

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Tallinn, Õismäe tee 124 korteriühistu

registrikood: 80154639

telefon: +372 5177228

e-posti aadress: oismaetee124@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	6
Bilanss	6
Tulemiaruanne	7
Rahavoogude aruanne	8
Netovara muutuste aruanne	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad	10
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	10
Lisa 2 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 3 Laenukohustised	11
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 5 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	11
Lisa 6 Liikmetelt saadud tasud	12
Lisa 7 Tööjõukulud	12
Lisa 8 Seotud osapooled	12
Korteriomandite majandamiskulud	14
Aruande allkirjad	16

Tegevusaruanne

Korteriühistu juhatus: Valitud - üldkoosolekul 16. märtsil 2017.a.

Koosseis: Arvo Allev juhatusesimees

Vaike Gussev juhatuseliige

Urmas Rekand juhatuseliige

Juhatuses tegevus 2018 aastal:

Läbi viidud 7 juhatuses nõupidamist: s.h. 6 laiendatud

nõupidamist ja 2 üldkoosolekut

[Laiendatud nõupidamine nr. 1 30. jaanuaril 2018.a.](#)

Osalesid: Arvo Allev; Vaike Gussev, Urmas Rekand; Marii Pokk, Maret Rüütel,

Päevakord:

1. KÜ juhatuses 2017.a. tegevusaruanne.

2. 2017.a. aastaaruande läbiarutamine ja kinnitamine.

[Laiendatud nõupidamine nr. 2 14. veebruaril 2018.a.](#)

Osalesid: Arvo Allev; Vaike Gussev, Urmas Rekand; Marii Pokk; Maret Rüütel;

Konstantin Mihhailov; Ann Mäeots.

Päevakord:

1. 2017.a. aastaaruande läbiarutamine ja kinnitamine.

2. Revisjonikomisjoni kontrollakti esitamine.

3. Õismäe tee 124 KÜ 2018 aasta eelarveprojekti läbiarutamine.

4. KÜ Õismäe tee 124 üldkoosoleku kokkukutsumine.

[Laiendatud nõupidamine nr. 3 10. aprillil 2018.a.](#)

Osalejad: Arvo Allev; Vaike Gussev, Urmas Rekand, Marii Pokk;

Tatjana Filantšuk; Margus Luik.

Päevakord:

1. Ülevaade juhatuses tegevusest 07.03. – 10.04.2018.a.

2. Prussakatõrje läbiviimise arutamine:

■ Kas piirduda tõrje tegemisega nende korteritega, kus on probleeme (I trepikoja korterid)?

■ Kas teha tõrje I trepikoja kõikides korterites?

■ Kas teha tõrje ka II trepikoja 3 toalistes korterites, mis piirnevad I trepikojaga?

■ Kas teha tõrje kogu majas tervikuna?

[Nõupidamine nr. 4 23. aprillil 2018.a.](#)

Osalesid: Arvo Allev; Vaike Gussev, Urmas Rekand

Päevakord:

1. Majahoidjale matusetootuse maksmine, seoses poja surmaga.

[Laiendatud nõupidamine nr. 5 05. septembril 2018.a.](#)

Osalesid: Arvo Allev; Vaike Gussev, Urmas Rekand, Maret Rüütel; Marii Pokk

Päevakord:

1. Informatsioon juhatuse tegevuse kohta 23.04. - 05.09.2018.a.
2. Videovalve süsteemi renoveerimise tase ja finantseerimise viis.

[Laiendatud nõupidamine nr. 6 19. oktoobril 2018.a.](#)

Osalesid: Arvo Allev; Vaike Gussev, Urmas Rekand, Maret Rüütel; Marii Pokk;

Raivo Rajamäe; Ann Mäeots; Konstantin Mihailov; Tatjana Filantšuk.

Arvo Allev; Vaike Gussev, Urmas Rekand

Päevakord:

1. Informatsioon juhatuse tegevuse kohta 05.09. - 19.10.2018.a.
2. Ülevaade 2018 aasta investeeringutest, üldkoosoleku otsuste täitmisest.
3. KÜ tegevusplaanist 2018 aastal ja 2019 majandusaastal.
4. KÜ Õismäe tee 124 üldkoosoleku kokku kutsumisest.

[Laiendatud nõupidamine nr. 7 29. novembril 2018.a.](#)

Osalejad: Arvo Allev; Vaike Gussev, Urmas Rekand, Maret Rüütel

Päevakord:

1. Korter nr. 21 elanike poolt KÜ Kodukorra täitmine, prügi sorteerimise probleemide arutamine ja

pürgi sorteerimise korra selgitamine.

Selgitusi andma ja sorteerimise korraga tutvuma on kutsutud korter nr. 21 omanik Silja Kodu.

2. Informatsioon juhatuse tegevuse kohta 19.10. - 29.11.2018.a.

3. KÜ organisatsioonilised küsimused

[KÜ üldkoosolekud:](#)

[Üldkoosolek nr. 1 07. märtsil 2018.a.](#)

Koosolekul osales 20 korteriühistu liiget, mis moodustab 27 % korteriühistu liikmete arvust.

Üldkoosoleku päevakord:

1. Õismäe tee 124 KÜ juhatuse 2017.a. tööaruanne.
2. Revisjonikomisjoni aruanne - kontrollakti esitamine.
3. Aastaruande ja revisjoni kontrollakti kinnitamine. Juhatuse 2017.a. tööle hinnangu andmine.
4. Õismäe tee 124 KÜ 2018.a. eelarve/ majandamiskava läbiarutamine ja sihtotstarbelise makse kinnitamine.
5. Õismäe tee 124 KÜ revisjonikomisjoni liikme valimine.

[Üldkoosolek nr. 2 06. novembril 2018.a.](#)

Koosolekul osales 17 korteriühistu liiget, mis moodustab 23,6 % korteriühistu liikmete arvust.

Üldkoosoleku päevakord:

1. KÜ Õismäe tee 124 juhatuse 2018.a. tegevusest.
2. KÜ Õismäe tee 124 2018.a. eelarve/ majandamiskava muutmine ja kinnitamine.
3. Projekt Hoovid korda osalemine 2019.a.
4. Küttekulude arvestamise korra muutmine ja kinnitamine.
5. Vaba mikrofoni: küsimused, teated, ettepanekud.

[Suuremad teostatud projektid:](#)

trepikodade välisuste vahetus

fonolukustusüsteemi vahetus

postkastide vahetus

Roheline õu

tamburite remont

koridoride värviparandused

videokaamerate hooldustöö

Teeme Ära 2018 - madal torupiire maja taha

avariililised tööd I trepikoja 3 korterite sadevete püstaku vahetus

prügimahutite esise ala ümber plaatimine

liftide kiiruspiirikute vahetus

biojäätmehoidla mahuti pesu ja vooderduskoti paigaldamine

kilbiruumi remont ja panipaikade ehitus II trepikojas

töö võlgnevustega – kirjad meeldetuletused

KÜ haldamine

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	11 523	7 520	
Nõuded ja ettemaksed	26 301	29 141	8
Kokku käibevarad	37 824	36 661	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	57 423	78 820	8
Kokku põhivarad	57 423	78 820	
Kokku varad	95 247	115 481	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	20 935	20 106	3
Võlad ja ettemaksed	7 413	7 831	2,4,8
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	1 365	2 227	5
Kokku lühiajalised kohustised	29 713	30 164	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	57 423	78 820	3
Kokku pikaajalised kohustised	57 423	78 820	
Kokku kohustised	87 136	108 984	
Netovara			
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	6 549	6 549	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	-52	-1 199	
Aruandeaasta tulem	1 614	1 147	
Kokku netovara	8 111	6 497	
Kokku kohustised ja netovara	95 247	115 481	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	57 312	56 780	5,6
Annetused ja toetused	0	585	
Muud tulud	37	60	
Kokku tulud	57 349	57 425	
Kulud			
Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-34 130	-33 039	5
Jagatud annetused ja toetused	0	-585	
Mitmesugused tegevuskulud	-10 015	-8 125	
Tööjõukulud	-9 206	-10 694	7,8
Kokku kulud	-53 351	-52 443	
Põhitegevuse tulem	3 998	4 982	
Intressikulud	-2 384	-3 835	5
Aruandeaasta tulem	1 614	1 147	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	3 998	4 982	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	3 669	-5 120	8
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-1 280	-534	2,3,4,5,8
Kokku rahavood põhitegevusest	6 387	-672	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	20 568	19 583	5
Kokku rahavood investeerimistegevusest	20 568	19 583	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-20 568	-19 583	5
Makstud intressid	-2 384	-3 835	5
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-22 952	-23 418	
Kokku rahavood	4 003	-4 507	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	7 520	12 027	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	4 003	-4 507	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	11 523	7 520	

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	Akumuleeritud tulem	
31.12.2016	6 549	-1 199	5 350
Aruandeaasta tulem		1 147	1 147
31.12.2017	6 549	-52	6 497
Aruandeaasta tulem		1 614	1 614
31.12.2018	6 549	1 562	8 111

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Tallinn, Haabersti linnaosa, Õismäe tee 124 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.

Raamatupidamisarvestuses järgitakse tekkepõhise ja soetusmaksumuse printsiipe.

Raha

Rahana kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes arvelduskonto jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Omanikelt laekumata arveid on hinnatud bilansis lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadeldud iga nõuet eraldi.

Tulud

Tulud koosnevad hooldus- ja sihtotstarbelistest tasudest. Korteriühistu liikmete poolt makstavad tasud remontideks kajastatakse tuluna nendel perioodidel, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks liikmetasud on mõeldud. Teenuste ja maksete vahendamisel ei kajasta korteriühistu saadud summasid oma tuluna, vaid neid kajastatakse vastavalt kohustusena.

Kulud

Teenuste ja maksete vahendamisel ei kajasta korteriühistu makstud summasid oma kuluna, vaid neid kajastatakse vastavalt nõudena.

Maksustamine

Maksud arvestatakse tekkepõhiselt arvestatud töötasudelt.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loetakse korteriühistu liikmeid.

Lisa 2 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	104	70
Sotsiaalmaks	175	175
Kohustuslik kogumispension	5	0
Töötuskindlustusmaksed	8	2
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	292	247

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Pangalaen	78 358	20 935	57 423		3,991	30.07.2022
Pikaajalised laenud kokku	78 358	20 935	57 423			
Laenukohustised kokku	78 358	20 935	57 423			

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Pangalaen	98 926	20 106	78 820		3,991	30.07.2022
Pikaajalised laenud kokku	98 926	20 106	78 820			
Laenukohustised kokku	98 926	20 106	78 820			

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	5 384	5 384	
Võlad töövõtjatele	417	417	
Maksuvõlad	292	292	2
Muud võlad	73	73	
Saadud ettemaksed	1 247	1 247	8
Kokku võlad ja ettemaksed	7 413	7 413	

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	4 723	4 723	
Võlad töövõtjatele	424	424	
Maksuvõlad	247	247	2
Muud võlad	487	487	
Saadud ettemaksed	1 950	1 950	8
Kokku võlad ja ettemaksed	7 831	7 831	

Lisa 5 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

Varad bruto soetusmaksumuses

2017. aastal laekusid remonditasud elanikelt 36514 eur, laekus tojeksi Roheline õu toetus 360 eur. Tallinn, Haabersti linnaosa, Õismäe tee 124 korteriühistu poolt remondivahenditest teostatud remontidega kaasnevad kulud olid 14673 eur, kindlustus 671 eur, laenu tasuti summas 19583 eur, intressikulud laenudelt olid 3835 eur. sihtotstarbelised maksed remondiks seisuga 31.12.2017 on 2227 eur.

2018. aastal laekusid remonditasud elanikelt 36514 eur. Tallinn, Haabersti linnaosa, Õismäe tee 124 korteriühistu poolt remondivahenditest teostatud remontidega kaasnevad kulud olid 13753 eur, kindlustus 671 eur, laenu tasuti summas 20568 eur, intressikulud laenudelt olid 2384 eur. Sihtotstarbelised maksed remondiks seisuga 31.12.2018 on 1365 eur.

Lisa 6 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Mittesihtotstarbelised tasud			
Hooldustasud	20 798	20 266	
Sihtotstarbelised tasud			
Remonditasud	36 514	36 514	5
Kokku liikmetelt saadud tasud	57 312	56 780	

Lisa 7 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	6 885	8 017
Sotsiaalmaksud	2 321	2 677
Kokku tööjõukulud	9 206	10 694
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	1

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2018	31.12.2017
Füüsilisest isikust liikmete arv	72	72

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Asutajad ja liikmed	83 580	1 247	107 961	1 950

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2018	2017

Arvestatud tasu	780	4 080
-----------------	-----	-------

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
korter 1	1364 EUR
korter 2	1236 EUR
korter 3	1324 EUR
korter 4	1477 EUR
korter 5	1667 EUR
korter 6	819 EUR
korter 7	1335 EUR
korter 8	1798 EUR
korter 9	1779 EUR
korter 10	1079 EUR
korter 11	1087 EUR
korter 12	1688 EUR
korter 13	1635 EUR
korter 14	995 EUR
korter 15	1127 EUR
korter 16	1534 EUR
korter 17	1693 EUR
korter 18	881 EUR
korter 19	1661 EUR
korter 20	1583 EUR
korter 21	1723 EUR
korter 22	1234 EUR
korter 23	1275 EUR
korter 24	1848 EUR
korter 25	1464 EUR
korter 26	816 EUR
korter 27	1355 EUR
korter 28	1239 EUR
korter 29	1443 EUR
korter 30	966 EUR
korter 31	1241 EUR
korter 32	1730 EUR
korter 33	2113 EUR
korter 34	728 EUR
korter 35	1070 EUR
korter 36	1345 EUR
korter 37	1856 EUR
korter 38	1106 EUR
korter 39	1525 EUR
korter 40	1515 EUR
korter 41	1894 EUR
korter 42	853 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
korter 43	1216 EUR
korter 44	1391 EUR
korter 45	1770 EUR
korter 46	892 EUR
korter 47	1133 EUR
korter 48	1523 EUR
korter 49	1449 EUR
korter 50	814 EUR
korter 51	1088 EUR
korter 52	2000 EUR
korter 53	1670 EUR
korter 54	907 EUR
korter 55	1179 EUR
korter 56	1782 EUR
korter 57	1349 EUR
korter 58	931 EUR
korter 59	1043 EUR
korter 60	1574 EUR
korter 61	1442 EUR
korter 62	692 EUR
korter 63	1081 EUR
korter 64	1394 EUR
korter 65	1824 EUR
korter 66	905 EUR
korter 67	1158 EUR
korter 68	1758 EUR
korter 69	1348 EUR
korter 70	787 EUR
korter 71	1343 EUR
korter 72	1806 EUR
Kokku:	97350 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.04.2019

Tallinn, Õismäe tee 124 korteriühistu (registrikood: 80154639) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ARVO ALLEV	Juhatuse liige	02.05.2019
URMAS REKAND	Juhatuse liige	03.05.2019
VAIKE GUSSEV	Juhatuse liige	05.05.2019

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 5177228
E-posti aadress	oismaetee124@gmail.com