

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Tallinn, Paekaare tn 8 korteriühistu

registrikood: 80181470

telefon: +372 5161533, +372 6888981

e-posti aadress: reet.viljasaar@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	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	9
Lisa 5 Laenukohustised	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 7 Võlad tarnijatele	11
Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud	11
Lisa 9 Muud tulud	11
Lisa 10 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	12
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 12 Tööjõukulud	12
Lisa 13 Intressikulud	13
Lisa 14 Seotud osapooled	13
Korteriomandite majandamiskulud	14
Aruande allkirjad	16

Tegevusaruanne

Korteriühistu Paekaare 8 asutati ja põhikiri kinnitati 12.09.2002.a. Mittetulundusühingute ja sihtasutuste registris on Paekaare 8 KÜ registreeritud 03.01.2003.a. Tegevuse eesmärk on korteriomandite eseme osaks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine.

Juhatus

KÜ tegevust koordineerib 5-liikmeline juhatus. Juhatus töö toimub jooksvalt vastavalt vajadusele, töö toimus e-posti ja telefoni vahendusel. 2018.a. toimus üks üldkoosolek.

1) **Juhatus töö võlgnikega.** Võlgnikega tegeletakse igakuiselt jooksvalt. Korteriomanikele, kes ei ole tähtaegselt arvet tasunud, saadeti meeldetuletus e- posti teel. Aastaringne probleemne võlglane on krt 48.

2018.a.haldus- ja hooldusteenus

Personal

Ühistu poolt on sõlmitud alates augustist 2014. a. juhatus liikme leping Reet Viljasaarega. Juhatus liikmele on makstud 2018.a juhatus liikme tasu igakuiselt 312 € (neto).

2018. a. on makstud haldus- ja hooldusteenuse eest (raamatupidamisteenus, avariiteenus, koristamisteenus, tehnohooldusteenus) lepingulisele partnerile PLM Hoolduse OÜ igakuiselt 616.69 €.

2018.a. teostatud suuremad remonditööd. (Remondifondi koguti 19951,14 €, jääk 31.12.2017 oli 752,26€.

Kasutati remondi- ja hooldustöödeks 12570,20 €)

1) 2018.a. jätkati fassaaditööde lõpetamisega vastavalt projektile. Klaasiti kokku 15 rõduakent: krt. nr. 4 (1tk), 7 (1 tk), 9 (3 tk), 40 (1 tk), 10 (1 tk), 37 (1 tk), 39 (2 tk), 50 (2 tk), 54 (2 tk), 60 (2 tk). Töö teostas Rõduklaasid OÜ Kogumaksumus oli **9289,20 €**.

2) Küttemõõdikute ostmise ja paigaldamine korteritesse, sh. kõik kütte kauglugemisele viimisega seotud tööd. Töö teostas Mesa Eesti OÜ. 2018.a. on makstud **2446,20 €** (teine pool 2446,20 € maksumusest tasutakse 2019.a.)

3) III trepikoja väliskanalatsioonitrassi vahetus (avariitöö). 2018.a. maksti 800,00€ (järelmaks 800 € makstakse 2019.a.) Töö teostas Ruvenato Grupp.

4) Domofoni parandus 4. trepikojas. Maksumus 34,80€. Töö teostas Ektaco OÜ

2018.a. maksti remondifondist tööde eest kokku 12570,20 €.

5) **KÜ kohustused (makstud remondifondist).**

2007.a. vormistati Hansapangas (Swedbangas) pangalaenu leping elamu renoveerimiseks laenu miidiga 1 500 000 krooni (95 867.47 €). Laenu abil soojustati ja renoveeriti katus ja renoveeriti täielikult küttesüsteem. Laenu tagasimakse tähtaeg on 30.04.2022.

2018 a tasuti pangale laenu põhiosa 7641,94 € ja intresse 410,21 €, kokku 8052,15 €.

Laenujääk 31.12.2018 oli 26231,30 €.

TEGEVUSED 2019. Remondi- ja hooldusfondi kogutakse 19 951,14 €. Kasutamiseks u.11 800 € .

- 1) Fassaaditööde jätkamine, st rõdude järk-järguline klaasimine vastavalt üldkoosoleku otsusele 12.06. 2014.a. ja elamu fassaadiprojektile.
- 2) Pangalaenu tagasimakse jätkamine remondifondi arvelt.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	4 094	5 393	2
Nõuded ja ettemaksed	13 220	12 871	3
Kokku käibevarad	17 314	18 264	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	18 486	26 230	3
Kokku põhivarad	18 486	26 230	
Kokku varad	35 800	44 494	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	7 745	7 643	5
Võlad ja ettemaksed	6 299	6 526	6
Kokku lühiajalised kohustised	14 044	14 169	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	18 486	26 230	
Kokku pikaajalised kohustised	18 486	26 230	
Kokku kohustised	32 530	40 399	
Netovara			
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	2 876	2 876	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	1 219	1 008	
Aruandeaasta tulem	-825	211	
Kokku netovara	3 270	4 095	
Kokku kohustised ja netovara	35 800	44 494	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2018	2017
Tulud		
Liikmetelt saadud tasud	27 772	32 538
Muud tulud	245	125
Kokku tulud	28 017	32 663
Kulud		
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-13 988	-18 956
Mitmesugused tegevuskulud	-8 551	-7 547
Tööjõukulud	-5 892	-5 426
Kokku kulud	-28 431	-31 929
Põhitegevuse tulem	-414	734
Intressikulud	-411	-523
Aruandeaasta tulem	-825	211

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	-414	734	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-246	-619	
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-228	1 967	
Makstud intressid	-411	-523	
Kokku rahavood põhitegevusest	-1 299	1 559	
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenude tagasimaksed	7 642	7 534	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	7 642	7 534	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-7 642	-7 534	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-7 642	-7 534	
Kokku rahavood	-1 299	1 559	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	5 393	3 834	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-1 299	1 559	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	4 094	5 393	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	Akumuleeritud tulem	
31.12.2016	2 876	1 008	3 884
Aruandeaasta tulem		211	211
31.12.2017	2 876	1 219	4 095
Aruandeaasta tulem		-825	-825
31.12.2018	2 876	394	3 270

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Arvestusmeetodid

Korteriühistu Paekaare tn.8 on koostanud 2018.a. raamatupidamise aastaaruande raamatupidamise seaduse § 17 alusel kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Arvestuspõhimõtted on vastavuses raamatupidamise seaduses sätestatud alusprintsipidega ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega. Lühiajalisi nõudeid kajastatakse tõenäoliselt laekuvas summas ja hinnatakse iga nõuet eraldi.

Bilanss

Rahalised vahendid on bilansis kajastatud õiglases väärtuses.

Nõudeid kajastatakse tõenäoliselt laekuvas summas.

Elamu renoveerimiseks on Swedbank AS-iga sõlmitud pikaajalise laenu leping. Saadud pikaajaline laen on kajastatud KÜ kohustusena bilansi passivas ning KÜ nõudena korteriomanike vastu bilansi aktivas. Sellisel kajastamisel on lähtutud sellest, et korteriomanikel ei ole vaja kortereid laenu katteks pantida – laenu tagatisena käsitletakse korteriühistu nõudeid korteriomanike vastu.

Varade ja kohustuste jaotamisel lühi- ja pikaajalisteks on lähtutud raamatupidamise juhendist RTJ2, s.t.lühiajalise kohustusena käsitletakse pangalaenu, mille tasumise tähtajad on 12 kuu jooksul bilansipäevast alates ja pikaajalise kohustusena pangalaenu, mille tasumise tähtajad on pikemad kui 12 kuud bilansipäevast alates. Pangalaenu võlgnevus on bilansis kajastatud intressideta, kuna intressikulu on perioodikulu ja kajastatakse selle aasta aruandes, millal intress tasumisele kuulub.

Tulude ja kulude aruanne

Tulude ja kulude aruande koostamisel on lähtutud RTJ 14 lisas toodud skeemist. Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsibist lähtudes. Makstud kommunaalmaksete summasid ei ole kajastatud tulude ja kulude aruandes kuluna ega saadud makseid tuluna; neid kajastatakse bilansis vastavalt nõuete ja kohustustena.

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruandes kajastatakse KÜ aruandeperioodi laekumisi ja väljamakseid, rühmitatuna põhitegevuse, investeerimistegevuse ja finantseerimistegevuse rahavoogudeks. Põhitegevuse rahavood on kajastatud kaudsel meetodil, investeerimis- ja finantseerimistegevuse rahavood otsesel meetodil.

Lisa 2 Raha (eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Arvelduskonto	4 094	5 393
Kokku raha	4 094	5 393

Pangakonto jääk on võrreldud pangaga; jääk raamatupidamiskontol võrdub pangaväljavõttel näidatud jäägiga. Sularahakassat ühistul ei ole.

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	5 475	5 475	
Ostjatelt laekumata arved	5 475	5 475	
Muud nõuded	26 231	7 745	18 486
Laenunõuded	26 231	7 745	18 486
Kokku nõuded ja ettemaksed	31 706	13 220	18 486

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	5 228	5 228	
Ostjatelt laekumata arved	5 228	5 228	
Muud nõuded	33 873	7 643	26 230
Laenunõuded	33 873	7 643	26 230
Kokku nõuded ja ettemaksed	39 101	12 871	26 230

Kirjel "Ostjatelt laekumata arved" näidatakse korteriomaniikelt laekumata summasid hooldus- ja haldustasude, remonditasude ja kommunaalmaksete osas ja 2018.a.detsembris tarbitud, kuid 2019 jaanuaris esitatavaid kommunaalmakseid.

Muude nõuete real kajastatakse pangalaenu makseid, mis kuuluvad tasumisele järgmisel perioodil (2019.a.), mida käsitletakse lühiajalise laenu nõuetena korteriomaniike vastu bilansi aktivas summas 7745 € ja vastavalt ka KÜ kohustusena bilansi passivas kirjel „Pikaajalise pangalaenu tagasimaksed järgmisel perioodil“.

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Ostjatelt laekumata arved	5 475	5 228
Kokku nõuded ostjate vastu	5 475	5 228

"Nõuded ostjate vastu" koosneb kahest osast.

Kirjel "Ostjatelt laekumata arved" näidatakse korteriomaniikelt laekumata summasid hooldus- ja haldustasude, remonditasude ja kommunaalmaksete osas. Nõudeid on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga konkreetse omaniku laekumata arveid eraldi. Korteriomanikelt laekumata arveid oli 587,18 €. Kirjel "Korteriomanikele esitamata arved" näidatakse 2019 jaanuaris koostatud arvetega esitatud kommunaalmaksed 2018 detsembri eest (4887,32 €).

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laenuleping 07-086004-	7 745	7 745					
Lühiajalised laenud kokku	7 745	7 745					
Pikaajalised laenud							
Laenuleping 07-086004-	18 486		18 486		1,349%	EUR	30.04.2022
Pikaajalised laenud kokku	18 486		18 486				
Laenukohustised kokku	26 231	7 745	18 486				

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laenuleping 07-086004-JI	7 643	7 643					
Lühiajalised laenud kokku	7 643	7 643					
Pikaajalised laenud							
Laenuleping 07-086004-JI	26 230		26 230		1,33%	EUR	30.04.2022
Pikaajalised laenud kokku	26 230		26 230				
Laenukohustised kokku	33 873	7 643	26 230				

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	5 492	5 492
Maksuvõlad	726	726
Saadud ettemaksed	81	81
Tulevaste perioodide tulud	81	81
Kokku võlad ja ettemaksed	6 299	6 299

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	5 142	5 142
Maksuvõlad	632	632
Saadud ettemaksed	752	752
Tulevaste perioodide tulud	752	752
Kokku võlad ja ettemaksed	6 526	6 526

Lisa 7 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
PLM Hoolduse OÜ	629	617
Eesti Energia AS	92	72
AS Tallinna Vesi	666	677
AS Utilitas Tallinn	3 804	3 545
Ragn-Sells AS	22	17
Tallinna Linnakantselei (Tallinna Jäätmekekeskus prügivedu)	0	161
Mesa Eesti OÜ	106	53
Tallinna Jäätmete Taaskasutuskeskus AS	173	0
Kokku võlad tarnijatele	5 492	5 142

Arved 2018.a. detsembri kommunaalteenuste eest, mis on esitatud 2019.a. jaanuari alguses ja mille maksetähtjad on jaanuaris-vebruaris 2019.a.

Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2018	2017
Mittesihotstarbelised tasud		
Hooldustasud	13 483	13 060
Sihotstarbelised tasud		
Remonditasud	12 570	10 126
Remonditasud laenukulude katteks	410	523
Kindlustusmaksed	515	515
Muud	57	206
Veearvestid Mesa Mehv + raadiomoodulid	0	7 686
Veenäitade ja küttekulu kauglugemise teenus	737	422
Kokku liikmetelt saadud tasud	27 772	32 538

Lisa 9 Muud tulud

(eurodes)

	2018	2017
Trahvid, viivised ja hüvitised	114	53
Muud	131	72
Kokku muud tulud	245	125

Korteriomanikele arvestatud viivised korterimaksete eest tasumisega viivitamisel 114,04 €
Real "Muud" on kajastatud vahendatud kommunaalteenuste ja -maksete vahe 130,63 €.

Lisa 10 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud (eurodes)

	2018	2017
Remonditööd	12 570	10 126
Veearvestite Mesa Mehv+raadiomoodul paigaldus	0	7 686
Veearvestite ja küttekulu kauglugemise teenus	739	423
Muud	679	721
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	13 988	18 956

Muud sihtotstarbelised kulud - elamu kindlustus 515,08 €, e-arvete edastamise teenustasu 71,16 €, krt. 26 prügiveo eest 27,44 €, san.tehnilised tööd krt.9 ja krt.23 (summas 65,12 €)

Remonditööd - remondifondist tasutud tööd elamu remondiks.

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2018	2017
Mitmesugused bürookulud	0	26
Koolituskulud	25	0
Ruumide rent	0	36
Jooksvad hooldustööd	292	27
Riigilõiv	0	0
Heakord	810	37
Pangateenuste tasud	23	21
Hooldus- ja raamatupidamisteenus (lepinguline)	7 401	7 400
Kokku mitmesugused tegevuskulud	8 551	7 547

Lisa 12 Tööjõukulud (eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	4 430	4 080
Sotsiaalmaksud	1 462	1 346
Kokku tööjõukulud	5 892	5 426
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Korteriühistu on alates 2014a. 01.septembrist sõlminud juhatuse liikme Reet Viljasaarega juhatuse liikme leping. Alates 01.06.2018 on juhatuse liikme tasu 390 € kuus (bruto).

Lisa 13 Intressikulud

(eurodes)

	2018	2017
Intressikulu laenudelt	411	523
Kokku intressikulud	411	523

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2018	31.12.2017
Füüsilisest isikust liikmete arv	60	60

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2018	2017
Arvestatud tasu	4 430	4 080
Isikliku auto kasutamise hüvitis	0	0

Ühele juhatuse liikmele maksti juhatuse liikme tasusid 4430 € + sotsmaks 1461,90 €.

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Krt. 1	1211 EUR
Krt. 2	791 EUR
Krt. 3	1618 EUR
Krt. 4	1195 EUR
Krt. 5	753 EUR
Krt. 6	1569 EUR
Krt. 7	1248 EUR
Krt. 8	782 EUR
Krt. 9	1619 EUR
Krt. 10	1362 EUR
Krt. 11	733 EUR
Krt. 12	1672 EUR
Krt. 13	1242 EUR
Krt. 14	800 EUR
Krt. 15	1843 EUR
Krt. 16	1180 EUR
Krt. 17	1174 EUR
Krt. 18	1362 EUR
Krt. 19	1186 EUR
Krt. 20	1210 EUR
Krt. 21	1152 EUR
Krt. 22	1374 EUR
Krt. 23	1250 EUR
Krt. 24	1137 EUR
Krt. 25	1308 EUR
Krt. 26	1197 EUR
Krt. 27	1425 EUR
Krt. 28	1442 EUR
Krt. 29	1089 EUR
Krt. 30	1407 EUR
Krt. 31	1459 EUR
Krt. 32	1063 EUR
Krt. 33	1184 EUR
Krt. 34	1205 EUR
Krt. 35	1129 EUR
Krt. 36	1235 EUR
Krt. 37	1306 EUR
Krt. 38	1073 EUR
Krt. 39	1451 EUR
Krt. 40	1240 EUR
Krt. 41	1125 EUR
Krt. 42	1253 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
Krt. 43	1289 EUR
Krt. 44	949 EUR
Krt. 45	1102 EUR
Krt. 46	1466 EUR
Krt. 47	833 EUR
Krt. 48	1981 EUR
Krt. 49	1270 EUR
Krt. 50	740 EUR
Krt. 51	1293 EUR
Krt. 52	1214 EUR
Krt. 53	1043 EUR
Krt. 54	1557 EUR
Krt. 55	1156 EUR
Krt. 56	857 EUR
Krt. 57	1408 EUR
Krt. 58	1303 EUR
Krt. 59	1108 EUR
Krt. 60	1792 EUR
Kokku:	74415 EUR

Aruande allkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.04.2019

Tallinn, Paekaare tn 8 korteriühistu (registrikood: 80181470) 01.01.2018 - 31.12.2018
majandusaasta aruande andmete õigsust on kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Kuupäev ja allkiri
Artur Koltsov	Juhatuseliige	
Boriss Atšintsev	Juhatuseliige	
Elina Leif	Juhatuseliige	
Olesja Tero	Juhatuseliige	
Reet Viljasaar	Juhatuseliige	

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6888981
Mobiiltelefon	+372 5161533
E-posti aadress	reet.viljasaar@gmail.com