

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Tallinn, Kesklinna linnaosa, Raua tn 4 korteriühistu

registrikood: 80114746

telefon: 5146735

e-posti aadress: indrek@fclevadia.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 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Laenukohustised	11
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 6 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	11
Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud	12
Lisa 8 Muud tulud	13
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 10 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

Korteriühistu Raua 4 tegevuse eesmärgiks on korteriomandite eseme osaks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine.

Ühistu põhitegevuseks oli 2017. aastal Raua 4 hoone haldamine ja igakülgse korrasoleku tagamine koostöös oma lepingulise halduspartneri Kadriakese Halduse OÜ-ga.

Aasta jooksul teostati fassaadil parandustöid, valati uued fassaaditrepid ning kõrvaldati sademete tagajärel tekkinud kahjud korterites nr 7 ja nr 9. Samuti puhastati ja kontrolliti korterites paiknevaid küttekehi ning elamu korstnaid ja suitsulõõre, korrastati keldribokse, utiliseeriti suuremahulisi olmejäätmekonteinereid, telliti hoovi kevadine puhastus ning teostati teisi plaanipäraseid hooldustöid.

Ühistu eesmärgiks oli korteriühistu finantsbaasi tugevdamine, mis võimaldab lähitulevikus planeerida suuremahulisi remonditöid nagu keskküttesüsteemi renoveerimine ning trepikodade ja keldri remont.

Korteriühistu Raua 4 põhieesmärgiks järgmisel majandusaastal on olemasoleva majanduskava rakendamine ning uue majanduskava koostamine 2019. aastaks.

Samuti soovib KÜ Raua 4 juhatus edendada majas ühistegevust, kaasates ühistu liikmeid erinevate tööde teostamisele vabatahtlikus korras (talgud, lumekoristus jne) ning ühistu asjaajamisse.

Indrek Petersoo

Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	60 276	63 055	2
Nõuded ja ettemaksed	19 349	18 386	3
Kokku käibevarad	79 625	81 441	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	57 224	69 525	3
Kokku põhivarad	57 224	69 525	
Kokku varad	136 849	150 966	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	12 297	11 986	4
Võlad ja ettemaksed	5 511	5 850	5
Kokku lühiajalised kohustised	17 808	17 836	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	57 224	69 525	4
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	53 196	55 150	6
Kokku pikaajalised kohustised	110 420	124 675	
Kokku kohustised	128 228	142 511	
Netovara			
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	2 624	2 624	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	5 831	5 197	
Aruandeaasta tulem	166	634	
Kokku netovara	8 621	8 455	
Kokku kohustised ja netovara	136 849	150 966	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	33 052	18 766	7
Muud tulud	295	200	8
Kokku tulud	33 347	18 966	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-19 089	-2 630	
Mitmesugused tegevuskulud	-11 897	-13 108	9
Muud kulud	-13	0	
Kokku kulud	-30 999	-15 738	
Põhitegevuse tulem	2 348	3 228	
Intressikulud	-2 182	-2 594	
Aruandeaasta tulem	166	634	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2017	2016
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	2 348	3 228
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-663	1 414
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-339	-78
Makstud intressid	-2 182	-2 594
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	-1 954	11 527
Kokku rahavood põhitegevusest	-2 790	13 497
Rahavood investeerimistegevusest		
Muud laekumised investeerimistegevusest	12 001	11 639
Kokku rahavood investeerimistegevusest	12 001	11 639
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-11 990	-11 639
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-11 990	-11 639
Kokku rahavood	-2 779	13 497
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	63 055	49 558
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-2 779	13 497
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	60 276	63 055

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	Akumuleeritud tulem	
31.12.2015	2 624	5 197	7 821
Aruandeaasta tulem		634	634
31.12.2016	2 624	5 831	8 455
Aruandeaasta tulem		166	166
31.12.2017	2 624	5 997	8 621

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu Raua 4 (edaspidi "korteriühistu") raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti heale raamatupidamistavale ja kasutades soetusmaksumuse meetodit, v.a. juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes alljärgnevalt on kirjeldatud teisiti. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Aruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Kõik finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus.

Raha

Rahalisel vahendil on bilansis kajastatud õiglases väärtuses.

Rahavarudena käsitletakse sularaha kassas ja arvelduskonto jääki pangas.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse korteriühistu tavapärase majandustegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid korteriühistu liikmete vastu (esitatud arved vahendatud kommunaalteenuste eest ja põhikirja alusel kehtestatud sihtotstarbeliste ja mittesihtotstarbeliste maksete eest).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse iga liikme kohta eraldi, Korteriühistu liikmetelt laekumata jäänud nõuded, mis on hinnatud ebatõenäoliseks, nõutakse sisse kohtu korras.

Finantskohustised

Finantskohustised (hankijate tasumata arved, palgavõlad, viitvõlad) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustuse eest saadud tasu õiglane väärtus. Edaspidi kajastatakse finantskohustusi nende korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära. Tehingukulud võetakse arvesse efektiivse intressimäära arvutamisel ning kantakse kuludesse finantskohustuse eluea jooksul. Finantskohustuse kajastamine lõpetatakse siis, kui see on tasutud, tühistatud või aegunud.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses. Kui tasumine toimub tavatingimustest pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulu saadava tasu nüüdisväärtuses.

Ühingult saadud liikmemaksud

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

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

Korteriühistu 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

Korteriühistu tegeleb teenuste või maksete vahendamisega oma liikmetele või kolmandatele osapooltele (näiteks kommunaalmaksed teenuse osutaja ja korteriomanike vahel). Kuna korteriühistu ei kanna teenuste ja maksete vahendamisega kaasnevaid riske ega hüvesid (näiteks krediidiriski teenuse lõpptarbijate ees), ei kajasta korteriühistu 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.

Kulud

Tegevuskulude sihtfinantseerimine (remondifondist tehtud kulutused)

Sihtfinantseerimisest saadud tulu kajastatakse tulemiaruanDES proportsionaalselt sellega seonduvate kuludega. Kuni tuluna kajastamise hetkeni kajastatakse laekunud summad bilansis "tulevaste perioodide tulu sihtotstarbelistest toetustest". Tulu kajastamisel rakendatakse brutomeetodit, st. saadud toetusi ja kompenseeritavat kulu kajastatakse tulemiaruanDES eraldi ridadel.

Sihtfinantseerimisega seotud tulud kajastatakse tulude ja kulude aruanDES real "liikmetelt saadud tasud"

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks korteriühistus on juhatuse liikmed, revisjonikomisjoni liikmed ja korteriühistu liikmed.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Swedbank	3 321	31 231
SEB	56 955	31 824
Kokku raha	60 276	63 055

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	6 773	6 773		
Ostjatelt laekumata arved	6 773	6 773		
Muud nõuded	69 510	12 286	54 257	2 967
Laenunõuded	69 510	12 286	54 257	2 967
Ettemaksed	290	290		
Tulevaste perioodide kulud	290	290		
Kokku nõuded ja ettemaksed	76 573	19 349	54 257	2 967
	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	6 109	6 109		
Ostjatelt laekumata arved	6 109	6 109		
Muud nõuded	81 511	11 986	51 059	18 466
Laenunõuded	81 511	11 986	51 059	18 466
Ettemaksed	291	291		
Tulevaste perioodide kulud	291	291		
Kokku nõuded ja ettemaksed	87 911	18 386	51 059	18 466

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaen 801-JI	40 700	8 524	32 176		1.227%	EUR	30.08.2022
Investeeringislaen 691-JI	13 649	1 824	10 448	1 377	4.422%	EUR	30.07.2024
Investeeringislaen 945-JI	15 172	1 949	11 634	1 589	5.729%	EUR	30.07.2024
Pikaajalised laenud kokku	69 521	12 297	54 258	2 966			
Laenukohustised kokku	69 521	12 297	54 258	2 966			

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaen 801-JI	49 109	8 409	34 737	5 963	1.259%	EUR	30.08.2022
Investeeringislaen 691-JI	15 391	1 741	7 806	5 844	4.456%	EUR	30.07.2024
Investeeringislaen 945-JI	17 011	1 836	8 516	6 659	5.779%	EUR	30.07.2024
Pikaajalised laenud kokku	81 511	11 986	51 059	18 466			
Laenukohustised kokku	81 511	11 986	51 059	18 466			

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	5 332	5 332
Saadud ettemaksed	179	179
Tulevaste perioodide tulud	179	179
Kokku võlad ja ettemaksed	5 511	5 511

	31.12.2016	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	5 760	5 760
Saadud ettemaksed	90	90
Tulevaste perioodide tulud	90	90
Kokku võlad ja ettemaksed	5 850	5 850

Lisa 6 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

Varad bruto soetusmaksumuses

	31.12.2015	Saadud	Tagastatud	31.12.2016
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondifond	43 623	14 157	-2 630	55 150
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	43 623	14 157	-2 630	55 150
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	43 623	14 157	-2 630	55 150
	31.12.2016	Saadud	Tagastatud	31.12.2017
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondifond	55 150	17 135	-19 089	53 196
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	55 150	17 135	-19 089	53 196
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	55 150	17 135	-19 089	53 196

2017:

Remondifondi saadud pool sisaldab kindlustushüvitise summat (2 978,10 EUR) seoses kahjujuhtumiga.

Remondifondist tehti aruande perioodil järgmisi kulutusi:

Korteris 7 toimunud kahju likvideerimine - 2 000,00
 Korterelamu küttesüsteemide põhiprojekt - 3 120,00
 Pult, puldi kodeerimine - 184,80
 Värv + värvimistarbed - 163,80
 Rõdude remont - 7921,61
 Katuse remont - 3 550,80
 Välisastmete remont - 2 148,00

Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2017	2016
Mittesihtotstarbelised tasud		
Haldustasud (sh raamatupidamine)	3 988	3 988
Hooldus ja heakorrasasud	6 629	6 495
Muud tasud	1 164	3 059
Sihtotstarbelised tasud		
Remonditasud	19 089	2 630
Laenu intressikulud	2 182	2 594
Kokku liikmetelt saadud tasud	33 052	18 766

2017

Muud tasud sisaldavad korterites tehtud ühekordseid töid
 (tolmuimeja rent ja transport, korstnalõõride puhastus, korstnamütsi paigaldus, elektrivasturaua paigaldus jms)

2016

Muud tasud sisaldavad korterites tehtud ühekordseid töid (veearvestite vahetus, markeerimine, korstnalõõride puhastus ja küttesüsteemi kontroll, tiibväravate remont, jms).

Lisa 8 Muud tulud

(eurodes)

	2017	2016
Trahvid, viivised ja hüvitised	295	200
Kokku muud tulud	295	200

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2017	2016
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	456	0
Haldusteenus (sh raamatupidamine)	5 022	3 697
Hooldus ja heakorraldus	5 309	6 547
Muud	1 110	2 864
Kokku mitmesugused tegevuskulud	11 897	13 108

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2017	31.12.2016
Füüsilisest isikust liikmete arv	24	24
Juriidilisest isikust liikmete arv	1	1

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017	31.12.2016
	Nõuded	Nõuded
Asutajad ja liikmed	6 773	6 108

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.06.2018

Tallinn, Kesklinna linnaosa, Raua tn 4 korteriühistu (registrikood: 80114746) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INDREK PETERSOO	Juhatuse liige	01.07.2018

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5096166
Mobiiltelefon	+372 5252900
Mobiiltelefon	+372 5100500
Mobiiltelefon	+372 5146735
Mobiiltelefon	+372 5052480
E-posti aadress	erki.mehevits@mail.ee