

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2016

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2016

**nimi:** Korteriühistu Tammsaare 113

**registrikood:** 80106942

**tänava nimi, maja number:** A. H. Tammsaare tee 113

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihnumber:** 12917

**telefon:** +372 53334377

**e-posti aadress:** juhatus@tammsaare113.ee

## Sisukord

<b>Tegevusaruanne</b>	<b>3</b>
<b>Raamatupidamise aastaaruanne</b>	<b>4</b>
<b>Bilanss</b>	<b>4</b>
<b>Tulemiaruanne</b>	<b>5</b>
<b>Rahavoogude aruanne</b>	<b>6</b>
<b>Netovara muutuste aruanne</b>	<b>7</b>
<b>Raamatupidamise aastaaruande lisad</b>	<b>8</b>
<b>Lisa 1 Arvestuspõhimõtted</b>	<b>8</b>
<b>Lisa 2 Raha</b>	<b>9</b>
<b>Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed</b>	<b>9</b>
<b>Lisa 4 Võlad ja ettemaksed</b>	<b>10</b>
<b>Lisa 5 Võlad töövõtjatele</b>	<b>10</b>
<b>Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b>	<b>10</b>
<b>Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused</b>	<b>11</b>
<b>Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud</b>	<b>11</b>
<b>Lisa 9 Annetused ja toetused</b>	<b>12</b>
<b>Lisa 10 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud</b>	<b>12</b>
<b>Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud</b>	<b>12</b>
<b>Lisa 12 Tööjõukulud</b>	<b>13</b>
<b>Lisa 13 Seotud osapooled</b>	<b>13</b>
<b>Lisa 14 Muud tulud, muud kulud</b>	<b>14</b>
<b>Aruande allkirjad</b>	<b>15</b>

## Tegevusaruanne

Korteriühistu Tammsaare 113 asukohaga Tallinn, Tammsaare tee 113 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 ning üldkasutatava ala (trepikodade, keldrite) hooldus ja korrashoid.

Elamu Tammsaare tee 113, mis ehitati 1967. aastal, on viiekorruseline kaheksa trepikojaga elamu, milles on 119 korterit.

Korteriühistu Tammsaare 113 asutati 12.03.2007 ja registreeriti 27.12.2007.

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

### **2016.a oli läbi viidud 2 liikmete üldkoosolekut:**

19.05.2016.a, kus otsustati:

- kinnitada 2015.a juhatuse aruanne ja revisjoni aruanne;
- kinnitada 2015.a majandusaasta aruanne;
- kinnitada 2016.a majandustegevuse aastakava;
- välja vahetada kõikide korterite veemõõtjad;
- korraldada kõikides korterites gaasiseadmete kontroll;
- kinnitada keldrite kasutamise reeglid;
- sügisel kutsuda kokku uus üldkoosolek renoveerimise küsimuste otsustamiseks.

12.12.2016.a kus otsustati:

tellida rekonstrueerimise projekt vastavalt lähteülesandele ja koosolekul tehtud muudatustele.

### **2016.aasta jooksul toimus 4 juhatuse koosolekut, kus arutati:**

- üldkoosoleku korraldamist;
- veemõõtjate vahetust;
- fonolukkude remontimist;
- keldrite ja territooriumi koristamist;
- maja katuse, fassaadi ja ventilatsiooni rekonstrueerimist.

2016.a remonditöid ei teostatud, kasutamata remonditasude jääk aasta lõpus oli 27 923 eurot.

Lisaks koguti üldkoosoleku otsusega tasusid renoveerimise fondi, mille jääk aasta lõpus oli 33 033 eurot.

Majandusaasta lõppes positiivse tulemiga summas 4 635 eurot.

2017.a on kavas tellida maja rekonstrueerimise põhiprojekt ja vastavalt kevadise üldkoosoleku otsusele jätkata maja rekonstrueerimisega.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	78 955	39 233	2
Nõuded ja ettemaksud	15 410	14 051	3
<b>Kokku käibevarad</b>	<b>94 365</b>	<b>53 284</b>	
<b>Kokku varad</b>	<b>94 365</b>	<b>53 284</b>	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksud	9 560	9 287	4
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	60 956	24 783	7
<b>Kokku lühiajalised kohustised</b>	<b>70 516</b>	<b>34 070</b>	
<b>Kokku kohustised</b>	<b>70 516</b>	<b>34 070</b>	
Netovara			
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	9 116	9 116	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	10 098	6 160	
Aruandeaasta tulem	4 635	3 938	
<b>Kokku netovara</b>	<b>23 849</b>	<b>19 214</b>	
<b>Kokku kohustised ja netovara</b>	<b>94 365</b>	<b>53 284</b>	

## Tulemiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	31 796	44 594	8
Annetused ja toetused	128	272	9
Muud tulud	432	823	14
<b>Kokku tulud</b>	<b>32 356</b>	<b>45 689</b>	
Kulud			
Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	0	-20 600	10
Mitmesugused tegevuskulud	-18 384	-12 097	11
Tööjõukulud	-9 337	-8 864	12
<b>Kokku kulud</b>	<b>-27 721</b>	<b>-41 561</b>	
<b>Põhitegevuse tulem</b>	<b>4 635</b>	<b>4 128</b>	
Intressikulud	0	-190	
<b>Aruandeaasta tulem</b>	<b>4 635</b>	<b>3 938</b>	

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	4 635	4 128	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-1 359	2 383	
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	273	-2 182	
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	36 173	32 658	7
Muud rahavood põhitegevusest	0	-20 600	10
<b>Kokku rahavood põhitegevusest</b>	<b>39 722</b>	<b>16 387</b>	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	0	-11 276	
Makstud intressid	0	-190	
<b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>	<b>0</b>	<b>-11 466</b>	
<b>Kokku rahavood</b>	<b>39 722</b>	<b>4 921</b>	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	39 233	34 312	2
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>	<b>39 722</b>	<b>4 921</b>	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	78 955	39 233	2

## Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	Akumuleeritud tulem	
<b>31.12.2014</b>	9 116	6 160	15 276
Aruandeaasta tulem		3 938	3 938
<b>31.12.2015</b>	9 116	10 098	19 214
Aruandeaasta tulem		4 635	4 635
<b>31.12.2016</b>	9 116	14 733	23 849

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Korteriühistu Tammsaare 113 2016.a majandusaasta raamatupidamise aruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava 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.

### Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Tulemiaruanandes tehnoarajiste talumistasu on kajastatud muu tuluna. Eelmisel aastal kajastati saadud hüvitisi tuluna ettevõtlusest. Seoses esitusviisi muutmisega on korrigeeritud ka 2015.a võrdlusandmed.

Lisarea nimetus	31.12.2015	Muutus	31.12.2015
Muud tulud	579	244	823
Tulu ettevõtlusest	244	-244	0

### Raha

Rahana kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes arvelduskonto ja tähtjaliste hoiuste 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 soetusmaksumus. 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 kohustused (võlad tarnijatele, viitvõlad ja muud lühi- ja pikaajalised kohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumus. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste kohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi kohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

### 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. Intressitulu arvestatakse tekkepõhiselt.

### Seotud osapooled

Seotud isikuteks on korteriühistu liikmed s.t. korteriomaniikud, 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 summasid ei ole kajastatud kuluna ega saadud summasid tuluna, pluss- või miinustulemid vahendusest on esitatud muude tulude või muude kuludena.



## Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Arvelduskontod	78 955	39 233
<b>Kokku raha</b>	<b>78 955</b>	<b>39 233</b>

## Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul
Muud nõuded	2	2
Intressinõuded	2	2
Ettemaksed	752	752
Tulevaste perioodide kulud	752	752
Nõuded liikmete vastu	14 656	14 656
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>15 410</b>	<b>15 410</b>
	31.12.2015	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	37	37
Muud nõuded	129	129
Intressinõuded	1	1
Viitlaekumised	128	128
Ettemaksed	710	710
Tulevaste perioodide kulud	710	710
Nõuded liikmete vastu	13 175	13 175
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>14 051</b>	<b>14 051</b>

Nõuded liikmete vastu on hinnatud individuaalselt. Bilansis on kajastatud tõenäoliselt laekuvad nõuded, mittetõenäoliselt laekuvaid nõudeid ei ole. Võlgnevuse sees on ka maksed detsembrikuu eest (12 450 eurot), milliste tähtaeg on jaanuaris 2017.a.

Muude ostjatena käsitletakse juriidilisi isikuid kes ei ole KÜ liikmed.

Kirjel „Intressinõuded“ on näidatud SEB panga poolt arvestatud, kuid bilansipäevaks veel laekumata konto intress.

Kirjel "Viitlaekumused" on kajastatud 31.12.2015 Tallinna Linnavalitsuse poolt eraldatud, kuid KÜ kontole veel laekumata koolitustoetus.

Kirjel „Ettemaksed“ on näidatud KÜ poolt ettemakstud elamu kindlustus.

## Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	8 485	8 485	
Võlad töövõtjatele	778	778	5
Maksuvõlad	285	285	6
Muud võlad	9	9	
Saadud ettemaksed	3	3	
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>9 560</b>	<b>9 560</b>	

  

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	8 042	8 042	
Võlad töövõtjatele	778	778	5
Maksuvõlad	289	289	6
Muud võlad	8	8	
Saadud ettemaksed	170	170	
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>9 287</b>	<b>9 287</b>	

Seisuga 31.12.2016 oli korteriühistul tasumata tarnijate arveid kokku summas 8 485 eurot, mis olid esitatud teenindajate poolt 2016.a detsembrikuus osutatud teenuste eest, sh arved soojusenergia, vee ja kanalisatsiooni, elektrienergia, gaasi, prügiveo ning hoolduse eest. Nimetatud arvete maksetähtaeg 2017.a jaanuaris.

Kirjel "Muud võlad" on Swedbanki poolt detsembris edastatud e-arvete teenustasud.

Kirjel "Saadud ettemaksed" on korteriomanike tavapäraseid ettemaksed KÜle.

## Lisa 5 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Töötasude kohustis	778	778
<b>Kokku võlad töövõtjatele</b>	<b>778</b>	<b>778</b>

## Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	80	84
Sotsiaalmaks	193	193
Kohustuslik kogumispension	12	12
<b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b>	<b>285</b>	<b>289</b>

## Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused (eurodes)

### Varad bruto soetusmaksumuses

	31.12.2014	Saadud	Tulu	31.12.2015
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Kasutamata remonditasud	24 191	18 681	-32 066	10 806
Renoveerimise tasud	0	13 977	0	13 977
<b>Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks</b>	24 191	32 658	-32 066	24 783
<b>Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused</b>	24 191	32 658	-32 066	24 783
	31.12.2015	Saadud	Tulu	31.12.2016
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Kasutamata remonditasud	10 806	17 117	0	27 923
Renoveerimise tasud	13 977	19 056	0	33 033
<b>Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks</b>	24 783	36 173	0	60 956
<b>Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused</b>	24 783	36 173	0	60 956

Kirjel "Kasutamata remonditasud" ja "Renoveerimise tasud" 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.

Veerus "Tulu" on näidatud remonditasude arvelt makstud:

- laenuintressi 0 € (2015.a 190 €),
- laenu põhiosamakseid 0 € (2015.a 11 276 €),
- teostatud remonditööd 0 € (2015.a 20 600 €).

## Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud (eurodes)

	2016	2015
<b>Mittesihtotstarbelised tasud</b>		
Hooldustasud	31 796	23 804
<b>Sihtotstarbelised tasud</b>		
Remonditasud	0	20 790
<b>Kokku liikmetelt saadud tasud</b>	<b>31 796</b>	<b>44 594</b>

2016.a hooldustasud kokku 31 796 eurot, sh:

- tehnosüsteemide hooldustasud 10 953 €;
- haldustasud 13 008 €;
- kindlustustasud 1 089 €;
- muud vahendatud teenused 6 746 €.

2015.a hooldustasud kokku 23 804 eurot, sh:

- tehnosüsteemide hooldustasud 10 440 €;
- haldustasud 12 152 €;
- kindlustustasud 1 062 €;
- muud vahendatud teenused 150 €.

## Lisa 9 Annetused ja toetused

(eurodes)

	2016	2015
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	128	272
<b>Kokku annetused ja toetused</b>	<b>128</b>	<b>272</b>
sh eraldi kohaliku omavalitsuse eelarvest	128	272

2016.a oli Tallinna Linnavalitsuse poolt saadud koolitustoetust 128 eurot.

2015.a oli Tallinna Linnavalitsuse poolt saadud projekti "Roheline õu" raames 144 eurot ja koolitustoetust 128 eurot.

## Lisa 10 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2016	2015
Remonditööd	0	20 600
<b>Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud</b>	<b>0</b>	<b>20 600</b>

2016.a ei teostatud remonditöid.

2015.a remonditööd: kanalisatsioonipüstikute renoveerimine.

## Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2016	2015
Koolituskulud	160	130
Heakorrakulud	5 258	5 834
Tehnosüsteemide hoolduskulud	1 925	1 845
Halduskulud	3 209	3 076
Elamu kindlustuskulu	1 086	1 062
Muu vahendus	6 746	150
<b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b>	<b>18 384</b>	<b>12 097</b>

## Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2016	2015
Palgakulu	7 020	6 664
Sotsiaalmaksud	2 317	2 200
<b>Kokku tööjõukulud</b>	<b>9 337</b>	<b>8 864</b>

## Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2016	31.12.2015
Füüsilisest isikust liikmete arv	117	118
Juriidilisest isikust liikmete arv	2	1

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Asutajad ja liikmed	14 656	781	13 175	948

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2016	2015
Arvestatud tasu	7 020	6 511

**Lisa 14 Muud tulud, muud kulud**

(eurodes)

	2016			2015
	Saadud maksed	Tasutud maksed	Tulem	Tulem
Soojusenergia	47 198	-47 198	0	0
Vesi ja kanalisatsioon	15 218	-15 215	3	0
Üldelekter	805	-807	-2	0
Gaas	1 724	-1 724	0	0
Prügivedu	3 285	-3 283	2	0
<b>Kommunaalmaksete vahenduse tulem</b>			<b>3</b>	<b>0</b>
Saadud viivised	179		179	575
Pangakonto intressid	6		6	4
Hüvitised rajatiste talumise eest	244		244	244
<b>Kokku muud tulud</b>			<b>432</b>	<b>823</b>
<b>Kokku muud kulud</b>			<b>0</b>	<b>0</b>