

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Tallinn, A. Weizenbergi tn 29 // J. Poska tn 49 korteriühistu

registrikood: 80150682

telefon: +372 6143440

faks: +372 6143441

e-posti aadress: asta@viimsivalduste.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	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	10
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 7 Võlad tarnijatele	11
Lisa 8 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	11
Lisa 9 Liikmetelt saadud tasud	12
Lisa 10 Tulu ettevõtlusest	12
Lisa 11 Muud tulud	12
Lisa 12 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	12
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 14 Tööjõukulud	13
Lisa 15 Muud kulud	13
Lisa 16 Intressitulud	13
Lisa 17 Seotud osapooled	14
Lisa 18 Sündmused pärast aruandekuupäeva	14
Korteriomandite majandamiskulud	15
Aruande allkirjad	16

Tegevusaruanne

2017. aasta tegevusaruanne

Korterühistu Weizenbergi 29 (edaspidi *ühistu*) on mittetulundusühing, mis alustas oma tegevust 19. aprillil 2001. a ja mille liikmeks on 10 korteriomandi omanikku. Ühistu tööd korraldab kolmeliikmeline juhatus, kellele seni tasu ei ole makstud ning kellele pole ette nähtud ka muid kompensatsioone (nt volituste lõppemisel). Palgalisi töötajaid ühistul polnud, vajalikud haldus- ja hooldusteenused osteti sisse sertifitseeritud haldusfirmalt HansaREM OÜ. Haldamist korraldas haldusfirma atesteeritud haldur. Haldur on lahendanud juhatuse poolt tõstatatud konkreetseid probleeme, kuid juhatus näeks, et haldusfirmast oleks rohkem abi ka kinnistu probleemide ennetamisel.

2017. aastal (edaspidi *majandusaasta*) tegutses 2016. aastal kinnitatud „2017.a majanduskava“ alusel. Ühistu tegi vajalikke ja planeeritud remonttöid sihtkapitalist. Suuremateks töödeks olid: Valgustite ja valgusallikate vahetus, remont ning muud elektritööd (158 €), kinnituskonsude paigaldamine (35 €), betoonpindade pesu (828 €), garaazi kaldtee remont (195 €), väravaautomaatika remont (63 €), võtmete valmistamine puhastusteenindajale (71 €), katlamaja hooldus (522 €), väravapuldid (230 €). Lisaks tehti muid vajalikke pisemaid remonttöid ja telliti värava pulte prügifirmale.

Juhatus tegi koos HansaREM OÜ esindajaga Weizenbergi 29 hoone (edaspidi *hoone*) ülevaatuse, mille põhjal selgus, et hoone üldine seisukord on rahuldav ja elanike jaoks ohutu. Samas selgus, et hoone vajab mitmesuguseid korrastus- ja remonditöid, mille osas juhatus selgitab 2018. a (vajadusel ekspertide abil) välja nende ulatuse ja võimaliku maksumuse.

Ühistu jätkab tegutsemist ka 2018. a. ning hoolitseb selle eest, et hoone seisukord oleks hea ja omanike huvid esindatud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	13 465	11 889	2
Nõuded ja ettemaksed	4 649	3 527	3
Kokku käibevarad	18 114	15 416	
Kokku varad	18 114	15 416	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	4 251	3 425	6
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	11 097	9 292	8
Kokku lühiajalised kohustised	15 348	12 717	
Kokku kohustised	15 348	12 717	
Netovara			
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	143	-25	
Aruandeaasta tulem	67	168	
Kokku netovara	2 766	2 699	
Kokku kohustised ja netovara	18 114	15 416	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	10 548	10 651	9
Muud tulud	7	312	11
Kokku tulud	10 555	10 963	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-2 102	-2 098	12
Mitmesugused tegevuskulud	-8 352	-8 656	13
Muud kulud	-35	-42	15
Kokku kulud	-10 489	-10 796	
Põhitegevuse tulem	66	167	
Intressitulud	1	1	
Aruandeaasta tulem	67	168	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	66	167	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-1 122	120	
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	826	-35	
Kokku rahavood põhitegevusest	-230	252	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	1 805	854	
Laekunud intressid	1	1	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	1 806	855	
Kokku rahavood	1 576	1 107	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	11 889	10 782	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 576	1 107	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	13 465	11 889	2

Netovara muutuste aruanne (eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	Akumuleeritud tulem	
31.12.2015	2 556	-25	2 531
Aruandeaasta tulem		168	168
31.12.2016	2 556	143	2 699
Aruandeaasta tulem		67	67
31.12.2017	2 556	210	2 766

Ühistu ei ole majandusaastal teinud põhivara soetuseid.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Ühistu raamatupidamisarvestust on peetud ja raamatupidamise aastaaruanne on koostatud, lähtudes Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusest, Vabariigi Valitsuse ja rahandusministri määrustest, neid täiendavatest Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhenditest (RTJ 14), mis on kooskõlas SME IFRSi üldiste põhimõtetega ja EV raamatupidamise hea tavaga. Rahvusvahelised finantsaruandluse standardid ei reguleeri eraldi mittetulundusühingute ja sihtasutuste arvestust ega aruandlust. Juhendis RTJ 14 sätestatud põhimõtted on aga kooskõlas SME IFRSi üldiste põhimõtetega. Vastavalt põhikirjale korraldatakse raamatupidamist vastavalt EV Raamatupidamise seadusele. Ühistu majandustegevuse õigeks ja õiglaseks kajastamiseks, ning tuginedes raamatupidamise seaduse § 18 lõige 4-le, on koostatud ühistu tegevusega sobivad aastaaruande lisad ja aruandevormid. Mittetulundusühingud ja sihtasutused on raamatupidamiskohustuslased vastavalt raamatupidamise seaduse paragrahvile 2. Muuhulgas korraldavad mittetulundusühingud ja sihtasutused raamatupidamist lähtudes raamatupidamise seaduse paragrahvidest 4-12 (välja arvatud § 5.1) ja koostavad majandusaasta aruandeid lähtudes raamatupidamise seaduse paragrahvidest 13–26. Aruannete koostamise, kinnitamise ja auditeerimise protseduure reguleerivad lisaks raamatupidamise seadusele ka mittetulundusühingute seadus, sihtasutuste seadus ning muud vastavat tegevusala reguleerivad õigusaktid. Samuti lähtutakse aruannete koostamisel ühistu liikmete üldkoosoleku otsustest ja juhatause otsustest. Ühistu tulude aluseks on üldkoosoleku poolt vastuvõetud majandustegevuse aastakavast lähtuvad sihtotstarbeliste ja mittesihtotstarbeliste maksete määramised korteriomaniikele ja valdajatele.

Raha

Rahalisi vahendeid ja ekvivalente on bilansis kajastatud õiglases väärtuses. Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes ühistu arvelduskonto ja kassa jääki. Andmed on võrreldud pangaväljavõttega. Rahavoogude aruandes rahavood jooksvast tegevusest on koostatud kaudsel meetodil ning investeerimistegevuse rahavood otsemeetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid hinnatakse iga korteriomaniiku vastu eraldi. Ebatõenäoliseks hinnatakse sellised nõuded, mille laekumise tõenäosus on alla 50%. Ebatõenäoliselt laekuvateks ei hinnatud majandusaastal mitte ühtegi nõuet.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 600€

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, ettemaksed, muud viitvõlad) võetakse arvele nende soetusmaksumuses. Edasine kajastamine korrigeeritud soetusmaksumuses, mis üldjuhul on võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse maksmisele kuuluvas summas.

Tulud

Korterühistu tulude ja kulude arvestus toimub tekkepõhiselt, st majandustehingute toimumise perioodil, sõltumata sellest, kas raha on laekunud või tasutud.

Hooldus- ja heakorrasasid (korrashoiutasud) kogutakse majandamiskulude katteks ning neid tasusid kajastatakse selle majandusaasta tuludena, mille kohta korteriomaniikele on arved väljastatud, olenemata sellest, millal arved väljastati ja kas arved on tasutud või mitte. Peetakse kinni tulude ja kulude vastavuse printsiibi - aruandeperioodi tuludest arvatakse maha sama perioodi kulud. Sihtotstarbelised tasud ühingu liikmetelt (näiteks korterühistu liikmete poolt makstavad tasud remontideks) kajastatakse tuluna siis kui tasu muutub sissenõutavaks ja tasuga kaasnevad tingimused on täidetud (näiteks saadud tasud remontideks kajastatakse tuluna siis, kui remont on tehtud). Remonditasusid, mis on küll liikmetelt arвете alusel kogutud, kuid ei ole veel kasutatud remondi tegemiseks, kajastatakse kuni nende arvelt tegemise hetkeni bilansis tulevaste perioodide kuludena bilansikirjel "Sihtotstarbelised tasud".

Seotud osapooled

Seotud isikuteks on juhatus ja revisjonikomisjon ning nende lähedased pereliikmed. Täpsemalt on seotud osapooled kirjeldatud vastavas käesoleva aruande lisas.

Alates 01. jaanuarist 2011. aastal ühines Eesti eurotsooniga ja Eesti kroon (EEK) asendus euroga (EUR). Sellest tulenevalt konverteeris KÜ sellest kuupäevast alates oma raamatupidamisarvestuse eurodesse ning 2011. aasta ja järgnevaid finantsaruandeid on koostatatud eurodes.

Võrdlusandmed konverteeriti ametliku üleminekukursiga 15,6466 EEK/EUR.

Alates 2017. aastast kajastatakse aruandes kõikide korteriomandite majandamiskulusid eraldi aastaaruande lisas.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
SEB pank	13 465	11 889
Kokku raha	13 465	11 889

Rahalisi vahendeid ja ekvivalente on bilansis kajastatud õiglasel väärtusel.

Aruandeperioodi lõpu kuupäevaga oli ühistul rahalisi vahendeid pangakontol ja sularaha kassas kokku käesolevas lisas märgitud summas.

Andmed on võrreldud ühistu pangaväljavõttega. Ühistu raamatupidamise sisekorra eeskirjad ei soovita hoida üldjuhul sularaha kassas. Kassas ühistul aruandeperioodi lõpu kuupäevaga raha ei olnud. Ühistu hoiab rahalisi vahendeid SEB Pank AS-is.

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	3 654	3 654
Ostjatelt laekumata arved	3 654	3 654
Ettemaksed	995	995
Tulevaste perioodide kulud	995	995
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 649	4 649
	31.12.2016	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	2 592	2 592
Ostjatelt laekumata arved	2 592	2 592
Ettemaksed	935	935
Tulevaste perioodide kulud	935	935
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 527	3 527

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu (eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Ostjatelt laekumata arved	3 654	2 592
Kokku nõuded ostjate vastu	3 654	2 592

Sealhulgas on kajastatud arved, mille tähtaeg saabub 31.01.2018 summas 3008 €

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2016
	Maksuvõlg
Maamaks	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0

Ühistul ei ole maksude ettemakse ega maksuvõlgu. Ühistu ei vahenda ühistu liikmete maamaksu vms maksete tasumist.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	2 904	2 904
Maksuvõlad		0
Saadud ettemaksed	1 347	1 347
Tulevaste perioodide tulud	1 099	1 099
Muud saadud ettemaksed	248	248
Kokku võlad ja ettemaksed	4 251	4 251
	31.12.2016	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	2 434	2 434
Maksuvõlad		0
Saadud ettemaksed	991	991
Tulevaste perioodide tulud	991	991
Kokku võlad ja ettemaksed	3 425	3 425

Lisa 7 Võlad tarnijatele (eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Tarnijatele tasumata arved	2 904	2 434
Kokku võlad tarnijatele	2 904	2 434

Kirjel kajastuvad võlad hankijatele summas 2904€ (sh tasumata arved, mille maksetähtaeg pole veel saabunud summas 2904€) (vt tabel).

Hankija:

ALEXELA ENERGIA AS 258€
EESTI KESKKONNATEENUSED AS 8€
EESTI ENERGIA AS 394€
EESTI GAAS AS 1028€
MAKET KINNISVARA AS 158€
Hansa REM OÜ 482€
SOL Baltics OÜ 444€
TALLINNA JÄÄTMEKESKUS 55€
TALLINNA VESI AS 77€
KOKKU: 2904€

Lisa 8 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused (eurodes)

Varad bruto soetusmaksumuses

	31.12.2015	Saadud	Tulu	31.12.2016
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Kasutamata remonditasu	8 438	2 952	-2 098	9 292
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	8 438	2 952	-2 098	9 292
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	8 438	2 952	-2 098	9 292
	31.12.2016	Saadud	Tulu	31.12.2017
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Kasutamata remonditasu	9 292	3 907	-2 102	11 097
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	9 292	3 907	-2 102	11 097
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	9 292	3 907	-2 102	11 097

Lisa 9 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2017	2016
Mittesihotstarbelised tasud		
Hooldustasud	5 419	8 553
Haldustasud	3 027	0
Sihotstarbelised tasud		
Remonditasud	2 102	2 098
Kokku liikmetelt saadud tasud	10 548	10 651

Majandusaasta jooksul vahendas ühistu korteriomanikele põhiliselt: haldusteenust (3027 €), hooldusteenust (5419 €), kindlustusteenust (340 €), vee- ja kanalisatsiooni (824€), elektrienergiat sh võrguteenused ja püstitasud (6000 €), olmejäätmete veeteenust (732 €), gaas (sh vee soojendamise) (7967 €). Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsiibist lähtudes. Liikmete kõrvalkulude (kommunaalmaksete) summade enammakstud summad kajastuvad kohustustena ja vähemakstud summad nõuetena liikmete vastu.

Lisa 10 Tulu ettevõtlusest

(eurodes)

Mittetulundusühingu tegevuse eesmärk ei ole tulu teenimine. Ühistu liikmetele vahendatavaid teenuseid (vesi ja kanalisatsioon, elektrienergia, prügivee, kindlustus jne) tulemiaruanDES ei kajastata. Teenuste vahendamiseST saadud võimalik tulu või kulu kantakse vastavalt üldkoosoleku otsusele aruande sobivale reale. Ühistu teenuste vahendamise eest ühistu liikmetele tasu ei võta. Aruande koostaja seisukohal, et antud juhul on sellise kirje/selgituse esitamine aruande lisas põhjendatud ja selgitava iseloomuga, tingituna ühistu tegevuse eripärast.

Lisa 11 Muud tulud

(eurodes)

	2017	2016
Trahvid, viivised ja hüvitised	7	29
Muud äritulud	0	283
Kokku muud tulud	7	312

Muude äritulude real on kajastatud ühistu bilansis pikaajaliselt kajastunud nõudega seotud kanded, mille alusdokumendid puuduvad. Nõue ei ole ühistu vastu muutunud pika perioodi jooksul (üle 3 aasta) sissenõutavaks. Tegemist oli algbilansiga üle võetud maksunõudega (maamaks, mida ühistu enam ei vahenda ühistu liikmetele). Kui ilmnevad asjaolud, mis kinnitavad nõude seaduslikku alust kajastatakse nõue bilansis.

Lisa 12 Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2017	2016
Remonditööd	-2 102	-2 098
Kokku sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-2 102	-2 098

Majandusaasta jooksul korteriomaniike poolt tasutud sihtotstarbelised tasud (sh maksed sihtkapitali). Korteriomanikud teevad igakuiselt makseid reservfondi, millest tehakse üldkoosoleku ja/või juhatuse otsuste alusel vajalikke hooldus- ja/või remonttöid ning kantakse muud vajalikud kulutused. Kulutused tehakse lähtudes korteriomaniike enamuse huvidest ühistu põhikirjaliste eesmärkide saavutamiseks. Seisuga 31.12.2017.a oli reservfondi, arvestades majandusaastal tehtud kulutusi, jääk 11097€, mis kajastub bilansi passivas "sihtotstarbelised tasud" (kasutamata remonditasude) real. Vastavalt RTJ 14 punktile 12 lg b on sihtlaekumisi kajastatud tuluna samas mahus, kui toimus nende realiseerimine (RTJ 12-s kirjeldatud sihtfinantseerimise arvestuse põhimõtete). Suuremad kulud on ära toodud eelpool tegevusaruandes.

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2017	2016
Haldus- ja hooldustasud	-8 352	-8 656
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-8 352	-8 656

Ühistu teeb majandusaastal vajalikke kulutusi ühistu liikmete varustamiseks vajalike teenustega ja ühistu majandamiseks vastavalt üldkoosoleku- ja juhatuse seaduslikele otsustele.

Lisa 14 Tööjõukulud (eurodes)

Raamatupidamise seaduse Lisa 3 lg 8 tulenevalt tuleb avalikustada töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale. Ühistul ei olnud aruandeperioodil palgalisi töötajaid. Töötasu väljamakseid aruandeperioodil ei tehtud. Juhatuse liikmed tasu ei saanud.

Lisa 15 Muud kulud (eurodes)

	2017	2016
Muud	-35	-42
Kokku muud kulud	-35	-42

Pangaülekannetega seotud kulud (35€).

Lisa 16 Intressitulud (eurodes)

	2017	2016
Intressitulu hoiustelt	1	1
Kokku intressitulud	1	1

Lisa 17 Seotud osapooled (eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2017	31.12.2016
Füüsilisest isikust liikmete arv	6	6
Juriidilisest isikust liikmete arv	4	4

Raamatupidamise seaduse Lisa 3 lg 8 tulenevalt tuleb avalikustada tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused.

Seotud isikuteks on juhatus ja revisjonikomisjon ning nende lähedased pereliikmed. Seotud isikutega majandusaastal ostu-müügitehinguid ei ole tehtud. Seotud isikute määramisel on lähtutud RTJ-st nr 2 mille kohaselt:

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriliste otsustele. Seotud osapoolte näideteks on (IAS 24.9-11):

- (a) Emaettevõtte (ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- (b) Tütarettevõtted;
- (c) Sidusettevõtted;
- (d) Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted (näit. emaettevõtte ülejäänud tütarettevõtted);
- (e) Tegev-ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriliste otsustele;
- (f) Punktis (e) kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed (s.o. pereliikmed, kelle puhul võib eeldada olulise mõju olemasolu; näiteks elukaaslased ja lapsed) ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Tehinguteks seotud osapooltega ei ole loetud igakuiste kõrvalkulude (majandamiskulude) maksete tegemist ühistule või nendest maksetest tulenevaid nõudeid.

Lisa 18 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruandes on kajastatud olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid aastaaruande koostamisperioodil, kuigi on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
1	3836 EUR
2	3289 EUR
3	3430 EUR
4	1325 EUR
5	2495 EUR
6	3875 EUR
7	1441 EUR
8	2399 EUR
9	3036 EUR
10	3091 EUR
Kokku:	28217 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.06.2018

Tallinn, Kesklinna linnaosa, A. Weizenbergi tn 29 // J. Poska tn 49 korteriühistu (registrikood: 80150682) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
OLAV OSOLIN	Juhatuse liige	07.07.2018

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6143440
Faks	+372 6143441
E-posti aadress	asta@viimsivalduste.ee