüki ühine majandamine ja üldkoosoleku poolt valitud juhatuse poolt ühistuliikmete ühiste huvide esindamine ning ühistuliikmetele vajalike kommunaalteenuste edastamise korraldamine.

Aruandeaastal kulus **mitmesugusteks tegevuskuludeks** (elamukonstruksioonide ja tehnosüsteemide korrashoid, lifti kasutamine, ülelektri tarbimine, mitmesugused jooksvad remondi- ja väiksemamahulised ehitustööd, trepikoja ja teiste üldruumide san. puhastus ja koristamine, prügivedu, kinnistu koristus- ja lumetõrjetöö, prügivedu, renoveerimislaenu põhiosa tasumine, kindlustus, bürookulud, pangateenus, jms) kokku **24 108** eurot.

Sealhulgas:

- Elamus tehti 2016.a mitmesuguseid **remonditöid** (ukselukud ja avariid, soojussõlme jooksvad tööd, veearvestite vahetus, lifti jooksev remont, ülelektrisüsteemi elektrikilpide korrastamine ja auditeerimine, jms) kokku **4388** euro eest.

Remonditööde koosseisus teostati Prem Eesti OÜ poolt 2016.a septembris töövõtulepingu alusel kõikides korterites sooja- ja külmaveearvestite vahetamine kaugloetavate arvestite (kokku 154 tk) vastu ning ehitati välja kauglugemissüsteem, mis rakendus lõplikult novembrikuus. Kokku maksis töö 8 353 eurot, millest 2 660 eurot tasus ühistu oma remondifondist ja ülejäänud osa, mille moodustas arvestite maksumus ja ühe korteri veesõlme väljaehitus, kogusummas 5963 eurot tasusid korteriomaniikud.

- Elamu üldruumide **sanitaarpuhastuseks ja territooriumi koristuseks** kulus **4 830** eurot, s.h teenuse eest Annabel OÜ-le 4 800 eurot;
- Elamu **renoveerimistööde eest** tasumiseks SEB Pangast 2014.a võetud laenusummast 273 536 eurot tagastati pangale 2016.a laenu põhiosana **10 105** eurot. Tasumise **jääk**, tähtajaga 2034.a aprill, on 31.12.2016 seisuga on **248 378** eurot;
- Elamu **varakindlustuseks** (kindlustuskaitset: tuli, vesi, torm, vandalism) kindlustussummaalt 1 630 000 eurot ja vastutuskindlustuseks hüvituspiiriga 64 000 eurot kulus kokku **513** eurot. Kindlustusandjaks oli esimesel poolaastal Ergo Kindlustus ja alates 03.06.2016 BTA Baltic Insurance Company. Esines üks kindlustusjuhtum, tingituna kanalisatsiooni magistraalpüstiku ummistusest 3.korrusel, kahjusummaga 4 580 eur, millest kindlustusandja Ergo hüvitas 4 461 eur ja korteriühistu tasus omavastutuse korras 119 eur.

Aruandeaastal kulus teenindava **hoolduspersonali** (hooldustöötaja-santehnik, käidukorraldaja-elektrik) **pakadeks** koos kõikide maksudega **2 118** eurot, **halduskulude** koosseisus raamatupidaja ja tegevjuhi **palkadeks** koos maksudega **6 061** eurot.

Kokku moodustasid **tööjõukulud** (brutopalgad, sotsiaal- ja töötuskindlustuse maksed) aruandeaastal **8 179** eurot.

Aruandeaastal on tulemiaruanDES arvestatud **kuludeks** mitmesugused tegevuskulud **24 108** eurot, tööjõukulud 8 179 eurot ja renoveerimislaenu intressid 9 200 eurot, kõik kokku **46 327** eurot.

Aruandeaastal on tulemiaruanDES arvestatud **tuludeks** ühistu liikmetelt saadud hooldustasud 45 525 eurot, muud tulud 902 eurot, kõik kokku **46 327** eurot.

Kõrvutades tulusid - kulusid kujunes aruandeaasta põhitegevuse **tulemiks 4840 eurot**.

Kommunaalteenuste (soojus, vesi ja kanalisatsioon, gaas) eest **maksmiseks** kulus aruandeaastal **22 360** eurot. Suuremaks kuluartiklaks oli küte ja vee soojendamine - 17 385 eurot. Soojuse hind näitas üldist alanemise tendentsi, vähenedes jaanuarist-detsembrini ligi 15%.

Kommunaalteenuste kasutamise eest tasusid ühistuliikmed **22 454** eurot.

Korteriühistu **kohustused** (detsembrikuu eest) seisuga 31.12.2016.a tarnijatele (Eesti Gaas, Eesti Energia, Utilitas, Tallinna Vesi, Ragn-Sells ja Tallinna Jäätmekekeskus, Kone, Annabel, S-V Renover, Seko, jt) moodustasid 3 777 eurot, võlad töövõtjatele 692, maksuvõlad 254, muud võlad(viitvõlad) 230, kõik kokku **4974** eurot.

Ühistuliikmete võlgnevused seisuga 31.12.2016 hooldustasude ja kommunaalteenuste eest moodustasid **3 688** eurot, s.h **tähtjaks tasumata 1189** eurot. Viiviseid arvestati korteriomaniikele 94,57 eurot.

Raha oli pangas 31.12.2016 seisuga **21104** eurot.

2017.a jätkatakse põhikirjaga sätestatud tavapäraselt majandustegevust. Suuremaid remonttöid ei planeerita. SEB Pangale tuleb koos põhimaksude ja intressidega vastavalt laenu tagastamise graafikule maksta 19 307 eurot.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	21 014	18 374	2
Nõuded ja ettemaksed	14 441	12 389	3
Kokku käibevarad	35 455	30 763	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	237 876	248 378	3
Kokku põhivarad	237 876	248 378	
Kokku varad	273 331	279 141	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	10 502	10 105	5
Võlad ja ettemaksed	4 974	5 519	6
Kokku lühiajalised kohustised	15 476	15 624	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	237 876	248 378	5
Kokku pikaajalised kohustised	237 876	248 378	
Kokku kohustised	253 352	264 002	
Netovara			
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	1 794	1 794	
Reservid	13 345	12 846	
Aruandeaasta tulem	4 840	499	
Kokku netovara	19 979	15 139	
Kokku kohustised ja netovara	273 331	279 141	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	45 425	45 239	
Muud tulud	902	744	9
Kokku tulud	46 327	45 983	
Kulud			
Mitmesugused tegevuskulud	-24 108	-28 329	10
Tööjõukulud	-8 179	-7 619	11
Kokku kulud	-32 287	-35 948	
Põhitegevuse tulem	14 040	10 035	
Intressikulud	-9 200	-9 536	
Aruandeaasta tulem	4 840	499	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	14 040	10 035	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-1 655	1 383	3
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-545	749	6
Laekunud intressid	2	0	
Kokku rahavood põhitegevusest	11 842	12 167	
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenude tagasimaksed	10 105	9 771	3
Kokku rahavood investeerimistegevusest	10 105	9 771	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-10 105	-9 771	5
Makstud intressid	-9 202	-9 536	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-19 307	-19 307	
Kokku rahavood	2 640	2 631	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	18 374	15 743	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	2 640	2 631	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	21 014	18 374	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku netovara
	Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	Reservid	Akumuleeritud tulem	
31.12.2014	1 794	18 313	-5 467	14 640
Korrigeeritud saldo 31.12.2014	1 794	18 313	-5 467	14 640
Aruandeaasta tulem			499	499
Muutused reservides		-5 467	5 467	0
31.12.2015	1 794	12 846	499	15 139
Korrigeeritud saldo 31.12.2015	1 794	12 846	499	15 139
Aruandeaasta tulem			4 840	4 840
Muutused reservides		499	-499	0
31.12.2016	1 794	13 345	4 840	19 979

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Liivalaia 25 Korterühistu 2016 aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes lähtudes olulisuse printsiibist ja on kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Aluseks on võetud Raamatupidamiseseadus ja Raamatupidamise Toimkonna juhendid. Finantsaruanded on koostatud tekkepõhise arvestuspõhimõtte kohaselt.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenunõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Sihtfinantseerimise teel saadud toetuse saamisel on järgitud tulude ja kulude vastavuse printsiipi. Tegevuskulude sihtfinantseerimist kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil sihtfinantseerimisega seotud võimalikud tingimused on täidetud ja mil leiavad aset kulud, mille kompenseerimiseks sihtfinantseerimine on mõeldud. Sihtfinantseerimisega seotud tulud ja kulud kajastatakse tulemiaruanDES eraldi kirjetel. Saadud sihtfinantseerimine, mille puhul tuluna kajastamise tingimused ei ole täidetud, kajastatakse bilansis kohustusena. Vastavat kohustust kajastatakse bilansis lühi- või pikaajalisena olenevalt sellest, millal toimub sihtfinantseerimisega kaasnevate tingimuste täitmine.

Annetused ja toetused

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Arvelduskonto	21 014	18 374
Kokku raha	21 014	18 374

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	3 939	3 939		
Ostjatelt laekumata arved	3 939	3 939		
Muud nõuded	248 378	10 502	45 990	191 886
Laenunõuded	248 378	10 502	45 990	191 886
Kokku nõuded ja ettemaksed	252 317	14 441	45 990	191 886

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	2 284	2 284		
Ostjatelt laekumata arved	2 284	2 284		
Muud nõuded	258 483	10 105	50 525	197 853
Laenunõuded	258 483	10 105	50 525	197 853
Kokku nõuded ja ettemaksed	260 767	12 389	50 525	197 853

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	81	73
Sotsiaalmaks	159	145
Kohustuslik kogumispension	7	6
Töötuskindlustusmaksed	7	6
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	254	230

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
SEB Pank	10 502	10 502			3,565%	EUR	31.12.2017
Lühiajalised laenud kokku	10 502	10 502					
Pikaajalised laenud							
SEB Pank	237 876		45 990	191 886	3,565%	EUR	22.04.2034
Pikaajalised laenud kokku	237 876		45 990	191 886			
Laenukohustised kokku	248 378	10 502	45 990	191 886			
	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
SEB Pank	10 105	10 105			3,565	EUR	31.12.2016
Lühiajalised laenud kokku	10 105	10 105					
Pikaajalised laenud							
SEB Pank	248 378		50 525	197 853	3,565	EUR	22.04.2034
Pikaajalised laenud kokku	248 378		50 525	197 853			
Laenukohustised kokku	258 483	10 105	50 525	197 853			

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	3 777	3 777
Võlad töövõtjatele	692	692
Maksuvõlad	254	254
Muud võlad	251	251
Muud viitvõlad	251	251
Kokku võlad ja ettemaksed	4 974	4 974
	31.12.2015	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	4 406	4 406
Võlad töövõtjatele	653	653
Maksuvõlad	230	230
Muud võlad	230	230
Muud viitvõlad	230	230
Kokku võlad ja ettemaksed	5 519	5 519

Lisa 7 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Tarnijad Eestis	3 777	4 406
Kokku võlad tarnijatele	3 777	4 406

Lisa 8 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Palgavõlg	395	356
Puhkusereserv	297	297
Kokku võlad töövõtjatele	692	653

Lisa 9 Muud tulud

(eurodes)

	2016	2015
Trahvid, viivised ja hüvitised	188	72
Rendi- ja üüritulu	714	672
Kokku muud tulud	902	744

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2016	2015
Energia	1 388	1 527
Elektrienergia	1 388	1 527
Mitmesugused bürookulud	179	107
Elamu hooldustööd ja jooksev remont	4 388	10 718
Elamu renoveerimistööde tagasimaksed	10 105	9 771
Prügivedu	664	700
Varakindlustus	601	513
Muud	6 783	4 993
Kokku mitmesugused tegevuskulud	24 108	28 329

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2016	2015
Palgakulu	6 113	5 694
Sotsiaalmaksud	2 066	1 925
Kokku tööjõukulud	8 179	7 619
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2016	31.12.2015
Füüsilisest isikust liikmete arv	36	36
Juriidilisest isikust liikmete arv	4	4

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016	31.12.2015
	Nõuded	Nõuded
Asutajad ja liikmed	252 317	248 711

2016	Antud laenude tagasimaksed
Asutajad ja liikmed	10 105
2015	Antud laenude tagasimaksed
Asutajad ja liikmed	9 772

REVIDEERIMISE AKT

Tallinn, 30.03.2017.a.

Vastavalt Ühistu põhikirjas ettenähtud korrale kontrolliti Ühistu finantstegevuse õigsust ajavahemikul **01.01.2016-31.12.2016.a.**

Kontrollis KÜ Liivalaia 25 revident Katrin Lember.

Selgitusi andsid KÜ Liivalaia 25 raamatupidaja Katrin Ots ja KÜ Liivalaia 25 juhatuse esimees Elmar Vaaro.

Revisjoni käigus kontrolliti raamatupidamise dokumente, millele põhinevad ühistu raamatupidamise aastaaruandes esitatud näitajad. Raamatupidamise dokumentide ja arvestusmeetodi suhtes vigu ei esinenud. Algdokumendid on koostatud korrektselt. Ühistu rahaliste vahendite liikumine pangakontol on tõendatud igakuisete pangakontode väljavõtetega.. Raamatupidamise tulude ja kulude arvestamise pearaamat on täidetud iga päeva kohta eraldi.

31.12.2016.a. seisuga oli pangas raha **21014** eur ja **32** senti. Pangaväljavõtete kontroll näitas, et maksed on tehtud vastavalt aktsepteeritud arvetele. Kassas oli seisuga 31.12.2016.a. **0** eurot..

Seisuga 31.12.2016.a. moodustas netovara koos osakapitali, reserve ja aruandeaasta tulemiga **19979** eurot. Aruandeaasta tulem oli **4840** eurot.

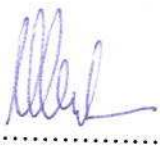
Ühistuliikmete võlgnevus ühistule hooldustasude ja kommunaalteenuste eest oli seisuga 31.12.2016.a. **3688** eurot, s.h. tähtjaks tasumata oli **1189** eurot.

SEB Pank andis laenu **273536** eurot ja omafinantseerimine oli **10000** eurot. Pangale tagastati 2016.a. laenu põhiosana **10105** eurot. Tasumise jääk tähtajaga 2034.a. aprill on seisuga 31.12.2016.a. **248378** eurot.

Pärast läbiviidud revisjoni, võib kinntada, et KÜ Liivalaia 25 2016.a. raamatupidamise aastaaruanne, mille bilansimaht **273331** eurot, on kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, juhindudes Raamatupidamisseadusest ja Raamatupidamise Toimkonna Juhenditest ning kajastab õigesti KÜ Liivalaia 25 2016.a. finantsseisundit.



Elmar Vaaro
Ühistu esimees



Katrin Lember
Revident



Katrin Ots
Raamatupidaja

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 11.04.2017

Liivalaia 25 Korteriühistu (registrikood: 80018830) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ELMAR VAARO	Juhatuse liige	17.04.2017
Resolutsioon:	Allkirjastan aruande	
VAIKE PÄLLO	Juhatuse liige	17.04.2017
KATRIN KALDMA	Juhatuse liige	19.04.2017
AIN MAADE	Juhatuse liige	20.04.2017

Tegevusalad

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

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6466788
Mobiiltelefon	+372 5033465
E-posti aadress	elvar@hot.ee
E-posti aadress	katrin.ots25@gmail.com