

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Rae vald, Vaida alevik, Piibehe tn 14 korteriühistu

registrikood: 80053080

telefon: +372 56456749

e-posti aadress: peetrike39@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	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Laenukohustised	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	11
Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud	12
Lisa 9 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	12
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 11 Tööjõukulud	13
Lisa 12 Muud kulud	13
Lisa 13 Seotud osapooled	14
Lisa 14 Täiendav lisa 1	14
Korteriomandite majandamiskulud	15
Aruande allkirjad	17

Tegevusaruanne

Tegevuse eesmärk on korteriomandite eseme osaks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine

KÜ tööd korraldab juhatus. Juhatus on kolme liikmeline. Juhatus töö korraldab juhatus esimees.

KÜ asutati oktoobris 1998 aastal. Käesolev majandusaasta aruanne on koostatud 2018.majandusaasta kohta.

KÜ võttis vastu 2006.a. elamu renoveerimiskava, mille põhjal saadi tööde tegemiseks Swedbankist laenu 68408 eurot ja 2007 aastal 1828 eurot. 2014. aastal võeti juurde laenu küttesüsteemi renoveerimiseks summas 41 370 eurot. Kokku saadud laenu 111 606 eurot.

2006. – 2018.aastal on tasutud pangalaenu 73853 eurot, sh 2018. aastal 10076 eurot. Tasumata laenu jääk seisuga 31.12.2018 on 37753 eurot.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	30 938	34 696	2
Nõuded ja ettemaksed	20 457	19 977	3
Kokku käibevarad	51 395	54 673	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	27 335	37 752	
Kokku põhivarad	27 335	37 752	
Kokku varad	78 730	92 425	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	10 418	10 077	5
Võlad ja ettemaksed	6 999	6 443	4,6
Kokku lühiajalised kohustised	17 417	16 520	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	27 335	37 752	5
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	13 535	21 411	7
Kokku pikaajalised kohustised	40 870	59 163	
Kokku kohustised	58 287	75 683	
Netovara			
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	2 311	2 311	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	14 431	10 048	
Aruandeaasta tulem	3 701	4 383	
Kokku netovara	20 443	16 742	
Kokku kohustised ja netovara	78 730	92 425	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	32 863	16 434	8
Kokku tulud	32 863	16 434	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-14 650	0	9
Mitmesugused tegevuskulud	-5 350	-3 393	10
Tööjõukulud	-7 712	-6 854	11
Muud kulud	0	-38	12
Kokku kulud	-27 712	-10 285	
Põhitegevuse tulem	5 151	6 149	
Intressikulud	-1 450	-1 766	
Aruandeaasta tulem	3 701	4 383	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Liikmetelt laekunud tasud	83 186	76 161	
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-47 427	-47 738	
Väljamaksed töötajatele	-7 605	-6 853	
Muud rahavood põhitegevusest	-5 736	-3 025	
Kokku rahavood põhitegevusest	22 418	18 545	
Rahavood investeerimistegevusest			
Muud väljamaksed investeerimistegevusest	-14 650	0	9
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-14 650	0	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-10 076	-9 744	5
Makstud intressid	-1 450	-1 766	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-11 526	-11 510	
Kokku rahavood	-3 758	7 035	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	34 696	27 661	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-3 758	7 035	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	30 938	34 696	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	Akumuleeritud tulem	
31.12.2016	2 311	10 048	12 359
Aruandeaasta tulem		4 383	4 383
31.12.2017	2 311	14 431	16 742
Aruandeaasta tulem		3 701	3 701
31.12.2018	2 311	18 132	20 443

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu on koostanud 2018.a.raamatupidamise aastaaruande vastavalt raamatupidamise seaduse §-le 17 Eesti finantsaruandluse standardi kohaselt. Arvestuspõhimõtted on vastavuses raamatupidamise seaduses sätestatud alusprintsipidega ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud perioodi 01.01.2018 – 31.12.2018 kohta.

Seadusest tulenevalt esitatakse 2018.a.aruanne elektrooniliselt. 2018.a.aruanne on koostatud vastavuses kehtestatud elektroonilise taksonoomia vormidele.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud EURODES.

Elamu remondiks on pangast saadud pikaajalist laenu.

Elamu remonti (parendusi) põhivarana bilansis arvele võetud ei ole, on lähtutud asjaolust, et elamu on korteriomanike omand, mis korteriühistu bilansis ei kajastu. Saadud pikaajaline laen on kajastatud KÜ kohustisena pangale bilansi passivas ning KÜ nõudena korteriomanike vastu bilansi aktivas.

Sellisel kajastamisel on lähtutud asjaolust, et korteriomanikel ei ole vaja oma kortereid laenu katteks pantida – laenu tagatisena käsitletakse korteriühistu nõudeid korteriomanike vastu.

Varade ja kohustiste jaotamisel lühi- ja pikaajalisteks on lähtutud raamatupidamise juhendist RTJ 2, muuhulgas:

- lühiajalise kohustisena käsitletakse pangalaenu, mille tasumise tähtajad on 12 kuu jooksul bilansipäevast arvates;
- pikaajalise kohustisena käsitletakse pangalaenu, mille tasumise tähtajad on pikemad kui 12 kuud bilansipäevast arvates.

Pangalaenu võlgnevus on bilansis kajastatud intressideta. Intressikulu on perioodikulu, mis kajastub selle majandusaasta aruandes, millal intress tasumisele kuulub.

Raha

Rahalised vahendid on bilansis kajastatud õiglases väärtuses

Nõuded ja ettemaksed

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

Nõudeid kajastatakse tõenäoliselt laekuvus summas. Nõuete inventeerimisel hinnatakse igat nõuet eraldi.

Tulud

Tulud ja kulud

Tulemiaruande 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 tulemiaruandes kuluna ega saadud summasid tuluna, neid kajastatakse bilansis vastavalt nõuete ja kohustistena. Pikaajalise laenu intressid kajastatakse kuluna selle aasta tulemiaruandes, millal need tasumisele kuuluvad.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriliste otsustele.

Seotud osapooled on:

- a) Korteriühistu juhatus;
- b) Revisjonikomisjon

- c) Punkides a) ja b) kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted;
 d) Korteriühistu liikmed s.t. korteriomaniikud.

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruandes kajastatakse korteriühistu aruandeperioodi laekumisi ja väljamakseid, rühmitatuna põhitegevuse, investeerimistegevuse ja finantseerimistegevuse rahavoogudeks.

Põhi-, investeerimis- ja finantseerimistegevuse rahavood on kajastatud otsesel meetodil.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Sularaha kassas	755	336
Arvelduskontol	30 183	34 360
Kokku raha	30 938	34 696

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	19 902	19 902
Ettemaksed	331	331
Tulevaste perioodide kulud	331	331
Ettemaksed tarniatele	224	224
Kokku nõuded ja ettemaksed	20 457	20 457
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	19 614	19 614
Ostjatelt laekumata arved	19 614	19 614
Ettemaksed	363	363
Tulevaste perioodide kulud	363	363
Kokku nõuded ja ettemaksed	19 977	19 977

Sellel kirjel näidatakse korteriomaniike tasumata hooldustasude, remonditasude, kommunaalmaksete ja pikajaliste laenude tagasimaksed jooksva aasta summad. Nõudeid korteriomaniike vastu on hinnatud individuaalselt, vaadeldes igat nõuet eraldi. Kirjel on kajastatud tõenäoliselt laekuvad summad, ebatõenäoliselt laekuvaid nõudeid ei ole.

Seisuga 31.12.2018 on korteriomaniikelt laekumata arveid 9484 eurot, sh detsembrikuu eest 8253 eurot, mille tasumise tähtaeg on jaanuaris 2019

Ettemaksu kirjel summa 331 eurot on tasutud ehitise kindlustus perioodil 01.01.2019-21.05.2019

Pikajaliste laenude tagasimaksed jooksva aastal on 10418 eurot.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	91	66
Sotsiaalmaks	154	139
Kohustuslik kogumispension	6	4
Töötuskindlustusmaksed	8	6
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	259	215

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Swedbank AS	14 150	5 972	8 178		6 KUU EURIBOR+2,25%	30.04.2021
Swedbank AS	23 603	4 446	19 157		6 KUU EURIBOR+4,04%	30.10.2023
Pikaajalised laenud kokku	37 753	10 418	27 335			
Laenukohustised kokku	37 753	10 418	27 335			

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Swedbank	19 990	5 839	14 151		6 KUU EURIBOR+2,23%	30.04.2021
Swedbank	27 839	4 238	23 601		6 KUU EURIBOR+4,02%	30.10.2023
Pikaajalised laenud kokku	47 829	10 077	37 752			
Laenukohustised kokku	47 829	10 077	37 752			

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	6 519	6 519	
Võlad töövõtjatele	165	165	
Maksuvõlad	259	259	4
Muud võlad	56	56	
Kokku võlad ja ettemaksed	6 999	6 999	

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	6 007	6 007	
Võlad töövõtjatele	119	119	
Maksuvõlad	215	215	4
Korteriomanike ettemaksed	62	62	
Muud võlad	40	40	
Kokku võlad ja ettemaksed	6 443	6 443	

Muude võlgade kirjel on kajastatud maksude viitvõlad:

Sotsiaalmaksu viitvõlg 55 eurot

Töötuskindlustusmakse viitvõlg 1 euro

Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

Varad bruto soetusmaksumuses

	31.12.2016	Saadud	Tagastatud	Tulu	31.12.2017
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Remonditasud	18 569	14 352	0	-11 510	21 411
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	18 569	14 352	0	-11 510	21 411
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	18 569	14 352	0	-11 510	21 411

	31.12.2017	Saadud	Tagastatud	Tulu	31.12.2018
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Remonditasud	21 411	16 154	0	-24 030	13 535
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	21 411	16 154	0	-24 030	13 535
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	21 411	16 154	0	-24 030	13 535

Kasutamata remonditasude jääk seisuga 31.12.2017 oli 21411 eurot.

2018. aastal koguti remondifondi 16154 eurot

Intressikulude katteks kanti 1450 eurot, laenu nõuete katteks kanti 10076 eurot, remondikulude katteks kanti 10702 eurot.

Novembris 2018 tehti remondifondist korteriomani keele tagasiarvestus oktoobris 2018 rohkem arvestatud remondifondi summas 1802 eurot

Kasutamata remonditasude jääk seisuga 31.12.2018 on 13535 eurot.

Remondikulud kokku olid 14650 eurot

Välisüksed -8671 eurot

Veekulu kauglugemissüsteem - 5979 eurot

(Kauglugemise veemõõtjate ostuks koguti 2018 aastal täiendavalt raha summas 3948 eurot ja kasutamata remondifondist kaeti nende paigaldamise ja muud kulud summas 2031 eurot.)

Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2018	2017
Mittesihotstarbelised tasud		
Hooldustasud	16 763	14 668
Sihotstarbelised tasud		
Remonditasud	14 650	0
Laenu intresside katteks	1 450	1 766
Kokku liikmetelt saadud tasud	32 863	16 434

Lisa 9 Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2018	2017
Välisüksed	8 671	0
Veekulu kauglugemissüsteem	5 979	0
Kokku sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	14 650	0

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2018	2017
Mitmesugused bürookulud	85	45
Koolituskulud	210	0
Mobiiltelefonikulu	310	253
Panga- ja postiteenused	43	33
Sülearvuti	0	470
Tööriistad	0	252
Aastaarande revideerimine	180	180
Kindlustus	826	750
Koosoleku saali kasutus	6	9
Krt 48 veekahjustuse nõue	221	0
Välisuste hooldus ja remondikulud	156	385
Koristaja töövahendid	42	64
Territooriumi hoolduse kulud	19	14
Üldelektritööd	162	0
Autokompensatsioon	505	533
IT teenused ja arvutitarvikud	72	53
Vee- ja kanalisatsiooni torustike hooldus	540	0
EKÜL liikmemaks	277	352
Fonosüsteemi hooldus	576	0
Küttesüsteemi hooldus/remont	165	0
Fonosüsteemi remont	487	0
Arvestite hooldus/remont	108	0
Tarkvara korteriyhistu.net	360	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	5 350	3 393

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	5 774	5 133
Sotsiaalmaksud	1 938	1 721
Kokku tööjõukulud	7 712	6 854

Lisa 12 Muud kulud

(eurodes)

	2018	2017
Kommunaalmaksete vahed	0	38
Kokku muud kulud	0	38

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2018	31.12.2017
Füüsilisest isikust liikmete arv	59	59
Juriidilisest isikust liikmete arv	1	1

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Asutajad ja liikmed	47 236	36	57 366	36

Nõuded asutajatele ja liikmetele on korteriomanike tasumata hooldustasude, remonditasude ja pikaajaliste laenunõuete ja kommunaalmaksete summad.

Kohustised asutajate ja liikmete osas on ühele korteriomaniikule töövõtulepingu alusel väljamaksmata töötasu.

Juhatuse esimehele on 2018 aastal juhatuseliikme tasu arvestatud 1809 eurot.

Juhatuse esimehele on 2018 a makstud hüvitist isikliku auto kasutamise eest tööülesannete täitmisel 505 eurot.

Lisa 14 Täiendav lisa 1

JUHATUSE LIIKMETE ALLKIRJAD 2018. MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Majandusaasta aruanne on läbivaadatud ja kinnitatud korteriomaniike üldkoosoleku otsusega 2019.a.

Kinnitame esitatud andmete õigsust:

Tiina Rand, juhatuse esimees

Jaan Teearu, juhatuse liige

Tõnu Kullamaa, juhatuse liige

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Krt 1	1302 EUR
Krt 2	881 EUR
Krt 3	1755 EUR
Krt 4	1377 EUR
Krt 5	844 EUR
Krt 6	1883 EUR
Krt 7	1222 EUR
Krt 8	970 EUR
Krt 9	1666 EUR
Krt 10	1404 EUR
Krt 11	874 EUR
Krt 12	1794 EUR
Krt 13	1539 EUR
Krt 14	910 EUR
Krt 15	1790 EUR
Krt 16	1733 EUR
Krt 17	1198 EUR
Krt 18	1483 EUR
Krt 19	1512 EUR
Krt 20	763 EUR
Krt 21	1850 EUR
Krt 22	1455 EUR
Krt 23	843 EUR
Krt 24	1879 EUR
Krt 25	1345 EUR
Krt 26	1079 EUR
Krt 27	1792 EUR
Krt 28	1394 EUR
Krt 29	779 EUR
Krt 30	1770 EUR
Krt 31	1326 EUR
Krt 32	1198 EUR
Krt 33	1869 EUR
Krt 34	1866 EUR
Krt 35	777 EUR
Krt 36	1966 EUR
Krt 37	1395 EUR
Krt 38	837 EUR
Krt 39	1691 EUR
Krt 40	1255 EUR
Krt 41	885 EUR
Krt 42	1863 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
Krt 43	1375 EUR
Krt 44	776 EUR
Krt 45	1758 EUR
Krt 46	1380 EUR
Krt 47	832 EUR
Krt 48	2145 EUR
Krt 49	1606 EUR
Krt 50	935 EUR
Krt 51	1815 EUR
Krt 52	1287 EUR
Krt 53	965 EUR
Krt 54	1706 EUR
Krt 55	1623 EUR
Krt 56	913 EUR
Krt 57	1683 EUR
Krt 58	1615 EUR
Krt 59	915 EUR
Krt 60	1826 EUR
Kokku:	83169 EUR

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2018	31.12.2017
Füüsilisest isikust liikmete arv	59	59
Juriidilisest isikust liikmete arv	1	1

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Asutajad ja liikmed	47 236	36	57 366	36

Nõuded asutajatele ja liikmetele on korteriomanike tasumata hooldustasude, remonditasude ja pikaajaliste laenuõuete ja kommunaalmaksete summad.

Kohustised asutajate ja liikmete osas on ühele korteriomanikule töövõtulepingu alusel väljamaksmata töötasu.

Juhatuse esimehele on 2018 aastal juhatuseliikme tasu arvestatud 1809 eurot.

Juhatuse esimehele on 2018 a makstud hüvitist isikliku auto kasutamise eest tööülesannete täitmisel 505 eurot.

Lisa 14 Täiendav lisa 1

JUHATUSE LIIKMETE ALLKIRJAD 2018. MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Majandusaasta aruanne on läbivaadatud ja kinnitatud korteriomanike üldkoosoleku otsusega 27. aprill 2019.a.

Kinnitame esitatud andmete õigsust:

Tiina Rand, juhatuse esimees

Jaan Teearu, juhatuse liige

Tõnu Kullamaa, juhatuse liige

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 56456749
E-posti aadress	peetrike39@gmail.com