

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

täiendav nimi: Korterühistu Kadaka tee 159

registrinimi: Tallinn, Kadaka tee 159 korteriühistu

registrikood: 80167599

telefon: +372 55583217

e-posti aadress: oksanakalinskaja@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	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Laenukohustised	11
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 6 Võlad töövõtjatele	12
Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13
Lisa 8 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	13
Lisa 9 Liikmetelt saadud tasud	14
Lisa 10 Annetused ja toetused	14
Lisa 11 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	14
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 13 Tööjõukulud	15
Lisa 14 Intressikulud	15
Lisa 15 Seotud osapooled	15
Lisa 16 Muud tulud, muud kulud	16
Lisa 17 Korteriomandite majandamiskulud	17
Aruande allkirjad	18

Tegevusaruanne

Korteriühistu Kadaka tee 159 asukohaga Tallinn, Kadaka tee 159 põhilisteks eesmärkideks on elamu ja selle juurde kuuluva maa ühine majandamine ning seoses sellega ühistu liikmete ühiste huvide esindamine, samuti ühistu liikmetele eluruumi kasutamisega seotud teenuste osutamine.

KÜ kohustused on: elamu kindlustamine elutegevuseks vajalike kommunaalteenustega (soojus, vesi, elekter jne), elamu tehnosüsteemide regulaarne hooldus ning remontide läbiviimine ja rikete kõrvaldamine, elamu juurde kuuluva territooriumi ja sellel paiknevate rajatiste, samuti üldkasutatava ala (trepikodade, keldrite) hooldus ja korrashoid.

Korteriühistu Kadaka tee 159 asutati 04. aprillil 2002.a. ja registreeriti 10. mail 2002.a.

KÜ tööd korraldab juhatus. Juhatus on 3- liikmeline. Juhatuse tööd korraldab juhatuse esimees.

2017.aasta jooksul oli läbi viidud üks üldkoosolek – 16.05.2017.a kus otsustati:

- kinnitada 2016.a majandusaasta aruanne;
- kinnitada 2017.a majanduskava;
- kinnitada 2017.a remonditööd;
- kinnitada 3-liikmeline juhatus;
- kinnitada 2-liikmeline revisjonikomisjon.

2017.a majandusaastal teostati remonditöid omavahendite arvelt kokku summas 11 116 eurot. Kasutamata remonditasude jääk aasta lõpus oli 26 599 eurot.

Majandusaasta lõppes tulemiga summas 16 eurot.

2018.a on kavas isepöörlevate tõmbeventilaatorite paigaldus ja soojussõlme rekonstrueerimine.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	39 439	41 255	2
Nõuded ja ettemaksed	18 367	18 381	3
Kokku käibevarad	57 806	59 636	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	51 540	62 173	3
Kokku põhivarad	51 540	62 173	
Kokku varad	109 346	121 809	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	10 614	10 440	4
Võlad ja ettemaksed	7 733	7 191	5
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	26 599	29 161	8
Kokku lühiajalised kohustised	44 946	46 792	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	51 540	62 173	4
Kokku pikaajalised kohustised	51 540	62 173	
Kokku kohustised	96 486	108 965	
Netovara			
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	5 464	5 464	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	7 380	7 968	
Aruandeaasta tulem	16	-588	
Kokku netovara	12 860	12 844	
Kokku kohustised ja netovara	109 346	121 809	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	26 633	22 916	9
Annetused ja toetused	0	456	10
Muud tulud	99	98	16
Kokku tulud	26 732	23 470	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-11 116	-8 110	11
Mitmesugused tegevuskulud	-5 564	-5 980	12
Tööjõukulud	-9 028	-8 741	13
Muud kulud	-44	-7	16
Kokku kulud	-25 752	-22 838	
Põhitegevuse tulem	980	632	
Intressikulud	-964	-1 220	14
Aruandeaasta tulem	16	-588	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	980	632	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	188	-361	
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-422	-427	
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	19 977	20 484	
Muud rahavood põhitegevusest	-11 116	-8 110	11
Kokku rahavood põhitegevusest	9 607	12 218	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-10 459	-10 255	4
Makstud intressid	-964	-1 220	14
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-11 423	-11 475	
Kokku rahavood	-1 816	743	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	41 255	40 512	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-1 816	743	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	39 439	41 255	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	Akumuleeritud tulem	
31.12.2015	5 464	7 968	13 432
Aruandeaasta tulem		-588	-588
31.12.2016	5 464	7 380	12 844
Aruandeaasta tulem		16	16
31.12.2017	5 464	7 396	12 860

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu Kadaka tee 159 (registrinimi Tallinn, Kadaka tee 159 korteriühistu) 2017.a majandusaasta raamatupidamise aruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud EV Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Raamatupidamise aruanne on koostatud eurodes.

Rahavoogude aruandes kajastatakse korteriühistu aruandeperioodi laekumisi ja väljamakseid, rühmitatuna põhitegevuse, investeerimistegevuse ja finantseerimistegevuse rahavoogudeks. Põhitegevuse rahavood on kajastatud kaudsel meetodil, investeerimis- ja finantseerimistegevuse rahavood otsesel meetodil. Info paremaks edastamiseks on sihtotstarbeliste tasude ja kulude kohta andmed esitatud otsesel meetodil.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Vahendatud kaupade ja teenuste vahendamist ei kajastata TulemiaruanDES tulu ega kuluna, pluss- või miinustulemid vahendusest on esitatud muude tulude või muude kuludena. Eelmisel aastal kajastati erinevate (v.a. kommunaalteenuste) kaupade ja teenuste vahendustegevusest saadud tulu liikmetelt saadud tasuna ja makstud summad mitmesuguste kuludena. Seoses esitlusviisi muutmisega on korrigeeritud ka 2016.a võrdlusandmed.

Lisarea nimetus	31.12.2016	Muutus	31.12.2016
Liikmetelt saadud tasud	24 250	-1 334	22 916
Mitmesugused tegevuskulud	-7 314	1 334	-5 980

Raha

Rahana kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes arvelduskonto jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Liikmetelt laekumata arveid on hinnatud bilansis lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadeldud igat nõuet eraldi. Kõik nõuded võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Finantskohustised

Kõik kohustised (võlad tarnijatele, viitvõlad ja muud lühi- ja pikaajalised kohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste kohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi kohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Varade ja kohustiste jaotamisel lühi- ja pikaajalisteks on lähtutud raamatupidamise toimkonna juhendist RTJ 2, sh:

- lühiajalise kohustisena käsitletakse pangalaenu, mille tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast arvates;
- pikaajalise kohustisena käsitletakse pangalaenu, mille tasumise tähtaeg on pikem kui 12 kuud bilansipäevast arvates.

Pangalaenu võlgnevus on bilansis kajastatud intressideta. Intressikulu on perioodikulu, mis kajastub selle majandusaasta aruandes, millal intress tasumisele kuulub. Elamu remonti põhivarana bilansis arvele võetud ei ole, on lähtutud asjaolust, et elamu on korteriomanike omand, mis korteriühistu bilansis ei kajastu. Saadud pikaajaline laen on kajastatud KÜ kohustisena pangale bilansi passivas ning KÜ nõudena korteriomanike vastu bilansi aktivas. Sellisel kajastamisel on lähtutud asjaolust, et laenu tagatisena käsitletakse korteriühistu nõudeid korteriomanike vastu.

Tulud

Liikmetelt saadud mittesihotstarbelisi tasusid kajastatakse tuluna perioodis, mille eest need on tasutud.

Sihotstarbelisi tasusid ühistu liikmetelt kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil toimub nende arvelt remontide tegemine.

Intrassitulu arvestatakse tekkepõhiselt.

Kulud

Laenutehingute vahendamisel remondikulud aruandes ei kajastu, need avalikustatakse aastaaruande lisades. Pikaajalise laenu intresse kajastatakse kuluna selle aasta tulude ja kulude aruandes, millal need tasumisele kuuluvad.

Seotud osapooled

Seotud isikuteks on korteriühistu liikmed s.t. korteriomanikud, juhatuse liikmed ja revisjonikomisjoni liikmed.

Tulude ja kulude aruande koostamisel on lähtutud RTJ14 lisas toodud skeemist. Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsiibist lähtudes. Makstud kommunaalmaksete ja muude vahendatud kaupade ja teenuste summasid ei ole kajastatud kuluna ega saadud summasid tuluna, pluss- või miinustulemid vahendusest on esitatud muude tulude või muude kuludena.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Arvelduskontod	39 439	41 255
Kokku raha	39 439	41 255

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Muud nõuded	62 158	10 618	51 540		
Laenunõuded	62 154	10 614	51 540		4
Intressinõuded	4	4			
Ettemaksed	148	148			
Tulevaste perioodide kulud	148	148			
Nõuded liikmete vastu	7 601	7 601			
Kokku nõuded ja ettemaksed	69 907	18 367	51 540		

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Muud nõuded	72 616	10 443	54 587	7 586	
Laenunõuded	72 613	10 440	54 587	7 586	4
Intressinõuded	3	3			
Ettemaksed	148	148			
Tulevaste perioodide kulud	148	148			
Nõuded liikmete vastu	7 790	7 790			
Kokku nõuded ja ettemaksed	80 554	18 381	54 587	7 586	

Nõuded liikmete vastu on hinnatud individuaalselt. Bilansis on kajastatud tõenäoliselt laekuvad nõuded, ebatõenäoliselt laekuvaid nõudeid ei ole. Võlgnevuse sees on ka maksed detsembrikuu eest (6 697 eurot), milliste tähtaeg on jaanuaris 2018.a.

Kirjel "Intressinõuded" on kajastatud SEB panga poolt arvestatud kuid KÜ kontole ülekandmata kontointress. Ettemaksetena on kajastatud ettemakstud elamu kindlustusmaksed.

Laenunõuetena liikmete vastu on kajastatud korteriomanielt saadavad maksed 2008.a teostatud renoveerimistööde katteks, mis olid teostatud SEB panga pikaajalise laenu abil. Laenunõuded liikmete vastu on võrdsed korteriühistu kohustusega pikaajalise pangalaenu tagasimakse osas (Aktiva laenunõuded = Passiva laenukohustised).

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Renoveerimislaen	62 154	10 614	51 540		1,65% + 6 kuu euribor	EUR	28.08.2023
Pikaajalised laenud kokku	62 154	10 614	51 540				
Laenukohustised kokku	62 154	10 614	51 540				
	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Renoveerimislaen	72 613	10 440	54 587	7 586	1,65% + 6 kuu euribor	EUR	28.08.2023
Pikaajalised laenud kokku	72 613	10 440	54 587	7 586			
Laenukohustised kokku	72 613	10 440	54 587	7 586			

Laenuandja SEB pank.

Sihtotstarve: elamu renoveerimine

Tasutud 2016.a -10 255 €

Võlg 31.12.2016.a 72 613 €

Tasutud 2017.a -10 459 €

Võlg 31.12.2017.a 62 154 €

Pikaajalise pangalaenu tagasimaksed järgmisel perioodil on kajastatud hinnanguliselt lähtudes 31.12.2017.a seisuga kehtinud laenuintressist.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	6 221	6 221	
Võlad töövõtjatele	1 029	1 029	6
Maksuvõlad	172	172	7
Muud võlad	3	3	
Saadud ettemaksed	308	308	
Kokku võlad ja ettemaksed	7 733	7 733	

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	5 321	5 321	
Võlad töövõtjatele	888	888	6
Maksuvõlad	429	429	7
Muud võlad	4	4	
Saadud ettemaksed	549	549	
Kokku võlad ja ettemaksed	7 191	7 191	

Seisuga 31.12.2017 on ühistul tasumata arved, mis olid esitatud teenindajate poolt 2017.a detsembrikuus osutatud teenuste eest (sh arved soojustenergia, vee ja kanalisatsiooni, gaasi, elektrienergia, prügiveo ja hoolduse eest). Nimetatud arvete maksetähtaeg on 2018.a jaanuaris.

Kirjel "Muud võlad" on Swedbanki poolt detsembris edastatud e-arvete teenustasud.

Kirjel "Saadud ettemaksed" on:

- korteriomanike tavapäraseid ettemaksed KÜle 174 € (2016.a 549 €);
- ettemaksed kommunaalteenuste eest 134 € (2016.a 0 €).

Lisa 6 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Töötasude kohustis	857	717
Puhkusetasude kohustis	172	171
Kokku võlad töövõtjatele	1 029	888

Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	64	137
Sotsiaalmaks	106	283
Kohustuslik kogumispension	0	4
Töötuskindlustusmaksed	2	5
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	172	429

Lisa 8 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused (eurodes)

Varad bruto soetusmaksumuses

	31.12.2015	Saadud	Tulu	31.12.2016
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Kasutamata remonditasud	28 262	9 009	-8 110	29 161
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	28 262	9 009	-8 110	29 161
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	28 262	9 009	-8 110	29 161
	31.12.2016	Saadud	Tulu	31.12.2017
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Kasutamata remonditasud	29 161	8 554	-11 116	26 599
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	29 161	8 554	-11 116	26 599
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	29 161	8 554	-11 116	26 599

Kirjel "Kasutamata remonditasud" on näidatud korteriomanike poolt tasutud kuid ühistu poolt veel kasutamata remondivahendid. Korteriühistule laekuvad remonditasud kajastatakse tuluna perioodis, mil toimub nende arvelt remontide tegemine.

Veerus "Saadud" on näidatud:

- korteriomanike remondimaksed 8 554 € (2016.a 8 553 €);
- saadud toetus 0 € (2016.a 456 €).

Veerus "Tulu" on näidatud remonditasude arvelt teostatud remonditööd (lisa 11).

Lisa 9 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Mittesihotstarbelised tasud			
Hooldustasud	7 992	7 466	
Haldustasud	5 889	5 889	
Kindlustustasud	593	602	
e-arvete teenustasud	79	85	
Sihotstarbelised tasud			
Remonditasud	11 116	7 654	11
Tasud laenuintressi katteks	964	1 220	14
Kokku liikmetelt saadud tasud	26 633	22 916	

Lisa 10 Annetused ja toetused

(eurodes)

	2017	2016
Sihotfinantseerimine tegevuskuludeks		456
Kokku annetused ja toetused		456
sh eraldi kohaliku omavalitsuse eelarvest		456

2016.a Tallinna Linnavalitsuse poolt oli saadud projekti "Roheline õu" raames 456 eurot.

Lisa 11 Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2017	2016
Remonditööd	10 193	4 673
Hooldustööd	923	3 437
Kokku sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	11 116	8 110

2017.a

- fassaadi pesu ja värvimine, renni parandus 4 207 €,
- varikatuste renoveerimine 4 968 €,
- elektritööd, elektripaigaldise audit 1 018 €,
- suuremahulise konteineri rent, prahi utiliseerimine 923 €.

2016.a

- kanalisatsioonipüstikute vahetus 4 673 €,
- haljastustööd 3 149 €,
- ventilatsiooni puhastus 288 €.

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2017	2016
Heakorrakulud	69	687
Tehnosüsteemide hoolduskulud	2 396	2 188
Halduskulud	2 507	2 503
Elamu kindlustus	592	602
Kokku mitmesugused tegevuskulud	5 564	5 980

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2017	2016
Palgakulu	6 763	6 548
Sotsiaalmaksud	2 265	2 193
Kokku tööjõukulud	9 028	8 741
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 14 Intressikulud

(eurodes)

	2017	2016
Intressikulu laenudelt	964	1 220
Kokku intressikulud	964	1 220

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2017	31.12.2016
Füüsilisest isikust liikmete arv	80	80

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Asutajad ja liikmed	7 601	308	7 790	837

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2017	2016
Arvestatud tasu	2 602	2 602

Lisa 16 Muud tulud, muud kulud

(eurodes)

	2017			2016
	Saadud maksed	Tasutud maksed	Tulem	Tulem
Soojusenergia	31 059	-31 057	2	-1
Vesi ja kanalisatsioon	10 042	-10 042	0	1
Üldelekter	828	-831	-3	0
Gaas	931	-934	-3	0
Prügivedu	3 106	-3 106	0	-2
Kommunaalmaksete vahenduse tulem			-4	-2
Saadud viivised	95		95	95
Pangakonto intressid	4		4	3
Makstud viivised, intressid		-13	-13	-2
Muud		-27	-27	-3
Kokku muud tulud			99	98
Kokku muud kulud			-44	-7

Lisa 17 Korteriomandite majandamiskulud (eurodes)

Korteri number	Arvete summa
1	1 132,62
2	1 036,24
3	900,91
4	707,37
5	849,95
6	990,26
7	820,06
8	675,16
9	941,12
10	941,78
11	889,46
12	628,67
13	915,96
14	914,62
15	852,82
16	747,56
17	893,89
18	917,13
19	871,12
20	577,08
21	865,54
22	1 270,93
23	964,73
24	1 040,99
25	863,33
26	1 411,79
27	942,32
28	1 365,29
29	816,26
30	1 125,31
31	1 109,37
32	964,23
33	939,33
34	1 263,67
35	986,60
36	1 024,97
37	988,81
38	1 097,19
39	915,95
40	1 073,97

Korteri number	Arvete summa
41	1 070,02
42	1 435,95
43	1 173,55
44	1 469,61
45	985,77
46	1 120,07
47	1 762,48
48	931,34
49	975,50
50	1 332,56
51	935,68
52	959,89
53	911,38
54	1 190,36
55	1 324,14
56	1 086,21
57	1 137,63
58	1 485,14
59	1 000,39
60	826,85
61	693,61
62	1 050,85
63	1 140,98
64	901,52
65	827,95
66	823,92
67	1 095,91
68	1 220,00
69	679,68
70	968,46
71	971,40
72	940,47
73	698,08
74	882,46
75	1 049,38
76	979,88
77	867,08
78	955,94
79	910,44
80	839,43
kokku	79 846,32

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 08.05.2018

Korteriühistu Kadaka tee 159 (registrikood: 80167599) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
OKSANA KALINSKAJA	Juhatuse liige	24.06.2018

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 55583217
E-posti aadress	oksanakalinskaja@gmail.com