

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2018

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2018

**ärinimi:** Tallinn, Mustamäe tee 112 korteriühistu

**registrikood:** 80211662

**telefon:** +372 5225728, +372 53415780, +372 5091895

**e-posti aadress:** raamat@haaberstihaldus.ee

## 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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad                            | 9  |
| Lisa 5 Võlad ja ettemaksed                                         | 10 |
| Lisa 6 Võlad tarnijatele                                           | 10 |
| Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused              | 10 |
| 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                                                | 13 |
| Lisa 13 Seotud osapooled                                           | 13 |
| Korteriomandite majandamiskulud                                    | 14 |
| Aruande allkirjad                                                  | 16 |

## Tegevusaruanne

Mustamäe 112 Korteriühistu registreeriti 13.09.2004.a, alates 01.11.2004.a anti maja haldamine ja hooldamine ühistule üle. Elamumaa on kinnistatud 11.02.2002.a

Ühistu tegutseb põhikirja alusel. Seda juhib neljaliikmeline juhatus. Raamatupidamis- ja hooldusteenuseid osutab OÜ Haabersti Haldus.

Remondivahenditest olid tehtud järgmised tööd : Remonditööd trepikodades 14689 eurot, remondimaterjal 28 eurot, äärekive paigaldus,asfalteerimine 5167 eurot, veemõõtjate vahetus 142 eurot, liiklusskeem 96 eurot.

Põhitegevuse tulem oli 1 739 eurot, remondivahendite vaba jääk moodustab 30 941 eurot.

| Ühistu juhtimiskulud moodustasid: | 2018.a      | 2017.a      |
|-----------------------------------|-------------|-------------|
| Töötasu                           | 4 500 eurot | 4 500 eurot |
| Sotsiaalmaks                      | 1 485 eurot | 1 485 eurot |
| Pangateenused                     | 96 eurot    | 90 eurot    |
| Kokku                             | 6 081 eurot | 6 075 eurot |

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                         | 31.12.2018    | 31.12.2017    | Lisa nr |
|-----------------------------------------|---------------|---------------|---------|
| Varad                                   |               |               |         |
| Käibevarad                              |               |               |         |
| Raha                                    | 38 284        | 45 205        | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                    | 9 068         | 10 082        | 3       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                 | <b>47 352</b> | <b>55 287</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                      | <b>47 352</b> | <b>55 287</b> |         |
| Kohustised ja netovara                  |               |               |         |
| Kohustised                              |               |               |         |
| Lühiajalised kohustised                 |               |               |         |
| Võlad ja ettemaksed                     | 36 485        | 29 159        | 5       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>    | <b>36 485</b> | <b>29 159</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                 | <b>36 485</b> | <b>29 159</b> |         |
| Netovara                                |               |               |         |
| Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses    | 3 273         | 3 273         |         |
| Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem | 5 855         | 17 989        |         |
| Aruandeaasta tulem                      | 1 739         | 4 866         |         |
| <b>Kokku netovara</b>                   | <b>10 867</b> | <b>26 128</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja netovara</b>     | <b>47 352</b> | <b>55 287</b> |         |

## Tulemiaruanne

(eurodes)

|                                                            | 2018           | 2017           | Lisa nr |
|------------------------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Tulud                                                      |                |                |         |
| Liikmetelt saadud tasud                                    | 40 478         | 35 375         | 8       |
| Muud tulud                                                 | 162            | 670            | 9       |
| <b>Kokku tulud</b>                                         | <b>40 640</b>  | <b>36 045</b>  |         |
| Kulud                                                      |                |                |         |
| Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud | -20 122        | -15 017        | 10      |
| Mitmesugused tegevuskulud                                  | -12 798        | -10 180        | 11      |
| Tööjõukulud                                                | -5 985         | -5 985         | 12      |
| <b>Kokku kulud</b>                                         | <b>-38 905</b> | <b>-31 182</b> |         |
| <b>Põhitegevuse tulem</b>                                  | <b>1 735</b>   | <b>4 863</b>   |         |
| Muud finantstulud ja -kulud                                | 4              | 3              |         |
| <b>Aruandeaasta tulem</b>                                  | <b>1 739</b>   | <b>4 866</b>   |         |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                        | 2018           | 2017          | Lisa nr |
|--------------------------------------------------------|----------------|---------------|---------|
| Rahavood põhitegevusest                                |                |               |         |
| Põhitegevuse tulem                                     | 1 735          | 4 863         |         |
| Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus     | 1 014          | -1 190        |         |
| Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus | 7 326          | -5 368        |         |
| Laekunud intressid                                     | 4              | 3             |         |
| <b>Kokku rahavood põhitegevusest</b>                   | <b>10 079</b>  | <b>-1 692</b> |         |
| Rahavood finantseerimistegevusest                      |                |               |         |
| Muud laekumised finantseerimistegevusest               | -17 000        | 0             |         |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>         | <b>-17 000</b> | <b>0</b>      |         |
| <b>Kokku rahavood</b>                                  | <b>-6 921</b>  | <b>-1 692</b> |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses             | 45 205         | 46 897        | 2       |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>               | <b>-6 921</b>  | <b>-1 692</b> |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus               | 38 284         | 45 205        | 2       |

## Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

|                            |                                         |                     | Kokku netovara |
|----------------------------|-----------------------------------------|---------------------|----------------|
|                            | Sihtkapital/Osakapital<br>nimiväärtuses | Akumuleeritud tulem |                |
| <b>31.12.2016</b>          | 3 273                                   | 17 989              | 21 262         |
| Aruandeaasta tulem         |                                         | 4 866               | 4 866          |
| <b>31.12.2017</b>          | 3 273                                   | 22 855              | 26 128         |
| Aruandeaasta tulem         |                                         | 1 739               | 1 739          |
| Muud muutused<br>netovaras |                                         | -17 000             | -17 000        |
| <b>31.12.2018</b>          | 3 273                                   | 7 594               | 10 867         |

## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

#### Üldine informatsioon

Mustamäe 112 Korteriühistu 2018. aasta raamatupidamise aruanne on koostatud Eesti finantsaruandluse standardi kohaselt. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud EV Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad

Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

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

#### Raha

Rahana kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes arvelduskonto jääke.

#### Nõuded ja ettemaksed

Liikmetelt laekumata arveid on hinnatud bilansis lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest.

Nõuete hindamisel on vaadeldud igat nõuet eraldi. Kõik nõuded võetakse arvele nende soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalise nõudeid kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas.

#### Finantskohustised

Kõik kohustised (võlad tarnijatele, viitvõlad ja mud lühi- ja pikaajalised kohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

#### Tulud

Liikmetelt saadud mittesihotstarbelise tasusid kajastatakse tuluna perioodil, mille eest nad on tasunud. Sihotstarbelise tasusid ühistu liikmetelt kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil toimub nende arvelt vastavate kulude tegemine. Intressitulud arvestatakse tekkepõhiselt.

Tulemiaruaande koostamisel on lähtutud RTJ 14 lisas toodud skeemist. Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsiibist lähtudes.

Vahendatud kommunaalmakseid ja muid vahendatud kaupade ja teenuste summasid ei ole kajastatud kuluna ega saadud summasid tuluna, ümardamisest tekkinud tulemid kajastatakse muude tulude võimuude kulude kirjetel.

#### Seotud osapooled

Korteriühistu liikmed, juhatus, revident.

### Lisa 2 Raha

(eurodes)

|                   | 31.12.2018    | 31.12.2017    |
|-------------------|---------------|---------------|
| Arvelduskontod    | 38 284        | 45 205        |
| <b>Kokku raha</b> | <b>38 284</b> | <b>45 205</b> |

Ühistul on pangakontod Swedbangas ja SEB pangas, kõik tehingud toimuvad pangakontode kaudu. Pangakontode jääk 31. detsembri seisuga on võrreldud pankadega, raha jääk raamatupidamiskontol võrdub pangaväljavõtete saldoga.

### Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

|                                               | 31.12.2018    | 12 kuu jooksul |
|-----------------------------------------------|---------------|----------------|
| Nõuded ostjate vastu                          | 4 107         | 4 107          |
| Ostjatelt laekumata arved                     | 4 107         | 4 107          |
| Ettemaksed                                    | 75            | 75             |
| Tulevaste perioodide kulud                    | 75            | 75             |
| Jaauaris detsembri kulude eest esitatud arved | 4 886         | 4 886          |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>             | <b>9 068</b>  | <b>9 068</b>   |
|                                               |               |                |
|                                               | 31.12.2017    | 12 kuu jooksul |
| Nõuded ostjate vastu                          | 5 659         | 5 659          |
| Ostjatelt laekumata arved                     | 5 659         | 5 659          |
| Ettemaksed                                    | 61            | 61             |
| Tulevaste perioodide kulud                    | 61            | 61             |
| Jaauaris detsembri kulude eest esitatud arved | 4 362         | 4 362          |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>             | <b>10 082</b> | <b>10 082</b>  |

### Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

|                                               | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|-----------------------------------------------|------------|------------|
|                                               | Maksuvõlg  | Maksuvõlg  |
| Üksikisiku tulumaks                           | 75         | 74         |
| Sotsiaalmaks                                  | 124        | 124        |
| Kohustuslik kogumispension                    |            | 7          |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>199</b> | <b>205</b> |

## Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                               | 31.12.2018    | 12 kuu jooksul |
|-----------------------------------------------|---------------|----------------|
| Võlad tarnijatele                             | 4 846         | 4 846          |
| Võlad töövõtjatele                            | 300           | 300            |
| Maksuvõlad                                    | 199           | 199            |
| Muud võlad                                    | 199           | 199            |
| Muud viitvõlad                                | 199           | 199            |
| Sihtotstarbelised remondivahendite ettemaksed | 30 941        | 30 941         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>              | <b>36 485</b> | <b>36 485</b>  |
|                                               |               |                |
|                                               | 31.12.2017    | 12 kuu jooksul |
| Võlad tarnijatele                             | 4 212         | 4 212          |
| Võlad töövõtjatele                            | 294           | 294            |
| Maksuvõlad                                    | 205           | 205            |
| Muud võlad                                    | 205           | 205            |
| Muud viitvõlad                                | 205           | 205            |
| Sihtotstarbelised remondivahendite ettemaksed | 24 243        | 24 243         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>              | <b>29 159</b> | <b>29 159</b>  |

Võlad tarnijatele-detsembrikuu kulude eest esitatud arvete summa.

Võlad töövõtjatele-detsembrikuu eest arvestatud, kuid väljamaksmata töötasu.

Maksuvõlad-maksud detsembrikuus makstud töötasudelt, mille tasumise tähtaeg on 10. jaanuar.

Muud võlad-detsembrikuu töötasudelt arvatud maksud.

## Lisa 6 Võlad tarnijatele

(eurodes)

|                                | 31.12.2018    | 31.12.2017   |
|--------------------------------|---------------|--------------|
| Eesti Energia AS               | 98            | 107          |
| Eesti Gaas AS                  | 78            | 81           |
| Tallinna Jäätmekekeskus AS     | 157           | 161          |
| STV AS                         | 0             | 3            |
| Tallinna Vesi AS               | 6 643         | 665          |
| Utilitas Tallinn AS            | 3 850         | 3 195        |
| <b>Kokku võlad tarnijatele</b> | <b>10 826</b> | <b>4 212</b> |

## Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

Varad bruto soetusmaksumuses

|                                                             | 31.12.2016 | Saadud | Tulu    | 31.12.2017 |
|-------------------------------------------------------------|------------|--------|---------|------------|
| Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks                         |            |        |         |            |
| Remondivahendid                                             | 29 440     | 9 820  | -15 017 | 24 243     |
| <b>Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks</b>            | 29 440     | 9 820  | -15 017 | 24 243     |
| <b>Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused</b> | 29 440     | 9 820  | -15 017 | 24 243     |
|                                                             |            |        |         |            |
|                                                             | 31.12.2017 | Saadud | Tulu    | 31.12.2018 |
| Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks                         |            |        |         |            |
| Remondivahendid                                             | 24 243     | 9 820  | -20 122 | 13 941     |
| Eelmiste perioodide jaomata kasum                           |            | 17 000 |         | 17 000     |
| <b>Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks</b>            | 24 243     | 26 820 | -20 122 | 30 941     |
| <b>Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused</b> | 24 243     | 26 820 | -20 122 | 30 941     |

## Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

|                                      | 2018          | 2017          |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Mittesihtotstarbelised tasud</b>  |               |               |
| Hooldustasud                         | 20 356        | 20 358        |
| <b>Sihtotstarbelised tasud</b>       |               |               |
| Remonditasud                         | 20 122        | 15 017        |
| <b>Kokku liikmetelt saadud tasud</b> | <b>40 478</b> | <b>35 375</b> |

## Lisa 9 Muud tulud

(eurodes)

|                                | 2018       | 2017       |
|--------------------------------|------------|------------|
| Trahvid, viivised ja hüvitised | 162        | 670        |
| <b>Kokku muud tulud</b>        | <b>162</b> | <b>670</b> |

## Lisa 10 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud (eurodes)

|                                                                         | 2018          | 2017          |
|-------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Materjalid                                                              | 28            | 25            |
| Veemõõtjate vahetus                                                     | 142           | 0             |
| Remonditööd trepikodades                                                | 14 689        | 0             |
| Ääre kivie paigaldus, asfalteerimine                                    | 5 167         | 0             |
| Liiklusskeem                                                            | 96            | 0             |
| Keldris kanalis. torude vahetus                                         | 0             | 2 995         |
| T/sõlmes soojavee pumba vahetus                                         | 0             | 654           |
| Vihmaveesüsteemi taastamine                                             | 0             | 284           |
| Veemõõtjate vahetus                                                     | 0             | 7 252         |
| Välisuste värvimine, asfal. tööd                                        | 0             | 1 556         |
| Videosüsteem ja paigaldus                                               | 0             | 2 251         |
| <b>Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud</b> | <b>20 122</b> | <b>15 017</b> |

## Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

|                                           | 2018          | 2017          |
|-------------------------------------------|---------------|---------------|
| Elamuhoolitus- ja raamatupidamisteenus    | 8 936         | 8 936         |
| Pangateenused, e-arvete edastamine        | 96            | 90            |
| Serveritasu                               | 145           | 185           |
| Santehnilised teenused                    | 1 215         | 412           |
| Akende pesemine                           | 171           | 171           |
| Monitor 24                                | 160           | 0             |
| STV abonentmaks, side taastamine          | 35            | 72            |
| Kontorikulud                              | 60            | 60            |
| Keldrikorruse puhastus                    | 645           | 0             |
| Konteinerid                               | 451           | 0             |
| Korv pakiraamile                          | 39            | 0             |
| Uksesulguri vahetus, luku vahetus, võtmed | 0             | 33            |
| Joonede värvimine                         | 0             | 165           |
| Märgistustööd plastikuga                  | 252           | 0             |
| Fonoaparaadi remont                       | 79            | 0             |
| Ventilatsiooni puhastus                   | 378           | 0             |
| Vedrulülitid, valgustite vahetus          | 136           | 0             |
| Muud                                      | 0             | 56            |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b>    | <b>12 798</b> | <b>10 180</b> |

## Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

|                                                | 2018         | 2017         |
|------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Palgakulu                                      | 4 500        | 4 500        |
| Sotsiaalmaksud                                 | 1 485        | 1 485        |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                       | <b>5 985</b> | <b>5 985</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale | 1            | 1            |

## Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

| Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga |            |            |
|-----------------------------------------|------------|------------|
|                                         | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
| Füüsilisest isikust liikmete arv        | 60         | 60         |
| Juriidilisest isikust liikmete arv      | 1          | 1          |

| Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused |       |       |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|
|                                                                               | 2018  | 2017  |
| Arvestatud tasu                                                               | 4 500 | 4 500 |

## Korteriomandite majandamiskulud

| Korteriomand | Majandamiskulud |
|--------------|-----------------|
| krt 1        | 1655 EUR        |
| krt 2        | 747 EUR         |
| krt 3        | 1076 EUR        |
| krt 4        | 739 EUR         |
| krt 5        | 1495 EUR        |
| krt 6        | 837 EUR         |
| krt 7        | 991 EUR         |
| krt 8        | 877 EUR         |
| krt 9        | 1703 EUR        |
| krt 10       | 795 EUR         |
| krt 11       | 998 EUR         |
| krt 12       | 906 EUR         |
| krt 13       | 1455 EUR        |
| krt 14       | 725 EUR         |
| krt 15       | 1117 EUR        |
| krt 16       | 694 EUR         |
| krt 17       | 1569 EUR        |
| krt 18       | 780 EUR         |
| krt 19       | 1121 EUR        |
| krt 20       | 739 EUR         |
| krt 21       | 1502 EUR        |
| krt 22       | 1109 EUR        |
| krt 23       | 856 EUR         |
| krt 24       | 1681 EUR        |
| krt 25       | 1495 EUR        |
| krt 26       | 1086 EUR        |
| krt 27       | 847 EUR         |
| krt 28       | 1845 EUR        |
| krt 29       | 1442 EUR        |
| krt 30       | 967 EUR         |
| krt 31       | 914 EUR         |
| krt 32       | 1749 EUR        |
| krt 33       | 1503 EUR        |
| krt 34       | 1697 EUR        |
| krt 35       | 729 EUR         |
| krt 36       | 1858 EUR        |
| krt 37       | 1408 EUR        |
| krt 38       | 1110 EUR        |
| krt 39       | 811 EUR         |
| krt 40       | 1578 EUR        |
| krt 41       | 768 EUR         |
| krt 42       | 961 EUR         |

| Korteriomand  | Majandamiskulud  |
|---------------|------------------|
| krt 43        | 743 EUR          |
| krt 44        | 1343 EUR         |
| krt 45        | 774 EUR          |
| krt 46        | 1093 EUR         |
| krt 47        | 741 EUR          |
| krt 48        | 1487 EUR         |
| krt 49        | 718 EUR          |
| krt 50        | 1226 EUR         |
| krt 51        | 780 EUR          |
| krt 52        | 1472 EUR         |
| krt 53        | 718 EUR          |
| krt 54        | 1506 EUR         |
| krt 55        | 766 EUR          |
| krt 56        | 1858 EUR         |
| krt 57        | 1065 EUR         |
| krt 58        | 981 EUR          |
| krt 59        | 816 EUR          |
| krt 60        | 1470 EUR         |
| <b>Kokku:</b> | <b>68492 EUR</b> |

## Juhatuse liikmete allkirjad majandusaasta aruandele

Juhatuse poolt koostatud 2018.a raamatupidamise aastaaruandes kasutatud arvestuspõhimõtted ja informatsiooni esitusviis on kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mille põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning täiendatud Raamatupidamise toimkonna juhenditega. Samuti on arvestatatud ka teisi Eesti Vabariigi seadusi, mis reglementeerivad aruannete koostamist.

Raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt KÜ Mustamäe 112 finantsseisundit, majandustulemusi ja rahavoogusid.

Juhatuse hinnangul on KÜ Mustamäe 112 jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Juhatuse liikmed:



Oleg Zinovkin



Vassili Kartoškin



Reet Kaasik

Aruanne on kinnitatud liikmete üldkoosolekul „28 03“ ..... 2019.a

## Sidevahendid

|                 |                           |
|-----------------|---------------------------|
| Liik            | Sisu                      |
| Mobiiltelefon   | +372 5225728              |
| Mobiiltelefon   | +372 53415780             |
| Mobiiltelefon   | +372 5091895              |
| E-posti aadress | raamat@haaberstihaldus.ee |