

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

nimi: Korterühistu Mahtra 48

registrikood: 80160143

tänava/talu nimi, Mahtra tn 48

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 13812

telefon: +372 5147592

e-posti aadress: olga.andronik@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	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 6 Laenukohustised	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 8 Võlad tarnijatele	12
Lisa 9 Võlad töövõtjatele	13
Lisa 10 Muud võlad	13
Lisa 11 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	13
Lisa 12 Liikmetelt saadud tasud	14
Lisa 13 Muud tulud	14
Lisa 14 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	14
Lisa 15 Tööjõukulud	14
Lisa 16 Seotud osapooled	15
Lisa 17 Täiendav lisa 1	16
Aruande allkirjad	18

Tegevusaruanne

Mahtra 48 KÜ koosneb 141-st korteriomandist ning 124-st korteriühistu liikmest.

Mahtra 48 KÜ omab laenukohustusi AS Swedbank'i ees: Laenuleping 06-214436-JI ja Laenuleping 07-108037-JI. Seisuga 31.12.2016.a laenukohustusi jääk moodustab 133 026 euro.

Aastal 2016 oli teostatud järgmised remonditööd:

- Paneelivuukide remont
- Trepikodade fuajeede remont
- Trepikodade uste visiiride remont ja trepiplatvormide kap.remont
- Liftišehtide uste paigaldamine

Aasta jooksul oli vajadusel teostatud maja elektri-, vee-, ja soojussüsteemide jooksev remont.

Mahtra 48 KÜ juhatus koosneb viiest liikmest.

Mahtra 48 KÜ osakapitaliks on 8 201 eurot.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	35 264	67 710	2
Nõuded ja ettemaksed	76 029	66 340	3
Kokku käibevarad	111 293	134 050	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	106 219	131 068	3
Materiaalsed põhivarad	231	429	5
Kokku põhivarad	106 450	131 497	
Kokku varad	217 743	265 547	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	25 054	24 585	6
Võlad ja ettemaksed	21 409	47 814	7
Kokku lühiajalised kohustised	46 463	72 399	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	107 972	133 289	6
Kokku pikaajalised kohustised	107 972	133 289	
Kokku kohustised	154 435	205 688	
Netovara			
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	8 201	8 201	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	51 658	44 900	
Aruandeaasta tulem	3 449	6 758	
Kokku netovara	63 308	59 859	
Kokku kohustised ja netovara	217 743	265 547	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	82 065	27 400	12
Muud tulud	9 966	8 419	13
Kokku tulud	92 031	35 819	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-51 269	-436	14
Mitmesugused tegevuskulud	-19 768	-11 281	
Tööjõukulud	-17 299	-17 148	15
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-198	-198	5
Muud kulud	-53	-3	
Kokku kulud	-88 587	-29 066	
Põhitegevuse tulem	3 444	6 753	
Muud finantstulud ja -kulud	5	5	
Aruandeaasta tulem	3 449	6 758	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	3 444	6 753	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	198	198	
Kokku korrigeerimised	198	198	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-9 689	2 747	
Varude muutus	24 849	24 317	
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-26 404	20 206	
Laekunud intressid	5	4	
Kokku rahavood põhitegevusest	-7 597	54 225	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-24 849	-24 317	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-24 849	-24 317	
Kokku rahavood	-32 446	29 908	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	67 710	37 802	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-32 446	29 908	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	35 264	67 710	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	Akumuleeritud tulem	
31.12.2014	8 201	44 900	53 101
Korrigeeritud saldo 31.12.2014	8 201	44 900	53 101
Aruandeaasta tulem		6 758	6 758
31.12.2015	8 201	51 658	59 859
Aruandeaasta tulem		3 449	3 449
31.12.2016	8 201	55 107	63 308

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu on koostatud 2016.a raamatupidamise aastaaruande Raamatupidamise seaduse pr 17 alusel Eesti hea raamatupidamistava kohaselt. Arvestuspõhimõtted on vastavuses Raamatupidamise seaduses sätestatud alusprintsiipidega ja Raamatupidamise Toimikonna juhenditega. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Nõuded ja ettemaksed

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

Lühiajalisi nõuded kajastatakse tõenäoliselt laekuvas summas. Nõuete investeerimisel hinnatakse iga nõuet eraldi alates 01.01.2013 aastast kindlustustasud ja kindlustusmaksed kajastatakse nagu kindlustusmaksete nõudeks.

Finantskohustised

Pikaajalised kohustused on esialgselt arvele võetud maksmisele kuuluva tasu nüüdisväärtuse. Vahe nominaalväärtuse ja nüüdisväärtuse vahel kajastatakse intressikuluna.

Tulud

Tulude ja kulude aruanne.

Tulude ja kulude aruande koostamisel on lähtunud RTJ 14 lisas toodud skeemis. Korteriühistu põhitegevuse erinevuse tõttu teiste mittetulundusühenduse põhitegevusest on mõningaid skeemi kirjete nimetusi täpsustatud. Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse lähtudes. Makstud kommunaalmaksete summasid ei ole kajastatud tulude ja kulude aruandes kuluna ega saadud summasid tuluna, neid kajastatakse bilansis vastavalt nõuete ja kohustusena.

Seotud osapooled

Seotud isikutega tehtud tehingud on tavapärased : arvestatakse töötajale palka, makstakse ühele isikliku auto kasutamine hüvitist Vabariigi Valitsuse poolt kehtestatud määrade piires.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Arveldusarve	35 264	67 710
Kokku raha	35 264	67 710

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	65 396	65 396	
Ostjatelt laekumata arved	65 396	65 396	
Nõuded seotud osapoolte vastu	9 941	9 941	
Ettemaksed	692	692	
Tulevaste perioodide kulud	692	692	
Finantsinvesteeringud	106 219		106 219
Kokku nõuded ja ettemaksed	182 248	76 029	106 219
	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	56 121	56 121	
Ostjatelt laekumata arved	56 121	56 121	
Nõuded seotud osapoolte vastu	10 219	10 219	
Finantsinvesteeringud	131 068		131 068
Kokku nõuded ja ettemaksed	197 408	66 340	131 068

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	214	129
Sotsiaalmaks	542	327
Kohustuslik kogumispension	38	24
Töötuskindlustusmaksed	40	24
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	834	504

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Masinad ja seadmed	
31.12.2015			
Soetusmaksumus	792	792	792
Akumuleeritud kulum	-363	-363	-363
Jääkmaksumus	429	429	429
Amortisatsioonikulu	-198	-198	-198
31.12.2016			
Soetusmaksumus	792	792	792
Akumuleeritud kulum	-561	-561	-561
Jääkmaksumus	231	231	231

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Laenuleping 06-214436-JI	12 546	12 546		
Laenuleping 07-108037-JI	12 508	12 508		
Lühiajalised laenud kokku	25 054	25 054		
Pikaajalised laenud				
Laenuleping 06-214436-JI	50 104		50 104	
Laenuleping 07-108037-JI	57 868		57 868	
Pikaajalised laenud kokku	107 972		107 972	
Laenukohustised kokku	133 026	25 054	107 972	
	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Laenuleping 06-214436-JI	12 310	12 310		
Laenuleping 07-108037-JI	12 275	12 275		
Lühiajalised laenud kokku	24 585	24 585		
Pikaajalised laenud				
Laenuleping 06-214436	62 776		62 776	
Laenuleping 07-108037-JI	70 513		70 513	
Pikaajalised laenud kokku	133 289		133 289	
Laenukohustised kokku	157 874	24 585	133 289	

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	19 283	19 283	8
Võlad töövõtjatele	601	601	9
Maksuvõlad	834	834	4
Muud võlad	203	203	10
Muud viitvõlad	203	203	10
Saadud ettemaksed	488	488	
Tulevaste perioodide tulud	177	177	11
Muud saadud ettemaksed	311	311	
Kokku võlad ja ettemaksed	21 409	21 409	

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	17 791	17 791	8
Võlad töövõtjatele	1 863	1 863	9
Maksuvõlad	504	504	4
Muud võlad	335	335	10
Muud viitvõlad	335	335	10
Saadud ettemaksed	27 321	27 321	
Tulevaste perioodide tulud	27 041	27 041	11
Muud saadud ettemaksed	280	280	
Kokku võlad ja ettemaksed	47 814	47 814	

Lisa 8 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Eesti Energia AS	3 407	3 167
Elion Ettevõtted AS	46	46
Ruvenato Grupp OÜ	34	157
Tallinna Küte AS	11 181	11 017
Tallinna Vesi AS	2 461	2 509
Ragn-Sells AS	25	377
Maksims OÜ	378	378
Eesti Otis OÜ	101	101
Rreform Financial OÜ	20	20
Elock Servis OÜ	0	19
Haabersti Haldus OÜ	492	0
If P&C Insurance AS	648	0
Tallinna Jäätmekekeskus	490	0
Kokku võlad tarnijatele	19 283	17 791

Lisa 9 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Töötasude kohustis	601	991
Puhkusetasude kohustis	0	872
Kokku võlad töövõtjatele	601	1 863

Lisa 10 Muud võlad

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul
Muud viitvõlad	203	203
Kokku muud võlad	203	203
	31.12.2015	12 kuu jooksul
Muud viitvõlad	335	335
Kokku muud võlad	335	335

Lisa 11 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

Varad bruto soetusmaksumuses

	31.12.2014	Saadud	Tagastatud	Tulu	31.12.2015
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Remondifond	3 252	51 327	-27 102	-436	27 041
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	3 252	51 327	-27 102	-436	27 041
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	3 252	51 327	-27 102	-436	27 041
	31.12.2015	Saadud	Tagastatud	Tulu	31.12.2016
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Remondifond	27 041	51 327	-26 922	-51 269	177
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	27 041	51 327	-26 922	-51 269	177
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	27 041	51 327	-26 922	-51 269	177

Lisa 12 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2016	2015
Mittesihotstarbelised tasud		
Hooldustasud	30 796	26 964
Sihotstarbelised tasud		
Remonditasud	51 269	436
Kokku liikmetelt saadud tasud	82 065	27 400

Lisa 13 Muud tulud

(eurodes)

	2016	2015
Rendi- ja üüritulu	1 680	1 680
Arvestatud viivised korteriomanikele	8 286	6 739
Kokku muud tulud	9 966	8 419

Lisa 14 Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2016	2015
Remonditööd	51 269	436
Kokku sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	51 269	436

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

	2016	2015
Palgakulu	13 581	11 887
Sotsiaalmaksud	4 590	4 331
Puhkusetasu reserv	-872	930
Kokku tööjõukulud	17 299	17 148
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2016	31.12.2015
Füüsilisest isikust liikmete arv	123	121
Juriidilisest isikust liikmete arv	1	1

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2016	2015
Arvestatud tasu	6 061	6 686

Meie, antud aktile allakirjutanud, Galina Bogomolova – revisjonikomisjoni esimees ja Valentina Tsirihhova – revisjonikomisjoni liige, viisime läbi ajavahemikul 14.06 -15.06.2017.a. **KÜ MAHTRA 48 juhatuse tegevuse 2016. a. finantsaasta revisjoni.**

Revisjoni käigus kontrolliti majandustegevust, asjaajamist, raamatupidamisarvestuse dokumente, arveldusi tarnijatega, töövõtjatega, korteriüürnike ja rentnikega, majandustegevuse vastavust sisulistele nõuetele, arvelduste vastavust seaduse nõuetele.

Seisuga 31.12.2016.a. moodustas KÜ Mahtra 48 arvelduskontol olev summa 35 263.91 EUR. Revisjoni alguse päeva seisuga oli KÜ Mahtra 48 arvelduskontol 47 533.41 EUR. Arved tarnijatele on tasutud 100 % mahus.

Majandustegevuse revisjon:

Korteriühistu tegevus toimus vastavalt 28.06.2016.a. toimunud KÜ Mahtra 48 üldkoosolekul kinnitatud majandustegevuse kavale ja eelarvele.

2016.a. laekus KÜ Mahtra 48 remondifondi arvele 51 327 EUR ja kulutati 78 190.89 EUR.

Nimetatud summa sisaldab pangalaenu tagastust 24 848.63 EUR, laenuintressi 2 073.65 EUR ja otseseid remondikulutusi 51 268.61 EUR. Remondifondist tehtud kulud on põhjendatud, kinnitatud lepingutega ning vastavad elamu majandamisele esitatavatele nõuetele.

Laenu jääksumma Swedbank AS 06-214436-JI sõlmitud laenulepingu ja lepingu 07-108037-JI osas seisuga 31.12.2016.a. moodustas kokku 133 025.76 EUR.

2016.a. tehti korteriühistus remondifondist alljärgnevad remonditööd:

- paneelivuukide remont – 33 000.34 EUR;
- trepikodade uste visiiride remont ja trepiplatvormide kapitaalremont (4tk) – 11 629.92 EUR;
- trepikode fuajeede remont – 3290.35 EUR;
- liftišahtide uste paigaldamine (2 tk), metalltrepid (2 tk), võre paigaldamine (kelder nr 2) – 3240.00 EUR;
- postkast, valmistamine ja montaaž – 108.00 EUR;

Revisjoni tulemus näitas, et ostetud tööde maht vastab faktiliselt esitatud ja tasutud arvetele. Kõigi tööliikide osas on seadustele vastavalt ja nõuetekohaselt koostatud lepingud ja tööde vastuvõtuaktid. Remondifondi jääk 31.12.2016 seisuga oli – 177.17 EUR.

2016.a. tehti korteriühistus hooldustasude fondist alljärgnevad kulutused:

2016.a. laekus KÜ Mahtra 48 hooldustasude arvele 30 796.20 EUR. Kulutused kokku 2016 a. olid 37 318.16 EUR.

Kulutused olid alljärgnevad :

- raamatupidamisteenused – 4 932.00 EUR;
- soojussõlme, vee-, kanalisatsiooni- ja elektrisüsteemide hooldustööd – 1 889.04 EUR;
- boileri läbipesu ja soojussõlme survestamine – 287.60 EUR
- liftide pisiremont – 112.20 EUR
- jooksvad remottööd (pisiremont) – 1 406.46 EUR
- juriidilised teenused – 50.00 EUR
- elektri- ja san.tehnilised tööd – 1 570.74 EUR
- maja ülalpidamiskulud (majapidamistarbed, kontoritarbed, pangakulud, muru niitmine, sidekulud jne) 1 204.71 EUR;
- töötasud – 12 928.84 EUR;
- sots.maksud ja töötuskindlustus – 4 369.87 EUR;
- põhivara kulum – 198.00 EUR;
- trahvid ja viivised (prahi mahapaneku eest) – 53.38 EUR;
- akende ja rõdude hermetiseerimine – 8 317.00 EUR

Revisjoni tulemus näitas, et ostetud tööde maht vastab faktiliselt esitatud ja tasutud arvetele. Kõigi tööliikide osas on seadustele vastavalt ja nõuetekohaselt koostatud lepingud ja tööde vastuvõtuaktid. Revisjoni tulemusena ilmnes, et hooldustasude ja reaalsete kulude vahel oli **miinus 6521.96 EUR.**

Korteriühistu **teenitud tulu** 2016 a. oli 9 970.49 EUR, mis sisaldas: renditulu 1680,00 EUR; hilinevad maksete intressid- 8 285.65 EUR ja panga intresse – 4.81 EUR.

Asjaajamise revisjon:

- Asjaajamise kontroll näitas, et KÜ peab asjaajamist ideaalses korras. Kõik sissetulevad ja väljaminevad dokumendid registreeritakse ja arhiveeritakse.
- Asjaajamise ja dokumentide arvestuse seisukord aitab kaasaühistu sihipärasele juhtimisele, samuti kontrollile majandustegevuse üle esimehe ja revisjonikomisjoni poolt.
- KÜ esimees peab ühistus ühistu liikmete arvestust, ühistu uued liikmed kantakse korteriomanike registrisse.

Korteriühistu ja teenuste tarnijate ees olemasolevate võlgnevuste revisjon:

- Korteriomanike möödunud perioodide võlgnevus kommunaalmaksete osas seisuga 31.12.2016.a. oli 63 350.00 EUR (lühij- ja pikaajalised võlgnevused kokku).
- KÜ esimees viib läbi võlgnevuste pidevat kontrolli kommunaalmaksete osas, samuti teeb pidevalt tööd võlgnikega.
- Vaatamata tõsistele raskustele korteriomanikelt kommunaalmaksete tagastamise osas, on kõik teenuste tarnijate (Eesti Energia AS, Tallinna Vesi AS, Tallinna Küte AS, Ragn-Sells AS jt) arved tasutud õigeaegselt ja täies mahus.
- KÜ-l Mahtra 48 pole võlgnevust Maksuameti ees.

Finantsmajanduse ja raamatupidamisarvestuse revisjon:

- Arveldusi ühistu liikmetega teostati korrektselt üldkoosoleku poolt kehtestatud suurusel. Korteriomanikele kommunaalteenuste eest esitatud arved vastavad teenuste tarnijate poolt esitatud arvetele.
- Arveldused tarnijatega toimuvad korralikult ilma võlgnevusteta.
- Revisjonikomisjon tuli algdokumentide alusel järeldusele, et faktilised kulud vastavad algdokumentidele ja juhatuse aruannetele. Samuti ühtisid kulude üldsummad põhiartiklite osas. KÜ vahendite mittesihipärase juhtumel ei ilmnenud, kõik väljamaksete summad on põhjendatud ja dokumentaalselt kinnitatud.
- Revisjonikomisjon tuleb võlgnikele meelde, et võlgnevused maksete osas tekitavad korteriühistule tõsiseid majanduslikke probleeme, takistades KÜ juhatusel ja esimehel finants- ja majandustegevuse planeerimist ja elluviimist.

REVISJONIKOMISJONI JÄRELDUSED:

Läbiviidud kontrolli tulemustel tuli revisjonikomisjon järeldusele: tunnistada ühistu juhatuse ja esimehe töö kvaliteetselt täidetuks, arvestades kommunaalteenuste hinnatõusu ja korteriomanike võlgnevusi.

Revisjonikomisjon tuleb ühistu liikmetele meelde iga **liikme vastutust kommunaalmaksete õigeaegse tasumise ja maja säilitamise eest elamiskõlblikus seisukorras.**

Revisjonikomisjoni liikmed: Galina Bogomolova

Valentina Tsirihhova

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2017

Korteriühistu Mahtra 48 (registrikood: 80160143) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
OLGA ANDRONIK	Juhatuse liige	30.06.2017
SERGEI GRANIN	Juhatuse liige	30.06.2017
IIA OJA	Juhatuse liige	03.07.2017
KIRILL AKAKJEV	Juhatuse liige	06.07.2017

Tegevusalad

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

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5147592
E-posti aadress	olga.andronik@gmail.com