

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

nimi: Korterühistu Unitas

registrikood: 80018735

tänava/talu nimi, Kreutzwaldi 11/Tina 23

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10126

e-posti aadress: sigrit@arkaadia.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	7
Bilanss	7
Tulemiaruanne	8
Rahavoogude aruanne	9
Netovara muutuste aruanne	10
Raamatupidamise aastaaruande lisad	11
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	11
Lisa 2 Raha	12
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13
Lisa 5 Laenukohustused	13
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	14
Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud	15
Lisa 9 Tulu ettevõtlusest	15
Lisa 10 Muud tulud	15
Lisa 11 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	15
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	16
Lisa 13 Tööjõukulud	16
Lisa 14 Muud kulud	16
Lisa 15 Muud finantstulud ja -kulud	16
Lisa 16 Seotud osapooled	16
Lisa 17 Kommunaalteenuste vahendamine	17
Aruande allkirjad	18

Tegevusaruanne

Korteriühistu Unitas alustas oma tegevust 24.11.1997.a. Korteriühistu tegevusalaks on elamu ühine majandamine ja Ühistu liikmete ühiste huvide esindamine.

Korteriühistu Unitas hoone majandamiseks on sõlmitud alljärgnevad lepingud:

Nr.	Lepingu pool	Lepingu objekt	Sõlmimise kuupäev	Kehtivus
1	OÜ Sergerex	Haldusteenus	01.05.2006.a.	Pikeneb automaatselt üheks aastaks
2	AS Telia Eesti	Sisevõrk	15.05.2007.a.	tähtajatu
3	PZU Kindlustus	Hoone karbi ja tegevuse kindlustus	14.06.2015.a.	13.06.2016.a.
4	AS Tallinna Küte	Soojusenergia ost	06.05.1999.a.	tähtajatu
5	AS Eesti Energia	Elektrienergia ost	03.05.2013	tähtajatu
6	Tallinna Jäätmekeskus	Jäätmekäitlus	01.11.2015.a.	tähtajatu
7	AS Eesti Gaas	Gaasiga varustamine	25.05.2008.a.	tähtajatu
8	AS Tallinna Vesi	Veevarustus	31.05.1999.a.	tähtajatu
9	Galina Pikulik	Koristusteenus	01.09.2009.a.	01.07.2016.
10	Jaak Kaarma	Keldriruumi rent	13.03.2014.a.	Tähtajatu
11	AS Swedbank + Laenuleping 1 + Laenuleping 2	Teleteenused 07-011026-JI 05-122576-JM	01.05.2006.a.	Tähtajatu 30.05.2020 30.05.2020
12	AS Arkaadia Halduse	Raamatupidamine	28.11.2008.a.	Uus lep lisa 01.09.2013.a.

KÜ Juhatus.

KÜ tegevust koordineeris 3 liikmeline juhatus:

1. Mats Estonius
2. Eero Raun
3. Tarmo Kase

Juhatusel koosolekud toimusid reeglina kord kvartalis, vajadusel jooksvate küsimuste lahendamisel nende tekkimisel.

Personal.

Töölepinguga vormistatud tööle koristaja Pikulik Galina. 2014 aasta palgakulu oli 7851.43 eur millest Tina 21 palgakulu moodustas 4154,39 euri. KÜ juhatus töötab ühiskondlikel alustel ja tasu ei saanud.

2015.a.Teostati alljärgnevad hooldus ja remonditööd:

Lisatööd ja materjal 01/15
Lisatööd ja materjal 02/15
Lisatööd ja materjal 03/15
KN Ehitaja OÜ - Uksesulguri paigaldus
Lisatööd ja materjal 04/15
KN Ehitaja OÜ - pisitööd
KN Ehitaja OÜ - kanali pesu ja sulguri paigaldus
Arton Builder OÜ - Keldrilukkude ja aasade paigaldus.
Lisatöö ja materjal 06/15
KN Ehitaja : Katuse remonditööd / renniküttega seotud.
KN Ehitaja : Pisitööd
Lisatöö ja materjal 07/15
Lisatöö ja materjal 08/15
KN Ehitaja : - rennikütte kontrollitööd
KV Partnerid : korter 13 kanali püstiku vahetus
PLM Hooldus OÜ : soojavee süsteemi õhutus Kr - pool
Lisatöö ja materjal 09/15
Arton Builder OÜ : Vent lõõri tööd. (õhutus)
PLM Hooldus OÜ : soojavee süsteemi õhutus Tina pool
PLM Hooldus OÜ: Küttesüsteemi õhutus ja häälestus.
Sergerex OÜ : Soojavee tsirk pump.
Lisatöö ja materjal 10/15
Militec OÜ- Kaitsme vahetus kontrollieris
Lisatöö ja materjal 11/15
Lisatöö ja materjal 12/15
Lisatöö ja materjal 08/15
KN Ehitaja : - rennikütte kontrollitööd
KV Partnerid : korter 13 kanali püstiku vahetus
PLM Hooldus OÜ : soojavee süsteemi õhutus Kr - pool
Lisatöö ja materjal 09/15
Arton Builder OÜ : Vent lõõri tööd. (õhutus)
PLM Hooldus OÜ : soojavee süsteemi õhutus Tina pool
PLM Hooldus OÜ: Küttesüsteemi õhutus ja häälestus.
Sergerex OÜ : Soojavee tsirk pump.

Lisatöö ja materjal 10/15
Militec OÜ- Kaitsme vahetus kontrollerris
Lisatöö ja materjal 11/15
Lisatöö ja materjal 12/15

2015 aasta plaanitud remondifondi ja avariifondi kogumine summas 9 625€.

2015 aasta plaanitud ja avarii- ning ettenägematute tööde kulu oli 6 707€.

Plaanimata töödest suure osa võttis soojavee tsirkulatsiooni pumba vahetus (639€); soojavee mootorajami vahetus (988,45€) ning trepikoja värvimine 0 - 1 korrus + värviparandused mujal trepikojas (725€).

KÜ maksedistsipliin oli üldiselt hea. Krooniline maksevõlglane on korter 2 kellele on korduvalt saadetud meeldetuletusi maksetähtajast ületamise kohta. Samuti on võlglasteks korter 4. Kohtu poolt välja mõistetud tasumata summad on antud kohtutäiturile.

Korter 11võlasumma lahenes poolte kokkuleppel maksegraafikuga.

Reserv- ja remondifondi kasutus 2016.a.

(summade täpne suurus selgub hinnapakkumistes)

1. Keldri osas(Tina pool) kütte ja veetorude vahetus. (rem-fond)	1000eur
2. Vee ja kanalisatsiooni remonditööd (korter 12) (rem-fond)	500eur
3. Rattahoiu ruumi "laiendus" – olemasoleva katla lammutus. (rem-fond)	1100eur
4. Kütte tsirkulatsiooni pumba vahetus (rem-fond)	1100eur
5. Hooviseinte osaline remont (rem-fond)	1000€
6. Pisitööd (reservfond)	1000eur
7. Küttesüsteemi tasakaalustuse projekti tellimine (reservfond)	500eur
8. Katuse ja karniisi kontroll (reservfond)	200eur

Kokku : 6400€

Eelnevatel aastatel kogutud remondifondi kasutus 2016.a.

1. Keldriboksi lammutus ja uute ehitus. (rem-fond)	7000 – 9000€
--	--------------

Kokkuvõte :

Remondifondi kasutus 2016 summas : 4700€

Reserv-fondi kasutus 2016 summas : 1700€

Plaanitud tulu 2016. – 9650€ (hetkel kogutud remondifondi jääk ca 17000€)

Plaanitud kulu 2016. – 6400€ +(7000 - 9000€ keldroboksi renoveerimine)

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	17 761	11 686	2
Nõuded ja ettemaksed	23 006	25 345	3
Kokku käibevara	40 767	37 031	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	33 147	46 802	3
Kokku põhivara	33 147	46 802	
Kokku varad	73 914	83 833	
Kohustused ja netovara			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	11 735	11 234	5
Võlad ja ettemaksed	4 531	7 513	6
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	4 139	842	7
Kokku lühiajalised kohustused	20 405	19 589	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	41 736	55 513	5
Kokku pikaajalised kohustused	41 736	55 513	
Kokku kohustused	62 141	75 102	
Netovara			
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	1 917	1 917	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	6 813	2 730	
Aruandeaasta tulem	3 043	4 084	
Kokku netovara	11 773	8 731	
Kokku kohustused ja netovara	73 914	83 833	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	21 781	29 071	8
Tulu ettevõtlusest	480	680	9
Muud tulud	1 707	671	10
Kokku tulud	23 968	30 422	
Kulud			
Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-6 707	-13 624	11
Mitmesugused tegevuskulud	-6 590	-4 760	12
Tööjõukulud	-7 599	-7 851	13
Muud kulud	-29	-103	14
Kokku kulud	-20 925	-26 338	
Põhitegevuse tulem	3 043	4 084	
Aruandeaasta tulem	3 043	4 084	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	3 043	4 084
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	17 180	6 364
Põhitegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	315	-5
Kokku rahavood põhitegevusest	20 538	10 443
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-13 276	-10 780
Makstud intressid	-1 187	-1 582
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-14 463	-12 362
Kokku rahavood	6 075	-1 919
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	11 686	13 605
Raha ja raha ekvivalentide muutus	6 075	-1 919
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	17 761	11 686

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	Akumuleeritud tulem	
31.12.2013	1 917	2 730	4 647
Aruandeaasta tulem		4 084	4 084
31.12.2014	1 917	6 814	8 731
Aruandeaasta tulem		3 043	3 043
Muud muutused netovaras		-1	-1
31.12.2015	1 917	9 856	11 773

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Unitas KÜ 2015. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamise tavaga. Hea raamatupidamise tava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

A. Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskonto jääki.

B. Nõuded liikmete vastu

Nõudeid liikmete vastu kajastatakse bilansis lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seisuga 31.12.2015.a. Unitas KÜ-l ebatõenäoliselt laekuvaid nõudeid ei ole.

C. Tasud ühistu liikmetelt

Ühistu liikmetelt saadud mittesihotstarbelised tasud (hooldustasud, tasud üldkulude katteks) kajastatakse tuluna perioodis, mille eest need tasutakse.

Sihotstarbelisi tasusid ühistu liikmetelt (näiteks korteriühistu liikmete poolt makstavad tasud remontideks) kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks liikmetasud on mõeldud).

D. Teenuste ja maksete vahendamine

Teenuste ja maksete vahendamisel ei kajasta ühistu kommunaalteenuste tarnijatele makstavaid summasid ühistu kuluna ega liikmetelt saadavaid kommunaalteenuste eest tasumiseks mõeldud summasid ühistu tuluna, vaid neid kajastatakse vastavalt nõude ja kohustusena. Tulude ja kulude aruandes kajastatakse vajadusel ainult vahendamisest teenitud netotulu või tekkinud netokulu.

E. Laenude kajastamine

Saadud laenusumma kajastatakse bilansis vastavalt tagasimaksmise tähtajale lühi- ja pikaajalise kohustusena. Laenusummat, mille tagasimaksmise tähtaeg on 12 kuu jooksul alates bilansipäevast, kajastatakse lühiajalise kohustusena. Saadud laenusumma suurendab ka remondifondi jääki, samuti võetakse see summa bilansis üles nõudena liikmete vastu laenu osas. Laenu intress võetakse nõudena liikmete vastu üles intresside tasumise hetkel.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Arvelduskonto	17 761	11 686
Kokku raha	17 761	11 686

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	6 681	6 681	
Ostjatelt laekumata arved	6 681	6 681	
Muud nõuded	47 787	14 640	33 147
Laenunõuded	44 882	11 735	33 147
Viitlaekumised	2 905	2 905	
Ettemaksed	196	196	
Tulevaste perioodide kulud	196	196	
Nõuded võlglastele menetlustasude osas	1 489	1 489	
Kokku nõuded ja ettemaksed	56 153	23 006	33 147
	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	7 259	7 259	
Ostjatelt laekumata arved	7 259	7 259	
Muud nõuded	63 338	16 536	46 802
Laenunõuded	58 886	12 084	46 802
Viitlaekumised	4 452	4 452	
Ettemaksed	1 397	1 397	
Tulevaste perioodide kulud	1 397	1 397	
Nõuded liikmete vastu küttetasude osas	153	153	
Kokku nõuded ja ettemaksed	72 147	25 345	46 802

Menetluskulusid tehti 2015 aastal summas 4 406 eurot. Võlglastele edastati menetluskulude arveid summas 2 916 eurot. 31.12.2015 seisuga jääb menetluskulusid edastada 1 490 eurot.

01.02.2016 tehtud kohtuotsusega edastatakse võlglastele 1 150 eurot perioodil 2016-2018.a. 339 eurot jääb KÜ kuluks millest 150 eurot tagastab Rahandusministeerium KÜ-le.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	96	139
Sotsiaalmaks	277	339
Kohustuslik kogumispension	25	31
Töötuskindlustusmaksed	20	28
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	418	537

Lisa 5 Laenukohustused (eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen Swedbankist 07-011026-JI-1	10 695	2 344	8 351		1,85%	EUR	30.05.2020
Laen Swedbankist 05-122576-JM-1	42 776	9 391	33 385		1,76%	EUR	30.05.2020
Pikaajalised laenud kokku	53 471	11 735	41 736				
Laenukohustused kokku	53 471	11 735	41 736				

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen Swedbankist 07-011026-JI-1	12 991	2 287	10 704		2,11%	EUR	30.05.2020
Laen Swedbankist 05-122576-JM-1	53 756	8 947	44 809		1,97%	EUR	30.05.2020
Pikaajalised laenud kokku	66 747	11 234	55 513				
Laenukohustused kokku	66 747	11 234	55 513				

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	3 234	3 234	
Võlad töövõtjatele	879	879	
Maksuvõlad	418	418	4
Kokku võlad ja ettemaksed	4 531	4 531	
	31.12.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	5 812	5 812	
Võlad töövõtjatele	1 001	1 001	
Maksuvõlad	537	537	4
Liikmete ettemaksed vee- ja kanalisatsioonitasude osas	163	163	
Kokku võlad ja ettemaksed	7 513	7 513	

Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

Varad bruto soetusmaksumuses

	31.12.2013	Saadud	Tulu	31.12.2014
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondifond	465	7 874	-8 335	4
Avariifond	2 510	3 617	-5 289	838
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	2 975	11 491	-13 624	842
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	2 975	11 491	-13 624	842
	31.12.2014	Saadud	Tulu	31.12.2015
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondifond	4	6 029	-2 565	3 468
Avariifond	838	3 975	-4 142	671
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	842	10 004	-6 707	4 139
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	842	10 004	-6 707	4 139

Seisuga 31.12.2014 oli remondifondi jääk 4 eurot. Aruandeperioodil väljastati ühiku liikmetele remonditasude arveid kokku summas 6 029 eurot. Remonditöödeks tehti 2015 aastal kulutusi summas 2 565 eurot, vastavalt sihtfinantseerimise arvestuse põhimõtetele on vastav summa kajastatud ka aruandeperioodi tuluna. Seisuga 31.12.15 on remondifondi jääk 3 468 eurot.

Seisuga 31.12.2014 oli avariifondi jääk 838 eurot. Aruandeperioodil väljastati ühistu liikmetele avariitasude arveid kokku summas 3 596 eurot. Avariifondi kanti ka kindlustuse kahjuhüvitis summas 379 eurot. Avariitöödeks tehti 2015 aastal kulutusi summas 4 142 eurot. Seisuga 31.12.15 on avariifondi jääk 671 eurot.

Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2015	2014
Mittesihotstarbelised tasud		
Haldustasu	5 299	5 182
Heakord ja hooldus	8 603	9 115
Kindlustus	514	507
Tehnohooldus	658	643
Sihotstarbelised tasud		
Remonditasud	2 565	8 335
Avariitööd	4 142	5 289
Kokku liikmetelt saadud tasud	21 781	29 071

Lisa 9 Tulu ettevõtlusest

(eurodes)

	2015	2014
Renditulu	480	680
Kokku tulu ettevõtlusest	480	680

Lisa 10 Muud tulud

(eurodes)

	2015	2014
Arvestatud viivised	1 707	671
Kokku muud tulud	1 707	671

Lisa 11 Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2015	2014
Remonditööd	2 565	8 335
Avariitööd	4 142	5 289
Kokku sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	6 707	13 624

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2015	2014
Haldustasu	5 413	4 273
Kindlustus	485	455
Panga teenustasud	34	32
Tehnohoodus	658	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	6 590	4 760

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2015	2014
Palgakulu	5 679	5 860
Sotsiaalmaksud	1 920	1 991
Kokku tööjõukulud	7 599	7 851
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 14 Muud kulud

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Kommunaalteenuste vahendamisest tekkinud netokulu	29	103	17
Kokku muud kulud	29	103	

Lisa 15 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2015	2014
Laenu intressid	-1 187	-1 582
Intressitulu(tasud laenu intressideks)	1 187	1 582
Kokku muud finantstulud ja -kulud	0	0

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2015	31.12.2014
Füüsilisest isikust liikmete arv	18	18
Juriidilisest isikust liikmete arv	2	2

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2015		31.12.2014	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Asutajad ja liikmed	55 957	5 018	70 750	2 006

2015	Müügid
Asutajad ja liikmed	23 488
2014	Müügid
Asutajad ja liikmed	29 742

Lisa 17 Kommunaalteenuste vahendamine

Kommunaalteenuste vahendamisest tekkinud netotulu(-kulu)

2015 aasta	määratud	kulutatud	Netotulu(kulu)
Elekter	849	849	0
Küte	23525	23525	0
Vesi ja kanalisatsioon	3404	3353	51
Gaas	86	166	-80
Prügivedu	1240	1240	0
E-arved	11	11	0
Kokku	29115	29144	-29

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.04.2016

Korteriühistu Unitas (registrikood: 80018735) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TARMO KASE	Juhatuse liige	10.05.2016
EERO RAUN	Juhatuse liige	10.05.2016
MATS HENRIK ESTONIUS	Juhatuse liige	13.05.2016

Tegevusalad

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

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	rait@romanov.ee
E-posti aadress	sigrit@arkaadia.ee