

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Tallinn, Kiisa tn 7 korteriühistu

registrikood: 80156975

telefon: +372 5033259, +372 6748131, +372 5582586

e-posti aadress: kivijarv@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	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Muud nõuded	10
Lisa 6 Laenukohustised	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Võlad töövõtjatele	12
Lisa 9 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	12
Lisa 10 Liikmetelt saadud tasud	12
Lisa 11 Muud tulud	13
Lisa 12 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	13
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 14 Tööjõukulud	14
Lisa 15 Intressikulud	14
Lisa 16 Seotud osapooled	14
Lisa 17 Edasiarvestatavad teenused	14
Korteriomandite majandamiskulud	16
Aruande allkirjad	18

Tegevusaruanne

Tegevuse eesmärk on korterimandite eseme osaks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine.

Korteriühistu liikmeteks on 48 korterimanimikku. Korteriühistu tööd korraldab juhatus. Juhatus on 3-liikmeline. Juhatuse tööd korraldab juhatusesinaine.

Remonttööd ja hooldustööd planeeritakse majandustegevuse aastakavas ja otsused võetakse vastu korteriühistu üldkoosolekul.

Hooldus-ja remondikulude katteks kogutakse vahendeid korterimanimike üldkoosoleku otsusega kehtestatud määras.

Maksete määr on kehtestatud korteri ruutmeetri kohta. Korteriimanimikud peavad veel tasuma soojusenergia, veevarustuse, kanalisatsiooniteenuste, prügiveo ja üldelektri eest. Nende maksete arved esitatakse teenuste osutajate poolt KÜ-le, kus arvetel olevad summad jaotatakse korterimanimike vahel. KÜ on tasunud tarnijatele arved alati esitatud tähtajaks. KÜ on kommunaalmaksete kogumisel vahendaja rollis. Kogutud kommunaalmaksed ei ole korteriühistu tulud vaid laekumised kommunaalmaksete katteks.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	10 718	7 717	2
Nõuded ja ettemaksed	6 253	4 173	3
Kokku käibevarad	16 971	11 890	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	4 895	6 326	3
Kokku põhivarad	4 895	6 326	
Kokku varad	21 866	18 216	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 431	1 399	6
Võlad ja ettemaksed	5 475	3 874	7
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	6 335	3 294	9
Kokku lühiajalised kohustised	13 241	8 567	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	4 895	6 326	6
Kokku pikaajalised kohustised	4 895	6 326	
Kokku kohustised	18 136	14 893	
Netovara			
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	3 375	3 375	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	-52	-1 811	
Aruandeaasta tulem	407	1 759	
Kokku netovara	3 730	3 323	
Kokku kohustised ja netovara	21 866	18 216	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	16 037	21 906	10
Muud tulud	11	124	11
Kokku tulud	16 048	22 030	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-1 178	-7 001	12
Mitmesugused tegevuskulud	-3 142	-2 336	13
Tööjõukulud	-11 153	-10 728	14
Kokku kulud	-15 473	-20 065	
Põhitegevuse tulem	575	1 965	
Intressikulud	-168	-206	15
Aruandeaasta tulem	407	1 759	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	575	1 965	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-2 048	-418	
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	1 601	3 188	
Makstud intressid	-168	-206	
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	4 219	0	
Muud rahavood põhitegevusest	-1 178	0	
Kokku rahavood põhitegevusest	3 001	4 529	
Rahavood investeerimistegevusest			
Muud laekumised investeerimistegevusest	1 399	1 884	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	1 399	1 884	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-1 399	-1 884	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 399	-1 884	
Kokku rahavood	3 001	4 529	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	7 717	3 188	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	3 001	4 529	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	10 718	7 717	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	Akumuleeritud tulem	
31.12.2016	3 375	-1 811	1 564
Aruandeaasta tulem		1 759	1 759
31.12.2017	3 375	-52	3 323
Aruandeaasta tulem		407	407
31.12.2018	3 375	355	3 730

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Tallinn, Kiisa tn 7 korteriühistu (edaspidi "korteriühistu") raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti finantsaruandluse standardile ja

kasutades soetusmaksumuse meetodit, v.a. juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes alljärgnevalt on kirjeldatud teisiti. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täpsustab RPS § 34 lg 4 alusel Raamatupidamise Toimkonnapiirkonnast väljaantavad juhendid.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansipäeva ja aruande koostamispäeva vahel, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud.

Finantsvarad

Kõik finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus.

Raha

Raha ekvivalendina kajastatakse rahavoogude aruandes raha arvelduskontol.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse korteriühistu tavapärase majandustegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid korteriühistu liikmete vastu (esitatud arved vahendatud kommunaalteenuste eest ja põhikirja alusel kehtestatud sihtotstarbeliste ja mittesihtotstarbeliste maksete eest).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse iga liikme kohta eraldi. Korteriühistu liikmetelt laekumata jäänud nõuded, mis on hinnatud ebatõenäoliseks, nõutakse sisse kohtu korras.

Finantskohustised

Finantskohustised (hankijate tasumata arved, palgavõlad, viitvõlad) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustuse eest saadud tasu õiglane väärtus. Edaspidi kajastatakse finantskohustusi nende korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära. Tehingukulud võetakse arvesse efektiivse intressimäära arvutamisel ning kantakse kuldesse finantskohustuse eluea jooksul. Finantskohustuse kajastamine lõpetatakse siis, kui see on tasutud, tühistatud või aegunud.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses. Kui tasumine toimub tavatingimustest pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulu saadava tasu nüüdisväärtuses.

Ühingult saadud liikmemaksud

Ühingu liikmetelt saadud liikmemaksude ning muude tasude arvestusel lähtutakse järgmistest põhimõtetest:

- (a) liikme- ja sisseastumismakse ning muid mitte-sihtotstarbelisi tasusid korteriühistu liikmetelt (näiteks liikmetelt kogutavad hooldustasud ja tasud üldkulude katteks), kajastatakse tuluna perioodis, mille eest need on tasutud;
- (b) sihtotstarbelisi tasusid korteriühistu liikmetelt (näiteks liikmete poolt makstavad tasud remontideks) kajastatakse lähtudes sihtfinantseerimise arvestuse põhimõtetest (s.o. kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks liikmetasud on mõeldud). Korteriühistu liikmetelt saadavaid tasusid ei kajastata tuluna enne, kui nende laekumine on praktiliselt kindel. Juhul, kui tasu laekumine on ebakindel kuni laekumise hetkeni, kajastatakse tasu tuluna laekumise hetkel või hiljem (juhul, kui tegemist on ettemaksega järgmiste perioodide eest).

Teenuste ja maksete vahendamine

Korteriühistu tegeleb teenuste või maksete vahendamise oma liikmetele või kolmandatele osapooltele (näiteks kommunaalmaksed teenuse osutaja ja korteriomanike vahel). Kuna korteriühistu ei kanna teenuste ja maksete vahendamise kaasnevaid riske ega hüvesid (näiteks krediidiriski teenuse lõpptarbijale), ei kajasta korteriühistu makstud summasid oma kuluna ega saadud summasid oma tuluna, vaid neid kajastatakse vastavalt nõude ja kohustusena. Tulude ja kulude aruandes kajastatakse vajadusel ainult vahendamisest teenitud netotulu või tekkinud netokulu.

Tegevuskulude sihtfinantseerimine

Sihtfinantseerimisest saadud tulu kajastatakse tulemiaruanDES proportsionaalselt sellega seonduvate kuludega. Kuni tuluna kajastamise hetkeni kajastatakse laekunud summad bilansis "sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused". Tulu kajastamisel rakendatakse brutomeetodit, st. saadud toetusi ja kompenseeritavat kulu kajastatakse tulemiaruanDES eraldi ridadel. Sihtfinantseerimisega seotud tulud kajastatakse tulude ja kulude aruanDES real "liikmetelt saadud tasud".

Seotud osapooled

Seotud osapoleks on korteriühistu liikmed, juhatus, revident või revisjonikomisjon.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Arvelduskonto	10 718	7 717
Kokku raha	10 718	7 717

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	4 822	4 822		
Ostjatelt laekumata arved	4 822	4 822		
Muud nõuded	6 326	1 431	4 895	
Laenu nõuded	6 326	1 431	4 895	5
Kokku nõuded ja ettemaksed	11 148	6 253	4 895	

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	2 774	2 774		
Ostjatelt laekumata arved	2 774	2 774		
Muud nõuded	7 725	1 399	6 326	
Laenu nõuded	7 725	1 399	6 326	5
Kokku nõuded ja ettemaksed	10 499	4 173	6 326	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	193	128
Sotsiaalmaks	324	215
Kohustuslik kogumispension	6	5
Töötuskindlustusmaksed	18	10
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	541	358

Lisa 5 Muud nõuded (eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Laenunõuded	6 326	1 431	4 895	2,37	EUR	30.03.2023
Kokku muud nõuded	6 326	1 431	4 895			

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Laenunõuded	7 725	1 399	6 326	2,324	EUR	30.03.2023
Kokku muud nõuded	7 725	1 399	6 326			

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							
Investeeringislaen	6 326	1 431	4 895		2,37	EUR	30.03.2023
Pikaajalised laenud kokku	6 326	1 431	4 895				
Laenukohustised kokku	6 326	1 431	4 895				

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaen	7 725	1 399	6 326		2,324	EUR	30.03.2023
Pikaajalised laenud kokku	7 725	1 399	6 326				
Laenukohustised kokku	7 725	1 399	6 326				

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	2 899	2 899	
Võlad töövõtjatele	421	421	8
Maksuvõlad	541	541	4
Muud võlad	296	296	
Muud viitvõlad	296	296	
Saadud ettemaksed	1 318	1 318	
Tulevaste perioodide tulud	1 187	1 187	
Muud saadud ettemaksed	131	131	
Kokku võlad ja ettemaksed	5 475	5 475	

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	2 356	2 356	
Võlad töövõtjatele	765	765	8
Maksuvõlad	358	358	4
Muud võlad	225	225	
Muud viitvõlad	225	225	
Saadud ettemaksed	170	170	
Muud saadud ettemaksed	170	170	
Kokku võlad ja ettemaksed	3 874	3 874	

Lisa 8 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Töövõtjatele tasumata kohustused	421	765
Kokku võlad töövõtjatele	421	765

Lisa 9 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

Varad bruto soetusmaksumuses

	31.12.2016	Saadud	Tulu	31.12.2017
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondifond	0	10 295	-7 001	3 294
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	0	10 295	-7 001	3 294
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	0	10 295	-7 001	3 294
	31.12.2017	Saadud	Tulu	31.12.2018
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondifond	3 294	4 219	-1 178	6 335
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	3 294	4 219	-1 178	6 335
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	3 294	4 219	-1 178	6 335

Lisa 10 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Mittesihtotstarbelised tasud			
Hooldustasud	14 691	14 699	
Sihtotstarbelised tasud			
Remonditasud	1 178	7 001	12
Laenu intressid	168	206	
Kokku liikmetelt saadud tasud	16 037	21 906	

Lisa 11 Muud tulud

(eurodes)

	2018	2017
Trahvid, viivised ja hüvitised	11	124
Kokku muud tulud	11	124

Lisa 12 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2018	2017
Remonditööd	1 178	7 001
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	1 178	7 001

2018.aastal teostati remondifondi vahenditega gaasikatelde küttepumpade vahetus (1178,40 EUR)

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2018	2017
Mitmesugused bürookulud	18	15
Kindlustusmaks	415	415
Mitmesugused kulud maja hoolduseks	254	49
Pangateenused	55	104
Telefonitasud	97	137
Akende pesemine	0	150
Haljastus	24	70
Sügislehtede äravedu	0	33
Mitmesugused avariitööd	348	568
Hagiavaldus, riigilõiv	0	400
Tööd katlamajas (küttesüsteemi läbipesu)	564	0
Heakord	0	395
Revideerimine	180	0
Gaasipaigaldise kontroll	877	0
Uksepiiraja	66	0
Kanal.toru vahetus	163	0
Klaaspaketi vahetus	81	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	3 142	2 336

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	8 328	8 034
Sotsiaalmaksud	2 825	2 694
Kokku tööjõukulud	11 153	10 728
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 15 Intressikulud

(eurodes)

	2018	2017
Intressikulu laenudelt	-168	-206
Kokku intressikulud	-168	-206

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2018	31.12.2017
Füüsilisest isikust liikmete arv	47	47
Juriidilisest isikust liikmete arv	1	1

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Asutajad ja liikmed	11 148	6 335	10 499	11 189

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2018	2017
Arvestatud tasu	2 700	2 700

Lisa 17 Edasiarvestatavad teenused

Nimetus	Tulu	Kulu	Vahe
Elektrienergia	824,98	824,84	0,14
Soojusenergia (sh gaas)	17721,51	17721,61	-0,10
Prügivedu	1270,80	1270,80	0,00
Vesi ja kanalisatsioon	4307,58	4307,70	-0,12

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
1	1000 EUR
2	1020 EUR
3	897 EUR
4	727 EUR
5	962 EUR
6	858 EUR
7	886 EUR
8	600 EUR
9	855 EUR
10	1310 EUR
11	968 EUR
12	943 EUR
13	878 EUR
14	821 EUR
15	804 EUR
16	664 EUR
17	746 EUR
18	804 EUR
19	805 EUR
20	1080 EUR
21	668 EUR
22	1040 EUR
23	1021 EUR
24	829 EUR
25	627 EUR
26	1208 EUR
27	902 EUR
28	1152 EUR
29	822 EUR
30	905 EUR
31	842 EUR
32	798 EUR
33	687 EUR
34	823 EUR
35	984 EUR
36	558 EUR
37	946 EUR
38	1015 EUR
39	933 EUR
40	838 EUR
41	688 EUR
42	806 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
43	906 EUR
44	639 EUR
45	824 EUR
46	1013 EUR
47	1188 EUR
48	720 EUR
Kokku:	42010 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 07.06.2019

Tallinn, Kiisa tn 7 korteriühistu (registrikood: 80156975) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TAISIA KUZNETSOVA	Juhatuse liige	07.06.2019

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6748131
Mobiiltelefon	+372 5582586
Mobiiltelefon	+372 5033259
E-posti aadress	kivijarv@hotmail.ee