

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Tallinn, Loitsu tn 5 korteriühistu

registrikood: 80152014

telefon: +372 58415194

e-posti aadress: korteriuhistuloitsu5@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	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 6 Võlad tarnijatele	10
Lisa 7 Võlad töövõtjatele	11
Lisa 8 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	11
Lisa 9 Liikmetelt saadud tasud	11
Lisa 10 Tulu ettevõtlusest	12
Lisa 11 Muud tulud	12
Lisa 12 Tööjõukulud	12
Lisa 13 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

Korteriühistu põhitegevuseks on Loitsu 5 elamu haldamine, sihtmaksete jagamine ja kommunaalmaksete määramine. Oma olemuselt on korteriühistu mittetulundusühing, mille majandustegevust korraldab 7 liikmeline juhatus ja 21 liikmeline volikogu.

Aruandeaastal maksti palkadeks kokku 21216 €, sellest juhatuse esimehele 7560 €, majahoidjatele ja muud tasud 13656€.

2017.a oli tehtud järgmised remonditööd -

Uksete remont - 1505 EUR

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	213 132	164 403	2
Nõuded ja ettemaksed	44 907	45 507	3
Kokku käibevarad	258 039	209 910	
Kokku varad	258 039	209 910	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	29 570	28 860	5
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	179 032	134 513	8
Kokku lühiajalised kohustised	208 602	163 373	
Kokku kohustised	208 602	163 373	
Netovara			
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	18 856	18 856	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	27 681	23 184	
Aruandeaasta tulem	2 900	4 497	
Kokku netovara	49 437	46 537	
Kokku kohustised ja netovara	258 039	209 910	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	44 267	116 770	9
Tulu ettevõtlusest	5 512	5 912	10
Muud tulud	1 881	2 364	11
Kokku tulud	51 660	125 046	
Kulud			
Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-1 505	-74 286	
Mitmesugused tegevuskulud	-18 746	-22 513	
Tööjõukulud	-28 521	-23 227	12
Muud kulud	-2	-537	
Kokku kulud	-48 774	-120 563	
Põhitegevuse tulem	2 886	4 483	
Muud finantstulud ja -kulud	14	14	
Aruandeaasta tulem	2 900	4 497	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	2 886	4 483	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	600	3 353	
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	710	1 283	
Laekunud intressid	14	14	
Kokku rahavood põhitegevusest	4 210	9 133	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	44 519	-28 263	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	44 519	-28 263	
Kokku rahavood	48 729	-19 130	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	164 403	183 533	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	48 729	-19 130	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	213 132	164 403	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	Akumuleeritud tulem	
31.12.2015	18 856	23 184	42 040
Aruandeaasta tulem		4 497	4 497
31.12.2016	18 856	27 681	46 537
Aruandeaasta tulem		2 900	2 900
31.12.2017	18 856	30 581	49 437

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused

Korteriühistu Loitsu 5 raamatupidamise aruanne 2017 aasta eest on koostatud lähtuvalt Eesti finantsaruandluse standardidest tuginedes EV Raamatupidamise seadusele ja Raamatupidamise Toimkonna Juhenditele.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja pangakonto.

Rahaliste vahenditena kajastatakse rahavoogude aruandes pangakontojääki.

Nõuded ja ettemaksed

Bilansis kajastuvad nõuded on hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Maksude ettemaksed kajastatud seisuga 31.12.2016.a.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööajaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 256 eurot. Amortisatsioonimäärad aastas on 25%-40%.

Tulud

Tulude ja kulude aruande koostamisel on lähtutud RTJ 14 lisas toodud skeemist. Tulud koosnevad hooldus- ja sihtotstarbelistest tasudest. Korteriühistu liikmete poolt makstav tasu remondiks kajastatakse tuluna nendel perioodidel, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks liikmetasud on mõeldud. Teenuste ja maksete vahendamisel ei kajasta korteriühistu makstud summasid oma kuluna ega saadud summasid oma tuluna, vaid neid kajastatakse vastavalt nõude ja kohustusena.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Arvelduskontod	161 583	112 854
Tähtajalised hoiused	51 549	51 549
Kokku raha	213 132	164 403

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	44 479	44 479	
Ostjatelt laekumata arved	44 479	44 479	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1	1	4
Ettemaksed	427	427	
Muud makstud ettemaksed	427	427	
Kokku nõuded ja ettemaksed	44 907	44 907	

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	44 947	44 947	
Ostjatelt laekumata arved	44 947	44 947	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	0	4
Muud nõuded	560	560	
Viitlaekumised	560	560	
Kokku nõuded ja ettemaksed	45 507	45 507	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2017		31.12.2016	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	0	377	0	221
Sotsiaalmaks	0	689	0	421
Kohustuslik kogumispension	0	10	0	0
Töötuskindlustusmaksed	0	27	0	5
Intress	0	3	0	0
Ettemaksukonto jääk	1		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1	1 106		647

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	25 589	25 589	6
Võlad töövõtjatele	1 852	1 852	7
Maksuvõlad	1 106	1 106	4
Muud võlad	910	910	
Muud viitvõlad	910	910	
Saadud ettemaksed	113	113	
Muud saadud ettemaksed	113	113	
Kokku võlad ja ettemaksed	29 570	29 570	

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	26 294	26 294	6
Võlad töövõtjatele	1 091	1 091	7
Maksuvõlad	647	647	4
Muud võlad	683	683	
Muud viitvõlad	683	683	
Saadud ettemaksed	145	145	
Muud saadud ettemaksed	145	145	
Kokku võlad ja ettemaksed	28 860	28 860	

Lisa 6 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
AS Tallinna Kütte	19 526	20 721
AS Tallinna Vesi	3 656	3 656
Eesti Energia	596	528
AS Tele 2	13	0
PLM Hooldus	350	350
Ekovir	1 137	0
Alexela Energia	241	249
Tallinna Linnakantselei	42	790
Eesti Otis	28	0
Kokku võlad tarnijatele	25 589	26 294

Lisa 7 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Töötasude kohustis	1 803	1 050
Puhkusetasude kohustis	49	41
Kokku võlad töövõtjatele	1 852	1 091

Lisa 8 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

Varad bruto soetusmaksumuses

	31.12.2015	Saadud	Tulu	31.12.2016
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondifond	162 776	46 024	-74 286	134 514
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	162 776	46 024	-74 286	134 514
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	162 776	46 024	-74 286	134 514
	31.12.2016	Saadud	Tulu	31.12.2017
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondifond	134 514	46 024	-1 505	179 033
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	134 514	46 024	-1 505	179 033
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	134 514	46 024	-1 505	179 033

Lisa 9 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2017	2016
Mittesihtotstarbelised tasud		
Hooldustasud	42 762	42 484
Sihtotstarbelised tasud		
Remonditasud	1 505	74 286
Kokku liikmetelt saadud tasud	44 267	116 770

Lisa 10 Tulu ettevõtlusest

(eurodes)

	2017	2016
Rendi tulud	5 512	5 912
Kokku tulu ettevõtlusest	5 512	5 912

Lisa 11 Muud tulud

(eurodes)

	2017	2016
Trahvid, viivised ja hüvitised	1 865	2 364
Muud	16	0
Kokku muud tulud	1 881	2 364

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2017	2016
Palgakulu	21 272	17 545
Sotsiaalmaksud	7 241	5 844
Puhkusereservi moodustamine	8	-162
Kokku tööjõukulud	28 521	23 227
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	3

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

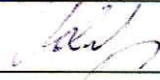
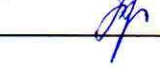
Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2017	31.12.2016
Füüsilisest isikust liikmete arv	244	244
Juriidilisest isikust liikmete arv	8	8

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2017	2016
Arvestatud tasu	7 560	8 960

Aruande allkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 23.05.2018

Tallinn, Lasnamäe linnaosa, Loitsu tn 5 korteriühistu (registrikood: 80152014) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Kuupäev ja allkiri
Elviira Taaramäe	Juhatuse liige	 _____
Irina Volkovskaja	Juhatuse liige	 _____
Janek Reino	Juhatuse liige	 _____
Kai Nurm	Juhatuse liige	 _____
Olesja Tsoi	Juhatuse liige	 _____
Sergei Tšukardin	Juhatuse liige	 _____
Valeri Titov	Juhatuse liige	 _____

Revidendi arvamus KÜ Loitsu 5 2017. majandusaasta aruande kohta

Oleme revideerinud KÜ Loitsu 5 2017. majandusaasta aruannet, mis on koostatud perioodi 01.01.2017-31.12.2017 kohta ning sisaldab tegevusaruannet ja raamatupidamisaruannet. Juhatuse kohustus on majandusaasta aruande koostamine ning õiglane esitamine kooskõlas Eesti Finantsaruandluse Standardi (EFS) nõuetega.

Meie kohustuseks oli viia läbi KÜ Loitsu 5 revisjon ja esitada arvamus majandusaasta aruande kohta. Viisime revisjoni läbi kooskõlas Audiitorkogu koostatud Arvestusalase revisjoni läbiviimise juhendiga. Eeldame, et korteriühistu juhatuse poolt revisjoni teostajale esitatud informatsioon on tõene ja mitteeksitav, kõik juhatuse seisukohad ja arvamused, kavatsused ning tulevikuproгноosid on ausad ja tehtud mõistlikel kaalutlustel ning revisjoni teostajale esitatava informatsiooni hulgast ei ole jäetud välja ühtki fakti või asjaolu, mille tagajärjel muutuks kogu informatsioon või oluline osa sellest vääraks ja/või eksitavaks.

Kontrollimise käigus tuvastati järgmist:

Juhtimine

KÜ üldkoosoleku otsuste täideviimiseks on valitud 7-liikmeline juhatus. KÜ Põhikirja järgi toimuvad juhatuse koosolekud vastavalt vajadusele, kuid vähemalt iga 3 kuu tagant. Juhatuse protokollitud koosolekud toimusid 23.05.2017 ja 12.12.2017. Lisaks oli juhatuse koosolekuid e-kujul. Sisuliselt põhikirja nõue täideti.

Töö võlgnikega

Maksetähtaja ületanud laekumata arvete summa seisuga 31.12.2017 on 8 852,92 eurot (seejuures on üks võlgnevus summas üle 1 000 euro), mis moodustab 19,9% kogu laekumata arvete summast, mis on MTÜ Revidendi statistika põhjal keskmisel tasemel näitaja.

Tähtsamad teostatud kontrolltoimingud

-Kontrolliti, kas arveldusarvete algsaldod võrduvad pearaamatu pangakontode algsaldodega ja kas arveldusarvete lõppsaldod võrduvad pearaamatu pangakontode lõppsaldodega. Tulemus: Arveldusarvete algsaldod võrduvad pearaamatu pangakontode algsaldodega ja arveldusarvete lõppsaldod võrduvad pearaamatu pangakontode lõppsaldodega.

-Kontrolliti, kas kõikidele korteritele (252) on esitatud kommunaalarveid. Tulemus: Kõikidele korteritele on esitatud kommunaalarveid.

-Kontrolliti, kas majandusaasta viimase kuu eest väljastatud hankijate arvetel olev võlgnevus vastab hankijate reskontros olevale vastavale saldole. Tulemus: Majandusaasta viimase kuu eest väljastatud hankijate arvetel olev võlgnevus vastab hankijate reskontros olevale vastavale saldole.

-Kontrolliti, kas Maksuameti saldod vastavad pearaamatus kajastatud maksusaldodele. Tulemus: Maksuameti saldod vastavad pearaamatus kajastatud maksusaldodele.

-Kontrolliti valimimeetodil, kas tulu on kajastatud tekkepõhiselt õigesti. Tulemus: Tulu on kajastatud tekkepõhiselt õigesti.

-Kontrolliti, kas on kajastatud korteriomandi majandamiskulude summa korteriomandite lõikes korteriühistu pandiõiguse tagamiseks vastavalt Korteriomandi- ja Korteriühistu seaduse § 44-le. Tulemus: Kuna seadust saab tõlgendada ka selliselt, et seda rakendatakse 01.01.2018 alanud majandusaasta kohta, siis majandusaasta aruandes pole majandamiskulusid korteriomandite lõikes välja toodud, mis on korrektne lähenemine.

-Kontrolliti valimimeetodil, kas tulud ja nende vastavad kulud on kajastatud ühes perioodis. Tulemus: Tulud ja nende vastavad kulud on kajastatud ühes perioodis ehk on järgitud tulude ja kulude vastavuse printsiipi.

-Kontrolliti valimimeetodil, kas võlgnevuste pealt on arvestatud viivseid. Tulemus: Võlgnevuste pealt on arvestatud viivseid.

-Kontrolliti, kas remondifondist on tehtud kulusid vastavalt remondifondi eesmärgile ja põhikirjale. Tulemus: Remondifondist on tehtud kulusid (uste remont) vastavalt remondifondi eesmärgile ja põhikirjale.

-Kontrolliti valimimeetodil, kas kulud on jaotatud korteritele vastavalt kulude jagamise alustele. Tulemus: Kulud on jaotatud (v.a mõõdetavad kulud nagu näiteks veekulu) m2 arvu alusel ehk vastavuses korteriühistuseadusega. Ka ei ole põhikirjas ette nähtud erandeid võrreldes seaduses vaikivalt sätestatule. Kulud on jaotatud korteritele vastavalt kulude jagamise alustele.

-Kontrolliti, kas palga- ja maksuarvestus on õige. Tulemus: Palga- ja maksuarvestus on õige (Inna Razuvaeva 20.01.2018 TSD).

-Kontrolliti hoone kulude jaotamises kasutatava m2 arvu vastavust Ehisregistri vastavatele andmetele. Tulemus: Kulude jaotuse tabelis (majandusaastakavas) on m2 arvuks (millest on maha lahutatud üldkasutatav pind) 14751,3 m2. Ehisregistris on vastavaks m2 arvuks 14751,3, seega täpselt vastavuses.

-Kontrolliti valimimeetodil, kas kulud vastavad konkreetsele lepingule. Tulemus: Kulud vastavad konkreetsele lepingule.

-Kontrolliti valimimeetodil, kas kulud on kajastatud tekkepõhiselt õigesti. Tulemus: Kulud on kajastatud tekkepõhiselt õigesti.

-Kontrolliti valimimeetodil, kas tehtud kulud on vastavuses kinnitatud majandusaastakavas ette nähtud kuludega (kontrollimisel kasutati aluseks arvet nr 201712001). Tulemus: Kulud on vastavuses kinnitatud majandusaastakavas ette nähtud kuludega (muuhulgas veenduti, et hooldusfondi tariifina rakendatakse 0,24 eurot/m2 ja remondifondi tariifina 0,26 eurot/m2, mis otsustati majandusaastakava kinnitamisel).

-Kontrolliti, ega juhatuse volituste tähtaeg ei ole ületunud. Tulemus: Juhatuse volituste tähtaeg ei ole ületunud. Juhatust valiti viimati 2016. aastal. Juhatust on vaja uuesti valida 2018. aastal.

-Kontrolliti, kas ühistu raamatupidamise aastaaruandes on kajastatud tehingud seotud isikutega vastavalt nõuetele (eelkõige püüti välja selgitatada, kas ühistu on teinud majandustehinguid enda töötajatega või juhatuse liikmetega). Tulemus: Ühistu raamatupidamise aastaaruandes on kajastatud tehingud seotud isikutega vastavalt nõuetele.

-Kontrolliti, kas raamatupidamisarvestus kajastab üldkoosoleku otsuseid (24.10.2017) õigesti. Üldkoosolekul kinnitati juhatuse esimehe brutotasuks 640 eurot. Tulemus: Raamatupidamisarvestus kajastab üldkoosoleku otsuseid õigesti.

-Kontrolliti, kas aastaaruanne on koostatud vastavalt pearaamatu saldodele. Tulemus: Aastaaruanne on koostatud vastavalt pearaamatu saldodele.

-Kontrolliti, kas rahavoogude aruanne on koostatud aritmeetiliselt ja sisust lähtuvalt õigesti. Tulemus: Rahavoogude aruanne on koostatud aritmeetiliselt ja sisust lähtuvalt õigesti.

-Kontrolliti, kas aastaaruande põhjaruanded vastavad lisadele. Tulemus: Aastaaruande põhjaruanded vastavad lisadele.

-Kontrolliti, kas korteriühistu raamatupidamisarvestus on teostatud vastavalt raamatupidamise sise-eeskirjadele ja kas raamatupidamise sise-eeskirjad on ajakohastatud. Tulemus: Korteriühistu raamatupidamisarvestus on teostatud vastavalt raamatupidamise sise-eeskirjadele ja raamatupidamise sise-eeskirjad on ajakohastatud.

-Lisaks teostatud veel teisi kontrollitoiminguid, mis on andnud positiivse tulemuse. Ühistu juhatust on jooksvalt arvestanud meie tähelepanekuid revisjoni käigus.

Raamatupidamise aastaaruanne

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse Standardi ja Raamatupidamistoimkonna juhenditega. Kõik majandustehingu on dokumenteeritud ja kirjendatud raamatupidamise registrites.

Revidendi poolt teostatud töö tulemusena ei saa eeldada, et ilmneksid kõik kitsaskohad, mistõttu ei pruugi käesolevas aruandes käsitletud asjaolud hõlmata kõiki aastaaruande võimalikke puudusi.

Kontrollimise tulemustest kokkuvõte:

Kokkuvõtteks võib öelda, et 2017.a. majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruanne kajastab olulises osas asjakohaselt ja tõepäraselt korteriühistu finantseisundit, majandustegevuse tulemust ja rahavoogusid seisuga 31.12.2017.a. Teeme üldkoosolekule ettepaneku kinnitada raamatupidamise aastaaruanne seisuga 31.12.2017.a., tulemiga 2 900 eurot ja bilansimahuga 258 039 eurot.

Tallinnas, 17.04.2018.a.

/ allkirjastatud digitaalselt /
MTÜ Revident (revident Margus Randma)

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	51660	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 58415194
E-posti aadress	korteriuhistuloitsu5@hotmail.ee