

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Tallinn, Kesklinna linnaosa, Tartu mnt 55 korteriühistu

registrikood: 80067219

telefon: +372 5011053

e-posti aadress: kutartutallinn@gmail.com

veebilehe aadress: www.tartu55.eu

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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	12
Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud	13
Lisa 9 Muud tulud	13
Lisa 10 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	13
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 12 Tööjõukulud	14
Lisa 13 Muud kulud	15
Lisa 14 Seotud osapooled	15
Lisa 15 Kommunaalmaksete vahendamine.	15
Korteriomandite majandamiskulud	16
Aruande allkirjad	17

Tegevusaruanne

KÜ Tartu 55/59 tegutseb iseseisvalt alates 1999 aastal. Tegevuse eesmärk on korteriomandite esemete osaks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine. KÜ omandis on mitteiluruumide korteriomand reaalpinnaga 430,6 m².

Korteriühistul Tartu 55/59 on jätkuvad lepingud kommunaalteenustele:

AS Tallinna Küte – soojusenergia ostuks kütteks ja soojavee valmistamiseks;

AS Tallinna Vesi – vee- ja kanalisatsiooniteenuse ostuks;

AS Eesti Energia, Alexela Energia AS – elektrienergia ostuks ja võrguteenuste osutamiseks;

AS Eesti Keskkonnateenused, Tallinna Jäätmekekeskus – olmeprügi veoteenus koos ladustamisega;

OÜ PLM Hooldus – maja hooldus kulud;

Ühistu tegutseb põhikirja alusel.

2017.aastal lõpul KÜ-l on olemas rendilepingud järgmiste firmadega: Silvervault OÜ, Stalker Autokool OÜ, T.Kauplus OÜ, Edinas OÜ. Leping on lõpetatud Candidus OÜ-ga.

Korteriühistu tööd korraldab juhatus. Juhatus koosneb 5 liikmest. Juhatus töö korraldab juhatuse esimees.

Maja heas korras hoidmiseks 2018.aastal on plaanis mõned remonditööd : vastavalt 2018. a. majandustegevuse aastakavale.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	21 977	6 142	2
Nõuded ja ettemaksed	22 419	16 795	3
Kokku käibevarad	44 396	22 937	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	135 411	138 713	5
Kokku põhivarad	135 411	138 713	
Kokku varad	179 807	161 650	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	8 996	9 051	6
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	29 604	8 359	
Kokku lühiajalised kohustised	38 600	17 410	
Kokku kohustised	38 600	17 410	
Netovara			
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	7 338	7 338	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	136 902	140 056	
Aruandeaasta tulem	-3 033	-3 154	
Kokku netovara	141 207	144 240	
Kokku kohustised ja netovara	179 807	161 650	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	20 850	37 898	9
Muud tulud	1 735	1 753	11
Kokku tulud	22 585	39 651	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-6 185	-21 319	12
Mitmesugused tegevuskulud	-6 541	-8 455	13
Tööjõukulud	-8 207	-8 240	14
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-3 302	-3 302	5
Muud kulud	-1 384	-1 489	15
Kokku kulud	-25 619	-42 805	
Põhitegevuse tulem	-3 034	-3 154	
Muud finantstulud ja -kulud	1	0	
Aruandeaasta tulem	-3 033	-3 154	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Liikmetelt laekunud tasud	71 603	72 999	
Muud põhitegevuse tulude laekumised	15 299	18 458	
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-61 502	-82 538	
Väljamaksed töötajatele	-5 198	-5 192	
Muud rahavood põhitegevusest	-4 367	-4 379	
Kokku rahavood põhitegevusest	15 835	-652	
Kokku rahavood	15 835	-652	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	6 142	6 794	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	15 835	-652	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	21 977	6 142	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	Akumuleeritud tulem	
31.12.2015	7 338	140 056	147 394
Aruandeaasta tulem		-3 154	-3 154
31.12.2016	7 338	136 902	144 240
Aruandeaasta tulem		-3 033	-3 033
31.12.2017	7 338	133 869	141 207

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu Tartu 55/59 raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusest ning rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginevast heast raamatupidamistavast. Valdkondades, kus raamatupidamise seadus kitsendab rahvusvahelisi tavasid, on valitud raamatupidamise seadusega sätestatud arvestuspõhimõtted. Valdkondades, mida raamatupidamise seadus ei reglementeerii piisavalt, on tuginetud Rahvusvahelistele Raamatupidamise Standarditele (International Accounting Standards). Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Pangakontode jääk on võrreldud pangaga, nende jäägid raamatupidamis-kontodel võrduvad pangaväljavõtetele näidatud jääkidega.

Nõuded ja ettemaksed

Sellel kirjel näidatakse korteriomanike tasumata arved ja muud nõuded. Korteriomanikult laekumata arved on bilansis hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõudeid korteriomanike vastu on hinnatud individuaalselt.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuse meetodil analoogiliselt materiaalse põhivaraga.

Parendustega seotud kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele ainult juhul, kui need vastavad kinnisvarainvesteeringu mõistele ja osalevad tõenäoliselt tulevikus majandusliku kasu tekitamisel.

Korteriühistu mitteeluruumid on kajastatud nagu kinnisvarainvesteering ja amortisatsiooni aeg on 50.a.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 1000.- euro. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 1000.- euro, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse 100%-liselt kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Amortisatsioonimäärad aastas on põhivara gruppidele järgmised:

- Ehitised ja rajatised 2-4%
- Muud masinad ja seadmed 20-25%
- Muu inventar, tööriistad ja sisseseade 20-40%

Finantskohustised

Kohustused, millede maksetähtajad on bilansi kuupäevast arvestatuna üle ühe aasta, on bilansis esitatud pikaajaliste kohustustena, ülejäänud lühiajaliste kohustustena.

Materiaalselt fikseeritavad, teadaolevad ja potentsiaalsed kohustused on kajastatud bilansis

Tulud

Korteriühistu tulud moodustuvad laekumistest korteriomanikelt hoolduskulude ja halduskulude katteks. Raamatupidamises kajastatakse need laekumised tulemiaruanDES tuludes.

Hoolduskulude ja halduskulude katteks kogutakse vahendeid lähtudes tegelikest kuludest. Aasta jooksul kogutakse vahendeid aruandeperioodi tegelike kulude ulatuses. Aasta kestel toimub nende vahendite kogumine plaaniliste maksetena, aasta lõpul korrigeeritakse laekumised tegelike kulude ni. Rohkem või vähem kogutud summad kajastatakse tulemiaruanDES.

Kommunaalmaksete tasusid tuludes-kuludes kajastatud nagu muud tulud-kulud.

Eraldi vahendustasu kommunaalmaksete vahendamise eest ei võeta. TulemiaruanDES kajastatakse vahendamise netotulu või tekkinud netokulu.

Kirjel mitmesugused tegevuskulud on toodud elamu haldamiseks ja hooldamiseks tehtud kulutused peale tööjõukulude, mis on näidatud eraldi.

Lisaks saab korteriühistu tulu talle kuuluva kinnisvara üürile andmisest. Aasta lõpus tulem kinnisvara üürist kantakse Remondifondi. Juhul kui korteriühistu saab aasta jooksul tulu parkimiskohtade eest, siis tulem kajastatakse kui tulu ettevõtlusest ja kantakse aasta lõpus remondifondi.

Kulud

Kulude aruande koostamisel on lähtutud RTJ 14 lisas toodud skeemist.

LISA : Arvestuspõhimõtted, lisainformatsioon .Muud olulised tingimused

Oma põhikirjaliste kohustuste täitmiseks Korteriühistu loob fondid:

-remondifond ;

-hooldusfond ;

-haldusfond;

-kommunaalmaksete fond (vesi, Küte, elekter ja poolt osutatud kauba/teenuste, prügi väljaveo, teenindamise jne.eest tasumiseks).

Fondid moodustatakse elanikele esitatud arvetest.

Kommunaalmaksed, haldus-, hooldus- ja remonditasud kogutakse üldkoosoleku poolt vastuvõetud otsustele (vastavalt üldkoosoleku poolt kinnitatud majandustegevuse aastakavale).

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Arvelduskonto	18 733	5 898
Kassa	3 244	244
Kokku raha	21 977	6 142

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	22 274	22 274
Ostjatelt laekumata arved	22 274	22 274
Ettemaksed	145	145
Tulevaste perioodide kulud	65	65
Muud makstud ettemaksed	80	80
Kokku nõuded ja ettemaksed	22 419	22 419
	31.12.2016	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	16 650	16 650
Ostjatelt laekumata arved	16 650	16 650
Ettemaksed	145	145
Tulevaste perioodide kulud	65	65
Muud makstud ettemaksed	80	80
Kokku nõuded ja ettemaksed	16 795	16 795

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	56	63
Sotsiaalmaks	157	165
Kohustuslik kogumispension	9	10
Töötuskindlustusmaksed	11	12
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	233	250

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Maa	Kokku
31.12.2015		
Soetusmaksumus	161 833	161 833
Akumuleeritud kulum	-19 818	-19 818
Jääkmaksumus	142 015	142 015
Amortisatsioonikulu	-3 302	-3 302
31.12.2016		
Soetusmaksumus	161 833	161 833
Akumuleeritud kulum	-23 120	-23 120
Jääkmaksumus	138 713	138 713
Amortisatsioonikulu	-3 302	-3 302
31.12.2017		
Soetusmaksumus	161 833	161 833
Akumuleeritud kulum	-26 422	-26 422
Jääkmaksumus	135 411	135 411

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	12 121	13 818

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	6 022	6 022	
Võlad töövõtjatele	458	458	
Maksuvõlad	233	233	4
Muud võlad	173	173	
Muud viitvõlad	173	173	
Tagatisraha	2 110	2 110	
Kokku võlad ja ettemaksed	8 996	8 996	

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	6 060	6 060	
Võlad töövõtjatele	402	402	
Maksuvõlad	250	250	4
Muud võlad	229	229	
Muud viitvõlad	229	229	
Tagatisraha	2 110	2 110	
Kokku võlad ja ettemaksed	9 051	9 051	

Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

Varad bruto soetusmaksumuses

	31.12.2015	Saadud	Tulu	31.12.2016
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
REMONDIFOND	-444	30 122	-21 319	8 359
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	-444	30 122	-21 319	8 359
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	-444	30 122	-21 319	8 359

	31.12.2016	Saadud	Tulu	31.12.2017
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
REMONDIFOND	8 359	27 430	-6 185	29 604
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	8 359	27 430	-6 185	29 604
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	8 359	27 430	-6 185	29 604

2016.a Saadud kokku 30 122.- eur :

- 1.Elanikelt - 13585.-eur;
- 2.Üürnikelt - 1628.-eur;
- 3.Renitasu üürnikelt - 13819.-eur,

4.Tulu ettevõtlusest /Parkimiskohad/ - 1090.-eur.

2017.a saadud kokku 27430.- eur :

- 1.Elanikelt - 13585.-eur;
- 2.Üürnikelt - 1084.-eur;
- 3.Renitasu üürnikelt - 12121.-eur,
- 4.Tulu ettevõtlusest /Parkimiskohad/ - 640.-eur.

Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2017	2016
Mittesihotstarbelised tasud		
Hooldustasud	13 075	14 864
Haldus	1 590	1 715
Sihotstarbelised tasud		
Remonditasud	6 185	21 319
Kokku liikmetelt saadud tasud	20 850	37 898

Lisa 9 Muud tulud

(eurodes)

	2017	2016
Traavid, viivised ja hüvitised	56	73
Maamaks	1 341	1 342
Talumistasu	338	338
Kokku muud tulud	1 735	1 753

Lisa 10 Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2017	2016
Remonditööd	4 800	21 091
Maamaks, küte / kulud kinnisvara	1 385	228
Kokku sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	6 185	21 319

2017.a. Remondifondist tehtud kulud, s.h
katuse ja fassadi remonditööde -4800

Kokku 4800 EUR

2016.a. Remondifondist tehtud kulud, s.h
Kütte ringluspump paigaldamine -2586

Kuplide demontaaž, hüdroisolatsioon -1609,2
 Katuste puhastus -14340
 Pindpaigalduskarp -873,82
 Lamilux -1681,54
 Kokku 21 091 EUR

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2017	2016
Raamatupidamisteenused	1 380	1 380
Majanduskulud	96	18
Jooksev remont, santehnilised tööd	523	760
Tehniliste süsteemide hooldus	2 791	2 791
Konteineri tühjendus	0	252
Lume koristus, muru niitmine	0	617
Elektritööd ja materjalid	527	348
Puude langetamine ja utiliseerimine	0	300
Internet	114	114
Telefonikõnede kulud	112	99
Võtmed, lukud, pultid	130	561
Parkimistasu lepingu alusel, kaardid	767	767
Pangateenused	101	57
Kahjurite tõrje sipelgad	0	250
Putukate tõrje	0	141
Kokku mitmesugused tegevuskulud	6 541	8 455

Lisa 12 Tööjõukulud (eurodes)

	2017	2016
Palgakulu	6 134	6 159
Sotsiaalmaksud	2 073	2 081
Kokku tööjõukulud	8 207	8 240
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 13 Muud kulud

(eurodes)

	2017	2016
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	2
Maamaks	1 341	1 341
Kommunaalmaksete kulud	43	146
Kokku muud kulud	1 384	1 489

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2017	31.12.2016
Füüsilisest isikust liikmete arv	47	47
Juriidilisest isikust liikmete arv	2	2

Lisa 15 Kommunaalmaksete vahendamine.

Ühistu kommunaalmaksete vahendamisel makstud summad tulude j kulude aruandes kuluna ega saadud summasid tuluna ei kajasta. Tulude ja kulude aruandes kajastatakse ainult vahendamisest teenitud netotulu või tekkinud netokulu (RTJ 14.25). Kommunaalmaksete vahendamisel lisatasu ei võeta.

2017.a.	Kulud	Tulud	Saldo 31.12.2017
Küte	36494	36504	10
Prügivedu	2055	2035	-20
Vesi ja kanalisatsioon	7059	7048	-11
Üldelekter	4434	4412	-22
Vahendatud teenused kokku	50042	49999	-43

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
51 krt/eur/m ²	15 EUR
Kokku:	15 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 12.02.2018

Tallinn, Kesklinna linnaosa, Tartu mnt 55 korteriühistu (registrikood: 80067219) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
OLEV-ANDRES TINN	Juhatuse liige	31.08.2018

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5011053
E-posti aadress	kutartutallinn@gmail.com
Veebilehe aadress	www.tartu55.eu