

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Tallinn, Alvari tn 35 korteriühistu

registrikood: 80092393

telefon: +372 6888981, +372 6328980

e-posti aadress: dmitri.lasberg@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 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 6 Võlad töövõtjatele	10
Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud	11
Lisa 8 Muud tulud	11
Lisa 9 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	11
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 11 Tööjõukulud	12
Lisa 12 Muud kulud	12
Lisa 13 Seotud osapooled	12
Korteriomandite majandamiskulud	14
Aruande allkirjad	16

Tegevusaruanne

Korteriühistu moodustati 1994.a. Ühistu on loodud liikmete ühiseks tegevuseks elumaja Alvari 35 haldamisel ja hooldamisel. Ühistus on 83 korterit üldpinnaga 4735,6 m². Kortere lamu lahutamatuks osaks on selle juurde kuuluv maatükk ehk hooviala pindalaga 3261 m².

Juhatus

Juhatusesse on 4 liikmeline - kaheaastase perioodiga. Juhatus tegeleb halduse ja tegevuse juhtimisega. Raamatupidamise ja osa hooldustöid teostab lepingu alusel PLM Hoolduse OÜ. Regulaarselt toimunud juhatuse koosolekutel on arutatud ühistu majandustegevust, kavandatud remonditöid, korraldatud üldkoosolekuid. Juhatus otsused on ühistu liikmetele teatavaks tehtud teadetahvil.

Personal.

Ühistus töötab töövõtulepingu alusel koristaja-majahoidja.

Korteriomanike võlgnevus tähtaegselt tasumata arvetelt oli aastavahetusel 2 729 EUR. Korteriühistul maksuvõlgnevusi ei ole.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	18 803	15 950	2
Nõuded ja ettemaksed	13 150	10 077	3
Kokku käibevarad	31 953	26 027	
Kokku varad	31 953	26 027	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	23 895	18 293	5
Kokku lühiajalised kohustised	23 895	18 293	
Kokku kohustised	23 895	18 293	
Netovara			
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	10 891	10 891	
Reservid	10	10	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	-3 167	-3 167	
Aruandeaasta tulem	324	0	
Kokku netovara	8 058	7 734	
Kokku kohustised ja netovara	31 953	26 027	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	25 007	32 193	7
Muud tulud	435	51	8
Kokku tulud	25 442	32 244	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-7 857	-16 632	9
Mitmesugused tegevuskulud	-6 171	-6 471	10
Tööjõukulud	-11 061	-9 102	11
Muud kulud	-29	-39	12
Kokku kulud	-25 118	-32 244	
Põhitegevuse tulem	324	0	
Aruandeaasta tulem	324	0	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	324	0	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-3 073	-419	
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	5 602	-3 852	
Kokku rahavood põhitegevusest	2 853	-4 271	
Kokku rahavood	2 853	-4 271	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	15 950	20 221	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	2 853	-4 271	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	18 803	15 950	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku netovara
	Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	Reservid	Akumuleeritud tulem	
31.12.2016	10 891	10	-3 167	7 734
31.12.2017	10 891	10	-3 167	7 734
Aruandeaasta tulem			324	324
31.12.2018	10 891	10	-2 843	8 058

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eurodes, perioodi 01.01.18-31.12.18 kohta

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud raamatupidamise seaduse p.17 alusel järgides Eesti Hea Raamatupidamistava põhimõtteid ja üldnõudeid.

Bilanss

Rahalised vahendid on bilansis kajastatud õiglasest väärtuses.

Nõudeid kajastatakse tõenäoliselt laekavas summas. Nõuete inventeerimisel hinnatakse iga nõuet eraldi.

Sihtotstarbelisi tasusid ühistu liikmetelt kajastatakse lähtudes juhendis RTJ 12 kirjeldatud sihtfinantseerimise põhimõtetest, s.h. kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks need tasud on mõeldud.

Rahavoogude aruandes kajastatakse korteriühistu aruandeperioodi laekumisi ja väljamakseid, rühmitatuna põhitegevuse ja finantseerimistegevuse rahavoogudeks.

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudse meetodil, investeerimis-ja finantseerimistegevuse rahavood otsesel meetodil.

Raha

Rahaliste vahendite jäägid on inventeeritud. Jääk raamatupidamiskontol võrdub pangaväljavõttel näidatud jäägiga.

Nõuded ja ettemaksed

Sellel kirjel näidatakse korteriomanike tasumata hooldustasude, remonditasude ja kommunaalmaksete summad. Korteriomanikelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures on nõuet iga konkreetse kliendi vastu hinnatud eraldi.

Tulud

Tulude ja kulude aruande on koostatud tekkepõhise arvestusprintsipi alusel. Tulud koosnevad hooldus-ja sihtotstarbelised tasudest. KÜ 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 nõuede ja kohustusena. Tulem kommunaalmaksete vahendamisest on kajastatud tulude-ja kulude aruandes muude tulude (kulude) kirjel. Eraldi vahendustasu kommunaalmaksete vahendamise eest ei võeta.

Kirjel "Muud tulud" on kajastatud korteriomanikele arvestatud viivised kommunaalteenuste eest tasumisega viivitamisel.

Kulud

Kommunaalmakseid on tekkepõhiselt arvestatud kuludesse järgmiselt:

Küttekulud 58 165 eurot,

Vee- ja kanalisatsioonikulud 11 517 eurot.

Elektri kulud 1 607 eurot,

Prügiveo kulud 3 501 eurot,

Liftide teenus 1 269 eurot,

Samad summad on kantud korteriomanike arvetele, kusjuures võlad kommunaalmaksete varustajatele on kajastatud bilansikirjel "Võlad ja ettemaksed" ja nõuded korteriomanike vastu kirjel "Nõuded ja ettemaksed."

Maksustamine

Maksuvõlgadena on bilansis näidatud detsembris deklareeritud maksud, mille maksetähtaeg oli jaanuaris 2018, mil need ka tasuti.

Puhkused kantakse aasta jooksul kuludesse.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Arvelduskontol Swedbank	18 803	15 950
Kokku raha	18 803	15 950

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	2 729	2 729
Ettemaksed	36	36
Tulevaste perioodide kulud	36	36
Omanikele esitama arved	10 385	10 385
Kokku nõuded ja ettemaksed	13 150	13 150
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	1 133	1 133
Ettemaksed	77	77
Tulevaste perioodide kulud	77	77
Omanikele esitama arved	8 867	8 867
Kokku nõuded ja ettemaksed	10 077	10 077

Nõuded ostjate vastu - sellel kirjel näidatakse korteriomanike tasumata summad hooldus-ja haldustasude, remonditasude, kommunaalmaksete osas, mis 31.12.2018 seisuga moodustasid 2 729 eur. Teise osa moodustavad 2018 detsembris tarbitud teenused, mille eest esitati korteriomanikele 2019 jaanuari alguses (korteriomanikele esitamata arved)- summa 10 385 eur.

Ettemased teenuste eest kirjel on summas 77 eur. ERGO Kindlustuse AS-ile.

Kindlustusperiood algus 25.08.18 lõpp 24.02.2019.a.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	44	95
Sotsiaalmaks	174	221
Kohustuslik kogumispension	13	13
Töötuskindlustusmaksed	11	11
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	242	340

Maksuvõlgadena on bilansis näidatud detsembris deklareetud mille maksetähtaeg oli jaanuaris 2019, mille need ka tasuti.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	10 798	10 798
Võlad töövõtjatele	842	842
Maksuvõlad	242	242
Saadud ettemaksed	535	535
Tulevaste perioodide tulud	535	535
Kasutamata remondiraha (sihtlaekumine vara	11 478	11 478
Kokku võlad ja ettemaksed	23 895	23 895
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	9 482	9 482
Võlad töövõtjatele	895	895
Maksuvõlad	340	340
Saadud ettemaksed	220	220
Tulevaste perioodide tulud	220	220
Kasutamata remondiraha (sihtlaekumine vara	7 356	7 356
Kokku võlad ja ettemaksed	18 293	18 293

Võlgnevus tarnijatele 10 798 eurot, sellest kuulub tasumisele jaanuaris 2019 detsembris tarbitud kommunaalteenuste ees.

Kirjel "Saadud ettemaksed" on näidatud korteriomanike poolt hooldustasude ja kommunaalmaksete osas enamakstud seisuga 31.12.2018.a. summa 534,65 eurot.

Kirjel "Kasutamata remondiraha (sihtlaekumine vara remondiks)" on näidatud korteriomanike remonditasude ettemaksed tulevaste perioodide remondikulude katteks:

Remondifondi jääk aasta algul - 7 355,44 EUR;

2018 aastal arvestatud (kogetud) remonditasusid -11 508 eur

Tehtud tööd ja teenused remondifondist - 7 385,54 EUR

Remondifondi jääk aasta lõpul -11 477,90 eur.

Lisa 6 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Töötasude kohustis		670
Palgavõlad		0
Sotsiaalmaks		221
Töötuskindlustusmaks		4
Kokku võlad töövõtjatele		895

Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2018	2017
Mittesihotstarbelised tasud		
Sisseastumistasud	384	0
Hooldustasud	10 336	8 821
Haldustasud	6 464	6 464
Sihotstarbelised tasud		
Remonditasud	7 386	16 451
Kindlustus	437	457
Kokku liikmetelt saadud tasud	25 007	32 193

Lisa 8 Muud tulud

(eurodes)

	2018	2017
Trahvid, viivised ja hüvitised	69	37
Pangaintress	15	2
Kasutatud elektrienergia Elektrilevi AS	188	0
Kommunaalmaksete vahe	163	0
Muud	0	12
Kokku muud tulud	435	51

Lisa 9 Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2018	2017
Remonditööd	7 386	16 176
Kindlustusmaks	471	456
Kokku sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	7 857	16 632

Tehtud tööd remondirahadest kokku:- 7385,54 eur

Arsadis Ehitus OÜ - Kõnniteepaatide paigaldus - 288 eur;

PLM-Hoolduse OÜ - LED valgustite paigaldus trepikodadesse korrustele liftiuste juurde - 1297 eur ; Valgustite vahetus - 195 eur

Ühisteenused AS - Parkimiskaardid - 1414 eur;

Ehitus360OÜ - Geodiseerimine - 350 eur;

Signaal AS - Märgistööd -325 eur;

Clean4U UO - konteiner + utiliseerimine -1082 eur;

Nominate Projekt OÜ- Uste valmistamine 2151 eur;

Inspecta Estonia OÜ - Lifti korraline audit - 198 eur;

Eesti Otis AS -II lift kabiini valgustite vahetus - 86 eur

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2018	2017
Mitmesugused bürookulud	36	24
Tehnohoolduskulud	3 095	3 328
Heakorratööd ja koristuse materjalid	523	722
Raamatupidamisteenus	2 397	2 397
Liikluskorralduse teenus Lep 10/2009	120	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	6 171	6 471

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	8 546	6 633
Sotsiaalmaksud	2 468	2 442
Töötuskindlustusmaks	47	27
Kokku tööjõukulud	11 061	9 102
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2

Lisa 12 Muud kulud

(eurodes)

	2018	2017
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	8
Pangateenused	29	31
Kokku muud kulud	29	39

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2018	31.12.2017
Füüsilisest isikust liikmete arv	78	78
Juriidilisest isikust liikmete arv	4	4

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Asutajad ja liikmed	13 114	11 478	10 000	7 366

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2018	2017
Arvestatud tasu	2 760	3 024

2018 aastal on juhatuse liikmele arvestatud:

Juhatuselise tasu -2 760 EUR;

Sotsiaalmaks - 911 EUR.

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
1.	1746 EUR
2.	1414 EUR
3.	980 EUR
4.	1211 EUR
5.	1616 EUR
6.	1354 EUR
7.	1209 EUR
8.	1529 EUR
9.	1672 EUR
10.	1473 EUR
11.	971 EUR
12.	1211 EUR
13.	1959 EUR
14.	1470 EUR
15.	1092 EUR
16.	1509 EUR
17.	1420 EUR
18.	1325 EUR
19.	1055 EUR
20.	1369 EUR
21.	1649 EUR
22.	1524 EUR
23.	1239 EUR
24.	1339 EUR
25.	1429 EUR
26.	1171 EUR
27.	1046 EUR
28.	1286 EUR
29.	1563 EUR
30.	756 EUR
31.	1046 EUR
32.	1273 EUR
33.	1345 EUR
34.	726 EUR
35.	1268 EUR
36.	1235 EUR
37.	1463 EUR
38.	655 EUR
39.	973 EUR
40.	1628 EUR
41.	1267 EUR
42.	647 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
43.	959 EUR
44.	1347 EUR
45.	1342 EUR
46.	1085 EUR
47.	1008 EUR
48.	1482 EUR
49/50.	1802 EUR
51.	1218 EUR
52.	1536 EUR
53.	1358 EUR
54.	636 EUR
55.	1061 EUR
56.	1437 EUR
57.	1787 EUR
58.	839 EUR
59.	948 EUR
60.	1414 EUR
61.	1335 EUR
62.	943 EUR
63.	1154 EUR
64.	1499 EUR
65.	1736 EUR
66.	1089 EUR
67.	1339 EUR
68.	1419 EUR
69.	1380 EUR
70.	714 EUR
71.	1087 EUR
72.	1516 EUR
73.	1302 EUR
74.	994 EUR
75.	1156 EUR
76.	1537 EUR
77.	1148 EUR
78.	782 EUR
79.	1026 EUR
80.	1235 EUR
81.	1168 EUR
82.	661 EUR
83.	1051 EUR
84.	1246 EUR
Kokku:	103889 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 03.05.2019

Tallinn, Alvari tn 35 korteriühistu (registrikood: 80092393) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
DMITRI LASBERG	Juhatuse liige	03.05.2019
Resolutsioon:	Juhatuse liikmete poolt majandusaasta arunne on kinnitatud ning olemas kõikide liikmete allkirjad.	

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6328980
Telefon	+372 6888981
E-posti aadress	dmitri.lasberg@gmail.com