

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Korterühistu Observatooriumi 5

registrikood: 80178077

e-posti aadress: observatooriumi.5@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Tulemiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Netovara muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 3 Võlad tarnijatele	10
Lisa 4 Liikmetelt saadud tasud	10
Lisa 5 Tööjõukulud	10
Lisa 6 Seotud osapooled	11
Korteriomandite majandamiskulud	12
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

Korteriühistu peamiseks tegevuseks on aadressidel Observatooriumi 5, 5c, 5d paikneva hoone ühine majandamine ning kommunaalteenuste vahendamine ühistu liikmetele. Lisaks vahendab ühistu prügiveo teenust naaberühistule.

Majandamise eesmärgil koguti 2017 aastal liikmetelt hooldustasu suuruses 0,168 eurot/m², ühtekokku summas 4684,86 eurot, ja küttevabal perioodil maist septembrini remonditasu suuruses 2,000 eurot/m², ühtekokku summas 13390,00 eurot. Tasumata arvetelt arvestati viiviseid summas 846,84 eurot.

Ühistul oli kaheliikmeline juhatus, neli püsivat töövõtulepinguga osalise koormusega töötajat.

Kogutud remondifondist kulutati 2017. aastal 998,20 eurot, sealhulgas:

1. Katuse paranduseks ja katseliseks avamiseks 828 eurot
2. Lifti auditeerimiseks 127,20 eurot
3. Kütteregulaatori temperatuurianduri soetuseks 43 eurot

Hooldustasude eest tasuti:

1. Töötajate ja juhatuse esimehe tasud ning vastavad maksud 3 923,57 eurot
2. Muru niitmine maja territooriumil 612,50 eurot
3. Eesti Korteriühistute Liidu liikmetasu 163,80 eurot
4. Õigusabi advokaadibüroolt 341 eurot
5. Pangateenused, e-arvete saatmine, inkassoteenused, koolituskulud, maamaks, võtmed 108,20 eurot
6. Mõõdistamine kolmeks kinnistuks jagamise tarvis 528 eur

Kommunaalteenuseid vahendati järgmistelt ettevõtetelt:

1. Elekter - Eesti Energia AS
2. Prügivedu - Eesti Keskkonnateenused AS; Ragn-Sells AS
3. Vesi ja kanalisatsioon - Emajõe Veevärk AS
4. Keskküte - SW Energia OÜ

Juhatus pidas 2017. aasta esimeses pooles korduvalt läbirääkimisi Kredexi halduriga toetuse saamise võimalustest Observatooriumi 5 elamuosa renoveerimiseks,

Toetusele kvalifitseerumise vajalikeks eeldusteks on, et meie hoone oleks korterelamu, eraldi kinnistul ja juriidiliste omanikele ei kuuluks üle 20% kõigist korteriomanditest. Nende eelduste saavutamiseks on juhatus aktiivselt tegelenud.

Ehitisregistrisse kannete tegemiseks on esitatud andmete muudatuste teatise Nõo Vallavalitsusele (NVV), kes on andmeid ka juba muutnud. Terve aasta jooksul saime väga palju abi NVV Maaosakonnalt nii uute katastrite maaeraldiste moodustamiseks kui ka maamõõdu firmadega suhtlemiseks. NVV korraldusega said katastritele eraldi aadressid.

Üks juriidiline isik müüs korteriomandi füüsilisele isikule. Juriidilise isiku KÜ Observatooriumi 5 kolme korteriomandi muutmine üldpinnaks on menetlemisel. Realiseerub lõpuks kinnistusraamatu kannetega, kui notariaalne eelleping uute katastrite moodustamiseks ühistu, põhjatiiva omaniku ja lõunatiiva omaniku vahel saab sõlmitud. Plaanis oli ja ka notar soovitas sõlmida see 2017.a., aga ei õnnestunud. 01.01.2018 -st kehtima hakanud uus Korteriomandi- ja korteriühituseadus võib asjade käiku viivitada, aga loodame, et kokkulepe saab kinnitatud lähiajal. Pealegi tuli ühistutele oodatud rõõmusõnum, valitsus otsustas eraldada neljal järgmisel aastal korterelamute rekonstrueerimiseks 100 miljonit eurot, peame kiirustama.

Ühistu üldkoosoleku volitusi täites tegeleski juhatus aktiivselt hoone kolmeks kinnistuks jagamise probleemidega, hangete väljakuulutamise ja tehnilise konsultandi leidmiseks ning projekteerimishankega. Hanked korraldati keskkonnas hanked.korteriühistu.net, millega on liitunud pea 2 tuhat ettevõtet. Samuti saadeti e-kirjadena kutseid hankel osalemiseks.

Tehnilise konsultandi ja omaniku järelevalve hankele laekus 6 arvestatavat pakkumist, valiti Accurato Fassaadid OÜ.

Projekteerimistööde hankele laekus 5 arvestatavat pakkumist, töövõtuleping sõlmiti Weidenberg OÜ -ga, kellelt eelprojekt valmis aasta lõpuks. Hetkel toimuvad veel kooskõlastused ja korterite plaanide muudatuste täpsustused.

Kolmeks katastriüksuseks maaeraldiste mõõdistamise hankele laekus 3 pakkumist firmadelt:

AS Kobras

Tartu Maakorraldus OÜ

OÜ Elker RMT

Valiti OÜ Elker RMT, kelle pakkumine oli kõige soodsam, Tööd valmisid oktoobriks ja maakatastrisse kanti muudatused kohe..

Juhatus sõlmis aruandeaastal üürilepingu NVV -ga keldris asuvale endisele telefonikeskjaama ruumile, mida kasutab Tõravere seltsing kangastelgedega kudumiseks. Enne teostas NVV selles sanitaarremondi.

AS Teliaga sõlmiti oktoobris leping valguskaabli toomiseks meie majja. Kõigi korterite ukseni on see ühistule tasuta. Korterrisse paigaldamine on aga korteriomaniiku kulu. Töödega on alustatud.

Sügisel esitasime OÜ Elektrilevile tellimuse elektri liitumispunkti toomiseks ühistu uuele kinnistule. Vastasel korral jääks see lõunatiiva uuele kinnistule. 500 amprist paigaldatakse 315A ühistule, 160A jääb lõunatiivale ning 25A AS Emajõe Veevõrgile. Nüüdseks on leping allkirjastatud ja pool maksest tasutud ning toimub projekteerimine. Tööd loodetakse lõpetada jooksva aastal.

Juunikuus 2017 auditeeris Inspecta Estonia OÜ ühistu lifti. Otsus oli: tehniliselt korras, vastab nõuetele ja on edasiseks kasutamiseks ohutu. Meie lift on Tehnilise Järelevalve Ameti registris nr 15-5294. Juuniks 2018 on tellitud järgmine audit..

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Varad		
Käibevarad		
Raha	44 882	30 195
Nõuded ja ettemaksed	6 259	8 960
Kokku käibevarad	51 141	39 155
Kokku varad	51 141	39 155
Kohustised ja netovara		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	3 674	3 934
Kokku lühiajalised kohustised	3 674	3 934
Pikaajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	1	0
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	54 191	41 800
Kokku pikaajalised kohustised	54 192	41 800
Kokku kohustised	57 866	45 734
Netovara		
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	4 480	4 480
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	-11 059	-11 324
Aruandeaasta tulem	-146	265
Kokku netovara	-6 725	-6 579
Kokku kohustised ja netovara	51 141	39 155

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2017	2016
Tulud		
Liikmetelt saadud tasud	5 683	13 221
Muud tulud	847	601
Kokku tulud	6 530	13 822
Kulud		
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-1 003	-8 561
Mitmesugused tegevuskulud	-1 754	-644
Tööjõukulud	-3 924	-4 357
Muud kulud	1	1
Kokku kulud	-6 680	-13 561
Põhitegevuse tulem	-150	261
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	4	4
Aruandeaasta tulem	-146	265

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2017	2016
Rahavood põhitegevusest		
Liikmetelt laekunud tasud	47 080	41 232
Laekumised kaupade müügist ja teenuste osutamisest	738	982
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-29 211	-37 410
Väljamaksed töötajatele	-3 924	-4 366
Kokku rahavood põhitegevusest	14 683	438
Rahavood investeerimistegevusest		
Laekunud intressid	4	4
Kokku rahavood investeerimistegevusest	4	4
Kokku rahavood	14 687	442
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	30 195	29 753
Raha ja raha ekvivalentide muutus	14 687	442
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	44 882	30 195

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	Akumuleeritud tulem	
31.12.2015	4 480	-11 324	-6 844
Aruandeaasta tulem		265	265
31.12.2016	4 480	-11 059	-6 579
Aruandeaasta tulem		-146	-146
31.12.2017	4 480	-11 205	-6 725

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Käesolev dokument on Korteriühistu Observatooriumi 5 2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne. Aruande valuutaks on euro ning summad on esitatud täpsusega üks euro. Aruanne on koostatud vastavalt Eesti finantsaruandluse standardile.

Vigade korrigeerimine

2016. aasta aruandes ei olnud ümardused kõige paremini tehtud, nii et akumuleeritud tulemissse tekkis ühe euro suurune viga, mis oleks hakanud aastast aastasse edasi kanduma. Seepärast tegin parandused:

Bilansis nõuded ja ettemaksed 8959 -> 8960 (täpne summa 8959.50)

TulemiaruanDES sihtotstarbelised kulud 8562 -> 8561 (täpne summa 8561.50)

Lisa 4-s hooldustasud 4659 -> 4660 (täpne summa 4659.60) ja remonditasud 8562 -> 8561 (täpne summa 8561.50).

Raha

Rahaks on aruandes loetud arvelduskonto jääk.

Nõuded ja ettemaksed

Nõueteks on loetud kõik korteriühistu liikmetele ning muudele ostjatele esitatud arved, mis olid bilansipäevaks (31.12.2017) maksmata. Nõuete summa ei sisalda liikmete ja muude ostjate tehtud ettemakseid.

Ettemakseteks on korteriühistu poolt tarnijatele bilansipäeva seisuga makstud summad, mille eest pole veel teenust osutatud.

Tulud

Tulud on aruandes kajastatud tekkepõhiselt.

Tulud on jaotatud liikmetasudeks ning muudeks tuludeks. Liikmetasud jaotuvad omakorda mittesihtotstarbelisteks tuludeks (hooldustasud) ja sihtotstarbelisteks tuludeks (remonditasud). Muudeks tuludeks on tasumata arvetelt arvestatud viivised.

Mittesihtotstarbelisi tulusid arvestatakse tuluna perioodis, mille eest need on tasutud.

Sihtotstarbelisi tulusid arvestatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks need tasud on mõeldud. Kasutamata remonditasud on saadud, kuid bilansipäevaks veel tulus kajastamata tasud.

Vahendatavate teenuste eest ostjatelt küsitavaid summasid tuludeks ei loeta. Tuludeks ei loeta ka osakapitali sissemakseid. Need kajastatakse netovara muutusena bilansis ning netovara muutuste aruandes.

Kulud

Kulud on aruandes kajastatud tekkepõhiselt.

Kulud on jaotatud põhitegevuse kuludeks (remondi- ja hoolduskulud), tööjõukuludeks ning muudeks kuludeks (näiteks kommunaalmaksete jaotamisest tekkivad vahed ning ümardused). Vahendatavate teenuste eest tarnijatele makstavaid summasid kuludeks ei loeta.

Lisa 2 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	48	48
Sotsiaalmaks	81	81
Kohustuslik kogumispension	2	2
Töötuskindlustusmaksed	4	4
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	135	135

Lisa 3 Võlad tarnijatele (eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
AS Emajõe Veevärk	408	417
Eesti Energia AS	161	224
SW Energia OÜ	2 861	3 039
Eesti Keskkonnateenused AS	18	18
Ragn-Sells AS	91	91
Kokku võlad tarnijatele	3 539	3 789

Lisa 4 Liikmetelt saadud tasud (eurodes)

	2017	2016
Mittesihotstarbelised tasud		
Hooldustasud	4 685	4 660
Sihotstarbelised tasud		
Remonditasud	998	8 561
Kokku liikmetelt saadud tasud	5 683	13 221

Lisa 5 Tööjõukulud (eurodes)

	2017	2016
Palgakulu	2 936	3 258
Sotsiaalmaksud	969	1 099
Kokku tööjõukulud	3 905	4 357
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 6 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2017	31.12.2016
Füüsilisest isikust liikmete arv	25	23
Juriidilisest isikust liikmete arv	3	5

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2017	2016
Arvestatud tasu	600	428

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Kokku:	43623 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 14.06.2018

Korteriühistu Observatooriumi 5 (registrikood: 80178077) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KÜLLI KÄRNER	Juhatuse liige	15.06.2018
Resolutsioon:	Majandussaasta aruanne on heaks kiidetud KÜ Observatooriumi 5 üldkoosolekul 14.06.2018	
KAJA TARTO	Juhatuse liige	31.07.2018

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	observatooriumi.5@gmail.com