

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Tallinn, Salme tn 15 korteriühistu

registrikood: 80277460

e-posti aadress: merle@dalarius.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 ostjate vastu	9
Lisa 4 Muud nõuded	10
Lisa 5 Laenukohustised	11
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 7 Võlad tarnijatele	12
Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud	13
Lisa 9 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	13
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 11 Tööjõukulud	14
Lisa 12 Muud finantstulud ja -kulud	14
Lisa 13 Seotud osapooled	14
Korteriomandite majandamiskulud	15
Aruande allkirjad	16

Tegevusaruanne

Korteriühistu Salme 15

2017.a. majandusaasta aruanne

Tegevusaruanne

Ühistu tegevuse eesmärk on Salme 15 kinnistul asuvate korteriomandite esemeks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine.

Ühistusse kuuluvad 17 korteriomandi esindajad, kokku 15 liiget (sh 1 juriidiline isik). Korteriühistu tööd korraldab 2-liikmeline juhatus.

2017. aastal hoones suuremahulisi ehitus- ega remonttöid ei teostatud. Teostati tavapäraseid kinnisvara korrashoiu tegevusi, sh elamus paikneva gaasipaigaldise korraline audit ning sellega seotud väikesemahulised remonttööd.

2017.a. majandusaasta jooksul ei olnud ühistul töölepingu alusel töötavaid isikuid. Juhatusel liikmetele 2017. aastal tasusid ei arvestatud ega makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	7 094	6 178	2
Nõuded ja ettemaksed	4 575	4 432	3
Kokku käibevarad	11 669	10 610	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	1 093	3 963	4
Kokku põhivarad	1 093	3 963	
Kokku varad	12 762	14 573	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	2 869	2 757	5
Võlad ja ettemaksed	2 658	2 572	6
Kokku lühiajalised kohustised	5 527	5 329	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 093	3 963	5
Kokku pikaajalised kohustised	1 093	3 963	
Kokku kohustised	6 620	9 292	
Netovara			
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	1 086	1 086	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	4 195	6 150	
Aruandeaasta tulem	861	-1 955	
Kokku netovara	6 142	5 281	
Kokku kohustised ja netovara	12 762	14 573	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	10 353	10 146	8
Kokku tulud	10 353	10 146	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-8 248	-7 673	9
Mitmesugused tegevuskulud	-1 031	-1 034	10
Tööjõukulud	0	-3 040	11
Kokku kulud	-9 279	-11 747	
Põhitegevuse tulem	1 074	-1 601	
Muud finantstulud ja -kulud	-213	-354	12
Aruandeaasta tulem	861	-1 955	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	1 074	-1 601	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	2 870	3 213	4
Kokku korrigeerimised	2 870	3 213	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-143	-42	3
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	86	-468	6;7
Laekunud intressid	1	2	12
Kokku rahavood põhitegevusest	3 888	1 104	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-2 758	-3 269	5
Makstud intressid	-214	-356	12
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-2 972	-3 625	
Kokku rahavood	916	-2 521	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	6 178	8 699	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	916	-2 521	2
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	7 094	6 178	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	Akumuleeritud tulem	
31.12.2015	1 086	6 150	7 236
Aruandeaasta tulem	0	-1 955	-1 955
31.12.2016	1 086	4 195	5 281
Aruandeaasta tulem	0	861	861
31.12.2017	1 086	5 056	6 142

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu Salme 15 on koostanud 2017.a. raamatupidamise aastaaruande vastavalt raamatupidamise seaduse §-le 17 Eesti hea raamatupidamistava kohaselt. Arvestuspõhimõtted on vastavuses "Raamatupidamise seaduses" sätestatud alusprintsipidega ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega.

Raha

Raha ja rahaekvivalendina kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ning arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Sellel kirjel kajastatakse lühiajalised nõuded ja ettemaksed:

- 1) korteriühistu liikmetelt (korteriomanikelt) laekumata summad kommunaalmaksete, hooldus-, remondi- ja muude tasude eest liikmetele esitatud arvete järgi;
 - 2) korteriomanikelt bilansipäevaks laekumata tulevaste pikaajaliste laenuõuete osa, mida korteriomanikud peavad tagasi maksma lähema 12 kuu jooksul. Siin näidatakse ainult laenu põhiosa tagasimaksed ilma intressideta.
- Nõuded liikmete vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, mis lühiajaliste nõuete puhul on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega ja mis on kajastatud arvel, lepingus või mõnel muul alusdokumendil.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Põhivara all oleval kirjel "Nõuded ja ettemaksed" kajastatakse tulevaste pika-ajaliste laenuõuete osa, mida korteriomanikud peavad tagasi maksma pärast 12 kuud bilansipäevast arvates. Siin näidatakse ainult laenu põhiosa tagasimaksed ilma intressideta.

Finantskohustised

Finantskohustus on lepinguline kohustus tasuda teisele osapoolale raha või muid finantsvarasid. Lühiajaline kohustus on kohustus, mis tõenäoliselt tasutakse tavapärase tegevustsükli jooksul ja mille maksetähtaeg on 12 kuu jooksul alates bilansipäevast. Kõik muud kohustused on pikaajalised.

Tulud

Mittesihotstarbeliste tuludena kajastatakse korteriühistu hooldustasud, heakorrasad ja tasud üldhalduskulude katteks. Hooldus- ja heakorrasad kogutakse majandamiskulude katteks. Tasude määrad hooldus-, heakorra- ja üldhalduskulude katteks kehtestab korteriühistu liikmete üldkoosolek ning need kuuluvad liikmete poolt tasumisele vastavalt majandusaasta kohta kinnitatud majandustegevuse aastakavale. Korteriühistu hooldus- ja heakorrasad ning tasud üldhalduskulude katteks kajastatakse selle majandusaasta tuluna, mille kohta korteriomanikele arved on väljastatud, olenemata sellest, millal arved väljastati ja kas arved on tasutud või mitte.

Sihotstarbelisi tasusid ühingu liikmetelt kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks liikmemaksud on mõeldud. Remonditasud kajastatakse tulude ja kulude aruandes tuluna sellel majandusaastal, millal tehakse nende tasude arvelt remondid.

Kulud

Majandusaastal tehtud majandamis- ja üldhalduskulud kajastatakse aasta algusest kuni lõpuni tulude ja kulude aruandes kuluna. Majandamiskulud on korteriühistu vajalikud kulud eluruumide ja nende pindala osatähtsusele vastava elamu ja elamu ümbruse osa hoolduseks ja remondiks ning tasu korteriühistu poolt elamu majandamiseks osutatud ja ostetud teenuste eest, arvestatuna eluruumi üldpinna ühe ruutmeetri kohta. Eluruumi hoolduseks loetakse töid, millega hoitakse elamu kasutuskõlblikkus seisukorras ja tagatakse elamu ümbruse korrashoid.

Elamu remondikuludeks loetakse ehituskonstruksioonide, tehnosüsteemide või nende osade paigaldamist, eemaldamist, asendamist või ennistamist. Remondi käigus võib tõsta elamu heakorrasaset ning paigaldada täiendavaid seadmeid.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loetakse juhatuse liikmega seotud teised ettevõtted, milles isik on samuti juhatuse liige ning omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Arvelduskontod	7 094	6 178
Kokku raha	7 094	6 178

Pangakonto jääk on võrreldud pangaga, raha jääk vastaval raamatupidamiskontol võrdub pangaväljavõttel näidatud jäägiga. Sularahas tehinguid majandusaastal ei ole toimunud ja kassa jääk võrdub bilansipäeva seisuga nulliga.

Lisa 3 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Ostjatelt laekumata arved	4 575	4 432
Korteriomanika laekumata arved	1 706	1 675
Tulevased laenunõuded liikmete vastu (fassaadilaen)	2 127	2 050
Tulevased laenunõuded liikmete vastu (keldrilaen)	742	707
Kokku nõuded ostjate vastu	4 575	4 432

Kirjel "Korteriomanikelt laekumata arved" näidatakse korteriomanike tasumata hooldustasude, remonditasude ja kommunaalmaksete summad, mille eest arved on esitatud, kuid mille maksetähtaeg üldjuhul saabub jaanuaris.

Nõudeid korteriomanike vastu on hinnatud individuaalselt, vaadeldes igat nõuet eraldi. Kirjel on kajastatud tõenäoliselt laekuvad summad, ebatõenäoliselt laekuvaid nõudeid ei ole.

Kirjel "Tulevased laenunõuded liikmete vastu" kajastatakse tulevaste laenunõuete osa, mida korteriomanikud peavad tagasi maksma lähema 12 kuu jooksul. Siin on näidatud ainult laenu põhiosa tagasimaksed ilma intressideta.

Lisa 4 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	1 093	0	1 093	0
Fassaadi remondi laenunõuded korteriomani ke vastu	1 093	0	1 093	0
Kokku muud nõuded	1 093	0	1 093	0
	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	3 963	0	3 963	0
Fassaadi ja keldri remondi laenunõuded korteriomani ke vastu	3 963	0	3 963	0
Kokku muud nõuded	3 963	0	3 963	0

Sellel kirjel on kajastatud tulevaste pikaajaliste laenu nõuete osa, mida korteriomani ke peavad tagasi maksma pärast 12 kuud bilansipäevast arvates. Siin näidatakse ainult laenu põhiosa tagasimaksed ilma intressideta.

Pikaajaliste laenu nõuete osa (kokku 3 963 eurot) moodustub seisuga 31.12.2016:

- 1) fassaadi remondi laenu nõuete osast summas 3 221 eurot ja
- 2) keldri remondi laenu nõuete osast summas 742 eurot.

Seisuga 31.12.2017:

- 1) fassaadi remondi laenu nõuete osast summas 1093 eurot
- 2) keldri remondi laenu lõppeb 2018 detsembris ja pikaajalist nõuet enam pole.

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pikaajlisate laenukohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil (fassaad)	2 127	2 127			3,85%	EUR	27.05.2019
Pikaajaliste laenukohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil (kelder)	742	742			4,92%	EUR	01.12.2018
Lühiajalised laenud kokku	2 869	2 869					
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised laenukohustused (fassaad)	1 093	0	1 093		3,85%	EUR	27.05.2019
Pikaajalised laenud kokku	1 093	0	1 093				
Laenukohustised kokku	3 962	2 869	1 093				

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pikaajlisate laenukohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil (fassaad)	2 050	2 050			3,85%	EUR	27.05.2019
Pikaajaliste laenukohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil (kelder)	707	707			4,92%	EUR	01.12.2018
Lühiajalised laenud kokku	2 757	2 757					
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised laenukohustused (fassaad)	3 221	0	3 221		3,85%	EUR	27.05.2019
Pikaajased lilaenukohustused (kelder)	742	0	742		4,92%	EUR	01.12.2018
Pikaajalised laenud kokku	3 963	0	3 963				
Laenukohustised kokku	6 720	2 757	3 963				

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	619	619	0	0
Saadud ettemaksed	2 039	2 039	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	2 658	2 658		

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	555	555	0	0
Saadud ettemaksed	2 017	2 017	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	2 572	2 572	0	0

Lisa 7 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Elektrienergia	7	7
Gaas	421	340
Jäätmekäitlus	72	71
Vesi ja kanalisatsioon	147	137
Kindlustus	-28	0
Kokku võlad tarnijatele	619	555

Sellel kirjel on kajastatud tarnijate nõuded elektrienergia, gaasi, jäätmekäitluse, vee ja kanalisatsiooni eest nominaalväärtuses. Arved on esitatud detsembri tarbimiste eest, arvete tasumistähtjad on jaanuaris.

Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2017	2016
Mittesihotstarbelised tasud		
Haldustasud	1 119	1 119
Sihotstarbelised tasud		
Remonditasud (fassaad)	2 225	2 857
Remonditasud (kelder)	765	765
Heakord	4 380	3 541
Tehnohooldus	280	280
Kindlustus	466	466
Täiendav remonditasu	1 118	1 118
Kokku liikmetelt saadud tasud	10 353	10 146

Lisa 9 Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2017	2016
Fassaadi remont	-2 050	-2 595
Keldri remont	-707	-673
Heakord	-4 444	-425
Tehnohooldus	-592	-276
Kindlustus	-455	-482
Lumetõkke paigaldus katusele	0	-2 011
Luku turvasüdamiku vahetus	0	-129
Elektritööd	0	-1 082
Kokku sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-8 248	-7 673

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2017	2016
Raamatupidamisteenus	-924	-924
Majandusaasta aruande koostamine	-80	-80
Pangateenuste tasud	-27	-30
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-1 031	-1 034

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2017	2016
Palgakulu	0	-2 272
Sotsiaalmaksud	0	-768
Kokku tööjõukulud	0	-3 040
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	0	1

Eelmisel majandusaastal töötas majahoidja töölepinguga kuni novembrini ja alates detsembrist 2016 palgalist tööjõudu korteriühistus enam ei kasutata. Edaspidi ostetakse heakorratööd teenusena sisse.

Lisa 12 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2017	2016
Intressitulu hoiustelt	1	2
Intressikulu laenudelt	-214	-356
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-213	-354

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2017	31.12.2016
Füüsilisest isikust liikmete arv	14	14
Juriidilisest isikust liikmete arv	1	1

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2017	2016
Juhatuse liikme preemia	0	0

Korteriühistus on kokku 17 korteriomandit, millest 16 kuulub füüsilistele isikutele ning 1 juriidilisele isikule. Korteriühistus on kokku 15 liiget (14 füüsilist isikut ning 1 juriidiline isik. Kahele füüsilisest isikust ühistu liikmele kuulub kaks korteriomandit).

Seotud osapoolteks loetakse juhatuse liikme(te)ga seotud teised ettevõtted, milles isik on samuti juhatuse liige ning omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele.

Salme 15 korteriühistu juhatuse liikmetega on seotud erinevad juriidilised isikud, kuid seotud osapoolte vahel majandusaastal tehinguid pole tehtud.

Juhatuse liikmetele 2017. aastal tasusid ei ole arvestatud.

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Salme 15- 1	1632 EUR
Salme 15- 2	575 EUR
Salme 15- 3	645 EUR
Salme 15- 4	505 EUR
Salme 15- 5	1053 EUR
Salme 15- 6	1097 EUR
Salme 15- 7	474 EUR
Salme 15- 8	1100 EUR
Salme 15- 9	627 EUR
Salme 15-10	647 EUR
Salme 15-11	1499 EUR
Salme 15-12	1100 EUR
Salme 15-13	743 EUR
Salme 15-14	854 EUR
Salme 15-15	643 EUR
Salme 15-16	1246 EUR
Salme 15-17	1579 EUR
Kokku:	16019 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 17.07.2018

Korteriühistu SALME 15 (registrikood: 80277460) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MERLE SALMISTU	Juhatuse liige	23.07.2018

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	merle@dalarius.ee