

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Tallinn, Koskla tn 7 korteriühistu

registrikood: 80013726

telefon: +372 5034889

e-posti aadress: marek.viik69@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	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 6 Laenukohustised	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 8 Võlad tarnijatele	12
Lisa 9 Võlad töövõtjatele	13
Lisa 10 Muud võlad	13
Lisa 11 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	13
Lisa 12 Liikmetelt saadud tasud	14
Lisa 13 Tulu ettevõtlusest	14
Lisa 14 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	14
Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 16 Tööjõukulud	15
Lisa 17 Seotud osapooled	15
Korteriomandite majandamiskulud	16
Aruande allkirjad	17

Tegevusaruanne

Korteriühistu moodustati 1997.a. Korteriühistu (KÜ) liikmeteks on korteri omanikud. KÜ eesmärk on korteriomandite esemete osaks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja KÜ liikmete ühiste huvide esindamine.

KÜ tööd korraldab juhatus. Juhatus töö korraldab juhatus esimees või juhataja.

KÜ on mittetulundusühistu, kuid tegeleb ka vähesel määral ettevõtlusega. Maja katusel on osa pinnast välja üüritud Tele2 Eesti AS-e tugijaama tarbeks. Pindade rentimisest saadud summad moodustavad ettevõtluse tulu.

Alates 01.06.2015 on juhatus kolmeliikmeline. Juhatus esimees Marek Viik, juhatus liige Andres Kees ja juhatus liige Rein Tammesalu. 2018 aasta keskel võõrandas Andres Kees oma kinnisvara ning taandus ka juhatus liikme kohalt.

Juhatus esimehele on arvestatud netotasu 230 € kuus. Teistele juhatus liikmetele tasu ei maksta.

KÜ juhatus on läbi viinud 2018 aastal ühe üldkoosoleku ja ühe juhatus koosoleku. Üldkoosolek peeti 03.05.2018- Koosoleku teemaks oli 2017a majandusaruande kinnitamine, majanduskava kinnitamine, planeeritavate ehitustööde kinnitamine.

KÜ juhatus koosolek peeti 12.04.2018

Juhatus on 2018 aasta jooksul teinud järgmisi tegevusi:

1. Eemaldati otsaseinale joonistatud grafiti (40€ puhastusvahendite kulu)
2. Paigaldati igasse trepikotta kolm suitsuandurit (1, 3 ja 5 korrus) (20€ patareide kulu)
3. Remonditi õhk-vesi soojuspumpa 1782€ eest ja vahetati välja sooja vee tsirkulatsioonipump 777€ väärtuses.
4. Paigaldati lisa elektriarvesti üldelektri ja soojussõlme kulude mõõtmiseks.
5. Remonditi kolm keldrisse laskuvat trepikoja seina ja lage 1080€
6. Vahetati välja 3 hoovivalgustit.
7. Pikendati lukustusüsteemi litsentsi 3 aastaks 160€
8. Aastast 2018 suurenes raamatupidamise kulu 6€ kuus, uus kulu on 144,05€ kuus.
9. Aastast 2018 suurenes majahoidja kulu 10€ kuus, uus netokulu on 230€ kuus, millele lisanduvad riigimaksud.
10. KÜ teostas aasta jooksul mitmeid laenu mitteregulaarseid tagasimakseid, mis vähendavad kohustust ja intressikulu panga ees. Ennetähtaegseid laenu tagasimakseid tehti aasta jooksul 12300€ eest.

Hoovi renoveerimise projekti kronoloogia:

21.11.2017 on projekteerija kirjutanud: et projektiga edasi minna, peaks Tellija välja selgitama, kui suures mahus linna maad on võimalik KÜ kasutusse saada. Tuleks pöörduda LOV-sse, kommunaalametisse või linnavaraametisse. Projekti eskiisi oleks vaja tutvustada korteriühistu üldkoosolekule. Alles siis saaks projekti vormistamisega edasi minna!

29.11.2017 on projekteerija poolt esitatud üks viimaseid asendiplaani variante.

03.01.2018 on olnud viimane suhtlus geoluse teostajaga planeeritava mänguväljaku alla jääva kaabli asjus, mis tekitab probleemi ehitusloa saamisel.

Keskkonna ameti kommentaar ehitusloa andmisel: Ehitusloale panna lisatingimusena märkus: Linna teemaa kasutus seadustada Linnavaraametiga, sõlmida IKÕ leping korteriühistu kasuks, kusjuures IKÕ ala hooldus jääb korteriühistule.

Projekti asendiplaanil oli linnamaal liivakast, pink, võrkaed ja 1 vedrukiik. Täna saadetud asendiplaanil oli ainult pink. Kus ülejäänud asjad on, ainult nende pärast lubasime linna maa kasutust. Samuti tuleb Teil põhjendada magnetluku vajadus. Üldjuhul on linnamaal avalik kasutus.

Töölepinguga töötavaid isikuid oli KÜ-l 1 inimene: majahoidja. Töötajale arvestatud aasta palgasumma oli 4981,55 eurot koos maksudega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	5 465	9 928	2
Nõuded ja ettemaksed	136 172	149 528	3
Kokku käibevarad	141 637	159 456	
Põhivarad			
Materiaalsed põhivarad	863	1 084	5
Kokku põhivarad	863	1 084	
Kokku varad	142 500	160 540	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	7 380	11 400	6
Võlad ja ettemaksed	4 644	3 951	7
Kokku lühiajalised kohustised	12 024	15 351	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	127 316	142 845	
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	863	1 084	11
Kokku pikaajalised kohustised	128 179	143 929	
Kokku kohustised	140 203	159 280	
Netovara			
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	1 917	1 917	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	-657	-1 375	
Aruandeaasta tulem	1 037	718	
Kokku netovara	2 297	1 260	
Kokku kohustised ja netovara	142 500	160 540	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	10 899	7 828	12
Tulu ettevõtlusest	7 898	7 513	13
Muud tulud	299	311	
Kokku tulud	19 096	15 652	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-2 749	-1 200	14
Mitmesugused tegevuskulud	-5 426	-4 942	15
Tööjõukulud	-9 664	-8 572	16
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-220	-220	
Kokku kulud	-18 059	-14 934	
Põhitegevuse tulem	1 037	718	
Aruandeaasta tulem	1 037	718	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	2017
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	1 037	718
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	13 356	22 653
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	693	543
Kokku rahavood põhitegevusest	15 086	23 914
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-19 549	-18 504
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-19 549	-18 504
Kokku rahavood	-4 463	5 410
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	9 928	4 518
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-4 463	5 410
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	5 465	9 928

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	Akumuleeritud tulem	
31.12.2016	1 917	-1 375	542
Aruandeaasta tulem		718	718
31.12.2017	1 917	-657	1 260
Aruandeaasta tulem		1 037	1 037
31.12.2018	1 917	380	2 297

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu Koskla 7 raamatupidamise aastaaruanne 2018. aasta kohta 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 eurodes. Raamatupidamisarvestuses järgitakse tekkepõhise ja soetusmaksumuse printsiipe.

Raha

Pangakonto jääk on võrreldud pangaga, selle jääk raamatupidamise kontrol võrdub pangaväljavõttel näidatud jäägiga 5465 eurot.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuete ja ettemaksete real on kajastatud järgnevad kirjed:

Omanike laekumata arvete kirjel näidatakse korteriomanike tasumata kommunaalmaksete summasid. Nõuded korteriomanike vastu on hinnatud individuaalselt. Kirjel on kajastatud tõenäoliselt laekuvad summad. Ebatõenäoliselt laekuvaid arveid ei ole. Korteriomanikelt laekumata arveid 3343 eurot on detsembrikuu kommunaalmaksed.

Kokku nõuded korteriomanike vastu 3351 eurot (s.h viivised 8 eurot).

Remondifondi nõuded 132 808 eurot.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Masinate ja seadmete kirjel on näidatud põhivarana arvele võetud „automaatne soojustõlm“ maksumusega 4 405 eurot, mille kasutusiga on arvestatud kahekümnele (20) aastale, arvestades igal aastal kulumit 220,25 eurot. Soojustõlm võeti ekspluatatsiooni 2002.a. detsembrikuus. Arvele võetud soetusmaksumuses 4 405 eurot. Kulumit arvestatud 2002.a. detsembrist kuni 31.12.2018 - 3542 eurot. Põhivara jääkmaksumus 31.12.2018.a. 863 eurot.

Finantskohustised

Kohustuste bilansireal on kajastatud järgnevad kirjed:

Liimete võla kirjel on näidatud liikmete ettemaksed järgmisel perioodil esitatavate majandamise kulude eest summas 158 eurot.

Võlad tarnijatele kirjel on detsembrikuu kommunaalmaksete võlg 3197 eurot.

Töötajate võlgadena on kajastatud detsembrikuu eest arvestatud, kuid väljamaksmata netopalk 460 eurot ning kasutamata puhkuselt arvestatud ja kuludesse kantud, kuid välja maksmata puhkusekohustus 87 eurot. Puhkusetasud kantakse aasta jooksul kuludesse. Puhkusekohustuse summat on korrigeeritud aasta lõpul inventuuri tulemuse põhjal, Arvestatud, kuid deklareerimata maksud töötasudelt on 321 eurot. Deklareeritud maksude võlg, mis tasuti jaanuaris, oli 321 eurot. Viitvõlad kokku 4544 eurot.

Muud tulevaste perioodide ettemakstud tulud kirjel on näidatud saadud toetus koolituskulude katteks, mille jääk on 100 eurot.

Tulud

Tulude ja kulude aruande koostamisel on lähtutud RTJ 14 lisas toodud skeemist. Korteriühistu põhitegevuse erinevuse tõttu teiste mittetulundusühenduste põhitegevusest on mõningaid skeemi kirjete nimetusi täpsustatud. Tulud koosnevad hooldus- ja sihtotstarbelistest tasudest. Korteriühistu liikmete poolt makstavad tasud remontideks kajastatakse tuluna nendel perioodidel, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks liikmetasud on mõeldud. Teenuste ja maksete vahendamisel ei kajasta korteriühistu makstud summasid oma kuluna ega saadud summasid oma tuluna, vaid neid kajastatakse vastavalt nõude ja kohustusena.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Pangakontod	5 465	9 928
Kokku raha	5 465	9 928

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	3 351	3 351
Ostjatelt laekumata arved	3 351	3 351
Nõuded seotud osapoolte vastu	13	13
Remondifond	132 808	132 808
Kokku nõuded ja ettemaksed	136 172	136 172
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	2 830	2 830
Ostjatelt laekumata arved	2 830	2 830
Nõuded seotud osapoolte vastu	50	50
Remondifond	146 648	146 648
Kokku nõuded ja ettemaksed	149 528	149 528

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	115	76
Sotsiaalmaks	193	98
Kohustuslik kogumispension	6	9
Töötuskindlustusmaksed	7	7
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	321	190

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	
31.12.2016			
Soetusmaksumus	4 405	4 405	4 405
Akumuleeritud kulum	-3 101	-3 101	-3 101
Jääkmaksumus	1 304	1 304	1 304
Amortisatsioonikulu	-220	-220	-220
31.12.2017			
Soetusmaksumus	4 405	4 405	4 405
Akumuleeritud kulum	-3 321	-3 321	-3 321
Jääkmaksumus	1 084	1 084	1 084
Amortisatsioonikulu	-221	-221	-221
31.12.2018			
Soetusmaksumus	4 405	4 405	4 405
Akumuleeritud kulum	-3 542	-3 542	-3 542
Jääkmaksumus	863	863	863

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised laenud krediitiasutustele	134 696	7 380	40 396	86 920	3,38	EUR	30.05.2033
Pikaajalised laenud kokku	134 696	7 380	40 396	86 920			
Laenukohustised kokku	134 696	7 380	40 396	86 920			
	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised laenud krediitiasutustele	154 245	11 400	48 545	94 300	3,38	EUR	30.05.2033
Pikaajalised laenud kokku	154 245	11 400	48 545	94 300			
Laenukohustised kokku	154 245	11 400	48 545	94 300			

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	3 197	3 197
Võlad töövõtjatele	547	547
Maksuvõlad	321	321
Muud võlad	321	321
Muud viitvõlad	321	321
Saadud ettemaksed	258	258
Tulevaste perioodide tulud	100	100
Muud saadud ettemaksed	158	158
Kokku võlad ja ettemaksed	4 644	4 644
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	2 355	2 355
Võlad töövõtjatele	573	573
Maksuvõlad	190	190
Muud võlad	339	339
Muud viitvõlad	339	339
Saadud ettemaksed	494	494
Tulevaste perioodide tulud	100	100
Muud saadud ettemaksed	394	394
Kokku võlad ja ettemaksed	3 951	3 951

Lisa 8 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tallinna Vesi AS	449	430
Utilitas Tallinn AS	1 253	813
Eesti Energia AS	466	478
Eesti Keskkonnateenused AS	9	99
K&V Raamatupidamine OÜ	288	138
EMT AS	8	14
Alexela Energia AS	609	369
Ragn-Sells AS	0	14
Tallinna Jäätmekekeskus	77	0
AGR OÜ	38	0
Kokku võlad tarnijatele	3 197	2 355

Lisa 9 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Töötasude kohustis	460	486
Puhkusetasude kohustis	87	87
Kokku võlad töövõtjatele	547	573

Lisa 10 Muud võlad

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Muud viitvõlad	321	321
Deklareerimata maksud	321	321
Kokku muud võlad	321	321
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Muud viitvõlad	339	339
Deklareerimata maksud	339	339
Kokku muud võlad	339	339

Lisa 11 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

Varad bruto soetusmaksumuses

	31.12.2016	Saadud	Tulu	31.12.2017
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondifond	-169 510	24 062	-1 200	-146 648
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	-169 510	24 062	-1 200	-146 648
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	-169 510	24 062	-1 200	-146 648
	31.12.2017	Saadud	Tulu	31.12.2018
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondifond	-146 648	16 588	-2 748	-132 808
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	-146 648	16 588	-2 748	-132 808
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	-146 648	16 588	-2 748	-132 808

Lisa 12 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2018	2017
Mittesihotstarbelised tasud		
Hooldustasud	8 100	6 628
Teenuste vahendamisest saadud tasud	50	0
Sihotstarbelised tasud		
Remonditasud	2 749	1 200
Kokku liikmetelt saadud tasud	10 899	7 828

Lisa 13 Tulu ettevõtlusest

(eurodes)

	2018	2017
Renditulu	7 898	7 513
Kokku tulu ettevõtlusest	7 898	7 513

Lisa 14 Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2018	2017
Soojussõlme hooldustööd	2 749	0
Trepikoja viimistlus	0	1 200
Kokku sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	2 749	1 200

Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2018	2017
Hooldus- ja jooksvaremonditasud	1 612	946
Raamatupidamisteenus	1 729	1 657
Kindlustuse kulu	399	399
Pangateenused ja -intressid	14	14
Veenäitude vahe	0	31
Küttekulude arvestamine	190	152
Prügivedu	1 330	1 559
Korteriühistu liikmemaks	139	139
Maamaks	13	13
Küttekulu	0	2
Riigilõivud	0	30
Kokku mitmesugused tegevuskulud	5 426	4 942

Lisa 16 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	7 244	7 223
Sotsiaalmaksud	2 420	1 349
Kokku tööjõukulud	9 664	8 572
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2018	31.12.2017
Füüsilisest isikust liikmete arv	30	30

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Asutajad ja liikmed	3 364	158	2 881	394

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2018	2017
Arvestatud tasu	3 520	3 557

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
1	903 EUR
2	405 EUR
3	707 EUR
4	233 EUR
5	610 EUR
6	828 EUR
7	649 EUR
8	308 EUR
9	567 EUR
10	310 EUR
11	603 EUR
12	654 EUR
13	574 EUR
14	717 EUR
15	562 EUR
16	402 EUR
17	442 EUR
18	725 EUR
19	436 EUR
20	596 EUR
21	602 EUR
22	595 EUR
23	558 EUR
24	735 EUR
25	817 EUR
26	628 EUR
27	670 EUR
28	1101 EUR
29	933 EUR
30	651 EUR
Kokku:	18521 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.04.2019

Tallinn, Koskla tn 7 korteriühistu (registrikood: 80013726) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MAREK VIIK	Juhatuse liige	14.05.2019

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5034889
E-posti aadress	marek.viik69@gmail.com