

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

nimi: Korterühistu Tondiraba 5

registrikood: 80174636

tänava/talu nimi, Tondiraba tn 5
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 13916

telefon: +372 5047193

e-posti aadress: tondiraba5@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	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Laenukohustised	10
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 6 Võlad töövõtjatele	11
Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 8 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	11
Lisa 9 Liikmetelt saadud tasud	12
Lisa 10 Muud tulud	12
Lisa 11 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	13
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 13 Tööjõukulud	13
Lisa 14 Muud kulud	13
Lisa 15 Seotud osapooled	14
Lisa 16 Tegevusaruanne vene keeles	15
Aruande allkirjad	16

Tegevusaruanne

Korteriühistu Tondiraba 5 tegutseb alates 2002. a. Tegevuse eesmärk on korteriomandite eseme osaks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine.

Korteriühistu tööd korraldab juhatus. 2016.aastal on juhatuse koosolekuid toimunud 3 korda. Korteriühistu raamatupidamist korraldab OÜ Mooring vastavalt kinnitatud raamatupidamise sise-eeskirjadele. Korteriühistu majanduslik olukord on kajastatud bilansis, tulude ja kulude aruandes ning nende lisades.

Korteriühüri võlgnevus seisuga 31.12.2016 moodustas 2569 eurot. Sealhulgas võlgnevus rohkem kui 300 eurot oli kahel korteriomanikul, üldsummas 1551 eurot.

Remondifondi arvestati korteriomanikelt 16 717 eurot. Saadud laenu 63 988 eurot. Laenude katmiseks kulus 10 387 eurot (koos intressidega). 2016.aastal remondifondi arvelt teostati alljärgnevad remonditöid:

- Küttesüsteemi rekonstrueerimine summas 62 488 eurot;
- Omanikujärelevalve teenus summas 1 500 eurot;
- Käsipuude paigaldamine summas 530 eurot;
- Paisupaaki vahetus summas 343 eurot;
- Ventilatsiooni remont summas 180 eurot;
- Küttesüsteemi projekt summas 1 260 eurot.

Seisuga 31.12.2016 on remondifondis 18 990 eurot.

Käesoleval momendil on kolm toimivat laenulepingut Swedbangas:

tähtajaga 30.06.2022. a. ja intressiga 1,81 %, tähtajaga 30.05.2022. a. ja intressiga 2,90 % ning tähtajaga 30.08.2024.a. ja intressiga 4,91 %. Kokku põhilaenude võlg Swedbangale on 31.12.2016. a. seisuga on 107 512 eurot. Sellest tuleb 2017.aastal tasuda 17 978 eurot ja intress vastavalt graafikutele.

Aruandeaasta plaani ja tegelike tulemuste võrdlus:

põhikonto	plaan	tulu	kulu	jääk (+kasutamata / -ülekulu)
Hooldus:	2333	2333	2876	- 543
Haldus:	6998	6998	6640	358
Heakord:	5443	5443	5208	235

Hoolduse ülekulu summas 543 eurot kaetud halduse- ja heakorra tulude arvelt.

Aruandeaasta tulud olid 23 780 eurot ja kulud 20 118 eurot. 2016.aasta tulem oli 1 989 eurot.

Otsustati:

1. kasutada aruandeaasta ja eelmiste perioodide tulem summas 2 990 eurot remondifondi suurendamiseks.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	26 589	23 343	2
Nõuded ja ettemaksed	28 016	16 780	3
Kokku käibevarad	54 605	40 123	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	89 534	45 246	3
Kokku põhivarad	89 534	45 246	
Kokku varad	144 139	85 369	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	17 978	6 987	4
Võlad ja ettemaksed	6 548	7 300	5
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	18 990	16 198	8
Kokku lühiajalised kohustised	43 516	30 485	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	89 534	45 246	
Kokku pikaajalised kohustised	89 534	45 246	
Kokku kohustised	133 050	75 731	
Netovara			
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	8 099	8 099	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	1 001	1 001	
Aruandeaasta tulem	1 989	538	
Kokku netovara	11 089	9 638	
Kokku kohustised ja netovara	144 139	85 369	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	21 803	17 273	9
Tulu ettevõtlusest	767	767	
Muud tulud	1 210	329	10
Kokku tulud	23 780	18 369	
Kulud			
Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-4 076	-312	11
Mitmesugused tegevuskulud	-7 340	-7 025	12
Tööjõukulud	-8 602	-8 916	13
Muud kulud	-100	0	14
Kokku kulud	-20 118	-16 253	
Põhitegevuse tulem	3 662	2 116	
Intressikulud	-1 677	-1 580	
Muud finantstulud ja -kulud	4	2	
Aruandeaasta tulem	1 989	538	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	3 662	2 116	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-538	-1 859	
Kokku korrigeerimised	-538	-1 859	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-55 524	8 665	
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	2 040	9 113	
Kokku rahavood põhitegevusest	-50 360	18 035	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid	4	2	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	4	2	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	63 988	0	
Saadud laenude tagasimaksed	-8 709	-6 796	
Makstud intressid	-1 677	-1 580	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	53 602	-8 376	
Kokku rahavood	3 246	9 661	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	23 343	13 682	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	3 246	9 661	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	26 589	23 343	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	Akumuleeritud tulem	
31.12.2014	5 180	5 779	10 959
Aruandeaasta tulem		538	538
Muutused reservides		-1 860	-1 860
Muud muutused netovaras	2 919	-2 918	1
31.12.2015	8 099	1 539	9 638
Aruandeaasta tulem		1 989	1 989
Muutused reservides		-538	-538
Muud muutused netovaras	0	0	0
31.12.2016	8 099	2 990	11 089

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu Tondiraba 5 aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eurodes.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha pangas.

Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid põhitegevusest kaudsel meetodil. Finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded liikmete vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Liikmetelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga liikme laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni liikme maksevõime kohta.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Tulud

Ühistu liikmetelt saadud mittesihotstarbelised tasud (hooldustasud, haldustasud) kajastatakse tuluna perioodis, mille eest need on tasutud. Sihotstarbelisi tasusid liikmetelt kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks liikmetasud on mõeldud.

Kulud

Kulud kajastatakse tekkepõhise arvestusprintsibi alusel.

Seotud osapooled

Seotud isikuteks on juhatuse liikmed, korteriühistu liikmed ja revisjonikomisjoni liikmed.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Arvelduskontod	26 589	23 343
Kokku raha	26 589	23 343

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	129	129		
Ostjatelt laekumata arved	129	129		
Muud nõuded	107 512	17 978	86 907	2 627
Laenunõuded	107 512	17 978	86 907	2 627
Ettemaksed	369	369		
Tulevaste perioodide kulud	369	369		
Nõuded liikmete vastu	9 540	9 540		
Kokku nõuded ja ettemaksed	117 550	28 016	86 907	2 627

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	126	126		
Ostjatelt laekumata arved	126	126		
Muud nõuded	52 233	6 987	37 792	7 454
Laenunõuded	52 233	6 987	37 792	7 454
Nõuded liikmete vastu	9 667	9 667		
Kokku nõuded ja ettemaksed	62 026	16 780	37 792	7 454

Lisa real "Nõuded liikmete vastu" 2016 näidatakse korteriomanike tasumata summad, sh maksetähtaja ületanud arvete summa on 2 567 eurot.

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							
Swedbank AS 07	34 739	6 058	28 681	0	1,81	EUR	30.06.2022
Swedbank AS 09	10 472	1 151	6 694	2 627	4,91	EUR	30.08.2024
Swedbank AS 16	62 301	10 769	51 532	0	2,90	EUR	30.05.2022
Pikaajalised laenud kokku	107 512	17 978	86 907	2 627			
Laenukohustised kokku	107 512	17 978	86 907	2 627			

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank AS 07	40 671	5 904	31 440	3 327	2,05	EUR	30.06.2022
Swedbank AS 09	11 562	1 083	6 352	4 127	5,14	EUR	30.08.2024
Swedbank AS 16	0	0	0	0	-	-	-
Pikaajalised laenud kokku	52 233	6 987	37 792	7 454			
Laenukohustised kokku	52 233	6 987	37 792	7 454			

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	5 483	5 483	
Võlad töövõtjatele	449	449	6
Maksuvõlad	278	278	7
Muud võlad	278	278	
Muud viitvõlad	278	278	
Saadud ettemaksed	60	60	
Kokku võlad ja ettemaksed	6 548	6 548	

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	6 135	6 135	
Võlad töövõtjatele	368	368	6
Maksuvõlad	275	275	7
Muud võlad	221	221	
Muud viitvõlad	221	221	
Saadud ettemaksed	301	301	
Kokku võlad ja ettemaksed	7 300	7 300	

Lisa real "Muud viitvõlad " on kajastatud maksuvõlad. Nimetatud kohustuste jõustumise tähtaeg on jaanuar 2017.

Lisa 6 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Töötasude kohustis	391	296
Puhkusetasude kohustis	58	72
Kokku võlad töövõtjatele	449	368

Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	98	98
Sotsiaalmaks	165	157
Kohustuslik kogumispension	7	10
Töötuskindlustusmaksed	8	10
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	278	275

Lisa 8 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

Varad bruto soetusmaksumuses

	31.12.2014	Saadud	Tagastatud	31.12.2015
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondifond	5 784	17 242	-6 828	16 198
Eelmiste perioodide tulem		1 860	-1 860	
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	5 784	19 102	-8 688	16 198
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	5 784	19 102	-8 688	16 198

	31.12.2015	Saadud	Tagastatud	31.12.2016
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondifond	16 198	16 717	-13 925	18 990
Eelmiste perioodide tulem		538	-538	
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	16 198	17 255	-14 463	18 990
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	16 198	17 255	-14 463	18 990

2016.aastal laekus remondifondi tasud 16 717 eurot ja eelmiste perioodide tulem 538 eurot;

2016.aastal kasutati remondifondi laekunud raha, sh:

tagastatud laenud Swedbank AS 8 710 eurot;

makstud laenude intressid 1 677 eurot;

remonditööd 2 953 eurot;

Juhatuse ja revisjonikomisjoni liikmete tasud 1 123 eurot, sh maksud (Üldkoosoleku otsus nr 1-5/8 07.06.2016).

Seisuga 31.12.2016 on kasutamata remondifondi jääk 18 990 eurot.

2016. aastal laekus arvelduskontole laen 63 987,91 eurot. Laekuv raha oli kasutatud järgmiselt: küttesüsteemi renoveerimine 63 987,91 eurot, sh omaniku ehitusjärelvalve 1 500 eurot.

Lisa 9 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2016	2015
Mittesihtotstarbelised tasud		
Hooldustasud	2 333	14 332
Korrashoid	5 443	0
Haldustasud	6 998	0
Muud tasud	1 276	1 049
Sihtotstarbelised tasud		
Remonditasud	5 753	1 892
Kokku liikmetelt saadud tasud	21 803	17 273

Lisa 10 Muud tulud

(eurodes)

	2016	2015
Trahvid, viivised ja hüvitised	460	329
Vanametalli müük	750	0
Kokku muud tulud	1 210	329

Lisa 11 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud (eurodes)

	2016	2015
Remonditööd	-2 953	-312
Tööjõukulud	-1 123	0
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-4 076	-312

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2016	2015
Mitmesugused bürookulud	-203	-208
Hooldustööd	-3 872	-3 893
Heakorrakulud	-446	-260
Raamatupidamisteenused	-2 664	-2 664
Õigusabi	-155	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-7 340	-7 025

Lisa 13 Tööjõukulud (eurodes)

	2016	2015
Palgakulu	-7 285	-6 685
Sotsiaalmaksud	-2 440	-2 231
Kokku tööjõukulud	-9 725	-8 916
Sellest kajastatud sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsese kuluna	-1 123	0
Töötajate keskmine arv taandatusena täistööajale	1	1

Lisa 14 Muud kulud (eurodes)

	2016	2015
Trahvid, viivised ja hüvitised	-100	0
Kokku muud kulud	-100	0

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2016	31.12.2015
Füüsilisest isikust liikmete arv	88	88
Juriidilisest isikust liikmete arv	2	2

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Asutajad ja liikmed	117 052	60	61 900	301

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2016	2015
Arvestatud tasu	843	678

Arvestatud tasu sisaldab:
juhatuse liikmete tasu 506 eurot;
revidentide tasu 337 eurot;
kokku 843 eurot.

Отчет о деятельности

KÜ Tondiraba 5 основано в 2002 году. Целью деятельности товарищества является ведение общего хозяйства дома и прилегающей земли, а также представление интересов членов товарищества и посредничества в оказании услуг в связи с использованием жилых помещений.

Работу товарищества организует правление. Собрания правления в 2016 году проводились 3 раза. Бухгалтерию товарищества ведет OÜ Mooring в соответствии утвержденными внутренними правилами бухгалтерского учета. Экономическое состояние товарищества отражено в балансе, отчете о доходах и расходах и приложениях к ним.

Задолженность по квартплате по состоянию на 31.12.2016 составила 2569 евро.

Начислено ремонтного фонда 16 717 евро. Получен кредит на сумму 63 988 евро. На покрытие кредита израсходовано 10 387 евро (включая интресс).

В 2016 году за счет ремонтного фонда производились следующие работы:

- Реконструкция системы отопления на сумму 62 488 евро;
- Услуга надзора собственника на сумму 1 500 евро;
- Установка поручней на перила на сумму 530 евро;
- Замена расширительного бака на сумму 343 евро;
- Ремонт вентиляции на сумму 180 евро;
- Проект системы отопления на сумму 1 260 евро.

По состоянию на 31.12.2016 в ремонтном фонде 18 990 евро.

На данный момент у товарищества три действующих договора кредита в Swedbank: заканчивающийся 30.06.2022, с интрессом 1,81 %, заканчивающийся 30.05.2022, с интрессом 2,90 % и заканчивающийся 30.08.2024, с интрессом 4,91 %. Общий остаток кредитов по состоянию на 31.12.2016 года 107 512 евро. В 2017 году предстоит выплатить 17 978 евро, а также интресс, согласно графику платежей.

Сравнение плана и результатов предыдущего года:

статья	план	доход	расход	остаток (+ не использ./ - перерасход)
Обслуживание	2 333	2 333	2 876	- 543
Управление	6 998	6 998	6 640	358
Уборка	5 443	5 443	5 208	235

Перерасход по Обслуживанию в сумме 543 евро покрывается за счет выручки Управления и Уборки.

Доход по основной деятельности за расчетный период составил 23 780 евро и расход 20 118 евро. Выручка за 2016 год составила 1 989 евро.

Решено:

1. Использовать выручку за отчетный и прошлые периоды в сумме 2 990 евро для увеличения ремонтного фонда.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.12.2016

Korteriühistu Tondiraba 5 (registrikood: 80174636) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IGOR SERGEJEV	Juhatuse liige	01.06.2017
REEDIK PURDE	Juhatuse liige	04.06.2017
JEKATERINA KAREV	Juhatuse liige	06.06.2017

Tegevusalad

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

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5047193
E-posti aadress	tondiraba5@gmail.com