

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Tallinn, Sitsi tn 20 korteriühistu

registrikood: 80123030

telefon: +372 5232300

e-posti aadress: roman.truss@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	10
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 6 Laenukohustised	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 8 Võlad tarnijatele	12
Lisa 9 Võlad töövõtjatele	12
Lisa 10 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	13
Lisa 11 Liikmetelt saadud tasud	13
Lisa 12 Muud tulud	13
Lisa 13 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	14
Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 15 Tööjõukulud	14
Lisa 16 Intressikulud	14
Lisa 17 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	16

Tegevusaruanne

Sitsi tn 20 korteriühistu on mittetulundusühistu. Ühistu eesmärgiks on korteriomandite eseme osaks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine.

Ühistu juhatus teostas 2017. aastal järgmised tööd:

1. Rõdude renoveerimine - 1500 eurot.

31. detsembri 2016. aasta seisuga oli remondifondi jääk **13066,83** eurot.

31. detsembri 2015. aasta seisuga hoolduseks ettenähtud raha jääk oli **22560.95** eurot.

Juhatus teeb üldkoosolekule ettepaneku 2018. aastal teha järgmisi remonditöid majas:

1. Trepikojad renoveerimine.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	17 428	5 600	2
Nõuded ja ettemaksed	26 953	28 181	3
Kokku käibevarad	44 381	33 781	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	15 957	22 603	3
Kokku põhivarad	15 957	22 603	
Kokku varad	60 338	56 384	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	6 646	6 514	6
Võlad ja ettemaksed	5 582	5 301	7
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	22 561	13 067	10
Kokku lühiajalised kohustised	34 789	24 882	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	15 957	22 603	
Kokku pikaajalised kohustised	15 957	22 603	
Kokku kohustised	50 746	47 485	
Netovara			
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	2 956	2 956	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	5 943	7 282	
Aruandeaasta tulem	693	-1 339	
Kokku netovara	9 592	8 899	
Kokku kohustised ja netovara	60 338	56 384	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	13 753	26 160	11
Muud tulud	2 224	2 482	12
Kokku tulud	15 977	28 642	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-2 024	-15 799	13
Mitmesugused tegevuskulud	-4 132	-4 702	14
Tööjõukulud	-8 600	-8 816	15
Muud kulud	-1	0	
Kokku kulud	-14 757	-29 317	
Põhitegevuse tulem	1 220	-675	
Intressikulud	-528	-665	16
Muud finantstulud ja -kulud	1	1	
Aruandeaasta tulem	693	-1 339	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	1 220	-675	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	1 360	304	
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	9 775	-3 832	
Laekunud intressid	1	1	
Kokku rahavood põhitegevusest	12 356	-4 202	
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenude tagasimaksed	6 514	6 379	10
Kokku rahavood investeerimistegevusest	6 514	6 379	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-6 514	-6 379	6
Makstud intressid	-528	-665	16
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-7 042	-7 044	
Kokku rahavood	11 828	-4 867	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	5 600	10 467	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	11 828	-4 867	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	17 428	5 600	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	Akumuleeritud tulem	
31.12.2015	2 956	7 282	10 238
Aruandeaasta tulem		-1 339	-1 339
31.12.2016	2 956	5 943	8 899
Aruandeaasta tulem		693	693
31.12.2017	2 956	6 636	9 592

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu on koostanud 2017.a. raamatupidamise aastaaruande vastavalt raamatupidamise seaduse §17 Eesti hea raamatupidamistava kohaselt.

Arvestuspõhimõtted on vastavuses raamatupidamise seaduses sätestatud alusprintsipidega ja raamatupidamistoimkonna juhenditega.

Bilanss.

Rahalised vahendid on bilansis kajastatud õiglasest väärtuses.

Nõudeid ja kohustusi on bilansis kajastatud korregeeritud soetusmaksumuses, mis lühiajaliste nõuete ja kohustuste puhul on võrdne nende nominaalväärtusega.

Nõudeid kajastatakse tõenäoliselt laekavas summas. Nõuete inventeerimisel hinnatakse iga nõuet eraldi.

Elamu remondiks saadi pikaajalist laenu.

Elamu remonti(parendusi)põhivarana bilansis arvele võetud ei ole, on lähtutud asjaolust, et elamu on korteriomani omand, mis korteriühistu bilansis ei kajastu. Saadud pikaajaline laen on kajastatud KÜ kohustusena pangale bilansi passivas ning KÜ nõudena korteriomani vastu bilansi aktivas.

Sellisel kajastamisel on lähtutud asjaolust, et korteriomani ei ole vaja oma kortereid laenu katteks pantida-laenu tagatisena käsitletakse korteriühistu nõudeid korteriomani vastu.

Varade ja kohustuste jaotamisel lühi- ja pikaajalisteks on lähtutud raamatupidamise juhendist RTJ2, muuhulgas:

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

pikaajalise kohustusena 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.

Korteriühistu osakapitali moodustamisel on lähtutud KÜS §6 ja §8.

Seotud isikuteks on juhatus ja revisjonikomisjon. Seotud isikutega ostu-müügitehinguid tehtud ei ole.

Tulude ja kulude aruanne.

Tulude ja kulude aruande koostamisel on lähtutud RTJ 14 lisas toodud skeemist. Korteriühistu põhitegevuse erinevuse tõttu teiste mittetulundusühenduste põhitegevusest on mõningaid skeemi kirjete nimetusi täpsustatud. Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude printsiibist lähtuvalt. Makstud kommunaal maksete summasid ei ole kajastatud tulude ja kulude aruandes kuluna ega saadud summasid tuluna, neid kajastatakse bilansis vastavalt nõuete ja kohustustena. Pikaajalise laenu intressid kajastatakse kuluna selle aasta tulude ja kulude aruandes, millal need tasumisele kuuluvad.

Rahavoogude aruanne.

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.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Kassa	22	22
SEB Pank	17 406	5 578
Kokku raha	17 428	5 600

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	13 202	13 202	
Ostjatelt laekumata arved	13 202	13 202	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded		0	
Muud nõuded	22 604	6 647	15 957
Laenunõuded	22 603	6 646	15 957
Intressinõuded	1	1	
Ettemaksed	419	419	
Tulevaste perioodide kulud	419	419	
Muud nõuded	6 685	6 685	
Kokku nõuded ja ettemaksed	42 910	26 953	15 957

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	15 232	15 232	
Ostjatelt laekumata arved	15 232	15 232	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	6	6	
Muud nõuded	29 118	6 515	22 603
Laenunõuded	29 117	6 514	22 603
Intressinõuded	1	1	
Ettemaksed	168	168	
Tulevaste perioodide kulud	168	168	
Muud nõuded	6 260	6 260	
Kokku nõuded ja ettemaksed	50 784	28 181	22 603

Kirjel "Nõuded ostjate vastu" näidatakse korteriomanike tasumata hooldustasude, remonditasude ja kommunaalmaksete summad.

Kirjel "Laenunõuded" on näidatud 2018.a. tasumisele kuuluv pangalaen intressideta 6 645 eurot.

Kirjel "Intressinõuded" on näidatud arvestatud, vaid laekumata Seb Panga intress 1 euro.

Kirjel "Muud nõuded" on kajastatud nõuded Sphera OÜ vastu krt. 43 inkassoteenuse eest summas 3 304 eurot ja korteriomanikelt laekumata osamaksed 2 956 eurot, kirjel "Ettemaksed" - 2017.a. makstud 2017.a. kindlustus 419 eurot.

Kirjel Põhivara "Ettemaksed ja nõuded" on näidatud pikaajalisena nõuetena korteriomanikel 2018.a.-2022.a. tasumisele kuuluv pikaajaline laen ilma intressideta summas 15 957 eurot.

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Ostjatelt laekumata arved	13 202	15 232
Nõuded liikmete vastu	13 202	15 232
Kokku nõuded ostjate vastu	13 202	15 232

Kirjel "Nõuded liikmete vastu" näidatakse korteriomanike tasumata hooldustasude, remonditasude ja kommunaalmaksete summad. Nõudeid korteriomanike vastu on hinnatud individuaalselt, vaadeldes igat nõuet eraldi.

Kirjel on kajastatud tõenäoliselt laekuvad summad, ebatõenäoliselt laekuvaid nõudeid ei ole.

Korteriomanikelt laekumata arvete eest(võlg) seisuga 31.12.2017 6 520 eurot

Korteriomanikele detsembrikuu eest arvete eest,

mille tasumise aeg on jaanuaris 2018.a. 6 682 eurot

Kokku nõudeid korteriomanike vastu 13 202 eurot

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2017		31.12.2016	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	0	90	0	104
Sotsiaalmaks	0	233	0	233
Kohustuslik kogumispension	0	5	0	5
Töötuskindlustusmaksed	0	9	0	10
Ettemaksukonto jääk	0		6	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad		337	6	352

Maksuvõlad koosnevad arvestatud maksudest, mille maksetähtaeg saabub 2018.a. jaanuaris.

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							
SEB Panga laen nr. 2004021858	5 670	3 215	2 455		2%	EUR	22.09.2019
SEB Panga laen nr. 2007029816	16 933	3 431	13 502		2%	EUR	07.09.2022
Pikaajalised laenud kokku	22 603	6 646	15 957				
Laenukohustised kokku	22 603	6 646	15 957				
	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
SEB Panga laen nr. 2004021858	8 822	3 152	5 670		2%	EUR	22.09.2019
SEB Panga laen nr. 2007029816	20 295	3 362	16 933		2%	EUR	07.09.2022
Pikaajalised laenud kokku	29 117	6 514	22 603				
Laenukohustised kokku	29 117	6 514	22 603				

Kokku SEB Panga laenu võlgnevus seisuga 01.01.2017 29 117 eurot

Tagastatud SEB Panga laenu põhiosamaksed 2017.a. 6 514 eurot

Makstud SEB Panga laenuintressid 2017.a. 528 eurot

SEB Panga laenu võlgnevus seisuga 31.12.2017 22 603 eurot

s.h. lühiajal. laenu osa tagasimaksed 2018. aastal 6 646 eurot

Pikaajaline laenu osa 15 957 eurot

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	4 737	4 737
Võlad töövõtjatele	508	508
Maksuvõlad	337	337
Kokku võlad ja ettemaksed	5 582	5 582
	31.12.2016	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	4 225	4 225
Võlad töövõtjatele	724	724
Maksuvõlad	352	352
Kokku võlad ja ettemaksed	5 301	5 301

Lisa 8 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Eesti Energia AS	110	110
Eesti Gaas AS	535	477
Lateenia OÜ	250	125
Tallinna Vesi AS	994	853
JKS Designs Ehitus OU	390	390
Utilitas Tallinn AS	2 263	2 127
Ekovir OÜ	18	18
Tallinna Jaatmikeskus	97	125
Comlev OU	80	0
Kokku võlad tarnijatele	4 737	4 225

Tarnijate arvete maksetähtaeg saabub jaanuaris 2018.a.

Lisa 9 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Töötasude kohustis	508	743
Puhkusetasude kohustis	0	-19
Kokku võlad töövõtjatele	508	724

Võlad töövõtjatele on 2017.a. detsembrikuu töötasu, mis kuulub tasumisele 2018.a. jaanuaris.

Lisa 10 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused (eurodes)

Varad bruto soetusmaksumuses

	31.12.2016	Saadud	Tagastatud	31.12.2017
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondifond	13 067	18 560	-9 066	22 561
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	13 067	18 560	-9 066	22 561
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	13 067	18 560	-9 066	22 561

Kirjel "Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused" on näidatud korteriomanike remonditasude ettemaksed tulevaste perioodide remondikulude katteks.

Jääk 01.01.2017 13 067 eurot

Arvestatud remonditasusid 2017.aastal 10 993 eurot

Kindlustuse tulud 524 eurot

Laenu tulud 7 044 eurot

Remondikulud -1 500 eurot

Kindlustuskulud -524 eurot

Tasutud laenu põhiosa -6 514 eurot

tasutud laenu intressid -528 eurot

Remondifondi jääk seisuga 31.12.2017 22 561 eurot

Lisa 11 Liikmetelt saadud tasud (eurodes)

	2017	2016
Mittesihtotstarbelised tasud		
Hooldustasud	11 201	9 696
Sihtotstarbelised tasud		
Remonditasu laenuintresside katteks	528	665
Remonditasud remondiks	1 500	15 254
Remonditasud kindlustuskulude katteks	524	545
Kokku liikmetelt saadud tasud	13 753	26 160

Lisa 12 Muud tulud (eurodes)

	2017	2016
Trahvid, viivised ja hüvitised	2 209	1 683
Muud	15	799
Kokku muud tulud	2 224	2 482

Lisa 13 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud (eurodes)

	2017	2016
Remonditööd	-1 500	-15 254
Kindlustus	-524	-545
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-2 024	-15 799

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2017	2016
Heakorrakulud	-1 032	-1 313
Hoolduskulud	-1 088	-1 623
Halduskulud	-2 012	-1 766
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-4 132	-4 702

Lisa 15 Tööjõukulud (eurodes)

	2017	2016
Palgakulu	-5 889	-6 370
Sotsiaalmaksud	-2 692	-2 719
Puhkusereserv	-19	273
Kokku tööjõukulud	-8 600	-8 816
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2

Lisa 16 Intressikulud (eurodes)

	2017	2016
Intressikulu laenudelt	-528	-665
Kokku intressikulud	-528	-665

Lisa 17 Seotud osapooled (eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2017	31.12.2016
Füüsilisest isikust liikmete arv	60	60

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2017	2016
Juhatuseliikme tasu	3 291	3 039

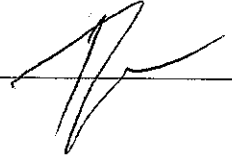
Seotud isikuteks on juhatus ja revisjonikomisjon. Seotud isikutega ostu-müügitehinguid tehtud ei ole.

Juhatuse allkirjad 2017. majandusaasta aruandele

KÜ Sitsi 20/22 2017. majandusaasta aruande, mille kinnitatud liikmete üldkoosolek

25

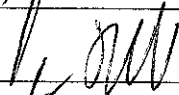
2018. aasta otsusega, allkirjastamine



Roman Truss



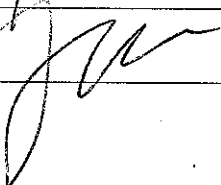
Heinar Nurste



Sergei Jõe



Vadim Kolõganov



Revidendi arvamus KÜ Sitsi 20/22 2017.a. majandusaasta aruande kohta

16. juuli 2018. a.

Tallinn

KÜ Sitsi 20/22 majandusaasta aruanne on koostatud perioodi 01.01.2017 - 31.12.2017.a. kohta. Revideerimisel kontrolliti ühistu poolt majandusaastal tehtud tehinguid ja nende vastavust esitatud alusdokumentidele.

Kontrolli tulemusena revident tuvastas:

Juhtimine

KÜ strateegilist juhtimist teostab 4-liikmeline juhatus. Juhatus kontrollib KÜ majandamise tegelikku käiku.

Ühistu majandamine

Majandamise aluseks on liikmete üldkoosoleku poolt kinnitatud aasta 2017 majanduskava. Raamatupidamisteenust ostetakse sisse Lateenia OÜ'lt. Revidendi poolt on kontrollitud ühistu rahaliste vahendite 2017.a. käive. Kulud on tehtud vastavalt sõlmitud lepingutele. Kontrolli käigus KÜ tegevusega mitteseotud või põhjendamata kulutusi ega dokumenteerimata raha kasutamist ei tuvastanud. Ühistul on sularaha kassa. Jääk seisuga 31.12.17.a. kassas on 22.25 eur ja pangakontol on 17 406 eur. Korterühistu arvestab palka 1-le töötajale ja hüvitist 1-le juhatuseliikmele.

Töö võlgnikega, võlad tarnijatele

Võlgnikutega tegeletakse jooksvalt. KÜ poolt on tasumata detsembris saadud tarbimisteenused. Need on bilansis kajastatud KÜ kohustustena.

Raamatupidamise aastaaruanne

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi seadustega ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega. Tulud ja kulud on kajastatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsiibist lähtudes. Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

Seisuga 31.12.2017. a. on korteriühistu KÜ Sitsi 20/22 bilansimaht 60 338 eur, aruandeaasta tulem 693 eur kasumit, remondirahasid laekus elanikelt summas 10 993 eur, laenu tasuti 6 514 eur, intressikulud laenudelt olid 528 eur, sihtotstarbelised maksed remondiks seisuga 31.12.2017.a. on 22 561 eur, laenukohustused on 22 603 eur.

Kokkuvõte

Kontrolli tulemusena saab öelda, et 2017. majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt korteriühistu finants-seisundit, majandustegevuse tulemust ning rahavoogusid. KÜ Sitsi 20/22 rahaliste vahendite saldo seisuga 31.12.2017.a. vastab tegelikkusele.

Revident teeb üldkoosolekule ettepaneku kinnitada aastaaruanne.



Revident

Natalia Lifšits

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	15977	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5232300
E-posti aadress	roman.truss@gmail.com