

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Tallinn, Toompuiestee 9 korteriühistu

registrikood: 80115042

telefon: +372 6460456, +372 5098468

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

Tegevusaruanne

Korteriühistu Toompuiestee 9 (registrikood 80115042, edaspidi KÜ) on registreeritud äriregistris 13.12.1999. a mittetulundusühinguna ning KÜ tegevuse eesmärk on korteriomandite eseme osaks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja KÜ liikmete ühiste huvide esindamine.

KÜ kohustused on: elamu kindlustamine elutegevuseks vajalikuga – vee, kanalisatsiooni, elektri ning gaasiga; elamu tehnosüsteemide regulaarse hoolduse ja rikete kõrvaldamise läbiviimine; elamu ehituskonstruksioonide hooldamine, remontimine ja rikete kõrvaldamine; elamu juurde kuuluva territooriumi ja selles paiknevate rajatiste, samuti hoone üldkasutatavate alade (trepikoda, kelder, pööning) hooldus ja korrashoid, järgides õigusaktides ja kohaliku omavalitsuse kehtestatud heakorraeeskirjades sätestatud nõudeid.

KÜ põhikirja eesmärkide ja kohustuste täitmiseks olid aruandeperioodil sõlmitud lepinguid järgmiste ettevõtetega: AS Eesti Energia, AS Eesti Gaas, AS Tallinna Vesi, AS Ragn Sells ja Tallinna Jäätmekeskus.

Haldus- ja ekspluatatsiooniks laekunud vahenditest on tasutud igakuist majahoidjateenust ning raamatupidamise- ja audiitorteenust kokkulepitud suuruses.

Lepinguliste kohustuste täitmine on KÜ poolt olnud korrektne, kinni on peetud arvete tasumise tähtaegadest ning võlausaldajate ees võetud rahalised kohustused on täidetud, viiviseid ega täitmata võlanõudeid KÜ-l ei ole.

Kõik KÜ vahenditest kantud kulutused ja nende alusdokumendid on korrektselt dokumenteeritud ja arhiveeritud KÜ raamatupidamises ning kontrollitavad taasesitamist võimaldavas vormis. KÜ majandamise kohta on koostatud 2018. a majandusaasta aruanne.

26.04.2018 toimus KÜ korraline üldkoosolek, kus kiideti heaks ja kinnitati 2017 majandusaasta aruanne, tegevusaruanne ja revidendi aruanne. Samuti võeti vastu täitmiseks mitmeid otsuseid, mis olid suunatud elamu säilimiseks.

Üldkoosolekul kokkulepitu kohaselt telliti 05.-06.05.2018 elamu keldri korrastamise eesmärgil AS-lt Ragn-Sells prügikonteiner keldrisse ladustatud ehitusprahi, mis on tekkinud remonditöödest ja kortsنالööride puhastamisest või muu sinna kogunenud prahi äraveoks ning toimus ühiskoristus.

Üldkoosoleku otsuse alusel OÜ-lt Kaeveabi tellitud tööde käigus, 2018 suvel (juuli, august) tehti ehitustöid majast välja amorteerunud kanalisatsioonitoru vahetamiseks koos naaberkinnistul (Toompuiestee 9A) toimunud õueala töödega. Tööde järgselt OÜ Kaeveabi põhjustatud veeavarii ja avariilise olukorra likvideerimiseks paigaldati 2018 septembris ajutise lahendusena maja keldri põrandale veetorud, mis tuleb ettevõtjal lepingus kokku lepitud töödele antud garantii raames (2 a) tehnilistele nõuetele vastavalt lahendada ja need tööd oma vahenditest rahastada. Seega vajalik

tegevus 2019 jätkub, kuni avariiline olukord on lõplikult likvideeritud ja nõutav tehniline täitedokumentatsioon on esitatud, sh AS-le Tallinna Vesi.

KÜ on alates 2016 teinud koostööd OÜ-ga RenoRe (12702434), kes 23.09.2016 teostas KÜ-le ühekordse tööna korstende pigieemalduse, korstnapühkimise, kettpuhastuse ja lõõristiku skeemide koostamise teenuse. 12.08.2016 on jätkutööna teostatud maja korstende seisukorra kindlakstegemiseks kaabeluuring. Selle tulemusel tegi RenoRe 2017 septembris tuleohtlike lõõride renoveerimistööd, mis olid nii KÜ-le kui osadele korteriomanikele küllaltki ressursimahukad. Nimetatud tööde käigus esitas RenoRe konkreetsetele korteriomanikele ettepanekud edasise tegevuse suhtes - gaasiboilerite ühest lõõrist teise tõstmisel või gaasiboileri ühenduse väljaviimisel toruga korstna lõpuni ehk katusele. Kogu asjassepuutuv info ja ettekirjutused on elektrooniliselt edastatud korteriomanikele 2017 ja kordusena ka hiljem.

26.04.2018 toimunud KÜ üldkoosolek võttis teadmiseks korterite 2, 4, 6 ja 8 omanikele saadetud info Reno-Re ettekirjutuste ja soovitude senise täitmise osas, aga kohustas korteriomanikke üldkoosoleku otsuse alusel ebaseaduslikult paigaldatud kütteseadmed ümber paigaldama. Samuti soovitas teha omavahel koostööd edasiste tegevuste kavandamiseks gaasiseadmete ohutuks ja turvaliseks kasutamiseks.

RenoRe poolt 2017 töödele antud 2 a garantii raames toimus 23.11.2018 korterites 2, 4, 6 ja 8 olevate kütteseadmete seisundi kontrollimine ja paikvaatlus ning tehti täiendav kaabeluuring maja parempoolse tiiva lõõristiku osas. Täiendava kaabeluuringu tulemused ja enim täpsustunud lõõristiku skeemid on RenoRe esindaja (Merle Luik) korteriomanikele kirjalikult esitanud. Selle tegevuse tulemusel selgitati välja, kas ja milliseid ümberkorraldusi, sh kui suuri rahalisi kulusi nõudvaid ehitus- ja remonditöid tuleks nimetatud korterite omanikel oma korteris selleks teha, et tagada gaasiseadmete turvalisus. Vastavalt Reno-Re esindajaga kokkulepitud aja- ja rahastamise graafikule teostati vajalikud tööd 2018. aasta lõpus kõigis eelpool nimetatud korterites.

26.04.2018 üldkoosolek soovis ühtlasi saada korter 5 omanikult kirjalikku teavet Reno-Re tehtud ettekirjutuste ja soovitude täitmise ning gaasitoru avariihohtliku olukorra likvideerimise kohta, kuid seda infot, kas valesse kohta (vanasse köögilõõri, kust gaas ja pliidi lõõr lähevad ühte lõõri) paigaldatud gaasiseade on kavas või on juba ümber paigutatud, saanud ei ole.

Kõigile korteriomanikele laieneb kohustus tagada tema korteris olevate gaasiseadmete iga-aastane kontroll ning lasta taadelda oma gaasi- ja veearvestid. 26.04.2018 üldkoosolekul otsustatu alusel tuli korteriomanikel esitada 30.04.2018 seisuga gaasi- ja veearvesti näidud lisaks tavapärasele kirjalikule esitamisele ka fotopildi kujul. Asi toimus hästi, tänaseks on kõigil korteriomanikel paigaldatud asjakohased vee- ja gaasiarvestid.

A-kategooria gaasipaigaldisele, mis on üle 15 aasta vana ja asub kortermaja ühiskasutuses olevates ruumides, tuleb teostada audit ning seda korrata hiljemalt iga 4 aasta järel vastavalt majandus- ja taristuministri 16.07.2015 määrusele nr 95 „Auditi kohustusega seadmed ja nõuded auditele ning auditi tulemuste esitamisele“ §-le 13 lg 1 p 1. Gaasipaigaldistega seotud suitsugaaside lõõride puhastamist tuleb teha üks kord aastas pädeva korstnapühkija poolt (tuleohutuse seaduse § 11 lg 1).

KÜ-le kuuluva gaasipaigaldise (elamu välisseinal ja tagumises trepikojas) korralise auditi tegi 29.11.2018 selleks vajalikku riiklikku tunnustust, volitusi ja akrediteeringut omav OÜ Inspecta Estonia, ekspert Hillar Põdra isikus. Auditi dokumendid (auditi protokoll nr 196-18-0398) on leitavad Tehnilise Järelevalve infosüsteemist. Audit hindas KÜ gaasiseadme olukorra nõuetele vastavaks ja kasutuskõlblikuks, kuid esitas kokku 5 detailset märkust, millega peaks KÜ edaspidi arvestama ja seadme korrashoiu tagamiseks tegema. Järgmine audit on ette nähtud 11.2022. Täna on välja vahetatud maja amortiseerunud gaasiarvesti uue ja kaugloetava arvesti vastu.

Seoses Tehnilise Järelevalve Ameti korraldatud gaasipaigaldiste audititiga, koguti kõigilt korteriomanikelt 2018 novembris ohutuse tagamise eesmärgil teavet nende kasutuses olevate gaasiseadmete ja nende töökorra kohta. Täpsemalt küsiti andmeid, millal on konkreetsesse korterisse paigaldatud gaasiseade (aasta); millal viimati ja kelle poolt on seadmete korrasolekut ja ohutust (aeg ja töö teostanud isiku andmed) kontrollitud. Paluti võimalusel ka koopiati kontrolli või hooldusaktist, mis kontrollifakti kinnitaks. Tuletati veelkord meelde vajadust 2017 korstnalõõride puhastamise käigus kontrollitud küttekollete olukorra ja korteriomanikele tehtud RenoRe ettepanekute järgimist gaasiseadmete ohutuse ja ümberpaigutamise osas.

Saadud tulemuste põhjal olid 2018 II poolaasta jooksul oma hoolsuskohustuse täitnud ja gaasiseadmele ettenähtud iga-aastase hoolduse ning kontrolli teinud kokku 6 korteri omanikku (krt-d 1, 2, 3, 6, 7, 8; krt 4 gaasiseade puudus). Korter 5 omaniku kinnitusel on talle kuuluva gaasiseadme viimane hooldus- ja kontroll tehtud 2017. Korterioomanikelt laekunud teave on esitatud ka Tehnilise Järelevalve Ametile.

2018 lõpul nõudis kiiret KÜ poolset sekkumist korterite 2 ja 4 vahel paiknenud amortiseerunud veetoru vahetus ja avariilise olukorra likvideerimine, mis seadis ohtu korteriomanike vara ja kaasomandi säilimise. KÜ poolt teostas vajaliku remonditöö remondifonid laekunud vahenditest OÜ Santeh Invest, kelle pakkumine oli kõige soodsam.

Üldkoosolekute vahelisel ajal on KÜ huvides tegutsenud ja jooksvaid ülesandeid täitnud KÜ kolmeliikmeline juhatus. KÜ juhatuse liikmetele juhatuse liikmeks olemise eest tasu makstud ei ole.

Juhatus liikmete allkirjad:

Jaan Habicht
Juhatus liige


Allkiri

29.5.2019
Kuupäev

Ülle Ilus
Juhatus liige


Allkiri

29.5.2019
Kuupäev

Kersti Berendsen-Koržets
Juhatus liige


Allkiri

29.05.2019
Kuupäev

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	8 504	2 069	2
Nõuded ja ettemaksed	1 355	832	3
Kokku käibevarad	9 859	2 901	
Kokku varad	9 859	2 901	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	961	905	5
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	6 949	1 522	6
Kokku lühiajalised kohustised	7 910	2 427	
Kokku kohustised	7 910	2 427	
Netovara			
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	134	134	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	340	133	
Aruandeaasta tulem	1 475	207	
Kokku netovara	1 949	474	
Kokku kohustised ja netovara	9 859	2 901	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	5 871	18 308	7
Muud tulud	1 349	3	8
Kokku tulud	7 220	18 311	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-2 511	-14 948	9
Mitmesugused tegevuskulud	-786	-708	10
Tööjõukulud	-2 448	-2 448	11
Kokku kulud	-5 745	-18 104	
Põhitegevuse tulem	1 475	207	
Aruandeaasta tulem	1 475	207	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	2017
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	1 475	207
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-523	49
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	56	260
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	5 427	-5 890
Kokku rahavood põhitegevusest	6 435	-5 374
Kokku rahavood	6 435	-5 374
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 069	7 443
Raha ja raha ekvivalentide muutus	6 435	-5 374
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	8 504	2 069

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	Akumuleeritud tulem	
31.12.2016	134	133	267
Aruandeaasta tulem		207	207
31.12.2017	134	340	474
Aruandeaasta tulem		1 475	1 475
31.12.2018	134	1 815	1 949

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Tallinn, Kesklinna linnaosa, Toompuiestee 9 KÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standartiga. Majandusaasta algas 1. jaanuar 2018 ja lõppes 31. detsember 2018. Raamatupidamise aastaaruande arvnäitajad on esitatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Tulude ja kulude aruande koostamisel on lähtutud RTJ 14 lisas toodud skeemist. Korterühistu põhitegevuse erinevuse tõttu teste mittetulundusühenduste põhitegevusest on mõningaid skeemi kirjete nimetusi täpsustatud. Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsiibist lähtudes. Makstud kommunaalmaksete summasid ei ole kajastatud tulude ja kulude aruandes kuluna ega saadud summasid tuluna, neid kajastatakse bilansis vastavalt nõuete ja kohustistena. Tulude ja kulude aruandes kajastatakse vajadusel ainult vahendamisest teenitud netotulu või tekkinud netokulu.

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

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks on korteriühistu liikmed, juhatus, revident või revisjonikomisjon.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Arveldusarved	8 504	2 069
Kokku raha	8 504	2 069

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	1 355	1 355
Ostjatelt laekumata arved	1 355	1 355
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 355	1 355
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	832	832
Ostjatelt laekumata arved	832	832
Kokku nõuded ja ettemaksed	832	832

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	30	30
Sotsiaalmaks	50	50
Töötuskindlustusmaksed	4	4
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	84	84

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	828	828
Maksuvõlad	84	84
Muud võlad	47	47
Muud viitvõlad	47	47
Saadud ettemaksed	2	2
Muud saadud ettemaksed	2	2
Kokku võlad ja ettemaksed	961	961
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	821	821
Maksuvõlad	84	84
Kokku võlad ja ettemaksed	905	905

Lisa 6 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused (eurodes)

Varad bruto soetusmaksumuses

	31.12.2016	Saadud	Tulu	31.12.2017
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondifond	6 552	8 928	-14 948	532
Muud sihtotstarbelised tasud	857	990	-857	990
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	7 409	9 918	-15 805	1 522
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	7 409	9 918	-15 805	1 522
	31.12.2017	Saadud	Tulu	31.12.2018
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondifond	532	8 928	-2 511	6 949
Muud sihtotstarbelised tasud	990		-990	0
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	1 522	8 928	-3 501	6 949
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	1 522	8 928	-3 501	6 949

Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud (eurodes)

	2018	2017
Mittesihtotstarbelised tasud		
Hooldustasud	3 360	3 360
Sihtotstarbelised tasud		
Remonditasud	2 511	14 948
Kokku liikmetelt saadud tasud	5 871	18 308

Lisa 8 Muud tulud (eurodes)

	2018	2017
Vahendustegevusest tulud	1 349	3
Kokku muud tulud	1 349	3

Lisa 9 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud (eurodes)

	2018	2017
Remonditööd	2 511	14 948
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	2 511	14 948

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2018	2017
Mitmesugused bürookulud	786	708
Kokku mitmesugused tegevuskulud	786	708

Lisa 11 Tööjõukulud (eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	1 829	1 829
Sotsiaalmaksud	619	619
Kokku tööjõukulud	2 448	2 448
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 12 Seotud osapooled (eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2018	31.12.2017
Füüsilisest isikust liikmete arv	8	8

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Asutajad ja liikmed	1 355	1 522	831	6 950

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
1	2001 EUR
2	2047 EUR
3	3002 EUR
4	1425 EUR
5	2050 EUR
6	2150 EUR
7	3266 EUR
8	2266 EUR
Kokku:	18207 EUR

Allkirjad 2018. a majandusaasta aruandele

Tallinn, Kesklinna linnaosa, Toompuiestee 9 korteriühistu juhatus on koostanud 2018a. tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande.

Tallinn, Kesklinna linnaosa, Toompuiestee 9 korteriühistu kinnitatud majandusaasta aruanne koosneb tegevusaruandest, raamatupidamise aastaaruandest ja revisjonikomisjoni arvamusest.

2018.a. majandusaasta aruande kinnitas Tallinn, Kesklinna linnaosa, Toompuiestee 9 korteriühistu omanike üldkoosolek *29 mai* 2019.a.

Jaan Habicht
Juhatuseliige


Allkiri

29.05.2019
Kuupäev

Kersti Berendsen-Koržets
Juhatuseliige


Allkiri

29.05.2019
Kuupäev

Ülle Ilus
Juhatuseliige


Allkiri

29.05.2019
Kuupäev

KÜ Toompuiestee 9A majandustegevuse revideerimise akt

13.05.2019

Revideeritav periood: 01.01.2018 — 31.12.2018

Kontrollimiseks esitatud dokumentatsioon:

- Tööettevõtulepingud, lepingud
- Raamatupidamise sisekorraeeskirjad koos kinnitatud kontoplaaniga
- Panga ja kassa algdokumendid
- Hankijatega arvelduse register 2018. a.
- Majandusaasta aruanne 2018. a.

Raamatupidamise teenus vastab EV Raamatupidamise seadusele.

Revideerimise tulemused:

Kasutamata remondifond	6 949
Hooldusfond	3 360
Remondikulud	2 511
Ühistu tulud	7 220
Ühistu kulud	-5 745
Kokku tulem	1 475
Elanike võlgnevus (makseaeg 31.01.2019)	1 355
Võlgnevus hankijatele (makseaeg 31.01.2019)	828
Raha ja pangakontod	8 504

KÜ Toompuiestee 9A tegutseb alates 13.12.1999 ja on mittetulundusühing.

KÜ tegevuseks on maja hooldamine, elanike teenindamine ja kommunaalteenuste vahendamine.

Juhatus koosneb kolm inimest, kellele tasu ei maksta. Juhatus töö toimub vastavalt KÜ põhikirjale.

Dokumentide põhjal otsustades on KÜ juhatus pidanud kinni KÜ lepingulistest kohustustest.

KÜ juhatus ei ole KÜ liikmetele elamu ühisosa majandamisel kahju tekitanud, tegevus on olnud KÜ huvides ja heaperemehelik.

Hinnata KÜ majanduslik tegevus 2018. a. heaks.

Revident
Auri Rebecca Jürna


Allkiri

19. mai 2019

Kuupäev

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6460456
Mobiiltelefon	+372 5098468
E-posti aadress	kersti.berendsen.korzets@gmail.com