

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

täiendav nimi: E.Vilde tee 89 Korterühistu

registrinimi: Tallinn, E. Vilde tee 89 korteriühistu

registrikood: 80199783

telefon: +372 53334377

e-posti aadress: juhatus@vilde89.ee

veebilehe aadress: www.vilde89.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 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 5 Võlad töövõtjatele	10
Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	11
Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud	11
Lisa 9 Annetused ja toetused	12
Lisa 10 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	12
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 12 Tööjõukulud	13
Lisa 13 Seotud osapooled	13
Lisa 14 Muud tulud, muud kulud	14
Lisa 15 Korteriomandite majandamiskulud	15
Aruande allkirjad	16

Tegevusaruanne

Korterühistu E. Vilde tee 89 asukohaga Tallinn, E. Vilde tee 89 põhilisteks eesmärkideks on elamu ja selle juurde kuuluva maa ühine majandamine ning seoses sellega ühistu liikmete ühiste huvide esindamine, samuti ühistu liikmetele eluruumi kasutamiseiga 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, samuti üldkasutatava ala (trepikodade, keldrite) hooldus ja korrashoid.

Korterühistu E. Vilde tee 89 registreeriti 18.03.2004.a. KÜ E. Vilde tee 89 juhatus haldab ja hooldab elamut iseseisvalt olles sõlminud otselepingud teenust osutavate firmadega hoone tehnovõrkude korrashoiuks, prügiveoks ja raamatupidamisteenuse osutamiseks.

Elamu on Mustamäe tüüpprojekti järgi ehitatud paneelmaja milles on 80 korterit. Maja on 5-korruseline ja 4 trepikojaga.

KÜ tööd korraldab juhatus. Juhatus on 5-liikmeline. Juhatus töö korraldab juhatus esimees.

2017.aasta jooksul viidi läbi üks üldkoosolek 24.03.2017.a, kus otsustati:

- keelata suurjäätmete ladustamine prügikastide juurde,
- kinnitada 2016. aasta majandusaasta aruanne,
- kinnitada 2017. aasta majandustegevuse aastakava,
- kinnitada 5-liikmeline juhatus,
- valida volitatud isik juhatuse esimehega lepingu sõlmimiseks,
- kehtestada reeglid keldribokside kasutamiseks ja tuleohutuse tagamiseks,
- tellida renoveerimisprojekt vastavalt lähteülesandele.

2009. aasta mais tuvastati Vilde tee 89 majas asjaolud, et juhatuse esinaine oli ebaseaduslikult kandnud E.Vilde tee 89 korteriühistu kontolt oma isiklikule kontole KÜ raha ning seetõttu olid korteriühistul tekkinud võlgnevused teenusepakujate ees vaatamata majaanike igakuistele arvete tasumisele korteriühistu kontole. Kogusumma ulatus 2009.a augustikuus läbi viidud auditi alusel oli üle 600 000 Eesti krooni. Antud teemal algatatud kriminaalmenetlus on lõpetatud ja kohus langetas süüdimõistva otsuse. Karistuseks määrati 9-kuuline vangistus kolme aastase katseajaga. Lisaks mõisteti välja E.Vilde tee 89 KÜ kasuks kokku summa 44 701,69 eurot. Kohtuotsus on antud täitmisele kohtutäituri kätte. 31.12.2017.a seisuga ehk 7 aastaga nõue oli vähenenud ainult 122 euro võrra. On vähetõenäoline, et ühistul õnnestub ebaseaduslikult omastatud raha kunagi tagasi saada, mistõttu käsitletakse antud nõuet aruandes ebatõenäoliselt laekuva nõudena. Nõue kaeti 2015. aastal kasutamata remonditasude arvelt.

2017. a jätkati elamu remondi- ning hooldustöid omavahendite arvel. 2017.a majandusaastal teostati remonditasudena kogutud omavahendite arvelt kulutusi kokku summas 19 444 eurot. Põhiliseks oli elamu rekonstrueerimise projekti tellimine (12 940 €) ja ventilatsiooni puhastamine ning selle seisukorra uuring (4 800 €). Lisaks toimus keldrite suurpuhastus (3 konteinerit hinnaga 1 704 €).

Kasutamata remonditasude jääk aasta lõpus oli 38 354 eurot. Majandusaasta lõppes positiivse tulemiga 1 585 eurot.

2018.a jätkatakse maja renoveerimist vastavalt SA KredEx toetuse tingimustele. Kui otsustatakse KredExi toetusest loobuda, siis täpsemad renoveerimisplaanid kinnitatakse üldkoosolekul.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	43 878	41 632	2
Nõuded ja ettemaksud	10 409	9 860	3
Kokku käibevarad	54 287	51 492	
Kokku varad	54 287	51 492	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksud	7 520	6 764	4
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	38 354	37 900	7
Kokku lühiajalised kohustised	45 874	44 664	
Kokku kohustised	45 874	44 664	
Netovara			
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	6 000	6 000	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	828	763	
Aruandeaasta tulem	1 585	65	
Kokku netovara	8 413	6 828	
Kokku kohustised ja netovara	54 287	51 492	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	38 992	18 797	8
Annetused ja toetused	95	0	9
Muud tulud	314	56	14
Kokku tulud	39 401	18 853	
Kulud			
Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-19 444	-1 763	10
Mitmesugused tegevuskulud	-12 995	-11 538	11
Tööjõukulud	-5 371	-5 487	12
Muud kulud	-6	0	14
Kokku kulud	-37 816	-18 788	
Põhitegevuse tulem	1 585	65	
Aruandeaasta tulem	1 585	65	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	1 585	65	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-549	-434	
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	756	368	
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	19 898	16 257	7
Muud rahavood põhitegevusest	-19 444	-1 763	10
Kokku rahavood põhitegevusest	2 246	14 493	
Kokku rahavood	2 246	14 493	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	41 632	27 139	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	2 246	14 493	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	43 878	41 632	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	Akumuleeritud tulem	
31.12.2015	6 000	763	6 763
Aruandeaasta tulem		65	65
31.12.2016	6 000	828	6 828
Aruandeaasta tulem		1 585	1 585
31.12.2017	6 000	2 413	8 413

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korterühistu E.Vilde tee 89 (registrinimi Tallinn, Mustamäe linnaosa, E. Vilde tee 89 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

Korteriomanikele kaupade ja teenuste vahendamist ei kajastata Tulemiaruanandes tulu ega kuluna, pluss- või miinustulemid vahendusest on esitatud muude tulude või muude kuludena. Eelmisel aastal kajastati erinevate (v.a. kommunaalteenuste) kaupade ja teenuste vahendustegevusest saadud tulu liikmetelt saadud tasuna ja makstud summad mitmesuguste kuludena. Seoses esitlusviisi muutmisega on korrigeeritud ka 2016.a võrdlusandmed.

Lisarea nimetus	31.12.2016	Muutus	31.12.2016
Liikmetelt saadud tasud	18 824	-27	18 797
Mitmesugused tegevuskulud	-11 565	27	-11 538

Raha

Rahana kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes arvelduskonto jääke.

Nõuded ja ettemaksud

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.

Tulud

Liikmetelt saadud mittesihtotstarbelisi tasusid kajastatakse tuluna perioodis, mille eest need on tasutud. Sihtotstarbelisi tasusid ühistu liikmetelt kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil toimub nende arvelt remontide tegemine. Intressitulu arvestatakse tekkepõhiselt.

Seotud osapooled

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

Tulemiaruannde koostamisel on lähtutud 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	43 878	41 632
Kokku raha	43 878	41 632

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Ettemaksed	697	697
Tulevaste perioodide kulud	697	697
Nõuded liikmete vastu	9 712	9 712
Materiaalse kahju hüvitise nõue	38 362	38 362
Ebatõenäoliselt laekuv nõue	-38 362	-38 362
Kokku nõuded ja ettemaksed	10 409	10 409
	31.12.2016	12 kuu jooksul
Ettemaksed	681	681
Tulevaste perioodide kulud	681	681
Nõuded liikmete vastu	9 179	9 179
Materiaalse kahju hüvitise nõue	38 362	38 362
Ebatõenäoliselt laekuv nõue	-38 362	-38 362
Kokku nõuded ja ettemaksed	9 860	9 860

Nõuded liikmete vastu on hinnatud individuaalselt. Bilansis on kajastatud tõenäoliselt laekuvad nõuded, ebatõenäoliselt laekuvaid nõudeid ei ole. Võlgnevuse sees on ka maksed detsembrikuu eest (8 705 eurot), milliste tähtaeg on jaanuaris 2018.a.

Ettemaksetena on kajastatud ettemakstud kindlustusmaksed ning virtuaalserveri rent.

Materiaalse kahju hüvitise nõudena on kajastatud nõue eelmise juhatuse esinaise vastu (2008-2009.aastatel KÜ rahaliste vahendite omastamine). 2012.a laekus nõude katteks 122 eurot. 2013.-2017.a laekumisi ei olnud. Kuna omastatud raha tagasisaamine on vähetõenäoline, siis käsitletakse antud nõuet ebatõenäoliselt laekuva nõudena. Nõue kaeti kasutamata remonditasude arvelt.

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	6 345	6 345	
Võlad töövõtjatele	817	817	5
Maksuvõlad	169	169	6
Saadud ettemaksed	189	189	
Kokku võlad ja ettemaksed	7 520	7 520	

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	5 862	5 862	
Võlad töövõtjatele	504	504	5
Maksuvõlad	169	169	6
Saadud ettemaksed	229	229	
Kokku võlad ja ettemaksed	6 764	6 764	

Seisuga 31.12.2017 oli korteriühistul tasumata tarnijate arveid kokku summas 6 345 eurot mis olid esitatud teenindajate poolt 2017.a detsembrikuus osutatud teenuste eest, sh arved soojusenergia, vee ja kanalisatsiooni, elektrienergia, gaasi, prügiveo ning hoolduse eest. Nimetatud arvete tähtaeg on 2018.a jaanuaris.

Kirjel "Saadud ettemaksed" on:

- korteriomanike tavapärased ettemaksed KÜle 174 € (2016.a 229 €);
- ettemaksed kommunaalteenuste eest 15 € (2016.a 0 €).

Lisa 5 Võlad töövõtjatele (eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Töötasude kohustis	421	422
Puhkusetasude kohustis	396	82
Kokku võlad töövõtjatele	817	504

Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	63	63
Sotsiaalmaks	104	104
Töötuskindlustusmaksed	2	2
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	169	169

Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused (eurodes)

Varad bruto soetusmaksumuses

	31.12.2015	Saadud	Tulu	31.12.2016
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Kasutamata remonditasud	23 406	16 257	-1 763	37 900
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	23 406	16 257	-1 763	37 900
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	23 406	16 257	-1 763	37 900
	31.12.2016	Saadud	Tulu	31.12.2017
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Kasutamata remonditasud	37 900	19 898	-19 444	38 354
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	37 900	19 898	-19 444	38 354
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	37 900	19 898	-19 444	38 354

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 "Tulu" on näidatud remonditasude arvelt teostatud remonditööd.

Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud (eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Mittesihtotstarbelised tasud			
Hooldustasud	3 717	3 462	
Haldustasud	8 751	7 136	
Heakorrasud	6 240	5 954	
Kindlustustasud	777	482	
e-arve edastamise teenustasu	63	0	
Sihtotstarbelised tasud			
Remonditasud	19 444	1 763	10
Kokku liikmetelt saadud tasud	38 992	18 797	

Lisa 9 Annetused ja toetused

(eurodes)

	2017
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	95
Kokku annetused ja toetused	95
sh eraldi kohaliku omavalitsuse eelarvest	95

2017.a Tallinna Linnavalitsuse poolt oli saadud koolitustoetus 95 eurot.

Lisa 10 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2017	2016
Remonditööd	0	1 763
Hooldustööd	6 504	0
Uurimis- ja arengukulud	12 940	0
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	19 444	1 763

2017.a

Hooldustööd: keldrite koristamine, ventilatsiooni puhastus ja kaardistus.

Uurimis- ja arengukulud: elamu rekonstrueerimise projekt.

2016.a remonditööd: veemöödusõlme ümberehitus, asfalteerimis- ja markeerimistööd.

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2017	2016
Heakorrakulud	305	460
Tehnosüsteemide hoolduskulud	3 186	3 216
Halduskulud	8 726	7 374
Elamu kindlustus	778	488
Kokku mitmesugused tegevuskulud	12 995	11 538

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2017	2016
Palgakulu	4 014	3 926
Sotsiaalmaksud	1 357	1 525
Ajutise töövõimetuse hüvitis	0	36
Kokku tööjõukulud	5 371	5 487
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga	31.12.2017	31.12.2016
Füüsilisest isikust liikmete arv	79	78
Juriidilisest isikust liikmete arv	1	2

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Asutajad ja liikmed	9 712	189	9 179	229

2017	Ostud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 940
2016	Ostud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 800

KÜ E.Vilde tee 89 ostab sisse haldusteenust juhatuse esimehele kuuluvast ettevõttes AKFO OÜ. KÜ juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes eelpoolnimetatud osapoollega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindasid.

Juhatusel liikmetele majandusaastal tasu ega muid hüvitisi ei makstud.

Lisa 14 Muud tulud, muud kulud

(eurodes)

	2017			2016
	Saadud maksed	Tasutud maksed	Tulem	Tulem
Soojusenergia	32 555	-32 555	0	0
Vesi ja kanalisatsioon	9 282	-9 282	0	-1
Üldelekter	591	-591	0	0
Gaas	973	-979	-6	1
Prügivedu	2 467	-2 467	0	1
Kommunaalmaksete vahenduse tulem			-6	1
Muud vahendatud kaubad ja teenused	62	-62	0	0
Saadud viivised	85		85	51
Pangakonto intress	4		4	4
Tehnorajatiste talumistasu	225		225	0
Kokku muud tulud			314	56
Kokku muud kulud			-6	0

Lisa 15 Korteriomandite majandamiskulud (eurodes)

Korteri number	Arvete summa
1	1 069,14
2	1 068,32
3	919,61
4	723,47
5	903,88
6	1 073,61
7	1 071,67
8	827,30
9	1 045,67
10	1 052,44
11	1 104,90
12	797,76
13	938,74
14	1 225,28
15	937,64
16	652,00
17	1 117,48
18	1 021,91
19	1 250,05
20	728,17
21	1 438,21
22	1 423,43
23	899,34
24	1 212,30
25	1 209,21
26	1 163,91
27	1 071,66
28	1 051,29
29	1 053,83
30	1 280,53
31	1 064,22
32	961,64
33	945,32
34	1 191,07
35	1 308,14
36	1 139,63
37	1 012,50
38	1 281,13
39	1 398,09
40	1 004,07

Korteri number	Arvete summa
41	1 225,92
42	1 521,93
43	1 185,31
44	1 134,02
45	1 032,94
46	1 183,41
47	1 164,27
48	922,53
49	1 032,75
50	1 361,81
51	1 080,86
52	1 038,47
53	1 312,82
54	1 309,70
55	1 147,52
56	1 018,81
57	1 216,40
58	1 426,70
59	1 051,18
60	1 069,89
61	733,81
62	863,75
63	1 014,63
64	981,03
65	858,33
66	941,22
67	972,17
68	1 003,05
69	671,59
70	1 016,35
71	997,66
72	1 336,31
73	991,67
74	951,69
75	1 151,90
76	963,33
77	785,70
78	1 201,38
79	1 002,70
80	985,92
kokku	85 499,99