

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Tallinn, Põhja-Tallinna linnaosa, Vana-Kalamaja tn 17 korteriühistu

registrikood: 80067099

telefon: +372 5150027

e-posti aadress: merje.olm@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 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 4 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	10
Lisa 5 Liikmetelt saadud tasud	11
Lisa 6 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 7 Seotud osapooled	12
Korteriomandite majandamiskulud	13
Aruande allkirjad	14

2017. aasta tegevusaruanne

Korteriühistu Vana-Kalamaja 17, registrikoodiga 80067099 tegutseb iseseisvalt alates 1998. aastast. Tegevuse eesmärk on korteriomandite eseme osaks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine.

Korteriühistu Vana-Kalamaja 17 on Eesti Korteriühistute Liidu liige.

2017. aastal ei olnud korteriühistul kehtivaid laene.

Korteriühistu kogus vahendeid hooldustasudeks ja remondifondi aastaringelt 50 senti eluruumi üldpinna ühe ruutmeetri kohta.

Korterelamu on kindlustatud IF P&C Insurance AS-is ning olemas nii varakindlustus kui vastutuskindlustus (periood august 2017-august 2018).

2017. aastal viis OÜ Tehnoaudit elamus läbi eluruumide gaasipaigaldiste kontrolli ja ühiskasutuses oleva gaasipaigaldise (gaasikatelde) korralise auditi. Ühiskasutuses olev gaasipaigaldis on tehniliselt korras, vastab nõuetele ja on edasiseks kasutamiseks ohutu. Järgmiseks auditi läbiviimise ajaks määrati 2021. a juunikuu.

Korteritesse nr 2, 5, 7 ja 10 paigaldati vingugaasiandurid. Kortoris nr 1 on see varem paigaldatud. Korteries nr 4 ja 12 ei ole gaasipaigaldist, korter nr 6 ei pidanud vingugaasianduri paigaldamist vajalikuks, korteritesse nr 8 ja 9 paigaldasid omanikud ise andurid ja korteri nr 11 omanik on vastava lubaduse andnud. Samuti selgus, et korterites nr 5, 7 ja 8 ei ole gaasipaigaldis tehniliselt korras. Remondi tellimine jäi iga korteriomaniiku kohustuseks.

OÜ Sanfiks asendas juunikuus elamu I püstaku (krt 12, 4, 7 ja 10) vee- ja kanalisatsioonitorustiku.

Plaanid järgmisteks aastateks: küttesüsteemi renoveerimine ja pööningu soojustamine.

Igakuiselt arveldati ühistule teenuseid pakkuvate firmadega (OÜ Eesti Haldus, AS Tallinna Vesi, Ragn-Sells AS, Eesti Energia AS, AS Eesti Gaas, Tallinna Jäätmekeskus, Tera AS).

Korteriühistu tööd korraldab juhatus. Juhatus koosneb kolmest liikmest: Siim Lootus, Merje Olm ja Indrek Saarepera. Korteriühistu juhatus liikmetele tasu ei maksnud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Varad		
Käibevarad		
Raha	22 640	21 561
Nõuded ja ettemaksed	3 093	2 576
Kokku käibevarad	25 733	24 137
Kokku varad	25 733	24 137
Kohustised ja netovara		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	1 760	1 523
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	0	638
Kokku lühiajalised kohustised	1 760	2 161
Pikaajalised kohustised		
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	24 916	23 608
Kokku pikaajalised kohustised	24 916	23 608
Kokku kohustised	26 676	25 769
Netovara		
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	-1 632	-1 466
Aruandeaasta tulem	689	-166
Kokku netovara	-943	-1 632
Kokku kohustised ja netovara	25 733	24 137

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2017	2016
Tulud		
Liikmetelt saadud tasud	8 056	3 641
Muud tulud	1 118	0
Kokku tulud	9 174	3 641
Kulud		
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-3 068	0
Mitmesugused tegevuskulud	-5 421	-3 810
Kokku kulud	-8 489	-3 810
Põhitegevuse tulem	685	-169
Intressitulud	4	3
Aruandeaasta tulem	689	-166

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2017	2016
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	685	-169
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-516	-491
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	236	37
Laekunud intressid	4	3
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	670	4 830
Kokku rahavood põhitegevusest	1 079	4 210
Kokku rahavood	1 079	4 210
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	21 561	17 351
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 079	4 210
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	22 640	21 561

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

		Kokku netovara
	Akumuleeritud tulem	
31.12.2015	-1 466	-1 466
Aruandeaasta tulem	-166	-166
31.12.2016	-1 632	-1 632
Aruandeaasta tulem	689	689
31.12.2017	-943	-943

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

KÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eurodes.

Raha

Ühistul on järgmised finantsvarad: raha ja ekvivalendid, nõuded liikmete vastu ja muud nõuded, ning lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud.

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval (s.t päeval, mil ühistu võtab endale kohustuse (näiteks sõlmib lepingu) teatud finantsvara ostuks või müügiks) / väärtuspäeval (s.t päeval, mil ühistu saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdu finantsvara üle).

Raha ja ekvivalendid, nõuded liikmetele ja muud nõuded (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõuded, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

A. Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtjalisi deposiite Arvelduskrediiti (selle esinemisel) kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena liikmete vastu kajastatakse ühistu tavapärase majandustegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid liikmete vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegade mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga liikme kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahel, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksamisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel

kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Annetused ja toetused

Saadud annetuste ja toetuste (sh sihtotstarbeliste laekumiste) arvestusel lähtutakse järgmistest põhimõtetest:

mitte-sihtotstarbelisi annetusi ja toetuseid kajastatakse tuluna hetkel, mil nende laekumine on praktiliselt kindel (võttes vajadusel arvesse perioodi, mille eest need on tasutud);

sihtotstarbelisi annetusi ja toetuseid kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks annetused ja toetused on mõeldud;

ja annetusi ja toetuseid, mis on oma olemuselt sissemaksed põhikapitali ei kajastata tuluna tulude ja kulude aruandes, vaid kajastatakse netovara muutusena bilansis ja netovara muutuste aruandes.

Annetust või toetust, mis on küll mõeldud kasutamiseks teatud kindlas valdkonnas, kuid ei ole otseselt seotud ühegi konkreetse projekti finantseerimisega (näiteks riigieelarvest saadavad mitte-sihtotstarbelised vahendid), ei loeta sihtotstarbeliseks annetuseks. Selliseid annetusi ja toetusi kajastatakse tuluna hetkel, mil nende laekumine on praktiliselt kindel.

Teatud annetused ja toetused võivad oma olemuselt olla sarnased sissemaksetele mittetulundusühingu või sihtasutuse põhikapitali (osa- või sihtkapitali), isegi juhul, kui neid ei ole juriidiliselt vastavalt vormistatud. Selliseid annetusi ja toetusi iseloomustab sageli asjaolu, et nende kasutamisele on sätestatud püsivad piirangud (st. neid ei saa kulutada, kuigi enamasti võib investeerida). Selliseid annetusi ja toetusi ei kajastata tuluna tulude ja kulude aruandes, vaid kajastatakse netovara muutusena bilansis ja netovara muutuste aruandes.

Tulud

Tasud ühingu liikmetelt

Ühingu liikmetelt saadud liikmemaksude ning muude tasude arvestusel lähtutakse järgmistest põhimõtetest:

liikme- ja sisseastumismakse ning muid mitte-sihtotstarbelisi tasusid ühingu liikmetelt (näiteks liikmetelt kogutavad hooldustasud ja tasud üldkulude katteks), kajastatakse tuluna perioodis, mille eest need on tasutud;

sihtotstarbelisi tasusid ühingu liikmetelt (näiteks liikmete poolt makstavad tasud remontideks) kajastatakse lähtudes

sihtfinantseerimise arvestuse põhimõtetest (s.o. kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks liikmetasud on mõeldud).

Sihtfinantseerimine

Sihtfinantseerimist kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulud, mille kompenseerimiseks sihtfinantseerimine on mõeldud. Sihtfinantseerimine, mida saadakse eelmistel perioodidel tekkinud kulude eest või millega ei kaasne täiendavaid tulevikku suunatud tingimusi, kajastatakse tuluna perioodis, millal sihtfinantseerimine aset leidis. Sihtfinantseerimist ei kajastata tuluna enne, kui eksisteerib piisav kindlus, et ettevõtte vastab sihtfinantseerimisega seotud tingimustele ja sihtfinantseerimine laekub. Sihtfinantseerimisega kaasnevaid võimalikke kohustusi kajastatakse aruandes eraldiste või tingimuslike kohustustena.

Tegevuskulude sihtfinantseerimisel kajastatakse tulu sihtfinantseerimisest proportsionaalselt sellega seonduvate kuludega. TulemiaruanDES kajastatakse kompenseeritavat kulu ja saadud toetust mõlemal eraldi. Sihtfinantseerimisega seonduvad tulud ja kulud kajastatakse tulemiaruanDES kirjetel eraldi kirjetel "Sihtfinantseerimise tulu/kulu"

Teenuste ja maksete (sh. laenude) vahendamisel ei kajastata makstud summasid oma kuluna ega saadud summasid oma tuluna, vaid neid kajastatakse vastavalt nõude ja kohustusena. Tulude ja kulude aruandes kajastatakse vajadusel ainult vahendamisest teenitud netotulu või tekkinud netokulu.

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks on tegev- ja kõrge juhtkond ning nende lähedased perekonnaliikmed ning nende valitsemise või olulise mõjutamise all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	3 093	3 093
Ostjatelt laekumata arved	3 093	3 093
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 093	3 093
	31.12.2016	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	2 576	2 576
Ostjatelt laekumata arved	2 576	2 576
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 576	2 576

Lisa 3 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 702	1 702
Muud võlad	58	58
Muud viitvõlad	58	58
Kokku võlad ja ettemaksed	1 760	1 760
	31.12.2016	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 455	1 455
Muud võlad	68	68
Muud viitvõlad	68	68
Kokku võlad ja ettemaksed	1 523	1 523

Lisa 4 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

Varad bruto soetusmaksumuses

	31.12.2015	Saadud	Tagastatud	31.12.2016
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remonditasud	19 241	4 366	0	23 607
Gaas	174	7 391	-6 927	638
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	19 415	11 757	-6 927	24 245
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	19 415	11 757	-6 927	24 245
	31.12.2016	Saadud	Tagastatud	31.12.2017
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remonditasud	23 607	4 366	-3 068	24 905
Gaas	638	7 208	-7 836	10
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	24 245	11 574	-10 904	24 915
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	24 245	11 574	-10 904	24 915

Lisa 5 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2017	2016
Mittesihtotstarbelised tasud		
Hooldustasud	4 988	3 641
Sihtotstarbelised tasud		
Remonditasud	3 068	0
Kokku liikmetelt saadud tasud	8 056	3 641

Lisa 6 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2017	2016
Hooldus	1 369	934
Majahoidjateenus	3 584	2 419
Käiduteenus	123	120
EKÜL Liikmemaks	51	51
Kindlustus	294	286
Kokku mitmesugused tegevuskulud	5 421	3 810

Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2017	31.12.2016
Füüsilisest isikust liikmete arv	11	10
Juriidilisest isikust liikmete arv	1	1

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Krt. 1	2842 EUR
Krt. 2	2934 EUR
Krt. 3	1064 EUR
Krt. 4	1101 EUR
Krt. 5	2101 EUR
Krt. 6	1354 EUR
krt. 7	1359 EUR
Krt. 8	2474 EUR
Krt. 9	1041 EUR
krt. 10	1189 EUR
Krt. 11	824 EUR
Krt. 12	2324 EUR
Kokku:	20607 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 01.07.2018

Tallinn, Põhja-Tallinna linnaosa, Vana-Kalamaja tn 17 korteriühistu (registrikood: 80067099) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MERJE OLM	Juhatuse liige	01.07.2018

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5150027
E-posti aadress	merje.olm@eesti.ee