

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Tallinn, Raua tn 26 korteriühistu

registrikood: 80131377

telefon: +372 53007777

e-posti aadress: raua26@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 Laenukohustised	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	10
Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud	11
Lisa 9 Muud tulud	11
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 11 Tööjõukulud	12
Lisa 12 Seotud osapooled	12
Lisa 13 Korteriomandi majandamiskulude suurus 2017.aastal	13
Lisa 14 Tegevusaruanne vene keeles	15
Korteriomandite majandamiskulud	16
Aruande allkirjad	17

Tegevusaruanne

Korteriühistu Raua tn 26 moodustati septembris 2000.a. Korteriühistu liikmeteks on 36 korteriomannikku.

Ühistu tööd korraldab ja organiseerib juhatus. Juhatus koosolekuid on toimunud 7 korda. Haldusteenuse osutamiseks sõlmitud leping KH Abi OÜ-ga. Ühistu raamatupidamist korraldab Pronksi Finantsteenused OÜ vastavalt sõlmitud lepingule ja kinnitatud raamatupidamise sise-eeskirjadele. Ühistu majanduslik olukord on kajastatud bilansis, tulemiaruanDES ning nende lisades.

Korteriüüri ületähtaja võlgnevus seisuga 31.12.2017 moodustas 973 eurot. Sealhulgas võlgnevus rohkem kui 300 eurot oli ühel korteriomannikul, üldsummas 526 eurot.

Remondifondi arvestati korteriomannikelt 16 465 eurot. Arvestati parkimistasud 2 102 eurot. Laenude katmiseks kulus 1 704 eurot (koos intressidega 2 019 eurot), remondikuludeks 133 349 eurot.

Remondifondi kulud 2017 aastal:

Hoone kindlustus	286
Katusehooldus.....	240
Välisuste vahetus.....	6049,2
Korstnalõõride puhastamine.....	965,8
Fassaditööd.....	117472,09
Projekt.....	1440
Ehitusjärelevalve.....	3948
Laenu lepingutasu.....	489
Energiaaudit.....	439
Laenu tagastamine.....	1704,11
Laenuintresside tasumine.....	315,34
Kokku:	133348,54

Remondifondis 31.12.2017 seisuga on 11897 eurot. Parkimistasu fondis 7 152 eurot.

Käesoleval momendil on üks toimiv laenulepingu SEB pangas:

01.07.2027 lõppev intressiga 2,2%. Kokku põhilaenu võlg SEB pangale 31.12.2017 seisuga on 125 631 eurot. Sellest tuleb 2018.aastal tasuda 11 886 eurot ja intress vastavalt graafikule.

2017. aasta plaani ja aruandeaasta tulemuste võrdlus:

Põhikonto	Plaan	Tulu	Kulu	Jääk (+kasutamata/ -ülekulu)
Hooldus:	1 441	1 441	1 368	73
Haldus:	5 145	5 146	5 569	- 423
Heakord:	4 322	4 323	4 357	- 34

Halduse ülekulu summas **423** eurot, on kaetud muude tulude arvelt.

Aruandeaasta põhitegevuse tulud olid 144 579 eurot, tegevuse kulud moodustasid 144 534 eurot.

2017. aasta tulem oli 45 eurot.

Üldkoosolek otsustas:

kasutada aruandeaasta tulem üldsummas 45 eurot remondifondi suurendamiseks.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	22 413	9 404	2
Nõuded ja ettemaksed	16 137	4 971	3
Kokku käibevarad	38 550	14 375	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	113 745	0	3
Kokku põhivarad	113 745	0	
Kokku varad	152 295	14 375	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	11 886	0	5
Võlad ja ettemaksed	5 269	5 579	6
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	19 049	5 716	7
Kokku lühiajalised kohustised	36 204	11 295	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	113 745	0	
Kokku pikaajalised kohustised	113 745	0	
Kokku kohustised	149 949	11 295	
Netovara			
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	2 301	2 301	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	0	563	
Aruandeaasta tulem	45	216	
Kokku netovara	2 346	3 080	
Kokku kohustised ja netovara	152 295	14 375	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	144 259	22 315	8
Annetused ja toetused	60	0	
Muud tulud	260	243	9
Kokku tulud	144 579	22 558	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-133 349	-12 384	
Mitmesugused tegevuskulud	-6 910	-5 126	10
Tööjõukulud	-4 273	-4 832	11
Muud kulud	-2	0	
Kokku kulud	-144 534	-22 342	
Põhitegevuse tulem	45	216	
Aruandeaasta tulem	45	216	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	45	216	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-124 911	2 777	
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-310	1 781	
Kokku rahavood põhitegevusest	-125 176	4 774	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	127 335	0	
Saadud laenude tagasimaksed	-1 704	-3 143	
Makstud intressid	-315	-21	
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	12 869	-358	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	138 185	-3 522	
Kokku rahavood	13 009	1 252	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	9 404	8 152	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	13 009	1 252	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	22 413	9 404	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	Akumuleeritud tulem	
31.12.2015	2 301	563	2 864
Aruandeaasta tulem		216	216
31.12.2016	2 301	779	3 080
Aruandeaasta tulem		45	45
Muud muutused netovaras		-779	-779
31.12.2017	2 301	45	2 346

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

RAUA 26 KÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusest ning rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginevast heast raamatupidamistavast. Valdkondades, kus raamatupidamise seadus kitsendab rahvusvahelisi tavaid, on valitud raamatupidamise seadusega sätestatud arvestuspõhimõtted. Valdkondades, mida raamatupidamise seadus ei reglementeerii piisavalt, on tuginetud Rahvusvaheliste Raamatupidamise Standarditele.

Majandusaasta algas 01. jaanuari 2017. ja lõppes 31. detsember 2017.

Raamatupidamise aastaaruande arvnäitajad on esitatud eurodes.

Nõuded ja ettemaksed

Korteriomanike laekumata arvete hindamine Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest.

Tulud

Tulud on kirjendatud tekkepõhise arvestusprintsipi alusel. Tulud kirjendatakse raamatupidamises siis, kui müüdud toote või teenuse omandiõigus on üle läinud ostjale ja RAUA 26 KÜ on tekkinud summale nõudeõigus.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Arvelduskonto	22 413	9 404
Kokku raha	22 413	9 404

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	4 247	4 247	0	0
Ostjatelt laekumata arved	4 247	4 247	0	0
Muud nõuded	125 635	11 890	50 320	63 425
Laenunõuded	125 631	11 886	50 320	63 425
Viitlaekumised	4	4	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	129 882	16 137	50 320	63 425

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	4 967	4 967	0	0
Ostjatelt laekumata arved	4 967	4 967	0	0
Muud nõuded	4	4	0	0
Laenunõuded	0	0	0	0
Viitlaekumised	4	4	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 971	4 971	0	0

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	10	3
Sotsiaalmaks	78	71
Kohustuslik kogumispension	0	4
Töötuskindlustusmaksed	5	5
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	93	83

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
SEB Panga laen	125 631	11 886	50 320	63 425	2.2%	EUR	01.07.2027
Pikaajalised laenud kokku	125 631	11 886	50 320	63 425			
Laenukohustised kokku	125 631	11 886	50 320	63 425			
	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
SEB Panga laen	0	0	0	0	0	0	0

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	4 064	4 064	
Võlad töövõtjatele	430	430	
Maksuvõlad	93	93	4
Muud võlad	221	221	
Muud viitvõlad	221	221	
Saadud ettemaksed	461	461	
Muud saadud ettemaksed	461	461	
Kokku võlad ja ettemaksed	5 269	5 269	
	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	3 720	3 720	
Võlad töövõtjatele	226	226	
Maksuvõlad	83	83	4
Muud võlad	91	91	
Muud viitvõlad	91	91	
Saadud ettemaksed	1 459	1 459	
Muud saadud ettemaksed	1 459	1 459	
Kokku võlad ja ettemaksed	5 579	5 579	

Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

Varad bruto soetusmaksumuses

	31.12.2015	Saadud	Tulu	31.12.2016
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondifond	44	9 466	-8 844	666
Parkimistasud	6 051	2 539	-3 540	5 050
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	6 095	12 005	-12 384	5 716
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	6 095	12 005	-12 384	5 716
	31.12.2016	Saadud	Tulu	31.12.2017
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondifond	666	144 579	-133 348	11 897
Parkimistasud	5 050	2 102	0	7 152
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	5 716	146 681	-133 348	19 049
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	5 716	146 681	-133 348	19 049

Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2017	2016
Mittesihotstarbelised tasud		
Hooldustasud	10 910	9 931
Sihotstarbelised tasud		
Remonditasud	133 349	8 844
Parkimistasud	0	3 540
Kokku liikmetelt saadud tasud	144 259	22 315

Lisa 9 Muud tulud

(eurodes)

	2017	2016
Trahvid, viivised ja hüvitised	184	175
Muud tulud	76	68
Kokku muud tulud	260	243

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2017	2016
Mitmesugused bürookulud	357	205
Koolituskulud	0	60
Riiklikud ja kohalikud maksud	131	0
Igasugused haldus- hooldus kulud	6 322	4 761
Revisjonikulud	100	100
Kokku mitmesugused tegevuskulud	6 910	5 126

Lisa 11 Tööjõukulud (eurodes)

	2017	2016
Palgakulu	3 195	3 616
Sotsiaalmaksud	1 078	1 216
Kokku tööjõukulud	4 273	4 832
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 12 Seotud osapooled (eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2017	31.12.2016
Füüsilisest isikust liikmete arv	33	33
Juriidilisest isikust liikmete arv	3	3

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2017	2016
Arvestatud tasu	0	816

Korteriomandi majandamiskulude suurus

KÜ RAUA 26

Periood 01.01.17 kuni 31.12.17

Krt	Uldpin m2	Kõet. pind	Hooldus	Rem.fond	Küte	Prügived	Üldelekt	Vesi ja kan	Soevesi	Uldvesi	Fono- lukk	Parkim	Gaas	Muud	viivis kuu	Kuu eest
			1,441.20	17,837.00	16,361.40	1,064.77	459.78	4,605.54	3,513.10	10.65	198.72	2,102.30	681.83	333.94	184.33	58,294.38
1	49.7	49.7	41.76	516.88	484.97	30.84	13.34	151.84	110.67	0.31	5.52					1,630.57
2	47.3	47.3	39.72	491.92	461.56	29.34	12.67	170.70	130.24	0.29	5.52	153.36				1,756.44
3	43.4	45.6	36.48	451.36	444.97	26.94	11.65	210.08	189.21	0.27	5.52		19.40			1,635.40
4	45.1	4.5	37.92	469.04	43.90	28.00	12.10	143.52		0.28	5.52	76.68	392.84			1,458.80
5	49.6	49.6	41.64	515.84	483.99	30.78	13.29	249.60	214.20	0.31	5.52		22.17			1,851.18
6	47.8	47.8	40.20	497.12	466.43	29.68	12.82	230.88	174.93	0.30	5.52	153.36	51.79	37.07		1,963.98
7	43.5	43.5	36.60	452.40	424.47	27.01	11.67	-2.08	-7.14	0.27	5.52	76.68		37.07		1,302.71
8	55.1	55.1	46.32	573.04	537.68	34.22	14.78	133.12	121.38	0.34	5.52		11.38			1,781.98
9	49.5	49.5	41.64	514.80	483.03	30.72	13.25	81.12	92.82	0.31	5.52	76.68	11.33			1,624.58
10	47.6	47.6	39.96	495.04	464.50	29.56	12.75	127.79	111.93	0.30	5.52	153.36				1,703.51
11	43.6	43.6	36.60	453.44	425.44	27.07	11.69	299.52	214.20	0.27	5.52	76.68	33.02			1,824.17
12	55.6	55.6	46.68	578.24	542.55	34.51	14.91	193.44	146.37	0.34	5.52					1,869.52
13	49.5	49.5	41.64	514.80	483.03	30.72	13.25	110.85		0.31	5.52	76.68				1,550.16
14	47.4	47.4	39.84	492.96	462.54	29.44	12.70	93.60	82.11	0.29	5.52	76.68				1,557.28
15	43.4	43.4	36.48	451.36	423.48	26.94	11.65	156.00	167.79	0.27	5.52	127.80				1,646.81
16	55.1	55.1	46.32	573.04	537.68	34.22	14.78	201.14	175.66	0.34	5.52	121.41		37.07	0.74	2,052.12
17	45.5	45.5	38.28	473.20	444.01	28.25	12.19	-2.50	-23.06	0.28	5.52					1,227.45
18	43.5	43.5	36.60	452.40	424.47	27.01	11.67	201.76	85.68	0.27	5.52	76.68	8.80		0.02	1,571.12
19	52.6	52.6	44.16	547.04	513.27	32.64	14.11	45.39	26.70	0.33	5.52		0.87			1,520.43
20	45.6	45.6	38.28	474.24	444.97	28.32	12.22	105.04	62.48	0.28	5.52	76.68	20.91			1,520.70
21	37.0	37.0	31.08	384.80	361.04	22.96	9.90	96.01	53.59	0.23	5.52		5.22			1,174.59
22	46.6	46.6	39.12	484.64	454.74	28.94	12.50	82.58	74.97	0.29	5.52	76.68		93.52	0.67	1,611.45
23	44.6	44.6	37.44	463.84	435.22	27.69	11.94	56.16	39.27	0.28	5.52					1,323.60
24	53.5	53.5	45.00	556.40	522.06	33.24	14.34			0.33	5.52			8.00		1,480.33
25	45.6	45.6	38.28	474.24	444.97	28.32	12.22	41.08	14.28	0.28	5.52	70.29	2.27	37.07		1,420.58
26	49.6	49.6	41.64	515.84	483.99	30.78	13.29	135.20	135.66	0.31	5.52	76.68		37.07		1,749.82
27	46.2	46.2	38.76	480.48	450.84	28.70	12.41	69.57	56.59	0.29	5.52					1,398.16

28	44.5	44.5	37.44	462.80	434.23	27.62	11.92	97.76	78.54	0.28	5.52	95.85	9.06			1,506.78
29	53.1	53.1	44.64	552.24	518.17	33.00	14.23	178.88	103.53	0.33	5.52	76.68		37.07		1,857.45
30	45.5	45.5	38.28	473.20	444.01	28.25	12.19	270.40	285.60	0.28	5.52		20.87			1,829.88
31	49.8	49.8	41.88	517.92	485.95	30.90	13.36	177.89	191.56	0.31	5.52	76.68	22.83			1,839.72
32	46.0	46.0	38.64	478.40	448.88	28.56	12.34	49.92		0.29	5.52				0.10	1,316.57
33	44.1	44.1	37.08	458.64	430.35	27.37	11.83	68.64	46.41	0.27	5.52		10.27			1,339.86
34	53.2	53.2	44.64	553.28	519.13	33.01	14.26	183.04	174.93	0.33	5.52	153.36	17.81		159.46	2,183.01
35	45.8	45.8	38.52	476.32	446.91	28.44	12.27	93.60	89.25	0.28	5.52	76.68			23.34	1,543.97
36	49.6	49.6	41.64	515.84	483.99	30.78	13.29	104.00	92.82	0.31	5.52	76.68	20.99	10.00		1,669.70

Отчет о деятельности

KÜ Raua tn 26 основано в 2000 году. В членах квартирного товарищества состоит 36 владельцев квартир.

Работу товарищества организует правление. Собрания правления проводились 7 раз. Услуги управления товариществом предоставляет КН Abi OÜ. Бухгалтерию товарищества ведет Pronksi Finantsteenused OÜ в соответствии с утвержденными внутренними правилами бухгалтерского учета. Экономическое состояние товарищества отражено в балансе, отчете о доходах и расходах и приложениях к ним.

Задолженность по квартплате по состоянию на 31.12.2017 составила 973 евро. В том числе задолженность более 300 евро в 1 квартире общей суммой 526 евро.

В 2017 году начислено ремонтного фонда 16 465 евро. Начислено платы за парковку 2 102 евро. На покрытие кредита израсходовано 1 704 евро (включая интресс 2 019 евро). На запланированные работы израсходовано 133 349 евро.

Расходы ремонтного фонда в 2017 году:

Страховка здания	286
Обслуживание крыши.....	240
Замена входных дверей.....	6049,2
Чистка дымоходов.....	965,8
Фасадные работы.....	117472,09
Проект.....	1440
Строительный надзор.....	3948
Плата за договор кредита.....	489
Энергитический аудит.....	439
Возврат кредита.....	1704,11
Платежи по интрессам кредита.....	315,34
Итого:	133348,54

По состоянию на 31.12.2017 в ремонтном фонде 11 897 евро. В фонде парковки 7 152 евро.

На данный момент один действующий договор кредита в SEB pank: заканчивающийся 01.07.2027, с интрессом 2,2 %. Всего задолженность по кредиту перед Swedbank по состоянию на 31.12.2017г 125 631 евро. В 2018 году предстоит выплатить 11 886 евро, а также интресс, согласно графику платежей.

Сравнение плана и результатов предыдущего года:

статья	план	доход	расход	остаток (+ не использ./ - перерасход)
Обслуживание	1 441	1 441	1 386	73
Управление	5 145	5 146	5 569	- 423
Уборка	4 322	4 323	4 357	- 34

Перерасход по управлению покрывается за счет других доходов.

Доход по основной деятельности за расчетный период составил 144 579 евро и расход 144 534 евро.

Выручка за 2017 год составила 45 евро.

Общее собрание постановило:

Использовать выручку за отчетный период суммой 45 евро для увеличения ремонтного фонда.

Korteriomandite majandamiskulud

Vastavalt Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse § 51 lõikele 3 tuleb korteriühistutel esitada koos majandusaasta aruandega ka info korteriomandite majandamiskulude kohta aruande perioodil. Sisestada tuleb majandamiskulud iga korteriomandi kohta ning majandamiskulude kogusumma. Korteriomandi majandamiskulud on kõik kulud, mida korteriomani korteriühistu kaudu kannab - näiteks küte, vesi, laenu tagasimakse jne. Millised kulud igas konkreetses korteriühistus majandamiskulude hulka kuuluvad, sõltub sellest, milliseid teenuseid korteriühistu kaudu tarbitakse. Majandamiskulude info esitamine on eelkõige oluline korteriühistu pandiõiguse teostamise seisukohalt. Korteriomand	Majandamiskulud
Kokku	58294 EUR
Kokku:	58294 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.05.2018

Tallinn, Kesklinna linnaosa, Raua tn 26 korteriühistu (registrikood: 80131377) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ZOJA OBOLONINA	Juhatuse liige	08.06.2018

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	144579	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 53007777
E-posti aadress	raua26@gmail.com