

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Tallinn, Maleva tn 2b korteriühistu

registrikood: 80123024

telefon: +372 5051125

e-posti aadress: okraus73@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 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Nõuded ostjate vastu	9
Lisa 4 Laenukohustised	10
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 6 Võlad töövõtjatele	11
Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 8 Muud võlad	12
Lisa 9 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	12
Lisa 10 Liikmetelt saadud tasud	13
Lisa 11 Muud tulud	13
Lisa 12 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	13
Lisa 13 Tööjõukulud	14
Lisa 14 Intressikulud	14
Lisa 15 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	15

Tegevusaruanne

Korteriühistu moodustati 22.03.2000.a. Tegevuse eesmärk on korteriomandite eseme osaks olevate ehitise ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühistu huvide esindamine.

Korteriühistu liikmeteks on 50 korteri omanikku. Korteriühistu tööd korraldab juhatus. Juhatus on 3-liikmeline.

2017. a. majandustegevuse aastakava järgi jätkati korteriomanikelt maksete kogumist remondiks ja hooldustasudeks.

Korteriühistu majandustegevuse tulemusena on paranenud oluliselt elamistingimused Maleva 2B elumajas.

Remondi fondi ette kogutud summa seisuga 31.12.2017 oli 10 177 EUR.

Kaesoleval momendil kehtib Swedbankaga sõlmitud laenuleping, mis lõpeb 30.05.2021.a.

Maksmata jääk seisuga 31.12.2017.a. oli 16 854 EUR. Sellest tuleb 2018.aastal tasuda 4 829 EUR.

Palgakulu kokku oli 4 001 EUR. Palgakulu moodustub koristaja palgast ja halduri tasudest.

Sotsiaalmaksud ja töötuskindlustusmaksed kokku olid 1 352 EUR.

Juhatuse liikmed tegutsesid tasuta ja aasta jooksul erisoodustusi ei osutatud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	12 833	16 420	
Nõuded ja ettemaksed	11 806	12 366	2-3
Kokku käibevarad	24 639	28 786	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	12 025	16 856	2
Kokku põhivarad	12 025	16 856	
Kokku varad	36 664	45 642	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	4 829	4 740	4
Võlad ja ettemaksed	5 490	5 676	5-8
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	10 177	14 975	9
Kokku lühiajalised kohustised	20 496	25 391	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	12 025	16 856	4
Kokku pikaajalised kohustised	12 025	16 856	
Kokku kohustised	32 521	42 247	
Netovara			
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	1 668	1 668	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	1 727	2 295	
Aruandeaasta tulem	748	-568	
Kokku netovara	4 143	3 395	
Kokku kohustised ja netovara	36 664	45 642	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	22 205	13 227	10
Muud tulud	145	281	11
Kokku tulud	22 350	13 508	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-13 237	-4 091	12
Mitmesugused tegevuskulud	-2 667	-3 062	
Tööjõukulud	-5 353	-6 360	13
Muud kulud	0	-100	
Kokku kulud	-21 257	-13 613	
Põhitegevuse tulem	1 093	-105	
Intressikulud	-346	-464	14
Muud finantstulud ja -kulud	1	1	
Aruandeaasta tulem	748	-568	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2017	2016
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	1 093	-105
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	5 391	3 929
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-4 984	4 390
Laekunud intressid	1	1
Kokku rahavood põhitegevusest	1 501	8 215
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-4 742	-4 640
Makstud intressid	-346	-464
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-5 088	-5 104
Kokku rahavood	-3 587	3 111
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	16 420	13 309
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-3 587	3 111
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	12 833	16 420

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	Akumuleeritud tulem	
31.12.2015	1 668	2 295	3 963
Aruandeaasta tulem		-568	-568
31.12.2016	1 668	1 727	3 395
Aruandeaasta tulem		748	748
31.12.2017	1 668	2 475	4 143

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Maleva 2b Korteriühistu raamatupidamise aastaaruanne 2017. aasta kohta on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Finantsaruandluse standard põhinõuded on kehtestatud EV Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Raamatupidamisarvestuses järgitakse tekkepõhistuse ja soetusmaksumuse printsiipe.

Raha

Rahalisel vahendil on bilansis kajastatud õiglasel väärtuses.

Rahavoogude aruandes kajastatakse korteriühistu aruandeperioodi laekumisi ja väljamakseid, rühmitatuna põhitegevuse, investeerimistegevuse ja finantseerimistegevuse rahavoogudeks.

Põhitegevuse rahavood on kajastatud kaudsel meetodil, investeerimis- ja finantseerimistegevuse rahavood otsesel meetodil.

Nõuded ja ettemaksud

Omanikelt laekumata arveid on hinnatud bilansis lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadeldud igat nõuet eraldi.

Finantskohustised

Kõik nõuded ja kohustised (võlad tarnijatele, viitvõlad ja muud lühi- ja pikaajalised kohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses.

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste nõuete ja kohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi nõudeid ja kohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Elamu remonti 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 kohustisena pangale bilansi passivas ning KÜ nõudena korteriomanike vastu bilansi aktivas.

Sellisel kajastamisel on lähtutud asjaolust, et laenu tagatisena käsitletakse korteriühistu nõudeid korteriomanike vastu.

Varade ja kohustiste jaotamisel lühi- ja pikaajalisteks on lähtitud raamatupidamise juhendist RTJ 2, muuhulgas:

- lühiajalise kohustisena käsitletakse pangalaenu, mille tasumise tähtajad on 12 kuu jooksul bilansipäevast arvates;

- pikaajalise kohustisena 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.

Tulud

Liikmetelt saadud mittesihotstarbelisi tasusid kajastatakse tuluna perioodis, mille eest need on tasutud.

Sihotstarbelisi tasusid ühistu liikmetelt kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks liikmetasud on mõeldud.

Intressitulu arvestatakse tekkepõhiselt.

Kulud

Tulude ja kulude aruande koostamisel on lähtutud RTJ 14 lisas toodud skeemist. Korteriühistu põhitegevuse erisusi arvesse võttes on mõnede skeemi kirjete nimetusi täpsustatud. Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsiibist lähtudes. Makstud kommunaalmaksete summasid ei ole kajastatud tulude ja kulude aruandes kuluna ega saadud summasid tuluna, neid kajastatakse bilansis vastavalt nõuete ja kohustistena.

Laenutehingute vahendamisel remondikulud aruandes ei kajastu, need avalikustatakse aastaaruande lisades. Pikaajalise laenu intressid kajastatakse kuluna selle aasta tulude ja kulude aruandes, millal need tasumisele kuuluvad.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	6 977	6 977		
Ostjatelt laekumata arved	6 977	6 977		3
Muud nõuded	16 854	4 829	12 025	
Laenunõuded	16 854	4 829	12 025	4
Kokku nõuded ja ettemaksed	23 831	11 806	12 025	

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	7 626	7 626		
Ostjatelt laekumata arved	7 626	7 626		3
Muud nõuded	21 596	4 740	16 856	
Laenunõuded	21 596	4 740	16 856	4
Kokku nõuded ja ettemaksed	29 222	12 366	16 856	

Laenunõuetes liikmetele on kajastatud Swedbanka nõue korteriühistu liikmete vastu. Laenunõuded liikmetele on võrdsed korteriühistu kohustusega pangalaenu tagasimakse osas.

Lisa 3 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Ostjatelt laekumata arved	6 977	7 626
Liikmetelt laekumata maksed	510	1 188
Liikmetele esitamata nõuded	6 467	6 438
Kokku nõuded ostjate vastu	6 977	7 626

Kirjel 'Liikmetelt laekumata maksed' näidatakse liikmete poolt tasumata hooldustasude, remonditasude ja kommunaalmaksete summad. Kirjel 'Liikmetele esitamata nõuded' on kajastatud jaanuaris esitavad detsembri kommunaal- ja muud maksed.

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							
Renoveerimislaen	16 854	4 829	12 025		1.73%	EUR	30.05.2021
Pikaajalised laenud kokku	16 854	4 829	12 025				
Laenukohustised kokku	16 854	4 829	12 025				
	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Renoveerimislaen	21 596	4 740	16 856		1.78%	EUR	30.05.2021
Pikaajalised laenud kokku	21 596	4 740	16 856				
Laenukohustised kokku	21 596	4 740	16 856				

Tasumata laenu jääk 31.12.2016.a. 21 596 EUR.

2017.a. tasuti 4 742 EUR.

Laenuvõlg 31.12.2017.a. 16 854 EUR, sellest kuulub tasumisele 2018.a. 4 829 EUR, mis on näidatud bilansis lühiajaliste kohustustena.

Aastatel 2019-2021 kuulub pangalaenu tasumisele 12 025 EUR.

Peale põhilaenu tuleb tasuda kuni aastani 2021 laenu intresse, sellest kuulub tasumisele 2018.a. 257 EUR, mis bilansis ei kajastu.

Kohustuse lõppemine 30.05.2021.a.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	4 711	4 711	
Võlad töövõtjatele	289	289	6
Maksuvõlad	138	138	7
Muud võlad	138	138	8
Muud viitvõlad	138	138	
Saadud ettemaksed	214	214	
Tulevaste perioodide tulud	127	127	
Muud saadud ettemaksed	87	87	
Kokku võlad ja ettemaksed	5 490	5 490	

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	4 722	4 722	
Võlad töövõtjatele	289	289	6
Maksuvõlad	138	138	7
Muud võlad	138	138	8
Muud viitvõlad	138	138	
Saadud ettemaksed	389	389	
Tulevaste perioodide tulud	116	116	
Muud saadud ettemaksed	273	273	
Kokku võlad ja ettemaksed	5 676	5 676	

Kirjel "Muud saadud ettemaksed" kajastatud liikmete ettemaksed.

Kirjel "Tulevaste perioodide tulud" kajastatud saadud ettemaksed teenuste eest.

Lisa 6 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Töötasude kohustis	289	289
Kokku võlad töövõtjatele	289	289

Töövõtjate võlgadena on kajastatud detsembrikuu eest arvestatud, kuid väljamaksmata brutopalk.

Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	30	30
Sotsiaalmaks	105	105
Töötuskindlustusmaksed	3	3
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	138	138

Lisa 8 Muud võlad

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Muud viitvõlad	138	138
Kokku muud võlad	138	138
	31.12.2016	12 kuu jooksul
Muud viitvõlad	138	138
Kokku muud võlad	138	138

Muudes viitvõlgades kajastatakse veel maksmisele mittekuuluv sotsiaalmaks, töötuskindlustusmaks ja kogumispensionimaks.

Lisa 9 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

Varad bruto soetusmaksumuses

	31.12.2015	Saadud	Tagastatud	31.12.2016
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Kasutamata remonditasud	10 643	13 527	-9 195	14 975
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	10 643	13 527	-9 195	14 975
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	10 643	13 527	-9 195	14 975
	31.12.2016	Saadud	Tagastatud	31.12.2017
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Kasutamata remonditasud	14 975	13 527	-18 325	10 177
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	14 975	13 527	-18 325	10 177
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	14 975	13 527	-18 325	10 177

Kirjel "Kasutamata remonditasud" on näidatud korteriomanike poolt tasutud kuid ühistu poolt veel kasutamata remondivahendid.

Seisuga 31.12.16 kasutamata remonditasud 14 975 EUR.

2017.aastal laekusid liikmetelt remonditasud summas 13 527 EUR.

Veerus "Tagastatud" on näidatud remonditasude arvelt makstud 2017.a. teostatud remontidega kaasnevad kulud 18 325 EUR:

tehtud remonditööd 12 833 EUR

makstud elamu kindlustus 404 EUR

tasutud laenuintressid 346 EUR

tasutud laenu põhiosamaksed 4 742 EUR

Ettemaksed tulevaste perioodide remondiks seisuga 31.12.2017 moodustavad 10 177 EUR.

Lisa 10 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2017	2016
Mittesihtotstarbelised tasud		
Hooldustasud	8 622	8 672
Sihtotstarbelised tasud		
Remonditasud	13 583	4 555
Kokku liikmetelt saadud tasud	22 205	13 227

Tulude ja kulude aruandes remondikuluna on kajastatud remonditasude arvelt teostatud remonttööd, sh. laenu intressikulud.

Remondituluna on kajastatud osa remonditasudest mille arvelt on kulutused tehtud

(remonditulud=remondikulud)

Saadud remonditasud korteriomanikelt 13 583

Tasutud laenuintress -346

Remondikulud remonditasude arvelt - 13 237

Laenumaksed ei ole remondikulud, vaid kohustus, seetõttu laenu põhiosa tagasimaksed ei kajastu tulude ja kulude aruandes.

Lisa 11 Muud tulud

(eurodes)

	2017	2016
Trahvid, viivised ja hüvitised	145	246
Muud	0	35
Kokku muud tulud	145	281

Lisa 12 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2017	2016
Remonditööd	12 833	3 691
Elamu kindlustus	404	400
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	13 237	4 091

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2017	2016
Palgakulu	4 001	4 319
Sotsiaalmaksud	1 352	2 041
Kokku tööjõukulud	5 353	6 360
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2

Lisa 14 Intressikulud

(eurodes)

	2017	2016
Intressikulu laenudelt	346	464
Kokku intressikulud	346	464

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2017	31.12.2016
Füüsilisest isikust liikmete arv	49	49
Juriidilisest isikust liikmete arv	1	1

Seotud isikutega tehinguid tehtud ei ole.

Juhatuse liikmed aasta jooksul erisoodustusi ei osutatud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 06.06.2018

Tallinn, Põhja-Tallinna linnaosa, Maleva tn 2b korteriühistu (registrikood: 80123024) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KRISTINA SUZI	Juhatuse liige	02.07.2018
Resolutsioon:	Kristina Suzi	
KULDAR KOITLEPP	Juhatuse liige	03.07.2018
Resolutsioon:	Kuldar Koitlepp	
LARISSA MIHHALJOVA	Juhatuse liige	05.07.2018
Resolutsioon:	larissa.Mihhaljova	

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	22350	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5051125
E-posti aadress	okraus73@gmail.com