

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Tallinn, Kesklinna linnaosa, Müürivahe tn 14 // 16 // Suur-Karja tn 18 // Vabaduse väljak 2 korteriühistu

registrikood: 80060803

telefon: +372 55604137

e-posti aadress: suurkarja18@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 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Laenukohustised	11
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 6 Võlad tarnijatele	12
Lisa 7 Võlad töövõtjatele	13
Lisa 8 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13
Lisa 9 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	13
Lisa 10 Liikmetelt saadud tasud	14
Lisa 11 Annetused ja toetused	14
Lisa 12 Tulu ettevõtlusest	14
Lisa 13 Muud tulud	14
Lisa 14 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	15
Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 16 Tööjõukulud	15
Lisa 17 Intressikulud	16
Lisa 18 Seotud osapooled	16
Korteriomandite majandamiskulud	17
Aruande allkirjad	18

Tegevusaruanne

2017 a. juhatuse tegevuse aruanne

Juhatuse koosolekud : kokku 15 kohtumist.

Tähtsamad tööd:

1) Avariitöö:

II ja III trepikoja lae tugevdamine PERI postidega kui esmane lahendus avarii

vältimiseks.

Eesmärk: likvideerida II ja III trepikodade olukord keldris ning tugevdada keldrilae. Igale terasest talale ja samuti talade vahelisele betoonlae osale paigaldati alla kaks PERI posti. Seega kokku 20 Peri posti.

Töö teostatud:17.05.ja 21.05.2017 a.

Kokku makstud: 1900.- EUR.

2) Avariitöö:

Valli baari vitriinakna all Müürivahe tn.14 tekkis suur ava seina sees, vihma-ja lume sulamise ajal kelder oli vett täis.

Eesmärk: Müürivahe 14 aknaaluse kinniehitamine keldri uputuse vältimiseks.

Töö teostatud 27.-28.04. 2017 a.

Kokku makstud: 1564.- EUR

3) Avariitöö

Suur-Karja 18 hoone gaasilekke eemaldamine ja gaasiventiilide vahetamine.

Inspecta Estonia OÜ kontrolli käigus (jaanuar 2017 a.) tuvastatud gaasipihkamine erinevate Suur-Karja 18 maja kohtades, olukord sisehoovi poolse II trepikojaga kirjeldas AS Gaasivõrgud esindaja kui „ viimane hetk“, tugev gaasilekke põranda alt,gaasiventiilid on roostes ja purunenud.

Eesmärk: kiiremas korras likvideerida avarii olukorda, Inspecta Estonia Oü ekspertiisist oli möödas poolaastat.

Tööd teostatud ajavahemikul 06.06- 20.06.2017a.

Kokku makstud: 3607.62

4) Avariitöö:

Sisehoovi parkimiskohal nr.14 tekkis suur ava, mis oli põhjustatud sademevee toru lõhenemisega.

Eesmärk: unikivi parandus parkimiskohal nr.14

Töö teostatud 01.-04.09.2017

Kokku makstud: 360.- EUR

5) Avariitöö:

Suur-Karja 18 hoones, IV trepikoda – gaasilekke eemaldamine

Gaas lekkes põranda all asuvast torust. Probleem tekkis sügisel 2017a., sellepärast pole fikseeritud Inspecta Estonia OÜ jaanuaris läbi viidud kontrolli käigus.

Eesmärk:eemaldada gaasilekke IV trepikoja I korruse põrandast ja vahetada osalise põranda all oleva torustiku.

Töö teostatud:02.10.2017 a.

Kokku makstud:456.- EUR

Muu tööd:

1) Korterelamus korruste korterite el.kilpi renoveerimine, hämarlüliti paigaldamine.

Töö teostatud: 06.-07.07.2017 a.

Kokku makstud: 849.96 EUR

2) Käsiu valmistamine ja paigaldamine III trepikojas.

Eesmärk: võimalikult vähendada kukkumisohtu inimestel, kellel tekib ebakindel tunne vajadusest läbida kuus treppi liftini ja toetudes ainult seinadele.

Töö teostatud 06.09.2017 a.

Kokku makstud: 348.- EUR

3) Liikumise andurite paigaldamine Suur-Karja 18 sisehoovis

Eesmärk: vähendada KÜ ütlelektri kulu, kogu öö sisehoovis põlevad lambid, samal ajal sisehoovis ei toimu aktiivset liikumist . Sisehoovi valgus on tasustatud KÜ arvelt.

Töö teostatud: 11.12.2017 a.

Kokku makstud: 318.12 EUR

VAJALIKUD TÖÖD:

Suur-Karja 18 hoone katusele lumetõkete ja liikumise redelite paigaldamine

(OÜ Vana Tallinn projekti järgi, kooskõlastatud Muinsuskaitseametiga).

Iga aasta KÜ kulud katuse lumekoristusega seos on kõrged. Hoone katusel on neli probleemset kohta. Projektis kõik joonised olemas, reaalsuses pole tööd fassaadi- ja katuse renoveerimise käigus tehtud.

Küsin pakkumisi, töö hind saabuvate pakkumiste alusel on 9000 - 14000 hinna piires (kõik töötegemiseks vajalik peab jääma hinna sisse).

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	160 955	151 054	2
Nõuded ja ettemaksed	543 179	666 435	3
Kokku käibevarad	704 134	817 489	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	1 052 704	1 115 935	3
Kokku põhivarad	1 052 704	1 115 935	
Kokku varad	1 756 838	1 933 424	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	60 216	53 293	4
Võlad ja ettemaksed	292 300	423 823	5,6,7,8
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	176 329	163 408	9
Kokku lühiajalised kohustised	528 845	640 524	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 052 704	1 115 935	4
Kokku pikaajalised kohustised	1 052 704	1 115 935	
Kokku kohustised	1 581 549	1 756 459	
Netovara			
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	6 391	6 391	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	170 574	192 888	
Aruandeaasta tulem	-1 676	-22 314	
Kokku netovara	175 289	176 965	
Kokku kohustised ja netovara	1 756 838	1 933 424	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	54 580	60 998	10
Annetused ja toetused	3 061	2 438	11
Tulu ettevõtlusest	27 567	25 490	12
Muud tulud	4 520	2 500	13
Kokku tulud	89 728	91 426	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-2 698	-6 766	14
Mitmesugused tegevuskulud	-27 921	-50 180	15
Tööjõukulud	-25 689	-18 209	16
Muud kulud	0	-2	
Kokku kulud	-56 308	-75 157	
Põhitegevuse tulem	33 420	16 269	
Intressikulud	-35 096	-38 583	17
Aruandeaasta tulem	-1 676	-22 314	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2017	2016
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	33 420	16 269
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	193	-443
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-1 537	4 126
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	12 921	18 336
Kokku rahavood põhitegevusest	44 997	38 288
Rahavood investeerimistegevusest		
Antud laenud	0	10 204
Antud laenude tagasimaksed	56 307	53 540
Kokku rahavood investeerimistegevusest	56 307	63 744
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	0	-10 204
Saadud laenude tagasimaksed	-56 307	-53 540
Makstud intressid	-35 096	-38 583
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-91 403	-102 327
Kokku rahavood	9 901	-295
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	151 054	151 349
Raha ja raha ekvivalentide muutus	9 901	-295
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	160 955	151 054

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	Akumuleeritud tulem	
31.12.2015	6 391	192 888	199 279
Aruandeaasta tulem		-22 314	-22 314
31.12.2016	6 391	170 574	176 965
Aruandeaasta tulem		-1 676	-1 676
31.12.2017	6 391	168 898	175 289

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu on koostanud 2017.a.raamatupidamise aastaaruande vastavalt raamatupidamise seaduse § 17 Eesti hea raamatupidamistava kohaselt. Arvestuspõhimõtted on vastavuses raamatupidamise seaduses sätestatud alusprintsiipidega ja Raamatupidamistoimkonna juhenditega. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud perioodi 01.01.2017-31.12.2017 kohta.

Raha

Rahalised vahendid on bilansis kajastatud õiglasel väärtuses.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ja kohustusi on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses, mis lühiajaliste nõuete ja kohustuste puhul on võrdne nende nominaalväärtusega.

Nõudeid kajastatakse tõenäoliselt laekuvas summas. Nõuete inventeerimisel hinnatakse iga nõuet eraldi. Elamu remonti(parendusi)põhivarana bilansis arvele võetud ei ole, on lähtunud asjaolust, et elamu on korteriomanike omand, mis korteriühistu bilansis ei kajastu. Varade ja kohustuste jaotamisel lühi-ja pikaajalisteks on lähtunud raamatupidamise juhendist RTJ2, muuhulgas: korteriühistu osakapitali moodustamisel on lähtunud KÜS §6 ja § 8.

Tulud

Tulude ja kulude aruande koostamisel on lähtunud 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 printsiibist lähtuvalt. Makstud kommunaalmaksete summasid ei ole kajastatud tulude ja kulude aruandes kuluna ega saadud summasid tuluna, neid kajastatakse bilansis vastavalt nõuete ja kohustustena.

Seotud osapooled

Seotud osapooled on juhatus, revisjonikomisjon ja korteriühistu liikmed. Korteriühistu liikmetega 2016.a.tehingud olid tehtud.

Rahavoogude aruandes kajastatakse korteriühistu aruandeperioodi laekumisi ja väljamakseid,rühmitatuna põhitegevuse,investeeringutegevuse ja finantseeringutegevuse rahavoogudeks. Põhitegevuse rahavood on kajastatud kaudsel meetodil, investeeringute-ja finantseeringutegevuse rahavood otsesel meetodil.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Pangakonto	160 955	151 054
Kokku raha	160 955	151 054

Pangakontol on arestitud 129 986.- eurot. Vaba jääk on 30 969.- eurot.

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	31 674	31 674	0	0
Ostjatelt laekumata arved	31 674	31 674	0	0
Muud nõuded	1 112 920	60 216	301 080	751 624
Laenunõuded	1 112 920	60 216	301 080	751 624
Ettemaksed	121	121	0	0
Muud makstud ettemaksed	121	121	0	0
Kohtu nõuded	451 168	451 168	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 595 883	543 179	301 080	751 624

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	31 867	31 867	0	0
Ostjatelt laekumata arved	31 867	31 867	0	0
Muud nõuded	1 169 228	53 293	266 465	849 470
Laenunõuded	1 169 228	53 293	266 465	849 470
Ettemaksed	121	121	0	0
Kohtu nõuded	581 154	581 154	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 782 370	666 435	266 465	849 470

Nõuded ostjate vastu summas 31 674.-:

korteriomanikelt laekumata arvet summas 19 450.- (s.h. mille tasumise aeg on jaanuar 2018.a. summas 15 538.-),
 mitteeluruumide omanikud: võlg 9 088.- (s.h. tasumiseks jaanuaris 2018.a. 9 088.-),
 parkla kasutajad 796.-,
 muud kliendid 2 340.-

Kohtu nõuded summas 451 168:

nõue vastuhagile Horizon Projecti OÜ ja Telora-E AS vastu summas 275 641.-, viivised 175 527.-

Ettemaksud: remondikaupade eest (AS Espak) summas 121.-

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Panga laen	908 908	42 640	213 200	653 068	2.15%	eurot	30.09.2032
Panga laen	84 000	12 267	61 335	10 398	3.50%	eurot	30.12.2033
Panga laen	120 012	5 309	26 545	88 158	3.00%	eurot	30.05.2035
Pikaajalised laenud kokku	1 112 920	60 216	301 080	751 624			
Laenukohustised kokku	1 112 920	60 216	301 080	751 624			

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Panga laen	755 465	37 303	186 515	531 647	3,1%	eurot	30.09.2032
Panga laen	288 600	11 400	57 000	220 200	3,5%	eurot	30.12.2033
Panga laen	125 163	4 590	22 945	97 628	3%	eurot	30.05.2035
Pikaajalised laenud kokku	1 169 228	53 293	266 460	849 475			
Laenukohustised kokku	1 169 228	53 293	266 460	849 475			

Laenude kasutamise sihtotstarve: kattuse renoveerimine, fassaadi estaureerimistööd, akende ja uste vahetus, pragunenud seinte ja vundamentitööd, omanikujärelvalvega ja muinsuskaitse järelvalvega seotud kulud. Intressimäär: esimesel viieaastasel perioodil fikseeritud 3,095%, pärast 6 kuu EURIBOR + 2,150% Nõudeõiguste pant vastavalt varaliste õiguste pandilepingule.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	13 289	13 289
Võlad töövõtjatele	2 339	2 339
Maksuvõlad	776	776
Muud võlad	275 641	275 641
Muud viitvõlad	275 641	275 641
Arveldused aruandvate isikutega	255	255
Kokku võlad ja ettemaksed	292 300	292 300
	31.12.2016	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	16 318	16 318
Võlad töövõtjatele	1 405	1 405
Maksuvõlad	421	421
Muud võlad	405 627	405 627
Muud viitvõlad	405 627	405 627
Arveldused aruandvate isikutega	52	52
Kokku võlad ja ettemaksed	423 823	423 823

Muud viitvõlad:

KÜ Suur-Karja 18 vastu kohtunõue vastuhagile Horizon Projecti OÜ ja Telora-E AS vastu summas 275 641.-

Lisa 6 Võlad tarnijatele (eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Võlad tarnijatele	13 289	16 318
Kokku võlad tarnijatele	13 289	16 318

Võlad tarnijatele seisuga 31.12.2017.a.:

Eesti Energia AS 243.-

Eesti Keskonnateenused AS 817.-

Espak AS -359.-

Starman AS 29.-

Eesti Otis AS 104.-

Utilitas Tallinn AS 9 038.-

Tallinna Vesi AS 3 417.-

Lisa 7 Võlad töövõtjatele (eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Töötasude kohustis	2 339	1 405
Kokku võlad töövõtjatele	2 339	1 405

Lisa 8 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	206	125
Sotsiaalmaks	528	276
Kohustuslik kogumispension	23	7
Töötuskindlustusmaksed	19	13
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	776	421

Lisa 9 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused (eurodes)

Varad bruto soetusmaksumuses

	31.12.2015	Saadud	Tulu	31.12.2016
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondifond	145 072	116 978	-98 642	163 408
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	145 072	116 978	-98 642	163 408
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	145 072	116 978	-98 642	163 408
	31.12.2016	Saadud	Tulu	31.12.2017
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondifond	163 408	107 022	-94 101	176 329
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	163 408	107 022	-94 101	176 329
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	163 408	107 022	-94 101	176 329

Saldo 01.01.2017 163 408.-

Remonditasud 107 022.-

Remonditööd ja materjalid -2 698.-

Laenu tagastamine -56 307.-

Laenu intressid -35 096.-

Saldo 31.12.2017 176 329.-

Lisa 10 Liikmetelt saadud tasud (eurodes)

	2017	2016
Mittesihotstarbelised tasud		
Hooldustasud	16 786	15 649
Sihotstarbelised tasud		
Remonditasud	2 698	6 766
Panga laenu protsendid	35 096	38 583
Kokku liikmetelt saadud tasud	54 580	60 998

Lisa 11 Annetused ja toetused (eurodes)

	2017	2016
Tallinna Vesi AS	454	454
Utilitas Tallinn AS	1 370	1 370
Elektrilevi OÜ	1 028	614
Starman AS	80	0
Muud	129	0
Kokku annetused ja toetused	3 061	2 438

Lisa 12 Tulu ettevõtlusest (eurodes)

	2017	2016
Mitteeluruumirent	9 860	9 860
Parkimiskoha kasutamine	17 707	15 305
Lumekoristus	0	325
Kokku tulu ettevõtlusest	27 567	25 490

Lisa 13 Muud tulud (eurodes)

	2017	2016
Trahvid, viivised ja hüvitised	993	518
Põhitegevuse vahe	2 754	860
Muud	773	1 122
Kokku muud tulud	4 520	2 500

Lisa 14 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud (eurodes)

	2017	2016
Remonditööd	-2 698	-6 766
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-2 698	-6 766

Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2017	2016
Üür ja rent	-250	-271
Mitmesugused bürookulud	-92	-416
Kindlustus	-1 761	-2 156
Raamatupidamisteenus	-3 480	-3 480
Jooksvad remonditööd ja hoolduskulud	-6 953	-7 934
Pangateenustasud	-85	-99
Läbipaasusüsteem	0	-1 651
Hoolduskulud	-1 625	-1 625
Koristusteenus, korrashoiukulud, tööriided	-186	-597
Värava puldid	-324	-324
Õigusabi	-8 285	-14 103
Audiitori- ja revidendi teenused	0	-1 440
Tegevusjuhi ametiteostamine	-442	-8 226
Parkla kulud	0	-7
Riigilõiv	0	-635
Lumekoristus	0	-6 077
Fonoluku hooldus	-1 378	-380
Telefon, internet, e-teenused	-468	-456
Ekspertisiid	-400	0
Kohtutäituri kulud	-2 192	0
Muud	0	-303
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-27 921	-50 180

Lisa 16 Tööjõukulud (eurodes)

	2017	2016
Palgakulu	-19 183	-14 128
Sotsiaalmaksud	-6 506	-4 710
Puhkusereserv	0	629
Kokku tööjõukulud	-25 689	-18 209
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	2

Lisa 17 Intressikulud

(eurodes)

	2017	2016
Intressikulu laenudelt	-35 096	-38 583
Kokku intressikulud	-35 096	-38 583

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2017	31.12.2016
Füüsilisest isikust liikmete arv	79	79
Juriidilisest isikust liikmete arv	1	1

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017	31.12.2016
	Nõuded	Nõuded
Asutajad ja liikmed	1 112 920	1 169 228

2017	Ostud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0
2016	Ostud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 440

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2017	2016
Arvestatud tasu	5 616	0

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Majandamiskulud	174183 EUR
Kokku:	174183 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2018

Tallinn, Kesklinna linnaosa, Müürivahe tn 14 // 16 // Suur-Karja tn 18 // Vabaduse väljak 2 korteriühistu (registrikood: 80060803)
01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PEETER METSAR	Juhatuseliige	01.07.2018
MAKSIM PODDUJEV	Juhatuseliige	02.07.2018
OLGA ŠTURM	Juhatuseliige	02.07.2018
SVETLANA SMIRNOVA	Juhatuseliige	03.07.2018
RAIMO SAAGPAKK	Juhatuseliige	03.07.2018

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 55604137
E-posti aadress	suurkarja18@gmail.com