

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Tallinn, Uue Maailma tn 21, Uue Maailma tn 23 korteriühistu

registrikood: 80231498

telefon: +372 6462092

faks: +372 6463056

e-posti aadress: info@ohutuspartner.ee

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 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 6 Võlad töövõtjatele	11
Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	11
Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud	11
Lisa 9 Muud tulud	12
Lisa 10 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	12
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 12 Tööjõukulud	12
Lisa 13 Muud kulud	13
Lisa 14 Muud finantstulud ja -kulud	13
Lisa 15 Seotud osapooled	13
Korteriomandite majandamiskulud	14
Aruande allkirjad	16

Tegevusaruanne

2018. aasta tegevusaruanne

Tallinn, Uue Maailma tn 21, Uue Maailma tn 23 korteriühistu

Uue Maailma 21/23 Korteriühistu asutati 2006. aastal. Korteriühistu kanti mittetulundusühingute registrisse 12.01.2006. Korteriühistu on korteriomanike mittetulundusühing, mis moodustati Uue-Maailma 21/23 korteriomandite mõtteliste osade ühiseks majandamiseks ning omanike ühiste huvide esindamiseks.

Korteriühistu alustas põhikirjalist tegevust liikmete sisseastumismaksete kogumisega 21.04.2006. Korteriühistu osakapital seisuga 31.12.2017 oli 2332,78 eurot. 01.01.2018 jõustunud seadusandluse muudatusest tulenevalt muudeti osakapital reservkapitaliks ja ühistu liikmetelt koguti 2018. aastal reservkapitali täiendavaid makseid seaduses ettenähtud määras. Seisuga 31.12.2018 on reservkapitali suuruseks 5501 eurot.

Korteriühistus on 36 korterit ja 73 korteriomandit (sh korterid, parkimiskohad, panipaigad). Korteriühistu vara koosneb tema liikmete osamaksudest, maksetest reservkapitali, sihtotstarbelistest maksetest ja tegevusest saadavast tulust. Korterelemus on suurem osa korteriomandeid välja üüritud. Seoses Süda Maja AS pankrotiga müüs pankrotihaldur oksjonil Uue-Maailma 21 korterelemu 0-korrusel korteriomandeid parkimiskohtade ja panipaikadena ka isikutele, kes ei oma elamispinda korterelemus.

Korteriühistu juhatus oli majandusaastal 3-liikmeline. Korteriühistul puuduvad põhikohaga töötajad. Juhatusel liikme tasu on aruandeaastal makstud kahele korteriühistu juhatusel liikmele. Juhatusel liikmete volitused kehtivad järgnevalt: Mihkel Trepp kuni 14.08.2019.a, Katrin Kendra kuni 14.08.2019.a ja Mari-Ann Veiermann kuni 26.04.2020.a.

Seoses senise halduri lepinguliste kohustuste mittetäitmisega lõpetas juhatus Arkaadia Haldus AS-iga sõlmitud lepingu 31.08.2018. Uue halduri leidmiseks võeti mitmeid hinnapakumisi, mille alusel valiti uueks haldusettevõtteks Makrohaldus OÜ, kellega sõlmiti tähtajatu leping 01.09.2018 haldus- ja raamatupidamisteenuse osutamiseks. Seoses halduri vahetusega otsustati üle vaadata ka kõik muud ühistu nimel teenuste osutajatega sõlmitud lepingud, eesmärgiga leida ühistule soodsaim teenuse pakkuja. Nii sõlmiti leping garaaziukse jooksva hooldusteenuse osutamise kohta OÜ-ga Doorfix (juhatusel otsus edastatud korteriühistu liikmetele 23.08.2018.a). Samuti uuendati korteriühistu kindlustuslepingut, uueks kindlustusandjaks AS-lt Seesam Insurance (senini oli PZU). Korteriühistu igapäevaarveldusteks avati arve LHV Pangas, kus korteriühistu makسد on teenustasuta ja ühistu arve SEB Pangas suleti. Uuendati ka porivaipade puhastuslepingu tingimusi, korrigeerides puhastusteenuse mahtu ja alandades sellega ka kulu. Majandusaastal lõppes ka heakorra- ja koristusteenuste leping ning juhatus võttis uue lepingu sõlmimiseks vajalikud pakkumised teenuse pakkujalt, mille tulemusena sõlmiti uus leping OÜ-ga JS Vara (seni OÜ Kodu Uhus), kes osutab teenuseid alates 01.01.2019. Juhatus tuvastas, et varasematel aastatel on jäetud tegemata ka ventilatsioonisüsteemi puhastustööd, mis seetõttu ka telliti ja teostati 2018. aastal.

2018. novembrist alustasid korteriühistu juhatus ja haldur ettevalmistusi 01.01.2018.a jõustunud seaduse muudatusest tulenevalt korteriühistu põhikirja uue redaktsiooni koostamisega ja majanduskulude arvestuse põhimõtete muutmise ettevalmistamisega. Samuti koostati uue dokumendina ette korteriühistu kodukord, mis laieneb nii korteriomandi omanikele ja nende perekonnaliikmetele, kui ka üürimise korral korteriomandi otsestele valdajatele ehk üürnikele ja nende perekonnaliikmetele. Uus põhikiri, selle lisaks olev majanduskulude arvestus ja jaotus liikmete vahel, remondifondi makse muutmine kui ka korteriühistu kodukord kinnitati liikmete 16.01.2019.a erakorralise koosoleku otsustega ning vastav kanne on tehtud ka äriregistrisse.

Aruandeaastal toimus 1 korteriomanike üldkoosolek. 2018 aastal teostati KÜ Uue-Maailma 21/23 26.04.2018.a üldkoosolekul vastuvõetud otsuste alusel remondi-, avari- ja tehnosüsteemide hooldustöid kokku summas 24 517 eurot. Suuremamahulisteks töödeks olid nii tava- kui ka avariikorras elamu sooja vee torustiku remont ja nende välja vahetamine. Sooja vee torustiku remonttöid jätkatakse 2019.a vastavalt KÜ Uue-Maailma 21/23 16.01.2019.a erakorralise üldkoosoleku otsustele. 2019.a aprilli seisuga on jäänud teostada sooja vee torustiku remonttöid kahes püstakus, mis läbivad kortereid: 1, 9, 17, 25 (kokku neljal korrusel) ja 7, 15, 23, 31, 36 (kokku viiel korrusel). Tööde teostajaks on Tetri OÜ, kui kõige soodsama hinnapakumise esitaja (juhatusel 04.03.2019.a otsus). Lisaks eeltoodule teostati 2018.a väiksemaid remondi-, hooldus- ja avariitöid kokku summas 1246 eurot.

Korteriühistu lõpetas 2018. majandusaasta 533 eurose kasumiga, remondifondi jääk seisuga 31.12.2018 oli 3557 eurot.

2019. a jaanuaris toimunud üldkoosolekul kinnitati nii uus korteriühistu põhikiri kui ka majanduskava, sh kavandatavate remonttööde prioriteetsuse järjekorraga. Samuti otsustati liita avariifondi ja remondifondi makسد ning kinnitada uus remondifondi makse määras 1,1 eurot m² kohta. Eelolevate aastate investeringute vajaduse osas otsustati teostada 2019. aastal torustiku püstakute remont veel tegemata 3 püstaku osas. Pärast püstakute vahetust teostada 6. korruse 2 hoovipoolse rõdu remont ning kaaluda seejärel katuse remonti (võtta selle kohta pakkumised), tingimusel, et ühistul on vabu vahendeid. 2020. aastal planeerida fassaadi puitpaneelide korrastamine, võtta selle osas alternatiivseid pakkumisi, et selgitada välja kas puitpaneeli saab asendada mingi muu materjaliga ja välja tuua, mis maksaks nende remont võrreldes nende väljavahetamisega. Samuti tuleb 2020. aastasse kavandada veemõõdikute taatlemine.

Korteriühistu lepingupartnerid ja lepingute kehtivus:

Partner	Lepingu nr.	Lepingu algus	Lepingu lõpp	Kirjeldus
AS Eesti Otis	nr.040	01.07.2006		Liftide tehnohooldus ja remont
AS Tallinna Vesi	nr.T0000820	11.07.2006		Veevarustuse ja reovee ärajuhtimise teenus
AS Utilitas Tallinn	nr.07S00096	02.03.2007		Soojusmüügileping
Doorfix OÜ	37-320	01.03.2019	01.03.2020	Garaazi automatiseeritud tõsteukse ja ukse automaatika hooldus
Eesti Energia AS	nr.151142002-1	14.07.2006		Eesti Energia võrguleping
Eesti Energia AS	nr.151142001-1	14.07.2006		Eesti Energia võrguleping
Elektrum Eesti OÜ	nr.4074100000	03.11.2016		Elektrum elektrileping
JS Vara OÜ	LEPING nr 392	01.01.2019		Heakorra- ja koristusteenused
Lavateir AS	21-2018	01.09.2018		Küttesüsteemi hooldus ja 24H tehnosüsteemide avariabiteenus
Makrohaldus OÜ	2707007	01.09.2018		Haldusteenus ja raamatupidamine
Onetor Hooldus OÜ	Leping nr. 08021	01.12.2018		ATS-i ja suitsuluukide hooldus
Onetor Hooldus OÜ	Leping nr. 08020	01.12.2018		Elektrikäiduteenus ja turvalgustuse käit
Ragn-Sells AS	nr.1900045338	01.06.2007		Jäätmekäitlusleping
Seesam Insurance AS	POLIIS nr 3 / 328161 / 17.09.2018	17.09.2018	16.09.2019	Hoone karp, Laiendatud kinnisvarakindlustus, Kindlustussumma 2 000 000 €, Omavastutus 315 € Hoone karp, Üleujutus, Kindlustussumma 65 000 €, Omavastutus 315 € - Hoone karp, Klaasikindlustus, Kindlustussumma 1 000 €, Omavastutus 100 € Tegevuse vastutuskindlustus, Laiendatud ehitise omaniku vastutuskindlustus, Kindlustussumma 65 000 €, Omavastutus 315 €
Tallinna Jäätmete Taaskasutuskeskus	nr.7-003464-01	25.05.2017		Jäätmeveoleping

Arkaadia Puhastuse OÜ

21.06.2018

31.08.2019

Porivaibad

Telia Eesti AS

Lifti telefon

AS LHV Pank

06.06.2018

Arvelduskonto

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	11 266	10 216	2
Nõuded ja ettemaksed	11 685	8 874	3
Kokku käibevarad	22 951	19 090	
Kokku varad	22 951	19 090	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	7 296	7 226	5
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	4 425	4 335	7
Kokku lühiajalised kohustised	11 721	11 561	
Kokku kohustised	11 721	11 561	
Netovara			
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	5 501	2 333	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	5 196	4 734	
Aruandeaasta tulem	533	462	
Kokku netovara	11 230	7 529	
Kokku kohustised ja netovara	22 951	19 090	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	46 608	35 675	8
Muud tulud	1 257	826	9
Kokku tulud	47 865	36 501	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-25 947	-15 589	10
Mitmesugused tegevuskulud	-17 354	-16 583	11
Tööjõukulud	-4 031	-3 113	12
Muud kulud	0	-756	13
Kokku kulud	-47 332	-36 041	
Põhitegevuse tulem	533	460	
Muud finantstulud ja -kulud	0	2	14
Aruandeaasta tulem	533	462	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	2017
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	533	460
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-2 811	217
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	70	-5 692
Laekunud intressid	0	2
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	90	0
Kokku rahavood põhitegevusest	-2 118	-5 013
Rahavood finantseerimistegevusest		
Laekunud sihtkapital	3 168	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	3 168	0
Kokku rahavood	1 050	-5 013
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	10 216	15 229
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 050	-5 013
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	11 266	10 216

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	Akumuleeritud tulem	
31.12.2016	2 333	4 734	7 067
Aruandeaasta tulem		462	462
31.12.2017	2 333	5 196	7 529
Aruandeaasta tulem		533	533
Asutajate ja liikmete sissemaksed	3 168		3 168
31.12.2018	5 501	5 729	11 230

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Uue-Maailma 21/23 KÜ 2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

A. Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskonto jääki.

B. Nõuded liikmete vastu

Nõudeid liikmete vastu kajastatakse bilansis lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest.

C. Tasud ühistu liikmetelt

Ühistu liikmetelt saadud mittesihotstarbelised tasud (hooldustasud, tasud üldkulude katteks) kajastatakse tuluna perioodis, mille eest need tasutakse.

Sihotstarbelisi tasusid ühistu liikmetelt (näiteks korteriühistu liikmete poolt makstavad tasud avariitöödeks ja remonttöödeks) kajastatakse tuluna selles perioodis, mil leiavad aset kulutused kogutud sihotstarbeliste tasude arvelt).

D. Teenuste ja maksete vahendamine

Teenuste ja maksete vahendamisel ei kajasta ühistu kommunaalteenuste tarnijatele makstavaid summasid ühistu kuluna ega liikmetelt saadavaid kommunaalteenuste eest tasumiseks mõeldud summasid ühistu tuluna, vaid neid kajastatakse vastavalt nõude ja kohustusena. Tulude ja kulude aruandes kajastatakse ainult vahendamisest teenitud netotulu või tekkinud netokulu.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Arveldusarve SEB pangas	10 145	10 216
Arveldusarve LHV pangas	1 121	0
Kokku raha	11 266	10 216

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	11 491	11 491
Ostjatelt laekumata arved	11 491	11 491
Muud nõuded	21	21
Intressinõuded	21	21
Kindlustuse 2019.a. osa	173	173
Kokku nõuded ja ettemaksed	11 685	11 685
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Liikmetelt laekumata arved	8 717	8 717
Kindlustuse 2018.a. osa	157	157
Kokku nõuded ja ettemaksed	8 874	8 874

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	100	100
Sotsiaalmaks	167	167
Kohustuslik kogumispension	5	5
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	272	272

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	6 824	6 824
Võlad töövõtjatele	200	200
Maksuvõlad	272	272
Kokku võlad ja ettemaksed	7 296	7 296
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	6 754	6 754
Võlad töövõtjatele	200	200
Maksuvõlad	272	272
Kokku võlad ja ettemaksed	7 226	7 226

Lisa 6 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Palgavõlgnevus	200	200
Kokku võlad töövõtjatele	200	200

Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

Varad bruto soetusmaksumuses

	31.12.2016	Saadud	Tulu	31.12.2017
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondifond	2 298	11 533	-10 463	3 368
Avariifond	4 975	1 118	-5 126	967
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	7 273	12 651	-15 589	4 335
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	7 273	12 651	-15 589	4 335
	31.12.2017	Saadud	Tulu	31.12.2018
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondifond	3 368	24 706	-24 517	3 557
Avariifond	967	1 147	-1 246	868
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	4 335	25 853	-25 763	4 425
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	4 335	25 853	-25 763	4 425

Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2018	2017
Mittesihtotstarbelised tasud		
Haldustasu	11 682	11 503
Tehnohooldus	1 666	1 816
Heakord ja hooldus	6 652	6 415
Omanikukohustused	661	352
Sihtotstarbelised tasud		
Remonditasud	24 799	10 463
Avariitasud	1 148	5 126
Kokku liikmetelt saadud tasud	46 608	35 675

Lisa 9 Muud tulud

(eurodes)

	2018	2017
Rendi- ja üüritulu	58	348
Arvestatud viivised	89	478
Kommunaalmaksete vahe	1 110	0
Kokku muud tulud	1 257	826

Lisa 10 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2018	2017
Remonditööd	24 700	10 463
Avariitööd	1 247	5 126
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	25 947	15 589

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2018	2017
Haldustasu	7 384	8 371
Tehnohooldus	2 085	1 747
Heakord ja hooldus	7 480	6 065
Omanikukohustused	397	329
Panga teenus	8	71
Kokku mitmesugused tegevuskulud	17 354	16 583

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	3 031	2 341
Sotsiaalmaksud	1 000	772
Kokku tööjõukulud	4 031	3 113

Lisa 13 Muud kulud

(eurodes)

	2018	2017
Nõue P.Süda 11 KÜ vastu		468
Nõuded liikmete vastu osakapitali osas		288
Kokku muud kulud		756

Lisa 14 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2018	2017
Panga intressid		2
Kokku muud finantstulud ja -kulud		2

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2018	31.12.2017
Füüsilisest isikust liikmete arv	34	34
Juriidilisest isikust liikmete arv	2	2

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Asutajad ja liikmed	11 512	4 425	8 717	4 535

2018	Müügid
Asutajad ja liikmed	47 865
2017	Müügid
Asutajad ja liikmed	36 501

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2018	2017
Arvestatud tasu	3 031	2 341

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Uue Maailma tn 21-1	450 EUR
Uue Maailma tn 21-2	564 EUR
Uue Maailma tn 21-3	375 EUR
Uue Maailma tn 21-4	565 EUR
Uue Maailma tn 21-5	684 EUR
Uue Maailma tn 21-6	542 EUR
Uue Maailma tn 21-7	585 EUR
Uue Maailma tn 21-8	509 EUR
Uue Maailma tn 21-9	389 EUR
Uue Maailma tn 21-10	449 EUR
Uue Maailma tn 21-11	383 EUR
Uue Maailma tn 21-12	660 EUR
Uue Maailma tn 21-13	551 EUR
Uue Maailma tn 21-14	350 EUR
Uue Maailma tn 21-15	475 EUR
Uue Maailma tn 21-16	455 EUR
Uue Maailma tn 21-17	421 EUR
Uue Maailma tn 21-18	353 EUR
Uue Maailma tn 21-19	335 EUR
Uue Maailma tn 21-20	633 EUR
Uue Maailma tn 21-21	556 EUR
Uue Maailma tn 21-22	319 EUR
Uue Maailma tn 21-23	684 EUR
Uue Maailma tn 21-24	607 EUR
Uue Maailma tn 21-25	351 EUR
Uue Maailma tn 21-26	568 EUR
Uue Maailma tn 21-27	286 EUR
Uue Maailma tn 21-28	510 EUR
Uue Maailma tn 21-29	561 EUR
Uue Maailma tn 21-30	385 EUR
Uue Maailma tn 21-31	484 EUR
Uue Maailma tn 21-32	443 EUR
Uue Maailma tn 21-33	770 EUR
Uue Maailma tn 21-34	672 EUR
Uue Maailma tn 21-35	990 EUR
Uue Maailma tn 21-36	797 EUR
Uue Maailma tn 21-40 PK	100 EUR
Uue Maailma tn 21-44 PP	25 EUR
Uue Maailma tn 21-48 PK	100 EUR
Uue Maailma tn 21-49 PK	70 EUR
Uue Maailma tn 21-60 PK	100 EUR
Uue Maailma tn 21-67 PP	20 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
Uue Maailma tn 21-68 PP	20 EUR
Uue Maailma tn 21-69 PK	100 EUR
Uue Maailma tn 21-70 PK	100 EUR
Uue Maailma tn 21-72 PK	100 EUR
Kokku:	19446 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.05.2020

Tallinn, Uue Maaailma tn 21, Uue Maaailma tn 23 korteriühistu (registrikood: 80231498) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
OLIVER AMBACH	Juhatuse liige	01.06.2020

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6462092
Faks	+372 6463056
E-posti aadress	info@ohutuspartner.ee