

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: **01.01.2016**

aruandeaasta lõpp: **31.12.2016**

nimi: **Korteriühistu Lehola**

registrikood: **80064066**

tänavaja number: **E. Vilde tee 57 // E. Vilde tee 59**

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 13421

telefon: +372 56605083

e-posti aadress: **korteriuhistu.lehola@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	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Laenukohustised	11
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 6 Võlad tarnijatele	12
Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13
Lisa 8 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	13
Lisa 9 Liikmetelt saadud tasud	14
Lisa 10 Muud tulud	14
Lisa 11 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	14
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 13 Tööjõukulud	15
Lisa 14 Muud finantstulud ja -kulud	15
Lisa 15 Seotud osapooled	15
Aruande allkirjad	17

Tegevusaruanne

2016. aastal remonditi ühistu elamute tuulekojad, tehti väliskanaliseerimise trassi puuduva ja juba amortiseerunud osa uuendamine täienduseks sellele, mis tehti 2015. aasta suvel. Tööde käigus parandati Vilde tee 57 hoone II ja III väliskaevud, hoonete Vilde tee 57 ja Vilde tee 59 hoone trasside ühinemiskohas parandati-täiendati torustiku liitumist kaevudes liinile.

Ühistu kinnistul Vilde tee 57 ja 59 hoonete taga osaliselt välispinnase pikaajalise vajumise tulemusena ja osaliselt vana hobukastani kännu pinnasesse juurdumisel tekkis vajadus hoone perimeetriga paralleelselt asetseva väliskanaliseerimise trassi osaliseks uuendamiseks, mis teostati 2015. aasta suvel. Tööde käigus asendati Vilde tee 57 hoone VI väliskaev ja Vilde tee 59 hoone IV väliskaev, asendati välistrassi torustik Vilde tee 57 ja Vilde tee 59 hoonete vaheliste kaevude liinile.

Ühistu majandustegevuse käigus tehti tõrjet kinnistul häirivatele suurtele närilistele. Lisaks tekkisid korduvalt probleemid suuregabariidilise prügi ladustamisel sügavamahutite juurde, millega rikutakse Tallinna linna heakorraleid ning seetõttu Munitsipaalpolitsei algatas ühistu suhtes haldusmenetluse, kuna ühistul puudub pahatahtlike isikute tuvastamiseks preventiivne videovalve süsteem koos salvestamise võimalusega. Elanike soovil jätkasime trepikodade niisket koristust üks kord kuus.

Seoses pinnase omapäraga toimub maapinna pidev aeglane vajumine, mille täiteks toodi majaesine muld parkla ehitamise käigus maja taha, mille kasutamine toimub pikema aja jooksul. Taastati maja sisene vee liivafiltri töö seoses pinnase vajumisega tekkinud avariilise olukorra kõrvaldamisega firma Callefiks poolt.

2016. aasta alguses oli läbijooks Vilde 59 majas kolmandalt korruselt esimesele korrusele, rikkudes korteris siseviimistlust.

Kulud kattis Lehola vastutuskindlustuse summadest kuid millele lisandus korteriühistu omavastutuse osa.

Probleemiks on ühistu liikmete vahetumisel uutel elanikel korterites muuta renoveerimise käigus vastavalt projektile paigaldatud siugtorusid, kooskõlastamata korteriühistu juhatusega on mitmeid kordi omavolilisi veetrassi sulgemisi remondimeeste poolt.

2017. aastal käib juba trepikodades seinte pisiremont.

Ühistu planeerib edaspidi trepikodades gaasitrasside sulgkraanide vahetustöid vastavalt võrguettevõtja soovitudele.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	38 629	26 465	2
Nõuded ja ettemaksed	49 278	48 055	3,4
Kokku käibevarad	87 907	74 520	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	388 437	418 817	4
Kokku põhivarad	388 437	418 817	
Kokku varad	476 344	493 337	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	30 380	29 342	4
Võlad ja ettemaksed	10 642	10 732	5,6,7
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	27 483	17 234	8
Kokku lühiajalised kohustised	68 505	57 308	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	388 437	418 817	4
Kokku pikaajalised kohustised	388 437	418 817	
Kokku kohustised	456 942	476 125	
Netovara			
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	14 388	14 388	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	2 824	11	
Aruandeaasta tulem	2 190	2 813	
Kokku netovara	19 402	17 212	
Kokku kohustised ja netovara	476 344	493 337	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	44 307	133 133	9
Muud tulud	12	157	10
Kokku tulud	44 319	133 290	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-6 392	-94 715	11
Mitmesugused tegevuskulud	-13 855	-13 617	12
Tööjõukulud	-7 426	-6 735	13
Kokku kulud	-27 673	-115 067	
Põhitegevuse tulem	16 646	18 223	
Intressikulud	-14 589	-15 514	
Muud finantstulud ja -kulud	133	104	14
Aruandeaasta tulem	2 190	2 813	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	16 646	18 223	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-185	1 345	3,4
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-90	-7 946	5
Laekunud intressid	133	104	
Makstud intressid	-14 589	-15 514	
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	10 249	-78 113	8
Kokku rahavood põhitegevusest	12 164	-81 901	
Rahavood investeerimistegevusest			
Muud väljamaksed investeerimistegevusest	29 342	28 417	4
Kokku rahavood investeerimistegevusest	29 342	28 417	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-29 342	-28 417	4
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-29 342	-28 417	
Kokku rahavood	12 164	-81 901	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	26 465	108 366	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	12 164	-81 901	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	38 629	26 465	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	Akumuleeritud tulem	
31.12.2014	14 388	4 011	18 399
Aruandeaasta tulem		2 813	2 813
Muud muutused netovaras		-4 000	-4 000
31.12.2015	14 388	2 824	17 212
Aruandeaasta tulem		2 190	2 190
31.12.2016	14 388	5 014	19 402

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu on koostanud 2016. aasta raamatupidamise aruande vastavalt raamatupidamise seaduse §-le 17 Eesti hea raamatupidamistava kohaselt. Arvestuspõhimõtted on vastavuses raamatupidamise seaduses sätestatud alusprintsiipidega ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega.

Raamatupidamise majandusaasta aruanne on koostatud perioodi 01.01.2016 kuni 31.12.2016 kohta.

2016. aasta aruanne on koostatud vastavuses kehtestatud elektroonilise taksonoomia vormidele.

2016. aasta aruanne on koostatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

2016. aasta aruande esituses arvestuspõhimõtete ja informatsiooni muutusi ei ole.

Raha

Rahaliseid vahendeid on bilansis kajastatud õiglasel väärtusel.

Nõuded ja ettemaksed

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

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

Nõuded ja ettemaksed on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses, mis lühiajaliste nõuete ja kohustuste puhul on võrdne nende nominaalväärtusega.

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

Elamu remondiks on pangast saadud pikaajalist laenu.

Elamu remonti (parendusi) põhivarana bilansis ei ole, on lähtutud asjaolust, et elamu on korteriomanike omand, mis korteriühistu bilansis ei kajastu. Saadud pikaajaline laen on kajastatud korteriühistu kohustusena pangale bilansi passivas ning korteriühistu nõudena korteriomanike vastu bilansi aktivas. Sellisel kajastamisel on lähtutud asjaolust, et korteriomani ei ole vaja oma kortereid pantida - laenu tagatisena käsitletakse korteriühistu nõudeid korteriomani vastu.

Varade ja kohustuste jaotamisel lühiajaliseks ja pikaajalisteks on lähtutud raamatupidamise juhendist RTJ 2, muuhulgas:

- lühiajalise kohustusena käsitletakse pangalaenu, mille tasumise tähtajad on 12 kuud bilansipäevast arvates;
- pikaajalise kohustusena käsitletakse pangalaenu, mille tasumise tähtajad on pikemad kui 12 kuud bilansipäevast alates.

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

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärioludele otsustele.

Seotud osapooled on:

- a. korteriühistu juhatus;
- b. revisjonikomisjon;
- c. punktides a ja b kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted;
- d. korteriühistu liikmed (st korterite omanikud).

Tulemiaruaruande koostamisel on lähtutud RTJ 14 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.

Makstud kommunaalmaksete summasid ei ole kajastatud tulude ja kulude aruande kuluna ega saadud summasid tuluna, neid kajastatakse bilansis vastavalt nõuete ja kohustustena.

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

Põhitegevuse rahavood on kajastatud kaudsel meetodil, investeerimis- ja finantseerimistegevuse rahavood otsesel meetodil.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Tähtajalised hoiused (EUR 12 kuud)	21 461	16 361
Kasutushoius	901	3 025
Arvelduskontod	14 267	7 079
Deposiit	2 000	0
Kokku raha	38 629	26 465

Pangakontode, kasutushoiuse ja tähtajalise hoiuse saldod on seisuga 31.12.2016.a. pankade väljavõtetega võrreldud.

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	0	0		
Ostjatelt laekumata arved	0			
Nõuded seotud osapoolte vastu	17 629	17 629		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	205	205		
Muud nõuded	418 817	30 380	196 546	191 891
Laenunõuded	418 817	30 380	196 546	191 891
Ettemaksed	1 064	1 064		
Tulevaste perioodide kulud	1 064	1 064		
Kokku nõuded ja ettemaksed	437 715	49 278	196 546	191 891

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	58	58		
Ostjatelt laekumata arved	58	58		
Nõuded seotud osapoolte vastu	17 555	17 555		
Muud nõuded	448 159	29 342	162 549	256 268
Laenunõuded	448 159	29 342	162 549	256 268
Ettemaksed	1 100	1 100		
Tulevaste perioodide kulud	1 100	1 100		
Kokku nõuded ja ettemaksed	466 872	48 055	162 549	256 268

Nõuetena seotud osapoolte vastu on kajastatud nõuded korteriomanike vastu.

Seisuga 31.12.2016.a. on korteriomanike kommunaalmaksete võlgnevus 16 450 eurot, sellest 14206 eurot maksetähtajaga jaanuar 2017. aastal. Korteriomanike viiviste võlad on 1142 eurot. Akende järelmaksu jääk seisuga 31.12.2016.a. on 37 eurot.

Tulevaste perioodide kulud on ettemakstud kindlustuspreemia 1064 eurot.

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
SEB Pank	418 817	30 380	196 546	191 891	3,3 %	eur	27.06.2028
Pikaajalised laenud kokku	418 817	30 380	196 546	191 891			
Laenukohustised kokku	418 817	30 380	196 546	191 891			
	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
SEB Pank	448 159	29 342	162 549	256 268	3,3 %	eur	27.06.2028
Pikaajalised laenud kokku	448 159	29 342	162 549	256 268			
Laenukohustised kokku	448 159	29 342	162 549	256 268			

Korteriühistul on pikaajaline laen SEB Pangast. Maksimaalne lepingujärgne laenusumma on 686 054 eurot. Leping kehtib 28.06.2013 kuni 27.06.2028, tagasimaksetel on rakendatud annuiteedi põhimõtet. Intressimäär on 3,3%, mis on fikseeritud kuni 27.06.2023.

Korteriühistu on sõlminud laenu tagatiseks pandilepingu, mis rakendub kui korteriomanikud ei täida kohustusi korteriühistu ees. Leping kohustab korteriühistut sõlmima inkassofirmaga lepingu võlgade sissenõudmiseks.

2016. aastal tagastati pangale laenu põhiosa 29342 eurot (2015.a. 28471 eurot) ja tasuti laenuintresse 14589 eurot (2015.a. 15514 eurot).

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	7 236	7 236
Maksuvõlad	205	205
Muud võlad	85	85
Muud viitvõlad	85	85
Korteriomanike kommunaalmaksete ettemaks	591	591
Korteriomanike renoveerimistasude ettemaks	2 525	2 525
Kokku võlad ja ettemaksed	10 642	10 642
	31.12.2015	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	6 952	6 952
Maksuvõlad	185	185
Korteriomanike kommunaalmaksete ettemaks	462	462
Korteriomanike renoveerimistasude ettemaks	3 133	3 133
Kokku võlad ja ettemaksed	10 732	10 732

Korteriomanike renoveerimistasu ettemaks on 2525 eurot, mis kuulub korteriomanikele tagasi maksmisele.

Muud viitvõlad on võlg avansilisele isikule 85 eurot.

Lisa 6 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Tallinna Küte AS	4 810	4 409
Tallinna Vesi AS	1 453	1 540
Eesti Gaas AS	48	207
Eesti Keskkonnateenused AS	164	151
Mesa OÜ	184	184
Ante PR OÜ	320	320
Eesti Energia AS	70	74
220 Energia OÜ	184	41
RagnSells AS	3	0
OpusCapita AS/Fitek AS	0	26
Kokku võlad tarnijatele	7 236	6 952

Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2016		31.12.2015
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks		50	46
Sotsiaalmaks		142	129
Kohustuslik kogumispension		5	
Töötuskindlustusmaksed		8	10
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	205	205	185

Lisa 8 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused (eurodes)

Varad bruto soetusmaksumuses

	31.12.2014	Saadud	Tulu	31.12.2015
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondifond	75 599	20 884	-94 715	1 768
Laenufond	15 748	43 649	-43 931	15 466
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	91 347	64 533	-138 646	17 234
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	91 347	64 533	-138 646	17 234
	31.12.2015	Saadud	Tulu	31.12.2016
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondifond	1 768	16 924	-6 392	12 300
Laenufond	15 466	43 648	-43 931	15 183
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	17 234	60 572	-50 323	27 483
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	17 234	60 572	-50 323	27 483

Remondifondi laekus 2016. aastal 16924 eurot. Remonditöid teostati 6392 eurot

Laenufondidesse laekus 2016. aastal 43 649 eurot. Laenufondidest tasuti 2016. aastal pangalaenu põhiosa 29342 eurot ja laenuintresse 14589 eurot, kokku 43 931 eurot.

Lisa 9 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2016	2015
Mittesihotstarbelised tasud		
Hooldustasud	16 686	16 341
Majandustasud	6 258	6 011
Viivised korteriomaniikelt	382	552
Sihotstarbelised tasud		
Remonditasud	20 981	110 229
Kokku liikmetelt saadud tasud	44 307	133 133

Lisa 10 Muud tulud

(eurodes)

	2016	2015
Tulem kommunaalmaksete vahendamisest	12	157
Kokku muud tulud	12	157

Kommunaalmakseid ei ole kajastatud tulemiaruanes. Eraldi vahendustasu kommunaalteenuste kulude vahendamise eest ei arvestata.

Lisa 11 Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2016	2015
Remonditööd	6 392	94 715
Kokku sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	6 392	94 715

Pangalaenuga finantseeritud renoveerimiskulusid ei kajastu tulemiaruanes, vaid laen on kajastatud bilansis pikaajalise laenuõudena korteriomaniike vastu. Samuti ei ole kajastatud pangale laenu tagasimakseid tulemiaruanes.

2016. aastal teostati sihotstarbeliselt finantseeritud projektide koosseisus jooksvaid remonttöid 6392 euro eest.

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2016	2015
Juhtimiskulud	5 640	5 640
Raamatupidamiskulud	3 840	3 840
Majandus- ja kantseleikulud	295	1 547
Kindlustus	1 320	1 255
Kantseleikulud	32	0
Süsteemide hooldus (elektrisüsteem, torustikud)	748	0
Hooldustööd s.h. fonosüsteem	377	245
Haljastus sh muru niitmine	40	132
Lume- ja jäätõrje	100	126
Koristusteenus	230	444
Väikevahendite kulud	15	80
Pangateenused (neto)	294	308
Santehnilised tööd, torustike tööd	924	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	13 855	13 617

Lisa 13 Tööjõukulud (eurodes)

	2016	2015
Palgakulu	5 550	5 033
Sotsiaalmaksud	1 876	1 702
Kokku tööjõukulud	7 426	6 735
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 14 Muud finantstulud ja -kulud (eurodes)

	2016	2015
Likviidsusfondi- ja tähtajalise hoiuse tulud	133	104
Kokku muud finantstulud ja -kulud	133	104

Lisa 15 Seotud osapooled (eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2016	31.12.2015
Füüsilisest isikust liikmete arv	148	148
Juriidilisest isikust liikmete arv	2	2

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Asutajad ja liikmed	436 409	3 116	465 476	3 595

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2016	2015
Arvestatud tasu	5 640	5 640

Nõuetes korteriühistu liikmete vastu sisaldub pikaajaline laenuõue summas 418 817 eurot ja kommunaalarvete ning viiviste nõue 17 592 eurot, kokku 436 409 eurot.

Kohustus liikmete ees on liikmete tagastamisele kuuluv elamu renoveerimistasu enamakstud osa 2 525 eurot ja kommunaalmaksete ettemaks 591 eurot, kokku 3116 eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 20.05.2017

Korteriühistu Lehola (registrikood: 80064066) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALIIDE PURKEN	Juhatuse liige	05.06.2017
MERLI MAISTE	Juhatuse liige	08.06.2017
MART MIKLI	Juhatuse liige	11.06.2017
TOOMAS MASING	Juhatuse liige	11.06.2017
MART REBANE	Juhatuse liige	12.06.2017

Tegevusalad

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

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 56605083
E-posti aadress	80064066@eesti.ee