

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2017

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2017

**ärinimi:** Tallinn, Mustamäe tee 82 korteriühistu

**registrikood:** 80031641

**telefon:** +372 53424631

**e-posti aadress:** avo.karber@eesti.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 Võlad ja ettemaksed              | 9  |
| Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad | 9  |
| Lisa 5 Liikmetelt saadud tasud          | 9  |
| Lisa 6 Muud tulud                       | 10 |
| Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud        | 10 |
| Lisa 8 Tööjõukulud                      | 10 |
| Lisa 9 Muud finantstulud ja -kulud      | 10 |
| Lisa 10 Seotud osapooled                | 10 |
| Lisa 11 Kommunaalkulude vahendamine     | 11 |
| Lisa 12 Remondifondi kasutamine 2017.a. | 11 |
| Lisa 13 Revisjonikomisjoni arvamus      | 13 |
| Aruande allkirjad                       | 14 |

## Tegevusaruanne

KÜ Mustamäe tee 82 tegevuse eesmärk on korteriomandite eseme osaks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine.

Korteriühistut juhib ja esindab juhatus. Juhatus on viie liikmeline. Juhatuse tööd korraldab juhatus esimees.

Käesolev majandusaasta aruanne on koostatud 12 kuu kohta – 01.01.2017 – 31.12.2017.

Töölepinguga töötavaid isikuid on üks, kellele arvestatud palka aastas 6 326 eurot ning töötus- ja sotsiaalkindlustusmaksed 2 138 eurot. Juhatus esimehele maksti juhatus liikme tasu 2017.a. eest 7 038 eurot ning sotsiaalmaksu 2 323 eurot.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                         | 31.12.2017     | 31.12.2016    | Lisa nr |
|-----------------------------------------|----------------|---------------|---------|
| Varad                                   |                |               |         |
| Käibevarad                              |                |               |         |
| Raha                                    | 79 584         | 70 388        | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                    | 21 551         | 22 115        |         |
| <b>Kokku käibevarad</b>                 | <b>101 135</b> | <b>92 503</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                      | <b>101 135</b> | <b>92 503</b> |         |
| Kohustised ja netovara                  |                |               |         |
| Kohustised                              |                |               |         |
| Lühiajalised kohustised                 |                |               |         |
| Võlad ja ettemaksed                     | 19 351         | 20 115        | 3       |
| Eraldised                               | 65 975         | 56 040        |         |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>    | <b>85 326</b>  | <b>76 155</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                 | <b>85 326</b>  | <b>76 155</b> |         |
| Netovara                                |                |               |         |
| Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem | 16 348         | 16 726        |         |
| Aruandeaasta tulem                      | -539           | -378          |         |
| <b>Kokku netovara</b>                   | <b>15 809</b>  | <b>16 348</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja netovara</b>     | <b>101 135</b> | <b>92 503</b> |         |

## Tulemiaruanne

(eurodes)

|                             | 2017           | 2016           | Lisa nr |
|-----------------------------|----------------|----------------|---------|
| Tulud                       |                |                |         |
| Liikmetelt saadud tasud     | 69 045         | 67 950         | 5       |
| Muud tulud                  | 1 044          | 991            | 6       |
| <b>Kokku tulud</b>          | <b>70 089</b>  | <b>68 941</b>  |         |
| Kulud                       |                |                |         |
| Mitmesugused tegevuskulud   | -52 298        | -51 414        | 7       |
| Tööjõukulud                 | -18 339        | -17 911        | 8       |
| <b>Kokku kulud</b>          | <b>-70 637</b> | <b>-69 325</b> |         |
| <b>Põhitegevuse tulem</b>   | <b>-548</b>    | <b>-384</b>    |         |
| Muud finantstulud ja -kulud | 9              | 6              | 9       |
| <b>Aruandeaasta tulem</b>   | <b>-539</b>    | <b>-378</b>    |         |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                        | 2017         | 2016           | Lisa nr |
|--------------------------------------------------------|--------------|----------------|---------|
| Rahavood põhitegevusest                                |              |                |         |
| Põhitegevuse tulem                                     | -548         | -384           |         |
| Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus     | 614          | -2 170         |         |
| Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus | 9 121        | -27 819        |         |
| <b>Kokku rahavood põhitegevusest</b>                   | <b>9 187</b> | <b>-30 373</b> |         |
| Rahavood investeerimistegevusest                       |              |                |         |
| Laekunud intressid                                     | 9            | 6              |         |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>          | <b>9</b>     | <b>6</b>       |         |
| <b>Kokku rahavood</b>                                  | <b>9 196</b> | <b>-30 367</b> |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses             | 70 388       | 100 755        | 2       |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>               | <b>9 196</b> | <b>-30 367</b> |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus               | 79 584       | 70 388         | 2       |

## Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

|                    |                     | Kokku netovara |
|--------------------|---------------------|----------------|
|                    | Akumuleeritud tulem |                |
| <b>31.12.2015</b>  | 16 726              | 16 726         |
| Aruandeaasta tulem | -378                | -378           |
| <b>31.12.2016</b>  | 16 348              | 16 348         |
| Aruandeaasta tulem | -539                | -539           |
| <b>31.12.2017</b>  | 15 809              | 15 809         |

## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

#### Üldine informatsioon

##### Arvestuspõhimõtted

Korteriühistu on koostanud 2017.a. raamatupidamise aastaaruande vastavalt raamatupidamise seaduse §-le17 Eesti hea raamatupidamistava kohaselt. Arvestuspõhimõtted on vastavuses raamatupidamise seaduses sätestatud alusprintsiipidega ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud perioodi 01.01.2017 – 31.12.2017 kohta.

##### Bilanss

Rahalised vahendid on bilansis kajastatud õiglasel väärtusel.

Nõudeid ja kohustusi on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses, mis lühiajaliste nõuete ja kohustuste puhul on võrdne nende nominaalväärtusega. Nõudeid kajastatakse tõenäoliselt laekuvas summas. Nõuete inventeerimisel hinnatakse iga nõuet eraldi.

Elamu remonti (parendusi) põhivarana bilansis arvele võetud ei ole, on lähtutud asjaolust, et elamu on korteriomanike omand, mis korteriühistu bilansis ei kajastu.

Seotud isikuteks on juhatus ja revisjonikomisjon. Seotud isikutega ostu-müügitehinguid tehtud ei ole.

##### Tulude ja kulude aruanne

Tulude ja kulude aruande koostamisel on lähtutud RTJ 12 lisas toodud skeemist. Korteriühistu põhitegevuse erinevuse tõttu teiste mittetulundusühenduste põhitegevusest on mõningaid skeemi kirjete nimetusi täpsustatud. Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsiibist lähtudes. Kommunaalkulude vahendus on kajastatud Tulemiaruaruande lisas nr.6 "Liikmetelt saadud tasud" ühe summana "Tulem teenuste vahendusest" ja täpsemalt lisas nr.13.

##### Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruandes kajastatakse korteriühistu aruandeperioodi laekumisi ja väljamakseid, rühmitatuna põhitegevuse, investeerimistegevuse ja finantseerimistegevuse rahavoogudeks.

Põhitegevuse rahavood on kajastatud kaudsel meetodil.

### Lisa 2 Raha

(eurodes)

|                      | 31.12.2017    | 31.12.2016    |
|----------------------|---------------|---------------|
| Arvelduskonto        | 79 584        | 70 388        |
| Tähtajaline deposiit | 0             | 0             |
| <b>Kokku raha</b>    | <b>79 584</b> | <b>70 388</b> |



## Lisa 3 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2017    | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
|----------------------------------|---------------|----------------|---------|
| Võlad tarnijatele                | 10 531        | 10 531         |         |
| Võlad töövõtjatele               | 1 943         | 1 943          |         |
| Maksuvõlad                       | 1 303         | 1 303          | 4       |
| Saadud ettemaksed                | 5 574         | 5 574          |         |
| Tulevaste perioodide tulud       | 4 977         | 4 977          |         |
| Muud saadud ettemaksed           | 597           | 597            |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>19 351</b> | <b>19 351</b>  |         |

|                                  | 31.12.2016    | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
|----------------------------------|---------------|----------------|---------|
| Võlad tarnijatele                | 10 391        | 10 391         |         |
| Võlad töövõtjatele               | 1 910         | 1 910          |         |
| Maksuvõlad                       | 1 336         | 1 336          | 4       |
| Saadud ettemaksed                | 6 478         | 6 478          |         |
| Tulevaste perioodide tulud       | 4 962         | 4 962          |         |
| Muud saadud ettemaksed           | 1 516         | 1 516          |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>20 115</b> | <b>20 115</b>  |         |

## Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

|                                               | 31.12.2017   | 31.12.2016   |
|-----------------------------------------------|--------------|--------------|
|                                               | Maksuvõlg    | Maksuvõlg    |
| Üksikisiku tulumaks                           | 355          | 378          |
| Sotsiaalmaks                                  | 877          | 877          |
| Kohustuslik kogumispension                    | 35           | 45           |
| Töötuskindlustusmaksed                        | 36           | 36           |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>1 303</b> | <b>1 336</b> |

## Lisa 5 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

|                                      | 2017          | 2016          |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Mittesihotstarbelised tasud</b>   |               |               |
| Hooldustasud                         | 22 928        | 22 941        |
| <b>Sihotstarbelised tasud</b>        |               |               |
| Remonditasud                         | 36 173        | 36 113        |
| Tulem teenuste vahendamisest         | 9 944         | 8 896         |
| <b>Kokku liikmetelt saadud tasud</b> | <b>69 045</b> | <b>67 950</b> |

## Lisa 6 Muud tulud

(eurodes)

|                                | 2017         | 2016       |
|--------------------------------|--------------|------------|
| Trahvid, viivised ja hüvitised | 1 044        | 991        |
| <b>Kokku muud tulud</b>        | <b>1 044</b> | <b>991</b> |

## Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

|                                        | 2017           | 2016           |
|----------------------------------------|----------------|----------------|
| Üür ja rent                            | 0              | -36            |
| Mitmesugused bürookulud                | -550           | -544           |
| Kulud eraldiste moodustamiseks         | -46 117        | -45 006        |
| Haldus-hoolduskulud                    | -5 631         | -5 828         |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>-52 298</b> | <b>-51 414</b> |

## Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

|                                                | 2017           | 2016           |
|------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Palgakulu                                      | -13 364        | -13 429        |
| Sotsiaalmaksud                                 | -4 461         | -4 482         |
| Isikliku sõiduauto kasutamise hüvitis          | -514           | 0              |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                       | <b>-18 339</b> | <b>-17 911</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale | 2              | 2              |

## Lisa 9 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

|                                          | 2017     | 2016     |
|------------------------------------------|----------|----------|
| Pangaintressid                           | 9        | 6        |
| <b>Kokku muud finantstulud ja -kulud</b> | <b>9</b> | <b>6</b> |

## Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

| <b>Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused</b> |       |       |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|
|                                                                                      | 2017  | 2016  |
| Arvestatud tasu                                                                      | 7 038 | 7 038 |

|                                       |     |   |
|---------------------------------------|-----|---|
| Isikliku sõiduauto kasutamise hüvitis | 514 | 0 |
|---------------------------------------|-----|---|

Seotud osapooltega tehinguid ei toimunud.

## Lisa 11 Kommunaalkulude vahendamine

### Kommunaalteenuste vahendamine

|                                             | 2017.a.   |           |                 | 2016.a.   |           |                 |
|---------------------------------------------|-----------|-----------|-----------------|-----------|-----------|-----------------|
|                                             | Tulu      | Kulu      | Tulem           | Tulu      | Kulu      | Tulem           |
| Küte                                        | 62 072,24 | 62 072,24 | 0,00            | 61 917,90 | 61 917,89 | 0,01            |
| s.h. vee soojendamine                       | 18 746,06 |           |                 | 18 454,26 |           |                 |
| Vesi ja kanalisatsioon                      | 20 270,41 | 11 660,91 | 8 609,50        | 19 975,78 | 12 555,64 | 7 420,14        |
| Üldelekter                                  | 3 154,68  | 3067,32   | 87,36           | 3 338,02  | 3226,4    | 111,62          |
| Prügivedu                                   | 5 299,20  | 4 217,29  | 1 081,91        | 4 838,40  | 3 681,80  | 1 156,60        |
| Lift                                        | 2 073,60  | 1858,7    | 214,90          | 2 073,60  | 1865,98   | 207,62          |
| <b>Teenuste vahendamise<br/>tulem kokku</b> |           |           | <b>9 993,67</b> |           |           | <b>8 895,99</b> |

## Lisa 12 Remondifondi kasutamine 2017.a.

| Kande kp.  | Hankija          | Selgitus            | Summa            |
|------------|------------------|---------------------|------------------|
| 14.03.2017 | H58 Lavateir OÜ, | San.tehnilised tööd | 40,00            |
| 16.03.2017 | H58 Lavateir OÜ, | San.tehnilised tööd | 65,00            |
| 31.03.2017 | H58 Lavateir OÜ, | San.tehnilised tööd | 495,41           |
| 31.03.2017 | H014 GRÜN & WALD | Remont              | 4,50             |
| 18.09.2017 | H58 Lavateir OÜ, | Remont              | 15 109,20        |
| 30.11.2017 | H58 Lavateir OÜ, | Remont              | 20 458,80        |
|            | <b>Kokku:</b>    |                     | <b>36 172,91</b> |

Remondifondi jääk 31.12.2016 56 040,03 eurot.

Kogutud remondifondi makseid 2017.a. 36 113,88 eurot.

Remondifondi kantud kommunaalteenuste vahendamise tulem 2017.a.

9 993,67 eurot.

Remondifondi kulud 2017.a. 36 172,91 eurot

Remondifondi jääk 31.12.2017 65 974,67 eurot.



## Revisjonikomisjoni arvamus KÜ Mustamäe tee 82 2017 majandusaasta aruande kohta.

Revisjonikomisjon kontrollis Mustamäe 82 Korterühistu 31.detsembril 2017 a. lõppenud aruandeaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi, tulemiaruanne, netovara muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Kontrollisime väljavõtteliselt raamatupidaja poolt esitatud algdokumente ja pearaamatut, millel põhineb raamatupidamise aastaaruandes esitatud informatsioon.

Komisjon leidis, et koostatud raamatupidamise aastaaruanne, mis näitab 2017 aasta finantstulemuseks 539 EUR kahjumit ja bilansimahuks seisuga 31.12.2017.a. 101 135 EUR, kajastab olulises osas õigesti ja õiglaselt Mustamäe 82 Korterühistu finantsseisundit seisuga 31.12.2017 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega.

Tallinnas 12. aprill .....2018

Revisjonikomisjon

Küllike Maantoa



Linda Loodus



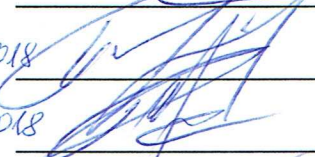
Julia Lunin



## Aruande allkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 16.04.2018

Tallinn, Mustamäe linnaosa, Mustamäe tee 82 korteriühistu (registrikood: 80031641) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on kinnitanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Kuupäev ja allkiri                                                                               |
|--------------------|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Avo Kärber         | Juhatuseliige      | 14.05.2018    |
| Meelis Pohlak      | Juhatuseliige      | 14.05.2018    |
| Sergey Pokrovskiy  | Juhatuseliige      | 17.05.2018   |
| Taavi Põldoja      | Juhatuseliige      | 17.05.2018   |
| Tiina-Mary Orav    | Juhatuseliige      | 17.05.2018  |

## Sidevahendid

|                 |                     |
|-----------------|---------------------|
| Liik            | Sisu                |
| Mobiiltelefon   | +372 53424631       |
| E-posti aadress | avo.karber@eesti.ee |