MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015
aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

nimi: Korteriühistu Sitsi 20/22

registrikood: 80123030

tänava/talu nimi, maja ja korteri number: Sitsi tn 20
linn: Tallinn
maakond: Harju maakond
postisihtnumber: 10313

telefon: +372 5232300

e-posti aadress: roman.truss@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** 8
  - **Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed** 9
  - **Lisa 4 Nõuded ostjate vastu** 10
  - **Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad** 10
  - **Lisa 6 Laenukohustused** 11
  - **Lisa 7 Võlad ja ettemaksed** 12
  - **Lisa 8 Võlad tarnijatele** 12
  - **Lisa 9 Võlad töövõtjatele** 12
  - **Lisa 10 Liikmetelt saadud tasud** 13
  - **Lisa 11 Muud tulud** 13
  - **Lisa 12 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud** 13
  - **Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud** 14
  - **Lisa 14 Tööjõukulud** 14
  - **Lisa 15 Intressikulud** 14
  - **Lisa 16 Seotud osapooled** 14

Aruande allkirjad 15

Tegevusaruanne

KÜ SITSI 20/22 juhatuse aruanne

Ühistu eesmärgiks on korteriomandite eseme osaks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine.
KÜ juhib ja esindab juhatus.Juhatus on nelja liikmeline. Juhatuse tööd korraldab juhatuse esimees.

Ühistu juhatus teostas 2015. aastal järgmised tööd:

1. Fassadi renoveerimine - 11939.88 eurot.
2. Rõdud / piirded - 540,00 eurot.

31. detsembri 2015. aasta seisuga oli remondifondi jääk **17324,69** eurot.
31. detsembri 2015. aasta seisuga hoolduseks ettenähtud raha jääk oli **7282,71** eurot.

Juhatus teeb üldkoosolekule ettepaneku 2016. aastal teha järgmisi remonditöid majas:

1. Jätkata fassaadi renoveerimise.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss
(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	10 467	12 978	2
Nõuded ja ettemaksed	28 346	30 747	3
Kokku käibevara	**38 813**	**43 725**	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	29 121	35 502	3
Kokku põhivara	**29 121**	**35 502**	
Kokku varad	**67 934**	**79 227**	
Kohustused ja netovara			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	6 375	6 230	6
Võlad ja ettemaksed	4 875	5 616	7
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	17 325	18 808	10
Kokku lühiajalised kohustused	**28 575**	**30 654**	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	29 121	35 502	6
Kokku pikaajalised kohustused	**29 121**	**35 502**	
Kokku kohustused	**57 696**	**66 156**	
Netovara			
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	2 956	2 956	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	10 115	10 783	
Aruandeaasta tulem	-2 833	-668	
Kokku netovara	**10 238**	**13 071**	
Kokku kohustused ja netovara	**67 934**	**79 227**	

Tulemiaruanne
(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	22 111	20 027	10
Muud tulud	1 231	2 196	11
Kokku tulud	**23 342**	**22 223**	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-12 966	-10 926	12
Mitmesugused tegevuskulud	-4 376	-3 546	13
Tööjõukulud	-8 010	-7 405	14
Muud kulud	0	-1	
Kokku kulud	**-25 352**	**-21 878**	
Põhitegevuse tulem	**-2 010**	**345**	
Intressikulud	-824	-1 014	15
Muud finantstulud ja -kulud	1	1	
Aruandeaasta tulem	**-2 833**	**-668**	

Rahavoogude aruanne
(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	-2 010	345	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	2 546	-2 448	
Põhitegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-2 224	1 000	
Laekunud intressid	1	1	
Makstud intressid	-824	-1 014	
Kokku rahavood põhitegevusest	**-2 511**	**-2 116**	
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenude tagasimaksed	6 236	6 074	6
Kokku rahavood investeerimistegevusest	**6 236**	**6 074**	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-6 236	-6 074	6, 10
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	**-6 236**	**-6 074**	
Kokku rahavood	**-2 511**	**-2 116**	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	12 978	15 094	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	**-2 511**	**-2 116**	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	10 467	12 978	2

Netovara muutuste aruanne
(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	Akumuleeritud tulem	
31.12.2013	2 956	10 783	13 739
Aruandeaasta tulem		-668	-668
31.12.2014	2 956	10 115	13 071
Aruandeaasta tulem		-2 833	-2 833
31.12.2015	2 956	7 282	10 238

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu on koostanud 2015.a. raamatupidamise aastaaruande vastavalt raamatupidamise seaduse §17 Eesti hea raamatupidamistava kohaselt.
Arvestuspõhimõtted on vastavuses raamatupidamise seaduses sätestatud alusprintsiipidega ja raamatupidamistoimkonna juhenditega.
Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud perioodi 01.01.2015-31.12.2015 kohta.

Bilanss.
Rahalised vahendid on bilansis kajastatud õiglases väärtuses.
Nõudeid ja kohustusi on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses, mis lühiajaliste nõuete ja kohustuste puhul on võrdne nende nominaalväärtusega.
Nõudeid kajastatakse tõenäoliselt laekuvas summas. Nõuete inventeerimisel hinnatakse igat nõuet eraldi.

Elamu remondiks saadi pikaajalist laenu.
Elamu remonti(parendusi)põhivarana bilansis arvele võetud ei ole, on lähtutud asjaolust, et elamu on korteriomanike omand, mis korteriühistu bilansis ei kajastu. Saadud pikaajaline laen on kajastatud KÜ kohustusena pangale bilansi passivas ning KÜ nõudena korteriomanike vastu bilansi aktivas.
Sellisel kajastamisel on lähtutud asjaolust, et korteriomanikel ei ole vaja oma kortereid laenu katteks pantida-laenu tagatisena käsitletakse korteriühistu nõudeid korteriomanike vastu.
Varade ja kohustuste jaotamisel lühi- ja pikaajalisteks on lähtutud raamatupidamise juhendist RTJ2, muuhulgas:
lühiajalise kohustusena käsitletakse pangalaenu, mille tasumise tähtajad on 12 kuu jooksul bilansipäevast arvates;
pikaajalise kohustusena käsitletakse pangalaenu, mille tasumise tähtajad on pikemad kui 12 kuud bilansipäevast arvates.
Pangalaenu võlgnevus on bilansis kajastatud intressideta. Intressikulu on perioodikulu, mis kajastub selle majandusaasta aruandes, millal intress tasumisele kuulub.

Korteriühistu osakapitali moodustamisel on lähtutud KÜS §6 ja §8.

Seotud isikuteks on juhatus ja revisjonikomisjon. Seotud isikutega ostu-müügitehinguid tehtud ei ole.

Tulude ja kulude aruanne.
Tulude ja kulude aruande koostamisel on lähtutud RTJ 14 lisas toodud skeemist. Korteriühistu põhitegevuse erinevuse tõttu teiste mittetulundusühenduste põhitegevusest on mõningaid skeemi kirjete nimetusi täpsustatud.Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude printsiibist lähtuvalt. Makstud kommunaalmaksete summasid ei ole kajastatud tulude ja kulude aruandes kuluna ega saadud summasid tuluna, neid kajastatakse bilansis vastavalt nõuete ja kohustustena. Pikaajalise laenu intressid kajastatakse kuluna selle aasta tulude ja kulude aruandes, millal need tasumisele kuuluvad.

Rahavoogude aruanne.
Rahavoogude aruandes kajastatakse korteriühistu aruandeperioodi laekumisi ja väljamakseid, rühmitatuna põhitegevuse, investeerimistegevuse ja finantseerimistegevuse rhavoogudeks.
Põhitegevuse rahavood on kajastatud kaudsel meetodil, investeerimis- ja finantseerimistegevuse rahavood otsesel meetodil.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Kassa	40	54
SEB Pank	10 427	12 924
Kokku raha	**10 467**	**12 978**

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	15 260	15 260		
Ostjatelt laekumata arved	15 260	15 260		4
Muud nõuded	35 497	6 376	29 121	
Laenunõuded	35 496	6 375	29 121	6
Intressinõuded	1	1		
Ettemaksed	450	450		
Tulevaste perioodide kulud	450	450		
Muud nõuded	6 260	6 260		
Kokku nõuded ja ettemaksed	**57 467**	**28 346**	**29 121**	

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	17 824	17 824		
Ostjatelt laekumata arved	17 824	17 824		4
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	45	45		5
Muud nõuded	41 733	6 231	35 502	
Laenunõuded	41 732	6 230	35 502	6
Intressinõuded	1	1		
Ettemaksed	387	387		
Tulevaste perioodide kulud	387	387		
Muud nõuded	6 260	6 260		
Kokku nõuded ja ettemaksed	**66 249**	**30 747**	**35 502**	

Kirjel "Nõuded ostjate vastu" näidatakse korteriomanike tasumata hooldustasude, remonditasude ja kommunaalmaksete summad.

Kirjel "Laenunõuded" on näidatud 2016.a. tasumisele kuuluv pangalaen intressideta 6 375 eurot.

Kirjel "Intressinõuded" on näidatud arvestatud, vaid laekumata Seb Panga intress 1 euro.

Kirjel "Muud nõuded" on kajastatud nõuded Sphera OÜ vastu krt. 43 inkassoteenuse eest summas 3 304 eurot ja korteriomanikelt laekumata osamaksed 2 956 eurot, kirjel "Ettemaksed" - 2015.a. makstud 2016.a. kindlustus 450 eurot.
Kirjel Põhivara "Ettemaksed ja nõuded" on näidatud pikaajalisena nõuetena korteriomanikel 2014.a.-2022.a. tasumisele kuuluv pikaajaline laen ilma intressideta summas 29 121 eurot.

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu
(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Ostjatelt laekumata arved	**15 260**	**17 824**
Nõuded liikmete vastu	15 260	17 824
Kokku nõuded ostjate vastu	**15 260**	**17 824**

Kirjel "Nõuded liikmete vastu" näidatakse korteriomanike tasumata hooldustasude, remonditasude ja kommunaalmaksete summad.
Nõudeid korteriomanike vastu on hinnatud individuaalselt, vaadeldes igat nõuet eraldi.
Kirjel on kajastatud tõenäoliselt laekuvad summad, ebatõenäoliselt laekuvaid nõudeid ei ole.

Korteriomanikelt laekumata arvete eest(võlg) seisuga 31.12.2015 9 676 eurot
Korteriomanikele detsembrikuu eest arvete eest,
mille tasumise aeg on jaanuaris 2016.a. 5 584 eurot
Kokku nõudeid korteriomanike vastu 15 260 eurot

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad
(eurodes)

	31.12.2015		31.12.2014	
	Ettemaks	**Maksuvõlg**	**Ettemaks**	**Maksuvõlg**
Üksikisiku tulumaks	0	27	0	32
Sotsiaalmaks	0	194	0	211
Kohustuslik kogumispension	0	5	0	6
Töötuskindlustusmaksed	0	5	0	5
Ettemaksukonto jääk	0		45	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad		**231**	**45**	**254**

Maksuvõlad koosnevad arvestatud maksudest, mille maksetähtaeg saabub 2016.a. jaanuaris.

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
SEB Panga laen nr. 2004021858	11 911	3 087	8 824		2,05%	EUR	22.09.2019
SEB Panga laen nr. 2007029816	23 585	3 288	20 297		2,05%	EUR	07.09.2022
Pikaajalised laenud kokku	35 496	6 375	29 121				
Laenukohustused kokku	35 496	6 375	29 121				

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
SEB Panga laen nr. 2004021858	14 932	3 019	11 913		2.15%	EUR	22.09.2019
SEB Panga laen nr. 2007029816	26 800	3 211	23 589		2.15%	EUR	07.09.2022
Pikaajalised laenud kokku	41 732	6 230	35 502				
Laenukohustused kokku	41 732	6 230	35 502				

Kokku SEB Panga laenu võlgnevus seisuga 01.01.2015 41 732 eurot
Tagastatud SEB Panga laenu põhiosamaksed 2015.a. 6 236 eurot
Makstud SEB Panga laenuintressid 2015.a. 824 eurot
SEB Panga laenu võlgnevus seisuga 31.12.2015 35 496 eurot
s.h. lühiajal.laenu osa tagasimaksed 2016. aastal 6 375 eurot
Pikaajaline laenu osa 29 121 eurot

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed
(eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	3 731	3 731	8
Võlad töövõtjatele	913	913	9
Maksuvõlad	231	231	5
Kokku võlad ja ettemaksed	**4 875**	**4 875**	
	31.12.2014	**12 kuu jooksul**	**Lisa nr**
Võlad tarnijatele	4 460	4 460	8
Võlad töövõtjatele	902	902	9
Maksuvõlad	254	254	5
Kokku võlad ja ettemaksed	**5 616**	**5 616**	

Lisa 8 Võlad tarnijatele
(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Eesti Energia AS	111	138
Eesti Gaas AS	419	459
Lateenia OÜ	125	115
Tallinna Vesi AS	884	791
JKS Designs Ehitus OU	390	390
Tallinna Küte AS	1 676	2 429
Ekovir OÜ	18	18
Tallinna Jaatmekeskus	108	120
Kokku võlad tarnijatele	**3 731**	**4 460**

Tarnijate arvete maksetähtaeg saabub jaanuaris 2016.a.

Lisa 9 Võlad töövõtjatele
(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Töötasude kohustus	659	648
Puhkusetasude kohustus	254	254
Kokku võlad töövõtjatele	**913**	**902**

Võlad töövõtjatele on 2015.a. detsembrikuu töötasu, mis kuulub tasumisele 2016.a. jaanuaris.

Lisa 10 Liikmetelt saadud tasud
(eurodes)

	2015	2014
Mittesihtotstarbelised tasud		
Hooldustasud	8 321	8 087
Sihtotstarbelised tasud		
Remonditasu laenuintresside katteks	824	1 014
Remonditasud remondiks	12 480	10 439
Remonditasud kindlustuskulude katteks	486	487
Kokku liikmetelt saadud tasud	**22 111**	**20 027**

Kirjel "Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused" on näidatud korteriomanike remonditasude ettemaksed tulevaste perioodide remondikulude katteks.
Jääk 01.01.2015 18 808 eurot
Arvestatud remonditasusid 2015.aastal 10 993 eurot
Kindlustuse tulud 486 eurot
Laenu tulud 7 064 eurot
Remondikulud -12 480 eurot
Kindlustuskulud -486 eurot
Tasutud laenu põhiosa -6 236 eurot
tasutud laenu intressid -824 eurot
Remondifondi jääk seisuga 31.12.2015 17 325 eurot

Lisa 11 Muud tulud
(eurodes)

	2015	2014
Trahvid, viivised ja hüvitised	945	1 833
Muud	286	363
Kokku muud tulud	**1 231**	**2 196**

Lisa 12 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud
(eurodes)

	2015	2014
Remonditööd	-12 480	-10 439
Kindlustus	-486	-487
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	**-12 966**	**-10 926**

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud
(eurodes)

	2015	2014
Heakorrakulud	-899	-481
Hoolduskulud	-1 760	-1 114
Halduskulud	-1 717	-1 951
Kokku mitmesugused tegevuskulud	**-4 376**	**-3 546**

Lisa 14 Tööjõukulud
(eurodes)

	2015	2014
Palgakulu	-5 626	-5 089
Sotsiaalmaksud	-2 384	-2 254
Puhkusereserv	0	-62
Kokku tööjõukulud	**-8 010**	**-7 405**
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2

Lisa 15 Intressikulud
(eurodes)

	2015	2014
Intressikulu laenudelt	-824	-1 014
Kokku intressikulud	**-824**	**-1 014**

Lisa 16 Seotud osapooled
(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2015	**31.12.2014**
Füüsilisest isikust liikmete arv	60	60
Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2015	**2014**
Juhatuseliikme tasu	2 786	2 561

Seotud isikuteks on juhatus ja revisjonikomisjon. Seotud isikutega ostu-müügitehinguid tehtud ei ole.

Juhatuse allkirjad 2015. majandusaasta aruandele

KÜ Sitsi 20/22 2015. majandusaasta aruande, mille kinnitatud liikmete üldkoosolek

_____ 2016. aasta otsusega, allkirjastamine _____

Roman Truss _____

Heinar Nurste _____

Sergei Jõe _____

Vadim Kolõganov _____

KÜ SITSI 20/22 revisjonikomisjoni akt

Tallinnas, 23.05.2016.

Revisjonikomisjoni koosseis:Ülle Källu.

Revideeritav periood:01.01.2015 kuni 31.12.2015

Revideeriti:

1.Raamatupidamise korraldamist.

2.Finants-majanduslikku tegevust.

3.Aastaaruanne 2016.

KÜ raamatupidamisega tegeleb Lateenia OÜ.Vaadati läbi hankijate arved,avansilised aruanded,kassa dokumendid,palga arvestus,maksete maksmine,korterite omanikega läbiviidav arvestus,panga dokumendid.

KÜ finants-majandusliku tegevuse ülevatamine näitas,et:

1.Hankijate esitatud arved on seotud ühistu tegevusega,öigeaegselt raamatupidamises arvele võetud ja tasutud.

2.Avansilised aruanded on nöuetekohaselt vormistatud.Tehingut töestavad dokumendid on esitatud nöuetekohaselt.Edaspidi oleks kasulik dokumendil näidata ka kuhu ostu kasutati.

3.Kassa dokumendid on vormistatud öigesti.Dokumentidel puuduvad väljastaja allkirjad.

4.Rahaline arvestus pangas ja kassas on nöuete kohane.Kassa jääk 31.12.2015.oli 40,47 eurot ja panga jääk samal päeval 10 427,04 eurot.

5.Laenu maksed toimusid panga kaudu ja õigeaegselt.Välja maksed on dokumentaalselt tõestatud arvetega.Raha on võetud ka kassasse,mis on avansiliste aruannetega kooskölas.Rikkumisi panga toimingutes ei avastatud.

6.Arveldamine korteri omanikega toimus vastavalt esitaud arvetele.Arvete aluseks olid esitatud näidud ja arvestuslikud normid.Prügiveo arve norm on kehtestatud korteri pindalast lähtuvalt.

7.Korteri omanike völg 31.12.2015. oli 16708,84 eurot,sealhulgas detsembri völgnevus oli 5488,62 eurot ja intressid olid 196,83 eurot.Suurim võlgnevus on korteril nr.1.Omanikuga tegelevad kohtutäiturid ja võlgnevus on vähenenud.Aastaga on ühistu liikmete üüri völg vähenenud 2564 euro võrra.

8.Kontrolliti ka väljamakseid pangast hankijatele ja palga väljamakseid.Köik vastas nöuetele.Ainus eksimus oli jaanuaris 2015.kui T.Kozanovskajale oli makstud palk ja puhkuse tasu sama aja eest.Sellele sai juhitud ka ühistu esimehe tähelepanu.

9.2015 aastal teostati remondi töid alljärgnevalt:fassaadi renoveerimine 11939,88ja rödude remont 540 eurot.

Raamatupidamisliku arvetuse kontroll näitas,et:

1.Dokumendid on köik vastavates registrites arvele võetud.

2.Raamatupidamise andmed langevad kokku aruandlus näitajatega.

3.Raamatupidamine toimub vastavuses EV Raamatupidamis seadusele ja KÜ otsustele.

Aastaaruanne vastab tegelikule olukorrale ja on vormistatud nöuete kohaselt.Revisjoni komisjon soovitab selle esitada üldkoosolekule kinnitamiseks.

Revisjoni komisjon:Ülle Källu

Tegevusalad

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

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	**+372 5232300**
E-posti aadress	**roman.truss@gmail.com**