

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Tallinn, Liivalaia tn 25 korteriühistu

registrikood: 80018830

telefon: +372 5033465

e-posti aadress: elvar@hot.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	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 5 Laenukohustised	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Võlad tarnijatele	11
Lisa 8 Võlad töövõtjatele	11
Lisa 9 Muud tulud	11
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 11 Tööjõukulud	12
Lisa 12 Seotud osapooled	12
Lisa 13 Revideerimise akt	13
Korteriomandite majandamiskulud	14
Aruande allkirjad	15

Tegevusaruanne

Liivalaia 25 Korterühistu põhitegevuseks aruandeaastal oli ühistu korteriomandite eseme osaks oleva ehitise ja maatüki ühine majandamine ja üldkoosoleku poolt valitud juhatuse poolt ühistuliikmete ühiste huvide esindamine ning ühistuliikmetele vajalike kommunaalteenuste edastamise korraldamine.

Aruandeaastal kulus **mitmesugusteks tegevuskuludeks** (elamukonstruksioonide ja tehnosüsteemide korrashoid ja plaanilised korrashoid, lifti ekspluatatsioon, üldelektri tarbimine, mitmesugused jooksvad ning ülaanilised remondi-ehitustööd, trepikoja ja teiste üldruumide san puhastus ja koristamine, prügivedu, kinnistu koristus- ja lumetõrjetöö, prügivedu, renoveerimislaenu põhiosa tasumine, kindlustus, bürookulud, pangateenus, jms) kokku **24 338 eurot**.

Sealhulgas :

- Elamus tehti 2018.a mitmesuguseid **hooldus- ja remonditöid** (ehituskonstruksioonide remont ja hooldus, üldelektrisüsteemi korrastustööd, avariid, jms) kokku **2 116 euro** eest. Remonttööde koosseisus tehti välistrepi remont maksumusega **1 182 eur**, välisuste korrastamine **505 eur** ja soojussõlme jooksev remont **298 eur**.
- Elamu üldruumide **sanitaarpuhastuseks ja** territooriumi **koristuseks** kulus **5 755 eurot**, s.h teenuse eest Annabel OÜ-le **4 800 eurot** ja keldriruumide puhastuse eest 1-Maaler OÜ-le **860 eurot**
- Elamu **renoveerimistööde eest** tasumiseks SEB Pangast 2014.a võetud laenusummast **273 536 eurot** tagastati pangale 2018.a laenu põhiosana **10 888 eurot** ja tasuti intressidena **8 419 eurot**. Tasumise **jääk**, tähtajaga 2034.a aprill, 31.12.2018 seisuga on **226 076 eurot**;
- Elamu **varakindlustuseks** (kindlustuskaitse: tuli, vesi, torm, vandalism) kindlustussummaalt **1 630 000 eurot** ja vastutuskindlustuseks hüvituspiiriga **64 000 eurot**, kulus kokku **530 eurot**. Kindlustusandjaks oli BTA Baltic Insurance Company. Kajahuhtumeid ei esinenud.

Aruandeaastal kulus teenindava **hoolduspersonali** (hooldustöötaja-santehnik, käidukorraldaja-elektrik) **pakadeks** koos kõikide maksudega **3 478 eurot**, **halduskulude** koosseisus raamatupidaja ja tegevjuhi **palkadeks** koos maksudega **8 477 eurot**.

Kokku moodustasid **tööjõukulud** (brutopalgad, sotsiaal- ja töötuskindlustuse maksed) aruandeaastal **11 955 eurot**, puhkusetasu reservi mahaarvamiseks **11 941 eurot**

Aruandeaastal on tulemiaruanDES arvestatud **kuludeks** mitmesugused tegevuskulud **24 338 eurot**, **tööjõukulud 11 941 eurot** ja intressikulud **8 419 eurot**, kõik kokku **44 698 eurot**.

Aruandeaastal on tulemiaruanDES arvestatud **tuludeks** ühistu liikmetelt saadud hooldustasud **50 812 eurot**, muud tulud **650 eur**, kõik kokku **51 462 eurot**.

Kõrvutades tulusid - kulusid kujunes aruandeaasta põhitegevuse tulemiks **kasum 6 764 eurot**.

Kommunaalteenuste (soojus, vesi ja kanalisatsioon, gaas) eest **maksmiseks** kulus aruandeaastal **22 456 eurot**. Suuremaks kuluartikliks oli küte ja vee soojendamine – **17 316 eur**. Soojuse hind oli stabiilne septembrikuuni 59,95 eur/Mwh, aasta viimastel kuudel tõusis 65,41-ni eur/Mwh, aruandeaastal koguseliselt 289 MWh, mis on nelja viimase aasta lõikes praktiliselt samal tasemel.

Kommunaalteenuste kasutamise eest tasusid ühistuliikmed **22 513 eurot**.

Korterühistu **kohustused** (detsembrikuu eest) seisuga 31.12.2018.a tarnijatele (Eesti Gaas, Eesti Energia, Utilitas, Tallinna Vesi, Ragn-Sells ja Tallinna Jäätmekekeskus, Kone, Annabel, S-V Renover, Seko, jt) moodustasid kokku **3 959 eurot**, palgavõlg ja puhkusereserv töötajatele **911**, maksuvõlad **343**, muud võlad (viitvõlad) **343**, kõik kokku **5 535 eurot**.

Ühistuliikmete kohustused ja võlgnevused seisuga 31.12.2018 moodustasid **4 880 eurot**, s.h kommunaalteenused detsembri eest **3 206 eur**. Hooldustasude viivisvõlg oli **1 180 eurot** (kaks korterit ühe kuu, kolm korterit kuni kahe kuu eest). Ühistuliikmed tasusid maksete hilinemise tõttu arvestatud viivistena **130 eurot**.

Lifti vahetamise sihtotstarbelise fondi tasusid korterühistu liikmed aruandeaastal **9 171 eurot**, osaline võlgnevus või koguvõlgnevus esines kahe korteri osas.

Raha oli pangas 31.12.2018 seisuga **38 044 eurot**, s.h laekumised lifti avahetamise **sihtfondi 9 171 eurot**.

2019.a jätkatakse põhikirjaga sätestatud tavapäraselt majandustegevust. Suuremaid remonttöid ei planeerita. Jätkatakse ettevalmistusi lifti väljavahetamiseks, s.h maksete kogumist lifti vahetamise sihtfondi.

SEB Pangale tuleb koos põhimaksude ja intressidega vastavalt laenu tagastamise graafikule maksta **19 307 eurot**.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	38 044	22 422	2
Nõuded ja ettemaksed	16 125	14 458	3
Kokku käibevarad	54 169	36 880	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	215 743	226 988	3
Kokku põhivarad	215 743	226 988	
Kokku varad	269 912	263 868	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	11 245	10 888	5
Võlad ja ettemaksed	7 010	5 536	6
Kokku lühiajalised kohustised	18 255	16 424	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	215 743	226 988	
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	8 694	0	
Kokku pikaajalised kohustised	224 437	226 988	
Kokku kohustised	242 692	243 412	
Netovara			
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	1 794	1 794	
Reservid	18 662	18 185	
Aruandeaasta tulem	6 764	477	
Kokku netovara	27 220	20 456	
Kokku kohustised ja netovara	269 912	263 868	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	50 812	48 330	
Muud tulud	650	1 098	9
Kokku tulud	51 462	49 428	
Kulud			
Mitmesugused tegevuskulud	-24 338	-29 839	10
Tööjõukulud	-11 941	-10 309	11
Kokku kulud	-36 279	-40 148	
Põhitegevuse tulem	15 183	9 280	
Intressikulud	-8 419	-8 803	
Aruandeaasta tulem	6 764	477	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	2017
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	15 183	9 280
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-1 310	369
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	1 474	562
Laekunud intressid	0	2
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	8 694	0
Kokku rahavood põhitegevusest	24 041	10 213
Rahavood investeerimistegevusest		
Antud laenude tagasimaksed	10 888	10 502
Kokku rahavood investeerimistegevusest	10 888	10 502
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-10 888	-10 502
Makstud intressid	-8 419	-8 805
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-19 307	-19 307
Kokku rahavood	15 622	1 408
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	22 422	21 014
Raha ja raha ekvivalentide muutus	15 622	1 408
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	38 044	22 422

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku netovara
	Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	Reservid	Akumuleeritud tulem	
31.12.2016	1 794	13 345	4 840	19 979
Korrigeeritud saldo 31.12.2016	1 794	13 345	4 840	19 979
Aruandeaasta tulem			477	477
Muutused reservides		4 840	-4 840	0
31.12.2017	1 794	18 185	477	20 456
Aruandeaasta tulem			6 764	6 764
Muutused reservides		477	-477	0
31.12.2018	1 794	18 662	6 764	27 220

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Liivalaia 25 Korterühistu 2018 aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes lähtudes olulisuse printsiibist ja on kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardile, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid. Finantsaruanded on koostatud tekkepõhise arvestuspõhimõtte kohaselt.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenunõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdsväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Annetused ja toetused

Sihtfinantseerimise teel saadud toetuse saamisel on järgitud tulude ja kulude vastavuse printsiipi. Tegevuskulude sihtfinantseerimist kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil sihtfinantseerimisega seotud võimalikud tingimused on täidetud ja mil leiavad aset kulud, mille kompenseerimiseks sihtfinantseerimine on mõeldud. Sihtfinantseerimisega seotud tulud ja kulud kajastatakse tulemiaruanDES eraldi kirjetel. Saadud sihtfinantseerimine, mille puhul tuluna kajastamise tingimused ei ole täidetud, kajastatakse bilansis kohustusena. Vastavat kohustust kajastatakse bilansis lühi- või pikaajalisena olenevalt sellest, millal toimub sihtfinantseerimisega kaasnevate tingimuste täitmine.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Arvelduskonto	38 044	22 422
Kokku raha	38 044	22 422

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	4 880	4 880		
Ostjatelt laekumata arved	4 880	4 880		
Muud nõuded	226 988	11 245	49 475	166 268
Laenunõuded	226 988	11 245	49 475	166 268
Kokku nõuded ja ettemaksed	231 868	16 125	49 475	166 268

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	3 570	3 570		
Ostjatelt laekumata arved	3 570	3 570		
Muud nõuded	237 876	10 888	47 680	179 308
Laenunõuded	237 876	10 888	47 680	179 308
Kokku nõuded ja ettemaksed	241 446	14 458	47 680	179 308

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	123	107
Sotsiaalmaks	206	213
Kohustuslik kogumispension	5	5
Töötuskindlustusmaksed	9	9
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	343	334

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
SEB Pank	11 245	11 245			3,565%	EUR	31.12.2019
Lühiajalised laenud kokku	11 245	11 245					
Pikaajalised laenud							
SEB Pank	215 743		49 475	166 268	3,565%	EUR	22.04.2034
Pikaajalised laenud kokku	215 743		49 475	166 268			
Laenukohustised kokku	226 988	11 245	49 475	166 268			
	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
SEB Pank	10 888	10 888			3,565%	EUR	31.12.2018
Lühiajalised laenud kokku	10 888	10 888					
Pikaajalised laenud							
SEB Pank	226 988		47 680	179 308	3,565%	EUR	22.04.2034
Pikaajalised laenud kokku	226 988		47 680	179 308			
Laenukohustised kokku	237 876	10 888	47 680	179 308			

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	3 959	3 959
Võlad töövõtjatele	911	911
Maksuvõlad	343	343
Muud võlad	343	343
Muud viitvõlad	343	343
Saadud ettemaksed	1 454	1 454
Muud saadud ettemaksed	1 454	1 454
Kokku võlad ja ettemaksed	7 010	7 010
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	3 907	3 907
Võlad töövõtjatele	961	961
Maksuvõlad	334	334
Muud võlad	334	334
Muud viitvõlad	334	334
Kokku võlad ja ettemaksed	5 536	5 536

Lisa 7 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tarnijad Eestis	3 959	3 907
Kokku võlad tarnijatele	3 959	3 907

Lisa 8 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Palgavõlg	493	529
Puhkusereserv	418	432
Kokku võlad töövõtjatele	911	961

Lisa 9 Muud tulud

(eurodes)

	2018	2017
Traavid, viivised ja hüvitised	260	338
Rendi- ja üüritulu	390	760
Kokku muud tulud	650	1 098

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2018	2017
Energia	1 381	1 248
Elektrienergia	1 381	1 248
Mitmesugused bürookulud	107	77
Elamu hooldustööd ja jooksev remont	2 116	8 643
Elamu renoveerimistööde tagasimaksed	10 888	10 502
Prügivedu	669	664
Varakindlustus	530	530
Muud	8 647	8 175
Kokku mitmesugused tegevuskulud	24 338	29 839

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	8 925	7 605
Sotsiaalmaksud	3 017	2 704
Kokku tööjõukulud	11 942	10 309
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2018	31.12.2017
Füüsilisest isikust liikmete arv	36	36
Juriidilisest isikust liikmete arv	4	4

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017
	Nõuded	Kohustised	Nõuded
Asutajad ja liikmed	231 868	1 454	241 446

2018	Antud laenude tagasimaksed
Asutajad ja liikmed	10 888
2017	Antud laenude tagasimaksed
Asutajad ja liikmed	10 502

REVIDEERIMISE AKT

Tallinn, 10.04.2019.a.

Vastavalt Ühistu põhikirjas ettenähtud korrale kontrolliti Ühistu finantstegevuse õigsust ajavahemikul **01.01.2018-31.12.2018.a.**

Kontrollis KÜ Liivalaia 25 revident Katrin Lember.

Selgitusi andsid KÜ Liivalaia 25 raamatupidaja Katrin Ots ja KÜ Liivalaia 25 juhatuse esimees Elmar Vaaro.

Revisjoni käigus kontrolliti raamatupidamise dokumente, millele põhinevad ühistu raamatupidamise aastaaruandes esitatud näitajad. Raamatupidamise dokumentide ja arvestusmeetodi suhtes vigu ei esinenud. Algdokumendid on koostatud korrektselt. Ühistu rahaliste vahendite liikumine pangakontol on tõendatud igakuiste pangakontode väljavõtetega. Raamatupidamise tulude ja kulude arvestamise pearaamat on täidetud iga päeva kohta eraldi.

31.12.2018.a. seisuga oli pangas raha **38043** eur ja **87** senti. Pangaväljavõtete kontroll näitas, et maksed on tehtud vastavalt aktsepteeritud arvetele. Kassas oli seisuga 31.12.2018.a. **0** eurot.

Seisuga 31.12.2018.a. moodustas netovara koos osakapitali, reservide ja aruandeaasta tulemiga **27220** eurot. Aruandeaasta tulem oli **6764** eurot.

SEB Pank andis laenu **273536** eurot ja omafinantseerimine oli **10000** eurot. Pangale tagastati 2018.a. laenu põhiosana **10888** eurot. Tasumise jääk tähtajaga 2034.a. aprill on seisuga 31.12.2018.a. **226076** eurot.

Pärast läbiviidud revisjoni, võib kinntada, et KÜ Liivalaia 25 2018.a. raamatupidamise aastaaruanne, mille bilansimaht **269912** eurot on kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, juhindudes Raamatupidamisseadusest ja Raamatupidamise Toimkonna Juhenditest ning kajastab õigesti KÜ Liivalaia 25 2018.a. finantsseisundit.



Elmar Vaaro
Ühistu esimees



Katrin Lember
Revident



Katrin Ots
Raamatupidaja

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Tallinn, Liivalaia 25 - 1	1137 EUR
Tallinn, Liivalaia 25 - 2	1646 EUR
Tallinn, Liivalaia 25 - 3	1415 EUR
Tallinn, Liivalaia 25 - 4	1996 EUR
Tallinn, Liivalaia 25 - 5	2015 EUR
Tallinn, Liivalaia 25 - 6	2065 EUR
Tallinn, Liivalaia 25 - 7	2550 EUR
Tallinn, Liivalaia 25 - 8	1402 EUR
Tallinn, Liivalaia 25 - 9	1927 EUR
Tallinn, Liivalaia 25 - 10	2018 EUR
Tallinn, Liivalaia 25 - 11	1933 EUR
Tallinn, Liivalaia 25 - 12	2425 EUR
Tallinn, Liivalaia 25 - 13	1546 EUR
Tallinn, Liivalaia 25 - 14	1797 EUR
Tallinn, Liivalaia 25 - 15	2011 EUR
Tallinn, Liivalaia 25 - 16	1846 EUR
Tallinn, Liivalaia 25 - 17	2522 EUR
Tallinn, Liivalaia 25 - 18	1467 EUR
Tallinn, Liivalaia 25 - 19	1665 EUR
Tallinn, Liivalaia 25 - 20	1903 EUR
Tallinn, Liivalaia 25 - 21	2008 EUR
Tallinn, Liivalaia 25 - 22	2551 EUR
Tallinn, Liivalaia 25 - 23	2250 EUR
Tallinn, Liivalaia 25 - 24	2064 EUR
Tallinn, Liivalaia 25 - 25	1982 EUR
Tallinn, Liivalaia 25 - 26	2218 EUR
Tallinn, Liivalaia 25 - 27	2315 EUR
Tallinn, Liivalaia 25 - 28	1851 EUR
Tallinn, Liivalaia 25 - 29	1958 EUR
Tallinn, Liivalaia 25 - 30	2349 EUR
Tallinn, Liivalaia 25 - 31	2324 EUR
Tallinn, Liivalaia 25 - 32	2031 EUR
Tallinn, Liivalaia 25 - 33	2251 EUR
Tallinn, Liivalaia 25 - 34	2595 EUR
Tallinn, Liivalaia 25 - 35	2260 EUR
Tallinn, Liivalaia 25 - 36	2132 EUR
Tallinn, Liivalaia 25 - 37	1923 EUR
Tallinn, Liivalaia 25 - 38	2530 EUR
Tallinn, Liivalaia 25 - 39	1922 EUR
Tallinn, Liivalaia 25 - 40	3224 EUR
Kokku:	82024 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 22.04.2019

Tallinn, Liivalaia tn 25 korteriühistu (registrikood: 80018830) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ELMAR VAARO	Juhatuse liige	08.05.2019
KATRIN KALDMA	Juhatuse liige	08.05.2019
AIN MAADE	Juhatuse liige	15.05.2019

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5033465
E-posti aadress	elvar@hotmail.ee