

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

nimi: Korterühistu SÕPRUSE 210

registrikood: 80141358

tänava/talu nimi, Sõpruse pst 210
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 13416

telefon: +372 53730754

e-posti aadress: anna.haldma@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	10
Lisa 4 Laenukohustised	11
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 6 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	12
Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud	12
Lisa 8 Muud tulud	13
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 10 Tööjõukulud	13
Lisa 11 Intressikulud	13
Lisa 12 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	15

Tegevusaruanne

Korteriühistu SÕPRUSE 210 (edaspidi ühistu) asutamiskoosolek toimus 19. oktoobril 2000. aastal ning kanti mittetulundusühingute ja sihtasutuste registrisse 08. veebruaril 2001. aastal.

Ühistu juhindub oma tegevuses Eesti Vabariigi seadustest, muudest ühistu tegevust reguleerivatest õigusaktidest ning ühistu põhikirjast. Ühistu tegevuse eesmärgiks on korterimandi eseme osaks olevate ehitise ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja haldamine ning ühistu liikmete ühiste huvide esindamine. Ühistu liikmeks on 30 korterimanimikku. Ühistu tööd korraldas 2016. aastal 3-liikmeline juhatus. Juhatusel liikmetele maksti juhatusel liikme tasusid kokku summas 1 620 eurot (ühistu kulu koos sotsiaalmaksuga moodustas 2 155 eurot).

2013. aastal võetud kasutusele korteriyhistu.net keskkond, kus toimib väga hästi raamatupidamine ja ühistu dokumentide haldus. Heaks võimaluseks on veel liikmetele mugav info edastamine koos kiire tagasisidega, mis juhatusel suureks abiks otsuste langetamisel. Lisaks on ühistu liikmetel võimalus igal ajal tutvuda ühistu raamatupidamise sh. algdokumentidega ja vaadata oma korteri arveid, maksete ajalugu, vahendatavate kulude jaotamist jne.

2014. aastal võetud kasutusele korteriyhistu.net poolt pakutav inkassoteenus võlglastega tegelemiseks.

2016.a. Olulisemad remondi ja hooldustööd, mis sai teostatud kogutud haldus- hooldustasude arvelt:

1. Soojaõlmes Ventiliidami TAC FORTA (kuum vesi) vahetamine AGR OÜ poolt - 478,55 eurot
2. Ventilatsioonisüsteemi puhastustööd Aero Grupp OÜ poolt - 1 008,00 eurot

Kogutud remondirahade arvelt teostatud laenu tagasimakseid pangale 3 715 eurot; tasutud laenuintresse 3 207 eurot. 2016.a. makstud kogutud remondirahade arvelt kokku 6 922 eurot.

2016. aasta lõpul kehtisid ühistul lepingud järgmiste teenuste osas:

AGR OÜ (tehnosüsteemide avarii- ja hooldusteenus)
Gersen OÜ (elektipaigaldise avarii- ja hooldusteenus)
Seesam Insurance AS (hoone kindlustus)
Smartec OÜ (raamatupidamine ja korteriyhistu.net keskkonna haldus ühistus)
Tarkvaralabor OÜ (korteriyhistu.net kasutamine)
Eesti Keskkonnateenused AS (jäätmevedu)
Eesti Energia AS (üldelekter)
Tallinna Vesi AS (vee- ja kanalisatsiooniteenus)
Eesti Gaas AS (maagaas)
Tallinna Küte AS (soojusenergia)
AGR OÜ (individuaalse küttekulu arvestusteenus ja veenäitude kauglugemine)
Wonder Company OÜ (sise- ja väliskoristus)

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	21 301	16 761	2
Nõuded ja ettemaksed	6 623	6 366	3,4
Kokku käibevarad	27 924	23 127	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	76 280	80 151	3,4
Kokku põhivarad	76 280	80 151	
Kokku varad	104 204	103 278	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	3 871	3 715	4
Võlad ja ettemaksed	2 808	2 718	5
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	16 949	12 654	6
Kokku lühiajalised kohustised	23 628	19 087	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	76 267	80 138	4
Kokku pikaajalised kohustised	76 267	80 138	
Kokku kohustised	99 895	99 225	
Netovara			
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	1 073	1 073	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	2 980	2 802	
Aruandeaasta tulem	256	178	
Kokku netovara	4 309	4 053	
Kokku kohustised ja netovara	104 204	103 278	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	13 208	12 867	7
Muud tulud	92	54	8
Kokku tulud	13 300	12 921	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	0	-324	6
Mitmesugused tegevuskulud	-7 677	-7 882	9
Tööjõukulud	-2 155	-1 197	10
Muud kulud	-8	1	
Kokku kulud	-9 840	-9 402	
Põhitegevuse tulem	3 460	3 519	
Intressitulud	3	0	
Intressikulud	-3 207	-3 341	11
Aruandeaasta tulem	256	178	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	3 460	3 519	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	3 614	4 036	
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	4 385	3 811	
Kokku rahavood põhitegevusest	11 459	11 366	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid	3	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	3	0	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-3 715	-3 582	
Makstud intressid	-3 207	-3 341	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-6 922	-6 923	
Kokku rahavood	4 540	4 443	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	16 761	12 318	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	4 540	4 443	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	21 301	16 761	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	Akumuleeritud tulem	
31.12.2014	1 073	2 802	3 875
Aruandeaasta tulem		178	178
31.12.2015	1 073	2 980	4 053
Aruandeaasta tulem		256	256
31.12.2016	1 073	3 236	4 309

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu Sõpruse 210 2016. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamise tavaga. Hea raamatupidamise tava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil - põhitegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud põhitegevuse tulemit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja põhitegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuse saldode muutused. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

2016. aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes.

Raha

Rahalised vahendid on pangakontol. Ühing ei kasuta sularaha, seetõttu puudub kassaarvestus.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid liikmete vastu kajastatakse bilansis lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seisuga 31.12.2016.a. Korteriühistul Sõpruse 210 ebatõenäoliselt laekuvaid nõudeid ei ole. Elamu renoveerimiseks saadi 2012.a. pangast pikaajalist laenu.

Elamu remonti (parendusi) põhivarana 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 laenu tagatisena käsitletakse korteriühistu nõudeid korteriomanike vastu.

Finantskohustised

Varade ja kohustuste jaotamisel lühi- ja pikaajalisteks on lähtutud raamatupidamise juhendist RTJ 2, muuhulgas:

*lühiajalise kohustusena käsitletakse pangalaenu, mille tasumise tähtajad on 12 kuu jooksul bilansipäevast arvates;

*pikaajalise kohustusena käsitletakse pangalaenu, mille tasumise tähtajad on üle 12 kuu bilansipäevast arvates.

Pangalaenu võlgnevus on bilansis kajastatud intressideta. Intressikulu on perioodikulu, mis kajastub selle majandusaasta aruandes, millal intress tasumisele kuulub.

Annetused ja toetused

Korteriühistu saab üldjuhul valitsuse sihtfinantseerimise vahendeid tegevuskulude (remont, koolitus,jne.) katteks. Näiteks toetuseid jagavast organisatsioonist KredEx- sihtfinantseerimise vahendeid remondiks. Sihtfinantseerimist kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulud, mille kompenseerimiseks sihtfinantseerimine on mõeldud. Juhul kui sihtfinantseerimist saadakse eelmiste perioodide kulude katteks, millega ei kaasne tulevikku suunatud tingimusi, kajastatakse see tuluna perioodis, millal sihtfinantseerimise vahendeid saadi. Sihtfinantseerimist kajastatakse bilansis ja tulude kulude aruandes brutomeetodil (kompenseeritavat kulu ja saadud toetust kajastatakse kulude ja tulude aruandes mõlemad eraldi).

Tulud

Tulude ja kulude aruande koostamisel on lähtutud RTJ 14 lisas toodud skeemist. Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsiibist lähtudes. Ühistu liikmetelt saadud mittesihtotstarbelised tasud (haldus-, hooldus- ja heakorrasasud) kajastatakse tuluna perioodis, mille eest need tasutakse. Tasude määrad majandamiskulude katteks kehtestab korteriühistu liikmete üldkoosolek ning need kuuluvad liikmete poolt tasumisele vastavalt majandusaasta kohta kinnitatud majandustegevuse aastakavale. Sihtotstarbelisi tasusid ühistu liikmetelt (näiteks korteriühistu liikmete poolt makstavad tasud remontideks) kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks kogutud tasud on mõeldud.

Makstud kommunaalmaksete summasid ei ole kajastatud tulude ja kulude aruandes kuluna ega saadud summasid tuluna, neid kajastatakse bilansis vastavalt nõuete ja kohustusena.

Kulud

Ühistu liikmetelt kogutud mittesihtotstarbelised tasud (haldus-, hooldus- ja heakorrasasud) kogutakse majandamiskulude katteks. 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, arvestatuna eluruumi üldpinna ühe ruutmeetri kohta. Elamu hoolduseks loetakse töid, millega hoitakse elamu kasutuskõlblikkus seisukorras ja tagatakse elamu ümbruse korrashoid.

Eluruumi remondiks loetakse ehituskonstruksioonide, tehnosüsteemide või nende osade paigaldamist, eemaldamist, asendamist

või ennistamist. Remondi käigus võib tõsta elamu heakorrasaset ning paigaldada täiendavaid seadmeid.

Makstud kommunaalmaksete summasid ei ole kajastatud tulude ja kulude aruandes kuluna ega saadud summasid tuluna, neid kajastatakse bilansis vastavalt nõuete ja kohustusena.

Teenuste ja maksete vahendamine

RTJ 14 §19 järgi ei kajasta korteriühistu kommunaalmaksete vahendamisel tarnijatele makstud summasid tulude ja kulude aruandes oma kuluna ega liikmetelt saadud summasid oma tuluna, neid kajastatakse vastavalt nõude ja kohustusena. Jooksvalt kasutatakse maksete ja laekumiste koondamiseks tulude ja kulude kontosid, et oleks võimalik kontrollida, kas kõik maksed on korteriomanike vahel õigesti jaotatud. Aasta lõpus kommunaalteenuste tulude ja kulude kontod saldeeritakse. Tulude ja kulude aruandes kajastatakse vajadusel ainult vahendamisest teenitud netotulu või tekkinud netokulu.

2013. a. vahendatud teenuseid eurodes: üldelekter 240 ; prügivedu 928 ; gaas 427 ;
vesi ja kanalisatsioon 4 429 ; soojusenergia 13 919 ;
individuaalne kütte arvestus 305 .

2014. a. vahendatud teenuseid eurodes: üldelekter 227 ; prügivedu 921 ; gaas 388 ;
vesi ja kanalisatsioon 4 465 ; soojusenergia 12 830 ; individuaalne kütte- ja veekulu arvestus 479 .

2015. a. vahendatud teenuseid eurodes: üldelekter 218 ; prügivedu 893 ; gaas 298 ;
vesi ja kanalisatsioon 4 515 ; soojusenergia 12 053; individuaalne kütte- ja veekulu arvestus 522 .

2016.a. vahendatud teenuseid eurodes: üldelekter 216 ; prügivedu 1 352 ; gaas 251 ;
vesi ja kanalisatsioon 4 713 ; soojusenergia 11 177; individuaalne kütte- ja veekulu arvestus 522 .

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Swedbank	21 301	16 761
Kokku raha	21 301	16 761

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	533	533		
Ostjatelt laekumata arved	533	533		
Muud nõuded	82 207	5 927	17 073	59 207
Laenunõuded	80 151	3 871	17 073	59 207
Viitlaekumised	2 056	2 056		
Ettemaksed	163	163		
Kokku nõuded ja ettemaksed	82 903	6 623	17 073	59 207

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	587	587		
Ostjatelt laekumata arved	587	587		
Muud nõuded	85 769	5 618	16 424	63 727
Laenunõuded	83 866	3 715	16 424	63 727
Viitlaekumised	1 903	1 903		
Ettemaksed	161	161		
Kokku nõuded ja ettemaksed	86 517	6 366	16 424	63 727

Laenunõue liikmete vastu seisuga 31.12.2014 kokku 87 448 eurot, sellest kahe korteri (4 ja 27) täiendav laenunõue 1 917 eurot (akende vahetuse eest). Laenunõudele lisandub intressikulu. Intressimäär aastas esimesel kümneaastasel perioodil on fikseeritud 3,840%.

Laenunõue liikmete vastu seisuga 31.12.2015 kokku 83 866 eurot, sellest kahe korteri (4 ja 27) täiendav laenunõue 1 840 eurot (akende vahetuse eest). Laenunõudele lisandub intressikulu. Intressimäär aastas esimesel kümneaastasel perioodil on fikseeritud 3,840%.

Laenunõue liikmete vastu seisuga 31.12.2016 kokku 80 151 eurot, sellest kahe korteri (4 ja 27) täiendav laenunõue 1 760 eurot (akende vahetuse eest). Laenunõudele lisandub intressikulu. Intressimäär aastas esimesel kümneaastasel perioodil on fikseeritud 3,840%.

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Kredexi korterelamu renoveerimislaen	80 138	3 871	17 073	59 194	3,840	EUR	30.05.2032
Pikaajalised laenud kokku	80 138	3 871	17 073	59 194			
Laenukohustised kokku	80 138	3 871	17 073	59 194			

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Kredexi korterelamu renoveerimislaen	83 853	3 715	16 424	63 714	3,840	EUR	30.05.2032
Pikaajalised laenud kokku	83 853	3 715	16 424	63 714			
Laenukohustised kokku	83 853	3 715	16 424	63 714			

Sõlmitud Swedbank KredExi korterelamu renoveerimislaenu leping nr. 12-037451-JI

Laenu tagasimaksmise lõpptähtaeg 30.05.2032.a. Fikseeritud intressimääraks on esimesel kümneaastasel perioodil 3,840% aastas.

Korteriühistu varaliste õiguste pandileping Nr 12-037451-ÕP

Pandi esemeks on kõik Pantija otsuse, seaduse ja põhikirja alusel tekkivad varalised nõuded võlgnike vastu. Võlgnikuks on Pantija liikmeteks olevad füüsilised ja juriidilised isikud.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	2 400	2 400
Võlad töövõtjatele	134	134
Maksuvõlad	184	184
Saadud ettemaksed	90	90
Kokku võlad ja ettemaksed	2 808	2 808

	31.12.2015	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	2 281	2 281
Võlad töövõtjatele	79	79
Maksuvõlad	109	109
Saadud ettemaksed	249	249
Kokku võlad ja ettemaksed	2 718	2 718

Lisa 6 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused (eurodes)

Varad bruto soetusmaksumuses

	31.12.2014	Saadud	Tulu	31.12.2015
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondifond	8 683	11 218	-7 247	12 654
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	8 683	11 218	-7 247	12 654
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	8 683	11 218	-7 247	12 654
	31.12.2015	Saadud	Tulu	31.12.2016
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondifond	12 654	11 217	-6 922	16 949
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	12 654	11 217	-6 922	16 949
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	12 654	11 217	-6 922	16 949

Remonditasude jääk seisuga 31.12.2013 9 761 eurot. 2014. aastal arvestati remonditasusid 10 848 eurot (remondifondi kuumaksed, akende vahetuse maksed). 2014.a. makstud laenuintresse summas 3 476 eurot ja tasutud laenu summas 3 446 eurot. Soojasõlmes seadmed koos paigaldusega 1 242 eurot ja kaugloetavad veemõõdjad koos paigaldusega 3 762 eurot. Remonditasude jääk seisuga 31.12.2014 8 683 eurot.

Remonditasude jääk seisuga 31.12.2014 8 683 eurot. 2015. aastal arvestati remonditasusid 11 218 eurot (remondifondi kuumaksed, akende vahetuse maksed). 2015.a. makstud laenuintresse summas 3 341 eurot ja tasutud laenu summas 3 582 eurot. Elektripaigaldise renoveerimine (kordusmaanduri takistuse viimine nõuetega vastavusse) 324 eurot. Remonditasude jääk seisuga 31.12.2015 12 654 eurot.

Remonditasude jääk seisuga 31.12.2015 12 654 eurot. 2016. aastal arvestati remonditasusid 11 217 eurot (remondifondi kuumaksed, akende vahetuse maksed). 2016.a. makstud laenuintresse summas 3 207 eurot ja tasutud laenu summas 3 715 eurot. Remonditasude jääk seisuga 31.12.2016 16 949 eurot.

Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud (eurodes)

	2016	2015
Mittesihtotstarbelised tasud		
Hooldustasud	9 599	8 834
Kindlustusmaksed	402	368
Sihtotstarbelised tasud		
Remonditasud	0	324
Laenukulude katteks (laenuintressid)	3 207	3 341
Kokku liikmetelt saadud tasud	13 208	12 867

Lisa 8 Muud tulud

(eurodes)

	2016	2015
Trahvid, viivised ja hüvitised	92	54
Kokku muud tulud	92	54

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2016	2015
Eelarvelised kulud (haldus)	7 275	7 514
Hoone kindlustuse kulud	402	368
Kokku mitmesugused tegevuskulud	7 677	7 882

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

	2016	2015
Palgakulu	1 620	900
Sotsiaalmaksud	535	297
Kokku tööjõukulud	2 155	1 197

Raamatupidamiskohustuslasel ei ole töötajaid.

Tööjõukuludena kajastatud juhatuse liikmetele makstud tasud.

Lisa 11 Intressikulud

(eurodes)

	2016	2015
Intressikulu laenudelt	3 207	3 341
Kokku intressikulud	3 207	3 341

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2016	31.12.2015
Füüsilisest isikust liikmete arv	29	29
Juriidilisest isikust liikmete arv	1	1

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Asutajad ja liikmed	82 740	17 039	86 357	12 903

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2016	2015
Arvestatud tasu	1 620	900

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 22.03.2017

Korteriühistu SÕPRUSE 210 (registrikood: 80141358) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANNA HALDMA	Juhatuse liige	28.03.2017
MARK TALI	Juhatuse liige	28.03.2017
EGON JÜRISSON	Juhatuse liige	28.03.2017

Tegevusalad

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

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 53730754
E-posti aadress	anna.haldma@gmail.com