

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Korterühistu Riia 84

registrikood: 80058108

telefon: +372 56605996

e-posti aadress: Riia84@hotmail.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 Võlad tarnijatele	11
Lisa 8 Võlad töövõtjatele	11
Lisa 9 Tööjõukulud	11
Lisa 10 Muud finantstulud ja -kulud	11
Lisa 11 Seotud osapooled	12
Lisa 12 Revideerimise akt	13
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

Tegevuse eesmärk on korteriomandite eseme osaks oleva ehitise ja maatüki mõttelise osa ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine.

KÜ juhhib ja esindab juhatust. 2017. a. oli juhatust neljaliikmeline. Juhatuse tööd korraldab juhatuse esimees.

KÜ asutati 1999. Käesolev majandusaasta aruanne on koostatud 2017. majandusaasta kohta.

2017. aastal koguti remondifondi 3200 eurot. Kokku moodustas remondifond 2017. aasta lõpu seisuga 5672 eurot, mis kantakse edasi 2018. aasta, remondifondi.

2018. aastal planeeritakse täiendavalt remondifondi koguda 4 kuu vältel (kütteperioodi välisel ajal) 10 eurot korteri kohta kuus so (4 x 20 x 80) 3200 eurot. 2018. aastal suuremahulisi töid plaanis ei ole.

2018. al. KÜ juhatuse liikmete volitused lõppevad, üldkoosolek valib uued juhatuse liikmed.

Tuleviku visioon on trepikodade remont, ventilatsiooni renoveerimine, katuse remont (planeeritud peale investeerimislaenu tagasimakse tähtaega al. 2020 a.).

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	13 476	8 613	2
Nõuded ja ettemaksed	19 440	18 400	3
Kokku käibevarad	32 916	27 013	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	16 137	26 208	3
Kokku põhivarad	16 137	26 208	
Kokku varad	49 053	53 221	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	10 069	9 967	5
Võlad ja ettemaksed	7 941	7 285	6
Kokku lühiajalised kohustised	18 010	17 252	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	16 137	26 208	5
Kokku pikaajalised kohustised	16 137	26 208	
Kokku kohustised	34 147	43 460	
Netovara			
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	3 068	3 068	
Reservid	5 672	2 472	
Eelmiste perioodide akumulieeritud tulem	4 221	3 113	
Aruandeaasta tulem	1 945	1 108	
Kokku netovara	14 906	9 761	
Kokku kohustised ja netovara	49 053	53 221	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	13 485	11 987	
Tulu ettevõtlusest	44 574	44 722	
Muud tulud	1 262	1 386	
Kokku tulud	59 321	58 095	
Kulud			
Mitmesugused tegevuskulud	-2 744	-5 754	
Tööjõukulud	-10 028	-7 278	9
Muud kulud	-44 604	-43 955	
Kokku kulud	-57 376	-56 987	
Põhitegevuse tulem	1 945	1 108	
Aruandeaasta tulem	1 945	1 108	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	1 945	1 108	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-937	-219	3
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	3 855	-1 509	
Kokku rahavood põhitegevusest	4 863	-620	
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenude tagasimaksed	9 969	9 843	
Laekunud intressid	308	459	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	10 277	10 302	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-9 969	-9 843	
Makstud intressid	-308	-459	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-10 277	-10 302	
Kokku rahavood	4 863	-620	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	8 613	9 233	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	4 863	-620	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	13 476	8 613	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku netovara
	Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	Reservid	Akumuleeritud tulem	
31.12.2015	3 068	4 378	3 113	10 559
Aruandeaasta tulem			1 108	1 108
Muutused reservides		-1 906		-1 906
31.12.2016	3 068	2 472	4 221	9 761
Aruandeaasta tulem			1 945	1 945
Muutused reservides		3 200		3 200
31.12.2017	3 068	5 672	6 166	14 906

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu on koostanud 2017. a. raamatupidamise aastaaruande vastavalt raamatupidamise seaduse §-le 17 Eesti hea raamatupidamistava kohaselt. Arvestuspõhimõtted on vastavuses raamatupidamise seaduses sätestatud alusprintsiipidega ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega. Raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt korteriühistu finantsseisundit ja majandustulemust.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes (EUR).

Raha

Rahalised vahendid on bilansis kajastatud õiglasel väärtuses.

Raha ning raha ekvivalentdena kajastatakse bilansis raha kirjel arvelduskonto jääki pangas.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ja kohustusi on bilansis kajastatud korreeritud soetusmaksumuses, mis lühiajaliste nõuete ja kohustuste puhul on võrdne nende nominaalväärtustega.

Nõudeid kajastatakse tõenäoliselt laekuv summas. Nõuete inventeerimisel hinnatakse iga nõuet eraldi.

Elamu remondiks on saadud pangast pikaajalist laenu. Elamu remonti (parendusi) põhivarana bilansis arvele võetud ei ole, on lähtutud asjaolust, et elamu on korteriomanike omand, mis korteriühistu bilansis ei kajastu. Saadud pikaajaline laen on kajastatud KÜ kohustusena pangale bilansis passivas ning KÜ nõudena korteriomanike vastu bilansis aktivas. Sellisel kajastamisel on lähtutud asjaolust, et laenu tagatisena käsitletakse korteriühistu nõudeid korteriomanike vastu.

Finantskohustised

Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi.

Kohustuste jaotamisel lühi- ja pikaajalisteks on lähtutud raamatupidamise juhendist RTJ 2, muuhulgas:

- lühiajalise kohustusena käsitletakse pangalaenu, mille tasumisetähtajad on 12 kuu jooksul bilansipäevast alates;
- pikaajalise kohustusena käsitletakse pangalaenu, mille tasumise tähtajad on üle 12 kuu bilansipäevast alates.

Pangalaenu võlgnevus on bilansis kajastatud intressideta. Intressikulu on perioodikulu, mis kajastub selle majandusaasta aruandes millal intress tasumisele kuulub.

Tulud

Tulude aruande koostamisel on lähtutud RTJ 14 lisas toodud skeemist. Tulud on kirjendatud tekkepõhiselt, tulude vastavuse printsiibist lähtudes.

Laekunud kommunaalmaksete summad kajastatakse tulude aruandes korteriühistu tuluna kuid bilansis kajastatakse vastavalt edasiesitamisele kuuluvate kulude vähendusena.

Kulud

Kulude aruande koostamisel on lähtutud RTJ 14 lisas toodud skeemist. Kulud on kirjendatud tekkepõhiselt, kulude vastavuse printsiibist lähtudes. Tasutud kommunaalmaksete summad on kajastatud kulude aruandes korteriühistu kuluna kuid bilansis kajastatakse neid vastavalt edasiesitamisele kuuluvate nõuetena.

Seotud osapooled

Seotud isikuteks on nelja liikmeline juhatus. Seotud isikutega ostu-müügitehinguid tehtud ei ole.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Kokku raha	13 476	8 613

Pangakonto jääk on võrreldud pankadega, raha jääk vastavatel raamatupidamiskontodel võrdub pangaväljavõtetel näidatud jääkidega. Sularaha tehinguid 2017. aastal ei teostatud.

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	9 371	9 371		
Ostjatelt laekumata arved	9 371	9 371		
Muud nõuded	26 206	10 069	16 137	5
Laenunõuded	26 206	10 069	16 137	5
Kokku nõuded ja ettemaksed	35 577	19 440	16 137	

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	8 433	8 433		
Ostjatelt laekumata arved	8 433	8 433		
Muud nõuded	36 175	9 967	26 208	5
Laenunõuded	36 175	9 967	26 208	5
Kokku nõuded ja ettemaksed	44 608	18 400	26 208	

Ostjatelt laekumata arved kirjel näidatakse korteriomanike tasumata hooldustasude, kommunaalmaksete, põhilaenu ning intressinõudeid kokku summas 9371€. Nõudeid korteriomanike vastu on hinnatud individuaalselt, vaadeldes igat nõuet eraldi. Kirjel on kajastatud tõenäoliselt laekuvad summad, ebatõenäoliselt laekuvaid nõudeid ei ole.

Pikaajaliste nõuetena korteriomanike vastu on näidatud 2019-2020 aastani tasumisele kuuluv pikaajaline laen ilma intressideta summas 16137 € ja lühiajaline laen summas 10069 €, kokku 26206 €.

Lisaks tuleb korteriomanikel tasuda aastatel 2018-2020 pikaajalise laenu intresse. Tulevaste perioodide intressinõuded korteriomanike vastu bilansis ei kajastu.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	263	156
Sotsiaalmaks	449	265
Kohustuslik kogumispension	33	20
Töötuskindlustusmaksed	20	14
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	765	455

Maksuvõlgade kirjel on kajastatud novembri ja detsembri töötasudelt arvestatud ning kinnipeetud maksud, mis deklareeritakse vastavalt 10-ndaks jaanuariks 2018 ja 10-ndaks veebruariks 2018. a.

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							
Investeeringislaen 27.06.2005	26 206	10 069	16 137		EURIBOR+1,2%	EURO	25.07.2020
Pikaajalised laenud kokku	26 206	10 069	16 137				
Laenukohustised kokku	26 206	10 069	16 137				
	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaen 27.06.2005	36 175	9 967	26 208		EURIBOR+1,2%	EURO	25.07.2020
Pikaajalised laenud kokku	36 175	9 967	26 208				
Laenukohustised kokku	36 175	9 967	26 208				

2005. a. võeti investeeringislaenu 140683 EUR.

2017.a. tasuti laenu 9969 eurot, 31.12.2017. a. seisuga oli laenujääk 26206 eurot, millest 2018. a. kuulub tasumisele 10069 eurot, mis on näidatud bilansis lühiajalise kohustusena ning pikaajalise kohustusena 16137 eurot.

Aastatel 2018-2020 kuulub pangalaenu tasumisele 26206 eurot. Intressimäär euro kuue kuu Euribor + 1,2 % aastast tasumata laenu jäägil. Peale põhilaenu tuleb tasuda aastatel 2018-2020 laenu intresse, mis bilansis ei kajastu.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	5 158	5 158	7
Võlad töövõtjatele	853	853	8
Maksuvõlad	765	765	4
Saadud ettemaksed	1 165	1 165	
Kokku võlad ja ettemaksed	7 941	7 941	
	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	5 128	5 128	7
Võlad töövõtjatele	703	703	8
Maksuvõlad	455	455	4
Saadud ettemaksed	999	999	
Kokku võlad ja ettemaksed	7 285	7 285	

Lisa 7 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Kokku võlad tarnijatele	5 158	5 128

Kirjel võlad tarnijatele on kajastatud detsemberi 2016 kommunaalmaksete arved, mille tasumistähtjad jäävad 2018. aastasse.

Lisa 8 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Töötasude kohustis	588	374
Puhkusetasude kohustis	265	329
Kokku võlad töövõtjatele	853	703

Võlad töövõtjatele on kajastatud palgavõlgnevus raamatupidajale ja väliskoristustööde teostajale summas 388 € ning juhtimislepingu tasu ühistu esimehele 200 €.

Puhkusereservi moodustab 265 € raamatupidaja väljavõtmata puhkuse tasu.

Võlad töövõtjatele kokku on 853 €.

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2017	2016
Palgakulu	4 528	3 205
Sotsiaalmaksud	2 514	1 619
Juhatuse liikme tasu	2 986	2 454
Kokku tööjõukulud	10 028	7 278
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2

2017. aastal lõpetati töösuhte trepikodade koristajaga ja sõlmiti koristusteenuse leping KGM Grupp OÜ'ga.

Samuti lõpetati väliskoristusteenuse leping LINDO OÜ'ga ja sõlmiti VÕS alusel töövõtuleping KÜ liikmega.

Keskmine töötajate arv on 2.

Lisa 10 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2017	2016
Intressitulu	0	0
Kokku muud finantstulud ja -kulud	0	0

2017. al. intressidelt tulu ei olnud.

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2017	31.12.2016
Füüsilisest isikust liikmete arv	79	79
Juriidilisest isikust liikmete arv	1	1

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2017	2016
Arvestatud tasu	2 542	2 454

Korteriühistus loetakse seotud osapoolteks korteriomannikke ja juhatuse liikmeid. Seotud isikutega ostu-müügitehinguid 2017 majandusaastal tehtud ei ole.

VÕS alusel on sõlmitud töövõtuleping ühe korteriomannikuga väliskoristustööde teostamiseks.

Juhatuse esimehele on 2017 aastal arvestatud juhtimislepingu alusel juhtimislepingu tasu 2542 € (vt lisa 9).

KÜ Riia 84 revisjonikomisjoni

A K T

Pärnus, 04.06.2018.a.

KÜ Riia 84 revisjoni viisid läbi revidendid Janne Nazarov ja Alli Tiik korteriühistu raamatupidaja Margit Hmelevskoi osavõtul.
Revisjon on läbiviidud 2018.a. mai kuus.

Kontrollitav periood 01.01 – 31.12.2017.a.

Kontrolliti panga dokumente, korteriomanikele ja korteriühistule esitatud arveid, töötasude ja maksude arvestust, raamatupidamise korda ja aastaaruande koostamist, dokumentide vormistamist.

Raamatupidamise dokumentide kontrollimisel selgus järgmist:

- arved korteriomanikele - saldo pearaamatus 31.12.2017 seisuga ühtib müügireskontro saldoga. Korteriomanikele välja jagatud summad arvetel on vastavuses korteriühistule teenuste eest esitatud arvete summaga.
- arved korteriühistule - kõik esitatud arved korteriühistule on olnud tasud osutatud teenuste eest (soojus, vesi, elekter, võtmed, puhastusteenused jne) Põhjendamata kulutustele arveid esitatud ei ole.
- rahalised vahendid - panga väljavõtted, nende kirjed ja saldod ühtivad pearaamatu saldodega. Põhjendamata ülekandeid ei ole teostatud. Arvete tasumise aluseks on alati korteriühistule esitatud arved.
- kassa kaudu sularaha arveldusi ei ole toimunud.
- aruanded Maksu-ja Tolliametile esitatakse elektrooniliselt õigel ajal ja maksuülekanded tehtud tähtaegselt.

Ühistu raamatupidamine on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Finantsaruandluse standard tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Selle põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid

Revisjonikomisjoni hinnangul on 2017.a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud õigesti ja kajastab õiglaselt korteriühistu majanduslikku seisukorda.

Revideerijad:

Janne Nazarov

KÜ raamatupidaja:

Margit Hmelevskoi

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.04.2018

Korteriühistu Riia 84 (registrikood: 80058108) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARGIT HMELEVSKOI	Sisestaja	07.06.2018
URMAS NÕMMIK	Juhatuse liige	07.06.2018
ANNELI REINEM	Juhatuse liige	07.06.2018
Resolutsioon:	Juhatuse liige	
AIVAR MADISSON	Juhatuse liige	08.06.2018
ERGO LILLELEHT	Juhatuse liige	11.06.2018

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 56605996
E-posti aadress	Riia84@hotmail.ee