

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Tallinn, Õismäe tee 115 korteriühistu

registrikood: 80167949

telefon: +372 5027199

e-posti aadress: juhatus.ot115@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 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 4 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	9
Lisa 5 Liikmetelt saadud tasud	10
Lisa 6 Muud tulud	10
Lisa 7 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	11
Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 9 Tööjõukulud	11
Lisa 10 Muud kulud	11
Lisa 11 Seotud osapooled	12
Korteriomandite majandamiskulud	13
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

Korteriühistu Õismäe tee 115 (edaspidi *Ühistu*) registreeriti 2002. aastal.

Ühistu tegevuse eesmärk on korteriomandite esemeks oleva ehitise ja maatüki mõttelise osa ühine majandamine ja korteriomanike ühiste huvide esindamine.

Ühistu tegutseb põhikirja alusel, mida muudeti 09.08.2018 toimunud Ühistu üldkoosoleku otsusega. Peamised põhikirjalised muudatused olid:

- Valitseja nimetamine ühena Ühistu juhtorganitest;
- Ühistut peab esindama juriidilistes toimingutes kaks juhatuse liiget koos (eelnevalt üks juhatuse liige);
- Muudeti üldkoosoleku kokkukutsumise aeg;
- Lisati seadusest tulenev lisavõimalus üldkoosoleku kokkukutsumiseks;
- Lisati üldkoosoleku päevakorra erakorralise muutmise tingimused.

Juhatus ja Valitseja

- Alates novembrist 2017 juhib Ühistut kolmeliikmeline juhatus, mille koosseis muutus 09.08.2018 toimunud Ühistu üldkoosoleku otsusega.
- Perioodil 01.01-30.06.2018 oli Ühistu juhatuse esimehe bruto töötasu 390€ kuus.
05.07.2018 toimunud Ühistu üldkoosolek otsustas peatada juhatuse esimehe palgamaksed alates 01.07.2018 ja 09.08.2018 toimunud Ühistu üldkoosolek otsustas edaspidi mitte maksta töötasu juhatuse liikmetele. Samal üldkoosolekul otsustas Ühistu anda haldustegevuse üle Valitsejale, kelleks valiti ISS Eesti AS. Juhatuses ei valitud.

Sisseostetavad haldus- ja tugiteenused

- Perioodil 01.01-17.10.2018 osutas raamatupidamise ja avariabi teenust OÜ Haabersti Haldus.
Alates 18.10.2018 osutab raamatupidamisteenust ja tehnohooldusteenust ISS Eesti AS.
- Perioodil 01.01-30.09.2018 osutas sise- ja välipuhastusteenuseid töölepingu alusel majahoidja põhipalgaga 430€ kuus. Majahoidja teenindas ka naabermaja, Õismäe tee 113. Kulud jagati võrdeliselt teenindavale pinnale. Majahoidja haigusperioodil (jaanuar kuni märts 2018) osteti puhastusteenust sisse firmalt Effect Haldus OÜ.
Alates 01.10.2018 osutab siseruumide ja väliterritooriumi koristusteenust ISS Eesti AS.
- Alates 03.09.2018 osutab halduri teenust ISS Eesti AS.

Ehitus- ja remonditööd

Suuri ehitus-remonditöid 2018.aastal ei tehtud. 2016.aastal alanud lodžade renoveerimise projekt seiskus. Eelmise Ehitaja Lestmar OÜga lõpetati leping poolte kokkuleppel juulis 2018. Põhjuseks suutmatus töid lõpetada. Uue Ehitaja otsingul telliti ekspertiis tehtud töödele ja sellega seonduvalt kogu lodžade olukorrale. Põhjuseks lodža paneelide kinnituste halb olukord visuaalsel vaatlusel. Ekspertiisi viidi läbi jaanuaris 2019.

Ühistu tellis 2018. aastal järgmised hädavajalikud remonditeenused:

- Ecomatic AS - soojussõlme automaatikaseadmete vahetus summas 2828,40€. Põhjuseks soojavee temperatuuri kõikumised vananenud süsteemi tõttu.
- Lifa OÜ - ventilatsioonisüsteemi ventilatsioonikanalite mehhaaniline puhastus summas 1380€. Põhjuseks sundventilatsiooni vähenemine seoses lodžade kinniehitamisega ning süsteemi kauaaegne puhastamata jätmine.
- Arutech Parimad Aknad OÜ - V korruse lodžadele vaheuste paigaldamine summas 465€. Põhjuseks hoone vastavusse viimine tuleohutusnõuetele pärast lodžade kinniehitamist.
- ISS Eesti AS - erinevad avarii- ja remonditööd summas 911,91€, millest 130,80€ määrati korter 27le. Põhjuseks elektrisüsteemi halb olukord ning püstaku äravoolutoru leke.

Kokku moodustas sihtlaekumiste jääkide summa 20742€, osakapital nimiväärtuses 3501€, pangakonto saldo oli 31.12.2018 seisuga 18 000,78€.

KÜ Õismäe tee 115 juhatus

Ramatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	18 001	15 273	
Nõuded ja ettemaksud	10 928	4 345	2
Kokku käibevarad	28 929	19 618	
Kokku varad	28 929	19 618	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksud	4 686	5 404	3
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	20 742	10 713	4
Kokku lühiajalised kohustised	25 428	16 117	
Kokku kohustised	25 428	16 117	
Netovara			
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	3 501	3 501	
Kokku netovara	3 501	3 501	
Kokku kohustised ja netovara	28 929	19 618	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	24 601	41 966	5
Muud tulud	2 150	3 040	6
Kokku tulud	26 751	45 006	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-5 587	-24 620	7
Mitmesugused tegevuskulud	-12 441	-4 792	8
Tööjõukulud	-6 564	-13 250	9
Muud kulud	-2 159	-2 344	10
Kokku kulud	-26 751	-45 006	
Põhitegevuse tulem	0	0	
Aruandeaasta tulem	0	0	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	2017
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-6 583	-78
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	9 311	-9 295
Kokku rahavood põhitegevusest	2 728	-9 373
Kokku rahavood	2 728	-9 373
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	15 273	24 646
Raha ja raha ekvivalentide muutus	2 728	-9 373
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	18 001	15 273

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

	Kokku netovara	
	Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	
31.12.2016	3 501	3 501
31.12.2017	3 501	3 501
31.12.2018	3 501	3 501

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu on koostanud 2018.a. kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Arvestuspõhimõtted on vastavuses raamatupidamise seaduses sätestatud alusprintsiipidega ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Bilanss

Rahalised vahendid on bilansis kajastatud õiglases väärtuses. Bilansikirje Raha sisaldab pangakonto saldot. Nõudeid ja kohustisi on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses, mis lühiajaliste nõuete ja kohustiste puhul on võrdne nende nominaalväärtusega. Nõudeid kajastatakse tõenäoliselt laekuvus summas. Nõuete inventeerimisel hinnatakse igit nõuet eraldi.

Tulude ja kulude aruanne

Sihtotstarbelised tasud (tasud, annetused ja toetused, mida tuleb kasutada teatud kindla vara soetamiseks või konkreetse projekti finantseerimiseks) kajastatakse sihtfinantseerimise netomeetodist s.o. kajastatakse tuludena nendes perioodides, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks liikmetasud on mõeldud.

Tulude ja kulude aruande koostamisel on lähtutud RTJ 14 lisas toodud skeemist. Korteriühistu põhitegevuse erinevuse tõttu teiste mittetulundusühenduste põhitegevusest on mõningaid skeemi kirjete nimetusi täpsustatud. Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsiibist lähtudes. Makstud kommunaalmaksete summasid ei ole kajastatud tulude ja kulude aruandes kuluna ega saadud summasid tuluna, neid kajastatakse bilansis vastavalt nõuete ja kohustisena.

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruandes kajastatakse korteriühistu aruandeperioodi laekumisi ja väljamakseid. Rahavoogude aruanne on koostatud otsesel meetodil.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loetakse:

a.omanikke

b.tegev- ja kõrgemat juhtkonda

c.eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

KÜ seotud isikud on KÜ liikmed, juhatuse liikmed ja revisjonikomisjoni liikmed

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	1 444	1 444
Ostjatelt laekumata arved	1 444	1 444
Jaauaris dets kulu	6 844	6 844
Nõue Dagnar Kriegeri vastu	2 640	2 640
Kokku nõuded ja ettemaksed	10 928	10 928
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	605	605
Ostjatelt laekumata arved	605	605
Muud nõuded	127	127
Jaauaris dets kulu	3 613	3 613
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 345	4 345

Nõue Dagnar Kriegeri vastu- vastavalt 09.08.2018 üldkoosoleku otsusele esitatud arve omavoliliselt tasutud summa tagastamiseks.

Lisa 3 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	4 635	4 635
Saadud ettemaksed	51	51
Kokku võlad ja ettemaksed	4 686	4 686
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	4 136	4 136
Võlad töövõtjatele	394	394
Maksuvõlad	445	445
Muud võlad	242	242
Saadud ettemaksed	187	187
Kokku võlad ja ettemaksed	5 404	5 404

Lisa 4 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

Varad bruto soetusmaksumuses

	31.12.2016	Saadud	Tulu	31.12.2017
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remonditasud	20 484	12 504	-24 485	8 503
jooksev periood, tulem			2 210	2 210
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	20 484	12 504	-22 275	10 713
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	20 484	12 504	-22 275	10 713
	31.12.2017	Saadud	Tulu	31.12.2018
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remonditasud	10 713	32 841	-22 812	20 742
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	10 713	32 841	-22 812	20 742
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	10 713	32 841	-22 812	20 742

Summa 32841 eurot koosseisus on 01.01.-16.10 saadud tasu 29524 eurot ja 17.10-31.12 saadud tasu 3317 eurot. Summa -22812 eurot koosseisus on 01.01-16.10 tulu -21530 eurot ja 17.10-31.12 tulu -1282 eurot

Lisa 5 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2018	2017
Mittesihtotstarbelised tasud		
Hooldustasud	10 644	17 346
Sihtotstarbelised tasud		
Remonditasud	13 957	24 620
Kokku liikmetelt saadud tasud	24 601	41 966

Lisa 6 Muud tulud

(eurodes)

	2018	2017
Trahvid, viivised ja hüvitised	14	117
Majahoidjateenus	1 957	2 694
Kaugküttevõrgu talumistasu	177	177
Elekter	0	50
Muud	2	2
Kokku muud tulud	2 150	3 040

Lisa 7 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud (eurodes)

	2018	2017
Remonditööd	-5 587	-24 620
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-5 587	-24 620

Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2018	2017
Raamatupidamis-ja tugiteenus	-3 918	-2 783
Pangateenus	-20	-22
Elamu kindlustus	-456	-456
Mobiiltel. ja interneti kulud	-285	-312
Hooldusremondi kulud	-3 854	-1 187
Halduskulud	-2 624	-32
Heakorra ja haljastuskulud	-1 284	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-12 441	-4 792

Lisa 9 Tööjõukulud (eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	-4 920	-9 931
Sotsiaalmaksud	-1 644	-3 319
Kokku tööjõukulud	-6 564	-13 250
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2

Lisa 10 Muud kulud (eurodes)

	2018	2017
Hooldusest säästetud vahendite kandmine remondivahenditesse	-2 159	-2 344
Kokku muud kulud	-2 159	-2 344

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2018	31.12.2017
Füüsilisest isikust liikmete arv	39	39
Juriidilisest isikust liikmete arv	1	1

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2018	2017
Arvestatud tasu	2 340	4 680

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Korter 1	1337 EUR
Korter 2	4032 EUR
Korter 3	1105 EUR
Korter 4	1600 EUR
Korter 5	1267 EUR
Korter 6	1870 EUR
Korter 7	1561 EUR
Korter 8	1969 EUR
Korter 9	1221 EUR
Korter 10	1789 EUR
Korter 11	1220 EUR
Korter 12	1664 EUR
Korter 13	1267 EUR
Korter 14	1819 EUR
Korter 15	1252 EUR
Korter 16	1822 EUR
Korter 17	1151 EUR
Korter 18	1478 EUR
Korter 19	1243 EUR
Korter 20	1689 EUR
Korter 21	1329 EUR
Korter 22	1716 EUR
Korter 23	1422 EUR
Korter 24	1485 EUR
Korter 25	1339 EUR
Korter 26	1748 EUR
Korter 27	1462 EUR
Korter 28	1783 EUR
Korter 29	1278 EUR
Korter 30	1551 EUR
Korter 31	1413 EUR
Korter 32	1604 EUR
Korter 33	1486 EUR
Korter 34	1822 EUR
Korter 35	1554 EUR
Korter 36	1601 EUR
Korter 37	1220 EUR
Korter 38	1384 EUR
Korter 39	1464 EUR
Korter 40	1754 EUR
Kokku:	62771 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 17.06.2019

Tallinn, Õismäe tee 115 korteriühistu (registrikood: 80167949) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JAANIKA TÖNNISSON	Juhatuse liige	08.07.2019
KATRIN ALJASTE	Juhatuse liige	09.07.2019
EERO UUSTALU	Juhatuse liige	23.07.2019

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5027199
E-posti aadress	juhatus.ot115@gmail.com