

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Tallinn, F. R. Kreutzwaldi tn 11 // Tina tn 23 korteriühistu

täiendav nimi: Unitas KÜ

registrikood: 80018735

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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Laenukohustised	11
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	12
Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud	12
Lisa 9 Tulu ettevõtlusest	13
Lisa 10 Muud tulud	13
Lisa 11 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	13
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 13 Tööjõukulud	14
Lisa 14 Muud kulud	14
Lisa 15 Muud finantstulud ja -kulud	14
Lisa 16 Seotud osapooled	14
Lisa 17 Kommunaalteenuste vahendamine	15
Kommunaalteenuste vahendamisest tekkinud netotulu(-kulu)	15
Korteriomandite majandamiskulud	16
Aruande allkirjad	17

Tegevusaruanne

Käesolev tegevusaruanne on koostatud 2018.a. Kreutzwaldi 11/Tina 23, hoones teostatud haldus ja hooldustööde kohta.

Vanalinna Meister OÜ teostas hoones küttesüsteemi remonditöid, asendati ajam ning teostati keemiline pesu soojussõlmes. Teostati seadusest tulenev korraline gaasipaigaldise audit, mis kinnitas paigaldise korrasolekut. Paigaldati lumetõkkeid ning teostati pisiremonte katusel ja lõpetati korter 10 rõdu remont. Üldaladel vahetati liikumisandureid ja hämarlüliti. Haljasalale paigaldati sadevee ärajuhtimiseks veerennid.

Mahukaimaks tööks oli korstnalõõride renoveerimine, mis jätkub 2019.a. Tööde teostajaks oli RenoRe OÜ, kelle töötajad kaardistasid kogu olemasoleva olukorra ning esitasid renoveerimiskavad. Nende põhjal alustati küttesüsteemide renoveerimist ning taastati korstnad katusel ja paigaldati uued lõõrikatted. Eesmärgiks on 2019.a. jooksul tagada tuleohutus hoones ja taastada kaminade ja ahjude kasutamise võimalus.

2018.a. Vanalinna Meister OÜ hooldustööd ja kulutused kuude lõikes :

<u>Teostamise kuu</u>	<u>Kulutuste ja teostatud tööde kirjeldus</u>	<u>maksumus koos KM</u>	
jaanuar	küttesüsteemi torustiku remonttööd, tsirkulatsiooni taastamine	150,73 €	
jaanuar	kuuskede äravedu ja utiliseerimine 19.01	9,00 €	
märts	Tina 23 tõstukilt katuse puhastamine lumest ja jääst 03.03	62,88 €	
aprill	Tina 23 soojussõlme ventiilajami Siemens SAS 31.03 vahetus, kontroll, seadistamine	372,00 €	
aprill	trepikodadesse LED lambid 3 tk	16,56 €	
mai	Tina 23 LED lamp 3 tk	16,56 €	
juuni	veerennid 8 tk, veerenni otsad 4 tk	198,00 €	
juuni	LED lambid 2 tk	11,40 €	
juuli	Tina 23-10 rõduukse ja lengi renoveerimistööd	828,00 €	
september	Tina 23-4 köögi püstiku ummistuse likvideerimine 29.09.18	45,00 €	
september	Tina 23 soojussõlme keemiline pesu 2 soojusvahetit, termomeetrite vahetus 3 tk	415,01 €	
september	Tina 23-19 lisavõtmed 2 tk	13,20 €	
september	Tina 23-10 rõduplaadid, super blanc octagon 10x10 7,5m2, noir täpid 100 tk	820,00 €	
oktoober	hämärlüliti vahetus 1 tk	51,36 €	
november	LED lamp 3 tk, liikumisandur 1tk, prozektortoru 1 tk	54,24 €	
november	Tina 23 katuse tihendamine räästastest, olemasoleva rullmaterjali kontroll	116,40 €	
november	Tina 23 lumetõkete paigaldus tänavaala kohale, 3 komplekti	398,66 €	
november	gaasipaigaldise korraline audit hoones	78,00 €	
detsember	Tina 23-6 lisavõti 1 tk	6,49 €	
detsember	Tina 23 keldris tarbeveetoru lekke peatamine	39,60 €	
detsember	LED lamp 1 tk	5,52 €	

Kreutzwaldi 11 / Tina 23 hoone planeeritavad hooldustööd 2019/2020			
	Tööde kirjeldus	Tööde planeeritav aeg	
1	Hoone küttesüsteemide rekonstrueerimise teine etapp	mai-august 2019	
2	Hoone katuse remont lamekatuse osas ja osaline renniplekkide asendamine sisehoovis	juuni-august 2019	
3	Hoone karniiside kontroll, vajadusel remonttööde teostamine	mai 2019	
4	Haljastuse korrastustööd, hooajalised tööd	mai 2019	
5	Soojussõlme keemiline pesu, hooldustööde teostamine	august 2019	
6	Küttetorustiku hooldusremont, kontroll	august 2019	
7	Hoone kanalisatsiooni ühenduste kontroll, remonttööde teostamine	juuni-august 2019	
	* tööde mahud ja maksumused selgitatakse reaalsete vajaduste põhjal ja kooskõlastatakse enne tööde tellimist KÜ juhatusega		
	Koostas: Kaido Kirs, Vanalinna Meister OÜ, +3725279070, kaido@vanalinnameister.ee		
	09.04.2019.a. Tallinnas		

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	4 315	24 861	2
Nõuded ja ettemaksed	56 179	27 222	3,7
Kokku käibevarad	60 494	52 083	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	0	8 110	3
Kokku põhivarad	0	8 110	
Kokku varad	60 494	60 193	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	12 630	12 170	5
Võlad ja ettemaksed	8 365	6 196	6
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	6 496	3 461	7
Kokku lühiajalised kohustised	27 491	21 827	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	4 937	17 567	5
Kokku pikaajalised kohustised	4 937	17 567	
Kokku kohustised	32 428	39 394	
Netovara			
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	1 917	1 917	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	18 882	15 278	
Aruandeaasta tulem	7 267	3 604	
Kokku netovara	28 066	20 799	
Kokku kohustised ja netovara	60 494	60 193	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	63 337	26 169	8
Tulu ettevõtlusest	480	520	9
Muud tulud	358	389	10
Kokku tulud	64 175	27 078	
Kulud			
Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-40 953	-11 097	11
Mitmesugused tegevuskulud	-5 002	-2 499	12
Tööjõukulud	-8 906	-9 763	13
Muud kulud	-2 050	-118	14
Kokku kulud	-56 911	-23 477	
Põhitegevuse tulem	7 264	3 601	
Muud finantstulud ja -kulud	3	3	15
Aruandeaasta tulem	7 267	3 604	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	2017
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	7 264	3 601
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-20 472	6 254
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	5 204	-991
Laekunud intressid	3	3
Kokku rahavood põhitegevusest	-8 001	8 867
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-12 170	-11 979
Makstud intressid	-375	-570
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-12 545	-12 549
Kokku rahavood	-20 546	-3 682
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	24 861	28 543
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-20 546	-3 682
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	4 315	24 861

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	Akumuleeritud tulem	
31.12.2016	1 917	15 278	17 195
Aruandeaasta tulem		3 604	3 604
31.12.2017	1 917	18 882	20 799
Aruandeaasta tulem		7 267	7 267
31.12.2018	1 917	26 149	28 066

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Unitas KÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimikonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskonto jääki.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid liikmete vastu kajastatakse bilansis lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest.

Finantskohustised

Saadud laenusumma kajastatakse bilansis vastavalt tagasimaksmise tähtajale lühi- ja pikaajalise kohustusena. Laenusummat, mille tagasimaksmise tähtaeg on 12 kuu jooksul alates bilansipäevast, kajastatakse lühiajalise kohustusena. Saadud laenusumma suurendab ka remondifondi jääki, samuti võetakse see summa bilansis üles nõudena liikmete vastu laenu osas. Laenu intress võetakse nõudena liikmete vastu üles intresside tasumise hetkel.

Tulud

Ühistu liikmetelt saadud mittesihotstarbelised tasud (hooldustasud, tasud üldkulude katteks) kajastatakse tuluna perioodis, mille eest need tasutakse.

Sihotstarbelisi tasusid ühistu liikmetelt (näiteks korteriühistu liikmete poolt makstavad tasud remontideks) kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks liikmetasud on mõeldud).

Kulud

Teenuste ja maksete vahendamisel ei kajasta ühistu kommunaalteenuste tarnijatele makstavaid summasid ühistu kuluna ega liikmetelt saadavaid kommunaalteenuste eest tasumiseks mõeldud summasid ühistu tuluna, vaid neid kajastatakse vastavalt nõude ja kohustusena. Tulude ja kulude aruandes kajastatakse vajadusel ainult vahendamisest teenitud netotulu või tekkinud netokulu.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Arvelduskonto	4 315	24 861
Kokku raha	4 315	24 861

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded seotud osapoolte vastu	12 339	12 339		
Muud nõuded	7 609	7 609		
Laenunõuded	7 609	7 609		
Ettemaksed	247	247		
Tulevaste perioodide kulud	247	247		
Nõuded võlglastele menetlustasude osas	1 596	1 596		
Nõuded liikmete vastu remonditasude osas	34 388	34 388		7
Kokku nõuded ja ettemaksed	56 179	56 179		

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded seotud osapoolte vastu	12 046	12 046		
Muud nõuded	20 280	12 170	8 110	
Laenunõuded	20 280	12 170	8 110	
Nõuded võlglastele menetlustasude osas	3 006	3 006		
Kokku nõuded ja ettemaksed	35 332	27 222	8 110	

12.10.2018 on kohtumäärusega võlglastelt välja mõistetud menetsuskulud summas 1 596 eurot.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks		80
Sotsiaalmaks	171	372
Kohustuslik kogumispension	10	29
Töötuskindlustusmaksed	13	27
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	194	508

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen Swedbankist 07-011026-JI	3 513	2 742	771		1,56%	EUR	30.05.2020
Laen Swedbankist 05-122576-JM	14 054	9 888	4 166		1,56%	EUR	30.05.2020
Pikaajalised laenud kokku	17 567	12 630	4 937				
Laenukohustised kokku	17 567	12 630	4 937				

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen Swedbankist 07-011026-JI	5 947	2 434	3 513		1,53%	EUR	30.05.2020
Laen Swedbankist 05-122576-JM	23 790	9 736	14 054		1,53%	EUR	30.05.2020
Pikaajalised laenud kokku	29 737	12 170	17 567				
Laenukohustised kokku	29 737	12 170	17 567				

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	6 159	6 159	
Võlad töövõtjatele	1 193	1 193	
Maksuvõlad	194	194	4
Muud võlad	184	184	
Muud viitvõlad	184	184	
Liikmete ettemaksed	635	635	
Kokku võlad ja ettemaksed	8 365	8 365	

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	3 729	3 729	
Võlad töövõtjatele	1 195	1 195	
Maksuvõlad	508	508	
Liikmete ettemaksed kütetasude osas	640	640	
Liikmete ettemaksed vee- ja kanalisatsioonitasude osas	124	124	
Kokku võlad ja ettemaksed	6 196	6 196	

Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

Varad bruto soetusmaksumuses

	31.12.2016	Saadud	Tulu	31.12.2017
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondifond	3 597	5 800	-9 264	133
Reservfond	1 561	3 600	-1 833	3 328
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	5 158	9 400	-11 097	3 461
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	5 158	9 400	-11 097	3 461
	31.12.2017	Saadud	Tulu	31.12.2018
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondifond	133	6 000	-40 521	-34 388
Reservfond	3 328	3 600	-432	6 496
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	3 461	9 600	-40 953	-27 892
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	3 461	9 600	-40 953	-27 892

Seisuga 31.12.2017 oli remondifondi jääk 133 eurot. Aruandeperioodil väljastati ühistu liikmetele remonditasude arveid kokku summas 6 000 eurot. Remonditöödeks tehti 2018 aastal kulutusi summas 40 521 eurot, vastavalt sihtfinantseerimise arvestuse põhimõtetele on vastav summa kajastatud ka aruandeperioodi tuluna. Seisuga 31.12.2018 ületasid remonditöödeks tehtud kulutused remonditasude jäägi 34 388 euro võrra, vastav summa on üles võetud nõudena liikmete vastu remonditasude osas (lisa 3).

Seisuga 31.12.2017 oli reservfondi jääk summas 3 328 eurot. Aruandeperioodil väljastati ühistu liikmetele reservfondi tasude arveid kokku summas 3 600 eurot. Reservfondist tehti 2018 aastal kulutusi summas 432 eurot, vastavalt sihtfinantseerimise arvestuse põhimõtetele on vastav summa kajastatud ka aruandeperioodi tuluna. Seisuga 31.12.2018 on reservfondi jääk summas 6 496 eurot.

Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2018	2017
Mittesihtotstarbelised tasud		
Haldustasu	12 537	7 840
Heakord ja hooldus	9 847	6 589
Kindlustus	0	643
Sihtotstarbelised tasud		
Remonditasud	40 521	9 264
Reservfondi tööd	432	1 833
Kokku liikmetelt saadud tasud	63 337	26 169

Lisa 9 Tulu ettevõtlusest

(eurodes)

	2018	2017
Renditulu	480	520
Kokku tulu ettevõtlusest	480	520

Lisa 10 Muud tulud

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Arvestatud viivised	213	389	
Kommunaalteenuste vahendamisest tekkinud netotulu	145	0	17
Kokku muud tulud	358	389	

Lisa 11 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2018	2017
Remonditööd	40 521	9 264
Reservfondi tööd	432	1 833
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	40 953	11 097

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2018	2017
Haldustasu	4 609	1 567
Kindlustus	346	859
Panga teenustasud	40	25
Heakord	0	48
Muud	7	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	5 002	2 499

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	6 656	7 297
Sotsiaalmaksud	2 250	2 466
Kokku tööjõukulud	8 906	9 763
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 14 Muud kulud

(eurodes)

	2018	2017
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	2
Kommunaalteenuste vahendamisest tekkinud netokulu	0	24
Õigusabi kulud	1 961	0
Muud	89	92
Kokku muud kulud	2 050	118

Juhatuse otsusega kanti kulusse lootusetu nõue summas 89 eurot.

Lisa 15 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2018	2017
Laenu intressid	-375	-570
Intressitulu(tasud laenu intressideks)	375	570
Arvelduskonto intressid	3	3
Kokku muud finantstulud ja -kulud	3	3

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2018	31.12.2017
Füüsilisest isikust liikmete arv	18	18
Juriidilisest isikust liikmete arv	2	2

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Asutajad ja liikmed	55 932	7 131	35 332	4 225

2018	Müügid
Asutajad ja liikmed	63 695
2017	Müügid
Asutajad ja liikmed	26 558

Lisa 17 Kommunaalteenuste vahendamine

Kommunaalteenuste vahendamisest tekkinud netotulu(-kulu)

2018 aasta	määratud	kulutatud	Netotulu(kulu)
Elekter	455	455	0
Küte	24451 (sisaldab ka 2017.a. rohkem kogutud osa 640 eurot, mis tõsteti 2018 aastasse)	24451	0
Vesi ja kanalisatsioon	3213 (sisaldab ka 2017.a. rohkem kogutud osa 124 eurot, mis tõsteti 2018 aastasse)	3068	145
Gaas	220	220	0
Prügivedu	1140	1140	0
Muud kommunaalteenused	20	20	0
Kokku	29499	29354	145

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Kreutzwaldi 11/ Tina 23-1	3001 EUR
Kreutzwaldi 11/ Tina 23-2	3556 EUR
Kreutzwaldi 11/ Tina 23-3	2980 EUR
Kreutzwaldi 11/ Tina 23-4	4461 EUR
Kreutzwaldi 11/ Tina 23-5	2957 EUR
Kreutzwaldi 11/ Tina 23-6	4671 EUR
Kreutzwaldi 11/ Tina 23-7	3051 EUR
Kreutzwaldi 11/ Tina 23-8	4279 EUR
Kreutzwaldi 11/ Tina 23-9	2846 EUR
Kreutzwaldi 11/ Tina 23-10	4259 EUR
Kreutzwaldi 11/ Tina 23-11	3483 EUR
Kreutzwaldi 11/ Tina 23-12	2428 EUR
Kreutzwaldi 11/ Tina 23-13	1325 EUR
Kreutzwaldi 11/ Tina 23-13 a	2431 EUR
Kreutzwaldi 11/ Tina 23-14	2639 EUR
Kreutzwaldi 11/ Tina 23-15	4518 EUR
Kreutzwaldi 11/ Tina 23-16	2710 EUR
Kreutzwaldi 11/ Tina 23-17	4054 EUR
Kreutzwaldi 11/ Tina 23-18	2730 EUR
Kreutzwaldi 11/ Tina 23-19	3999 EUR
Kreutzwaldi 11/ Tina 23-20	2133 EUR
Kokku:	68511 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 13.05.2019

Tallinn, F. R. Kreutzwaldi tn 11 // Tina tn 23 korteriühistu (registrikood: 80018735) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EERO RAUN	Juhatuse liige	27.05.2019

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	80018735@eesti.ee