

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

nimi: Korteriühistu Tammik

registrikood: 80124325

tänavat/talu nimi, Taara pst. 1A
maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthnumber: 51005

telefon: +372 5135252

e-posti aadress: info@tammik.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	9
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 6 Võlad tarnijatele	10
Lisa 7 Eraldised	11
Lisa 8 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	11
Lisa 9 Liikmetelt saadud tasud	12
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 11 Tööjõukulud	12
Lisa 12 Seotud osapooled	13
Lisa 13 Sündmused pärast bilansipäeva	13
Aruande allkirjad	14
Vandeauditori aruanne	15

Tegevusaruanne

Korteriühistu Tammik tegevuse eesmärgiks on oma liikmetele kuuluvate korteriomandite eseme osaks oleva ehitise ja selle juurde kuuluva maatüki majandamine ning ühistu liikmete ühiste huvide esindamine. Hoones kuulub ühistuliikmetele 32 korterit, mille majandamiskulude jagamises osalev pind on 2212,2 m².

16. oktoobril 2015. a. esitas SA Kredex tähtaegselt rakendamata ehitusprojekti koostamise ning omanikujärelevalve teostamise toetuse tagasinõude, mille ühistu vaidlustas. Tallinna Halduskohus tühistas tagasinõude esialgsel kujul ja SA KredEx teeb uue nõude ehitusprojekti koostamise toetuse osas vähendatud mahus ning omanikujärelevalve teostamise osa ei nõua.

Maja põhikonstruktsioonid on rahuldavas seisundis kuid viimistlus on riknenud ja piirete soojapidavus ei vasta tänapäeva nõuetele. Riknenud viimistlus ei täida enam konstruktsioone kaitsvat funktsiooni mistõttu on tähtis leida lähiajal võimalusi selle parandamiseks, et vältida konstruktsioonide riknemist. Tehnosüsteemide kasutamisega on oluliselt ületatud ning neid tuleb käsitleda täielikult amortiseerununa ja eeldada väljavahetamise vajadust.

Jätakuvalt on oluline risk ühistu toimetulekule liikmete poolt majandamiskulude tasumisega viivitamine. Juhatus jälgib liikmete maksedistsipliini ja kasutab vastavaid mõjutusvahendeid selle parandamiseks, näiteks rakendab kohtumenetlust võlgade sissenõudmiseks. 31. detsembri 2015. a seisuga oli ühistul maksetähtaja ületanud nõudeid liikmete vastu 3434 € ehk 35,4% nõuete kogusummast, aasta varem oli vastav osakaal 33,4%. Enamasti on võlgnevused lühiajalised, mis tasutakse 2 - 5 päeva peale maksetähtaja saabumist. Suuremat tähelepanu vajavaid probleemvõlglast on 1 - 2, kuid nende poolt võlguoldud summad on hooajalise iseärasuse tõttu suuremad kui tavaliselt.

Aruandeperioodil olid ühistu põhitegevuse tulud 8906 € ja kulud 6917 €, mis teeb tulemiks 1989 €.

Juhatuse esimehele on 2015. aasta eest arvestatud tasu 1200 €, teistele juhatusel liikmetele tasu määratud ei ole; töövõtulepingute alusel heakorratööde tegijatele arvestati tasuks kokku 2733 €, lisaks maksis ühistu väljamaksetelt arvestatud sotsiaalmaksud. Täistööajale taandatuna oli ühistul aasta keskmisena alla 1 töötaja.

Aruandeperioodi lõpu seisuga oli kogutud majandamiskulude reservi (remondifondi) vaba jääk 56973 €, aasta jooksul remondifondi arvelt kulutusi tehtud ei ole.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	58 617	45 619	2
Nõuded ja ettemaksed	10 150	11 283	3
Kokku käibevara	68 767	56 902	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	361	361	4
Kokku põhivara	361	361	
Kokku varad	69 128	57 263	
Kohustused ja netovara			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	4 856	5 598	5
Eraldised	2 702	0	7
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	56 973	46 355	8
Kokku lühiajalised kohustused	64 531	51 953	
Pikaajalised kohustused			
Eraldised	18 917	21 619	7
Kokku pikaajalised kohustused	18 917	21 619	
Kokku kohustused	83 448	73 572	
Netovara			
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	1 475	1 475	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	-17 784	-26 466	
Aruandeaasta tulem	1 989	8 682	
Kokku netovara	-14 320	-16 309	
Kokku kohustused ja netovara	69 128	57 263	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	7 964	7 964	9
Muud tulud	942	7 967	
Kokku tulud	8 906	15 931	
Kulud			
Mitmesugused tegevuskulud	-1 629	-2 040	10
Tööjõukulud	-5 253	-5 183	11
Muud kulud	-35	-26	
Kokku kulud	-6 917	-7 249	
Põhitegevuse tulem	1 989	8 682	
Aruandeaasta tulem	1 989	8 682	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Liikmetelt laekunud tasud	61 480	59 179	
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-45 008	-46 278	
Väljamaksed töötajatele	-3 484	-3 479	
Laekunud intressid	10	8	
Kokku rahavood põhitegevusest	12 998	9 430	
Kokku rahavood	12 998	9 430	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	45 619	36 189	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	12 998	9 430	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	58 617	45 619	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	Akumuleeritud tulem	
31.12.2013	1 475	-26 466	-24 991
Aruandeaasta tulem		8 682	8 682
31.12.2014	1 475	-17 784	-16 309
Aruandeaasta tulem		1 989	1 989
31.12.2015	1 475	-15 795	-14 320

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu Tammik 2015. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Aruandeperiood on 1. jaanuar - 31. detsember 2015. a. Aruanne on koostatud eurodes.

Raha

Rahaks ja selle ekvivalentideks loetakse kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ja kuni 3 kuulise tähtajaga hoiuseid, mida saab vajadusel katkestada ilma põhiosas kaotamata.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ühistu tavapärase majandustegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid oma liikmete vastu. Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse iga ostja kohta eraldi.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringutena kajastatakse kinnisvaraobjekte, mis on ühistu omanduses eelkõige renditulu teenimise või väärtuse kasvu eesmärgil aga pole kasutusel halduseesmärkidel või muu tavapärase põhitegevuse käigus. Kinnisvarainvesteeringud kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Põhivarana kajastatakse varad, mida ühistu kasutab halduseesmärkidel või muu tavapärase põhitegevuse käigus ning mille kavandatav kasutusaeg on pikem kui üks aasta ja soetusmaksumus koos kasutusele võtmiseks vajalike kuludega on üle ettenähtud piiri. Maa ja ehitised võetakse arvele põhivarana sõltumata maksumusest.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 750 €

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Eraldistena kajastatakse kohustusi, mis on tekkinud minevikus toimunud sündmuse tagajärjel ja millest vabanemine nõuab eeldatavasti tulevikus ressurssidest loobumist aga nende realiseerumise aeg või summa ei ole kindel. Eraldistena kajastatakse ainult kohustusi, mille realiseerumine on tõenäoline ja summa usaldusväärselt mõõdetav.

Annetused ja toetused

Annetuste ja toetustena saadud sihtfinantseerimine kajastatakse brutomeetodil. Sihtfinantseerimist ei kajastata tuluna enne, kui on täidetud sihtfinantseerimisega seotud sisulised tingimused.

Tulud

Ühistu tuludeks on liikmetelt saadavad mittesihotstarbelised haldus- ja hooldustasud ning sihtotstarbelised tasud remondikuludeks. Sihtotstarbeliste tasudena laekuv kajastatakse tuluna perioodis mil leiavad aset kulud mille katmiseks on sihtotstarbelised tasud mõeldud.

Tarbimisteenuste ühistuliikmetele vahendamisel laekuvaid summasid ei kajastata ühistu tuluna.

Kulud

Ühistu kulud on vajalikud kulud oma liikmetele kuuluvate korteriomandite eseme osaks oleva ehitise ja selle juurde kuuluva maatüki hoolduse ja heakorra tagamiseks ning remondiks. Ühistuliikmetele vahendatud tarbimisteenuste eest makstud summasid ei kajastata ühistu kuluna. Kuluna kajastatakse ühistu üldvajadusteks kasutatud tarbimise osa ja liikmetele tarbimisteenuste vahendamisest tekkiv kulu (tulemiaruanne rida mitmesugused tegevuskulud).

Maksustamine

Maksukohustused on võetud arvele maksuvõlana tekkepõhiselt kohustuse aluseks oleva sündmuse kajastamisega samal ajal.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks on juhatuse liikmed ja nendega sarnast majanduslikku huvi omavad isikud.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Arvelduskontod	6 882	1 471
Kogumishoius	51 735	44 148
Kokku raha	58 617	45 619

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	9 920	9 920
Ettemaksed	230	230
Tulevaste perioodide kulud	218	218
Muud makstud ettemaksed	12	12
Kokku nõuded ja ettemaksed	10 150	10 150

	31.12.2014	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	11 055	11 055
Ettemaksed	228	228
Tulevaste perioodide kulud	216	216
Muud makstud ettemaksed	12	12
Kokku nõuded ja ettemaksed	11 283	11 283

Aruandlusperioodil ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõudeid ei ole.

Tulevaste perioodide kuludena on näidatud järgneva perioodi eest tasutud kindlustusmakse.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2014		
Soetusmaksumus	361	361
Akumuleeritud kulum	0	
Jääkmaksumus	361	361
31.12.2015		
Soetusmaksumus	361	361
Akumuleeritud kulum	0	
Jääkmaksumus	361	361

Kinnisvarainvesteeringuna on arvele võetud korteriühistule kuuluv kasutuses mitte olev mitteeluruum soetusmaksumuses. Nimetatud varale kulumit ei arvestata kuna selle bilansiline maksumus on ilmselt väiksem kui lõppväärtus.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	4 856	4 856
Kokku võlad ja ettemaksed	4 856	4 856
	31.12.2014	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	5 598	5 598
Kokku võlad ja ettemaksed	5 598	5 598

Lisa 6 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Eesti Energia	446	469
Tartu Veevärk	448	438
Tartu Keskkatlamaja	3 547	4 088
Ragn-Sells	122	122
Elion (Telia)	49	121
Inter RAO	244	360
Kokku võlad tarnijatele	4 856	5 598

Lisa 7 Eraldised

(eurodes)

	31.12.2014	Moodustamine/ korrigeerimine	Kasutamine	Intressiarvestus	31.12.2015
Toetuste tagasinõuded	21 619	0	0	0	21 619
Kokku eraldised	21 619	0	0	0	21 619
Lühiajalised	0	2 702	0	0	2 702
Pikaajalised	21 619	-2 702	0	0	18 917

Maksegraafiku järgi tuleb toetuse tagasinõudest tasuda 2016. aastal 2702.37 eurot, 2017. a 10809.48 eurot ja 2018. aastal 8107.15 eurot.

Lisa 8 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

Varad bruto soetusmaksumuses

	31.12.2013	Saadud	Tagastatud	Tulu	31.12.2014
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Remondifond	36 134	10 221	0	0	46 355
Ehitusprojekti ja omanikujärelevalve toetus	28 826	0	-21 619	-7 207	0
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	64 960	10 221	-21 619	-7 207	46 355
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	64 960	10 221	-21 619	-7 207	46 355
	31.12.2014	Saadud	Tagastatud	Tulu	31.12.2015
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Remondifond	46 355	10 618			56 973
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	46 355	10 618			56 973
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	46 355	10 618			56 973

Ehitusprojekti ja omanikujärelevalve toetusena on näidatud ühistule SA Kredex poolt eraldatud ehitusprojekti koostamise ja omanikujärelevalve teostamise toetust. Sihtfinantseerimist ei kajastata tuluna enne kui sellega seotud sisulised tingimused on täidetud. SA Kredex oli õigus nõuda tagasi osaliselt või tervikuna ehitusprojekti koostamiseks eraldatud toetus kui ühistu ei alusta hoone renoveerimist meetme abil koostatud ehitusprojekti järgi või ei kasuta meetmega kaasnevat omanikujärelevalve teenust. Kuna 1. novembril 2014. a möödus nimetatud toetuse tingimuste täitmise tähtaeg, siis seda bilansipäeva seisuga enam eraldatud toetusena ei näidata. SA Kredexile tagastatav toetus on aruandes kajastatud eraldisena (lisa 7).

Lisa 9 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2015	2014
Mittesihotstarbelised tasud		
Hooldustasud	7 964	7 964
Kokku liikmetelt saadud tasud	7 964	7 964

Remonditasudena näidatakse kasutatud remonditasusid, kasutamata remondifondi jääk kajastub bilansis kohustusena real sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused.

Tulemiaruaande real liikmetelt saadud tasud näidatakse regulaarselt saadavad tasud või või remondifondi tehtud regulaarsete ettemaksete arvelt tehtud kulutuste tuludesse arvatud osa. Ebaregulaarsed tulud nagu saadud viivised, ühistu kasuks mõistetud kohtukulud jms on avaldatud tulemiaruaande real muud tulud.

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2015	2014
Mitmesugused bürookulud	354	454
Riiklikud ja kohalikud maksud	30	15
Hoolduskulud	74	310
Heakorrakulud	233	307
Üldtarbimine ja tarbimisteenuste vahendamine	938	954
Kokku mitmesugused tegevuskulud	1 629	2 040

Mitmesuguste bürookuludena näidatakse korteriyhistu.net, tähtkirjade saatmise, pangateenuste jms kulud.

Riiklike ja kohalike maksudena näidatakse ühistule kuuluva korteriomandi eest tasutud maamaks ja algatatud kohtumenetluse riigilõivu.

Hoolduskuludena näidatakse torustike, elektrisüsteemi ja seadmete, lukkude jms pisiremondi ja hoolduse kulusid.

Heakorrakuludena näidatakse libedusetõrje, koristusvahendite, suur- ja haljastusjäätmete kogumise jms kulusid. Heakorratööde tegemise eest tasutud töötasud on näidatud tööjõukuludena (lisa 12).

Üldtarbimine ja tarbimisteenuste vahendamisenä näidatakse elektri, vee jms kulud hoone üldkasutuseks ja vastavate teenuste ühistuliikmetele vahendamisest tekkiv kulu. Hoones ei ole praegu tehniliselt võimalik neid kulusid üksteisest eristada.

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2015	2014
Palgakulu	3 933	3 877
Sotsiaalmaksud	1 320	1 306
Kokku tööjõukulud	5 253	5 183
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	1	1

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2015	31.12.2014
Füüsilisest isikust liikmete arv	32	32
Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2015	2014
Arvestatud tasu	1 200	1 250

Lisa 13 Sündmused pärast bilansipäeva

16. oktoobril 2015. a esitas SA KredEx ehitusprojekti koostamise ja omanikujärelevalve teostamise toetuse tagasinõude, mille korteriühistu vaidlustas. Tallinna Halduskohus tühistas 15. aprilli 2016. a otsusega tagasinõude ja SA KredEx tegi pärast järgnenud läbirääkimisi uue nõude vähendatud mahus. Tagasinõude osas moodustatud eraldi summas 21 619 € on aruandes kajastatud sellest lähtuvalt.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.02.2018

Korteriühistu Tammik (registrikood: 80124325) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRES ALLA	Juhatuse liige	28.02.2018

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Tartu linn, Taara pst 1a korteriühistu liikmetele

Oleme auditeerinud Tartu linn, Taara pst 1a korteriühistu raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2015, tulemiaruanne, netovara muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 15, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamiseks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnahtajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitikate asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditiarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Tartu linn, Taara pst 1a korteriühistu finantsseisundit seisuga 31.12.2015 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Enn Leppik

Vandeaudiitori number 57

Audiitorbüroo ELSS AS

Audiitorettevõtja tegevusloa number 59

Vanemuise 21, Tartu, Tartu maakond 51014

07.03.2018

Audiitorite digitaalallkirjad

Korteriühistu Tammik (registrikood: 80124325) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ENN LEPPIK	Vandeaudiitor	07.03.2018

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5135252
E-posti aadress	info@tammik.ee