

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2017

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2017

**ärinimi:** Tallinn, Põhja-Tallinna linnaosa, Vabriku tn 31 korteriühistu

**registrikood:** 80173513

**telefon:** +372 53429664

**e-posti aadress:** alo.stamm@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	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 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	11
Lisa 9 Liikmetelt saadud tasud	12
Lisa 10 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	12
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 12 Tööjõukulud	13
Lisa 13 Seotud osapooled	13
Lisa 14 Vahendatud teenuste arvestus	14
Lisa 15 Korteriomandite majandamiskulud 2017.a	15
Aruande allkirjad	16

## TEGEVUSARUANNE

Korteriühistu Vabriku 31 (edaspidi ühistu) on kantud mittetulundusühingute registrisse 30.09.2002.a. Iseseisvat majandustegevust alustas 01. 01. 2003.a.

Ühistu põhitegevusalaks on korteriühistu liikmetele teenuste osutamine ühise majandamise eesmärgil.

### 2017. aastal tehtud tööd:

1. Vabriku 31/2 täiendavad katuse remonttööd (osaline katusepleki vahetus, uued liiteplekid, uus katusealu koos uue aluspõhjaga, uued katusekruvid, uued korstnaplekid ja redelite kinnitused, lumetõkked katusele ja vintskappidele, uus vintskappide roovitus, veerennide kinnitus ja puhastus);
2. Amortiseerunud kinnistutevahelise (Graniidi 26/28) piirdeaia vahetus;
3. Vabriku 31/2 täiendavad korstnapühkimistööd Päästeameti ettekirjutuse täitmiseks (lõõride ummistuste likvideerimine, tahma eemaldamine, puhastusluukide paigaldamine);
4. Vabriku 31/2 elanikele prügi äraviskamiseks konteineri tellimine.

### Tulevikus planeeritavad tööd:

1. Vastavalt korstnapühkija poolt jooksvalt antavale hinnangule Vabriku 31/2 uute korstnapitside ladumine;
2. Vabriku 31/2 keldri renoveerimine (2017. a üldkoosolekul võeti esialgne seisukoht, et selle tarbeks kogutakse remondifondi ning laenu ei võeta).

Juhatus

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	15 958	19 446	2
Nõuded ja ettemaksud	6 778	6 905	3
Varud	38	37	
<b>Kokku käibevarad</b>	<b>22 774</b>	<b>26 388</b>	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksud	22 588	27 247	3
<b>Kokku põhivarad</b>	<b>22 588</b>	<b>27 247</b>	
<b>Kokku varad</b>	<b>45 362</b>	<b>53 635</b>	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	4 755	4 765	5
Võlad ja ettemaksud	1 618	1 677	6
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	14 188	17 697	8, 10
<b>Kokku lühiajalised kohustised</b>	<b>20 561</b>	<b>24 139</b>	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	22 588	27 396	5
<b>Kokku pikaajalised kohustised</b>	<b>22 588</b>	<b>27 396</b>	
<b>Kokku kohustised</b>	<b>43 149</b>	<b>51 535</b>	
Netovara			
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	569	569	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	1 531	669	
Aruandeaasta tulem	113	862	
<b>Kokku netovara</b>	<b>2 213</b>	<b>2 100</b>	
<b>Kokku kohustised ja netovara</b>	<b>45 362</b>	<b>53 635</b>	

## Tulemiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	18 871	18 387	9
<b>Kokku tulud</b>	<b>18 871</b>	<b>18 387</b>	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-13 468	-12 977	10
Mitmesugused tegevuskulud	-1 458	-1 493	11
Tööjõukulud	-3 834	-3 059	12
<b>Kokku kulud</b>	<b>-18 760</b>	<b>-17 529</b>	
<b>Põhitegevuse tulem</b>	<b>111</b>	<b>858</b>	
Muud finantstulud ja -kulud	2	4	
<b>Aruandeaasta tulem</b>	<b>113</b>	<b>862</b>	

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Liikmetelt laekunud tasud	24 204	23 405	
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-19 170	-17 993	
Väljamaksed töötajatele	-3 731	-1 698	
Laekunud intressid	2	4	
Muud rahavood põhitegevusest	-33	-1 288	
<b>Kokku rahavood põhitegevusest</b>	<b>1 272</b>	<b>2 430</b>	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-4 760	-4 783	
<b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>	<b>-4 760</b>	<b>-4 783</b>	
<b>Kokku rahavood</b>	<b>-3 488</b>	<b>-2 353</b>	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	19 446	21 799	2
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>	<b>-3 488</b>	<b>-2 353</b>	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	15 958	19 446	2

## Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	Akumuleeritud tulem	
<b>31.12.2015</b>	569	669	1 238
Aruandeaasta tulem		862	862
<b>31.12.2016</b>	569	1 531	2 100
Aruandeaasta tulem		113	113
<b>31.12.2017</b>	569	1 644	2 213

Vastavalt KÜ Vabriku 31 põhikirjale ühistu osakapital moodustub ühistu liikmete maksudest. Osamaksu suuruseks 0,64 euro iga temale kuuluva korteriomandi ruutmeetri kohta. Osamaks on rahaline.

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

KÜ Vabriku 31 2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid ning lähtuvalt korteriomandi- ja korteriühistuseaduste erisuse nõuetest.

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

### Raha

Rahana kajastatakse pangakontodel olevat raha. Sularahas ei arveldata.

### Nõuded ja ettemaksud

Nõuded ostjate ja liikmete vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenu tagasimakse nõuded liikmetele) kajastatakse tõenäoliselt laekuvates summades.

Tasumata korterimakseid ja muid arveid, mille maksetähtajast on möödunud 3 aastat, loetakse ebatõenäoliselt laekuvaks debitoorseks võlaks ning kantakse kuludesse. Kui juhatuse otsusega tunnistatakse ebatõenäoline laekumine lootusetuks võlaks, siis vähendatakse ostja võlga sama summa võrra. Juhul, kui varasematel perioodidel kuluks kantud ebatõenäoline nõue tasutakse, vähendatakse ebatõenäoliste arvete kulu laekunud summa võrra.

### Varud

Varudena on kajastatud ettemaksud tarnijatele teenuste eest.

### Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) kajastatakse tasumisele kuuluvas summas.

### Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Vastavalt põhikirjale võib KÜ Vabriku 31 moodustada sihtotstarbelisi eraldisi omavahendite arvelt, milleks on tegevuse tulem ning muud sihtotstarbelised laekumised.

### Tulud

Ühistu tulu pikema ajaperioodi jooksul kogutavatest hooldustasudest kajastatakse lähtuvalt valmidusastmest. KÜ tulud kajastatakse tekkepõhiselt.

Ühistu tulu on:

- Ühistu liikmetele arvestatud hooldustasud (hõlmab halduse-, hoolduse- ja korrashoiu tasud); hooldustasu suurus on kinnitatud ühistu üldkoosoleku otsusega.
- Ühistu liikmetele arvestatud viivised
- Tuluna kajastatud sihtotstarbelised tasud ja toetused
- Muud finantstulud ja kulud

### Kulud

Kulud kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid. Kulutused, mis osalevad majandusliku tulu tekitamisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel varana ning kajastatakse kuluna perioodi(de)l, mil nad osalevad tulude moodustamisel.

Ühistu tegevuskuludeks on kõik elamu hooldamisega seotud majanduskulud:

- halduskulud on üldjuhtimise kulud (juhatuse liikmete tasud, raamatupidamine, pangakonto teenustasud, juhatuse tegevuseks vajalikud kontoritarbed, tellitud tegevusalane kirjandus ning juriidilised konsultatsioonid, jne);
- hoolduskulud on elamu normaalse eksploatatsiooni tagamiseks tehtud kulud (üldkasutatavate ruumide avariiteenistus, küttesüsteemi hooldus ja teenindus, jne)
- korrashoiukulud on elamule kuuluva krundi korrashoid (majahoidja tööjõukulud ning soetatud koristamisvahendid ja tööriistad, majalipp,



tänavasildid, suure prahi äravedu jne)

Muud võimalikud põhitegevusega seotud kulud, nagu võlgade väljanõudmisega seotud kulud, viivised ja trahvid ning muud ebaregulaarselt tekkivad kulud, kajastatakse vastavalt nende tekkimisele ning lähtuvalt kulu iseloomust.

Tasud vahendatud teenuste eest (kommunaalteenused, kindlustus, laenu jmst) ei ole ühistu tulu. Arveldused vahendatud teenuste eest toimuvad vahekontodel. Vahekontod debiteeritakse vastava arve saamisel teenuse tarnijalt või nõude tekkimisel ning krediteeritakse ühistu liikmetele tasumiseks esitatud summaga. Aruande perioodil liikmetele esitamata arved vahendatud teenuste eest näidatakse bilansis varade koosseisus viitlaekumisena.

## Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Pangakonto	15 958	19 446
<b>Kokku raha</b>	<b>15 958</b>	<b>19 446</b>

## Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	797	797		
Ostjatelt laekumata arved	797	797		
Muud nõuded	28 569	5 981	22 588	
Laenuõuded	27 343	4 755	22 588	
Viitlaekumised	1 226	1 226		
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>29 366</b>	<b>6 778</b>	<b>22 588</b>	
	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	1 035	1 035		
Ostjatelt laekumata arved	1 035	1 035		
Muud nõuded	33 117	5 870	23 824	3 423
Laenuõuded	32 012	4 765	23 824	3 423
Viitlaekumised	1 105	1 105		
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>34 152</b>	<b>6 905</b>	<b>23 824</b>	<b>3 423</b>

Nõuetena ostjate vastu on kajastatud ühistu liikmete laekumata arved teenuste eest. Laekumata makseid on bilansis hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Ebatõenäolisi laekumisi bilansi koostamise päevaga ei ole.

Laenuõue liikmetele on tekkinud ühistu vahendustegevusest liikmete ja laenuandja vahel.

Viitlaekumistena on kajastatud järgmises kuus ühistu liikmetele esitatavad maksed kommunaalteenuste eest.

## Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	42	35
Sotsiaalmaks	143	121
Kohustuslik kogumispension	4	4
Töötuskindlustusmaksed	7	6
<b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b>	<b>196</b>	<b>166</b>

Maksuvõlgadena on kajastatud töötasudelt arvestatud ja kinnipidamisele kuuluvad maksud. Maksud kuuluvad deklareerimisele ja tasumisele 2018.a jaanuaris

Maksetähtaja ületanud põhi- ja intresside võlga ei ole.

## Lisa 5 Laenukohustised (eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank	27 343	4 755	22 588		2,72	euro	30.09.2023
<b>Pikaajalised laenud kokku</b>	<b>27 343</b>	<b>4 755</b>	<b>22 588</b>				
<b>Laenukohustised kokku</b>	<b>27 343</b>	<b>4 755</b>	<b>22 588</b>				
	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank	32 161	4 765	23 824	3 572	2,79	EUR	30.09.2023
<b>Pikaajalised laenud kokku</b>	<b>32 161</b>	<b>4 765</b>	<b>23 824</b>	<b>3 572</b>			
<b>Laenukohustised kokku</b>	<b>32 161</b>	<b>4 765</b>	<b>23 824</b>	<b>3 572</b>			

Laenukohustused on kajastatud tasumisele kuuluvas summas, sh:

Põhilaen 25 255 euro

Laenuintress 2 088 euro

## Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	894	894	
Võlad töövõtjatele	484	484	7
Maksuvõlad	196	196	4
Saadud ettemaksed	44	44	
Muud saadud ettemaksed	44	44	
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>1 618</b>	<b>1 618</b>	

  

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	724	724	
Võlad töövõtjatele	410	410	7
Maksuvõlad	166	166	4
Saadud ettemaksed	377	377	
Muud saadud ettemaksed	377	377	
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>1 677</b>	<b>1 677</b>	

## Lisa 7 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Töötasude kohustis	217	183
Puhkusetasude kohustis	267	227
<b>Kokku võlad töövõtjatele</b>	<b>484</b>	<b>410</b>

## Lisa 8 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

### Varad bruto soetusmaksumuses

	31.12.2015	Saadud	Tulu	31.12.2016	Lisa nr
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
I maja remondifond	1 720	4 762	-4 031	2 451	10
II maja remondifond	18 935	5 135	-8 946	15 124	10
Sisseastumistasud	122	0	0	122	
<b>Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks</b>	<b>20 777</b>	<b>9 897</b>	<b>-12 977</b>	<b>17 697</b>	
<b>Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused</b>	<b>20 777</b>	<b>9 897</b>	<b>-12 977</b>	<b>17 697</b>	

	31.12.2016	Saadud	Tulu	31.12.2017	Lisa nr
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
I maja remondifond	2 451	4 824	-3 393	3 882	10
II maja remondifond	15 124	5 135	-10 075	10 184	10
Sisseastumistasud	122	0	0	122	
<b>Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks</b>	<b>17 697</b>	<b>9 959</b>	<b>-13 468</b>	<b>14 188</b>	
<b>Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused</b>	<b>17 697</b>	<b>9 959</b>	<b>-13 468</b>	<b>14 188</b>	

## Lisa 9 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2017	2016
<b>Mittesihtotstarbelised tasud</b>		
Hooldustasud	5 280	5 280
viivised	123	130
<b>Sihtotstarbelised tasud</b>		
Remonditasud	13 468	12 977
<b>Kokku liikmetelt saadud tasud</b>	<b>18 871</b>	<b>18 387</b>

## Lisa 10 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2017	2016
Remonditööd	8 062	7 725
Hooldustööd	628	469
Pangalaenu tagasimaksed	4 760	4 783
Muud	18	0
<b>Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud</b>	<b>13 468</b>	<b>12 977</b>

## Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2017	2016
Halduskulud	0	7
Raamatupidamisteenus	1 239	1 198
Pangateenustasud	33	33
Hoolduskulud	24	116
Korrashoid	162	139
<b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b>	<b>1 458</b>	<b>1 493</b>

## Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2017	2016
Palgakulu	2 602	2 201
Sotsiaalmaksud	880	744
Eraldised puhkusekohustuseks	311	114
Tööandja haigushüvitis	41	0
<b>Kokku tööjõukulud</b>	<b>3 834</b>	<b>3 059</b>

## Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga	31.12.2017	31.12.2016
Füüsilisest isikust liikmete arv	21	22
Juriidilisest isikust liikmete arv	1	0

Ühistuga seotud isikuteks on ühistu juhatus ja liikmed.

Tehingud seotud isikutega on sooritatud hindades, mis on tavapärased ühistu töös.

Juhatuse liikmetele ei ole tasutud.

## Täiendav lisa

## Vahendatud teenuste arvestus

	Algsaldo		Tarnijate arved	Esitatud liikmetele	Saldo 31.12.2017	
Kindlustuse vahekonto	95		532	542	85	
Muud teenused	53		55	108		
Valveteenus I maja	18		216	216	18	
Gaasi vahekonto	845		4729	4534	1040	
Vee vahekonto		377	2 724	2 392		44
Elektri vahekonto	19		69	77	12	
Prügi vahekonto	75		899	903	71	
<b>Kokku:</b>	<b>1 105</b>	<b>377</b>	<b>9 224</b>	<b>8 772</b>	<b>1 226</b>	<b>44</b>

**Täiendav lisa Korteriomandite  
majandamiskulud  
2017.a**

<b>Korter</b>	<b>Majandamiskulu</b>
1	775,29
2	717,21
3	721,51
5	1 831,01
6	697,23
7	739,02
8	1 836,34
9	2 116,42
10	582,10
11	1 152,84
12	865,18
13	1 109,04
14	986,88
15	740,53
16	963,39
17	1 184,07
18	702,85
20	1 367,57
21	1 544,82
22	1 054,37
24	665,91
25	1 489,82

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 24.05.2018

**Tallinn, Põhja-Tallinna linnaosa, Vabriku tn 31 korteriühistu (registrikood: 80173513) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MERIT AAVEKUKK-TAMM	Juhatuse liige	24.05.2018
Resolutsioon:	Kiita majandusaasta aruanne heaks.	



## Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 53429664
E-posti aadress	alo.stamm@gmail.com