

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Tallinn, Tartu mnt 55 korteriühistu

registrikood: 80067219

telefon: +372 5011053

e-posti aadress: kutartutallinn@gmail.com

veebilehe aadress: www.tartu55.eu

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	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	12
Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud	13
Lisa 9 Muud tulud	13
Lisa 10 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	13
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 12 Tööjõukulud	14
Lisa 13 Muud kulud	14
Lisa 14 Seotud osapooled	15
Lisa 15 Kommunaalmaksete vahendamine.	16
Korteriomandite majandamiskulud	17
Aruande allkirjad	19

Tegevusaruanne

KÜ Tartu 55/59 tegutseb iseseisvalt alates 1999 aastal. Tegevuse eesmärk on korteriomandite esemete osaks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine. KÜ omandis on mitteiluruumide korteriomand reaalpinnaga 430,6 m².

Korteriühistul Tartu 55/59 on jätkuvad lepingud kommunaalteenustele:

AS Utilitas Tallinn – soojusenergia ostuks kütteks ja soojavee valmistamiseks;

AS Tallinna Vesi – vee- ja kanalisatsiooniteenuse ostuks;

AS Eesti Energia, Alexela Energia AS – elektrienergia ostuks ja võrguteenuste osutamiseks;

AS Eesti Keskkonnateenused, Tallinna Jäätmekekeskus – olmeprügi veoteenus koos ladustamisega;

OÜ PLM Hooldus – maja hooldus kulud;

Ühistu tegutseb põhikirja alusel.

2018.aastal lõpul KÜ-l on olemas rendilepingud järgmiste firmadega: Silvervault OÜ, Stalker Autokool OÜ, T.Kauplus OÜ.

Korteriühistu tööd korraldab juhatus. Juhatus koosneb 5 liikmest. Juhatus töö korraldab juhatuse esimees.

Maja heas korras hoidmiseks 2019.aastal on plaanis mõned remonditööd : vastavalt 2019. a. majandustegevuse aastakavale.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	34 128	21 977	2
Nõuded ja ettemaksed	24 588	22 419	3
Kokku käibevarad	58 716	44 396	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	132 109	135 411	5
Kokku põhivarad	132 109	135 411	
Kokku varad	190 825	179 807	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	9 252	8 996	6
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	43 330	29 604	
Kokku lühiajalised kohustised	52 582	38 600	
Kokku kohustised	52 582	38 600	
Netovara			
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	7 338	7 338	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	133 869	136 902	
Aruandeaasta tulem	-2 964	-3 033	
Kokku netovara	138 243	141 207	
Kokku kohustised ja netovara	190 825	179 807	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	25 458	20 850	8
Muud tulud	1 696	1 735	9
Kokku tulud	27 154	22 585	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-9 459	-6 185	10
Mitmesugused tegevuskulud	-7 594	-6 541	11
Tööjõukulud	-8 392	-8 207	12
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-3 302	-3 302	5
Muud kulud	-1 374	-1 384	13
Kokku kulud	-30 121	-25 619	
Põhitegevuse tulem	-2 967	-3 034	
Muud finantstulud ja -kulud	3	1	
Aruandeaasta tulem	-2 964	-3 033	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Liikmetelt laekunud tasud	73 191	71 602	
Muud põhitegevuse tulude laekumised	13 809	15 299	
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-65 244	-61 502	
Väljamaksed töötajatele	-5 714	-5 198	
Makstud intressid	3	1	
Muud rahavood põhitegevusest	-3 894	-4 367	
Kokku rahavood põhitegevusest	12 151	15 835	
Kokku rahavood	12 151	15 835	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	21 977	6 142	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	12 151	15 835	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	34 128	21 977	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	Akumuleeritud tulem	
31.12.2016	7 338	136 902	144 240
Aruandeaasta tulem		-3 033	-3 033
31.12.2017	7 338	133 869	141 207
Aruandeaasta tulem		-2 964	-2 964
31.12.2018	7 338	130 905	138 243

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu Tartu mnt.55 raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt EFSile (Eesti Finantsaruandluse Standard).

Raha

Pangakontode jääk on võrreldud pangaga, nende jäägid raamatupidamis-kontodel võrduvad pangaväljavõtetel näidatud jääkidega.

Nõuded ja ettemaksed

Sellel kirjel näidatakse korteriomanike tasumata arved ja muud nõuded. Korteriomanikult laekumata arved on bilansis hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõudeid korteriomanike vastu on hinnatud individuaalselt.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuse meetodil analoogiliselt materiaalse põhivaraga.

Parendustega seotud kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele ainult juhul, kui need vastavad kinnisvarainvesteeringu mõistele ja osalevad tõenäoliselt tulevikus majandusliku kasu tekitamisel.

Korteriühistu mitteeluruumid on kajastatud nagu kinnisvarainvesteering ja amortisatsiooni aeg on 50.a.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 1000.- euro. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 1000.- euro, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse 100%-liselt kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Amortisatsioonimäärad aastas on põhivara gruppidele järgmised:

- Ehitised ja rajatised 2-4%
- Muud masinad ja seadmed 20-25%
- Muu inventar, tööriistad ja sisseseade 20-40%

Finantskohustised

Kohustused, millede maksetähtajad on bilansi kuupäevast arvestatuna üle ühe aasta, on bilansis esitatud pikaajaliste kohustustena, ülejäänud lühiajaliste kohustustena.

Materiaalselt fikseeritavad, teadaolevad ja potentsiaalsed kohustused on kajastatud bilansis.

Tulud

Korteriühistu tulud moodustuvad laekumistest korteriomanikelt hoolduskulude ja halduskulude katteks. Raamatupidamises kajastatakse need laekumised tulemiaruanDES tuludes.

Hoolduskulude ja halduskulude katteks kogutakse vahendeid lähtudes tegelikest kuludest. Aasta jooksul kogutakse vahendeid aruandeperioodi tegelike kulude ulatuses. Aasta kestel toimub nende vahendite kogumine plaaniliste maksetena, aasta lõpul korrigeeritakse laekumised tegelike kuluden. Rohkem või vähem kogutud summad kajastatakse tulemiaruanDES.

Kommunaalmaksete tasusid tuludes-kuludes kajastatud nagu muud tulud-kulud.

Eraldi vahendustasu kommunaalmaksete vahendamise eest ei võeta. TulemiaruanDES kajastatakse vahendamise netotulu või tekkinud netokulu. Kirjel mitmesugused tegevuskulud on toodud elamu haldamiseks ja hooldamiseks tehtud kulutused peale tööjõukulude, mis on näidatud eraldi.

Lisaks saab korteriühistu tulu talle kuuluva kinnisvara üürile andmisest. Aasta lõpus tulem kinnisvara üürist kantakse Remondifondi. Juhul kui korteriühistu saab aasta jooksul tulu parkimiskohtade eest, siis tulem kajastatakse kui tulu ettevõtlusest ja kantakse aasta lõpus remondifondi.

Kulud

Kulude aruande koostamisel on lähtutud RTJ 14 lisas toodud skeemist.

LISA : Arvestuspõhimõtted, lisainformatsioon .Muud olulised tingimused

Oma põhikirjaliste kohustuste täitmiseks Korteriühistu loob fondid:

- remondifond ;
 - hooldusfond ;
 - haldusfond;
 - kommunaalmaksete fond (vesi, Küte, elekter ja poolt osutatud kauba/teenuste, prügi väljaveo, teenindamise jne.eest tasumiseks).
- Fondid moodustatakse elanikele esitatud arvetest.

Kommunaalmaksed, haldus-, hooldus- ja remonditasud kogutakse üldkoosoleku poolt vastuvõetud otsustele (vastavalt üldkoosoleku poolt kinnitatud majandustegevuse aastakavale).

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Arvelduskonto	33 884	18 733
Kassa	244	3 244
Kokku raha	34 128	21 977

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	8 677	8 677
Ostjatelt laekumata arved	8 677	8 677
Ettemaksed	1 280	1 280
Tulevaste perioodide kulud	0	0
Muud makstud ettemaksed	1 280	1 280
Üürnikut laekumata arved	14 631	14 631
Kokku nõuded ja ettemaksed	24 588	24 588
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	7 493	7 493
Ostjatelt laekumata arved	7 493	7 493
Ettemaksed	145	145
Tulevaste perioodide kulud	65	65
Muud makstud ettemaksed	80	80
Üürnikut laekumata arved	14 781	14 781
Kokku nõuded ja ettemaksed	22 419	22 419

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	92	56
Sotsiaalmaks	157	157
Kohustuslik kogumispension	9	9
Töötuskindlustusmaksed	11	11
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	269	233

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Maa	Kokku
31.12.2016		
Soetusmaksumus	161 833	161 833
Akumuleeritud kulum	-23 120	-23 120
Jääkmaksumus	138 713	138 713
Amortisatsioonikulu	-3 302	-3 302
31.12.2017		
Soetusmaksumus	161 833	161 833
Akumuleeritud kulum	-26 422	-26 422
Jääkmaksumus	135 411	135 411
Amortisatsioonikulu	-3 302	-3 302
31.12.2018		
Soetusmaksumus	161 833	161 833
Akumuleeritud kulum	-29 724	-29 724
Jääkmaksumus	132 109	132 109

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	8 131	12 121

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	7 152	7 152	
Võlad töövõtjatele	418	418	
Maksuvõlad	269	269	4
Muud võlad	303	303	
Muud viitvõlad	303	303	
Tagatisraha	1 110	1 110	
Kokku võlad ja ettemaksed	9 252	9 252	

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	6 022	6 022	
Võlad töövõtjatele	458	458	
Maksuvõlad	233	233	4
Muud võlad	173	173	
Muud viitvõlad	173	173	
Tagatisraha	2 110	2 110	
Kokku võlad ja ettemaksed	8 996	8 996	

Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

Varad bruto soetusmaksumuses

	31.12.2016	Saadud	Tulu	31.12.2017
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
REMONDIFOND	8 359	27 430	-6 185	29 604
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	8 359	27 430	-6 185	29 604
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	8 359	27 430	-6 185	29 604

	31.12.2017	Saadud	Tulu	31.12.2018
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
REMONDIFOND	29 604	23 185	-9 459	43 330
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	29 604	23 185	-9 459	43 330
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	29 604	23 185	-9 459	43 330

2018.a Saadud kokku 23185.- eur :

- 1.Elanikelt - 13585.-eur;
- 2.Üürnikelt - 929.-eur;
- 3.Renditasu üürnikelt - 8131.-eur,
- 4.Tulu ettevõtlusest /Parkimiskohad/ - 540.-eur.

2017.a saadud kokku 27430.- eur :

- 1.Elanikelt - 13585.-eur;
- 2.Üürnikelt - 1084.-eur;
- 3.Renditasu üürnikelt - 12121.-eur,
- 4.Tulu ettevõtlusest /Parkimiskohad/ - 640.-eur.

Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2018	2017
Mittesihotstarbelised tasud		
Hooldustasud	14 401	13 075
Haldus	1 598	1 590
Sihotstarbelised tasud		
Remonditasud	9 459	6 185
Kokku liikmetelt saadud tasud	25 458	20 850

Lisa 9 Muud tulud

(eurodes)

	2018	2017
Traavid, viivised ja hüvitised	17	56
Maamaks	1 341	1 341
Talumistasu	338	338
Kokku muud tulud	1 696	1 735

Lisa 10 Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2018	2017
Remonditööd	7 216	4 800
Maamaks, küte / kulud kinnisvara	2 243	1 385
Kokku sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	9 459	6 185

2017.a. Remondifondist tehtud kulud, s.h

1. Katuse ja fassadi remonditööde -4800

Kokku 4800 EUR

2018.a. Remondifondist tehtud tööd, s.h

- 1 Elektritööd / OÜ Elredi /-3305
- 2 Muruniitmine / HKP OÜ/ -246
- 3 Parkimisplatsi esitamine / Empower AS/-3324
- 4 Prügikonteiner /I.D.Transexpress /-341

Kokku 7216 EUR

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2018	2017
Raamatupidamisteenused	1 380	1 380
Majanduskulud	230	96
Jooksev remont, santehnilised tööd	499	523
Tehniliste süsteemide hooldus	2 791	2 791
Elektritööd ja materjalid	78	527
Internet	114	114
Telefonikõnede kulud	135	112
Võtmed, lukud, pultid	1 543	130
Parkimistasu lepingu alusel,kaardid	767	767
Pangateenused	57	101
Kokku mitmesugused tegevuskulud	7 594	6 541

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	6 272	6 134
Sotsiaalmaksud	2 120	2 073
Kokku tööjõukulud	8 392	8 207
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 13 Muud kulud

(eurodes)

	2018	2017
Maamaks	1 341	1 341
Kommunaalmaksete kulud	33	43
Kokku muud kulud	1 374	1 384

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2018	31.12.2017
Füüsilisest isikust liikmete arv	47	47
Juriidilisest isikust liikmete arv	2	2

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused ei ole.

LISA 15 Kommunaalmaksete vahendamine

Ühistu kommunaalmaksete vahendamisel makstud summad tulude j kulude aruandes kuluna ega saadud summasid tuluna ei kajasta. Tulude ja kulude aruandes kajastatakse ainult vahendamisest teenitud netotulu või tekkinud netokulu (RTJ 14.25). Kommunaalmaksete vahendamisel lisatasu ei võeta.

2018.a.	Kulud	Tulud	Saldo 31.12.2018
Küte	2095	2095	0
Prügivedu	38010	38010	0
Vesi ja kanalisatsioon	7268	7232	-36
Üldelekter	3016	3019	3
Vahendatud teenused kokku	50389	50355	-33

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Tartu mnt.55-1	1523 EUR
Tartu mnt.55-2	979 EUR
Tartu mnt.55-3	1698 EUR
Tartu mnt.55-4	1502 EUR
Tartu mnt.55-5	990 EUR
Tartu mnt.55-6	1388 EUR
Tartu mnt.55-7	1522 EUR
Tartu mnt.55-8	1092 EUR
Tartu mnt.55-9	1330 EUR
Tartu mnt.55-10	1511 EUR
Tartu mnt.55-11	1586 EUR
Tartu mnt.55-12	1361 EUR
Tartu mnt.55-13	1503 EUR
Tartu mnt.55-14	2380 EUR
Tartu mnt.55-15	1323 EUR
Tartu mnt.55-16	1058 EUR
Tartu mnt.55-17	1480 EUR
Tartu mnt.55-18	1310 EUR
Tartu mnt.55-19	932 EUR
Tartu mnt.55-20	1828 EUR
Tartu mnt.55-21	1290 EUR
Tartu mnt.55-22	1270 EUR
Tartu mnt.55-23	855 EUR
Tartu mnt.55-24	2033 EUR
Tartu mnt.55-25	1512 EUR
Tartu mnt.55-26	1694 EUR
Tartu mnt.55-27	1092 EUR
Tartu mnt.55-28	1034 EUR
Tartu mnt.55-29	1505 EUR
Tartu mnt.55-30	1181 EUR
Tartu mnt.55-31	1109 EUR
Tartu mnt.55-32	1577 EUR
Tartu mnt.55-33	1780 EUR
Tartu mnt.55-34	1262 EUR
Tartu mnt.55-35	1593 EUR
Tartu mnt.55-36	2001 EUR
Tartu mnt.55-37	1095 EUR
Tartu mnt.55-38	1230 EUR
Tartu mnt.55-39	1430 EUR
Tartu mnt.55-40	1775 EUR
Tartu mnt.55-41	1194 EUR
Tartu mnt.55-42	1850 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
Tartu mnt.55-43	1339 EUR
Tartu mnt.55-44	1051 EUR
Tartu mnt.55-45	1686 EUR
Tartu mnt.55-47	2917 EUR
Tartu mnt.55-48	1738 EUR
Tartu mnt.55-49	2531 EUR
Tartu mnt.55-50	1659 EUR
Tartu mnt.55-51A	1777 EUR
Kokku:	74356 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.06.2019

Tallinn, Tartu mnt 55 korteriühistu (registrikood: 80067219) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
OLEV-ANDRES TINN	Juhatuse liige	20.12.2019

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5011053
E-posti aadress	kutartutallinn@gmail.com
Veebilehe aadress	www.tartu55.eu