

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2018

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2018

**ärinimi:** Tallinn, Õismäe tee 6 korteriühistu

**registrikood:** 80157810

**telefon:** +372 55645180, +372 55689068, +372 5286665, +372 5282304

**e-posti aadress:** oismae6ku@oismae.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                                                       | 8  |
| Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed                                       | 9  |
| Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad                           | 9  |
| Lisa 5 Võlad ja ettemaksed                                        | 10 |
| Lisa 6 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused             | 10 |
| Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud                                    | 11 |
| Lisa 8 Annetused ja toetused                                      | 11 |
| Lisa 9 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud | 11 |
| Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud                                 | 12 |
| Lisa 11 Tööjõukulud                                               | 12 |
| Lisa 12 Muud finantstulud ja -kulud                               | 12 |
| Lisa 13 Seotud osapooled                                          | 12 |
| Lisa 14 Täiendav lisa 1 Vahendus                                  | 13 |
| Korteriomandite majandamiskulud                                   | 14 |
| Aruande allkirjad                                                 | 15 |

## Tegevusaruanne

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

KÜ tööd korraldab juhatus. Juhatus töö korraldab juhatus esimees.

KÜ asutati aprillis 2002.a. Käesolev majandusaasta aruanne on koostatud 2018.a. majandusaasta kohta.

Remonditööd teostati 2018.a. kokku summas 23 984,00€.

S.h. Varikatuste paigaldamine 9.korruste rõdudele, summas 16 416€. Valvekaamerate paigaldamine 1987€. Plafoonide ost ja nende paigaldus neljas trepikojas, summas 2 207€, Topo-geodeetiline plaan 1368€ ja teostati veel muid pisiremonte 1682€.

Liftide hooldusremont 274,00€. Vee ja kanalisatsioonisüsteemide remont 50,00€.

Hoone kindlustusmakseid tasuti summas 932,00€.

2018.a. jäi kasutamata remonditasusid summas 4 564€, mis jäävad tulevaste perioodide remondikulude katteks.

2019.a. aastaks kavandatud remonditööd:

1. Rõdude klaasimine.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2018     | 31.12.2017     | Lisa nr |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Varad                                        |                |                |         |
| Käibevarad                                   |                |                |         |
| Raha                                         | 120 803        | 109 754        | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 23 100         | 21 443         | 3       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>143 903</b> | <b>131 197</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>143 903</b> | <b>131 197</b> |         |
| Kohustised ja netovara                       |                |                |         |
| Kohustised                                   |                |                |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                |                |         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 19 181         | 18 071         | 4,5     |
| Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused | 125 635        | 121 071        | 6       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>144 816</b> | <b>139 142</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>144 816</b> | <b>139 142</b> |         |
| Netovara                                     |                |                |         |
| Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses         | 10 139         | 10 139         |         |
| Reservid                                     | 2 862          | 0              |         |
| Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem      | -18 084        | -21 950        |         |
| Aruandeaasta tulem                           | 4 170          | 3 866          |         |
| <b>Kokku netovara</b>                        | <b>-913</b>    | <b>-7 945</b>  |         |
| <b>Kokku kohustised ja netovara</b>          | <b>143 903</b> | <b>131 197</b> |         |

## Tulemiaruanne

(eurodes)

|                                                            | 2018           | 2017           | Lisa nr |
|------------------------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Tulud                                                      |                |                |         |
| Liikmetelt saadud tasud                                    | 55 376         | 38 033         | 7       |
| Annetused ja toetused                                      | 39             | 39             | 8       |
| Muud tulud                                                 | 62             | 133            |         |
| <b>Kokku tulud</b>                                         | <b>55 477</b>  | <b>38 205</b>  |         |
| Kulud                                                      |                |                |         |
| Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud | -24 916        | -7 573         | 9       |
| Mitmesugused tegevuskulud                                  | -3 175         | -3 226         | 10      |
| Tööjõukulud                                                | -23 227        | -23 549        | 11      |
| <b>Kokku kulud</b>                                         | <b>-51 318</b> | <b>-34 348</b> |         |
| <b>Põhitegevuse tulem</b>                                  | <b>4 159</b>   | <b>3 857</b>   |         |
| Muud finantstulud ja -kulud                                | 11             | 9              | 12      |
| <b>Aruandeaasta tulem</b>                                  | <b>4 170</b>   | <b>3 866</b>   |         |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                        | 2018          | 2017          |
|--------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Rahavood põhitegevusest                                |               |               |
| Põhitegevuse tulem                                     | 4 159         | 3 857         |
| Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus     | -1 657        | 162           |
| Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus | 5 674         | 25 147        |
| Muud rahavood põhitegevusest                           | 2 862         | 0             |
| <b>Kokku rahavood põhitegevusest</b>                   | <b>11 038</b> | <b>29 166</b> |
| Rahavood finantseerimistegevusest                      |               |               |
| Muud laekumised finantseerimistegevusest               | 11            | 9             |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>         | <b>11</b>     | <b>9</b>      |
| <b>Kokku rahavood</b>                                  | <b>11 049</b> | <b>29 175</b> |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses             | 109 754       | 80 579        |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>               | <b>11 049</b> | <b>29 175</b> |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus               | 120 803       | 109 754       |

## Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

|                     |                                         |          |                     | Kokku netovara |
|---------------------|-----------------------------------------|----------|---------------------|----------------|
|                     | Sihtkapital/Osakapital<br>nimiväärtuses | Reservid | Akumuleeritud tulem |                |
| <b>31.12.2016</b>   | 10 139                                  |          | -21 950             | -11 811        |
| Aruandeaasta tulem  |                                         |          | 3 866               | 3 866          |
| <b>31.12.2017</b>   | 10 139                                  |          | -18 084             | -7 945         |
| Aruandeaasta tulem  |                                         |          | 4 170               | 4 170          |
| Muutused reservides |                                         |          |                     | 2 862          |
| <b>31.12.2018</b>   | 10 139                                  | 2 862    | -13 914             | -913           |

## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

#### Üldine informatsioon

Korteriühistu ÕISMÄE 6 2018.a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning seda täpsustab rahandusministri määrus.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eurodes.

#### Raha

Ühistul on pangakonto Swedpangas, mille kaudu toimuvad kõik finantstehingud. Sularahas tehinguid ei teostata.

#### Nõuded ja ettemaksed

Liikmetelt laekumata arveid on hinnatud bilansis lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaaldeldud igat nõuet eraldi.

#### Annetused ja toetused

2018.aastal saadud AS Tallinna Küte Kaugküttevõrgu talumistasu.

#### Tulud

Tulud koosnevad mittesihotstarbelistest tasudest (hooldustasud) ja sihotstarbelistest tasudest (remonditasud, kindlustusmaksed). Annetused ja toetused (kaugküttevõrgu talumistasu). Muud tulud (viivised). Korteriühistu liikmete poolt makstavad tasud remontideks kajastatakse tuluna nendel perioodidel, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks liikmetasud mõeldud on.

#### Kulud

Kuludena on kajastatud sihotstarbelised kulud - remondikulud, kindlustusmaksed ja mittesihotstabelised kulud - mitmesugused tegevuskulud ja tööjõukulud.

#### Seotud osapooled

Seotud osapoolteks on juhatuse liikmed.

### Lisa 2 Raha

(eurodes)

|            | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|------------|------------|------------|
| Kokku raha | 120 803    | 109 754    |

Pangakonto jääki on võrreldud pangaga, mille jääk raamatupidamiskontol võrdub pangaväljavõttel näidatud jäägiga.

### Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

|                                   | 31.12.2018    | 12 kuu jooksul |
|-----------------------------------|---------------|----------------|
| Nõuded ostjate vastu              | 23 052        | 23 052         |
| Osamaksuvõlgnevus                 | 48            | 48             |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>23 100</b> | <b>23 100</b>  |
|                                   |               |                |
|                                   | 31.12.2017    | 12 kuu jooksul |
| Nõuded ostjate vastu              | 21 395        | 21 395         |
| Osamaksu võlgnevus                | 48            | 48             |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>21 443</b> | <b>21 443</b>  |

Nõuded ostjate vastu sisaldavad korteriomanikelt laekumata arveid 23 052,00€. Mitmesugused nõuded sisaldab osamaksu võlgnevust 48,00€( krt. nr.57 osaline võlg summas 48,00 ).

### Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

|                                               | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|-----------------------------------------------|------------|------------|
|                                               | Maksuvõlg  | Maksuvõlg  |
| Üksikisiku tulumaks                           | 177        | 239        |
| Sotsiaalmaks                                  | 469        | 469        |
| Kohustuslik kogumispension                    | 21         | 31         |
| Töötuskindlustusmaksed                        | 26         | 26         |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>693</b> | <b>765</b> |

Maksuvõlgade kirjel on kajastatud detsembris välja makstud töötasudelt arvestatud maksud,mille maksutähtaeg on jaanuaris 2019.a., mil need ka tasuti.

Korteriühistul riigimaksude intressivõlga ei ole.

## Lisa 5 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

|                                  | 31.12.2018    | 12 kuu jooksul |
|----------------------------------|---------------|----------------|
| Võlad tarnijatele                | 14 969        | 14 969         |
| Võlad töövõtjatele               | 1 413         | 1 413          |
| Maksuvõlad                       | 693           | 693            |
| Muud võlad                       | 486           | 486            |
| Muud viitvõlad                   | 486           | 486            |
| Saadud ettemaksed                | 326           | 326            |
| Puhkusereserv koos maksudega     | 1 294         | 1 294          |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>19 181</b> | <b>19 181</b>  |
|                                  |               |                |
|                                  | 31.12.2017    | 12 kuu jooksul |
| Võlad tarnijatele                | 13 201        | 13 201         |
| Võlad töövõtjatele               | 1 413         | 1 413          |
| Maksuvõlad                       | 765           | 765            |
| Muud võlad                       | 486           | 486            |
| Muud viitvõlad                   | 486           | 486            |
| Saadud ettemaksed                | 337           | 337            |
| Puhkusereserv koos maksudega     | 1 869         | 1 869          |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>18 071</b> | <b>18 071</b>  |

Tarnijatele tasumata arvete saldo 14 969,00€ sisaldab 2018.a. detsembrikuu eest esitatud arveid. Summad kanti üle 2019.a. Võlad töövõtjatele - töötajate võlgadena on kajastatud detsembrikuu eest arvestatud, kuid väljamaksmata brutopalk 1413,00€. Kasutamata puhkuselt arvestatud ja kulusse kantud, kuid väljastamata puhkusekohustus koos maksudega 1 294,00€. Sotsiaal- ja töötuskindlustusmaksu muud viitvõlad 486,00€ on arvestatud väljamaksmata palgast. Saadud ettemaksed on korteriomanike ettemaksed 326,00€.

## Lisa 6 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused (eurodes)

### Varad bruto soetusmaksumuses

Sihtotstarbelised tasud sisaldavad remonditasude ettemakseid tulevaste perioodide remondikulude katteks, mis jäid kasutamata remonditöödeks. Kasutamata remonditasud olid seisuga 31.12.2012.a. 14 910 eurot, seisuga 31.12.2013.a. 26 525 eurot ja seisuga 31.12.2014.a. 47 841 eurot. Seisuga 31.12.2015.a. 69 474,00€. Seisuga 31.12.2016.a. 96 243,00€. Seisuga 31.12.2017.a. 121 071,00€. Seisuga 31.12.2019.a. on 125 635,00€.

## Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

|                                      | 2018          | 2017          |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Mittesihotstarbelised tasud</b>   |               |               |
| Hooldustasud                         | 30 460        | 30 460        |
| <b>Sihotstarbelised tasud</b>        |               |               |
| Remonditasud                         | 23 984        | 6 583         |
| Kindlustusmaksed                     | 932           | 990           |
| <b>Kokku liikmetelt saadud tasud</b> | <b>55 376</b> | <b>38 033</b> |

## Lisa 8 Annetused ja toetused

(eurodes)

|                                             | 2018      | 2017      |
|---------------------------------------------|-----------|-----------|
| AS Tallinna Küte Kaugküttevõrgu talumistasu | 39        | 39        |
| <b>Kokku annetused ja toetused</b>          | <b>39</b> | <b>39</b> |

## Lisa 9 Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

|                                                                        | 2018          | 2017         |
|------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------|
| Muud remonditööd                                                       | 7 244         | 6 116        |
| Liftide remont                                                         | 274           | 53           |
| Kindlustusmaksed                                                       | 932           | 990          |
| Hoone remondikulu                                                      | 16 416        | 414          |
| Vee ja kanalisatsioonisüst. rem.                                       | 50            | 0            |
| <b>Kokku sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud</b> | <b>24 916</b> | <b>7 573</b> |

Remonditööd tehti 2018.a.kokku summas 23 984,00€.

S.h. Varikatuste paigaldamine 9.korruste rõdudele,

summas 16 416,00€. Valvekaamerate paigaldamine 1 987€.Plafoonide ost ja nende paigaldus neljas trepikojas, summas 2207€, Topo-geodeetiline plaan 1 368€

ja muid pisiremonte, summas 1682€.Liftide remont summas 274,00€.

Vee ja kanalisatsioonisüsteemide remont 50,00€.

Hoone kindlustusmakseid tasuti summas 932,00€.

## Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

|                                        | 2018         | 2017         |
|----------------------------------------|--------------|--------------|
| Üldkulud                               | 1 090        | 478          |
| Heakorrastus                           | 259          | 762          |
| Tehnohooldus                           | 1 826        | 1 986        |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>3 175</b> | <b>3 226</b> |

## Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

|                                                | 2018          | 2017          |
|------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Palgakulu                                      | 17 387        | 17 625        |
| Sotsiaalmaksud                                 | 5 738         | 5 816         |
| Töötuskindlustuskulu                           | 102           | 108           |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                       | <b>23 227</b> | <b>23 549</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale | 3             | 3             |

## Lisa 12 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

|                                          | 2018      | 2017     |
|------------------------------------------|-----------|----------|
| Intressitulud hoiuselt                   | 11        | 9        |
| <b>Kokku muud finantstulud ja -kulud</b> | <b>11</b> | <b>9</b> |

## Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

| Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga |            |            |
|-----------------------------------------|------------|------------|
|                                         | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
| Füüsilisest isikust liikmete arv        | 136        | 137        |
| Juriidilisest isikust liikmete arv      | 6          | 5          |

| Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused |       |       |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|
|                                                                               | 2018  | 2017  |
| Arvestatud tasu                                                               | 3 302 | 3 242 |

Juhatuse esimehele maksti juhatuse liikme tasu. Teisi juhatuse liikmeid ei tasustata.

## Lisa 14 Täiendav lisa 1 Vahendus

Õismäe 6 Korteriühistu liikmetele vahendati 2018.a. järgnevaid teenuseid:

Utilitas Tallinn AS/ (küttekulud) tehinguid kokku 63 183,59€ (2017.a. 62 312,622€) ;

Utilitas Tallinn AS/ (veesoojendamise kulud) tehinguid kokku 14 916,85€ (2017.a. 17 237,29€) ;

Tallinna Vesi AS (elanike vee- ja kanalisatsioonikulud) tehinguid kokku 21 652,68€ (2017.a. 23 795,10€);

Eesti Energia AS (üldelektri kulud) tehinguid kokku 3 436,89 (2017.a. 3203,04€ );

Ekovir OÜ/Tallinna Jäätmekekeskus (konteinerite rent ja tühjendus) tehinguid kokku 5 445,47€ (2017.a. 5817,65€ );

Lihvtitehnik OÜ (liftide hoolduskulud) tehinguid kokku 1843,20€ (2017.a.1 843,20€ ).

Vahendustasu ei ole määratud.

## Korteriomandite majandamiskulud

| Korteriomand | Majandamiskulud |
|--------------|-----------------|
| Kokku:       | 51318 EUR       |

JUHATUSE LIIKMETE ALLKIRJAD  
2017.a.majandusaasta aruandele

|                   |                                                                                   |                  |               |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------|---------------|
| Peeter Peterson   |  | juhatuse esimees | 27.06.2019.a. |
| Galina Kolokolova |  | juhatuse liige   | 27.06.2019.a. |
| Sergei Kostjanoi  |  | juhatuse liige   | 27.06.2019.a. |
| Jaan Reinhold     |  | juhatuse liige   | 27.06.2019.a. |

## Sidevahendid

|                 |                     |
|-----------------|---------------------|
| Liik            | Sisu                |
| Mobiiltelefon   | +372 5286665        |
| Mobiiltelefon   | +372 55645180       |
| Mobiiltelefon   | +372 55689068       |
| Mobiiltelefon   | +372 5282304        |
| E-posti aadress | oismae6ku@oismae.eu |