

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Paldiski 171 Korterühistu

registrikood: 80157796

telefon: +372 53334377

e-posti aadress: paldiski171@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	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Laenukohustised	11
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 6 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	12
Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud	13
Lisa 8 Annetused ja toetused	13
Lisa 9 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	13
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 11 Tööjõukulud	14
Lisa 12 Intressikulud	14
Lisa 13 Seotud osapooled	15
Lisa 14 Muud tulud, muud kulud	16
Lisa 15 Korteriomandite majandamiskulud	17
Aruande allkirjad	18

Tegevusaruanne

Korterühistu Paldiski 171 asukohaga Tallinn, Paldiski mnt 171-48 põhilisteks eesmärkideks on elamu ja selle juurde kuuluva maa ühine majandamine ning seoses sellega ühistu liikmete ühiste huvide esindamine, samuti ühistu liikmetele eluruumi kasutamise seotud teenuste osutamine.

KÜ 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 ning üldkasutatava ala (trepikodade, keldrite) hooldus ja korrashoid.

Elamu Paldiski mnt 171, mis ehitati 1977. aastal, on viiekorruseline nelja trepikojaga elamu, milles on 60 korterit ja 59 korteriomandit.

Korterühistu Paldiski 171 asutati ja registreeriti 2001. aastal.

KÜ tööd korraldab juhatus. Juhatus on 4-liikmeline. Juhatus töö korraldab juhatusesimees.

07.03.2017.a viidi läbi korteriühistu üldkoosolek, kus otsustati:

- kinnitada 2015.a. ja 2016.a. majandusaasta aruanne;
- kinnitada 2017.a. majanduskava;
- kinnitada remonttööde plaan;
- kutsuda juhatuses tagasi Lea Lainemäe ja Dina Sosnina;
- kinnitada uus 4-liikmeline juhatus koosseisus Carl-Jüri Piht, Lore Kongo, Aleksei Tsvetkov, Aivo Kärbo.

2017.aasta jooksul toimus 5 juhatuses koosolekut, kus arutati:

- jooksvaid probleeme ühistus;
- ühistu dokumentatsiooni olukorda;
- maja renoveerimise küsimusi;
- raamatupidamise korraldamist;
- võlgaste kohtumenetlusi;
- üldkoosoleku korraldamist.

2017.a jätkati elamu remondi- ning hooldustööde omavahendite arvelt. 2017.a majandusaastal teostati remonditasudena kogutud omavahendite arvelt remonditööde kokku summas 2 189 eurot. Kasutamata remonditasude jääk aasta lõpus oli 38 956 eurot.

Majandusaasta lõppes negatiivse tulemiga summas 7 958 eurot. Põhilise osa sellest moodustas eelmise raamatupidaja poolt valesti arvestatud viivised võlglastele 3 252 € ja Condor Inkassole kaotatud tsiviilhagi summas 3 408 € ning erinevad õigusabikulud summas 3 031 €.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	46 634	26 016	2
Nõuded ja ettemaksed	34 128	51 374	3
Kokku käibevarad	80 762	77 390	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	67 776	90 636	3
Kokku põhivarad	67 776	90 636	
Kokku varad	148 538	168 026	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	22 838	22 177	4
Võlad ja ettemaksed	8 545	3 759	5
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	38 956	33 073	6
Kokku lühiajalised kohustised	70 339	59 009	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	67 776	90 636	4
Kokku pikaajalised kohustised	67 776	90 636	
Kokku kohustised	138 115	149 645	
Netovara			
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	3 428	3 428	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	14 953	10 774	
Aruandeaasta tulem	-7 958	4 179	
Kokku netovara	10 423	18 381	
Kokku kohustised ja netovara	148 538	168 026	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	22 907	25 848	7
Annetused ja toetused	70	0	8
Muud tulud	1 301	3 468	14
Kokku tulud	24 278	29 316	
Kulud			
Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-2 189	-4 357	9
Mitmesugused tegevuskulud	-20 516	-13 660	10
Tööjõukulud	0	-3 475	11
Muud kulud	-6 659	0	14
Kokku kulud	-29 364	-21 492	
Põhitegevuse tulem	-5 086	7 824	
Intressikulud	-2 872	-3 645	12
Aruandeaasta tulem	-7 958	4 179	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	-5 086	7 824	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	17 907	-54	
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	1 914	-4 381	
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	33 143	33 142	6
Muud rahavood põhitegevusest	-2 189	-4 357	9
Kokku rahavood põhitegevusest	45 689	32 174	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksud	-22 199	-21 501	4
Makstud intressid	-2 872	-3 645	12
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-25 071	-25 146	
Kokku rahavood	20 618	7 028	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	26 016	18 988	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	20 618	7 028	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	46 634	26 016	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	Akumuleeritud tulem	
31.12.2015	3 428	10 774	14 202
Aruandeaasta tulem		4 179	4 179
31.12.2016	3 428	14 953	18 381
Aruandeaasta tulem		-7 958	-7 958
31.12.2017	3 428	6 995	10 423

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korterühistu Paldiski 171 (registrinimi Tallinn, Haabersti linnaosa, Paldiski mnt 171 korteriühistu) 2017.a majandusaasta raamatupidamise aruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud EV Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Raamatupidamise aruanne on koostatud eurodes.

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. Info paremaks edastamiseks on sihtotstarbeliste tasude ja kulude kohta andmed esitatud otsesel meetodil.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Bilansis korteriomanike ettemaksed on näidatud passivas kirjel „Võlad ja ettemaksed“. Eelmisel aastal kajastati neid saldeerituna koos nõudega (ettemaksete võrra vähendati nõudeid). Seoses esitusviisi muutmisega on korrigeeritud ka 2016.a võrdlusandmed.

TulemiaruanDES pangakonto intressid on kajastatud muu tuluna. Eelmisel aastal kajastati neid finantstuluna. Seoses esitusviisi muutmisega on korrigeeritud ka 2016.a võrdlusandmed.

Lisarea nimetus	31.12.2016	Muutus	31.12.2016
Nõuded ja ettemaksed	50 930	444	51 374
Võlad ja ettemaksed	3 315	444	3 759
Muud finantstulud ja -kulud	-3 641	3 641	0
Intressikulud	0	-3 645	-3 645
Muud tulud	3 464	4	3 468

Raha

Rahana kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes arvelduskonto jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Liikmetelt laekumata arveid on hinnatud bilansis lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadeldud igat nõuet eraldi. Kõik nõuded võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

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

Finantskohustised

Kõik kohustised (võlad tarnijatele, viitvõlad ja muud lühi- ja pikaajalised kohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste kohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi kohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

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

- lühiajalise kohustisena käsitletakse pangalaenu, mille tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast arvates;
- pikaajalise kohustisena käsitletakse pangalaenu, mille tasumise tähtaeg on pikem kui 12 kuud bilansipäevast arvates.

Pangalaenu võlgnevus on bilansis kajastatud intressideta. Intressikulu on perioodikulu, mis kajastub selle majandusaasta aruandes, millal intress tasumisele kuulub. 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 lähtunud asjaolust, et laenu tagatisena käsitletakse korteriühistu nõudeid korteriomanike vastu.

Tulud

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

Sihotstarbelisi tasusid ühistu liikmetelt kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil toimub nende arvelt remontide tegemine.

Intrassitulu arvestatakse tekkepõhiselt.

Kulud

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

Seotud osapooled

Seotud isikuteks on korteriühistu liikmed s.t. korteriomaniikud, juhatuse liikmed ja revisjonikomisjoni liikmed.

Tulemiaruaande koostamisel on lähtunud RTJ14 lisas toodud skeemist. Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsiibist lähtudes.

Makstud kommunaalmaksete ja muude vahendatud kaupade ja teenuste summasid ei ole kajastatud kuluna ega saadud summasid tuluna, pluss- või miinustulemid vahendusest on esitatud muude tulude või muude kuludena.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Arvelduskontod	46 634	26 016
Kokku raha	46 634	26 016

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	30	30		
Muud nõuded	90 684	22 908	67 776	
Laenunõuded	90 614	22 838	67 776	4
Viitlaekumised	70	70		
Ettemaksed	547	547		
Tulevaste perioodide kulud	547	547		
Nõuded liikmete vastu	10 643	10 643		
Kokku nõuded ja ettemaksed	101 904	34 128	67 776	
	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Muud nõuded	112 813	22 177	90 636	
Laenunõuded	112 813	22 177	90 636	4
Nõuded liikmete vastu	29 197	29 197		
Kokku nõuded ja ettemaksed	142 010	51 374	90 636	

Nõuded liikmete vastu on hinnatud individuaalselt. Bilansis on kajastatud tõenäoliselt laekuvad nõuded, ebatõenäoliselt laekuvaid nõudeid ei ole. Võlgnevuse sees on ka maksed detsembrikuu eest (6 173 €), milliste tähtaeg on jaanuaris 2018.a.

Muude ostjatena käsitletakse juriidilisi isikuid, kes ei ole KÜ Paldiski 171 liikmed.

Kirjel "Viitlaekumused" on kajastatud Tallinna Linnavalitsuse poolt eraldatud, kuid KÜ kontole veel laekumata koolitustoetus.

Laenunõuetena liikmete vastu on kajastatud korteriomanikelt saadavad maksed 2006. aastal ja 2007. aastal teostatud renoveerimistöde katteks, mis olid teostatud Swedbank pikaajaliste laenude abil. Laenunõuded korteriomanikele on võrdsed korteriühistu kohustisega pikaajalise pangalaenu eest (Aktiva laenunõuded = Passiva laenukohustis).

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Renoveerimislaen 1	48 046	12 934	35 112		6 kuu euribor + 3%	EUR	30.07.2021
Renoveerimislaen 2	25 222	5 234	19 988		6 kuu euribor + 3%	EUR	30.07.2022
Renoveerimislaen 3	17 346	4 670	12 676		6 kuu euribor + 3%	EUR	30.07.2021
Pikaajalised laenud kokku	90 614	22 838	67 776				
Laenukohustised kokku	90 614	22 838	67 776				
	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Renoveerimislaen 1	60 619	12 561	48 058		6 kuu euribor + 3%		30.07.2021
Renoveerimislaen 2	30 309	5 081	25 228		6 kuu euribor + 3%		30.07.2022
Renoveerimislaen 3	21 885	4 535	17 350		6 kuu euribor + 3%		30.07.2021
Pikaajalised laenud kokku	112 813	22 177	90 636				
Laenukohustised kokku	112 813	22 177	90 636				

1. Laenuandja: Swedbank
Tasutud 2017.a -12 573 €
Võlg 31.12.2017 48 046 €

2. Laenuandja: Swedbank
Tasutud 2017.a -5 087 €
Võlg 31.12.2017 25 222 €

3. Laenuandja: Swedbank
Tasutud 2017.a -4 539 €
Võlg 31.12.2017 17 346 €

Pikaajalise pangalaenu tagasimaksed järgmisel perioodil on kajastatud hinnanguliselt lähtudes 31.12.2017.a seisuga kehtinud laenuintressist.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	8 041	8 041
Saadud ettemaksed	504	504
Kokku võlad ja ettemaksed	8 545	8 545
	31.12.2016	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	3 315	3 315
Saadud ettemaksed	444	444
Kokku võlad ja ettemaksed	3 759	3 759

Seisuga 31.12.2017 oli ühistul tasumata arveid kokku summas 8 041 €, mis olid esitatud teenindajate poolt 2017.a detsembrikuus osutatud teenuste eest (sh arved soojusenergia, vee ja kanalisatsiooni, elektrienergia, prügiveo ja hoolduse eest). Nimetatud arvete tähtaeg ei olnud bilansi koostamise päeval veel saabunud. Kirjel "Saadud ettemaksed" on korteriomanike tavapärased ettemaksed KÜle.

Lisa 6 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

Varad bruto soetusmaksumuses

	31.12.2015	Saadud	Tulu	31.12.2016
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Kasutamata remonditasud	29 434	33 142	-29 503	33 073
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	29 434	33 142	-29 503	33 073
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	29 434	33 142	-29 503	33 073
	31.12.2016	Saadud	Tulu	31.12.2017
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Kasutamata remonditasud	33 073	33 143	-27 260	38 956
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	33 073	33 143	-27 260	38 956
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	33 073	33 143	-27 260	38 956

Kirjel "Kasutamata remonditasud" on näidatud korteriomanike poolt tasutud kuid ühistu poolt veel kasutamata remondivahendid. Korterühistule laekuvad remonditasud kajastatakse tuluna perioodis, mil toimub nende arvelt remontide tegemine.

Veerus "Saadud" on näidatud:

- korteriomanike remonditasud 5 099 € (2016.a 5 099 €),
- tasud laenu ja intressi katteks 28 044 € (2016.a 28 043 €).

Veerus "Tulu" on näidatud remonditasude arvelt makstud:

- laenuintressi 2 872 € (2016.a 3 645 €),
- laenu põhiosamakseid 22 199 € (2016.a 21 501 €),
- teostatud remonditööd 2 189 € (2016.a 4 357 €).

Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2017	2016
Mittesihotstarbelised tasud		
Hooldustasud	17 846	17 846
Sihotstarbelised tasud		
Remonditasud	2 189	4 357
Laenuintressi katteks	2 872	3 645
Kokku liikmetelt saadud tasud	22 907	25 848

Lisa 8 Annetused ja toetused

(eurodes)

	2017
Mittesihotstarbelised annetused ja toetused	70
Kokku annetused ja toetused	70
sh eraldas kohaliku omavalitsuse eelarvest	70

Tallinna Linnavalitsus eraldas koolitustoetuse summas 70 eurot.

Lisa 9 Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2017	2016
Remonditööd	2 189	4 357
Kokku sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	2 189	4 357

2017.a vahetati välja valgustid ja kaablid.

2016.a korrastati maja ventilatsioon 3 025 € ning vahetati küttepump soojussõlmes 1 332 €.

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2017	2016
Koolituskulud	70	0
Hooldus- ja haldusteenus	16 300	11 288
Juriidilised kulud	3 031	1 626
Hoone kindlustus	765	746
Revisjon	350	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	20 516	13 660

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2017	2016
Palgakulu	0	2 345
Sotsiaalmaksud	0	1 130
Kokku tööjõukulud	0	3 475
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	0	1

Lisa 12 Intressikulud

(eurodes)

	2017	2016
Intressikulu laenudelt	2 872	3 645
Kokku intressikulud	2 872	3 645

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2017	31.12.2016
Füüsilisest isikust liikmete arv	59	59

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Asutajad ja liikmed	10 643	504	29 197	444

2017	Ostud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 742

KÜ Paldiski 171 ostab sisse haldusteenust juhatuse esimehele kuuluvast ettevõttes AKFO OÜ. KÜ juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes eelpoolnimetatud osapoollega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindasid. Juhatuse liikmetele majandusaastal tasu ega muid hüvitisi ei makstud.

Lisa 14 Muud tulud, muud kulud

(eurodes)

	2017			2016
	Saadud maksed	Tasutud maksed	Tulem	Tulem
Soojusenergia	20 188	-20 188	0	0
Vesi ja kanalisatsioon	7 588	-7 563	25	0
Üldelekter	471	-470	1	0
Prügivedu	2 183	-2 185	-2	0
Kommunaalmaksete vahenduse tulem			24	0
Muud vahendatud kaubad ja teenused	6	-6	0	0
Saadud viivised	822		822	3 464
Pangakonto intressid	4		4	4
Tagastatud riigilõiv	451		451	0
Kuluks kantud laekumata arved		-3 405	-3 405	0
Kuluks kantud laekumata viivised		-3 252	-3 252	0
Makstud trahvid ja viivised		-2	-2	0
Kokku muud tulud			1 301	3 468
Kokku muud kulud			-6 659	0

Lisa 15 Korteriomandite majandamiskulud (eurodes)

Korteri number	Arvete summa
1	1 407,73
2	797,62
3	1 867,45
4	1 192,22
5	906,14
6	1 966,02
7	1 230,84
8	838,13
9	1 503,02
10	1 148,25
11	949,16
12	1 729,24
13	1 630,70
14	979,06
15	2 151,70
16	1 493,25
17	1 116,37
18	1 349,44
19	1 226,14
20	1 782,15
21	1 196,20
22	1 275,19
23	1 287,31
24	1 739,99
25	1 641,59
26	1 082,21
27	1 548,95
28	1 529,85
29	1 137,08
30	1 472,95

Korteri number	Arvete summa
31	1 359,81
32	1 403,81
33	1 544,05
34	1 686,54
35	1 319,89
36	1 214,21
37	1 414,96
38/39	2 381,28
40	1 254,69
41	1 392,86
42	1 310,83
43	1 438,60
44	1 108,38
45	1 359,46
46	1 601,31
47	957,72
48	1 792,46
49	1 232,22
50	847,03
51	2 002,93
52	1 683,88
53	892,16
54	2 310,53
55	1 405,90
56	927,01
57	1 746,90
58	1 632,59
59	843,95
60	1 502,90
Kokku	82 744,81