

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

nimi: Korterühistu ÕUNA 4

registrikood: 80360770

tänava/talu nimi, Õuna tn 4

maja ja korteri number:

linn: Elva linn

maakond: Tartu maakond

postisihthnumber: 61503

telefon: +372 58140180

e-posti aadress: merike.harm@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	10
Lisa 4 Muud nõuded	10
Lisa 5 Laenukohustused	11
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud	12
Lisa 8 Annetused ja toetused	12
Lisa 9 Muud tulud	12
Lisa 10 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	12
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 12 Tööjõukulud	13
Lisa 13 Intressikulud	13
Lisa 14 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

Korteriühistu Õuna 4 moodustati 09.09.2013 (Äriregistri kandeotsus). Ühistul on 18 liiget.

Korteriühistu eesmärgiks on kortriomandite eseme osaks olevate Õuna 4 asuva elamu ja maatüki ühine majandamine ning seoses sellega ühistu liikmete huvide esindamine, samuti ühistu liikmetele teenuste osutamine seoses eluuumi kasutamisega. Nimetatud teenuste osutamiseks on kommunaalteenuste vahendamine.

Korteriühistu tööd korraldab KÜ juhatus. Juhatus koosneb 4. liikmest.

2015. aastal teostati maja täielik renoveerimine summas 329 157,72 eurot. Ehitustöid teostas Balti Vara Fassaadid OÜ ja ehitusjärelvalvet ProBuild Invest OÜ.

KredEx AS-ist saadi toetust ehitusmaksumusest 40%, summas 134 689 eurot.

Swedbank AS võeti laenu summas 175 000.- eurot . Laenuperiood 15 aastat.

KÜ Õuna 4 on kindlustatud ERGO Insurance SE poolt.

Korteriühistul ei olnud aruandeperioodil palgalisi töökohti. Juhatus aruandeperioodi eest raha ei saanud.

Korteriühistule osutab raamatupidamisteenust I.S.E.Grupp OÜ.

2016.aastal on plaanis korrastada maja ümbrus ja ehitada uued parklad.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	2 189	15 271	2
Nõuded ja ettemaksed	66 692	2 828	3
Kokku käibevara	68 881	18 099	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	163 181	0	3
Kokku põhivara	163 181	0	
Kokku varad	232 062	18 099	
Kohustused ja netovara			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	9 470	0	5
Võlad ja ettemaksed	58 023	16 711	6
Kokku lühiajalised kohustused	67 493	16 711	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	163 181	0	5
Kokku pikaajalised kohustused	163 181	0	
Kokku kohustused	230 674	16 711	
Netovara			
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	1 388	1 388	
Kokku netovara	1 388	1 388	
Kokku kohustused ja netovara	232 062	18 099	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	22 767	6 146	7
Annetused ja toetused	134 689	0	8
Muud tulud	205	201	9
Kokku tulud	157 661	6 347	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-154 452	-5 009	10
Mitmesugused tegevuskulud	-1 896	-1 338	11
Kokku kulud	-156 348	-6 347	
Põhitegevuse tulem	1 313	0	
Intressikulud	-1 313	0	13
Aruandeaasta tulem	0	0	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	1 313	0	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-227 045	-2 828	
Põhitegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-93 377	16 711	
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	134 689	0	
Kokku rahavood põhitegevusest	-184 420	13 883	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	175 000	0	
Saadud laenude tagasimaksed	-2 349	0	
Makstud intressid	-1 313	0	13
Laekunud osakapital	0	1 388	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	171 338	1 388	
Kokku rahavood	-13 082	15 271	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	15 271	0	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-13 082	15 271	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 189	15 271	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

		Kokku netovara
	Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	
31.12.2013	1 388	1 388
31.12.2014	1 388	1 388
Korrigeeritud saldo 31.12.2014	1 388	1 388
31.12.2015	1 388	1 388

KÜ Õuna 4 asutamiskoosolekul 30.07.2013.a. on määratud osamaksu suuruseks 1,33 eurot korteri ruutmeetri eest. Osakapital (netovara) on vastavuses põhikirjaga ja kinnisturegistri andmetega.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu Õuna 4 aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamise tavaga. Hea raamatupidamise põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist.

Tulude ja kulude aruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr.1 alusel, kohandades seda vastavalt korteriühistu spetsiifikale.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Rahana kajastatakse raha kassas ja pangas.

Rahakäibe aruandes kajastatakse korteriühistu aruandeperioodi laekumisi ja väljamakseid, rühmitatuna vastavalt nende eesmärgile põhitegevuse, investeerimistegevuse ja finantseerimistegevuse rahakäibeks. Korteriühistu põhitegevuse rahakäibeks loetakse tema põhikirjaliste eesmärkide teostamise käigus tekkinud rahakäivet ning seda kajastatakse kaudsel meetodil. Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevat rahakäivet kajastatakse otsemeetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse põhitegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid.

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil ehk lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime ja valitseva olukorra kohta.

Ebatõenäoliseks arvatud nõuded kantakse tegevuskuludesse. Varem ebatõenäoliseks hinnatud ning kuludesse kantud nõuete laekumised kajastatakse tegevuskulu vähendamisenä.

Lootusetud nõuded kantakse bilansist välja.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (mitmesugused nõuded, viitlaekumised, ettemaksed) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on võrdne nende nominaalväärtusega.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ühistu enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasutuseaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 1 000 (üks tuhat) eurot. Olulisuse printsiibist lähtudes need varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta ja maksumus alla 1 000 euro, kantakse soetamisel kuludesse ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt. Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, ehituskuludest ja otseselt soetamisega seotud kuludest.

Bilansis kajastatakse materiaalsel põhivara korrigeeritud soetusmaksumuses, st. bilansilisest maksumusest on maha arvatud akumulieeritud kulum. Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui see toob endaga kaasa majanduslikku kasu. Muud hooldus- ja remondikulud kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Kulumi normid: ehitised ja rajatised 20% aastas.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 1000

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Laenukohustusi, mille tagasimakse periood on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kajastatakse lühiajalise- ja üle 12 kuu pikaajalise kohustusena.

Tulud

Kui korteriühistu tegeleb ettevõtlusega, siis kajastatakse tulusid nagu äriühingutes ehk

- Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud hüved on ja riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.
- Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuste osutamise järel. Teenuste osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

- Finantstulud kajastatakse tekkepõhiselt.

Põhikirjalise tegevuse tulusid arvestatakse järgmiselt:

- Liikmetelt saadavad mitte-sihtotstarbelised tulud (liikme- ja sisseastumismaksud; korteriühistu majandamis- jm. tasud; viivised-nende kasutamine ei ole seotud ühegi kindla projektiga) kajastatakse tekkepõhiselt.
- Mitte-sihtotstarbelised annetused ja toetused (nii era- kui juriidilistelt isikutelt saadavad vahendid-nende kasutamine ei ole seotud ühegi kindla projektiga) kajastatakse kassapõhiselt ehk siis, kui need on laekunud.
- Sihtotstarbelised tulud (nii era- kui juriidilistelt isikutelt kindla vara soetamiseks või projekti finantseerimiseks saadavad vahendid) kajastatakse lähtudes sihtfinantseerimise põhimõtetest ehk tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulutused (sihtotstarbelised otsekulud), mille kompenseerimiseks sihtotstarbelised tulud on mõeldud. Tulud sihtfinantseerimisest kajastatakse proportsionaalselt sellega seonduvate kuludega.

Kulud

Ettevõtlusega seotud kulud -kajastatakse tekkepõhiselt analoogiliselt äriühingutes kulude kajastamisega.

Sihtotstarbelised otsekulud – konkreetse projekti (remont, vara ost vm.) tarbeks tehtavad kulutused kajastatakse tekkepõhiselt.

Mitte-sihtotstarbelised otsekulud – ei ole seotud ühegi konkreetse projektiga, kuid on otseselt seotud elamu ja ümbritseva territooriumi (Pagusoo 9) hooldamise, korrashoiu ja jooksva remondiga, kajastatakse tekkepõhiselt.

Mitmesugused tegevuskulud – kulud, mis on seotud ühistu töö korraldamisega üldisemalt, kajastatakse tekkepõhiselt.

Muud kulud – muud ebaregulaarselt tekkivad kulud, kajastatakse tekkepõhiselt. Siin kajastatakse ka tegevuskulude sihtfinantseerimise kaudu kompenseeritavad kulud.

Teenuste ja maksete vahendamine

Korteriühistu vahendab kommunaalmakseid teenuse osutaja ja korteriomanike vahel. Nimetatud tegevuse osas ei kajastata makstud summasid oma kuluna ega saadud summasid oma tuluna, vaid neid kajastatakse bilansis vastavalt nõude ja kohustusena. Tulude ja kulude aruandes kajastatakse vajadusel ainult vahendamisest teenitud netotulu.

Lisa 2 Raha (eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
SEB pank	950	6 896
Swedbank	1 239	8 375
Kokku raha	2 189	15 271

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	2 993	2 993	0	0
Ostjatelt laekumata arved	2 993	2 993	0	0
Nõuded seotud osapoolte vastu	156	156	0	0
Muud nõuded	172 651	9 470	52 010	111 171
Laenunõuded	172 651	9 470	52 010	111 171
Kredexi toetus	54 073	54 073	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	229 873	66 692	52 010	111 171

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	2 672	2 672	0	0
Ostjatelt laekumata arved	2 672	2 672	0	0
Nõuded seotud osapoolte vastu	156	156	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 828	2 828	0	0

Nõuded seotud osapoolte vastu on arvestatud detsembri kuu kommunaaltasud, milletähtaeg on peale bilansipäeva, osakapitali nõuded ja tulevased laenunõuded. Nõuded liikmete vastu on hinnatud individuaalselt, lähtudes laekuvatest summadest.

Lisa 4 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laenunõuded	172 651	9 470	52 010	111 171	3%	EURO	30.08.20130
Intressinõuded						EURO	30.08.2030
Kokku muud nõuded	172 651	9 470	52 010	111 171			

Lisa 5 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Renoveerimislaen	9 470	9 470			3%	EURO	30.08.2030
Lühiajalised laenud kokku	9 470	9 470					
Pikaajalised laenud							
Renoveerimislaen	163 181		52 010	111 171	3%	EURO	30.08.2030
Pikaajalised laenud kokku	163 181		52 010	111 171			
Laenukohustused kokku	172 651	9 470	52 010	111 171			

Laenuleping sõlmitud Swedbank AS 16.09.2015.a.

Laenusumma 175 000.- EUR.

Periood 16.09.2015- 30.08.2030a.

Otstarve: Õuna 4 renoveerimis- ja remonditööde eest tasumine.

Pant: nõuded KÜ liikmetele- maksed remondifondi.

tagasimakse: konstantne summa 1 217.44 EUR kuus.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	51 485	51 485	0	0
Saadud ettemaksed	6 538	6 538	0	0
Tulevaste perioodide tulud	6 538	6 538	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	58 023	58 023	0	0

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	2 168	2 168	0	0
Saadud ettemaksed	14 543	14 543	0	0
Tulevaste perioodide tulud	14 543	14 543	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	16 711	16 711	0	0

Võlad tarnijatele: jaanuari kuus saabunud detsembri kuu kommunaalkulude ja remondiarved.

Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2015	2014
Mittesihotstarbelised tasud		
Liikmemaksud	20 871	4 808
Hooldustasud	1 896	1 338
Kokku liikmetelt saadud tasud	22 767	6 146

Lisa 8 Annetused ja toetused

(eurodes)

	2015	2014
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	134 689	0
Kokku annetused ja toetused	134 689	0

Rahalised ja mitterahalised annetused		
	2015	2014
Kokku annetused ja toetused	134 689	0

KredEx- ist saadud toetus elamu renoveerimiseks, 40% lepingu maksumusest.

Lisa 9 Muud tulud

(eurodes)

	2015	2014
Traavid, viivised ja hüvitised	25	21
Rendi- ja üüritud	180	180
Kokku muud tulud	205	201

Lisa 10 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2015	2014
Remonditööd	152 103	5 009
Renoveerimislaenu maksed	2 349	0
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	154 452	5 009

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2015	2014
Mitmesugused bürookulud	-6	-7
Riiklikud ja kohalikud maksud	-7	-19
Raamatupidamisteenus	-864	-720
Pangateenused	-731	-592
Kindlustus	-92	0
Korrashoiukulud	-196	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-1 896	-1 338

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

KÜ Õuna 4 ei ole töötajaid.

Lisa 13 Intressikulud

(eurodes)

	2015	2014
Intressikulu laenudelt	-1 313	0
Kokku intressikulud	-1 313	0

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

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

KÜ Õuna 4 ei ole juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Tavapäraseid üüriarveid korteriomanikele ehk nõudeid ei ole käsitletud nõuetena seotud osapooltele, sest seadusest tulenevalt liikmeid ehk korteriomanike ei käsitleta osapooltena.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 10.04.2016

Korteriühistu ÕUNA 4 (registrikood: 80360770) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MERIKE HÄRM	Juhatuse liige	22.04.2016
MARGUS UIN	Juhatuse liige	04.05.2016
MARITA TANI	Juhatuse liige	11.05.2016
ANNIKA HÕLPUS	Juhatuse liige	16.05.2016

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 58140180
E-posti aadress	merike.harm@gmail.com