

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Korterühistu Pärnu mnt 107/109

registrikood: 80154987

telefon: +372 5651286, +372 6462217, +372 53436802

e-posti aadress: nordman@nordman.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Tulemiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Netovara muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Muud nõuded	11
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 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 16 Tööjõukulud	15
Lisa 17 Muud kulud	15
Lisa 18 Seotud osapooled	16
Lisa 19 Kommunaalmaksete vahendamine	17
Lisa 20 Korteriomandite majandamiskulud	18
Aruande allkirjad	19

Tegevusaruanne.

Korteriühistu tegevuse eesmärk on korteriomandite eseme osaks oleva ehitise ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine.

Aruandeaastal korraldas KÜ tööd 4 liikmeline juhatus koosseisus Raili Kokk, Marju Pruul, Margus Lepa ja Rein Tammesalu. Viidi läbi 3 juhatuse koosolekut ja 2 ühistu üldkoosolekut.

Juhatuses põhilise tähelepanu pälvis hoovi renoveerimisprojekti teostamisega seotud tegevuste korraldamine. Erakorralise üldkoosoleku otsuste alusel taotleti toetust Tallinna linnavalitsuselt projekti "Hoovid Korda" raames. Sõlmiti Swedbankiga laenuleping summas 103 000 € hoovi renoveerimistööde rahastamiseks, laenulepingu sõlmimise tasu 773 €. Hooneühistuga Valgusfoor sõlmiti leping hooneühistu territooriumil renoveerimis- tööde korraldamiseks ja nende tööde eest tasumiseks.

Linnavalitsus kinnitas korteriühistule toetuse summas 15 890 €, mis makstakse välja pärast tööde lõpetamist.

Hoovi renoveerimistööde teostamiseks sõlmiti leping Rossotrade OÜ (12429292), omaniku järelevalve teostamiseks valiti lepingupartneriks OÜ Ehituskonsult Grupp (11225297).

Toruabi teostas lasteaiaga ühise kanalisatsioonitrassi videouuringu maksumusega 226,67€ ja Kaeveabi vahetas ummistunud kanalistsioonitoru sektsiooni (maksumus 1596 €).

Hoovi renoveerimistöid ei õnnestunud kavandatud mahus läbi viia, kuna kaevetööde käigus avastati meie territooriumilt kümnekonna meetri ulatuses kaugküttetrassi osa ja kaks elektriikaablit, mida geoalusel ei olnud ja millega ei olnud arvestatud renoveerimistööde projekti koostamisel. Avastatud kommunikatsioonide omanikega projekti ja tööde teostamise kooskõlastamisele kulunud aeg lõi segi alltöövõtjate ajakavad. Järgmisele aastale nihkus kanalisatsioonitrassi ühendamise Tallinna Vee kollektoriga ja Paide tänaval asfaltkatte taastamine sõidutee ja kõnnitee osas. Aasta lõpuks tasuti Rossotrade OÜ-le teostatud tööde eest 91 359,99 € ja Ehituskonsult Grupp OÜ-le 2 655,52 €. HÜ Valgusfoor tasus ühistule lepingu alusel 9 004,62 €. Laenu arvelt rahastati töid summas 90 251,83 €.

Veel korraldas juhatus trepikodades gaasitrassi perioodilise lekkekontrolli Inspecta Estonia OÜ-lt (98,40 €), kolmanda trepikoja välisukse remondi Saku Metallilt (99,60 €), varikatuse kandepostide roostetõrje ja värvimise DLP Partner OÜ-lt (690 €) ning tulekustutite perioodilise kontrolli Total Eesti OÜ-lt (129 €).

Pikendati lepinguid Eesti Korteriühistute Liiduga ja RSA kindlustusega, kulud vastavalt 295,68 € ja 621,60 €.

2017. aastal korraldas juhatus korralisi hooldus- ja hädavajalikke remonditöid, nagu elektripaigaldise korraline käit, katlamaja gaasiseadmete korraline tehniline kontroll ja välisuste lukkude parandamine. Talvel korraldati lumekoristustöid elamu katuselt, ühistu territooriumil ja hooldusalal.

Maja renoveerimiseks võetud pangalaenu tagastasime 16 082,30 €, millest 6 500 eurot tagastati ennetähtaegselt, intresside summa oli 7129,24 €. Hoovi renoveerimislaenu maksime tagasi 1 211,97 €, lisaks intress 702,48 €, kokku 1 914,45 €.

Aasta lõpu seisuga oli pangalaenude jäägid vastavalt 176 684,16 € ja 89 039,86 €, kokku 265 724,02 € .

Juhatuse liikme brutotasu on arvestatud 4 602 eurot. Isikliku sõiduauto kasutamise hüvitist makstud ei ole. Sularahas tehinguid ei tehtud. Raha jääk pangakontodel seisuga 31.12.2017 oli 6 189,49 eurot, aruandeaasta tulem on 245,15 €.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	6 189	2 287	2
Nõuded ja ettemaksed	20 437	16 795	3,5
Varud	1 274	0	
Kokku käibevarad	27 900	19 082	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	272 043	201 027	3,5
Kokku põhivarad	272 043	201 027	
Kokku varad	299 943	220 109	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	13 857	9 655	6
Võlad ja ettemaksed	5 735	4 938	4,7,8,9,10
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	14 180	8 346	11
Kokku lühiajalised kohustised	33 772	22 939	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	251 867	183 111	
Kokku pikaajalised kohustised	251 867	183 111	
Kokku kohustised	285 639	206 050	
Netovara			
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	5 804	5 804	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	8 255	7 562	
Aruandeaasta tulem	245	693	
Kokku netovara	14 304	14 059	
Kokku kohustised ja netovara	299 943	220 109	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	29 250	25 595	12
Muud tulud	3 422	3 433	13
Kokku tulud	32 672	29 028	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-6 567	-2 940	14
Mitmesugused tegevuskulud	-11 634	-11 316	15
Tööjõukulud	-6 120	-6 120	16
Muud kulud	-224	-148	
Kokku kulud	-24 545	-20 524	
Põhitegevuse tulem	8 127	8 504	
Intressikulud	-7 882	-7 811	
Aruandeaasta tulem	245	693	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Liikmetelt laekunud tasud	69 243	66 529	
Laekumised kaupade müügist ja teenuste osutamisest	12 238	3 671	
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-136 584	-40 911	
Väljamaksed töötajatele	-6 121	-6 121	
Kokku rahavood põhitegevusest	-61 224	23 168	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	90 252	0	
Saadud laenude tagasimaksed	-17 294	-15 296	
Makstud intressid	-7 832	-7 751	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	65 126	-23 047	
Kokku rahavood	3 902	121	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 287	2 166	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	3 902	121	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	6 189	2 287	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	Akumuleeritud tulem	
31.12.2015	5 804	7 562	13 366
Aruandeaasta tulem		693	693
31.12.2016	5 804	8 255	14 059
Aruandeaasta tulem		245	245
31.12.2017	5 804	8 500	14 304

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu juhatus on koostanud 2017.a. raamatupidamise aastaaruande Eesti finantsaruandluse standardi kohaselt. Arvestuspõhimõtted on vastavuses raamatupidamise seaduses sätestatud alusprintsipidega ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused.

Seadusest tulenevalt esitatakse aruanne elektrooniliselt ning on koostatud vastavuses kehtestatud elektroonilise taksonoomia vormidele 2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes.

Bilanss.

Rahalised vahendid on bilansis kajastatud õiglasel väärtusel. Nõudeid ja kohustisi on bilansis kajastatud korrigeeritud seotusmaksumuses, mis lühiajaliste nõuete ja kohustuste puhul on võrdne nende nominaalväärtusega. Nõudeid kajastatakse tõenäoliselt laekuvas summas. Nõuete inventeerimisel hinnatakse iga nõuet eraldi.

Tulude ja kulude aruande koostamisel on lähtutud RTJ 14 lisas toodud skeemist. Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsiibist lähtudes. Makstud kommunaalmaksete summasid ei ole kajastatud tulude ja kulude aruandes kuluna ega saadud summasid tuluna, neid kajastatakse bilansis vastavalt nõuete ja kohustustena.

Rahavoogude aruanne.

Aruandes kajastatakse korteriühistu aruandeperioodi laekumisi ja väljamakseid. Aruanne on koostatud otsesel meetodil.

KÜ osakapitali moodustamisel on lähtutud korteriühistuseaduse §6 ja §8.

Seotud osapooled. Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriolukorrale.

Seotud osapooled on:

- a) Korteriühistu juhatus;
- b) Revisjonikomisjon;
- c) Punkides a) ja b) kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.
- d) korteriühistu liikmed, st. korteriomanikud.

Lisa 2 Raha (eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Arvelduskonto (Swedbank)	6 189	2 287
Kokku raha	6 189	2 287

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	286 462	14 419	77 208	194 835	5
Laenunõuded	285 900	13 857	77 208	194 835	5
Intressinõuded	562	562			
Ettemaksed	182	182			
Tulevaste perioodide kulud	182	182			
Korteriomanike võlad	2 707	2 707			
Detsembri kom.maksed	3 129	3 129			
Kokku nõuded ja ettemaksed	292 480	20 437	77 208	194 835	

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Muud nõuded	211 296	10 269	54 246	146 781	5
Laenunõuded	210 683	9 656	54 246	146 781	5
Intressinõuded	613	613			
Ettemaksed	182	182			
Tulevaste perioodide kulud	182	182			
Korteriomanike võlad	3 344	3 344			
Detsembri kom.maksed	3 000	3 000			
Kokku nõuded ja ettemaksed	217 822	16 795	54 246	146 781	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	74	74
Sotsiaalmaks	127	127
Kohustuslik kogumispension	11	11
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	212	212

Lisa 5 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	285 900	13 857	77 208	194 835
Laen elamu rekonstrueerimiseks	196 860	9 706	54 529	132 625
Laen hoovi rekonstrueerimiseks	89 040	4 151	22 679	62 210
Intressinõuded	562	562		
Kokku muud nõuded	286 462	14 419	77 208	194 835

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	210 683	9 656	54 246	146 781
Laen elamu rekonstrueerimiseks	210 683	9 656	54 246	146 781
Intressinõuded	613	613		
Kokku muud nõuded	211 296	10 269	54 246	146 781

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline laen Swedbankist	176 684	9 706	54 529	112 449	3,8%	EUR	30.11.2031
Pikaajaline laen Swedbankist	89 040	4 151	22 679	62 210	2,9%	EUR	30.10.2034
Pikaajalised laenud kokku	265 724	13 857	77 208	174 659			
Laenukohustised kokku	265 724	13 857	77 208	174 659			

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline laen Swedbankist	192 766	9 655	54 246	128 865	3,8%	EUR	30.11.2031
Pikaajalised laenud kokku	192 766	9 655	54 246	128 865			
Laenukohustised kokku	192 766	9 655	54 246	128 865			

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	4 344	4 344	8
Võlad töövõtjatele	383	383	9
Maksuvõlad	212	212	4
Muud võlad	233	233	10
Muud viitvõlad	233	233	10
Korteriomanike ja muude ostjate ettemaksed	563	563	
Kokku võlad ja ettemaksed	5 735	5 735	
	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	4 011	4 011	8
Võlad töövõtjatele	383	383	9
Maksuvõlad	212	212	4
Muud võlad	127	127	10
Muud viitvõlad	127	127	10
Korteriomanike ja muude ostjate ettemaksed	205	205	
Kokku võlad ja ettemaksed	4 938	4 938	

Lisa 8 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Eesti Gaas AS	2 292	1 947
AS Tallinna Vesi	734	803
AS Eesti Energia	52	48
AS Ragn Sells	139	14
Gasterm OÜ	391	391
Kesklinna Koristusteenus OÜ/BTA Group OÜ	425	425
Tele 2 AS	14	9
Tallinna Jäätmekekeskus	0	124
Paidkom OÜ	0	144
Amatin OÜ	190	0
AGR OÜ	75	75
Alexela Energia AS	32	31
Kokku võlad tarnijatele	4 344	4 011

Lisa 9 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Töötasude kohustis	383	383
Kokku võlad töövõtjatele	383	383

Lisa 10 Muud võlad

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Muud viitvõlad	233	233
Sotsiaalmaksu viitvõlg	127	127
Võlg aruandelisele isikule	106	106
Kokku muud võlad	233	233
	31.12.2016	12 kuu jooksul
Muud viitvõlad	127	127
Sotsiaalmaksu viitvõlg	127	127
Kokku muud võlad	127	127

Lisa 11 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

Varad bruto soetusmaksumuses

	31.12.2015	Saadud	Tulu	31.12.2016
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remonditasud	7 004	3 659	-2 317	8 346
Laenu tagasimaksed		13 818	-13 818	0
Laenu intressid		7 811	-7 811	0
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	7 004	25 288	-23 946	8 346
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	7 004	25 288	-23 946	8 346

	31.12.2016	Saadud	Tulu	31.12.2017
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remonditasud	8 346	13 693	-7 859	14 180
Laenu tagasimaksed		13 823	-13 823	
Laenu intressid		7 180	-7 180	
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	8 346	34 696	-28 862	14 180
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	8 346	34 696	-28 862	14 180

Lisa 12 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2017	2016
Mittesihtotstarbelised tasud		
Hooldustasud	14 801	14 844
Sihtotstarbelised tasud		
Remonditasud	13 827	10 128
Kindlustus	622	623
Kokku liikmetelt saadud tasud	29 250	25 595

Lisa 13 Muud tulud

(eurodes)

	2017	2016
Trahvid, viivised ja hüvitised	422	433
Rendi- ja üüritulu	3 000	3 000
Kokku muud tulud	3 422	3 433

Lisa 14 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2017	2016
Hoovi renoveerimine	5 172	288
Laenuleping	773	0
Parkla projekteerimine	0	932
Kaevu remont, videouuring, survepesu	0	1 097
Kindlustus	622	623
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	6 567	2 940

Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2017	2016
Mitmesugused bürookulud	389	290
Raamatupidamisteenus	2 277	2 277
Korrashoiukulud, lume koristus,prügivedu, grafiti puhastus	5 100	6 408
El.süsteemide tehn.kontroll	144	144
Gaasiseadmete hooldus ja kontroll	98	0
Survepesu, ummistuste likv.	367	328
Uste parandus,lukutööd, võtmed	264	290
Varikatuse tugipostide ja seinte värvimine	690	0
El.tööd, el.pirnid, prozektorid	316	283
Muud hoolduskulud	215	298
Juriidilised teenused	0	36
Kort.omanike nimekiri	141	0
KÜ Liidu liikmemaks	296	296
Pangateenused	108	64
Kütte- ja veekulude ind.arvestus	661	602
Kanal.kaevude remont	438	0
Tulekustutid	130	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	11 634	11 316

Lisa 16 Tööjõukulud (eurodes)

	2017	2016
Palgakulu	4 602	4 602
Sotsiaalmaksud	1 518	1 518
Kokku tööjõukulud	6 120	6 120

Korteriühistul ei ole töötajaid.

Lisa 17 Muud kulud (eurodes)

	2017	2016
Tulem kommunaalmaksete vahendamisest	-224	-148
Kokku muud kulud	-224	-148

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2017	31.12.2016
Füüsilisest isikust liikmete arv	61	61
Juriidilisest isikust liikmete arv	6	6

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Asutajad ja liikmed	5 836	463	6 344	122

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2017	2016
Arvestatud tasu	4 602	4 602

Lisa 19 Kommunaalmaksete vahendamine

	Tulud	Kulud	Tulem
Prügivedu	1794,02	1793,90	0,12
Soojusenergia	12578,61	12578,18	0,43
Vesi- ja kanalisatsioon	8570,87	8794,30	-223,43
Gaas	3734,59	3735,38	-0,79
Üldelekter	267,28	267,28	0,00
Kokku	26945,37	27169,04	-223,67

Lisa 20 Korteriomandite majandamiskulud

krt.nr.	summa
1	695,17
2	811,86
3	980,09
4	492,21
5	765,43
6	963,76
7	1002,67
8	722,09
9	743,14
10	802,99
11	872,37
12	753,45
13	1227,69
14	827,35
15	1087,74
16	698,82
17	863,23
18	714,78
19	989,42
20	994,42
21	761,04
22	1088,78
23	953,06

krt.nr.	summa
24	805,20
25	803,53
26	537,87
27	904,47
28	722,58
29	614,69
30	754,42
31	941,13
32	732,85
33	424,06
34	847,24
35	516,22
36	713,95
37	673,35
38	929,00
39	942,06
40	750,44
41	354,73
42	784,53
43	906,80
44	746,57
45	845,48

krt.nr.	summa
46	727,58
47	744,34
48	897,20
49	813,37
50	954,36
51	794,87
52	993,42
53	862,14
54	933,84
55	939,10
56	796,35
57	578,46
58	1011,27
59	625,12
60	774,53
61	943,60
62	1210,21
63	704,61
64	666,49
65	6646,30
66	5577,06
67	3628,81

Majandamiskulud kokku: 67885,76

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.05.2018

Korteriühistu Pärnu mnt 107/109 (registrikood: 80154987) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIN TAMMESALU	Juhatuse liige	19.06.2018
MARJU PRUUL	Juhatuse liige	20.06.2018
Resolutsioon:	Marju Pruul	
MARGUS LEPA	Juhatuse liige	20.06.2018

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonete ja üürimajade haldus (korterüühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	32672	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6462217
Mobiiltelefon	+372 5651286
Mobiiltelefon	+372 53436802
E-posti aadress	nordman@nordman.ee