

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

nimi: Korterühistu Raudkivi Majad

registrikood: 80288498

tänava/talu nimi, Raudkivi tee 6-2

maja ja korteri number:

alevik: Peetri alevik

vald: Rae vald

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 75312

telefon: +372 56909707

e-posti aadress: agurmaandi@gmail.com, info@majavara.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	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 6 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	10
Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud	11
Lisa 8 Muud tulud	11
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 10 Tööjõukulud	12
Lisa 11 Seotud osapooled	12
Lisa 12 Kommunaalmaksete vahe	13
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

Korteriühistu Raudkivi Majad asutati 21.05.2009.a., millal kinnitati ühistu põhikiri. Korteriühistu tegevuse eesmärk on korteriomandite eseme osaks oleva ehitise ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine.

Korteriühistu alustas iseseisvat majandustegevust 01.06.2009.a.

Korteriühistu osakapitali suuruseks on 2,68 eurot ühistu liikmele kuuluva korteriomandi eseme reaalosa (eluruum või mitteiluruum) m2 kohta, kokku 21891 eurot.

2017.a. kevadel osales juhatus Raudkivi tee 4a uue detailplaneeringu algatamise menetluses, mh esitasime planeeringualuse kinnistu piirinaabritena eskiislahendusele oma seisukohad. Põhiline seisukoht on, et eskiislahenduses välja pakutud hoonestuse suurus on Raudkivi tee 4a kinnistule sobimatu. Vallavalitsus planeeringut ei ole algatanud, samuti ei ole väljastatud mistahes muid (kehtiva planeeringuga kooskõlas olevaid) ehituslubasid, seega Raudkivi tee 4a kinnistule praeguse seisuga midagi ei tule.

2017.a. lõpupoole jätkus kavandatava „tankla juurdeehituse“ näol Raudkivi tee 1 ning Veesaare tee 2 ehitusplaanide realiseerimine. Vallavalitsuse plaanide suhtes väljastada kõnealusele ehituskaupade poele ehitusluba esitas juhatus elanike nimel korduvalt oma seisukohad ja vastuväited. Lühidalt öelduna on kavandatud kujul ehitusplaanide realiseerimine detailplaneeringuga vastuolus, asukohta sobimatu ning Raudkivi tee elanike õigusi rikkuv. Majandusaasta lõpu seisuga ei ole ehitusluba veel väljastatud, kuid menetlus on käimas. Juhatus märgib siiski, et edasises tegevuses, sh võimaliku ehitusloa vaidlustamisel ei ole ühistul (seega ka juhatusel) võimalik nõudeid esitada ega elanikke enam esindada. Väljastatava ehitusloa puhul on kaebeõigus elanikel.

Suuremad kulutused remondifondi arvelt olid järgmised:

Kortrite postkastid: OÜ Westsigma, maksumus kokku 3825 eurot (sh käibemaks);

Välistreppide katmine akrüülhõõrdemassiga: Marcellus OÜ, maksumus kokku 2618 eurot (sh käibemaks).

Majanduskava järgsetest töödest jäi teostamata Raudkivi tee 10 siseõue fassaadi värvimine, kuna sügisel läbiviidud hange ebaõnnestus. Kõnealune töö võetakse uuesti täitmisele 2018.a. Samuti on plaanis jätta 2018. suvesse parkimiskohtade üle joonimine.

Juhatus osales uue korteriomandi- ja korteriühistuseaduse koolitusel, mida finantseeris vallavalitsus, seega majanduskavas ettenähtud koolituskulude hüvitamiseks puudus tegelik vajadus.

Võlglaste info: 2017.a. lõpu seisuga on elanike võlg kommunaalkulude eest 9553 eurot. Juhatus jälgis jooksvalt võlgnevuste taset ning saatis suurematele võlgnikele meeldetuletusi. Kahe suurima võlgniku vastu alustati (kohtumenetlusele järgnevat) täitemenetlust. Majandusaasta lõpuks olid ühistu nõuded täidetud, st võlgnevused likvideeritud. Samuti viidi lõpule kohtu- ja täitemenetlus töövõtja E.K Partner OÜ suhtes, kes ei tagastanud 2016.a. sõlmitud, kuid üles öeldud lepingu järgset ettemaksu.

Juhatus pikendas 2017. a-l majade üldosa (hoone karbi) ning tegevuse vastutuskindlustust. Kahjujuhtumeid sel aastal (erinevalt eelmisest) ei esinenud.

KÜ Raudkivi Majad juhatuse liikmetele on makstud juhatuse tasu, mis on kajastatud tulemi aruandes tööjõukulude artiklis ning moodustab 1775 eurot ja isikliku sõiduauto kompensatsioon 768 eurot.

Perioodil alates 01.01.17 kuni 31.12.17.a. tulem on 1187 eurot.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	55 228	46 935	2
Nõuded ja ettemaksed	35 974	39 728	3,4
Kokku käibevarad	91 202	86 663	
Kokku varad	91 202	86 663	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	23 767	21 910	4,5
Kokku lühiajalised kohustised	23 767	21 910	
Pikaajalised kohustised			
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	44 357	39 655	6
Kokku pikaajalised kohustised	44 357	39 655	
Kokku kohustised	68 124	61 565	
Netovara			
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	21 891	21 891	
Aruandeaasta tulem	1 187	3 207	
Kokku netovara	23 078	25 098	
Kokku kohustised ja netovara	91 202	86 663	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	53 144	52 709	6,7
Muud tulud	1 502	2 635	8
Kokku tulud	54 646	55 344	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-11 012	-9 531	6
Mitmesugused tegevuskulud	-40 087	-40 246	9
Tööjõukulud	-2 361	-2 361	10
Muud kulud	-4	-3	12
Kokku kulud	-53 464	-52 141	
Põhitegevuse tulem	1 182	3 203	
Muud finantstulud ja -kulud	5	4	
Aruandeaasta tulem	1 187	3 207	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2017	2016
Rahavood põhitegevusest		
Liikmetelt laekunud tasud	226 414	220 912
Muud põhitegevuse tulude laekumised	1 013	1 055
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-216 268	-216 083
Väljamaksed töötajatele	-2 870	-2 870
Kokku rahavood põhitegevusest	8 289	3 014
Rahavood investeerimistegevusest		
Laekunud intressid	4	3
Kokku rahavood investeerimistegevusest	4	3
Kokku rahavood	8 293	3 017
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	46 935	43 918
Raha ja raha ekvivalentide muutus	8 293	3 017
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	55 228	46 935

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	Akumuleeritud tulem	
31.12.2015	21 891	2 734	24 625
Aruandeaasta tulem		3 207	3 207
Muud muutused netovaras		-2 734	-2 734
31.12.2016	21 891	3 207	25 098
Aruandeaasta tulem		1 187	1 187
Muud muutused netovaras		-3 207	-3 207
31.12.2017	21 891	1 187	23 078

2016. aruandeaasta akumuleeritud tulemi summas 3207 eurot suunane 2017 aastal avariitöödefondi.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

KÜ Raudkivi Majad raamatupidamise aruanne on koostatud lähtudes Eesti Vabariigi heast raamatupidamistavast. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Vabariigi Valitsuse ja rahandusministri määrused, EV Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud soovitusel.

Raha

Rahalised vahendid on bilansis kajastatud õiglases väärtuses.

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis arvelduskonto jääke. Pangakonto jäägid on võrreldud pangaga, nende jäägid raamatupidamiskontodel võrduvad pangaväljavõtetel näidatud jääkidega. Sularahaga arveldusi 2017.aastal ei toimunud.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ja kohustusi on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses, mis lühiajaliste nõuete ja kohustuste puhul on võrdne nende nominaalväärtusega.

Nõudeid kajastatakse tõenäoliselt laekuvas summas. Nõuete inventeerimisel hinnatakse igat nõuet eraldi.

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

- lühiajaliste nõuete käsitletakse nõudeid, mille tasumise tähtajad on 12 kuu jooksul bilansipäevast arvates;
- pikaajaliste nõuete käsitletakse nõudeid, mille tasumise tähtajad on üle 12 kuu bilansipäevast arvates.

Tulud

Korteriühistu tulude ja kulude arvestus toimub tekkepõhiselt, st. majandustehingute toimumise perioodil sõltumata sellest, kas raha on laekunud või tasutud. Peetakse kinni tulude ja kulude vastavuse printsiibist – aruandeperioodi jooksul teenuste vahendamise ja müügi tuludest arvatakse maha samade teenuste realiseerimise kulud. Väljaminekuid, mida ei saa vastavusse viia tuludega, reguleeritakse aruande koostamisel nii, et antud perioodi jooksul tekkinud väljaminekud kajastatakse kuludena. Väljaminekud võetakse arvele nende tekkimise momendil tegelik väärtuses. Tulude ja kulude aruande koostamisel on lähtutud RTJ 14 lisas toodud skeemist. Korteriühistu põhitegevuse erinevuse tõttu teiste mittetulundusühenduste põhitegevusest on mõningaid skeemi kirjete nimetusi täpsustatud. Makstud kommunaal maksude summasid ei ole kajastatud tulude ja kulude aruandes kuluna ega saadud summasid tuluna, neid kajastatakse bilansis vastavalt nõuete ja kohustustena.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Arvelduskontod	44 184	34 986
Raha teel	11 044	11 949
Kokku raha	55 228	46 935

Sularahaga arveldusi 2017.aastal ei toimunud.

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	35 056	35 056	
Ostjatelt laekumata arved	35 056	35 056	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1	1	4
Muud nõuded	5	5	
Intressinõuded	5	5	
Ettemaksed	912	912	
Tulevaste perioodide kulud	912	912	
Kokku nõuded ja ettemaksed	35 974	35 974	
	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	37 962	37 962	
Ostjatelt laekumata arved	37 962	37 962	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1	1	4
Muud nõuded	4	4	
Intressinõuded	4	4	
Ettemaksed	1 761	1 761	
Tulevaste perioodide kulud	911	911	
Muud makstud ettemaksed	850	850	
Kokku nõuded ja ettemaksed	39 728	39 728	

Nõudeid korteriomanikele hinnatakse bilansis lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõudeid korteriomanike laekumata arvete osas on 34892 eurot(2016.a. 37768 eurot), s.h. kajastatud 2018.a. jaanuaris korteriomanikele esitatud arveid 2017.a. detsembri kulude kohta summas 22549 euro(2016.a. 22250 eurot) ja viitakse summas 12343 eurot (2016.a. 15518 eurot). Kirjel nõuded ostjate vastu on kajastatud ka elektritarbimise eest 2017. aasta detsembris esitatud arve AS Telia Eesti summas 164 eurot.

Kirjel tulevaste perioodide kulud on kajastatud kinnisvara kindlustuse ettemaksu.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2017		31.12.2016	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		16		16
Üksikisiku tulumaks		29		29
Sotsiaalmaks		75		75
Kohustuslik kogumispension		4		4
Ettemaksukonto jääk	1		1	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1	124	1	124

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	23 114	23 114
Võlad töövõtjatele	261	261
Maksuvõlad	124	124
Saadud ettemaksed	268	268
Tulevaste perioodide tulud	268	268
Kokku võlad ja ettemaksed	23 767	23 767
	31.12.2016	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	21 257	21 257
Võlad töövõtjatele	261	261
Maksuvõlad	124	124
Saadud ettemaksed	268	268
Tulevaste perioodide tulud	268	268
Kokku võlad ja ettemaksed	21 910	21 910

Lisa 6 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

Varad bruto soetusmaksumuses

	31.12.2015	Saadud	Tagastatud	31.12.2016
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Kogunenud reservfond	33 946	15 240	-9 531	39 655
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	33 946	15 240	-9 531	39 655
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	33 946	15 240	-9 531	39 655

	31.12.2016	Saadud	Tagastatud	31.12.2017
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Kogunenud reservfond	39 655	15 714	-11 012	44 357
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	39 655	15 714	-11 012	44 357
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	39 655	15 714	-11 012	44 357

Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Mittesihtotstarbelised tasud			
Hooldustasud	23 348	24 394	
Haldustasud	18 784	18 784	
Sihtotstarbelised tasud			
Remonditasud	11 012	9 531	6
Kokku liikmetelt saadud tasud	53 144	52 709	

Lisa 8 Muud tulud

(eurodes)

	2017	2016
Trahvid, viivised ja hüvitised	1 502	2 635
Kokku muud tulud	1 502	2 635

Muude tulude kontrol on kajastatud korteriomanikele viivise eest esitatud arved summas 1339 eurot (2016.a. 1580 eurot) ja võlgniku E.K Partner OÜ hüvitised summas 163 eurot.

Kommunaalmakseid ei ole tulude ja kulude aruandes kajastatud.

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2017	2016
Hoolduskulud	-23 351	-23 516
Halduskulud	-16 736	-16 730
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-40 087	-40 246

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

	2017	2016
Palgakulu	-1 775	-1 775
Sotsiaalmaksud	-586	-586
Kokku tööjõukulud	-2 361	-2 361
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Palgalisi töötajaid ühistul oli üks, KÜ juhatuse esimees.

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2017	31.12.2016
Füüsilisest isikust liikmete arv	122	122

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017	31.12.2016
	Kohustised	Kohustised
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 005	3 614

2017	Ostud
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	38 921
2016	Ostud
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	40 377

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2017	2016
Arvestatud tasu	1 775	1 775
Autokompensatsioon	768	768

Seotud osapoolena on käesolevas aruandes käsitletud OÜ Majavara Haldus, mille juhatuse liige Kaarel Koger kuulub ühtlasi ka KÜ Raudkivi Majad juhatuse koosseisu. Aruandeaastal juhatuse liikmele makstud juhatuse tasu, mis on kajastatud tulemi aruandes tööjõukulude artiklis ja moodustab 1775 euro ning autokompensatsioon 768 euro.

Lisa 12 Kommunaalmaksete vahe

Lisal on toodud KÜ poolt korteriomanikele määratud kommunaalmaksed ja KÜ poolt hankjatele tasutud kommunaalmaksed. Kommunaalmakseid ei ole tulude ja kulude aruandes kajastatud.

2017.aasta

	Kogutud	Kulutud	Vahe
Elekter	44794	44793	1
Prügivedu	4705	4708	-3
Soojus	72141	72141	0
Vesi	44604	44606	-2
Kindlustus	1287	1287	0
		KOKKU	-4

2016.aasta

	Kogutud	Kulutud	Vahe
Elekter	44332	44333	-1
Prügivedu	4597	4597	0
Soojus	72802	72802	0
Vesi	44494	44496	-2
Kindlustus	1279	1279	0
		KOKKU	-3

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.03.2018

Korteriühistu Raudkivi Majad (registrikood: 80288498) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AGUR MAANDI	Juhatuseliige	13.04.2018
KAAREL KOGER	Juhatuseliige	13.04.2018
PRIIT KULDSAAR	Juhatuseliige	13.04.2018
MARGUS RANDMA	Juhatuseliige	13.04.2018
MARTIN KOMENDANT	Juhatuseliige	13.04.2018
ANDREI SOSNIN	Juhatuseliige	13.04.2018

Tegevusalad

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

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 56909707
E-posti aadress	info@majavara.ee
E-posti aadress	agurmaandi@gmail.com