

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Tallinn, Vana-Kalamaja tn 16 korteriühistu

registrikood: 80176397

telefon: +372 5209255, +372 53312991

e-posti aadress: vanakalamaja.korteriühistu@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 Nõuded ostjate vastu	10
Lisa 5 Muud nõuded	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 8 Laenukohustised	11
Lisa 9 Võlad tarnijatele	11
Lisa 10 Võlad töövõtjatele	12
Lisa 11 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	12
Lisa 12 Liikmetelt saadud tasud	13
Lisa 13 Muud tulud	13
Lisa 14 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	13
Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 16 Tööjõukulud	14
Lisa 17 Intressikulud	14
Lisa 18 Seotud osapooled	14
Korteriomandite majandamiskulud	16
Aruande allkirjad	18

Tegevusaruanne

Majandusaasta aruanne 2018

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

Korteriühistust juhib ja esindab juhatus. Juhatus on neljaliikmeline, tööd korraldab juhatusesimees.

Ülevaade tehtud kulutustest.

Gaasi kulu on vähenenud 2018 aastal (2017 – 46821 m³, 2018 – 45664 m³), kogumaksumusega 18948,17 eur kaalutud keskmisehinnaga 0,4149 eur/m³.

Vee kulu on vähenenud 2018 aastal (2017 – 3641 m³, 2018 – 3494 m³), kogumaksumusega 7959,52 eur kaalutud keskmisehinnaga 2,2781 eur/m³.

Elektri kulu on suurenenud 2018 aastal (2017 – 8133 kWh, 2018 – 9049,05 kWh), kogumaksumusega 1 227,84 eur kaalutud keskmisehinnaga 0,1357 eur/kWh.

KÜ laenud seisuga 31.12.2018:

1) 31 972,67 eur – lõpeb 30.07.2021

2) 6 586,96 eur – lõpeb 30.03.2022

2018 aastal osales KÜ Vana-Kalamaja 16 linna projektis **Roheline Öu**, kust saime toetust hoovi hooldamiseks. Projekt oli tehtud summale 199,00 eur, millest KÜ kulutas 82,34 eur, ülejäänud sai rahastatud linnavalitsuse poolt.

Tehti kevadine hoovi koristus koos lillede ja põõsade istutamisega, lillepotti paigaldamisega, dekoori elementide värvimisega.

Ummistuste tõttu kanalisatsiooni toru vahetamine. Maja küttesüsteemi ümberseadistamine.

Kaugloetavate veeandurite asetamine majas.

Hoovi värava anduri ja maja tara remont vandalismi tõttu. Värava tööreguleerimine ja fotoelemendi vahetamine auto löögi tõttu (süüdi ise maksis remonditööd).

Soovijad said osta lisa väravapuldid.

Elektripaigaldise kontrollis ei esinenud mittevastavusi

Tehtud avariitööd: kanalisatsiooni korraline puhastus, fonoluku parandus.

Hooajalised tööd. Talveks ja suveks valmistumisel ülevaatused ja puhastustööd: vihmavee äravoolu korrastamine; lehtede äravedu KÜ Vana-Kalamaja 16 hoovist; jäätõrje; katusepleki kinnitamine, majanumbri valgusti parandus.

KÜ Vana-Kalamaja 16 puude kontrollis Keskkonnaameti arboristid otsustasid, et 1 KÜ territooriumil asuv puu saab raieloa. Kuna puu on elus, selle raie peab otsustama KÜ koosolek.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	23 564	20 605	2
Nõuded ja ettemaksed	31 899	30 997	3
Kokku käibevarad	55 463	51 602	2,3
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	38 560	61 946	3
Kokku põhivarad	38 560	61 946	3
Kokku varad	94 023	113 548	2,3
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	23 386	22 407	8
Võlad ja ettemaksed	9 682	5 225	6
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	20 103	21 678	11
Kokku lühiajalised kohustised	53 171	49 310	6,8,11
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	38 560	61 946	8
Kokku pikaajalised kohustised	38 560	61 946	8
Kokku kohustised	91 731	111 256	6,8,11
Netovara			
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	1 630	1 630	
Reservid	662	0	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	0	662	
Kokku netovara	2 292	2 292	
Kokku kohustised ja netovara	94 023	113 548	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	28 212	19 268	12
Muud tulud	167	1 900	13
Kokku tulud	28 379	21 168	12,13
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-11 316	-2 231	14
Mitmesugused tegevuskulud	-2 049	-3 483	15
Tööjõukulud	-13 564	-13 543	16
Kokku kulud	-26 929	-19 257	
Põhitegevuse tulem	1 450	1 911	
Intressikulud	-1 450	-1 911	17
Aruandeaasta tulem	0	0	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	1 450	1 911	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-902	-1 256	3,4,5
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	3 861	5 259	6
Kokku rahavood põhitegevusest	4 409	5 914	3,4,5,6
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	22 407	21 960	11
Kokku rahavood investeerimistegevusest	22 407	21 960	11
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-22 407	-21 960	11
Makstud intressid	-1 450	-1 911	11
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-23 857	-23 871	
Kokku rahavood	2 959	4 003	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	20 605	16 602	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	2 959	4 003	2
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	23 564	20 605	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku netovara
	Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	Reservid	Akumuleeritud tulem	
31.12.2016	1 630		662	2 292
Korrigeeritud saldo 31.12.2016	1 630		662	2 292
31.12.2017	1 630		662	2 292
Korrigeeritud saldo 31.12.2017	1 630		662	2 292
Muutused reservides		662	-662	0
31.12.2018	1 630	662	0	2 292

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

KÜ Vana-Kalamaja 16 on koostanud 2018.a raamatupidamise aastaaruande vastavalt Raamatupidamise seaduse ja Eesti hea raamatupidamistava kohaselt.

Arvestuspõhimõtted on vastavuses Raamatupidamise seaduses sätestatud alusprintsipidega ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega, milline tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes perioodi kohta 01.01.2018 kuni 31.12.2018

Raha

Raha on bilansis kajastatud õiglasest väärtuses.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded on bilansis kajastatud tõenäoliselt laekuvas summas. Nõuete inventeerimisel hinnatakse iga nõuet eraldi, arvestades maksja maksevõimet ja eelnevaid perioode võrreldes.

Elamu remondiks on võetud pikaajalist laenu. Teostatud remonti ei ole võetud arvele põhivarana. Saadud pikaajalised laenud on kajastatud passivas pikaajalise kohustusena ja aktivas nõudena korteriomani ke vastu.

Nõuete ja kohustuste jagamisel lühi- ja pikaajalisteks on lähtutud Raamatupidamise Toimkonna juhendist RTJ 2.

Finantskohustised

Pikaajaliste laenude kajastamisel soetusmaksumuses on bilansis võetud laenude põhiosa tagasimaksed arvele laenulepingute järgi. Korrigeerimised viiakse läbi juhul, kui need on vajalikud ja asjakohased.

Pangalaenude võlgnevus bilansis on kajastatud intressideta, intressid on perioodikulud, millised kajastatakse aruandeaasta tulemiaruan des perioodil, millal nad on tasutud.

Vastavalt RTJ 2-le on laenukohustused jagatud lühi- ja pikaajalisteks:

lühiajalisena kajastatakse pangalaene, millised kuuluvad tagasimaksmisele 12 kuu jooksul bilansipäevast arvates.

Tulud

Tulude ja kulude kirjendamisel on lähtutud RTJ 14 lisas toodud skeemist.

Tulud ja kulud on kajastatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsiibist lähtuvalt. KÜ liikmetele vahendatud kommunaalteenuste summasid ei ole kajastatud tuluna ja kuluna vaid vahendamisel kulu ja laekumistest tekkinud vahe kajastatakse vastavalt kas tulude või kulude kirjel.

Mittesihotstarbelisi tasusid KÜ liikmetelt kajastatakse tuluna selles perioodis mille eest need on arvestatud ja nende laekumine kindel.

Sihotstarbelisi tasusid KÜ liikmetelt kajastatakse tuluna perioodis, millal toimub nende arvelt remondi tarbeks kulude tegemine ja antud juhul ka laenuintresside kulu katteks.

Sihotstarbelisi tasusid KÜ liikmetelt kajastatakse bilansi passivas lühiajalise kohustusena.

Kulud

Kulud on kirjendatud tekkepõhiselt.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks on juhatuse liikmed, KÜ liikmed ja nendega seotud isikud.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Arvelduskontod pangas	23 564	20 605
Kokku raha	23 564	20 605

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	7 837	7 837	
Ostjatelt laekumata arved	7 837	7 837	
Muud nõuded	116	116	
Viitlaekumised	116	116	
Ettemaksed	51	51	
Tulevaste perioodide kulud	51	51	
Pangalaenu nõue KÜ liikmetele	61 946	23 386	38 560
Varakindlustuse nõue KÜ liikmetele	509	509	
Kokku nõuded ja ettemaksed	70 459	31 899	38 560

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	7 715	7 715	
Ostjatelt laekumata arved	7 715	7 715	
Muud nõuded	315	315	
Viitlaekumised	315	315	
Ettemaksed	51	51	
Tulevaste perioodide kulud	51	51	
Pangalaenu nõue KÜ liikmetele	84 353	22 407	61 946
Varakindlustuse nõue KÜ liikmetele	509	509	
Kokku nõuded ja ettemaksed	92 943	30 997	61 946

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Ostjatelt laekumata arved	31 783	30 682
Kokku nõuded ostjate vastu	31 783	30 682

Lisa 5 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Viitlaekumised	116	116
LV projekt Roheline Õu	116	116
Kokku muud nõuded	116	116
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Viitlaekumised	315	315
LV projekt Roheline Õu	315	315
Kokku muud nõuded	315	315

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	8 205	8 205
Võlad töövõtjatele	1 103	1 103
Maksuvõlad	345	345
Saadud ettemaksed	29	29
Muud saadud ettemaksed	29	29
Kokku võlad ja ettemaksed	9 682	9 682
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	3 713	3 713
Võlad töövõtjatele	1 103	1 103
Maksuvõlad	409	409
Kokku võlad ja ettemaksed	5 225	5 225

Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	64	128
Sotsiaalmaks	273	273
Töötuskindlustusmaksed	8	8
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	345	409

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Leping nr.06-127666-JI	52 467	20 494	31 973		EUR	30.07.2021
Leping nr.07-062803-JI	9 479	2 892	6 587		EUR	30.03.2022
Pikaajalised laenud kokku	61 946	23 386	38 560			
Laenukohustised kokku	61 946	23 386	38 560			

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Leping nr.06-127666-JI	72 076	19 609	52 467		EUR	30.07.2021
Leping nr.07-062803-JI	12 277	2 798	9 479		EUR	30.03.2022
Pikaajalised laenud kokku	84 353	22 407	61 946			
Laenukohustised kokku	84 353	22 407	61 946			

Lisa 9 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Võlad tarnijatele, tähtajalised	8 205	3 713
Võlad tarnijatele, üle tähtaja	0	0
Kokku võlad tarnijatele	8 205	3 713

Lisa 10 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Töötasude kohustis	1 103	1 103
Kokku võlad töövõtjatele	1 103	1 103

Lisa 11 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

Varad bruto soetusmaksumuses

	31.12.2016	Saadud	Tagastatud	Tulu	31.12.2017
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Remonditasud KÜ liikmetelt	110 822	33 598		-2 231	142 189
Laenude tagasimaksed	-96 640		-21 960	-1 911	-120 511
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	14 182	33 598	-21 960	-4 142	21 678
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	14 182	33 598	-21 960	-4 142	21 678
	31.12.2017	Saadud	Tagastatud	Tulu	31.12.2018
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Remondiraha KÜ liikmetelt	142 189	33 598		-11 316	164 471
Laenude tagasimaksed	-120 511		-22 407	-1 450	-144 368
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	21 678	33 598	-22 407	-12 766	20 103
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	21 678	33 598	-22 407	-12 766	20 103

Lisa 12 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2018	2017
Mittesihotstarbelised tasud		
Hooldustasud	12 579	12 579
Kindlustusmaksed	611	611
Vahendatud kommunaalkuludest	108	5
Vahendatud teenused	2 142	1 851
Laekunud viivised KÜ liikmetelt	6	80
Sihotstarbelised tasud		
Remonditasud	11 316	2 231
Remondiraha laenuintresside katteks	1 450	1 911
Kokku liikmetelt saadud tasud	28 212	19 268

Lisa 13 Muud tulud

(eurodes)

	2018	2017
Trahvid, viivised ja hüvitised	167	0
Maa kasutusloa eest	0	1 900
Kokku muud tulud	167	1 900

Lisa 14 Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2018	2017
Remonditööd	7 387	2 203
Hooldustööd	3 268	28
Mitmesugused bürookulud	126	0
Raamatupidamisteenus	535	0
Kokku sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	11 316	2 231

Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2018	2017
Mitmesugused bürookulud	0	173
Ekspluatatsioonikulud	90	0
Raamatupidamisteenus	1 025	1 560
Varakindlustus	611	611
Hooldus- ja heakorrakulud	273	1 195
Kulud juriidilisteks toiminguteks	0	-93
Muud	50	37
Kokku mitmesugused tegevuskulud	2 049	3 483

Lisa 16 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	6 250	6 234
Sotsiaalmaksud	3 353	3 348
Juhatuse liikme tasu	3 911	3 911
Töötuskindlustusmaks	50	50
Kokku tööjõukulud	13 564	13 543
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 17 Intressikulud

(eurodes)

	2018	2017
Intressikulu laenudelt	1 450	1 911
Kokku intressikulud	1 450	1 911

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2018	31.12.2017
Füüsilisest isikust liikmete arv	47	46
Juriidilisest isikust liikmete arv	0	1

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2018	2017
Arvestatud tasu	3 911	3 911

2018. aastal on makstud ühele juhatuse liikmele juhatuse liikme tasu,
muid tasusid ei ole makstud.

KÜ juhatuse liikmetele ja KÜ liikmetega seotud isikutele ei ole võimaldatud mingeid soodustusi ega makstud tasusid.

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Korter 1	1164 EUR
Korter 2	1791 EUR
Korter 3	1126 EUR
Korter 4	2138 EUR
Korter 5	1767 EUR
Korter 6	1489 EUR
Korter 7	1791 EUR
Korter 8	1861 EUR
Korter 9	1579 EUR
Korter 10	1924 EUR
Korter 11	2040 EUR
Korter 12	1026 EUR
Korter 13	1296 EUR
Korter 14	1683 EUR
Korter 15	1233 EUR
Korter 16	2369 EUR
Korter 17	2090 EUR
Korter 18	1380 EUR
Korter 19	1227 EUR
Korter 20	1730 EUR
Korter 21	1287 EUR
Korter 22	2140 EUR
Korter 23	1746 EUR
Korter 24	949 EUR
Korter 25	1272 EUR
Korter 26	1728 EUR
Korter 27	1557 EUR
Korter 28	1016 EUR
Korter 29	1525 EUR
Korter 30	950 EUR
Korter 31	1871 EUR
Korter 32	1273 EUR
Korter 33	1707 EUR
Korter 34	1617 EUR
Korter 35	1961 EUR
Korter 36	945 EUR
Korter 37	1993 EUR
Korter 38	1262 EUR
Korter 39	1840 EUR
Korter 40	843 EUR
Korter 41	1486 EUR
Korter 42	1447 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
Korter 43	1915 EUR
Korter 44	1038 EUR
Korter 45	2157 EUR
Korter 46	1112 EUR
Korter 47	2726 EUR
Kokku:	74067 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.06.2019

Tallinn, Vana-Kalamaja tn 16 korteriühistu (registrikood: 80176397) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROMAN DENDO	Juhatuse liige	27.06.2019
VADIM BELOBROVTSEV	Juhatuse liige	27.06.2019
JEKATERINA KORŠUNOVA	Juhatuse liige	28.06.2019
ÜLLE SOOSALU	Juhatuse liige	29.06.2019

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5209255
Mobiiltelefon	+372 53312991
E-posti aadress	vanakalamaja.korteryhistu@gmail.com