

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Tallinn, Mustamäe linnaosa, A. H. Tammsaare tee 61 korteriühistu

registrikood: 80056322

telefon: +372 5110739, +372 6544854

e-posti aadress: jurikaubisch@gmail.com

veebilehe aadress: www.tammsaare61.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 Nõuded ja ettemaksud	9
Lisa 3 Laenukohustised	10
Lisa 4 Võlad ja ettemaksud	11
Lisa 5 Võlad tarnijatele	11
Lisa 6 Võlad töövõtjatele	11
Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	11
Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud	13
Lisa 9 Muud tulud	13
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 11 Tööjõukulud	14
Lisa 12 Seotud osapooled	14
Lisa 13 Vahendatavad teenused 2017	15
Lisa 14 Majandamiskulud korteriomandite viisi 2017	16
Aruande allkirjad	18

Korteriühistu Tammsaare tee 61 2017. aasta majandusaasta tegevusaruanne

Korteriühistu Tammsaare tee 61 hooldab kinnistut üldpinnaga 3807 m², millel asub 5 korruseline korterelamu elamispinnaga 4339 m². Elamus on 89 korterit, neist üks linna omandis.

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

Korteriühistu tööd korraldab 3-liikmeline juhatus. Juhatus töötab juhatuses esimees. 2017. aastal toimus 10 juhatuse koosolekut, kus arutati nii jooksvaid kui ka maja korrashoiuga seonduvaid küsimusi ja projekti "Hoovid korda" puudutavaid küsimusi. Iga kuu viimasel kolmapäeval toimuvad juhatuse vastuvõttud. Korteriühistu juhatuse vastuvõttudel on oma probleemidega käinud üksikud korteriomanikud. Pea kõigil kordadel käis vastuvõtul krt. 32 omanik, probleemiks kulude jaotus, e-arvete tasu, andurite tasu jne.

Meie parkimisala projekt on lähetatud Tallinna Linna Planeerimisametile ehitusloa saamiseks.

Juhatus tegeleb pidevalt võlglastega. Töö võlglastega on andnud tulemusi. Seisuga 31.12.2017 oli tähtajaks tasumata kolmel korteril summas 312 €. Aastaruande lõpetamise ajaks võlgnevused tasutud.

Töödest ja nende tasumisest:

Parkimistasude arvelt tasusime puudelõikuse eest 216 €

Taluvustasude arvelt tasusime 361 € Energiamärgise eest

Remonditasude arvelt tasusime 1314 € termoklappide vahetamise eest 1 ja 6 trepikoja keldris.

Tööleping on sõlmitud Tiit Kuusega majahoidja –koristajaga.

Vastavalt seadusele on sõlmitud elektripaigaldise käiduleping AS Kriskariga. Soojasõlme ja küttesüsteemi hooldusega tegeleb vajadusel OÜ AGR Santechnilised töid korraldab majas Toruvana 24

Meie majal on kasutusel koduleht: www.tammsaare61.ee

Jüri Kaubisch
Juhatuses esimees

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	38 222	26 893	
Nõuded ja ettemaksed	32 149	31 127	2
Kokku käibevarad	70 371	58 020	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	127 713	149 513	2
Kokku põhivarad	127 713	149 513	
Kokku varad	198 084	207 533	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	21 800	21 170	3
Võlad ja ettemaksed	6 886	6 680	4
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	28 278	17 825	7
Kokku lühiajalised kohustised	56 964	45 675	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	127 713	149 513	3
Kokku pikaajalised kohustised	127 713	149 513	
Kokku kohustised	184 677	195 188	
Netovara			
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	7 027	7 027	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	5 318	5 132	
Aruandeaasta tulem	1 062	186	
Kokku netovara	13 407	12 345	
Kokku kohustised ja netovara	198 084	207 533	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	25 252	25 083	8
Tulu ettevõtlusest	96	0	
Muud tulud	45	30	9
Kokku tulud	25 393	25 113	
Kulud			
Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-1 891	-2 087	7
Mitmesugused tegevuskulud	-4 886	-4 939	10
Tööjõukulud	-12 808	-12 537	11
Muud kulud	-13	0	
Kokku kulud	-19 598	-19 563	
Põhitegevuse tulem	5 795	5 550	
Intressikulud	-4 733	-5 364	
Aruandeaasta tulem	1 062	186	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	5 795	5 550	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-392	-871	2
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	206	468	3
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	10 453	9 225	7
Kokku rahavood põhitegevusest	16 062	14 372	
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenude tagasimaksed	21 170	20 540	3
Kokku rahavood investeerimistegevusest	21 170	20 540	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-21 170	-20 540	3
Makstud intressid	-4 733	-5 364	7
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-25 903	-25 904	
Kokku rahavood	11 329	9 008	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	26 893	17 885	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	11 329	9 008	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	38 222	26 893	

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	Akumuleeritud tulem	
31.12.2015	7 027	5 132	12 159
Aruandeaasta tulem		186	186
31.12.2016	7 027	5 318	12 345
Aruandeaasta tulem		1 062	1 062
31.12.2017	7 027	6 380	13 407

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu Tammsaare tee 61 on koostanud 2017. aasta raamatupidamise aastaaruande vastavalt Raamatupidamise seaduse § 17 Eesti finantsaruandluse standardi kohaselt.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud tekkepõhise arvestusprintsipi kohaselt.

Raamatupidamise aastaaruandes esitatud andmed on eurodes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud perioodi 01.01.2017-31.12.2017 kohta.

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.

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

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.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Arvestuspõhimõtete muutusi 2017. aastal ei toimunud.

Raha

Rahalised vahendid on kajastatud õiglasel väärtuses.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas tehinguid ei toimunud.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuded ja kohustised on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumusel, mis lühiajaliste nõuete ja kohustiste puhul on võrdne nende nominaalväärtusega.

Nõudeid kajastatakse tõenäoliselt laekavas summas. Nõuete inventeerimisel on hinnatud iga nõuet eraldi.

Kinnisvarainvesteeringud

Elamu remondiks on pangast saadud pikaajaline laen.

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

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

Finantskohustised

Pikaajalise laenu intressid kajastatakse kuluna selle aasta tulude ja kulude aruandes, millal nad tasumisele kuuluvad.

Tulud

Tulemiaruaude koostamisel on lähtutud RTJ 12 ja 14 soovitudest.

Tulud koosnevad sihtotstarbelistest tasudest ning hooldus- ja haldustasudest. Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsiibist lähtuvalt.

Makstud kommunaalmaksete summasid ei ole kajastatud tulude ja kulude aruandes kuluna ega saadud summasid tuluna, neid kajastatakse bilansis vastavalt nõuete ja kohustustena.

Kulud

Tulemiaruaude koostamisel on lähtutud RTJ 12 ja 14 soovitudest. Tulud koosnevad sihtotstarbelistest tasudest ning hooldus- ja haldustasudest. Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsiibist lähtuvalt.

Seotud osapooled

Seotud isikuteks on korteriühistu liikmed, juhatuse liikmed ja revisjonikomisjoni liikmed.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	763	763		
Nõuded seotud osapoolte vastu	9 296	9 296		
Muud nõuded	149 513	21 800	119 133	8 580
Laenu nõuded	149 513	21 800	119 133	8 580
Ettemaksed	290	290		
Tulevaste perioodide kulud	243	243		
Muud makstud ettemaksed	47	47		
Kokku nõuded ja ettemaksed	159 862	32 149	119 133	8 580
	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded seotud osapoolte vastu	9 751	9 751		
Muud nõuded	170 683	21 170	115 686	33 827
Laenu nõuded	170 683	21 170	115 686	33 827
Ettemaksed	206	206		
Tulevaste perioodide kulud	206	206		
Kokku nõuded ja ettemaksed	180 640	31 127	115 686	33 827

1. Nõuded seotud osapoolte vastu seisuga 31.12.2017 on 9 296 eurot, sellest:

1) tähtajaks tasumata 312 eurot

2) detsembri eest esitatud arvete summa 9 157 eurot (tasumise tähtaeg 31.01.2018)

-liikmete ettemaks 173 eurot

2. Nõuded ostjate vastu 763 eurot elektritarbimise eest, nõuded laekunud jaanuaris 2018

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
laenuleping 10-039405-JI	93 284	13 602	74 329	5 353	2,90	euro	30.04.2024
laenuleping 09-040623-JI	56 229	8 198	44 804	3 227	2,90	euro	30.04.2024
Pikaajalised laenud kokku	149 513	21 800	119 133	8 580			
Laenukohustised kokku	149 513	21 800	119 133	8 580			
	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
laenuleping 09-040623-JI	106 492	13 208	72 179	21 105	2,90	euro	30.04.2024
Laenuleping 10-039405-JI	64 191	7 962	43 507	12 722	2,90	euro	30.04.2024
Pikaajalised laenud kokku	170 683	21 170	115 686	33 827			
Laenukohustised kokku	170 683	21 170	115 686	33 827			

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	5 201	5 201
Võlad töövõtjatele	863	863
Maksuvõlad	443	443
Muud võlad	379	379
Muud viitvõlad	379	379
Kokku võlad ja ettemaksed	6 886	6 886
	31.12.2016	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	4 847	4 847
Võlad töövõtjatele	878	878
Maksuvõlad	349	349
Muud võlad	347	347
Muud viitvõlad	347	347
Liikmete ettemaksed	259	259
Kokku võlad ja ettemaksed	6 680	6 680

Lisa 5 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Kokku võlad tarnijatele	5 201	4 847

Arved esitatud detsembri eest, arvete tasumise tähtaeg jaanuar 2018

Lisa 6 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Töötasude kohustis	567	607
Puhkusetasude kohustis	296	271
Kokku võlad töövõtjatele	863	878

Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

Varad bruto soetusmaksumuses

	31.12.2015	Saadud	Tulu	31.12.2016
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remonditasud	7 584	35 879	-26 995	16 468
Parkimistasud	418	750	-408	760
taluvustasud	310	587	-588	309
Üldelektri tulevaste kulude katteks		288	0	288
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	8 312	37 504	-27 991	17 825
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	8 312	37 504	-27 991	17 825
	31.12.2016	Saadud	Tulu	31.12.2017
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remonditasud	16 468	36 934	-27 217	26 185
Parkimistasud	760	756	-216	1 300
Taluvustasud	309	363	-361	311
Üldelektri tulevaste kulude katteks	288	194	0	482
Hoone kindlustus	0	617	-617	0
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	17 825	38 864	-28 411	28 278
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	17 825	38 864	-28 411	28 278

1. Remonditasudest kanti:

- 1) 2017. aastal pangale tagastatud laenu katteks 21 170 eurot
 - 2) laenukulude katteks kanti tasutud intressid pangale 4 733 eurot
 - 3) teostati termoklappide vahetus 1 314 eurot
- Kokku kulud remonditasude arvelt 27 217 eurot

2. Parkimistasude arvelt kanti puude lõikuse eest 216 eurot

3. Taluvustasude arvelt kanti:

- 1) EN teatise eest 19 eurot
- 2) maagaasi andmete edastamise eest 42 eurot
- 3) Energiamärgise eest 300 eurot

Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2017	2016
Mittesihotstarbelised tasud		
Hooldustasud	2 127	2 011
Haldustasu	9 158	8 850
Koristustasu	7 343	6 771
Sihotstarbelised tasud		
Remonditasud	1 314	1 091
Laenuintresside katteks	4 733	5 364
Parkimistasudest kulude katteks	216	408
Taluvustasudest kulude katteks	361	588
Kokku liikmetelt saadud tasud	25 252	25 083

Lisa 9 Muud tulud

(eurodes)

	2017	2016
Trahvid, viivised ja hüvitised	41	27
Pangaintressid	4	3
Kokku muud tulud	45	30

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2017	2016
Hooldus- ja halduskulud	4 886	4 939
Kokku mitmesugused tegevuskulud	4 886	4 939

Hooldus- ja halduskulud 4 886 eurot, sellest:

- 1) halduskulud 2 870 €
- 2) hoolduskulud 1 851 €
- 3) koristustarbed 165 €

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2017	2016
Palgakulu	9 202	9 007
Sotsiaalmaksud	3 078	3 045
Puhkusekohustus	528	485
Kokku tööjõukulud	12 808	12 537
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga	31.12.2017	31.12.2016
Füüsilisest isikust liikmete arv	89	89

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Asutajad ja liikmed	158 809	28 130	180 640	18 380

2017	Antud laenude tagasimaksud	
Asutajad ja liikmed	21 170	
2016	Antud laenude tagasimaksud	Saadud laenude tagasimaksud
Asutajad ja liikmed	20 540	20 540

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused	2017	2016
Arvestatud tasu	4 074	5 927

Lisa 13 Vahendatavad teenused

	Määratud liikmetele	Esitatud tarnijate poolt	Tasud-kulud
1. Soojus			
Küte	18 034		
Vee soojendamine	8 835		0
Kokku soojus	26 869	26 869	0
2. Vesi ja kanalisatsioon	10 839	10 837	2
3. Üldelekter	406	406	0
4. Prügivedu	3 175	3 175	0
5. Ind. küttekulude arvestus	878	886	-8
6. Veemõõturite tasu	513	520	-7
8. E-arvete teenustasu pangale	52	52	0
Kõik kokku	42 732	42 745	-13

Tasude ja kulude vahe 13 eurot on kantud tulemiaruaude muude kulude kirjele

2017. aastal esitati rentnikele elektri tarbimise eest arveid summas sellest:

JC Decaux Eesti OÜ-le 264 eurot

Telia Eesti AS-le 98 eurot

AS STV-le 286 eurot

Starman AS-le 18 eurot

2018. aastaks on üldelektri katteks ettemaks 482 eurot

Reklaampinna eest esitati JCDecaux Eesti OÜ-le 96 eurot, mis on kajastatud tulemiaruaude tulu ettevõtlusest kirjel

Lisa: 2017. aastal esitatud arvete summad
korteriomandite viisi

korter	arvete summa
1	1 182,03
2	1 238,49
3	1 264,33
4	1 346,26
5	897,53
6	1 349,01
7	1 524,82
8	813,47
9	1 029,07
10	1 209,99
11	940,87
12	1 166,65
13	1 193,16
14	1 007,10
15	1 623,02
16	889,82
17	759,42
18	1 330,49
19	1 191,63
20	741,18
21	1 237,64
22	915,61
23	705,69
24	1 450,43
25	839,35
26	831,04
27	1 436,59
28	922,47
29	677,87
30	1 644,15
31	1 690,79
32	1 034,47
33	988,8
34	1 237,45
35	936,92
36	916,54
37	1 238,74
38	921,29
39	751,71
40	839,74
41	1 230,09
42	1 161,81
43	913,59
44	1 207,72
45	950,68
46	923,77
47	1 156,33
48	1 134,54
49	781,82
50	1030,14
51	1 138,05
52	924,77
53	918,47
54	1 350,48
55	1 054,61
56	1 277,06
57	1 297,98
58	1 179,79

59	1 074,27
60	976,73
61	917,04
62	814,73
63	1 148,39
64	1 233,12
65	1 062,77
66	1 257,68
67	884,92
68	1 074,33
69	1 575,88
70	913,44
71	899,57
72	1 222,57
73	1 031,32
74	1 014,71
75	1 531,57
76	1 102,75
77	1 547,74
78	1 844,57
79	860,94
80	1 827,79
81	1 174,50
82	1 068,45
83	1 678,46
84	1 473,02
85	768,58
86	1 234,26
87	1 364,73
88	948,68
89	1 245,40

100 320,24