

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2017

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2017

**ärinimi:** Tartu linn, Jaama tn 89 korteriühistu

**registrikood:** 80093914

**telefon:** +372 56503352, +372 5173360, +372 56856678

**e-posti aadress:** jaama89@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 Nõuded ostjate vastu                                        | 9  |
| Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad                            | 10 |
| Lisa 6 Laenukohustised                                             | 10 |
| Lisa 7 Võlad ja ettemaksed                                         | 11 |
| Lisa 8 Võlad tarnijatele                                           | 11 |
| Lisa 9 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused              | 11 |
| Lisa 10 Muud tulud                                                 | 12 |
| Lisa 11 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud | 12 |
| Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud                                  | 13 |
| Lisa 13 Tööjõukulud                                                | 13 |
| Lisa 14 Intressikulud                                              | 13 |
| Lisa 15 Seotud osapooled                                           | 14 |
| Korteriomandite majandamiskulud                                    | 15 |
| Aruande allkirjad                                                  | 16 |

## Tegevusaruanne

KÜ Tartu Jaama 89 tegevuse eesmärk on korteriomandite eseme osaks oleva ehitise ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine.

KÜ Tartu Jaama 89 on 60 ühistu liiget ja ühistu osakapitali suuruseks on 3 391 eurot.

Korteriühistut juhib kolmeliikmeline juhatus, kellele aruandeaastal liikmetasusid ei makstud.

Korteriühistu tegutsemise aluseks on põhikiri ja üldkoosolekute otsused.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2017     | 31.12.2016     | Lisa nr |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Varad                                        |                |                |         |
| Käibevarad                                   |                |                |         |
| Raha                                         | 14 226         | 25 520         | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 31 854         | 25 909         | 3       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>46 080</b>  | <b>51 429</b>  |         |
| Põhivarad                                    |                |                |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 287 104        | 308 852        | 3       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>287 104</b> | <b>308 852</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>333 184</b> | <b>360 281</b> |         |
| Kohustised ja netovara                       |                |                |         |
| Kohustised                                   |                |                |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                |                |         |
| Laenukohustised                              | 21 542         | 20 653         | 6       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 10 018         | 5 128          | 7       |
| Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused | 11 129         | 22 256         |         |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>42 689</b>  | <b>48 037</b>  |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                |                |         |
| Laenukohustised                              | 287 104        | 308 853        | 6       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>287 104</b> | <b>308 853</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>329 793</b> | <b>356 890</b> |         |
| Netovara                                     |                |                |         |
| Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses         | 3 391          | 3 391          |         |
| <b>Kokku netovara</b>                        | <b>3 391</b>   | <b>3 391</b>   |         |
| <b>Kokku kohustised ja netovara</b>          | <b>333 184</b> | <b>360 281</b> |         |

## Tulemiaruanne

(eurodes)

|                                                            | 2017           | 2016           | Lisa nr |
|------------------------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Tulud                                                      |                |                |         |
| Liikmetelt saadud tasud                                    | 43 699         | 26 869         |         |
| Muud tulud                                                 | 2 054          | 2 722          | 10      |
| <b>Kokku tulud</b>                                         | <b>45 753</b>  | <b>29 591</b>  |         |
| Kulud                                                      |                |                |         |
| Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud | -25 112        | -5 600         | 11      |
| Mitmesugused tegevuskulud                                  | -8 888         | -11 143        | 12      |
| Tööjõukulud                                                | -2 842         | -2 862         | 13      |
| Muud kulud                                                 | -23            | 0              |         |
| <b>Kokku kulud</b>                                         | <b>-36 865</b> | <b>-19 605</b> |         |
| <b>Põhitegevuse tulem</b>                                  | <b>8 888</b>   | <b>9 986</b>   |         |
| Intressikulud                                              | -8 888         | -9 986         | 14      |
| <b>Aruandeaasta tulem</b>                                  | <b>0</b>       | <b>0</b>       |         |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                  | 2017           | 2016           | Lisa nr |
|--------------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Rahavood põhitegevusest                          |                |                |         |
| Liikmetelt laekunud tasud                        | 89 307         | 89 995         |         |
| Muud põhitegevuse tulude laekumised              | 154            | 2 722          |         |
| Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest | -68 438        | -49 708        |         |
| Väljamaksed töötajatele                          | -2 569         | -2 862         |         |
| <b>Kokku rahavood põhitegevusest</b>             | <b>18 454</b>  | <b>40 147</b>  |         |
| Rahavood finantseerimistegevusest                |                |                |         |
| Saadud laenude tagasimaksed                      | -20 860        | -20 014        |         |
| Makstud intressid                                | -8 888         | -9 986         |         |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>   | <b>-29 748</b> | <b>-30 000</b> |         |
| <b>Kokku rahavood</b>                            | <b>-11 294</b> | <b>10 147</b>  |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses       | 25 520         | 15 373         | 2       |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>         | <b>-11 294</b> | <b>10 147</b>  |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus         | 14 226         | 25 520         | 2       |

## Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

|            |                                      | Kokku netovara |
|------------|--------------------------------------|----------------|
|            | Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses |                |
| 31.12.2015 | 3 391                                | 3 391          |
| 31.12.2016 | 3 391                                | 3 391          |
| 31.12.2017 | 3 391                                | 3 391          |

## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

#### Üldine informatsioon

Aruandekohustuslaseks on KÜ TARTU JAAMA 89

Aruandeperioodi pikkuseks on 12 kuud ja majandusaasta kehtis 01.01.2017.a. kuni 31.12.2017.a.

Aruanne on koostatud täis eurodes.

Raamatupidamise aastaaruande on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamise tavaga.

#### Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Muudatusi arvestuspõhimõtetes ja informatsiooni esitusviisis võrreldes eelmise aastaaruandega ei olnud

#### Raha

Rahana kajastatakse raha pangas. Põhitegevuse rahavood on kajastatud otsemeetodil.

#### Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, mis lühiajaliste nõuete puhul on võrdne nende nominaalväärtusega ja mis on kajastatud maksekviitungil.

Sellel kirjel näidatakse ka pikaajaliste laenude see põhiosa, mis kuulub korteriomanikel maksmisele lähema 12 kuu jooksul.

Ettemaksed on riigile ettemakstud maksud ja ettemaksed, mis on tehtud järgmisel perioodul asetleidvate kulude eest.

#### Tulud

Mittesihotstarbelised tulud on hooldustasud, heakorrasus ja tasud üldhalduskulude katteks. Majandusaasta jooksul mittetarvitatud rahaline jääk kantakse aasta lõpus sihtotstarbeliste vahendite hulka.

Sihotstarbelised tasud on remonditasud ja kajastatakse tuludena tulude kulude aruandes sellel majandusaastal, millal tehakse nende tasude arvelt remondid.

Tasude määrad kehtestab korteriühistu liikmete üldkoosolek.

#### Kulud

Kulud on elamu ja elamu ümbruse hoolduseks ja remondiks korteriühistu poolt elamu majandamiseks osutatud ja ostetud teenused, millega hoitakse elamu kasutuskõlblikkus seisukorras ja tagatakse elamu ümbruse korrashoid.

Vahendatud kommunaalteenused ei ole ühistu tulu ega kulu, vaid nõue ja kohustus.

#### Seotud osapooled

Seotud osapooled on juhatuse liikmed.

### Lisa 2 Raha

(eurodes)

|                   | 31.12.2017    | 31.12.2016    |
|-------------------|---------------|---------------|
| Sularaha kassas   | 0             | 0             |
| Swedbank          | 1 197         | 2 622         |
| SEB               | 13 029        | 22 898        |
| <b>Kokku raha</b> | <b>14 226</b> | <b>25 520</b> |



## 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              | 9 288          | 9 288                             |                     |                |
| Muud nõuded                       | 309 281        | 22 177                            | 99 498              | 187 606        |
| Laenunõuded                       | 309 281        | 22 177                            | 99 498              | 187 606        |
| Ettemaksed                        | 389            | 389                               |                     |                |
| Tulevaste perioodide kulud        | 389            | 389                               |                     |                |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>318 958</b> | <b>31 854</b>                     | <b>99 498</b>       | <b>187 606</b> |

  

|                                   | 31.12.2016     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |                |
|-----------------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|----------------|
|                                   |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta    |
| Nõuded ostjate vastu              | 4 958          | 4 958                             |                     |                |
| Muud nõuded                       | 329 414        | 20 562                            | 86 490              | 222 362        |
| Laenunõuded                       | 329 414        | 20 562                            | 86 490              | 222 362        |
| Ettemaksed                        | 389            | 389                               |                     |                |
| Tulevaste perioodide kulud        | 389            | 389                               |                     |                |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>334 761</b> | <b>25 909</b>                     | <b>86 490</b>       | <b>222 362</b> |

## Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

|                                   | 31.12.2017   | 31.12.2016   |
|-----------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Ostjatelt laekumata arved</b>  | <b>4 617</b> | <b>4 958</b> |
| Tähtajaks tasumata arved          | 0            | 848          |
| Soojusenergia nõue                | 2 994        | 3 342        |
| Vesi-kanalisatsioon               | 496          | 541          |
| Prügivedu                         | 145          | 109          |
| Üldelekter                        | 56           | 59           |
| Gaas                              | 66           | 59           |
| Kvatro                            | 860          | 0            |
| <b>Kokku nõuded ostjate vastu</b> | <b>4 617</b> | <b>4 958</b> |

## Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

|                                               | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|-----------------------------------------------|------------|------------|
|                                               | Maksuvõlg  | Maksuvõlg  |
| Üksikisiku tulumaks                           | 33         | 33         |
| Sotsiaalmaks                                  | 54         | 54         |
| Töötuskindlustusmaksed                        | 1          | 1          |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>88</b>  | <b>88</b>  |

## Lisa 6 Laenukohustised (eurodes)

|                                  | 31.12.2017 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------|------------|----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Pikaajalised laenud              |            |                                  |                     |             |              |             |             |
| Kütte renoveerimine              | 15 442     | 5 089                            | 10 353              | 0           | 4,03         | EUR         | 2020        |
| Elamu renoveerimine              | 293 204    | 16 453                           | 89 143              | 187 608     | 2,63         | EUR         | 2032        |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 308 646    | 21 542                           | 99 496              | 187 608     |              |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 308 646    | 21 542                           | 99 496              | 187 608     |              |             |             |

  

|                                  | 31.12.2016 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------|------------|----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Pikaajalised laenud              |            |                                  |                     |             |              |             |             |
| Kütte renoveerimine              | 20 326     | 4 868                            | 15 458              | 0           | 4,48         | EUR         | 2020        |
| Elamu renoveerimine              | 309 180    | 15 785                           | 86 491              | 206 904     | 3,08         | EUR         | 2032        |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 329 506    | 20 653                           | 101 949             | 206 904     |              |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 329 506    | 20 653                           | 101 949             | 206 904     |              |             |             |

## Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2017    | 12 kuu jooksul |
|----------------------------------|---------------|----------------|
| Võlad tarnijatele                | 4 618         | 4 618          |
| Maksuvõlad                       | 88            | 88             |
| Saadud ettemaksed                | 5 312         | 5 312          |
| Tulevaste perioodide tulud       | 5 312         | 5 312          |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>10 018</b> | <b>10 018</b>  |
|                                  |               |                |
|                                  | 31.12.2016    | 12 kuu jooksul |
| Võlad tarnijatele                | 4 865         | 4 865          |
| Maksuvõlad                       | 88            | 88             |
| Saadud ettemaksed                | 175           | 175            |
| Tulevaste perioodide tulud       | 175           | 175            |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>5 128</b>  | <b>5 128</b>   |

## Lisa 8 Võlad tarnijatele

(eurodes)

|                                | 31.12.2017   | 31.12.2016   |
|--------------------------------|--------------|--------------|
| Tartu Keskkatlamaja AS         | 2 913        | 3 342        |
| Eesti Energia AS               | 56           | 59           |
| Tartu Veevärk AS               | 497          | 542          |
| Eesti Gaas AS                  | 66           | 57           |
| Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ    | 860          | 675          |
| Mesa Eesti OÜ                  | 81           | 81           |
| Aardla Lukuproff OÜ            | 0            | 0            |
| Eesti Keskkonnateenused AS     | 145          | 109          |
| <b>Kokku võlad tarnijatele</b> | <b>4 618</b> | <b>4 865</b> |

## Lisa 9 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

### Varad bruto soetusmaksumuses

|                                                             | 31.12.2015    | Saadud        | Tulu          | 31.12.2016    |
|-------------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks                         |               |               |               |               |
| Remondifond                                                 | 14 218        | 13 638        | -5 600        | 22 256        |
| <b>Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks</b>            | <b>14 218</b> | <b>13 638</b> | <b>-5 600</b> | <b>22 256</b> |
| <b>Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused</b> | <b>14 218</b> | <b>13 638</b> | <b>-5 600</b> | <b>22 256</b> |

|                                                             | 31.12.2016 | Saadud | Tulu    | 31.12.2017 |
|-------------------------------------------------------------|------------|--------|---------|------------|
| Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks                         |            |        |         |            |
| Remondifond                                                 | 22 256     | 13 985 | -25 112 | 11 129     |
| <b>Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks</b>            | 22 256     | 13 985 | -25 112 | 11 129     |
| <b>Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused</b> | 22 256     | 13 985 | -25 112 | 11 129     |

## Lisa 10 Muud tulud

(eurodes)

|                                | 2017         | 2016         |
|--------------------------------|--------------|--------------|
| Trahvid, viivised ja hüvitised | 154          | 241          |
| Rendi- ja üüritulu             | 1 900        | 1 070        |
| Kindlustus hüvitis             | 0            | 1 411        |
| <b>Kokku muud tulud</b>        | <b>2 054</b> | <b>2 722</b> |

## Lisa 11 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

|                                                                         | 2017          | 2016         |
|-------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------|
| Rõdude värvimine                                                        | 0             | 5 600        |
| Trepikoja remont                                                        | 6 480         | 0            |
| Veetorustiku keldriosa renoveerimine                                    | 11 706        | 0            |
| Terasuks                                                                | 1 762         | 0            |
| Veetrassi renoveerimine                                                 | 1 572         | 0            |
| Otsasokli soojustamine                                                  | 3 592         | 0            |
| <b>Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud</b> | <b>25 112</b> | <b>5 600</b> |

## Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

|                                        | 2017         | 2016          |
|----------------------------------------|--------------|---------------|
| Haldusteenus                           | 2 650        | 2 650         |
| Raamatupidamisteenus                   | 2 131        | 2 131         |
| Sisekoristus                           | 1 944        | 1 947         |
| Tehnosüsteemide hooldusteenus          | 720          | 684           |
| San. tehnilised tööd                   | 0            | 592           |
| Elektritööd                            | 269          | 605           |
| Uste, lukkude remondid                 | 181          | 151           |
| Kindlustus                             | 510          | 533           |
| Võtmed                                 | 0            | 83            |
| Pangateenustasud                       | 28           | 29            |
| Remonttööd                             | 37           | 1 508         |
| Porimatt                               | 0            | 84            |
| Heakord heki pügamine                  | 168          | 49            |
| Soojusenergia                          | 0            | 97            |
| Ehitusalane konsultatsioon             | 250          | 0             |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>8 888</b> | <b>11 143</b> |

## Lisa 13 Tööjõukulud (eurodes)

|                                                | 2017         | 2016         |
|------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Palgakulu                                      | 2 124        | 2 139        |
| Sotsiaalmaksud                                 | 701          | 723          |
| Töötuskindlustus                               | 17           | 0            |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                       | <b>2 842</b> | <b>2 862</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale | 1            | 1            |

## Lisa 14 Intressikulud (eurodes)

|                            | 2017         | 2016         |
|----------------------------|--------------|--------------|
| Intressikulu laenudelt     | 8 888        | 9 986        |
| <b>Kokku intressikulud</b> | <b>8 888</b> | <b>9 986</b> |

## Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

| Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga |            |            |
|-----------------------------------------|------------|------------|
|                                         | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
| Füüsilisest isikust liikmete arv        | 58         | 58         |
| Juriidilisest isikust liikmete arv      | 2          | 2          |

## Korteriomandite majandamiskulud

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| <p>Vastavalt <a href="#">Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse</a> § 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.</p> <p>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.</p> <p>Majandamiskulude info esitamine on eelkõige oluline korteriühistu <a href="#">pandiõiguse</a> teostamise seisukohalt.</p> <p>Korteriomand</p> | Majandamiskulud |
| Kokku:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 96056 EUR       |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 13.06.2018

**korteriühistu TARTU JAAMA 89 (registrikood: 80093914) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| MARTIN-STEN KADAI  | Juhatuse liige     | 12.07.2018           |



## Sidevahendid

|                 |                   |
|-----------------|-------------------|
| Liik            | Sisu              |
| Mobiiltelefon   | +372 5173360      |
| Mobiiltelefon   | +372 56503352     |
| Mobiiltelefon   | +372 56856678     |
| E-posti aadress | jaama89@gmail.com |