

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2016

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2016

**nimi:** Korterühistu Ööbiku

**registrikood:** 80097137

**tänavatalu nimi,** Kuuse 20a

**maja ja korteri number:**

**alevik:** Laagri alevik

**vald:** Saue vald

**maakond:** Harju maakond

**postisihthumber:** 76401

**telefon:** +372 53834136, +372 6798129

**e-posti aadress:** korteriuhistu.oobiku@gmail.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                                        | 9  |
| Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad                            | 9  |
| Lisa 5 Võlad ja ettemaksed                                         | 10 |
| Lisa 6 Võlad töövõtjatele                                          | 10 |
| Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused              | 10 |
| Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud                                     | 11 |
| Lisa 9 Muud tulud                                                  | 11 |
| Lisa 10 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud | 11 |
| Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud                                  | 12 |
| Lisa 12 Tööjõukulud                                                | 12 |
| Lisa 13 Muud finantstulud ja -kulud                                | 12 |
| Lisa 14 Seotud osapooled                                           | 12 |
| Lisa 15 Kommunaalteenuste vahendamine                              | 13 |
| Lisa 16 Juhatuse allkirjad                                         | 13 |
| Aruande allkirjad                                                  | 15 |

## Tegevusaruanne

KÜ Ööbiku alustas tegevust 18.05.1999.a. Korteriühistu tegevuse eesmärk on Saue vallas Laagris Kuuse tn 20A asuva elamu haldamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine.

Korteriühistu tööd korraldab juhatus. Juhatus on 3-liikmeline. Juhatuse tööd korraldab juhatuse esimees.

Elamu hooldamiseks ja korteriühistu tegevuskulude katmiseks kogus korteriühistu 2016. aastal hooldustasu 0,5 €/m<sup>2</sup> kuus, kokku 14 989 eurot. Remondi reservi kogus ühistu 0,2 €/m<sup>2</sup> kuus, kokku 6 485 eurot.

2016.aastal tehti sihtfinantseerimiskulusid kokku 9 725 euro eest ning see summa sisaldab kulusid ühistu juriidilisele abile käimasolevas kohtuvaidluses.

Tööjõukulud kokku olid 2016. aastal 4 938 eurot, juhatuse liikmetele tasusid ei arvestatud. Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale oli 1.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2016    | 31.12.2015    | Lisa nr |
|----------------------------------------------|---------------|---------------|---------|
| Varad                                        |               |               |         |
| Käibevarad                                   |               |               |         |
| Raha                                         | 10 578        | 10 005        | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 6 380         | 9 625         | 3       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>16 958</b> | <b>19 630</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>16 958</b> | <b>19 630</b> |         |
| Kohustised ja netovara                       |               |               |         |
| Kohustised                                   |               |               |         |
| Lühiajalised kohustised                      |               |               |         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 6 123         | 6 532         | 5       |
| Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused | 0             | 3 195         | 7       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>6 123</b>  | <b>9 727</b>  |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>6 123</b>  | <b>9 727</b>  |         |
| Netovara                                     |               |               |         |
| Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses         | 6 501         | 6 501         |         |
| Reservid                                     | 650           | 650           |         |
| Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem      | 2 752         | 1 280         |         |
| Aruandeaasta tulem                           | 932           | 1 472         |         |
| <b>Kokku netovara</b>                        | <b>10 835</b> | <b>9 903</b>  |         |
| <b>Kokku kohustised ja netovara</b>          | <b>16 958</b> | <b>19 630</b> |         |

## Tulemiaruanne

(eurodes)

|                                                            | 2016           | 2015           | Lisa nr |
|------------------------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Tulud                                                      |                |                |         |
| Liikmetelt saadud tasud                                    | 24 714         | 34 513         | 8       |
| Muud tulud                                                 | 0              | 1              | 9       |
| <b>Kokku tulud</b>                                         | <b>24 714</b>  | <b>34 514</b>  |         |
| Kulud                                                      |                |                |         |
| Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud | -9 725         | -19 524        | 10      |
| Mitmesugused tegevuskulud                                  | -9 119         | -8 770         | 11      |
| Tööjõukulud                                                | -4 938         | -4 750         | 12      |
| <b>Kokku kulud</b>                                         | <b>-23 782</b> | <b>-33 044</b> |         |
| <b>Põhitegevuse tulem</b>                                  | <b>932</b>     | <b>1 470</b>   |         |
| Muud finantstulud ja -kulud                                | 0              | 2              | 13      |
| <b>Aruandeaasta tulem</b>                                  | <b>932</b>     | <b>1 472</b>   |         |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                        | 2016       | 2015           | Lisa nr |
|--------------------------------------------------------|------------|----------------|---------|
| Rahavood põhitegevusest                                |            |                |         |
| Põhitegevuse tulem                                     | 932        | 1 470          |         |
| Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus     | 3 245      | 1 365          |         |
| Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus | -3 604     | -15 748        |         |
| Laekunud intressid                                     | 0          | 2              |         |
| <b>Kokku rahavood põhitegevusest</b>                   | <b>573</b> | <b>-12 911</b> |         |
| <b>Kokku rahavood</b>                                  | <b>573</b> | <b>-12 911</b> |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses             | 10 005     | 22 916         | 2       |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>               | <b>573</b> | <b>-12 911</b> |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus               | 10 578     | 10 005         | 2       |

## Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

|                    |                                         |          |                     | Kokku netovara |
|--------------------|-----------------------------------------|----------|---------------------|----------------|
|                    | Sihtkapital/Osakapital<br>nimiväärtuses | Reservid | Akumuleeritud tulem |                |
| <b>31.12.2014</b>  | 6 501                                   | 650      | 1 280               | 8 431          |
| Aruandeaasta tulem |                                         |          | 1 472               | 1 472          |
| <b>31.12.2015</b>  | 6 501                                   | 650      | 2 752               | 9 903          |
| Aruandeaasta tulem |                                         |          | 932                 | 932            |
| <b>31.12.2016</b>  | 6 501                                   | 650      | 3 684               | 10 835         |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Korteriühistu on koostanud 2016. aasta raamatupidamise aastaaruande raamatupidamise seaduse § 17 alusel Eesti hea raamatupidamistava kohaselt. Arvestuspõhimõtted on vastavuses raamatupidamise seaduses sätestatud alusprintsipidega ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega.

### Raha

Rahalised vahendid on bilansis õiglasest väärtuses.

### Nõuded ja ettemaksed

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

Lühiajalisi nõudeid hinnatakse ja kajastatakse tõenäoliselt laekuvas summas. Nõuete inventeerimisel hinnatakse iga nõuet eraldi, ebatõenäoliselt laekuvaid nõudeid ei ole.

### Tulud

Korteriühistu tulud ja kulud on kajastatud tulude ja kulude vastavuse printsiibist lähtudes tekkepõhiselt, st. majandustehingute toimumise perioodil sõltumata sellest, kas raha on laekunud või tasutud. Tulude-kulude aruande koostamisel on lähtutud RTJ 14 lisas toodud skeemist, mida on muudetud seoses korteriühistu põhitegevuse erinevusega teistest mittetulundusühingute põhitegevusest. Elanikele vahendatud kommunaalmaksete summasid ei ole kajastatud tulude ja kulude aruandes tuluna ja makstud summasid kuluna, neid kajastatakse bilansis. Kommunaalkulude vahendamata osa kajastatakse tuludekulude aruandes.

Korteriomanike poolt makstavaid tasusid remontideks kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset vastavad kulutused. Kuni tulu kajastamise hetkeni kajastatakse laekunud ja arvestatud tasusid bilansi real "Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused".

### Kulud

Korteriühistu tulud ja kulud on kajastatud tulude ja kulude vastavuse printsiibist lähtudes tekkepõhiselt, st. majandustehingute toimumise perioodil sõltumata sellest, kas raha on laekunud või tasutud. Tulude-kulude aruande koostamisel on lähtutud RTJ 14 lisas toodud skeemist, mida on muudetud seoses korteriühistu põhitegevuse erinevusega teistest mittetulundusühingute põhitegevusest. Elanikele vahendatud kommunaalmaksete summasid ei ole kajastatud tulude ja kulude aruandes tuluna ja makstud summasid kuluna, neid kajastatakse bilansis. Kommunaalkulude vahendamata osa kajastatakse tuludekulude aruandes.

Sihtfinantseerimise vahendeid kajastatakse lähtudes RTJ 12 nõuetest brutomeetodil. Tegevuskulude sihtfinantseerimise kajastamisel on järgitud tulude ja kulude vastavuse printsiipi, mille kohaselt on kajastatud tulu sihtfinantseerimisest proportsionaalselt sellega seonduvate kuludega.

Rahavoogude aruandes on põhitegevuse rahavood kajastatud kaudsel meetodil.

### Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriolukordadele. Seotud osapoolteks on

- tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriolukordadele;
- või eelpool kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed (s.o. pereliikmed, kelle puhul võib eeldada olulise mõju olemasolu; näiteks elukaaslased ja lapsed) ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.



## Lisa 2 Raha

(eurodes)

|                   | 31.12.2016    | 31.12.2015    |
|-------------------|---------------|---------------|
| Swedbank          | 10 578        | 10 005        |
| <b>Kokku raha</b> | <b>10 578</b> | <b>10 005</b> |

## Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                          | 31.12.2016   | 12 kuu jooksul |
|------------------------------------------|--------------|----------------|
| Nõuded ostjate vastu                     | 6 335        | 6 335          |
| Ostjatelt laekumata arved                | 6 335        | 6 335          |
| Nõuded liikmete vastu remonditasude osas | 45           | 45             |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>        | <b>6 380</b> | <b>6 380</b>   |
|                                          |              |                |
|                                          | 31.12.2015   | 12 kuu jooksul |
| Nõuded ostjate vastu                     | 9 625        | 9 625          |
| Ostjatelt laekumata arved                | 9 625        | 9 625          |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>        | <b>9 625</b> | <b>9 625</b>   |

## Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

|                                               | 31.12.2016 | 31.12.2015 |
|-----------------------------------------------|------------|------------|
|                                               | Maksuvõlg  | Maksuvõlg  |
| Üksikisiku tulumaks                           | 65         | 126        |
| Sotsiaalmaks                                  | 145        | 132        |
| Kohustuslik kogumispension                    | 0          | 3          |
| Töötuskindlustusmaksed                        | 4          | 12         |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>214</b> | <b>273</b> |

## Lisa 5 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

|                                                        | 31.12.2016   | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
|--------------------------------------------------------|--------------|----------------|---------|
| Võlad tarnijatele                                      | 5 396        | 5 396          |         |
| Võlad töövõtjatele                                     | 330          | 330            | 6       |
| Maksuvõlad                                             | 214          | 214            | 4       |
| Liikmete ettemakse vee- ja kanalisatsiooni tasude osas | 183          | 183            |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>                       | <b>6 123</b> | <b>6 123</b>   |         |

  

|                                                        | 31.12.2015   | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
|--------------------------------------------------------|--------------|----------------|---------|
| Võlad tarnijatele                                      | 4 863        | 4 863          |         |
| Võlad töövõtjatele                                     | 580          | 580            | 6       |
| Maksuvõlad                                             | 273          | 273            | 4       |
| Liikmete ettemakse vee- ja kanalisatsiooni tasude osas | 816          | 816            |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>                       | <b>6 532</b> | <b>6 532</b>   |         |

## Lisa 6 Võlad töövõtjatele (eurodes)

|                                 | 31.12.2016 | 31.12.2015 |
|---------------------------------|------------|------------|
| Puhkusetasude kohustis          | 0          | 180        |
| Palgavõlgnevus                  | 280        | 305        |
| Muud võlgnevused                | 50         | 95         |
| <b>Kokku võlad töövõtjatele</b> | <b>330</b> | <b>580</b> |

## Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused (eurodes)

Varad bruto soetusmaksumuses

|                                                             | 31.12.2014    | Saadud       | Tulu           | 31.12.2015   |
|-------------------------------------------------------------|---------------|--------------|----------------|--------------|
| Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks                         |               |              |                |              |
| Remondifond                                                 | 16 870        | 5 849        | -19 524        | 3 195        |
| <b>Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks</b>            | <b>16 870</b> | <b>5 849</b> | <b>-19 524</b> | <b>3 195</b> |
| <b>Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused</b> | <b>16 870</b> | <b>5 849</b> | <b>-19 524</b> | <b>3 195</b> |

|                                                             | 31.12.2015   | Saadud       | Tulu          | 31.12.2016 |
|-------------------------------------------------------------|--------------|--------------|---------------|------------|
| Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks                         |              |              |               |            |
| Remondifond                                                 | 3 195        | 6 485        | -9 725        | -45        |
| <b>Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks</b>            | <b>3 195</b> | <b>6 485</b> | <b>-9 725</b> | <b>-45</b> |
| <b>Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused</b> | <b>3 195</b> | <b>6 485</b> | <b>-9 725</b> | <b>-45</b> |

Seisuga 31.12.2015 on remondifondijääk 3195,- eurot. Aruandeperioodil väljastati ühistu liikmetele remonditasude arveid kokku summas 6485,- eurot. Remondifondist tasuti juriidilise teenuse kulusid kokku summas 9725,- eurot. Vastavalt sihtfinantseerimise arvestuse põhimõtetele on vastav summa kajastatud ka aruandeperioodi tuluna. Perioodi lõpus ületasid remondifondi kulud tulusid summas 45,- eurot, mis on tõstetud bilanssi ja kajastatud nõudena liikmete vastu remonditasude osas ( lisa 3.)

## Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

|                                      | 2016          | 2015          |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Mittesihotstarbelised tasud</b>   |               |               |
| Liikmetelt saadud hooldustasud       | 14 989        | 14 989        |
| <b>Sihotstarbelised tasud</b>        |               |               |
| Remonditasud                         | 0             | 19 524        |
| Juriidilisedtasud                    | 9 725         | 0             |
| <b>Kokku liikmetelt saadud tasud</b> | <b>24 714</b> | <b>34 513</b> |

## Lisa 9 Muud tulud

(eurodes)

|                         | 2016     | 2015     |
|-------------------------|----------|----------|
| Muud                    | 0        | 1        |
| <b>Kokku muud tulud</b> | <b>0</b> | <b>1</b> |

## Lisa 10 Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

|                                                                         | 2016         | 2015          |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------|---------------|
| Remonditööd                                                             | 0            | 10 439        |
| Kulud juriidilisele abile                                               | 9 725        | 9 085         |
| <b>Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud</b> | <b>9 725</b> | <b>19 524</b> |

## Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

|                                        | 2016         | 2015         |
|----------------------------------------|--------------|--------------|
| Hoolduskulud                           | 2 485        | 1 875        |
| Pangateenuste tasud                    | 41           | 50           |
| Haldusteenus                           | 3 397        | 4 149        |
| Aastaruannete revisjon                 | 128          | 119          |
| Maja kindlustusmakse                   | 488          | 488          |
| Riigilõivud                            | 7            | 0            |
| Raamatupidamine                        | 1 224        | 1 224        |
| Heakord                                | 1 349        | 865          |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>9 119</b> | <b>8 770</b> |

## Lisa 12 Tööjõukulud (eurodes)

|                                                | 2016         | 2015         |
|------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Palgakulu                                      | 3 917        | 3 909        |
| Sotsiaalmaksud                                 | 1 021        | 841          |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                       | <b>4 938</b> | <b>4 750</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale | 1            | 2            |

## Lisa 13 Muud finantstulud ja -kulud (eurodes)

|                                          | 2016     | 2015     |
|------------------------------------------|----------|----------|
| Arvelduskonto intressid                  | 0        | 2        |
| <b>Kokku muud finantstulud ja -kulud</b> | <b>0</b> | <b>2</b> |

## Lisa 14 Seotud osapooled (eurodes)

|                                                |                   |                   |
|------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga</b> |                   |                   |
|                                                | <b>31.12.2016</b> | <b>31.12.2015</b> |
| Füüsilisest isikust liikmete arv               | 34                | 34                |

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                     | 31.12.2016 |            | 31.12.2015 |            |
|---------------------|------------|------------|------------|------------|
|                     | Nõuded     | Kohustised | Nõuded     | Kohustised |
| Asutajad ja liikmed | 6 380      | 513        | 9 625      | 4 591      |

| 2015                | Müügid |
|---------------------|--------|
| Asutajad ja liikmed | 34 514 |

| Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused |      |       |
|-------------------------------------------------------------------------------|------|-------|
|                                                                               | 2016 | 2015  |
| Töövahendite rent                                                             | 750  | 1 425 |

## Lisa 15 Kommunaalteenuste vahendamine

| Kommunaalteenuste vahendamisel tekkinud netotulu ( -kulu)                      |          |           |                 |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------|----------|-----------|-----------------|--|--|
| 2016.aasta                                                                     | määratud | kulutatud | Netotulu(-kulu) |  |  |
| Elektrienergia                                                                 | 1010     | 1010      | 0               |  |  |
| Soojusenergia/gaas                                                             | 29917    | 29917     | 0               |  |  |
| Vesi ja kanalisatsioon                                                         | 9793     | 9610      | 183             |  |  |
| Prügivedu                                                                      | 875      | 875       | 0               |  |  |
|                                                                                |          |           |                 |  |  |
|                                                                                |          |           |                 |  |  |
| Kokku                                                                          | 41595    | 41412     | 183             |  |  |
|                                                                                |          |           |                 |  |  |
|                                                                                |          |           |                 |  |  |
|                                                                                |          |           |                 |  |  |
| Rohkem kogutud vee- ja kanalisatsioonitasud on tõstetud bilanssi ja kajastatud |          |           |                 |  |  |
| ettemaksetena vee- ja kanalisatsioonitasud osas( lisa 5).                      |          |           |                 |  |  |
|                                                                                |          |           |                 |  |  |

## Lisa 16 Juhatuse allkirjad

### Juhatuse allkirjad 2016. a majandusaasta aruandele

Korteriühistu Ööbiku 2016 a majandusaasta aruande, mis on kinnitatud üldkoosoleku poolt "....." ..... 2017 otsusega, allkirjastamine

"....." ..... 2017.a.

Juhatuseliige  
Piia Piiber

---

Juhatuseliige  
Virge Toome

---

Juhatuseliige  
Kaidi Pugal

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 14.06.2017

Korteriühistu Ööbiku (registrikood: 80097137) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| KAIDI PUGAL        | Juhatuse liige     | 14.06.2017           |
| VIRGE TOOME        | Juhatuse liige     | 14.06.2017           |
| PIIA PIIBER        | Juhatuse liige     | 14.06.2017           |

## Sidevahendid

|                 |                                |
|-----------------|--------------------------------|
| Liik            | Sisu                           |
| Telefon         | +372 6798129                   |
| Mobiiltelefon   | +372 53834136                  |
| E-posti aadress | korteriuhistu.oobiku@gmail.com |