

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

nimi: KORTERIÜHISTU RIIA 11

registrikood: 80081343

tänava/talu nimi, Riia tn. 11-17

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthnumber: 51010

telefon: +372 5521658

e-posti aadress: jane.tammeorg@tammeorg.com

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 Laenukohustised	11
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud	12
Lisa 8 Muud tulud	12
Lisa 9 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	12
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 11 Tööjõukulud	13
Lisa 12 Seotud osapooled	13
Lisa 13 Korterühistu poolt vahendatud kommunaalteenused	14
Aruande allkirjad	15

Tegevusaruanne

Korteriühistu tegevuse eesmärgiks on Tartus Riia 11 asuva korteriomandite esemeks oleva ehitise ja selle juurde kuuluva maa ühine majandamine ning seoses sellega ühistu liikmete ühiste huvide esindamine, samuti ühistu liikmetele seoses ruumide kasutamisega teenuste osutamine.

Mittesihotstarbeliste maksetena koguti korteriomaniikelt halduskulude katteks perioodil jaan-juuni 0,3313 EUR/m², juuli-detsember 0,3047 EUR/m² ning tasud territooriumi korrashoiuks jaan-mai 0,1183 EUR/m², juuni-dets 0,1472 EUR/m². Sihotstarbeliste tasude maksed remondifondi perioodil jaanuar-mai 0,391 EUR/m², juuni-september 0,5212 EUR/m², oktoober-detsember 0,391 EUR/m².

Aruandeaastal teostati Riia 11 remonttöid kokku 15 662 EUR maksumuses.
Kasutamata remonditasude jääk seisuga 31.12.2016 oli 39 528 EUR.

Tööjõukulud kokku olid aruandeaastal 8 008 EUR koos sots.maksudega, sh. juhatuse liikme tasu koos maksukuluga 5 460 EUR.

KÜ Riia 11 aruandeaasta majandustegevuse tulem oli 1 070 EUR.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	55 172	36 196	2
Nõuded ja ettemaksed	14 274	22 838	3
Kokku käibevarad	69 446	59 034	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	122 763	130 651	3
Kokku põhivarad	122 763	130 651	
Kokku varad	192 209	189 685	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	7 888	7 604	5
Võlad ja ettemaksed	9 388	9 588	6
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	39 528	30 270	
Kokku lühiajalised kohustised	56 804	47 462	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	122 763	130 651	
Kokku pikaajalised kohustised	122 763	130 651	
Kokku kohustised	179 567	178 113	
Netovara			
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	4 483	4 483	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	7 089	8 461	
Aruandeaasta tulem	1 070	-1 372	
Kokku netovara	12 642	11 572	
Kokku kohustised ja netovara	192 209	189 685	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	41 008	44 307	7
Muud tulud	236	3 067	8
Kokku tulud	41 244	47 374	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-15 662	-20 383	9
Mitmesugused tegevuskulud	-16 504	-16 210	10
Tööjõukulud	-8 008	-12 153	11
Kokku kulud	-40 174	-48 746	
Põhitegevuse tulem	1 070	-1 372	
Aruandeaasta tulem	1 070	-1 372	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Liikmetelt laekunud tasud	97 804	182 061	
Muud põhitegevuse tulude laekumised	105	3 067	
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-61 243	-332 150	
Väljamaksed töötajatele	-4 616	-7 000	
Laekunud intressid	4	3	
Muud rahavood põhitegevusest	-1 113	17 533	
Kokku rahavood põhitegevusest	30 941	-136 486	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	141 458	
Saadud laenude tagasimaksed	-7 604	-3 203	
Makstud intressid	-4 361	-1 907	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-11 965	136 348	
Kokku rahavood	18 976	-138	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	36 196	36 334	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	18 976	-138	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	55 172	36 196	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	Akumuleeritud tulem	
31.12.2014	4 483	8 461	12 944
Aruandeaasta tulem		-1 372	-1 372
31.12.2015	4 483	7 089	11 572
Aruandeaasta tulem		1 070	1 070
31.12.2016	4 483	8 159	12 642

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu Riia 11 2016. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

KÜ Riia 11 aruande arvestus-ja esitlusvaluuta on Euro.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse aruandes arvelduskonto jääki ja sularaha kassas.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu on kajastatud ühistu tavapärase tegevuse käigus tekkinud nõudeid korteriomanike ja muude ostjate vastu. Nõuded ostjate vastu, samuti kõik muud nõuded, on kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses (so soetusväärtus, millest on maha arvatud nõude laekumise ebatõenäolisusest tingitud allahindlus) või soetusmaksumuses. Seejuures hinnatakse iga konkreetse isiku laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid on kajastatud bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Pikaajalisi nõudeid on kajastatud maksmisele kuuluvas summas.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) on võetud algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on makstava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus 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 on bilansis kajastatud maksmisele kuuluvas summas.

Algse soetusmaksumuse korrigeerimised viiakse läbi ainult juhul, kui need on asjakohased.

Laenude puhul üldjuhul algselt saadud summa ei erine lõpptähtajal tagasimaksmisele kuuluvast summast, mistõttu sisemise intressimäära arvestust mõjutavad põhiliselt ainult tehinguga seotud kulutused. Juhul, kui ka tehinguga seotud kulutused on suhteliselt ebaolulised, on laenu sisemine intressimäär lähedane tema (lepingus fikseeritud) nominaalsele intressimäärale ning sisemise intressimäära arvestust ei ole vaja läbi viia.

Tulud

Tasude arvestamisel ühistu liikmetelt lähtutakse järgmistest põhimõtetest:

- mittesihotstarbelisi tasusid ühistu liikmetelt (hooldustasud ja tasud üldkulude katteks) kajastatakse tuluna perioodis, mille eest need on tasutud;
- sihtotstarbelisi tasusid (näiteks planeeritud remondid) kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks tasud on mõeldud. Kuni tuluna kajastamise hetkeni kajastatakse laekunud tasusid bilansi passivas tulevaste perioodide tuluna.

Ühistu liikmetelt saadavaid tasusid ei kajastata tuluna enne, kui nende laekumine on praktiliselt kindel. Juhul kui tasu laekumine on ebakindel kuni laekumise hetkeni, kajastatakse tasu tuluna laekumise hetkel või hiljem (juhul kui tegemist on ettemaksega järgmiste perioodide eest).

Teenuste ja maksete vahendamine

Teenuste ja maksete vahendamisel teenuse osutaja ja korteriomanike vahel kajastatakse makstud summad vastavalt nõudena korteriomanike vastu ning kohustusena teenuse osutajate ees. Tulude ja kulude aruandes kajastatakse vajadusel ainult vahendamisest teenitud netotulu või

tekinud netokulu.

Pangalaenu kajastamine

2015.aastal saadi pangast pikaajalist laenu küttesüsteemi renoveerimiseks katteks.

Remonditöid (parendusi) põhivarana bilansis arvele võetud ei ole, kuna elamu on korteriomanike omand, mis korteriühistu bilansis ei kajastu. Laenu summas krediteeriti (vähendati) 2015.a. remondikulu. Saadud pikaajaline laen on kajastatud KÜ kohustusena pangale bilansi passivas ning KÜ nõudena korteriomanike vastu bilansi aktivas. Lähtutud on asjaolust, et laenu tagatisena käsitleb pank korteriühistu nõudeid korteriomanike vastu.

Laenukohustus ja -nõuded on jaotatud 1) lühiajalisteks, s.o. tasumise tähtajad on 12 kuu jooksul bilansipäevast arvates ning 2) pikaajalisteks, s.o. tasumise tähtajad on üle 12 kuu bilansipäevast alates.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Pangakonto	55 113	36 007
Kassa	59	189
Kokku raha	55 172	36 196

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	617	617		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	712	712		
Muud nõuded	131 681	8 918	43 850	78 913
Laenunõuded	131 302	8 539	43 850	78 913
Intressinõuded	379	379		
Ettemaksed	585	585		
Tulevaste perioodide kulud	585	585		
Vahendatavad kommunaalteenused	3 442	3 442		
Kokku nõuded ja ettemaksed	137 037	14 274	43 850	78 913

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	9 817	9 817	0	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	463	463		
Muud nõuded	138 987	8 336	42 342	88 309
Laenunõuded	138 987	8 336	42 342	88 309
Ettemaksed	497	497		
Vahendatavad kommunaalteenused	3 725	3 725		
Kokku nõuded ja ettemaksed	153 489	22 838	42 342	88 309

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2016		31.12.2015	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks		498		1 095
Sotsiaalmaks		853		1 875
Kohustuslik kogumispension		52		118
Töötuskindlustusmaksed		62		136
Ettemaksukonto jääk	712		463	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	712	1 465	463	3 224

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank	130 651	7 888	43 850	78 913	3,459%	EUR	30.03.2030
Pikaajalised laenud kokku	130 651	7 888	43 850	78 913			
Laenukohustised kokku	130 651	7 888	43 850	78 913			
	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank	138 255	7 604	42 342	88 309	3,459%	EUR	30.03.2030
Pikaajalised laenud kokku	138 255	7 604	42 342	88 309			
Laenukohustised kokku	138 255	7 604	42 342	88 309			

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	7 126	7 126
Võlad töövõtjatele	262	262
Maksuvõlad	1 465	1 465
Korteriomanike ettemaksed	535	535
Kokku võlad ja ettemaksed	9 388	9 388
	31.12.2015	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	5 684	5 684
Võlad töövõtjatele	262	262
Maksuvõlad	3 224	3 224
Korteriomanike ettemaksed	418	418
Kokku võlad ja ettemaksed	9 588	9 588

Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2016	2015
Mittesihotstarbelised tasud		
Tasud halduskulude katteks	18 314	17 156
Tasud territooriumi korrashoiuks	7 032	6 768
Sihotstarbelised tasud		
Remonditasud	15 662	20 383
Kokku liikmetelt saadud tasud	41 008	44 307

Lisa 8 Muud tulud

(eurodes)

	2016	2015
Malm	0	2 782
Tulu internetiteenuse vahendamisest	127	0
Pangakonto intress	4	3
Tulu vaidlustatud ja aegunud kohustustest	0	0
Viivised tähtajaks tasumata arvetelt	105	282
Kokku muud tulud	236	3 067

Lisa 9 Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2016	2015
Remonditööd	15 662	20 383
Kokku sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	15 662	20 383

2016.aasta remonditööd summas 12 706 eurot olid järgmised:

- 1 716 EUR tsirkulatsioonipumba asendamine
- 5 980 EUR ventilatsiooni korrastamine, arve vastavalt hinnapakkumisele (Aksum Grupp OÜ)
- 1 043 EUR ehitustööd, abimaterjalid
- 3 967 EUR küttesüsteemide renoveerimine
- 2 956 EUR kanalisatsioonitorustiku remonttööd

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2016	2015
Väravate, uste hooldus	642	512
Väikeremondid	2 534	1 923
Territooriumi korrashoid	6 752	7 155
Hoonekindlustus	583	563
EKÜL liikmemaks	0	184
Pangateenused	107	135
Väikevahendid	92	179
Raamatupidamisteenus	1 552	1 200
Kontorikaubad	100	309
Sideteenused	163	241
Aastaruande kontrollimine	250	250
Käidukorraldus, elektritööd	762	133
Santehnilised tööd	1 912	1 795
Maamaks	7	7
Õigusabi	938	716
Muud	110	908
Kokku mitmesugused tegevuskulud	16 504	16 210

Lisa 11 Tööjõukulud (eurodes)

	2016	2015
Palgakulu	5 985	9 083
Sotsiaalmaksud	2 023	3 070
Kokku tööjõukulud	8 008	12 153
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 12 Seotud osapooled (eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2016	31.12.2015
Füüsilisest isikust liikmete arv	46	47
Juriidilisest isikust liikmete arv	3	2

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2016	2015
Arvestatud tasu	5 460	5 460

Arvestatud tasu on juhatuse liikme tasu koos sotsiaalmaksudega.

Lisa 13 Korterühistu poolt vahendatud kommunaalteenused

Teenuse nimetus	2016.a.	2015.a.
Üldelekter	2 097	2 127
Vesi ja kanalisatsioon	6 696	6 621
Soojusenergia	22 774	21 728
Prügivedu	2 210	3 170
Kokku summa (EUR)	33 777	33 646

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2017

KORTERIÜHISTU RIIA 11 (registrikood: 80081343) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JANE TAMMEORG	Juhatuse liige	30.06.2017
DAGMAR MATTISEN	Juhatuse liige	30.06.2017

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5521658
E-posti aadress	jane.tammeorg@tammeorg.com