

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Tallinn, Liivalaia tn 28 korteriühistu

registrikood: 80163851

telefon: +372 5151606, +372 55906928, +372 5027559

e-posti aadress: siim.kala@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 Laenukohustised	10
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 6 Võlad tarnijatele	10
Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	11
Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud	12
Lisa 9 Muud tulud	12
Lisa 10 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	12
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 12 Tööjõukulud	13
Lisa 13 Intressikulud	13
Lisa 14 Intressitulud	13
Lisa 15 Seotud osapooled	13
Lisa 16 Kommunaalmaksete vahendamine	13
Lisa 17 Korteriomandite majandamiskulud	14
Lisa 18 Revisjonikomisjoni kokkuvõte 2017	17
Korteriomandite majandamiskulud	19
Aruande allkirjad	20

Tegevusaruanne

Korteriühistu Liivalaia 28 alustas oma tegevust 19.02.2002.a.

Korteriühistu liikmeteks on 63 korteriomaniiku. Korteriühistu tööd korraldab 3-liikmeline juhatus, lähtudes põhikirjast, koosolekute otsustest ja kokkuvõtetest pikemas perspektiivis.

Majandustegevuses lähtub ühistu kehtivast seadusandlusest ja ühistu põhikirjast.

Korteriühistu põhieesmärkideks on Tallinnas, Liivalaia 28 asuva elamu (välja arvatud korterite kui korterimandi reaalosade) ja selle juurde kuuluv maa

- ühine majandamine
- ühistu liikmete ühiste huvide esindamine
- eluruumi kasutamisega seotud teenuste osutamine
- korteriomaniike elamu haldamisel kvaliteetse teenuse osutamine
- kõigi elamu ja selle ekspluateerimisega seonduvate probleemide õigeaegne ja kiire lahendamine.

Korteriühistu Liivalaia 28 on mittetulundusühing ning oma tegevust jätkab ka järgmisel aastal.

Korteriühistul aruandeaastal töölepingulisi töötajaid ei olnud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	52 869	35 567	2
Nõuded ja ettemaksed	24 079	27 872	3,4
Kokku käibevarad	76 948	63 439	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	31 683	56 115	3,4
Kokku põhivarad	31 683	56 115	
Kokku varad	108 631	119 554	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	9 012	15 681	4
Võlad ja ettemaksed	9 952	7 486	5,6
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	9 565	7 512	7
Kokku lühiajalised kohustised	28 529	30 679	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	75 902	84 929	
Kokku pikaajalised kohustised	75 902	84 929	
Kokku kohustised	104 431	115 608	
Netovara			
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	3 243	3 243	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	703	429	
Aruandeaasta tulem	254	274	
Kokku netovara	4 200	3 946	
Kokku kohustised ja netovara	108 631	119 554	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	22 740	20 391	8
Muud tulud	763	366	9
Kokku tulud	23 503	20 757	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-4 743	-4 626	10
Mitmesugused tegevuskulud	-15 210	-11 180	11
Kokku kulud	-19 953	-15 806	
Põhitegevuse tulem	3 550	4 951	
Intressitulud	4	4	14
Intressikulud	-3 300	-4 681	13
Aruandeaasta tulem	254	274	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	3 550	4 951	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-16 507	28 731	
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	29 746	909	
Laekunud intressid	4	4	
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	18 995	2 155	
Muud rahavood põhitegevusest	509	0	
Kokku rahavood põhitegevusest	36 297	36 750	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-15 695	-14 867	
Makstud intressid	-3 300	-4 681	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-18 995	-19 548	
Kokku rahavood	17 302	17 202	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	35 567	18 365	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	17 302	17 202	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	52 869	35 567	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	Akumuleeritud tulem	
31.12.2015	3 243	429	3 672
Aruandeaasta tulem		274	274
31.12.2016	3 243	703	3 946
Aruandeaasta tulem		254	254
31.12.2017	3 243	957	4 200

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu Liivalaia 28 2017.a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestus ja aruandluse põhimõtetele, mille põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seaduses ning mida täiendavad EV Raamatupidamise Toimkonna juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud EUR-des.

Lühiajalisi nõudeid kajastatakse tõenäoliselt laekuvas summas. Nõuete inventeerimisel hinnatakse igat nõuet eraldi.

Bilanss

Rahalised vahendid on bilansis kajastatud õiglasel väärtusel.

Nõudeid ja kohustusi on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses, mis lühiajaliste nõuete ja kohustuste puhul on võrdne nende nominaalväärtusega. Nõudeid kajastatakse tõenäoliselt laekuvas summas. Nõuete inventeerimisel hinnatakse igat nõuet eraldi.

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 kirjade nimetusi täpsustatud. Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsiibist lähtudes.

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruandes kajastatakse korteriühistu aruandeperioodi laekumisi ja väljamakseid. Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

Lisa 2 Raha (eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Arvelduskonto seis	52 869	35 567
Kokku raha	52 869	35 567

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded seotud osapoolte vastu	3 482	3 482			
Muud nõuded	84 914	9 012	50 213	25 689	
Laenunõuded	84 914	9 012	50 213	25 689	4
Laekumata viivised	1 520	1 520			
Korteriomanikele esitamata arved	10 065	10 065			
Kogutud laenutasude jääk	-44 219		-44 219		
Kokku nõuded ja ettemaksed	55 762	24 079	5 994	25 689	
	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded seotud osapoolte vastu	6 927	6 927			
Muud nõuded	71 797	15 682	48 398	7 717	
Laenunõuded	71 797	15 682	48 398	7 717	4
Korteriomanikele esitamata arved	5 263	5 263			
Kokku nõuded ja ettemaksed	83 987	27 872	48 398	7 717	

Nõuded seotud osapoolte vastu on tähtaega ületavad nõuded KÜ liikmetele. Korteriomanikele esitamata arved on arved detsembrikuu eest, mille tasumistähtaeg on jaanuaris 2018.

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							
Laen Swedbankast	84 914	9 012	50 213	25 689	3,53	EUR	30.03.2026
Pikaajalised laenud kokku	84 914	9 012	50 213	25 689			
Laenukohustised kokku	84 914	9 012	50 213	25 689			

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen Swedbankast	100 610	15 681	48 398	36 531	3,60	EUR	30.03.2026
Pikaajalised laenud kokku	100 610	15 681	48 398	36 531			
Laenukohustised kokku	100 610	15 681	48 398	36 531			

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	5 715	5 715	6
Muud võlad	47	47	
Muud viitvõlad	47	47	
Saadud ettemaksed	4 190	4 190	
Tulevaste perioodide tulud	4 190	4 190	
Kokku võlad ja ettemaksed	9 952	9 952	

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	7 486	7 486	6
Kokku võlad ja ettemaksed	7 486	7 486	

2017. a tulevaste perioodide tulud on jaanuari teenused detsembrikuu arvetel.

Lisa 6 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Võlad tarnijatele	5 715	7 486
Kokku võlad tarnijatele	5 715	7 486

Seisuga 31.12.2017 oli tarnijatele tasumata järgmised arved:

AS Ragn Sells - 141,60 eurot,
 Alexela Energia AS - 39,02 eurot,
 AS Telia Eesti - 5,99 eurot,
 AS Utilitas Tallinn - 4267,73 eurot,
 Eesti Energia AS - 68,11 eurot,
 Tallinna Vesi AS - 626,95 eurot,
 ISS Eesti AS - 453,34 eurot,
 IF P&C INSURANCE AS - 76,68 eurot,
 Märtson & Märtson OÜ - 36,00 eurot.

Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused (eurodes)

Varad bruto soetusmaksumuses

	31.12.2015	Saadud	Tagastatud	Tulu	31.12.2016
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Remondifond	5 357	6 781	-4 626		7 512
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	5 357	6 781	-4 626		7 512
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	5 357	6 781	-4 626		7 512
	31.12.2016	Saadud	Tagastatud	Tulu	31.12.2017
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Remondifond	7 512	6 796		-4 743	9 565
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	7 512	6 796		-4 743	9 565
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	7 512	6 796		-4 743	9 565

KÜ Liivalaia 28 remondifondi jääk seisuga 31.12.2016 oli 7 512 eurot, aruande aastal väljastati remonditasude arveid summas 6 796 eurot.

Remonditööd teostati summas 4 743 eurot. Vastavalt sihtfinantseerimise arvestuse põhimõtetele on omavahendite arvelt tehtud remonditööde summa kajastatud ka perioodi tuluna.

Remondifondi jääk seisuga 31.12.2017 on 9 565 eurot. 2017. aastal tehtud remonditööd koos maksumusega on välja toodud Lisas nr 10.

Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2017	2016
Mittesihotstarbelised tasud		
Hooldustasud	14 697	11 084
Intressimaksed	3 300	4 681
Sihotstarbelised tasud		
Remonditasud	4 743	4 626
Kokku liikmetelt saadud tasud	22 740	20 391

Lisa 9 Muud tulud

(eurodes)

	2017	2016
Muud tulud	254	366
Kaugküttevõrgu talumistasu	509	0
Kokku muud tulud	763	366

Lisa 10 Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2017	2016
Remonditööd	3 299	4 626
Kulu varade väärtuse langusest	1 444	0
Kokku sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	4 743	4 626

2017. a remonditööd:

- liugvärava remont summas 1395,00 eurot,
- fassaadi puhastustööd summas 1510,87 eurot,
- Tea Kirjastus AS saneermiskava kohtuotsus summas 1444,19 eurot,
- muud 392,83 eurot.

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2017	2016
Hoone haldus- ja hoolduskulud	5 696	3 776
Raamatupidamisteenuste kulud	1 380	1 380
Territooriumi hoolduse kulud	8 110	5 926
Muud tegevusega seotud kulud	24	98
Kokku mitmesugused tegevuskulud	15 210	11 180

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasel ei ole töötajaid.

Lisa 13 Intressikulud

(eurodes)

	2017	2016
Intressikulu laenudelt	3 300	4 681
Kokku intressikulud	3 300	4 681

Lisa 14 Intressitulud

(eurodes)

	2017	2016
Intressitulu hoiustelt	4	4
Kokku intressitulud	4	4

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2017	31.12.2016
Füüsilisest isikust liikmete arv	54	60
Juriidilisest isikust liikmete arv	9	3

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016
	Nõuded	Kohustised	Nõuded
Asutajad ja liikmed	55 762	4 237	83 987

Lisa 16 Kommunaalmaksete vahendamine

Kommunaalmaksed	Määratud	Kulutatud	Vahe
Soojusenergia	35860,77	35860,70	+0,07
Vesi ja kanalisatsioon	8666,51	8624,71	+41,80
Üldelekter	1124,66	1124,73	-0,07
Prügivedu	2004,82	2004,76	+0,06

e-aved	46,00	41,04	+4,96
Kommunaalteenuste vahendamine kokku	47702,76	47655,94	+46,82

Kommunaalteenuste vahendamise eest eraldi vahendamistasu ei võta. Makstud kommunaalmaksete summasid ei ole kajastatud tulude ja kulude aruandes kuluna ega saadud summasid tuluna. Neid kajastatakse bilansis vastavalt nõuete ja kohustustena.

Lisa 17 Korteriomandite majandamiskulud

1	2401,21
2	1456,62
3	1496,27
4	2335,78
5	1292,13
6	1344,24
7	2375,75
8	1415,95
9	1569,38
10	2551,39
11	1725,59
12	1592,51
13	1658,22
14	896,26
15	1358,34
16	1635,96
17	847,41
18	1369,68
19	1367,70
20	833,22
21	1341,31
22	1442,03
23	831,09
24	1434,96
25	1716,23
26	1105,76
27	1749,64
28	1650,15

29	1570,66
30	1139,15
31	1781,38
32	1457,93
33	1511,96
34	1188,67
35	1835,45
36	1352,91
37	1579,85
38	1170,09
39	2613,99
40	1403,02
41	1264,32
42	1258,45
43	1790,44
44	1205,47
45	1776,45
46	1318,02
47	1341,26
48	1238,58
49	1424,12
50	1597,90
51	1366,29
52	1345,05
53	1600,28
54	1318,63
55	1421,46
56	1346,59
57	1762,98
58	1357,29
59	1332,93
60	5993,29
61	4473,51
62	537,44
63	1672,42

Kokku	101143,01
--------------	------------------

KÜ LIIVALAIA 28 REVISJONIKOMISJONI KOKKUVÕTE

KÜ Liivalaia 28 liikmetele

Oleme revideerinud KÜ Liivalaia 28 majandusaasta aruannet, mis on koostatud perioodi 01.01.2017 – 31.12.2017 kohta ning sisaldab KÜ juhatuse tegevusaruannet ja raamatupidamisaruannet.

KÜ juhatuse kohustus on majandusaasta aruande koostamine ning õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega.

Meie kohustuseks oli viia läbi revisjon vastavalt KÜ Liivalaia 28 üldkoosoleku otsusele ja esitada aruanne revisjoni tulemuste kohta. Viisime revisjoni läbi kooskõlas Audiitorkogu koostatud Arvestuslase revisjoni läbiviimise juhendiga.

Revisjoni eesmärk

Revisjoni eesmärgiks oli KÜ Liivalaia 28 finantsmajandusliku ja põhikirjalise tegevuse kontroll.

Revisjoni tulemused

Meie läbiviidud protseduuridest olulisemad olid:

1. Korterühistut Liivalaia 28 haldava firma ISS Eesti poolt esitatud arvete õigsus ja vastavus lepingu tingimustele.

Kontrolli käigus käsitletud ISS Eesti poolt esitatud arved olid esitatud vastavalt kokkulepitud tingimustele või lepingule. 28/07/2017 oli tasutud arve 2020042 suuremas summas, kui arve oli algselt esitatud. Kuid tekkinud ettemaks oli arvestatud maha järgnevatelt tasumistelt.

Lisaks jäid kontrolli käigus silma ühistu poolt ISS Eestile tasutud korduvad arved suurusega 30-42 eurot. Arved olid esitatud maja koridorides asuvate elektrilampide vahetuste eest. ISS Eesti hooldaja teostab korra kuus koridorides ringkäigu ning selle käigus vahetab välja ka läbipõlenud elektripirnid. Kui ISS Eesti elektrik kutsutakse aga välja muul ajal, siis ettevõtte käsitleb seda lisatööna (ISS Eestiga sõlmitud leping p. 2.2 – Tehnohooldus, elektripaigaldis (250)). Soovitame selle punkti olemus juhatusel ISS Eesti'ga läbi arutada ning võimalusel see teenus paremini ja odavamalt korraldada.

2. Tänavapoolse värava remont. Värava remondile kulutas ühistu 2017. aastal kokku 1555.80 eurot.

VÄRAV JA RÄTSEP OÜ - 261.60 € - Arve nr. 1888

VÄRAV JA RÄTSEP OÜ - 797.40 € - Arve nr. 1924

VÄRAV JA RÄTSEP OÜ - 336.00 € - Arve nr. 1923

AIATIIM OÜ – 70.80 € - Arve nr. 1760

ALDERMAN 4 TRADING OÜ – 90 € - Tellimuse kinnitus 1662

19.11.17-18.05.18 puudus aial jalgvärav. Revisjonikomisjonile jääb arusaamatuks, miks kulus jalgvärava parandamiseks nii palju aega – pool aastat. Ka on arusaamatu, miks eelistab juhatus tööde tegemisel kasutada nn ühemehefirmasid - väravat parandas firma Värav ja Rätsep -, mis on võib-olla küll odavad, aga sageli ei taga

soovitud kvaliteeti. Nii on sama firma parandatud autovärvava esinenud hiljem mitmeid rikkeid. Ka pole sellised firmad usaldusväärsed, sest võivad oma tegevuse päeva pealt lõpetada, mistõttu nende antud garantiil pole tegelikku katet.

3. Probleemid küttesüsteemiga. Küttesüsteem vajaks reguleerimist, et väheneks välistemperatuuri kõikumistest tulenev vahe korterite temperatuuris. Praegu on enamikus korterites näiteks välistemperatuuriga +7 kraadi kohutavalt külm, nii et tuleb elektriga lisaks kütta; välistemperatuuriga -7 kraadi on aga kohutavalt palav, nii et kütet tuleb maha keerata.
4. Sise- ja välikoristus tuleks ühistu liikmetele saadetataval arvetel näidata eraldi, sest neid teostavad eri firmad. Eriti kuna koristuse maksumus on küttekulude ja KÜ völa maksumuse järel tõusnud suurusjärgult kolmandale kohale.
5. Prügikastid ajavad pidevalt üle ääre. Tuleks kas tihendada prügiveo graafikut või lisada veel üks prügikast vmt. Revisjonikomisjoni liige Tiina Aug juhtis sellele probleemile juhatuse tähelepanu oma meiliga juba 08. 01.2018, kuid seni pole olukord kuivõrd muutunud.
6. Juhatuse tegevus on olnud marginaalne: 8 kuu jooksul on välja vahetatud välikoristaja ja haldur. Suuremaid probleeme, nagu kanalisatsioonikaevude parandus, vihmavee eemale juhtimine õuealalt, juba eespool mainitud prügiuputus, pole meile teadaolevalt käsitletud.

Tallinnas 04/06/2018

KÜ Liivalaia 28 revisjonikomisjoni liikmed:

Tiina Aug

Kalev Soosaar

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Kokku:	101143 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2019

Tallinn, Kesklinna linnaosa, Liivalaia tn 28 korteriühistu (registrikood: 80163851) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SIIM KALA	Juhatuse liige	30.06.2019

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5151606
Mobiiltelefon	+372 5027559
Mobiiltelefon	+372 55906928
E-posti aadress	siim.kala@gmail.com