

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

nimi: Kalmistu tee 4 Korterühistu

registrikood: 80171655

tänavatalu nimi, Kalmistu tee 4
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 11214

telefon: +372 5122717, +372 55678435

e-posti aadress: eurok10@hotmail.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 ja ettemaksed	10
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	10
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 6 Laenukohustised	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Võlad tarnijatele	12
Lisa 9 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	12
Lisa 10 Liikmetelt saadud tasud	13
Lisa 11 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	13
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 13 Tööjõukulud	14
Lisa 14 Intressikulud	14
Lisa 15 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	15

Tegevusaruanne

Kalmistu tee 4 korteriühistu eesmärgiks on korteriomandite eseme osaks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine.

Korteriühistu tööd juhib nelja liikmeline juhatus. Juhatuse liikmete ülesanneteks on üldkoosoleku otsuste täitmine ja ühistu majandustegevuse korraldamine lähtuvalt KÜ põhikirjast ja EV seadusandlusest. Käesolev majandusaasta aruanne on koostatud 12 kuu kohta- 01.01.2016-31.12.2016.

Töölepinguga töötavaid isikuid ei ole. Juhatuse liikmetele 2016.aastal hüvitusi ei makstud ega erisoodustusi ei arvestatud. Raamatupidamiseks on sõlmitud leping firmaga "Eurokodu OÜ"; majahoidjateenust osutab alates 15.01.2016 firma "HKP OÜ".

Korteriomanike võlgnevus seisuga 31.12.2016 moodustab 4 538 eurot, millest tähtaeg saabumata on 3 581 eurot ja tähtaja ületanud 957 eurot, sealhulgas võlgnevus viis kuud on korteril (2) ja korteril (3). Lisa 4 kirjel "Nõuded ostjate vastu".

2016.a on tehtud järgmised tööd ja kulutused:

Remondifondi jääk seisuga 31.12.2015 on 17 434 eurot.

Elanikelt kogutud 2016.a remondifondi summa on 13 926 eurot.

2016.a on kaetud remondifondi arvelt:

- tagastatud põhilaenu Swedbank-ile -9 796 eurot;
- tasutud pangalaenu intresse -2 604 eurot;
- välisvalgustuse remont-hämarlüüti vahetus -193 eurot;
- lukutööd-lukuraamid ja süsteemide südamikud -461 eurot.

Kokku kulutatud: -13 054 eurot.

Remondifondi jääk seisuga 31.12.2016 on 18 306 eurot.

Kommunaalteenuste vahenduse osas vahendustasu ei võetud.

Pangalaenu saldo seisuga 31.12.2016 on 47 300 eurot. Laenuleping lõpeb 30.03.2021.a.

Hooldus-, haldustasusid on kogutud aastas kokku 2 985 eurot. Kaetud on raamatupidamisteenused, maja kindlustus, kanalisatsiooni ummistused, okste vedu, e-arvete edastamise leping ja muud jooksvad kuludused. Maja koristamisteenuse eest on tasutud 15 jaanuarist kuni detsembrini 2016.a 4 761 eurot.

2016.aasta tulem on 762 eurot. Majandusaasta lõpeb bilansimahuga 78 089 eurot.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	26 194	25 151	2
Nõuded ja ettemaksed	15 499	13 034	3,4
Kokku käibevarad	41 693	38 185	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	36 396	47 460	3
Kokku põhivarad	36 396	47 460	
Kokku varad	78 089	85 645	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	10 904	9 636	6
Võlad ja ettemaksed	1 059	453	5,7,8
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	18 306	17 434	9
Kokku lühiajalised kohustised	30 269	27 523	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	36 396	47 460	6
Kokku pikaajalised kohustised	36 396	47 460	
Kokku kohustised	66 665	74 983	
Netovara			
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	959	959	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	9 703	9 296	
Aruandeaasta tulem	762	407	
Kokku netovara	11 424	10 662	
Kokku kohustised ja netovara	78 089	85 645	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	11 008	9 337	10
Kokku tulud	11 008	9 337	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-5 419	-2 880	11
Mitmesugused tegevuskulud	-2 223	-2 578	12
Kokku kulud	-7 642	-5 458	
Põhitegevuse tulem	3 366	3 879	
Intressikulud	-2 604	-3 472	14
Aruandeaasta tulem	762	407	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Liikmetelt laekunud tasud	25 489	25 397	
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-12 046	-10 045	
Kokku rahavood põhitegevusest	13 443	15 352	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-9 796	-9 121	6
Makstud intressid	-2 604	-3 472	14
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-12 400	-12 593	
Kokku rahavood	1 043	2 759	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	25 151	22 392	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 043	2 759	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	26 194	25 151	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	Akumuleeritud tulem	
31.12.2014	959	9 296	10 255
Aruandeaasta tulem		407	407
31.12.2015	959	9 703	10 662
Aruandeaasta tulem		762	762
31.12.2016	959	10 465	11 424

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korterühistu Kalmistu tee 4 (edaspidi ka Ühistu) raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti heast raamatupidamistavast. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täienavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes, kui ei ole eraldi viidatud mõnele teisele vääringule.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumusest, välja arvatud teatud varade ja finantsinstrumentide ümberhindlused.

Peamised arvestuspõhimõtted, mida kasutati raamatupidamise aastaaruande koostamisel, on toodud allpool.

Finantsvarad

Finantsvaradeks loetakse raha, lepingulist õigust saada teiselt osapoolelt raha või muid finantsvarasid (näiteks nõuded ostjate vastu) ja lepingulisi õigusi vahetada teise osapoollega finantsvarasid potentsiaalselt kasulikel tingimustel.

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstava või saadava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaraga otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui Ettevõtte kaotab õiguse antud finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolle üle antud finantsvarast tulenevad rahavood ja enamiku antud finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Raha

Bilansikirje "Raha" sisaldab pangakonto saldot.

Põhitegevuse rahavood on koostatud kasutades otsest meetodit.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutatehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused ning mitte-monetaarsed varad ja kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, on ümber hinnatud eurodesse bilansipäeval ametlikult kehtinud välisvaluutakursside alusel.

Selliseid mitte-monetaarseid varasid ja kohustusi, mida ei kajastata õiglase väärtuse meetodil (näiteks ettemaksed), bilansipäeval ümber ei hinnata, vaid neid kajastatakse tehingupäeva valuutakursi alusel. Kursimuutustest tekkinud kasumid ja kahjumid on kajastatud kasumiaruandes saldeerituna.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu

Lühi- ja pikaajalisi nõudeid ühistu liikmete ja teiste ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, st. nende nüüdiseväärtuses, millest arvatakse maha ebatõenäoliselt laekuvad summad.

Kui ostjatelt laekumata arvete laekumine loetakse osaliselt või täielikult ebatõenäoliseks, kajastatakse allahindlust kasumiaruande real "Muud ärikulud". Ostjatelt laekumata arved, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, hinnatakse lootusetuks ning kantakse bilansist välja.

Finantskohustised

Finantskohustusteks loetakse lepingulisi kohustusi tasuda osapoolle raha või muid finantsvarasid või vahetada teise osapoollega finantsvarasid potentsiaalselt kahjulikel tingimustel.

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustuse eest makstava tasu õiglane väärtus.

Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustusega otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantskohustused eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Annetused ja toetused

Sihtfinantseerimine on kohalike, riiklike või rahvusvaheliste valitsuse-, valitsusasutuste või muude samaste organisatsioonide poolne abi, mida teostatakse Ühistule teatud ressursside üleandmise kaudu ning mille saamiseks peab Ühistu tegevus vastama teatud kindlaks määratud kriteeriumitele.

Sihtfinantseerimist ei kajastata tuluna enne, kui eksisteerib piisav kindlus, et:

- Ühistu vastab sihtfinantseerimisega seotud tingimustele; ja
- sihtfinantseerimine leiab aset.

Sihtfinantseerimist kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulud, mille kompenseerimiseks sihtfinantseerimine on mõeldud.

Tegevuskulude sihtfinantseerimise kajastamisel rakendab Ettevõtte netomeetodit, mille kohaselt saadud toetust kajastatakse kasumiaruandes vastava kulu vähendusena.

Tulud

Tulusid perioodilistest sihtotstarbelistest maksetest kajastatakse tekkepõhiselt saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtuses.

Teenuse müügitulu kajastatakse teenuse osutamise perioodil, kui teenuse osutamise eest saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja teenuse osutamisega seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Korteriomanike tasutud kommunaalmaksete summasid ei kajastata perioodi tuluna ega makstud summasid kuluna, vaid need on kajastatud bilansis vastavalt nõuete ja kohustustena.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt.

Kulud

Ühistu kulud on kajastatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsiibist lähtuvalt.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole otsustele, sealhulgas juhatuse liikmeid, revisjonikomisjoni liikmeid, nende pereliikmeid ja ettevõtteid, mille üle eelpool loetletud isikud omavad kontrolli või olulist mõju.

Muu informatsioon

Elamu remondiks tehtud kulutused on kajastatud tulemiaruarande kirjel "Sihtotstarbelised finantseeritud projektide otsesed kulud" ja vastavad tulud kirjel "Liikmetelt saadud tasud".

Kasutamata remonditasud on bilansis kajastatud lühiajalise kohustustena

"Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused".

Ühistu liikmetelt kogutud remondifondi maksed sisaldavad summasid ka laenu põhiosa ja intressikulude katteks.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Arvelduskonto Swedbank	26 194	25 151
Kokku raha	26 194	25 151

Pangakonto jääk raamatupidamiskontol võrdub pangaväljavõttel näidatud jäägiga. Sularaha jääk kassas puudub.

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	4 538	4 538		4
Ostjatelt laekumata arved	4 538	4 538		
Muud nõuded	47 300	10 904	36 396	
Laenunõuded	47 300	10 904	36 396	6
Ettemakstud Varakindlustus	57	57		
Kokku nõuded ja ettemaksed	51 895	15 499	36 396	

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	3 337	3 337		4
Ostjatelt laekumata arved	3 337	3 337		
Muud nõuded	57 096	9 636	47 460	
Laenunõuded	57 096	9 636	47 460	6
Ettemakstud Varakindlustus	61	61		
Kokku nõuded ja ettemaksed	60 494	13 034	47 460	

Kirjel "Nõuded ostjate vastu" on kajastatud korteriomanike tasumata hooldustasude, haldustasude, koristamistasude, remonditasude ja kommunaalmaksete summad.

Pika- ja lühiajalise pangalaenu nõue ühistu liikmetelt on kokku 47 300 eurot (2015:57 096 eurot), millest lühiajalise laenu osa moodustab 10 904 eurot(2015:9 636 eurot) ja pikaajalise laenu osa moodustab 36 396 eurot (2015:47 460 eurot).

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	4 538	3 337	3
S.h.tähtaeg saabumata	3 581	2 515	
S.h.tähtaja ületanud arved	957	822	
Kokku nõuded ostjate vastu	4 538	3 337	

Tähtaja ületanud arved koosnevad korter 2 ja korter 3 laekumata summadest.

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

Seisuga 31.12.2016 maksuvõlad puuduvad.

Lisa 6 Laenukohustised (eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen AS Swedbank	47 300	10 904	36 396		1,24	EUR	30.03.2021
Pikaajalised laenud kokku	47 300	10 904	36 396				
Laenukohustised kokku	47 300	10 904	36 396				

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen AS Swedbank	57 096	9 636	47 460		5,52	EUR	30.03.2021
Pikaajalised laenud kokku	57 096	9 636	47 460				
Laenukohustised kokku	57 096	9 636	47 460				

Laenu põhiosa tagasimaksed moodustasid aruandeaastal 9 796 eurot (2015:9 121 eurot).

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	1 059	1 059	8
Kokku võlad ja ettemaksed	1 059	1 059	

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	435	435	8
Korteriomanike ettemaksed	18	18	
Kokku võlad ja ettemaksed	453	453	

Tarnijatele tähtjaks tasumata arveid ei olnud. Kõikide tarnijatele tasumata arvete tasumistähtaeg on jaanuaris 2017.a

Lisa 8 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Ragn-Sells AS	100	88	
Tallinna Vesi AS	328	332	
Eesti Energia AS	24	15	
HKP OÜ	414	0	
Reisielte OÜ	193	0	
Kokku võlad tarnijatele	1 059	435	7

Lisa 9 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

Varad bruto soetusmaksumuses

	31.12.2014	Saadud	Tagastatud	31.12.2015
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondifond	16 102	13 925	-12 593	17 434
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	16 102	13 925	-12 593	17 434
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	16 102	13 925	-12 593	17 434
	31.12.2015	Saadud	Tagastatud	31.12.2016
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondifond	17 434	13 926	-13 054	18 306
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	17 434	13 926	-13 054	18 306
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	17 434	13 926	-13 054	18 306

Kirjel "Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused" on kajastatud korteriomanike remonditasude ettemaksed (kasutamata remondifond) tulevaste perioodide remondikulude katteks:

Saldo 01.01.2015 17 434 eurot.

Aruandeperioodil arvestatud tasud 13 926 eurot.

Kanti remondikulude katteks (-) 13 054 eurot:

1. tasuti pangalaenu -9 796 eurot,

2. tasuti pangalaenu intresse -2 604 eurot,

3. välisvalgustuse remont- hämarlüliti vahetus -193 eurot,

4. lukutööd-lukuraamid, süsteemide südamikud -461 eurot.

Saldo 31.12.2016 18 306 eurot.

Lisa 10 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Mittesihotstarbelised tasud			
Hooldustasud	497	497	
Haldustasud	2 488	2 488	
Sihotstarbelised tasud			
Remonditasud	654	0	9
Remonditasud laenuintressideks	2 604	3 472	14
Koristamisteenus	4 761	2 880	
E-arvete edastamise teenus	4	0	
Kokku liikmetelt saadud tasud	11 008	9 337	

Vastavalt majandustegevuse kavale olid 2016.a ühistu liikmetelt kogutud tasude määrad järgmised:

*hooldustasud 0,03 EUR/m²

*haldustasud 0,15 EUR/m²

*koristamisteenused 17,25 EUR/korter

*remonditasud, pangalaen ja intressid 0,84 EUR/m²

Muud liikmetelt kogutud tasud lähtusid kommunaalteenuste arvetest ning ühistu liikmete poolt esitatud veenäitudest.

Lisa 11 Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2016	2015
Koristamisteenus	-4 761	-2 880
E-arvete edastamise teenus	-4	0
Välisvalgustuse remont	-193	0
Välisuste lukutööd	-461	0
Kokku sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-5 419	-2 880

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2016	2015
Elamu hooldus- ja halduskulud	-36	-330
Kindlustusmakse	-214	-235
Raamatupidamisteenus	-1 716	-1 716
Pangateenused	-8	-7
Elektritööd	-22	0
Kanaliseerimise ummistused	-155	-90
Haljastustööd	-72	0
Suuregabariidiline prügiveedu	0	-200
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-2 223	-2 578

KOMMUNAALMAKSETE VAHENDAMINE 2016

Kommunaalmakseid on tekkepõhiselt arvestatud järgmiselt:
 Kommunaaltulud liikmete arvete järgi:
 Korteriomanike vee- ja kanalisatsiooni maksed 3 625 eurot,
 Korteriomanike prügiveo maksed 1 170 eurot,
 Korteriomanike üldelektri maksed 221 eurot.
 Kokku: 5 016 eurot.
 Kommunaalkulud tarnijate arvete järgi:
 Külma vee ja kanalisatsiooni kulud -3 625 eurot,
 Prügiveo kulud -1 170 eurot,
 Üldelektri kulud -221 eurot.
 Kokku: -5 016 eurot.
 Kommunaalmaksete vahendamise tulud ja kulud on võrdsed.

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

Korterühistul ei ole 2016.a töötajaid.

Lisa 14 Intressikulud

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	-2 604	-3 472	9
Kokku intressikulud	-2 604	-3 472	

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2016	31.12.2015
Füüsilisest isikust liikmete arv	24	24

Seotud osapooltega aruandeaastal tehinguid ei olnud.
 Juhatuse liikmetele 2016.aastal hüvitisi ei makstud ning erisoodustusi ei arvestatud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2017

Kalmistu tee 4 Korterühistu (registrikood: 80171655) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDREI DOROŠ	Juhatuse liige	30.06.2017
TIMO TAPUPERE	Juhatuse liige	30.06.2017
MARINA KRAVTSOVA	Juhatuse liige	30.06.2017

Tegevusalad

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

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5122717
Mobiiltelefon	+372 55678435
E-posti aadress	eurok10@hotmail.ee