

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013
aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

nimi: Korteriühistu SALME 15**registrikood: 80277460**

tänava/talu nimi, Salme 15
maja ja korteri number:
linn: Tallinn
maakond: Harju maakond
postisihtnumber: 10413

e-posti aadress: merle@dalarius.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 ostjate vastu	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 5 Muud nõuded	10
Lisa 6 Laenukohustused	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 8 Võlad tarnijatele	12
Lisa 9 Võlad töövõtjatele	12
Lisa 10 Liikmetelt saadud tasud	13
Lisa 11 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	13
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 13 Tööjõukulud	14
Lisa 14 Muud finantstulud ja -kulud	14
Lisa 15 Seotud osapooled	14
Lisa 16 Sündmused pärast bilansipäeva	15

Tegevusaruanne

Korteriühistu Salme 15
2013.a. majandusaasta aruanne

Tegevusaruanne

Ühistu tegevuse eesmärk on Salme 15 kinnistul asuvate korteriomandite esemeks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine.

Ühistusse kuuluvad 17 korteriomandi esindajad, kokku 15 liiget (sh 1 juriidiline isik). Korteriühistu tööd korraldab 2-liikmeline juhatus.

2013. aastal suuremaid remonttöid ei teostatud. 2014. aastal on plaanis teostada elektritööd seoses üleminekuga uuele pingesüsteemile ning jalg- ja autovärava remont.

Töölepinguga töötavaid isikuid on üks, kellele arvestatud töötasu 2013.a. majandusaastal oli 1 802 eurot, millele lisandus sotsiaalmaks.

Juhatusel liikmetele 2013.a. majandusaastal tasusid ei arvestatud ega makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	8 346	7 047	2
Nõuded ja ettemaksed	5 725	8 436	3
Kokku käibevara	14 071	15 483	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	15 003	18 042	5
Kokku põhivara	15 003	18 042	
Kokku varad	29 074	33 525	
Kohustused ja netovara			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	3 037	5 581	6
Võlad ja ettemaksed	2 392	5 189	4;7;8;9
Kokku lühiajalised kohustused	5 429	10 770	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	15 003	18 042	6
Kokku pikaajalised kohustused	15 003	18 042	
Kokku kohustused	20 432	28 812	
Netovara			
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	1 086	1 086	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	3 627	941	
Aruandeaasta tulem	3 929	2 686	
Kokku netovara	8 642	4 713	
Kokku kohustused ja netovara	29 074	33 525	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	14 749	12 601	10
Kokku tulud	14 749	12 601	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-6 477	-4 544	11
Mitmesugused tegevuskulud	-1 016	-1 063	12
Tööjõukulud	-2 406	-2 930	13
Kokku kulud	-9 899	-8 537	
Põhitegevuse tulem	4 850	4 064	
Muud finantstulud ja -kulud	-921	-1 378	14
Aruandeaasta tulem	3 929	2 686	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	4 850	4 064	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	3 039	5 628	5
Kokku korrigeerimised	3 039	5 628	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	2 711	-3 701	3
Põhitegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-2 797	2 807	7
Laekunud intressid	2	3	14
Kokku rahavood põhitegevusest	7 805	8 801	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-5 583	-3 017	6
Makstud intressid	-923	-1 381	14
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-6 506	-4 398	
Kokku rahavood	1 299	4 403	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	7 047	2 644	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 299	4 403	2
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	8 346	7 047	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	Akumuleeritud tulem	
31.12.2011	1 086	941	2 027
Aruandeaasta tulem	0	2 686	2 686
31.12.2012	1 086	3 627	4 713
Aruandeaasta tulem	0	3 929	3 929
31.12.2013	1 086	7 556	8 642

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu Salme 15 on koostanud 2013.a. raamatupidamise aastaaruande vastavalt raamatupidamise seaduse §-le 17 Eesti hea raamatupidamistava kohaselt. Arvestuspõhimõtted on vastavuses "Raamatupidamise seaduses" sätestatud alusprintsipidega ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega.

Raha

Raha ja rahaekvivalendina kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ning arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Sellel kirjel kajastatakse lühiajalised nõuded ja ettemaksed:

- 1) korteriühistu liikmetelt (korteriomanikelt) laekumata summad kommunaalmaksete, hooldus-, remondi- ja muude tasude eest liikmetele esitatud arvete järgi;
 - 2) korteriomanikelt bilansipäevaks laekumata tulevaste pikaajaliste laenuõuete osa, mida korteriomanikud peavad tagasi maksma lähema 12 kuu jooksul. Siin näidatakse ainult laenu põhiosa tagasimaksed ilma intressideta.
- Nõuded liikmete vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, mis lühiajaliste nõuete puhul on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega ja mis on kajastatud arvel, lepingus või mõnel muul alusdokumendil.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Põhivara all olevad kirjel "Nõuded ja ettemaksed" kajastatakse tulevaste pika-ajaliste laenuõuete osa, mida korteriomanikud peavad tagasi maksma pärast 12 kuud bilansipäevast arvates. Siin näidatakse ainult laenu põhiosa tagasimaksed ilma intressideta.

Finantskohustused

Finantskohustus on lepinguline kohustus tasuda teisele osapoolale raha või muid finantsvarasid. Lühiajaline kohustus on kohustus, mis tõenäoliselt tasutakse tavapärase tegevustsükli jooksul ja mille maksetähtaeg on 12 kuu jooksul alates bilansipäevast. Kõik muud kohustused on pikaajalised.

Tulud

Mittesihotstarbeliste tuludena kajastatakse korteriühistu hooldustasud, heakorrasad ja tasud üldhalduskulude katteks. Hooldus- ja heakorrasad kogutakse majandamiskulude katteks. Tasude määrad hooldus-, heakorra- ja üldhalduskulude katteks kehtestab korteriühistu liikmete üldkoosolek ning need kuuluvad liikmete poolt tasumisele vastavalt majandusaasta kohta kinnitatud majandustegevuse aastakavale. Korteriühistu hooldus- ja heakorrasad ning tasud üldhalduskulude katteks kajastatakse selle majandusaasta tuluna, mille kohta korteriomanikele arved on väljastatud, olenemata sellest, millal arved väljastati ja kas arved on tasutud või mitte.

Sihotstarbelisi tasusid ühingu liikmetelt kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks liikmemaksud on mõeldud. Remonditasud kajastatakse tulude ja kulude aruandes tuluna sellel majandusaastal, millal tehakse nende tasude arvelt remondid.

Kulud

Majandusaastal tehtud majandamis- ja üldhalduskulud kajastatakse aasta algusest kuni lõpuni tulude ja kulude aruandes kuluna. 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. Eluruumi hoolduseks loetakse töid, millega hoitakse elamu kasutuskõlblikkus seisukorras ja tagatakse elamu ümbruse korrashoid.

Elamu remondikuludeks loetakse ehituskonstruksioonide, tehnosüsteemide või nende osade paigaldamist, eemaldamist, asendamist või ennistamist. Remondi käigus võib tõsta elamu heakorrasaset ning paigaldada täiendavaid seadmeid.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loetakse juhatuse liikmega seotud teised ettevõtted, milles isik on samuti juhatuse liige ning omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriliste otsustele.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Arvelduskontod	8 346	7 047
Kokku raha	8 346	7 047

Pangakonto jääk on võrreldud pangaga, raha jääk vastaval raamatupidamiskontol võrdub pangaväljavõttel näidatud jäägiga. Sularahas tehinguid majandusaastal ei ole toimunud ja kassa jääk võrdub bilansipäeva seisuga nulliga.

Lisa 3 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Ostjatelt laekumata arved	5 725	8 436
Korteriomanike laekumata arved	2 688	2 855
Tulevased laenunõuded liikmete vastu (fassaadilaen)	2 272	4 259
Tulevased laenunõuded liikmete vastu (keldrilaen)	765	1 322
Kokku nõuded ostjate vastu	5 725	8 436

Kirjel "Korteriomanikelt laekumata arved" näidatakse korteriomanike tasumata hooldustasude, remonditasude ja kommunaalmaksete summad, mille eest arved on esitatud, kuid mille maksetähtaeg üldjuhul saabub jaanuaris.

Nõudeid korteriomanike vastu on hinnatud individuaalselt, vaadeldes igat nõuet eraldi. Kirjel on kajastatud tõenäoliselt laekuvad summad, ebatõenäoliselt laekuvaid nõudeid ei ole.

Kirjel "Tulevased laenunõuded liikmete vastu" kajastatakse tulevaste pikaajaliste laenunõuete osa, mida korteriomanikud peavad tagasi maksma lähema 12 kuu jooksul. Siin on näidatud ainult laenu põhiosa tagasimaksed ilma intressideta.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2013		31.12.2012	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	0	35	0	35
Sotsiaalmaks	0	166	0	166
Töötuskindlustusmaksed	0	5	0	6
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	206	0	207

Lisa 5 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	15 003	0	13 614	1 389
Fassaadi ja keldri remondi laenunõuded korteriomanike vastu	15 003	0	13 614	1 389
Kokku muud nõuded	15 003	0	13 614	1 389
	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	18 042		13 014	5 028
Fassaadi ja keldri remondi laenunõuded korteriomanike vastu	18 042	0	13 014	5 028
Kokku muud nõuded	18 042	0	13 014	5 028

Sellel kirjel on kajastatud tulevaste pikaajaliste laenunõuete osa, mida korteriomaniikud peavad tagasi maksma pärast 12 kuud bilansipäevast arvates. Siin näidatakse ainult laenu põhiosa tagasimaksed ilma intressideta.

Pikaajaliste laenunõuete osa (kokku 15 003 eurot) moodustub:

- 1) fassaadi remondi laenunõuete osast summas 11 503 eurot ja
- 2) keldri remondi laenunõuete osast summas 3 500 eurot.

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pikaajaliste laenukohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil (fassaad)	2 272	2 272			3,85%	EUR	27.05.2019
Pikaajaliste laenukohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil (kelder)	765	765			4,92%	EUR	01.12.2018
Lühiajalised laenud kokku	3 037	3 037					
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised laenukohustused (fassaad)	11 503	0	10 114	1 389	3,85%	EUR	27.05.2019
Pikaajalised laenukohustused (kelder)	3 500	0	3 500	0	4,92%	EUR	01.12.2018
Pikaajalised laenud kokku	15 003	0	13 614	1 389			
Laenukohustused kokku	18 040	3 037	13 614	1 389			

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pikaajaliste laenukohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil (fassaad)	4 259	4 259			3,85%	EUR	27.05.2019
Pikaajaliste laenukohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil (kelder)	1 322	1 322			4,92%	EUR	01.12.2018
Lühiajalised laenud kokku	5 581	5 581					
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised laenukohustused (fassaad)	13 776	0	9 693	4 083	3,85%	EUR	27.05.2019
Pikaajalised laenukohustused (kelder)	4 266	0	3 321	945	4,92%	EUR	01.12.2018
Pikaajalised laenud kokku	18 042	0	13 014	5 028			
Laenukohustused kokku	23 623	5 581	13 014	5 028			

Laenukohustuste all kajastuvad laenud, mille ühistu on võtnud Salme 15 hoone fassaadi ja keldri renoveerimiseks:

- 1) fassaadi renoveerimiseks sõlmiti laenuleping 2009.aastal (laenusumma 28 459 eur), tähtaeg 27.05.2019.a.;
- 2) keldri renoveerimiseks sõlmiti laenuleping 2010.a. (laenusumma 7 000 eur), tähtaeg 01.12.2018.a.

Laenukohustused on kajastatud kahes osas:

- 1) pikaajaliste laenukohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil (st lühiajalised laenud) - kajastab pikaajaliste laenukohustuste põhiosa, mida korteriühistu peab tagasi maksma 12 kuu jooksul bilansipäevast arvates ja
- 2) pikaajalised laenukohustused - kajastab pikaajaliste laenukohustuste põhiosa, mis kuulub tagasimaksmisele hiljem kui 12 kuu pärast, st alates ülejäämisest aastast bilansipäevast arvates.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	568	568	0	0
Võlad töövõtjatele	561	561	0	0
Maksuvõlad	206	206	0	0
Saadud ettemaksed	1 057	1 057	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	2 392	2 392	0	0

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	1 059	1 059	0	0
Võlad töövõtjatele	652	652	0	0
Maksuvõlad	207	207	0	0
Saadud ettemaksed	3 271	3 271	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	5 189	5 189	0	0

Saadud ettemaksete kirjel on kajastatud elanikelt laekunud ettemaksed vee ja kanalisatsiooni eest 83 eurot ja ettemaks gaasi eest 974 eurot.

Lisa 8 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Elektrienergia	10	6
Gaas	377	835
Jäätmekäitlus	50	87
Vesi ja kanalisatsioon	131	131
Kokku võlad tarnijatele	568	1 059

Sellel kirjel on kajastatud tarnijate nõuded elektrienergia, gaasi, jäätmekäitluse, vee ja kanalisatsiooni eest nominaalväärtuses. Arved on esitatud detsembri tarbimiste eest, arvete tasumistähtjad on jaanuaris.

Lisa 9 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Majahoidja töötasu	336	336
Majahoidja puhkusetasude reserv	225	316
Kokku võlad töövõtjatele	561	652

Sellel kirjel on kajastatud majahoidja töötasu detsembri eest ning 2013 aasta preemia, mille väljamaksmine toimub 2014. aasta jaanuaris. Tasu on kajastatud brutosummana, millelt väljamakse hetkel peetakse kinni seaduses ette nähtud maksud.

Majahoidja puhkusetasude reserv on kajastatud brutosummana 168 eurot, millele on juurde arvestatud sotsiaalmaks 55 eurot ja töötuskindlustusmaks 2 eurot. Sotsiaalmaks ja töötuskindlustusmaks kantakse maksukohustuste kirjele puhkusetasu väljamaksmise kuul.

Lisa 10 Liikmetelt saadud tasud (eurodes)

	2013	2012
Mittesihtotstarbelised tasud		
Haldustasud	1 163	1 118
Sihtotstarbelised tasud		
Remonditasud (fassaad)	5 655	4 018
Remonditasud (kelder)	1 997	1 531
Heakord	2 703	2 703
Tehnohooldus	280	280
Kindlustus	466	466
Täiendav remonditasu	2 485	2 485
Kokku liikmetelt saadud tasud	14 749	12 601

Lisa 11 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud (eurodes)

	2013	2012
Fassaadi remont	-4 261	-2 275
Keldri remont	-1 322	-742
Heakord	-39	-267
Tehnohooldus	-372	-398
Kindlustus	-483	-483
Vundamendi tööd, pesukuivatusresti ja aia ehitus	0	-379
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-6 477	-4 544

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2013	2012
Raamatupidamisteenus	-924	-924
Majandusaasta aruande koostamine	-80	-80
Pangateenuste tasud	-12	-12
Muud haldamisega seotud kulud	0	-2
Riigilõivud, notaritasud	0	-45
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-1 016	-1 063

Lisa 13 Tööjõukulud (eurodes)

	2013	2012
Palgakulu	1 802	2 181
Sotsiaalmaksud	604	749
Kokku tööjõukulud	2 406	2 930
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	1	1

Majandusaastal on töölepinguga tööle vormistatud ainult majahoidja.

Lisa 14 Muud finantstulud ja -kulud (eurodes)

	2013	2012
Intressitulu hoiustelt	2	3
Intressikulu laenudelt	-923	-1 381
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-921	-1 378

Lisa 15 Seotud osapooled (eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2013	31.12.2012
Füüsilisest isikust liikmete arv	14	14
Juriidilisest isikust liikmete arv	1	1
Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2013	2012
Juhatuse liikme preemia	0	0

Korteriühistus on kokku 17 korterimandit, millest 16 kuulub füüsilistele isikutele ning 1 juriidilisele isikule. Korteriühistus on kokku 15 liiget (14 füüsilist isikut ning 1 juriidiline isik. Kahele füüsilisest isikust ühistu liikmele kuulub kaks korterimandit).

Seotud osapoolteks loetakse juhatuse liikme(te)ga seotud teised ettevõtted, milles isik on samuti juhatuse liige ning omab kas kontrolli teise osapoolle üle või olulist mõju teise osapoolle ärilistele otsustele.

Salme 15 korteriühistu juhatuse liikmetega on seotud 2 ettevõtet (OÜ Rottfilm ja OÜ Dalarius). Seotud osapoolte vahel majandusaastal tehinguid pole tehtud.

Juhatuse liikmetele 2013. aastal tasusid ei ole arvestatud.

Lisa 16 Sündmused pärast bilansipäeva

Raamatupidamise aastaaruande koostamine nõuab hinnangute andmist. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil osaühingu seisundist, kavatsustest ja riskidest.

Raamatupidamise aruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesisid bilansi kuupäeva 31.12.2013 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid olid seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Aruandeaastal kajastatud majandustehingute lõplik tulemus võib uute asjaolude selgumisel erineda käesoleval perioodil antud hinnangutest.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 19.05.2014

Korteriühistu SALME 15 (registrikood: 80277460) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MERLE SALMISTU	Juhatuse liige	19.05.2014
MIHKEL SOE	Juhatuse liige	23.05.2014

Tegevusalad

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

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	merle@dalarius.ee