

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

nimi: Korterühistu Unitas

registrikood: 80018735

tänava/talu nimi, Kreutzwaldi 11/Tina 23

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10126

e-posti aadress: sigrit@arkaadia.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	6
Bilanss	6
Tulemiaruanne	7
Rahavoogude aruanne	8
Netovara muutuste aruanne	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad	10
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	10
Lisa 2 Raha	11
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 5 Laenukohustised	12
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	13
Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud	14
Lisa 9 Tulu ettevõtlusest	14
Lisa 10 Muud tulud	14
Lisa 11 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	15
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 13 Tööjõukulud	15
Lisa 14 Muud kulud	15
Lisa 15 Muud finantstulud ja -kulud	16
Lisa 16 Seotud osapooled	16
Lisa 17 Kommunaalteenuste vahendamine	16
Kommunaalteenuste vahendamisest tekkinud netotulu(-kulu)	16
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.	31.12.2016
2	AS Telia Eesti	sisevõrk	15.05.2007.a.	tähtajatu
3	PZU Kindlustus	Hoone karbi ja tegevuse kindlustus	14.06.2015.a.	13.06.2017.a.
4	AS Utilitas Tallinn	Soojusenergia ost	06.05.1999.a.	tähtajatu
5	AS Eesti Energia	Elektrienergia ost	03.05.2013	tähtajatu
6	Tallinna Jäätmekekeskus	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.	31.12.2016.
10	Jaak Kaarma	Keldriruumi rent	13.03.2014.a.	Tähtajatu
11	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. Eero Raun
2. Mare Jugandi
3. Mait Raava

Juhatus koosolekud toimusid reeglina kord kvartalis, vajadusel toimus jooksvate küsimuste lahendamine nende tekkimisel.

Personal.

Töölepinguga vormistatud tööle koristaja Pikulik Galina. 2016 aasta tööjõukulu(koos asendajaga) oli 8 261 eurot, millest Tina 21 palgakulu moodustas 4 109 eurot. KÜ juhatus töötab ühiskondlikel alustel ja tasu ei saanud.

2016.a. aastal teostati alljärgnevad tööd:

1	Kütte tsirkpumba ost.	1267,88	PLM Hoolduse OÜ
2	Rattakuuri korrastamine	1258,8	Arton Builder OÜ
3	Katuse ja Karniisi kontroll	210	Arton Builder OÜ
4	Korstnate kontroll	84	Korstnakratt OÜ
5	Akna klaasimine, lukukorpuse vahetus	268,7	KN Ehitus OÜ
6	Korter 9 keskküttetoru remont	236,78	PLM Hoolduse OÜ
7	Kanaliseerimisüsteemi survepesu	119,1	Multivara OÜ
8	Kreutzwaldi poolse keldriukse luku vahetus	121,5	Lukuabi OÜ
9	Korter 10 rõdukatte paikamine.	120	Arton Builder OÜ
10	Soojasõlme hooldus ning pumpade paigal.	268,57	PLM Hoolduse OÜ
11	Tina poolse tamburi lambipirni vahetus.	29,88	PLM Hoolduse OÜ
12	Katuse rennikütte remonditööd.	752,49	Takris OÜ
13	Katuse lumetõrjetööd.	444	Arton Builder OÜ
14	Korter 1 torude ümbertõstmine	147,89	PLM Hooldus OÜ
15	Erinevad hooldus- ja remonditööd.	276,84	PLM Hooldus OÜ
16	Keldris valgusti paigaldus	58,32	PLM Hooldus OÜ
17	Lukusüdamiku vahetus	40,5	Lukuabi OÜ
18	Katuseparandustööd	312	Arton Builder OÜ
19	Veekahjustuse likvideerimine krt 20	1467,6	RVO Ehitus OÜ
20	Küttesüsteemi sulgemine ja avamine	20	PLM Hooldus OÜ
21	Korvtõstuki kasutamine	84	Rannauto KB
22	Tööd vastvalt aktile	456	Sergerex OÜ
23	Katuse rennikütte kontroll	19,56	PLM Hooldus OÜ

Lisaks tehti lisatöid nagu lume tõrje katuselt, näriliste tõrje, programmkella vahetus, võtmete tegemine, koristustarvete muretsemine ja muud piseritööd kokku summas **2 103** eurot.

2016 aastal tehti remonditöödeks kulutusi summas **6 139** eurot

2016 aastal tehti avariitöödeks kulutusi **2 550** eurot

2016 aastal tehti reservfondist kulutusi **1 339** eurot

2016 aastal koguti rahalisi vahendeid summas 9 748 eurot.

Kindlustushüvitisena laekus (korter 20 veekahjustuse likvideerimine) 1 149 eurot

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.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	28 543	17 761	2
Nõuded ja ettemaksed	20 575	23 006	3
Kokku käibevarad	49 118	40 767	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	20 441	33 147	3
Kokku põhivarad	20 441	33 147	
Kokku varad	69 559	73 914	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	11 974	11 735	5
Võlad ja ettemaksed	5 490	4 531	6
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	5 158	4 139	7
Kokku lühiajalised kohustised	22 622	20 405	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	29 742	41 736	5
Kokku pikaajalised kohustised	29 742	41 736	
Kokku kohustised	52 364	62 141	
Netovara			
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	1 917	1 917	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	9 856	6 813	
Aruandeaasta tulem	5 422	3 043	
Kokku netovara	17 195	11 773	
Kokku kohustised ja netovara	69 559	73 914	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	24 632	21 781	8
Tulu ettevõtlusest	480	480	9
Muud tulud	4 968	1 707	10
Kokku tulud	30 080	23 968	
Kulud			
Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-10 028	-6 707	11
Mitmesugused tegevuskulud	-5 748	-6 590	12
Tööjõukulud	-8 261	-7 599	13
Muud kulud	-623	-29	14
Kokku kulud	-24 660	-20 925	
Põhitegevuse tulem	5 420	3 043	
Muud finantstulud ja -kulud	2	0	15
Aruandeaasta tulem	5 422	3 043	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2016	2015
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	5 420	3 043
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	15 964	17 180
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	1 977	315
Laekunud intressid	2	0
Kokku rahavood põhitegevusest	23 363	20 538
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-11 754	-13 276
Makstud intressid	-827	-1 187
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-12 581	-14 463
Kokku rahavood	10 782	6 075
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	17 761	11 686
Raha ja raha ekvivalentide muutus	10 782	6 075
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	28 543	17 761

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	Akumuleeritud tulem	
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
Aruandeaasta tulem		5 422	5 422
31.12.2016	1 917	15 278	17 195

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Unitas KÜ 2016. 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 31.12.2016.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)

	31.12.2016	31.12.2015
Arvelduskonto	28 543	17 761
Kokku raha	28 543	17 761

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	3 566	3 566	
Ostjatelt laekumata arved	3 566	3 566	
Muud nõuded	35 882	15 441	20 441
Laenunõuded	32 415	11 974	20 441
Viitlaekumised	3 467	3 467	
Ettemaksed	217	217	
Tulevaste perioodide kulud	217	217	
Nõuded võlglastele menetlustasude osas	1 351	1 351	
Kokku nõuded ja ettemaksed	41 016	20 575	20 441

	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

Menetluskulusid tehti 2016 aastal summas 1 870 eurot.

01.02.2016 tehti kohtuotsus(edastatakse võlgalasele 1 150 eurot perioodil 2016-2018.a.) Võlgnik tasus kogu oma võla 2016 aastal ära.

2017 aastal läheb võlglastele edasi tegemisele menetluskulusid summas 1351 eurot.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	117	96
Sotsiaalmaks	329	277
Kohustuslik kogumispension	30	25
Töötuskindlustusmaksed	24	20
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	500	418

Lisa 5 Laenukohustised (eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen Swedbankist 07-011026-JI	8 343	2 394	5 949		1,61%	EUR	30.05.2020
Laen Swedbankist 05-122576-JM	33 373	9 580	23 793		1,58%	EUR	30.05.2020
Pikaajalised laenud kokku	41 716	11 974	29 742				
Laenukohustised kokku	41 716	11 974	29 742				

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen Swedbankist 07-01102JI6--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				
Laenukohustised kokku	53 471	11 735	41 736				

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	3 836	3 836	
Võlad töövõtjatele	873	873	
Maksuvõlad	500	500	4
Liikmete ettemaksed vee- ja kanalisatsioonitasude osas	281	281	
Kokku võlad ja ettemaksed	5 490	5 490	

	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	

Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

Varad bruto soetusmaksumuses

	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

	31.12.2015	Saadud	Tulu	31.12.2016
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondifond	3 468	6 948	-6 819	3 597
Avariifond	671	1 879	-2 550	0
Reservfond	0	2 900	-1 339	1 561
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	4 139	11 727	-10 708	5 158
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	4 139	11 727	-10 708	5 158

Seisuga 31.12.2015 oli remondifondi jääk 3 468 eurot. Aruandeperioodil väljastati ühistu liikmetele remonditasude arveid kokku summas 5 649 eurot. Remondifondi kanti ka kindlustushüvitis Lietuvos Draudimas AB Eesti Filiaali poolt summas 1 149 eurot ja riigilõiv Rahandusministeeriumilt seoses võlglaste menetlusega summas 150 eurot. Remonditöödeks tehti 2016 aastal kulutusi summas 6 139 eurot, vastavalt sihtfinantseerimise arvestuse põhimõtetele on vastav summa kajastatud ka aruandeperioodi tuluna. Remondifondist kaeti ka juhatuse otsusega avariifondi jääk summas -680 eurot. Seisuga 31.12.16 on remondifondi jääk 3 597 eurot.

Seisuga 31.12.2015 oli avariifondi jääk 671 eurot. Aruandeperioodil väljastati ühistu liikmetele avariitasude arveid kokku summas 1 199 eurot.

Avariitöödeks tehti 2016 aastal kulutusi summas 2 550 eurot, vastavalt sihtfinantseerimise arvestuse põhimõtetele on vastav summa kajastatud ka aruandeperioodi tuluna. Avariifondi kogumine lõpetati 2016 aasta maist ja avariifondi jääk summas -680 eurot tõsteti juhatuse otsusega remondifondi.

Aruandeperioodil väljastati ühistu liikmetele reservfondi tasude arveid kokku summas 2 900 eurot. Reservfondist tehti 2016 aastal kulutusi summas 1 339 eurot, vastavalt sihtfinantseerimise arvestuse põhimõtetele on vastav summa kajastatud ka aruandeperioodi tuluna. Seisuga 31.12.16 on reservfondi jääk 1 561 eurot.

Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2016	2015
Mittesihotstarbelised tasud		
Haldustasu	9 685	5 299
Heakord ja hooldus	4 572	8 603
Kindlustus	176	514
Tehnohooldus	171	658
Sihotstarbelised tasud		
Remonditasud	6 139	2 565
Avariitööd	2 550	4 142
Reservfondi tööd	1 339	0
Kokku liikmetelt saadud tasud	24 632	21 781

Lisa 9 Tulu ettevõtlusest

(eurodes)

	2016	2015
Renditulu	480	480
Kokku tulu ettevõtlusest	480	480

Lisa 10 Muud tulud

(eurodes)

	2016	2015
Arvestatud viivised	859	1 707
Tina 21-le esitatud arved	4 109	0
Kokku muud tulud	4 968	1 707

Lisa 11 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud (eurodes)

	2016	2015
Remonditööd	6 139	2 565
Avariitööd	2 550	4 142
Reservfondi tööd	1 339	0
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	10 028	6 707

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2016	2015
Haldustasu	5 021	5 413
Kindlustus	499	485
Panga teenustasud	32	34
Tehnohooldus	139	658
Heakord	57	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	5 748	6 590

Lisa 13 Tööjõukulud (eurodes)

	2016	2015
Palgakulu	6 170	5 679
Sotsiaalmaksud	2 091	1 920
Kokku tööjõukulud	8 261	7 599
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 14 Muud kulud (eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Kommunaalteenuste vahendamisest tekkinud netokulu	77	29	17
Õigusabi kulud	519	0	
Muud	27	0	
Kokku muud kulud	623	29	

Lisa 15 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2016	2015
Laenu intressid	-827	-1 187
Intressitulu(tasud laenu intressideks)	827	1 187
Arvelduskonto intressid	2	0
Kokku muud finantstulud ja -kulud	2	0

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2016	31.12.2015
Füüsilisest isikust liikmete arv	18	18
Juriidilisest isikust liikmete arv	2	2

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Asutajad ja liikmed	40 799	6 312	55 957	5 018

2016	Müügid
Asutajad ja liikmed	29 600
2015	Müügid
Asutajad ja liikmed	23 488

Lisa 17 Kommunaalteenuste vahendamine

Kommunaalteenuste vahendamisest tekkinud netotulu(-kulu)

2016 aasta	määratud	kulutatud	Netotulu(kulu)
Elekter	1114	1114	0
Küte	21901	21901	0
Vesi ja kanalisatsioon	3538	3257	281
Gaas	56	134	-78
Prügivedu	1152	1152	0
E-arved	11	10	1
Muud kommunaalteenused	156	156	0

Kokku	27928	27724	204
--------------	--------------	--------------	------------

Liikmetelt enamkogutud vee- ja kanalisatsioonitasud summas 281 eurot on tõstetud bilanssi ja kajastatakse liikmete ettemaksetena(lisa 6)

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 08.03.2017

Korteriühistu Unitas (registrikood: 80018735) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EERO RAUN	Juhatuse liige	20.12.2017
Resolutsioon:	kinnitan vastavalt 19.04.2017 KÜ üldkoosoleku otsusele.	

Tegevusalad

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

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	sigrit@arkaadia.ee