

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

nimi: Korterühistu Anni 14

registrikood: 80167719

tänavatalu nimi, Anni tn 14

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 13626

telefon: +372 6350779, +372 5078671

e-posti aadress: heldinb@hotmail.ee, jaan.vahar@neti.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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Laenukohustised	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Võlad töövõtjatele	11
Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud	11
Lisa 9 Muud tulud	12
Lisa 10 Tööjõukulud	12
Lisa 11 Seotud osapooled	12
Lisa 12 Remondivahendite arvestus	13
Lisa 13 Tegevuskulud	13
Lisa 14 Kommunaalteenuste vahendamine	14
Lisa 15 Parkla kulud	15
Aruande allkirjad	16

Tegevusaruanne

KÜ Anni 14 on korteriomanike loodud mittetulundusühistu, mille eesmärgiks on korteriomandite eseme osaks olevate ehitise ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine.

Korteriühistu juhatuse on 7-liikmeline. 2016. aastal toimus 5 juhatuse koosolekut.

2016. aasta jooksul ühistul makseraskusi ei esinenud, kõik arved tasuti tähtajaliselt.

Hoolduskulud jäid KÜ liikmete üldkoosolekul vastu võetud eelarve piiridesse.

Korteriühistu Anni 14 2016.a. bilansi maht on 292 763 eurot ja aasta tulem 335 eurot.

Seisuga 31.12.2016.a. oli 10 korterit võlgu kas nelja või rohkema kuu eluasemekulude eest. Kolm nendest on jaanuarikuu jooksul oma võlga vähendanud. Ühistu liikmete võlg on võrreldes 2015. aasta lõpuga vähenenud 3893 euro võrra. Võlglastele kulub palju aega ja tööd, kuid nad maksavad selle ka lõpuks omast taskust sisuliselt kinni - eelmisel aastal koguti viiviseid 1630 €.

Olulisemaks remonditööks oli üldkoosoleku ühehäälsel otsusel põhjal rõdude klaasimise jätkamine, mille eest 2016. aastal tasuti 16018 eurot. Kokku klaasiti 21 rõdu. Käesoleval aastal tuleb kõik olemasolevad raamidega rõduklaasid lammutada ja paigaldada raamideta rõduklaasid, nagu projektis 10 aastat juba seisab.

Ventilatsioon on probleemsetes ventilatsioonišahtides normaliseerunud.

Vastavalt üldkoosoleku otsustele viidi sellel aastal läbi mitu aastat planeeritud rõdude metallkinnituste remont (5410 €). Remondi käigus leiti veel juhuslikult üks täiesti lahtine ja liikuv rõdupaneel, millest omanik polnud teatanud. Oli terve rida tugevalt roostetanud kinnitusi, mida oli viimane aeg remontida. Enamus ülevaatuse käigus nähtud kinnitused olid heas seisus ja need ei vaja remonti lähiajal.

Üleeelmisel 2015. a. koosolekul oli pikk ja põhimõtteline vaidlus - kas ja kui ruttu vahetada korteri sisesed nõukogudeaegsed pistikupesade toitekaablid välja uutele nõuetele vastavate kolmesooneliste kaablite vastu. Need, kelle ettepanekut koosolek ei kinnitanud, proovisid pool aastat hiljem lausa väita, et protokollija on otsuse vastupidi kirja pannud. Eelmisel aastal kulutasime sellele teemale veelkord palju aega, et asja olemust kahtlejatele selgitada. Tundub, et leiti ühine keel, sest kõik 101 häält otsustasid, et kõik elektripaigaldised nii KÜ-s Anni 14 kui korterites tuleb soovitatult vahetada aastaks 2025. Ühistu tellis ka 1380 € eest tüüp korterite uued elektriskeemid, mida saab igaüks juhatusest küsida, kes hakkab kunagi oma korteris kapitaalremonti läbi viima.

Laenumakseid tasuti 34 365 eurot ja laenu intresse 4 714. Kokku kulutati remondivahendeid 76 748 eurot. Remondiraha jääk seisuga 31.12.2016.a. oli 27 695 eurot.

Kuna majaelanike poolt oli üldkoosolekul tehtud ettepanek ja võetud vastu otsus rajada laste mänguväljak, siis ehitati lastemänguväljak, mille maksumus kokku oli 12 984 € ja linn kompenseeris ühistule sellest projekti „Hoovid korda“ raames (pärast kahel aastal toetusest keeldumist) 4009 eurot. (Ühistu kulu 8 975 €)

Telliti üle 5 aasta järjekordne puude ja põõsaste noorendusloik, et alumised korterid näeksid suvel oma aknast veidigi valgust.

Üksik prügi kogunud meesterahvas sai 2016. aastal lõpuks läbi kohtulahendite siit majast välja kolitud. Kohus määras Tallinna linna mehe eest vastutavaks isikuks. Kuna mees ise polnud nõus siit lahkuma, kutsuti politsei ja mees transportiti haiglasse, kus tuvastati skisofreenia. Kohus otsustas, et linn peab läbi kohtutäituri korteri maha müüma. Kohtutäitur pani korteri enampakkumisel müüki. Mitmed majaelanikud soovisid enampakkumisel osaleda, kuid oksjoni võitis täiesti uus elanik, kes tegi kapitaalremondi, koos mitmekordse putukatõrjega. Kadunud on putukad, hais ja naabrite pisarad.

Ees ootab mitme aasta pikkune võitlus BREM Kinnisvara vastu, kes soovib endale kuuluval krundil ehitada uue kaubanduskeskuse ja suure elumaja. Kuna seadus näeb taoliste hoonete rajamise puhul ka miinimumkoguses parklakohtade loomist, siis need kavatseb rikas firma rajada kolmele korrusele maa alla. Sellega püüab kaval kasumikasvataja simuleerida antud maal parklahoonete rajamist, sest 2010 .a kinnitatud Lasnamäe üldplaneeringu kohaselt on see kinnistu ettenähtud PARKLAHOONETE rajamiseks. Kui see kinnistu nüüd muid hooned täis ehitada, siis meie piirkond kaotab võimaluse vajaliku suurusega parkimismaja ehitamiseks. Ekspertide arvates on piirkonnas puudu umbes 500 parkimiskohta. Meie ühistu oleks ka uuele hiiglelamule kõige lähem naaber. Oleme alustanud allkirjade kogumist taolise Anni 16 detailplaneeringu algatamise vastu.

PARKLA

Vastavalt 2010. a üldkoosolekute otsustele sõlmiti Tallinna linnaga Anni tänava sõidutee hooldusleping, mis andis õiguse korraldada Anni tänava asfalteeritud alal parkimist ja ühistus sai kokkulepitud, et aruandes antakse ühistu liikmetele eraldi ülevaade parkla tegevusest: 2016. a täiendavalt parkla hoolduseks makseid ei kogutud. Parklahoolduseks eraldi pangakontole kogutud raha eest värskendati parklaasfaldil märgistust 170,50 € eest, 360 € maksti Ühisteenused AS-ile kontrolliteenuse eest (pangateenused 2,08€).

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	38 551	35 416	2
Nõuded ja ettemaksed	61 165	68 121	3
Kokku käibevarad	99 716	103 537	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	192 390	227 190	3
Materiaalsed põhivarad	657	0	
Kokku põhivarad	193 047	227 190	
Kokku varad	292 763	330 727	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	34 800	34 365	5
Võlad ja ettemaksed	18 651	18 018	6
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	29 328	33 895	12
Kokku lühiajalised kohustised	82 779	86 278	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	192 390	227 190	
Kokku pikaajalised kohustised	192 390	227 190	
Kokku kohustised	275 169	313 468	
Netovara			
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	16 848	16 848	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	411	800	
Aruandeaasta tulem	335	-389	
Kokku netovara	17 594	17 259	
Kokku kohustised ja netovara	292 763	330 727	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	74 334	98 140	8
Annetused ja toetused	4 009	0	12
Muud tulud	2 577	2 579	9
Kokku tulud	80 920	100 719	
Kulud			
Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-33 250	-56 774	12
Mitmesugused tegevuskulud	-13 432	-13 698	13
Tööjõukulud	-29 109	-24 353	10
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-84	-321	
Kokku kulud	-75 875	-95 146	
Põhitegevuse tulem	5 045	5 573	
Intressikulud	-4 714	-5 964	
Muud finantstulud ja -kulud	4	2	
Aruandeaasta tulem	335	-389	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2016	2015
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	5 045	5 573
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	84	321
Kokku korrigeerimised	84	321
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	6 990	-5 534
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-3 534	-17 763
Makstud intressid	-4 714	-5 964
Kokku rahavood põhitegevusest	3 871	-23 367
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-740	0
Antud laenude tagasimaksed	34 365	33 419
Laekunud intressid	4	2
Kokku rahavood investeerimistegevusest	33 629	33 421
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-34 365	-33 419
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-34 365	-33 419
Kokku rahavood	3 135	-23 365
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	35 416	58 781
Raha ja raha ekvivalentide muutus	3 135	-23 365
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	38 551	35 416

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	Akumuleeritud tulem	
31.12.2014	16 848	800	17 648
Aruandeaasta tulem		-389	-389
31.12.2015	16 848	411	17 259
Aruandeaasta tulem		335	335
31.12.2016	16 848	746	17 594

Osakapital on moodustatud ühistu liikmete osamaksudest, mis on võrdelised tema korteriomandi eseme osaks oleva ehitise ja maatüki mõttelise osa suurusega.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

KÜ ANNI 14 raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Majandustehingud kirjendatakse soetusmaksumuse printsiibi kohaselt nende tekkimise momendil tegelikus väärtuses. Raamatupidamise aruanded koostatakse tekkepõhise arvestusprintsiibi kohaselt.

Raamatupidamisetoimkonna juhendi RTJ 14 "Mittetulundusühingud ja sihtasutused" kohaselt on koostatud tulude - kulude aruanne.

Raamatupidamise aastaaruandes esitatud andmed on eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse arveldus- ja deposiitkontode jääke. Sularahas tehinguid ei teostata.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu on kajastatud bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega. Nõuete hindamisel on vaadeldud iga nõuet eraldi.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Põhivarana on bilansis kajastatud varad maksumusega üle 200 euro ning kasutuseaga üle ühe aasta.

Materiaalsed põhivarad võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb vara maksumusest ja kasutuselevõtmist võimaldavatest väljaminekutest. Oma tarbeks valmistatud põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb tegelikest valmistamisväljaminekutest.

Põhivara amortiseeritakse lineaarsel meetodil lähtudes kasulikust tööeast.

Üldjuhul on amortisatsiooninorm 20% aastas.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 200

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt realiseerimise printsiibi alusel. Kauba müügi puhul on müügitulu tekkimise momendiks kauba omandiõiguse üleminek ostjale. Hooldustulu tekkimise momendiks on vastavate arvete esitamine ühistu liikmetele. Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt. Viivise-, rendi- ja intressitulu kasutatakse remondi teostamisel.

Korteriühistule laekuvad remonditasud kajastatakse tuluna perioodil mil toimub nende arvelt remontide tegemine. Kuni tuluna kajastamise hetkeni kajastatakse tasusid ja vahendeid bilansis (passivas) tulevaste perioodide tuluna.

Kulud

Kulud korteriühistus jagunevad hooldus- ja remondikuludeks. Kulusid kajastatakse tekkepõhiselt.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks korteriühistus on juhatus, revisjonikomisjon, korteriühistu liikmed.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Arvelduskontod Swedbankis	36 917	33 150
Arvelduskonto parkla hoolduseks	1 634	2 266
Kokku raha	38 551	35 416

Arvelduskontod on avatud ainult Swedbankis. Sularahas tehinguid ei tehta.
Parkla rajamiseks ja hooldamiseks on avatud eraldi konto Swedbankis.

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	11 041	11 041	
Ostjatelt laekumata arved	11 041	11 041	
Muud nõuded	227 806	35 416	192 390
Laenunõuded	227 190	34 800	192 390
Viitlaekumised	616	616	
Ostjatele esitamata arved	14 708	14 708	
Kokku nõuded ja ettemaksed	253 555	61 165	192 390

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	14 934	14 934	
Ostjatelt laekumata arved	14 934	14 934	
Muud nõuded	262 687	35 497	227 190
Laenunõuded	261 555	34 365	227 190
Viitlaekumised	1 132	1 132	
Ostjatele esitamata arved	17 690	17 690	
Kokku nõuded ja ettemaksed	295 311	68 121	227 190

Laenunõuded on nõuded ühistu liikmete vastu laenu tagamiseks.

Ostjatele esitamata arved on arved detsembrikuu kommunaalteenuste eest, mille kohta esitatakse ühistu liikmetele arved jaanuaris ja muud ühistu liikmetelt välja nõudmata kulud.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	459	477
Sotsiaalmaks	1 088	1 081
Kohustuslik kogumispension	34	35
Töötuskindlustusmaksed	51	64
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 632	1 657

Maksuvõlad ei ole ületanud tasumise tähtaega.

Lisa 5 Laenukohustised (eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
1. Swedbank - kompleksremont	93 633	15 360		78 273	30.09.2022
2. Swedbank - fassaadi soojustamine	133 557	19 440		114 117	30.06.2023
Pikaajalised laenud kokku	227 190	34 800		192 390	
Laenukohustised kokku	227 190	34 800		192 390	

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
1. Swedbank - kompleksremont	108 776	15 143		93 633	30.09.2022
2. Swedbank - fassaadi soojustamine	152 779	19 222		133 557	30.06.2023
Pikaajalised laenud kokku	261 555	34 365		227 190	
Laenukohustised kokku	261 555	34 365		227 190	

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	15 734	15 734
Võlad töövõtjatele	1 269	1 269
Maksuvõlad	1 632	1 632
Saadud ettemaksed	16	16
Kokku võlad ja ettemaksed	18 651	18 651
	31.12.2015	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	14 809	14 809
Võlad töövõtjatele	1 261	1 261
Maksuvõlad	1 657	1 657
Saadud ettemaksed	291	291
Muud saadud ettemaksed	291	291
Kokku võlad ja ettemaksed	18 018	18 018

Lisa 7 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Töötasude kohustis	1 152	1 143
Puhkusetasude kohustis	117	118
Kokku võlad töövõtjatele	1 269	1 261

Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2016	2015
Mittesihotstarbelised tasud		
Hooldustasud	38 449	37 983
Sihotstarbelised tasud		
Remonditasud	35 885	60 157
Kokku liikmetelt saadud tasud	74 334	98 140

Lisa 9 Muud tulud

(eurodes)

	2016	2015
Trahvid, viivised ja hüvitised	1 630	1 760
Rendi- ja üüritulu	855	819
Muud	92	0
Kokku muud tulud	2 577	2 579

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

	2016	2015
Palgakulu	21 481	18 135
Sotsiaalmaksud	7 628	6 218
Kokku tööjõukulud	29 109	24 353
Sellest kajastatud sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsese kuluna	4 419	0
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	3

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2016	31.12.2015
Füüsilisest isikust liikmete arv	174	174
Juriidilisest isikust liikmete arv	3	3

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Asutajad ja liikmed	11 041	29 344	14 934	34 186

2016	Müügid
Asutajad ja liikmed	232 966
2015	Müügid
Asutajad ja liikmed	256 274

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2016	2015
Arvestatud tasu	1 150	1 150

Tehingute all asutajate ja liikmetega on näidatud ühistu liikmetele aasta jooksul esitatud arvete summa. Saldodes on näidatud nõuded ja ettemaksud ühistu liikmete vastu. Ettemaksuks loetakse ka kasutamata remondivahendeid. Arvestatud tasu on makstud juhatuse esimehele.

Lisa 12 Remondivahendite arvestus

		2016		2015	
Remondiraha jääk aasta alguseks		31 729		46 849	
Remonditulud		31 851		45 037	
Remonditulud laenu katmiseks		34 365		33 419	
Kindlustushüvitis		0		0	
Viivised		1 630		1 760	
Renditulud		855		819	
Toetus "Hoovid korda"		4 009		0	
Pangaintressid		4		2	
Tulud kokku:		104 443		127 886	
Remondikulud		-33 250		-56 774	
Remondi töötasu + maksud		-4 419		0	
Laenukulud		-34 365		-33 419	
Intressikulud		-4 714		-5 964	
Kulud kokku:		-76 748		-96 157	
Remondiraha jääk aasta lõpuks		27 695		31 729	
TulemiaruanDES ei kajastata pangalaenude vahendamist ühistu liikmetele.					
Laenude tasumiseks kogutud remondivahendid ja tasutud laenude summa on					
toodud antud lisas eraldi ridadele.					

Lisa 13 Tegevuskulud

		2016		2015	
Raamatupidamisteenused		3 835		3 835	
Kontorikulud		560		683	
Revisjonikulud		224		224	
Pangateenused		265		270	
Majahoidjate materjalid		345		84	

Majaümbrus (muru niitmine, seeme)		552		360
Sanitaartõrje		0		72
Remondimaterjalid		403		412
Väikevahendid		110		51
Avariide likvideerimine		0		85
Tehnosüsteemide hooldus		432		1 160
Fonolukud		60		0
Jooksev remont		2 651		2 393
Liftide tehnohooldus		2 907		2 977
Elamu kindlustus		1 088		1 092
Kokku		13 432		13 698

Lisa 14 Kommunaalteenuste vahendamine

		2016					
		saldo	kulud	tulud	saldo		
Vesi ja kanalisatsioon		1 480	31 765	30 760	2 485		
Üldelekter		602	5 785	5 834	553		
Prügivedu		447	5 796	5 606	637		
Soojusenergia		10 431	85 929	85 506	10 854		
Kokku		12 960	129 275	127 706	14 529		
		2015					
		saldo	kulud	tulud	saldo		
Vesi ja kanalisatsioon		2 421	30 962	31 903	1 480		
Üldelekter		590	5 795	5 783	602		
Prügivedu		457	5 126	5 136	447		
Soojusenergia		14 356	92 690	96 615	10 431		
Kokku		17 824	134 573	139 437	12 960		

Kommunaalteenuste vahendamist ei kajastata tulemiaruanandes.							
Saldoks on detsembrikuu kommunaalteenuste arved, mille kohta ühistu liikmetele							
esitatakse arved jaanuaris.							

Lisa 15 Parkla kulud

		2016		2015			
Algsaldo		2166		2693			
Tulud		0		0			
Kulud		532		527			
Lõppsaldo		1 634		2 166			
Parkla hoolduseks kogutud tulude ja tehtud kulutuste üle peetakse arvestust eraldi							
tulu- ja kulukontodel ja rahalisi vahendeid hoitakse eraldi kontol Swedbankis.							

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.03.2017

Korteriühistu Anni 14 (registrikood: 80167719) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JAAN VAHAR	Juhatuse liige	13.04.2017
Resolutsioon:	Kinnitatud 25.03.2017. a üldkoosolekul	

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6350779
Mobiiltelefon	+372 5078671
E-posti aadress	jaan.vahar@neti.ee
E-posti aadress	heldinb@hotmail.ee