

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2018

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2018

**ärinimi:** Tallinn, Virmalise tn 7 korteriühistu

**registrikood:** 80157744

**telefon:** +372 6481163, +372 6282390, +372 56952698

**faks:** +372 6282391

**e-posti aadress:** virmalise7@gmail.com

## Sisukord

<b>Tegevusaruanne</b>	<b>3</b>
<b>Raamatupidamise aastaaruanne</b>	<b>5</b>
<b>Bilanss</b>	<b>5</b>
<b>Tulemiaruanne</b>	<b>6</b>
<b>Rahavoogude aruanne</b>	<b>7</b>
<b>Netovara muutuste aruanne</b>	<b>8</b>
<b>Raamatupidamise aastaaruande lisad</b>	<b>9</b>
<b>Lisa 1 Arvestuspõhimõtted</b>	<b>9</b>
<b>Lisa 2 Raha</b>	<b>9</b>
<b>Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed</b>	<b>10</b>
<b>Lisa 4 Võlad ja ettemaksed</b>	<b>10</b>
<b>Lisa 5 Liikmetelt saadud tasud</b>	<b>11</b>
<b>Lisa 6 Muud tulud</b>	<b>11</b>
<b>Lisa 7 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud</b>	<b>11</b>
<b>Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud</b>	<b>11</b>
<b>Lisa 9 Tööjõukulud</b>	<b>12</b>
<b>Lisa 10 Muud kulud</b>	<b>12</b>
<b>Lisa 11 Intressikulud</b>	<b>12</b>
<b>Lisa 12 Seotud osapooled</b>	<b>12</b>
<b>Lisa 13 Sihtotstarbelised fondid</b>	<b>13</b>
<b>Lisa 14 Kommunaalteenused</b>	<b>13</b>
<b>Korteriomandite majandamiskulud</b>	<b>15</b>
<b>Aruande allkirjad</b>	<b>16</b>

## Tegevusaruanne

### Juhatuse tegevusaruanne 2018 aastal

Teenus	Lepingu osutaja	Registri-number	Lepingu number
Haldusteenus	Südalinna Kinnisvarahaldus	11050774	V7_311017
Elektrienergia	Elektrum Eesti OÜ	11399985	1019200000
Elektrivõrk	Eesti Energia AS	10421629	141488001
Soojusenergia	AS Utilitas Tallinn	10811060	11S00277
Vesi ja kanalisatsioon	AS Tallinna Vesi	10257326	Leping 004749
Jäätmekäitus	Tallinna Jäätmete Taaskasutuskeskus	10450572	7-004306-01
Finantsteenused	JOHANSON & PARTNER OÜ	11019706	201705 ja Lisa 1
Pangateenused	Swedbank AS	10060701	1016453
Pangateenused	SEB AS	10004252	
Korteriühistu.net	OÜ TARKVARALABOR	18031444	1444
Korstnapühkija	Aigar Kalm	37805205716	
Sidevõrk 1	AS STARMAN	10069659	LP-170118/2
Sidevõrk 2	AS STV	10059388	26062018
Elektrikäit	OÜ Baltic ANUR	10555414	45.05
Juriidiline Abi	LEADELL Pilv Advokaadibüroo AS	10361578	201-2017/BO
Soojuspumpade hooldus	KÜTTESEADE OÜ	12829502	Vastavalt tellimusele
Soojussõlme hooldus	HM Soojusmeister		Vastavalt tellimusele
Autovärava hooldus	Sungate Automaatika OÜ	11543198	Vastavalt tellimusele
Kindlustus	SEESAM INSURANCE AS	10055752	POLIIS nr 1 / 556477 /
Kindlustusagent	CHB Kindlustusmaakler OÜ	11327553	Piret Saard

Korteriühistu Virmalise 7, Tallinn majandab kinnistut (kadastritunnus 78401:109:2640) üldpinnaga 3047 m<sup>2</sup>, millel asub 5 korruseline, arhitekt Paul Madalik poolt projekteeritud korterelamu (valmis 1970. aastal), kõetava pinnaga 2235,5 m<sup>2</sup>.

Elamus on 39 korteriomandit (152846), kelle huve korteriühistu esindab. Omandikulu on 2,40 €/m<sup>2</sup> kohta kuus.

Korteriühistu juhtimist korraldab 5-liikmeline juhatus, sh vastavalt üldkoosoleku otsusele ka majahaldur. 2018. aastal toimus kaks üldkoosolekut ja neli juhatusse koosolekut.

Iga-aastaselt (tavaliselt veebruar alguses) läbiviidava vee- ja kütteauditi käigus kontrollitakse veemõõdikute näidud ja mõõdetakse korterite sisekliimat.

Maja aastane soojusvajadus on 480 MWh (küte+soe vesi ja tsirkulatsioon), millest 50% ostetakse AS Utilitas'elt ja 50% toodetakse Polaris 20 viie soojuspumpaga.

Teostati Virmalise 7 elektripaigaldise ülevaatusse aastaprofülaktika ja koostati vastav akt nr 18133M. Ülevaatusse teostas OÜ Baltic ANUR. Tööd teostati elektrikäidu lepingu raames.

Kinnistu on valdavalt piiratud aiaga ja sisenemine kinnistule toimub läbi jalg- ja autovärvate.

Lastele on rajatud mänguväljak ja rattarada. 2018. aastal koostati Virmalise 7 kinnistul parkimise eeskiri ja valmis vastav geoaaluse dokumentatsioon, mille koostas Kirjanurk OÜ ning kanti kõikidesse riigiregistritesse.

AS Signaal märgistas krundi piiri ja servituudi koha asukoha asfaldil kollase värviga. Virmalise 7 kinnistule sissesõitu keelav liiklusteave paigutati samuti algselt planeeritud kohta krundi piirile.

Kinnistul on 30 parkimikohta, millest kolmel kohal on parkimisvõimalus häiritud seoses parkimisprobleemidega Tallinna kesklinnas. Juhatus korduvalt pöördunud Politsei- ja Piirivalveameti poole võraste autoomanike tuvastamiseks ja teavitamiseks.

Hetkel on tekkinud olukord, kus Tallinna linnavalituse poolt erastamise käigus seatud juurdepääsu võimaldamine Virmalise 9 kinnistule on ületanud arusaamise juurdepääsust ja Virmalise 7 kinnistut Tallinnas kasutatakse Virmalise 9 elanike poolt autode manöövervus- ja parkimisalana. Häiritud on ca 100 m<sup>2</sup> kinnistu kasutamine.

Olukorra lahendamiseks on esitati 14.11.2018 hagi (nr 2-18-17227/1 Harju Maakohtule, Tallinna kohtumaja, eesistuja Toomas Ventsli). „Tallinn, Virmalise tn 7 korteriühistu hagi Tallinn, Virmalise tn 9 korteriühistu vastu juurdepääsutee ja kinnistu kasutamise seonduva kahju ja kasutuseeliste nõudes“.

2018. aastal keskenduti maja trepikodade remondile, mille käigus korrastati elektrijuhtmestik, eemaldati trepikoja laest ja seintel lahtine krohv, tehti pahteldustööd ning värviti lagi, seinad ja trepimademet alused. Tööd teostab OÜ ATMEst. Tööd jätkuvad 2019. aastal ja kulud kaetakse remondifondist.

Saunafondi arvelt finantseeritud saunaruumide remont on jõudnud seisu, kus valmis on pesemisruum kahe dušš'iga ja lavaruumi lagi ning seinad.

*Tiit Siinmaa*  
*Korteriühistu Virmalise 7 juhatuse esimees*

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 949	5 296	2
Nõuded ja ettemaksud	13 756	6 660	3
<b>Kokku käibevarad</b>	<b>15 705</b>	<b>11 956</b>	
<b>Kokku varad</b>	<b>15 705</b>	<b>11 956</b>	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksud	11 655	4 877	4
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	1 487	5 067	13
<b>Kokku lühiajalised kohustised</b>	<b>13 142</b>	<b>9 944</b>	
<b>Kokku kohustised</b>	<b>13 142</b>	<b>9 944</b>	
Netovara			
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Aruandeaasta tulem	7	-544	
<b>Kokku netovara</b>	<b>2 563</b>	<b>2 012</b>	
<b>Kokku kohustised ja netovara</b>	<b>15 705</b>	<b>11 956</b>	

## Tulemiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	37 845	32 276	5
Muud tulud	33	181	6
<b>Kokku tulud</b>	<b>37 878</b>	<b>32 457</b>	
Kulud			
Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-19 164	-15 164	7,13
Mitmesugused tegevuskulud	-17 486	-17 717	8
Tööjõukulud	-867	0	9
Muud kulud	-354	-115	10,14
<b>Kokku kulud</b>	<b>-37 871</b>	<b>-32 996</b>	
<b>Põhitegevuse tulem</b>	<b>7</b>	<b>-539</b>	
Intressikulud	0	-5	11
<b>Aruandeaasta tulem</b>	<b>7</b>	<b>-544</b>	

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	7	-539	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-7 096	1 206	3
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	3 198	800	4
Muud rahavood põhitegevusest	544	817	13
<b>Kokku rahavood põhitegevusest</b>	<b>-3 347</b>	<b>2 284</b>	
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenude tagasimaksed	0	1 639	
<b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>	<b>0</b>	<b>1 639</b>	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	0	-1 639	
Makstud intressid	0	-5	11
<b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>	<b>0</b>	<b>-1 644</b>	
<b>Kokku rahavood</b>	<b>-3 347</b>	<b>2 279</b>	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	5 296	3 017	2
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>	<b>-3 347</b>	<b>2 279</b>	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 949	5 296	2

## Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	Akumuleeritud tulem	
<b>31.12.2016</b>	2 556	-817	1 739
Aruandeaasta tulem		-544	-544
Muud muutused netovaras		817	817
<b>31.12.2017</b>	2 556	-544	2 012
Aruandeaasta tulem		7	7
Muud muutused netovaras		544	544
<b>31.12.2018</b>	2 556	7	2 563

Eelmiste perioodide tulem (summas -544 eurot) kaeti üldkoosoleku otsusega remondifondist.



## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

#### Üldine informatsioon

Korteriühistu Virmalise 7 raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Korteriühistu Virmalise 7 majandusaasta algus on 01.01. ja lõpp 31.12.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

#### Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse raha arveldusarvel, deposiite ning hoivuseid, mida on võimalik kergesti muuta rahaks ning mille puhul väärtuse muutumise risk on tähtsusetu. Rahavood on koostatud kaudsel meetodil.

#### Nõuded ja ettemaksud

Korteriomanikelt ja ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga konkreetse omaniku laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni omaniku maksevõime kohta.

#### Finantskohustised

Kohustused, millede maksetähtajad on bilansi kuupäevast arvestatuna üle ühe aasta, on bilansis esitatud pikaajaliste kohustustena, ülejäänud lühiajaliste kohustustena.

#### Tulud

Tulemiaruaande koostamisel on lähtutud RTJ 14 lisas toodud tulemiaruaande skeemist. Korteriühistu põhitegevuse erinevuse tõttu teiste mittetulundusühenduste põhitegevusest on mõningaid skeemi kirjete nimetusi vajadusel täpsustatud. Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuseprintsibist lähtudes. Makstud kommunaalmaksete summasid ei ole kajastatud tulemiaruaandes kuluna ega saadud summasid tuluna. Tekkinud vahe on kajastatud tulemiaruaandes "Muude tulude" või "Muude kulude" kirjel.

### Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Arveldusarved	1 949	5 296
<b>Kokku raha</b>	<b>1 949</b>	<b>5 296</b>

### Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	55	55
Ostjatelt laekumata arved	55	55
Nõuded seotud osapoolte vastu	499	499
Ettemaksed	1 889	1 889
Tulevaste perioodide kulud	889	889
Muud makstud ettemaksed	1 000	1 000
Nõuded KÜ liikmete vastu	5 458	5 458
Muud nõuded	5 855	5 855
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>13 756</b>	<b>13 756</b>
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	30	30
Ostjatelt laekumata arved	30	30
Nõuded seotud osapoolte vastu	5	5
Nõuded KÜ liikmete vastu	6 625	6 625
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>6 660</b>	<b>6 660</b>

### Lisa 4 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	5 788	5 788
Saadud ettemaksed	5 855	5 855
Tulevaste perioodide tulud	5 855	5 855
Võlgnevus aruandvale isikule	12	12
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>11 655</b>	<b>11 655</b>
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	4 877	4 877
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>4 877</b>	<b>4 877</b>

## Lisa 5 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
<b>Mittesihotstarbelised tasud</b>			
Haldustasud	6 728	6 999	
Tehnohooldus	2 565	2 593	
Heakorratööd	8 852	6 978	
Omanikukohustused	536	542	
<b>Sihotstarbelised tasud</b>			
Remonditasud	12 116	14 324	13
Parklatasud	4 024	840	13
Saunatasud	3 024	0	13
<b>Kokku liikmetelt saadud tasud</b>	<b>37 845</b>	<b>32 276</b>	

## Lisa 6 Muud tulud

(eurodes)

	2018	2017
Trahvid, viivised ja hüvitised	33	181
<b>Kokku muud tulud</b>	<b>33</b>	<b>181</b>

## Lisa 7 Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Remonditööd	12 116	14 324	13
Parklakulud	4 024	840	13
Saunakulud	3 024	0	13
<b>Kokku sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud</b>	<b>19 164</b>	<b>15 164</b>	

## Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2018	2017
Haldusteenus	6 224	7 056
Tehnohooldus	2 970	1 914
Heakorratööd	8 199	8 609
Omanikukohustused	93	138
<b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b>	<b>17 486</b>	<b>17 717</b>

## Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	648	0
Sotsiaalmaksud	219	0
<b>Kokku tööjõukulud</b>	<b>867</b>	<b>0</b>
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	1	0

## Lisa 10 Muud kulud

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Kommunaalteenuste vahe	354	108	14
Muud	0	7	
<b>Kokku muud kulud</b>	<b>354</b>	<b>115</b>	

## Lisa 11 Intressikulud

(eurodes)

	2018	2017
Intressikulu laenudelt	0	5
<b>Kokku intressikulud</b>	<b>0</b>	<b>5</b>

## Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2018	31.12.2017
Füüsilisest isikust liikmete arv	38	38
Juriidilisest isikust liikmete arv	1	1

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Asutajad ja liikmed	5 953	1 499	6 625	5 067
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5	0	5	0

## Lisa 13 Sihtotstarbelised fondid

	31.12.2018	31.12.2017
Remondifond	1 286	5 067
<b>Kokku</b>	<b>1 286</b>	<b>5 067</b>
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Remondifondi algjäak	5 067	-80
Arvestatud remonditasud	13 413	19 011
Eelm.per.tulemi katmine rem.fondist	-544	-817
Remondikulud	-12 116	-14 324
Elektri- ja soojakulude katmine rem.fondist	-1 753	0
Parklakulude katmine rem.fondist	-4 024	-840
Küttefondi jääk rem.fondi	1 243	2 117
Remondifondi lõppjäak	1 286	5 067
	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Saunafond	201	0
<b>Kokku</b>	<b>201</b>	<b>0</b>
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Parklafondi algjäak	0	0
Arvestatud saunafonditasud	3 225	0
Kulud	-3 024	0
Saunafondi lõppjäak	201	0

## Lisa 14 Kommunaalteenused

2018	Tulud	Kulud	Vahe
Elektrienergia	9 625	9 625	0
Soojusenergia	18 163	18 163	0
Vesi ja kanalisatsioon	4 790	5 144	-354
<b>Kokku</b>	<b>32 578</b>	<b>32 932</b>	<b>-354</b>
2017	Tulud	Kulud	Vahe

Elektrienergia	8 074	8 074	0
Soojusenergia	19 189	19 189	0
Vesi ja kanalisatsioon	5 375	5 483	-108
<b>Kokku</b>	<b>32 638</b>	<b>32 746</b>	<b>-108</b>

## Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
korter 1	1319 EUR
korter 2	1855 EUR
korter 3	1412 EUR
korter 4	1679 EUR
korter 5	1347 EUR
korter 6	2063 EUR
korter 7	1439 EUR
korter 8	1562 EUR
korter 9	1568 EUR
korter 10	2241 EUR
korter 11	1311 EUR
korter 12	1700 EUR
korter 13	1536 EUR
korter 14	1566 EUR
korter 15	1710 EUR
korter 16	2235 EUR
korter 17	1376 EUR
korter 18	1852 EUR
korter 19	1314 EUR
korter 20	2359 EUR
korter 21	1441 EUR
korter 22	1717 EUR
korter 23	1324 EUR
korter 24	2220 EUR
korter 25	1396 EUR
korter 26	1813 EUR
korter 27	1428 EUR
korter 28	1599 EUR
korter 29	1677 EUR
korter 30	2105 EUR
korter 31	1460 EUR
korter 32	2735 EUR
korter 33	1611 EUR
korter 34	1476 EUR
korter 35	1351 EUR
korter 36	1710 EUR
korter 37	1242 EUR
korter 38	1719 EUR
korter 39	1623 EUR
korter 40	1709 EUR
<b>Kokku:</b>	<b>66800 EUR</b>

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 17.04.2019

**Tallinn, Virmalise tn 7 korteriühistu (registrikood: 80157744) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TIIT SIINMAA	Juhatuse liige	17.05.2019



## Sidevahendid

Liik	Sisu
<b>Telefon</b>	<b>+372 6481163</b>
<b>Telefon</b>	<b>+372 6282390</b>
<b>Faks</b>	<b>+372 6282391</b>
<b>Mobiiltelefon</b>	<b>+372 56952698</b>
<b>E-posti aadress</b>	<b>virtualise7@gmail.com</b>