

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

nimi: Korteriühistu TERVIS

registrikood: 80102648

tänava nimi, maja number: A. H. Tammsaare tee 123

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 12917

telefon: +372 5121040

e-posti aadress: kytervis@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	10
Lisa 5 Laenukohustised	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Võlad töövõtjatele	11
Lisa 8 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	11
Lisa 9 Liikmetelt saadud tasud	12
Lisa 10 Annetused ja toetused	12
Lisa 11 Tulu ettevõtlusest	13
Lisa 12 Muud tulud	13
Lisa 13 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	13
Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 15 Tööjõukulud	14
Lisa 16 Seotud osapooled	14
Lisa 17 Kommunaalteenuste vahendamine	15
Aruande allkirjad	16

Tegevusaruanne

Korteriühistu juhatuse tegevuse eesmärk on korteriomandite ühisomandite osaks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine.

Korteriühistu Tervis, asukohaga Tallinn, Tammsaare tee 123 moodustati elamukooperatiivi Tervis baasil mais 2003. ja registreeriti.

Hoone Tammsaare tee 123 on 5-korruseline 6 trepikojaga elamu, milles on 89 korterit.

Korteriühistu tööd korraldab juhatus. Juhatus on 5-liikmeline. Juhatuse liikmed jagasid vastutusvaldkonnad ja aitavad kõik kaasa ühistu korrektsele tegevusele.

2011. aastast on ühistul revisjonikomisjoni asemel vandeaudiitor.

Töölepinguga töötajaid oli majandusaasta üks (sisekoristaja-majahoidja). Koos majahoidja puhkuse asendajaga arvestati 2016. aastal töötasuks 5 609 eurot (2015: 5 413 eurot). Juhatuse liikmetele aruandeperioodidel tasu ei arvestatud.

2013. a augustis jõustus Kredex otsus toetuse eraldamise kohta ja taotleti SEB pangalaenu tööde teostamiseks 327 tuh. eurot, mis meile eraldati 10 aastaks intressimääraga 3.556%. Laenu tagasimakse periood kokku on 20 aastat.

Kogu rekonstrueerimise eelarve kujunes suures mahus alljärgnevalt:

SEB laen	327 000 €
KREDEX	208 352 €
Omafin	67 000 €
KOKKU	602 352 €

Rekonstrueerimistegevuse garantiiaja lõpp oli 2016. a kevadel.

2016. aastal viidi läbi elektrisüsteemide audit.

Kasutamata remonditasude jääk oli 2016. a lõpuks 13 942 eurot (31.12.2015: 9 306 eurot), jaotamata tulek 3 177 (31.12.2015: 1 913 eurot). 2016. aastal esitati ühistu liikmetele arveid 115 227 euro eest (2015: 115 283 euro).

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja 31.12.2016 oli 2,87, 31.12.2015 3,24 (käibevara/ lühiajalised kohustused).

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	77 829	65 623	2
Nõuded ja ettemaksed	26 010	30 281	3
Kokku käibevarad	103 839	95 904	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	223 117	236 019	3
Kokku põhivarad	223 117	236 019	
Kokku varad	326 956	331 923	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	12 902	12 416	5
Võlad ja ettemaksed	9 379	7 836	6
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	13 942	9 306	8
Kokku lühiajalised kohustised	36 223	29 558	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	276 467	289 368	
Kokku pikaajalised kohustised	276 467	289 368	
Kokku kohustised	312 690	318 926	
Netovara			
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	11 084	11 084	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	1 913	1 645	
Aruandeaasta tulem	1 269	268	
Kokku netovara	14 266	12 997	
Kokku kohustised ja netovara	326 956	331 923	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	29 743	31 934	9
Annetused ja toetused	452	128	10
Muud tulud	200	239	12
Kokku tulud	30 395	32 301	
Kulud			
Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-2 318	-4 045	13
Mitmesugused tegevuskulud	-8 589	-9 649	14
Tööjõukulud	-7 519	-7 228	15
Kokku kulud	-18 426	-20 922	
Põhitegevuse tulem	11 969	11 379	
Intressitulud	7	6	
Intressikulud	-10 707	-11 117	
Aruandeaasta tulem	1 269	268	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Liikmetelt laekunud tasud	113 637	116 851	
Laekunud annetused ja toetused	451	128	10
Laekumised kaupade müügist ja teenuste osutamisest	6 739	6 717	
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-80 545	-87 385	
Väljamaksed töötajatele	-4 879	-4 649	
Laekunud intressid	7	6	
Muud rahavood põhitegevusest	-81	-63	
Kokku rahavood põhitegevusest	35 329	31 605	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-12 416	-12 006	
Makstud intressid	-10 707	-11 117	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-23 123	-23 123	
Kokku rahavood	12 206	8 482	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	65 623	57 141	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	12 206	8 482	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	77 829	65 623	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	Akumuleeritud tulem	
31.12.2014	11 084	1 645	12 729
Aruandeaasta tulem	0	268	268
31.12.2015	11 084	1 913	12 997
Aruandeaasta tulem	0	1 269	1 269
31.12.2016	11 084	3 182	14 266

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

KÜ Tervis 2016. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele.

Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

KÜ Tervis tulemiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid ja lühiajalisi (alla 3-kuulise lunastustähtajaga) pangadeposiite.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on kajastatakse vajadusel tegevuskuludes.

Korteriühistu liikmetelt laekumata arveid bilansis kajastatakse soetusmaksumuses, seaduste poolt tagatuse tõttu neid alla ei hinnata.

Finantskohustised

Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi.

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustusega otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantskohustused kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Annetused ja toetused

Saadud sihtfinantseerimist kajastatakse tuluna siis, kui sihtfinantseerimine muutub sissenõutavaks ja sihtfinantseerimisega seotud võimalikud tingimused on täidetud.

Saadud sihtfinantseerimine, mille puhul tuluna kajastamise tingimused ei ole täidetud, kajastatakse bilansis kohustusena. Vastavat kohustust kajastatakse bilansis lühi- või pikaajalisena olenevalt sellest, millal toimub sihtfinantseerimisega kaasnevate tingimuste täitmine.

Tulud

Tulu osutatud teenustest kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja tulek kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Kõrvaltegevusalade tulu ning kulu kajastatakse tulemiaruanDES netosummas.

Kulud

Majandamiskulud on korteriühistu vajalikud kulud eluruumide ja nende pindala osatähtsusele vastava elamu ja elamu ümbruse osa hoolduseks ja remondiks ning tasu korteriühistu poolt elamu majandamiseks osutatud ja ostetud teenuste eest, sealhulgas energiaauditi ja energiamärgise tellimise eest, arvestatuna eluruumi üldpinna ühe ruutmeetri kohta, kui korteriühistu põhikirjas ei sätestata teisiti.

Eluruumi remondiks Korteriühistute seaduse tähenduses loetakse ehituskonstruksioonide, tehnosüsteemide või nende osade paigaldamist, eemaldamist, asendamist või ennistamist. Remondi käigus võib tõsta elamu heakorrasaset ning paigaldada täiendavaid seadmeid.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loetakse korteriühistu üldkoosoleku ja juhatuse liikmeid ning nende lähedasi sugulasi ning nimetatud isikute olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Pangakonto Swedbank	38 253	40 704
Pangakonto SEB	39 576	24 919
Kokku raha	77 829	65 623

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	600	600			
Ostjatelt laekumata arved	600	600			
Nõuded seotud osapoolte vastu	248 229	25 112	56 486	166 631	16
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	197	197			4
Muud nõuded	3	3			
Intressinõuded	3	3			
Ettemaksed	98	98			
Tulevaste perioodide kulud	90	90			
Muud makstud ettemaksed	8	8			
Kokku nõuded ja ettemaksed	249 127	26 010	56 486	166 631	

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	554	554			
Ostjatelt laekumata arved	554	554			
Nõuded seotud osapoolte vastu	265 645	29 626	54 488	181 531	16
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	0			4
Muud nõuded	4	4			
Intressinõuded	4	4			
Ettemaksed	97	97			
Tulevaste perioodide kulud	89	89			
Muud makstud ettemaksed	8	8			
Kokku nõuded ja ettemaksed	266 300	30 281	54 488	181 531	

Lühiajalised nõuded ühistu liikmete vastu 31.12.2016 25 112 eurot koosnevad järgmistest:

12 210 eurot igakuised tasud vahendatavate kommunaalteenuste, kogutavat remondifondi ning halduse tasu ja viiviseid;
12 902 eurot 2017. aastal tasutava pangalaenu nõue.

Lühiajalised nõuded ühistu liikmete vastu 31.12.2015 29 626 eurot koosnevad järgmisest:

12 167 eurot igakuised tasud vahendatavate kommunaalteenuste, kogutavat remondifondi ning halduse tasu ja viiviseid;
12 416 eurot 2016. aastal tasutava pangalaenu nõue;
5 043 eurot 2016. aastal tasutavad akende vahetuse tasud.

Pikaajalised nõuded ühistu liikmetele koosnevad pikaajalisest (kuni 2031. aasta) pangalaenu nõudest.

31.12.2016 seisuga oli maksetähtjaks laekumata igakuiseid nõudeid liikmetele 1 643 eurot (31.12.2015: 1 638 eurot).

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2016		31.12.2015	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks		102		44
Sotsiaalmaks		284		129
Töötuskindlustusmaksed		6		3
Ettemaksukonto jääk	197		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	197	392	0	176

Maksuvõlad sisaldavad ka maksude viitvõlgasid.

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							
SEB	289 369	12 902	56 486	219 981	3,556%	EUR	14.08.2033
Pikaajalised laenud kokku	289 369	12 902	56 486	219 981			
Laenukohustised kokku	289 369	12 902	56 486	219 981			
	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
SEB	301 784	12 416	54 488	234 880	3,556%	EUR	14.08.2033
Pikaajalised laenud kokku	301 784	12 416	54 488	234 880			
Laenukohustised kokku	301 784	12 416	54 488	234 880			

2013. ja 2014. aastal võttis korteriühistu renoveerimistööde finantseerimiseks SEB Pangast kahekümneks (20) aastaks pangalaenu 327 000 eurot.

Laenu intress on fikseeritud kuni 13.08.2023 3,556%, hiljem on intressimääraks KredExi baasintress + 1,745%.

Pangalaenu tagatiseks on korteriühistu nõuete pant laenuga seotud kõikide maksete summas (põhiosa, intress, viivis jms).

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	7 481	7 481	
Võlad töövõtjatele	380	380	7
Maksuvõlad	392	392	4
Muud võlad	552	552	13
Muud viitvõlad	552	552	13
Saadud ettemaksed	574	574	16
Muud saadud ettemaksed	574	574	16
Kokku võlad ja ettemaksed	9 379	9 379	

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	7 085	7 085	
Võlad töövõtjatele	346	346	7
Maksuvõlad	176	176	4
Muud võlad	4	4	16
Muud viitvõlad	4	4	16
Saadud ettemaksed	225	225	16
Muud saadud ettemaksed	225	225	16
Kokku võlad ja ettemaksed	7 836	7 836	

Lisa 7 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Töötasude kohustis	380	346	6
Kokku võlad töövõtjatele	380	346	

Lisa 8 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

Varad bruto soetusmaksumuses

	31.12.2014	Saadud	Tulu	31.12.2015	Lisa nr
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Remondifond	6 397	6 954	-4 045	9 306	9
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	6 397	6 954	-4 045	9 306	
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	6 397	6 954	-4 045	9 306	
	31.12.2015	Saadud	Tulu	31.12.2016	Lisa nr
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Remondifond	9 306	6 954	-2 318	13 942	9
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	9 306	6 954	-2 318	13 942	
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	9 306	6 954	-2 318	13 942	

Remondifondi kogutakse igakuiselt 0,133 eurot/m².

Lisa 9 Liikmetelt saadud tasud (eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Mittesihtotstarbelised tasud			
Hooldustasud	16 731	16 731	
Lisamüügid liikmetele	0	54	
Sihtotstarbelised tasud			
Remonditasud	2 318	4 045	8
Laenufond intressikulu katteks	10 694	11 104	
Kokku liikmetelt saadud tasud	29 743	31 934	

Hooldus- ja haldustasu kogutakse igakuiselt 0,32 eurot/m².

Lisaks saadi liikmetelt viivisetulu, mis kajastub muudes tuludes (vaata lisa 12).

Lisa 10 Annetused ja toetused (eurodes)

	2016	2015
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	452	128
Kokku annetused ja toetused	452	128
sh eraldis kohaliku omavalitsuse eelarvest	452	128
Rahalised ja mitterahalised annetused		
	2016	2015

Rahaline annetused	452	128
Kokku annetused ja toetused	452	128

2016. saadi Tallinna Linnalt toetust "Roheline õu" ning 2015. aastal koolituse finantseerimiseks.

Lisa 11 Tulu ettevõtlusest

(eurodes)

	2016	2015
Tulu vee müügist Koidula	6 784	6 589
Muu müük	0	68
Ettevõtlusega otseselt seotud kulud	-6 784	-6 657
Kokku tulu ettevõtlusest	0	0

2015. aastal esitati edasi remondiarveid summas 68 eurot.

Lisa 12 Muud tulud

(eurodes)

	2016	2015
Liikmetelt saadav viivis	197	239
Kohustuse aegumine	3	0
Kokku muud tulud	200	239

Korteriühistu arvestab liikmetele hilinevatelt maksetelt viivist 0,07% päevas.

Lisa 13 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2016	2015
Remonditööd	2 318	4 045
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	2 318	4 045

2016. ning 2015. aastal tehti väiksemaid remonditöid.

2016. a remondikulu sisaldab kindlustushüvitisega seotud remondikulu reservi 552 eurot.

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2016	2015
Üür ja rent	67	64
Energia	0	37
Kütus	0	37
Koolituskulud	0	117
Riiklikud ja kohalikud maksud	7	0
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	0	201
Hooldustööd ja -tarbed	3 238	3 594
Raamatupidamine	2 021	1 982
EKÜL aastamaks	411	374
Raamatupidamise audit	600	600
Pangateenused	113	151
Kütte arvestuse teenus	744	837
Kindlustus	803	794
Elektripaigaldiste tehniline audit	540	0
Juriidilised kulud	0	845
Muud	45	53
Kokku mitmesugused tegevuskulud	8 589	9 649

2015. aastal kaotatud kohtuprotsessiga kaasnes ohtlike jäätmete äraveo ning kohtukulude hüvitamine ühistu liikmele summas 575 eurot.

Lisa 15 Tööjõukulud (eurodes)

	2016	2015
Palgakulu	5 609	5 413
Sotsiaalmaksud	1 896	1 815
Kokku tööjõukulud	7 505	7 228
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 16 Seotud osapooled (eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2016	31.12.2015
Füüsilisest isikust liikmete arv	89	89

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Asutajad ja liikmed	248 229	574	265 645	229

2016	Ostud	Müügid
Asutajad ja liikmed	0	29 743
2015	Ostud	Müügid
Asutajad ja liikmed	575	31 934

Seotud osapoolte nõuete analüütikat vaata lisast 3.

Liikmetele võlgneti ettemaksete eest 31.12.2016 574 eurot (31.12.2015: 225 eurot). Tasumata kuluaruandeid oli 31.12.2015 4 eurot (vaata lisa 6).

Tulude kohta vaata lisa 9.

2015. a kulude kohta vaata lisa 15.

Lisa 17 Kommunaalteenuste vahendamine

Kommunaalmaksete edasi esitamist korteriühistu liikmetele kajastakse nõudena liikmetele ning võlana tarnijatele, tulemiaruanDES tehingut ei kajastata.

(eurodes)	2016	2015
Elekter	16 315	16 134
Prügivedu	2 255	2 183
Vesi ja kanalisatsioon	11 219	10 573
Soojusenergia	31 032	32 999
Remonditööd	392	764
Kokku	61 213	62 653

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 14.06.2017

Korteriühistu TERVIS (registrikood: 80102648) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TEET KIIK	Juhatuse liige	14.06.2017
MIHKEL VABRIT	Juhatuse liige	19.06.2017
KAUPO EERME	Juhatuse liige	26.06.2017
ANDO VEEBEL	Juhatuse liige	28.06.2017
DACE EVART	Juhatuse liige	29.06.2017

Tegevusalad

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

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 55659558
E-posti aadress	kytervis@gmail.com