

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Tallinn, Õismäe tee 109 korteriühistu

registrikood: 80063262

telefon: +372 58128173

faks: +372 6404891

e-posti aadress: raamat@haaberstihaldus.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 Laenukohustised	10
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 6 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	11
Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud	12
Lisa 8 Annetused ja toetused	12
Lisa 9 Muud tulud	12
Lisa 10 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	12
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 12 Tööjõukulud	13
Lisa 13 Muud finantstulud ja -kulud	13
Lisa 14 Seotud osapooled	14
Korteriomandite majandamiskulud	15
Aruande allkirjad	18

Tegevusaruanne

KÜ registreeriti 20.04.1998.a. Registrikood 80063262.

01.04.2001 anti ühistu haldamine ja majandamine üle ühistule.

21.10.2002. aastal erastati elamumaa ja kanti Tallinna Linnakohtu kinnisturegistrisse.

Ühistu tegutseb Korteriühistu põhjakirja alusel.

Ühistu juhib viieliikmeline juhatus.

Ühistu esimehe kuupalk on 260 eur - kinnitatud ühistu üldkoosoleku poolt.

Raamatupidamisteenust osutab Haabersti Haldus OÜ.

31.12.2018.a seisuga oli ühistu pangakonto saldo 18 718,37 eur.

2018. aasta remondiplaan on täidetud.

Olid tehtud järgmised tööd :

- **ATS süsteemi hooldus,**
- **tuleohutuse süsteem,**
- **automaatika remont,**
- **tuletõrje veevarustus,**
- **vee- ja kanalis.püstiku vahetus,**
- **ventilatsioonitööd,**
- **õigusabi.**

Kokku on teostatud tööd 26387.69 euro eest.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	18 718	30 107	2
Nõuded ja ettemaksed	38 728	36 010	3
Kokku käibevarad	57 446	66 117	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	11 132	33 113	3
Kokku põhivarad	11 132	33 113	
Kokku varad	68 578	99 230	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	21 741	20 820	4
Võlad ja ettemaksed	12 020	11 192	5
Kokku lühiajalised kohustised	33 761	32 012	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	11 132	33 113	4
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	5 197	15 384	6
Kokku pikaajalised kohustised	16 329	48 497	
Kokku kohustised	50 090	80 509	
Netovara			
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	16 934	16 934	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	0	588	
Aruandeaasta tulem	1 554	1 199	
Kokku netovara	18 488	18 721	
Kokku kohustised ja netovara	68 578	99 230	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	73 385	76 842	7
Annetused ja toetused	0	538	8
Muud tulud	142	521	9
Kokku tulud	73 527	77 901	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-47 447	-50 780	10
Mitmesugused tegevuskulud	-10 068	-11 240	11
Tööjõukulud	-13 047	-12 611	12
Kokku kulud	-70 562	-74 631	
Põhitegevuse tulem	2 965	3 270	
Muud finantstulud ja -kulud	-1 411	-2 071	13
Aruandeaasta tulem	1 554	1 199	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	2017
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	2 965	3 270
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-1 797	4 305
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	828	755
Laekunud intressid	2	4
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	-10 187	-10 521
Kokku rahavood põhitegevusest	-8 189	-2 187
Rahavood investeerimistegevusest		
Muud väljamaksed investeerimistegevusest	-1 787	-5 367
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 787	-5 367
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-21 060	-25 196
Makstud intressid	-1 413	-2 075
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	21 060	25 196
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 413	-2 075
Kokku rahavood	-11 389	-9 629
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	30 107	39 736
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-11 389	-9 629
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	18 718	30 107

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	Akumuleeritud tulem	
31.12.2016	16 934	5 955	22 889
Aruandeaasta tulem		1 199	1 199
Muud muutused netovaras		-5 367	-5 367
31.12.2017	16 934	1 787	18 721
Aruandeaasta tulem		1 554	1 554
Muud muutused netovaras		-1 787	-1 787
31.12.2018	16 934	1 554	18 488

KÜ Õismäe 109 osakapital on 16 934.37 eur, mis jaguneb korteriomanike vahel võrdeliselt vastavalt korteri üldpinnale.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Õismäe 109 Korteriühistu 2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga ning vastavuses Raamatupidamise seaduse, Vabariigi Valitsuse ja rahandusministri vastavasisuliste määruste ning Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna juhendite nõuetega. Erilist rõhku on pööratud RTJ 14 "Mittetulundusühingud ja sihtasutused" toodud juhistele.

Raha

Rahalised vahendid on bilansis kajastatud õiglases väärtuses. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eurodes.

Nõuded ja ettemaksed

Ühistu liikmetelt laekumata summad on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest.

Tulud

Tulud ja kulud on kajastatud tekkepõhiselt.

RTJ 14 punkt 19 alusel on kasumiaruandes kajastatud ainult ühistu põhitegevus ilma vahendustegevuseta, kuna vahendamisel ei ole tekkinud netotulu ega -kulu. Seega ei ole makstud kommunaalimaksete summasid kajastatud kuluna ega saadud summasid tuluna, need on toodud bilansis vastavalt nõuete ja kohustustena.

Vastavalt RTJ 14 punktile 12 lg b on sihtlaekumisi kajastatud tuluna samas mahu, kui toimus nende realiseerimine. Bilansis on vahendite jääk näidatud sihtotstarbeliste ettemakstena.

Seotud osapooled

Seotud osapooled on juhatuse liikmed.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Arvelduskontod	18 718	30 107
Kokku raha	18 718	30 107

Ühistul on pangakonto Swedbankas, mille kaudu toimuvad kõik finantstehingud. Pangakonto jääk 31. detsembri seisuga on võrreldud pangaga, raha jääk raamatupidamiskontol võrdub pangaväljavõtte saldogaga.

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Muud nõuded	32 873	21 741	11 132
Laenunõuded	32 873	21 741	11 132
Nõuded liikmete vastu	2 262	2 262	
Jaauuaris detsembri kulude eest väljastatud arved	14 725	14 725	
Kokku nõuded ja ettemaksed	49 860	38 728	11 132
	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Muud nõuded	53 933	20 820	33 113
Laenunõuded	53 933	20 820	33 113
Ettemaksed	107	107	
Nõuded liikmete vastu	1 664	1 664	
Jaauuaris detsembri kulude eest väljastatud arved	13 419	13 419	
Kokku nõuded ja ettemaksed	69 123	36 010	33 113

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Pikaajalise laenu lühiajaline osa	21 741	21 741		
Lühiajalised laenud kokku	21 741	21 741		
Pikaajalised laenud				
Pikaajaline pangalaen	11 132		11 132	
Pikaajalised laenud kokku	11 132		11 132	
Laenukohustised kokku	32 873	21 741	11 132	
	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Pikaajalise laenu lühiajaline osa	20 820	20 820		
Lühiajalised laenud kokku	20 820	20 820		
Pikaajalised laenud				
Pikaajaline pangalaen	33 113		33 113	
Pikaajalised laenud kokku	33 113		33 113	
Laenukohustised kokku	53 933	20 820	33 113	

2015.a. sõlmitud laenulepingu alusel (15-060647-JI) võeti Swedbangast 2015.a pikaajalist laenu 103 000 eur.

Laenu arvelt oli tehtud küttesüsteemi vahetamine.

Pangalaenu jääk moodustab 2017.a 31.detsembri seisuga 53 932,97 eur.

Pangalaenu jääk moodustab 2018.a 31.detsembri seisuga 32 873,41 eur.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	9 746	9 746
Võlad töövõtjatele	637	637
Muud võlad	395	395
Saadud ettemaksed	1 242	1 242
Kokku võlad ja ettemaksed	12 020	12 020
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	8 727	8 727
Võlad töövõtjatele	616	616
Muud võlad	385	385
Saadud ettemaksed	1 464	1 464
Kokku võlad ja ettemaksed	11 192	11 192

Tarnijatele tasumata arvete saldo 9 745,49 eur sisaldab 2018. a detsembrikuu eest esitatud arveid. Summad kanti üle jaanuaris 2019. a vastavalt arvel näidatud tähtajale.

Võlad töövõtjatele-detsembrikuu eest arvestatud, kuid väljamaksmata töötasu, s.h. av.aruanne.

Maksuvõlad-maksud detsembrikuu töötasudelt, mille tasumise tähtaeg on 10. jaanuar.

Muud võlad-detsembrikuu töötasudelt arvatud maksud.

Lisa 6 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

Varad bruto soetusmaksumuses

	31.12.2016	Saadud	Tulu	31.12.2017
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondivahendid	25 905	38 796	-52 855	11 846
Toetus - Hoovid korda		538		538
Eelmiste perioodide jaotamata tulem		3 000		3 000
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	25 905	42 334	-52 855	15 384
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	25 905	42 334	-52 855	15 384
	31.12.2017	Saadud	Tulu	31.12.2018
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondivahendid	15 384	36 886	-48 860	3 410
Eelmiste perioodide jaotamata tulem		1 787		1 787
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	15 384	38 673	-48 860	5 197
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	15 384	38 673	-48 860	5 197

Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2018	2017
Mittesihotstarbelised tasud		
Hooldustasud	24 525	24 525
Sihotstarbelised tasud		
Remonditasud	48 860	52 317
Kokku liikmetelt saadud tasud	73 385	76 842

Lisa 8 Annetused ja toetused

(eurodes)

	2018	2017
Toetus - Hoovid korda	0	538
Kokku annetused ja toetused	0	538

Lisa 9 Muud tulud

(eurodes)

	2018	2017
Muud tulud (viivised)	142	521
Kokku muud tulud	142	521

Korteriomanikele arvutatud viivised maksetega hilinemise eest 0,022 % võlguolevast summast iga maksega hilinevad päeva eest.

Lisa 10 Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2018	2017
Remonditööd	-26 387	-25 584
Laenu tagastamine (põhiosa)	-21 060	-25 196
Kokku sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-47 447	-50 780

2018. a toimusid sihotstarbeliselt koguvate remondivahendite arvel järgmised tööd :

- ATS hooldus,
- tuleohutuse süsteem,
- tuletõrje veevarustus,
- vee- ja kanalis.püstiku vahetus,
- automaatika remont,

- ventilatsioonitööd,
- õigusabi.

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2018	2017
Elamu hooldus- ja raamatupidamisteenuste sisseost	-8 630	-8 630
Muud	-1 438	-2 610
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-10 068	-11 240

Muude tegevuskulude alla kuuluvad :

- pangateenused
- muru niitmine
- külmavee püstiku os.vahetus
- santehnilised tööd
- uste remont
- seina värvimine
- automaatika hooldus
- valgustite vahetus
- majahoidjakulud
- kantseleitarbed
- muud

Lisa 12 Tööjõukulud (eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	-9 780	-9 454
Sotsiaalmaksud	-3 267	-3 157
Kokku tööjõukulud	-13 047	-12 611
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2

Ühistul on 3 palgalist töötajat : 2 juhatuse liikmed ja koristaja.

Lisa 13 Muud finantstulud ja -kulud (eurodes)

	2018	2017
Intressitulud	2	4
Intressikulud	-1 413	-2 075
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-1 411	-2 071

Intressitulud - pangaintress.

Intressikulud - makstud aasta jooksul laenu intress.

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2018	31.12.2017
Füüsilisest isikust liikmete arv	91	91
Juriidilisest isikust liikmete arv	2	2

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2018	2017
Arvestatud tasu	4 800	4 800

Kaks juhatuse liikmed saavad töötasu, mis on üldkoosoleku poolt kinnitatud.

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
1	1078 EUR
2	953 EUR
3	1453 EUR
4	1514 EUR
5	1906 EUR
6	1554 EUR
7	1568 EUR
8	1060 EUR
9	975 EUR
10	1326 EUR
11	1674 EUR
12	2098 EUR
13	1612 EUR
14	1513 EUR
15	1195 EUR
16	826 EUR
17	1312 EUR
18	1322 EUR
19	1483 EUR
20	1661 EUR
21	1323 EUR
22	1197 EUR
23	1701 EUR
24	1704 EUR
25	1603 EUR
26	1756 EUR
27	1516 EUR
28	1371 EUR
29	1306 EUR
30	963 EUR
31	1082 EUR
32	1276 EUR
33	1887 EUR
34	1476 EUR
35	1547 EUR
36	867 EUR
37	1153 EUR
38	1494 EUR
39	2317 EUR
40	1651 EUR
41	1886 EUR
42	1724 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
43	1010 EUR
44	1103 EUR
45	1313 EUR
46	1335 EUR
47	1649 EUR
48	1452 EUR
49	1532 EUR
50	1193 EUR
51	835 EUR
52	1017 EUR
53	1640 EUR
54	1930 EUR
55	1429 EUR
56	2066 EUR
57	794 EUR
58	867 EUR
59	1751 EUR
60	1531 EUR
61	1271 EUR
62	1826 EUR
63	1348 EUR
64	1103 EUR
65	873 EUR
66	1252 EUR
67	1452 EUR
68	1967 EUR
69	1515 EUR
70	1503 EUR
71	1248 EUR
72	892 EUR
73	1666 EUR
74	1408 EUR
75	2066 EUR
76	1418 EUR
77	1849 EUR
78	1101 EUR
79	959 EUR
80	1217 EUR
81	2021 EUR
82	1681 EUR
83	1675 EUR
84	1927 EUR
85	820 EUR
86	919 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
87	1468 EUR
88	1871 EUR
89	2021 EUR
90	1586 EUR
91	1929 EUR
M92	4591 EUR
M93	1057 EUR
Kokku:	136830 EUR

Juhatuse liikmete allkirjad majandusaasta aruandele

Juhatuse poolt koostatud 2018.a raamatupidamise aastaaruandes kasutatud arvestuspõhimõtted ja informatsiooni esitusviis on kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mille põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning täiendatud Raamatupidamise toimkonna juhenditega. Samuti on arvestatatud ka teisi Eesti Vabariigi seadusi, mis reglementeerivad aruannete koostamist.

Raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt KÜ Õismäe 109 finantsseisundit, majandustulemusi ja rahavoogusid.

Juhatuse hinnangul on KÜ Õismäe 109 jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Juhatuse liikmed:

Mikhail Potuzhny

Anna Degtjarjova

Ülo Sõstra

Aleksei Belozjorov

Dmitri Kovrukov

Aruanne on kinnitatud liikmete üldkoosolekul

„02. aprill

2019.a

Sidevahendid

Liik	Sisu
Faks	+372 6404891
Mobiiltelefon	+372 58128173
E-posti aadress	raamat@haaberstihaldus.ee