

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Tallinn, Põhja-Tallinna linnaosa, Lõime tn 4 korteriühistu

registrikood: 80233913

telefon: +372 5577966, +372 5178950

e-posti aadress: radda-67@mail.ru

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 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Nõuded ostjate vastu	9
Lisa 4 Laenukohustised	10
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 6 Võlad tarnijatele	11
Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 8 Muud võlad	12
Lisa 9 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	12
Lisa 10 Liikmetelt saadud tasud	13
Lisa 11 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	13
Lisa 12 Tööjõukulud	13
Lisa 13 Intressikulud	13
Lisa 14 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	15

Tegevusaruanne

Korteriühistu Lõime 4 moodustati märtsis 2006.a.

Tegevuse eesmärk on korterimandite eseme osaks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühistu huvide esindamine.

Korteriühistu liikmeteks on 18 korteri omanikku. Korteriühistu tööd korraldab juhatus. Juhatus on 4-liikmeline. Korteriühistu on mittetulundusühing ja ei tegele ettevõtlusega.

Ühistu 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.

2017. a. majandustegevuse aastakava järgi jätkati korterimaniikelt maksete kogumist remondiks ja hooldustasudeks. Remondifondi ette kogutud summa seisuga 31.12.2017 oli 11 745 EUR.

Käesoleval momendil kehtib Swedbankaga sõlmitud laenuleping, mis lõpeb 28.02.2023.a. Maksmata jääk seisuga 31.12.2017.a. on 27 726 EUR. Sellest tuleb 2018.aastal tasuda 5 106 EUR.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	15 551	13 880	
Nõuded ja ettemaksed	7 966	7 787	2-3
Kokku käibevarad	23 517	21 667	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	22 620	27 731	2
Kokku põhivarad	22 620	27 731	
Kokku varad	46 137	49 398	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	5 106	4 977	4
Võlad ja ettemaksed	1 989	1 924	5-8
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	12 046	10 335	9
Kokku lühiajalised kohustised	19 141	17 236	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	22 620	27 731	
Kokku pikaajalised kohustised	22 620	27 731	
Kokku kohustised	41 761	44 967	
Netovara			
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	1 289	1 289	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	3 142	4 085	
Aruandeaasta tulem	-55	-943	
Kokku netovara	4 376	4 431	
Kokku kohustised ja netovara	46 137	49 398	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	6 403	10 418	10
Kokku tulud	6 403	10 418	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-614	-4 500	11
Mitmesugused tegevuskulud	-1 833	-3 210	
Tööjõukulud	-3 282	-2 756	12
Kokku kulud	-5 729	-10 466	
Põhitegevuse tulem	674	-48	
Intressikulud	-729	-895	13
Aruandeaasta tulem	-55	-943	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2017	2016
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	674	-48
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	4 932	4 584
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	1 776	-2 063
Kokku rahavood põhitegevusest	7 382	2 473
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-4 982	-4 839
Makstud intressid	-729	-895
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-5 711	-5 734
Kokku rahavood	1 671	-3 261
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	13 880	17 141
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 671	-3 261
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	15 551	13 880

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	Akumuleeritud tulem	
31.12.2015	1 289	4 085	5 374
Aruandeaasta tulem		-943	-943
31.12.2016	1 289	3 142	4 431
Aruandeaasta tulem		-55	-55
31.12.2017	1 289	3 087	4 376

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu Lõime tn.4 raamatupidamise aastaaruanne 2017. aasta kohta on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standarditega. Finantsaruandluse standard põhinõuded on kehtestatud EV Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Raamatupidamisarvestuses järgitakse tekkepõhistuse ja soetusmaksumuse printsiipe.

Raha

Rahalisel vahendil on bilansis kajastatud õiglasel väärtuses.

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.

Nõuded ja ettemaksud

Omanikelt laekumata arveid on hinnatud bilansis lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadeldud iga nõuet eraldi.

Finantskohustised

Kõik nõuded ja kohustised (võlad tarnijatele, viitvõlad ja muud lühi- ja pikaajalised kohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses.

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste nõuete ja kohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi nõudeid ja kohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

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.

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

- lühiajalise kohustisena käsitletakse pangalaenu, mille tasumise tähtajad on 12 kuu jooksul bilansipäevast arvates;

- pikaajalise kohustisena käsitletakse pangalaenu, mille tasumise tähtajad on pikemad kui 12 kuud bilansipäevast arvates.

Pangalaenu võlgnevus on bilansis kajastatud intressideta. Intressikulu on perioodikulu, mis kajastub selle majandusaasta aruandes, millal intress tasumisele kuulub.

Tulud

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

Sihotstarbelisi tasusid ühistu liikmetelt kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks liikmetasud on mõeldud.

Intressitulu arvestatakse tekkepõhiselt.

Tulude ja kulude aruande koostamisel on lähtutud RTJ 14 lisas toodud skeemist. Korteriühistu põhitegevuse erisusi arvesse võttes on mõnede skeemi kirjete nimetusi täpsustatud. 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 kohustistena.

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

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	2 860	2 860		
Ostjatelt laekumata arved	2 860	2 860		3
Muud nõuded	27 726	5 106	22 620	
Laenunõuded	27 726	5 106	22 620	4
Kokku nõuded ja ettemaksed	30 586	7 966	22 620	

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	2 810	2 810		
Ostjatelt laekumata arved	2 810	2 810		3
Muud nõuded	32 708	4 977	27 731	
Laenunõuded	32 708	4 977	27 731	4
Kokku nõuded ja ettemaksed	35 518	7 787	27 731	

Laenunõuetes liikmetele on kajastatud Swedbanka nõue korteriühistu liikmete vastu. Laenunõuded liikmetele on võrdsed korteriühistu kohustusega pangalaenu tagasimakse osas.

Lisa 3 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Ostjatelt laekumata arved	2 860	2 810
Liikmetelt laekumata maksed	1 055	928
Liikmetele esitamata nõuded	1 805	1 882
Kokku nõuded ostjate vastu	2 860	2 810

'Liikmetelt laekumata maksed' näidatakse liikmete poolt tasumata kindlustustasude, hooldustasude, remonditasude ja kommunaalmaksete summad.

'Liikmetele esitamata nõuded' on kajastatud jaanuaris esitavad detsembri kommunaalmaksed.

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Renoveerimislaen	27 726	5 106	22 620		2.33%	EUR	28.02.2023
Pikaajalised laenud kokku	27 726	5 106	22 620				
Laenukohustised kokku	27 726	5 106	22 620				
	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Renoveerimislaen	32 708	4 977	27 731		2,40%	EUR	28.02.2023
Pikaajalised laenud kokku	32 708	4 977	27 731				
Laenukohustised kokku	32 708	4 977	27 731				

Tasumata laenu jääk 31.12.2016.a. 32 708 EUR.

2017.a. tasuti 4 982 EUR.

Laenuvõlg 31.12.2017.a. 27 726 EUR, sellest kuulub tasumisele 2018.a. 5 106 EUR, mis on näidatud bilansis lühiajaliste kohustustena.

Aastatel 2019-2023 kuulub pangalaenu tasumisele 22 620 EUR.

Peale põhilaenu tuleb tasuda kuni aastani 2023 laenu intresse, sellest kuulub tasumisele 2018.a. 599 EUR, mis bilansis ei kajastu.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	1 818	1 818	6
Maksuvõlad	146	146	7
Muud võlad	23	23	
Muud viitvõlad	23	23	
Saadud ettemaksed	2	2	
Muud saadud ettemaksed	2	2	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 989	1 989	

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	1 770	1 770	6
Maksuvõlad	131	131	7
Muud võlad	22	22	
Muud viitvõlad	22	22	
Saadud ettemaksed	1	1	
Muud saadud ettemaksed	1	1	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 924	1 924	

Kirjel "Saadud ettemaksed" kajastatud liikmete ettemaksed.

Lisa 6 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Kokku võlad tarnijatele	1 818	1 770

Võlg tarnijatele koosneb detsembrikuu tasumata kuluarvetest.

Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Sotsiaalmaks	142	129
Töötuskindlustusmaksed	4	2
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	146	131

Lisa 8 Muud võlad

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Muud viitvõlad	23	23
Kokku muud võlad	23	23
	31.12.2016	12 kuu jooksul
Muud viitvõlad	22	22
Kokku muud võlad	22	22

Muudes viitvõlgades kajastatakse kuluaruande alusel välja maksmata raha.

Lisa 9 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

Varad bruto soetusmaksumuses

	31.12.2015	Saadud	Tagastatud	31.12.2016
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Kasutamata remonditasud	12 233	7 735	-9 934	10 034
Kindlustus	301	300	-300	301
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	12 534	8 035	-10 234	10 335
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	12 534	8 035	-10 234	10 335
	31.12.2016	Saadud	Tagastatud	31.12.2017
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Kasutamata remonditasud	10 034	7 736	-6 025	11 745
Kindlustus	301	300	-300	301
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	10 335	8 036	-6 325	12 046
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	10 335	8 036	-6 325	12 046

Kirjel "Kasutamata remonditasud" on näidatud korteriomanike poolt tasutud kuid ühistu poolt veel kasutamata remondivahendid.

Seisuga 31.12.16 kasutamata remonditasud 10 034 EUR.

2017.aastal laekusid liikmetelt remonditasud summas 7 736 EUR.

Veerus "Tagastatud" on näidatud remonditasude arvelt makstud 2017.a. teostatud remontidega kaasnevad kulud 6 025 EUR:

-remondikulud 314 EUR

-tasutud laenuintressid 729 EUR

-tasutud laenu põhiosamaksed 4 982 EUR

Ettemaksed tulevaste perioodide remondiks seisuga 31.12.2017 moodustavad 11745 EUR.

Kindlustuse ettemaksed moodustavad 301 EUR.

Lisa 10 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2017	2016
Mittesihotstarbelised tasud		
Hooldustasud	5 060	5 023
Sihotstarbelised tasud		
Remonditasud	1 043	5 095
Kindlustus	300	300
Kokku liikmetelt saadud tasud	6 403	10 418

Tulude ja kulude aruandes remondikuluna on kajastatud remonditasude arvelt teostatud remonttööd, sh. laenu intressikulud.

Remondituluna on kajastatud osa remonditasudest mille arvelt on kulutused tehtud

(remonditulud=remondikulud)

Saadud remonditasud korterimanikelt 1043

Remondikulud - 314

Tasutud laenuintress - 729

Laenumaksed ei ole remondikulud, vaid kohustus, seetõttu laenu põhiosa tagasimaksed ei kajastu tulude ja kulude aruandes.

Lisa 11 Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2017	2016
Remonditööd	314	4 200
Elamu kindlustus	300	300
Kokku sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	614	4 500

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2017	2016
Palgakulu	1 567	1 200
Sotsiaalmaksud	1 715	1 556
Kokku tööjõukulud	3 282	2 756
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 13 Intressikulud

(eurodes)

	2017	2016
Intressikulu laenudelt	729	895
Kokku intressikulud	729	895

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2017	31.12.2016
Füüsilisest isikust liikmete arv	18	18

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2017	2016
Arvestatud tasu	1 567	1 200

Juhatuse liikmed aasta jooksul erisoodustusi ei osutatud.

Aruande allkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 24. 07. 2018 a

Korteriühistu Lõime 4 (registrikood: 80233913) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Kuupäev ja allkiri
Enn Kont	Juhatuseliige	
Radda Kožanova	Juhatuseliige	
Roman Bujanov	Juhatuseliige	
Tatjana Poliščuk	Juhatuseliige	

Tegevusalad

Tegevusala	EMTAK kood	Põhitegevusala
Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5178950
Mobiiltelefon	+372 5577966
E-posti aadress	radda-67@mail.ru