

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Tallinn, Sõpruse pst 3 korteriühistu

registrikood: 80181754

e-posti aadress: lea459238@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	9
Lisa 5 Laenukohustised	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 8 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	11
Lisa 9 Liikmetelt saadud tasud	12
Lisa 10 Muud tulud	13
Lisa 11 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	13
Lisa 12 Tööjõukulud	13
Lisa 13 Intressikulud	13
Lisa 14 Seotud osapooled	13
Korteriomandite majandamiskulud	15
Aruande allkirjad	19

Tegevusaruanne

Sõpruse pst 3 korteriühistu moodustati 2003.aastal. Korteriühistu liikmeteks on 172 korteriomnikku.

Ühistu tööd korraldab ja organiseerib juhatus. Ühistu raamatupidamist korraldab OÜ EV Ärikeskus vastavalt sõlmitud lepingule ja kinnitatud raamatupidamise sise-eeskirjadele.

Ühistu majanduslik olukord on kajastatud bilansis, tulude ja kulude aruandes ning nende lisades.

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

2018. a. majandustegevuse aastakava järgi jätkati korteriomnikelt maksete kogumist remondiks ja hooldustasudeks.

Remondifondi ette kogutud summa seisuga 31.12.2018 oli 42 661 EUR.

Käesoleval momendil kehtib Swedbankaga sõlmitud laenuleping, mis lõpeb 30.07.2020.a.

Maksmata jääk seisuga 31.12.2018.a. on 41 255 EUR.

Sellest tuleb 2019.aastal tasuda 25 817 EUR.

Seisuga 31.12.2018.a. on korteriühistu aruandeaasta tulem 1 911 EUR kasumit,

raha perioodi lõpus 60 573 EUR.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	60 573	44 776	2
Nõuded ja ettemaksed	43 045	43 819	3-4
Kokku käibevarad	103 618	88 595	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	15 438	41 255	3
Kokku põhivarad	15 438	41 255	
Kokku varad	119 056	129 850	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	25 817	25 019	5
Võlad ja ettemaksed	8 871	10 734	6-7
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	42 661	28 484	8
Kokku lühiajalised kohustised	77 349	64 237	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	15 438	41 255	
Kokku pikaajalised kohustised	15 438	41 255	
Kokku kohustised	92 787	105 492	
Netovara			
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	3 677	3 677	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	20 681	14 159	
Aruandeaasta tulem	1 911	6 522	
Kokku netovara	26 269	24 358	
Kokku kohustised ja netovara	119 056	129 850	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	43 570	57 516	9
Muud tulud	216	2 889	10
Kokku tulud	43 786	60 405	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-7 326	-4 867	11
Mitmesugused tegevuskulud	-18 793	-32 975	
Tööjõukulud	-14 035	-13 549	12
Kokku kulud	-40 154	-51 391	
Põhitegevuse tulem	3 632	9 014	
Intressitulud	4	8	
Intressikulud	-1 725	-2 500	13
Aruandeaasta tulem	1 911	6 522	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	2017
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	3 632	9 014
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	26 591	33 811
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	12 314	17 051
Laekunud intressid	4	8
Kokku rahavood põhitegevusest	42 541	59 884
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-25 019	-24 244
Makstud intressid	-1 725	-2 500
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-26 744	-26 744
Kokku rahavood	15 797	33 140
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	44 776	11 636
Raha ja raha ekvivalentide muutus	15 797	33 140
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	60 573	44 776

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	Akumuleeritud tulem	
31.12.2016	3 677	14 159	17 836
Aruandeaasta tulem		6 522	6 522
31.12.2017	3 677	20 681	24 358
Aruandeaasta tulem		1 911	1 911
31.12.2018	3 677	22 592	26 269

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Sõpruse pst 3 korteriühistu raamatupidamise aastaaruanne 2018. aasta kohta on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täpsustavad rahandusministri määrusega kehtestatud Raamatupidamise Toimikonna juhendid. Raamatupidamisarvestuses järgitakse tekkepõhistuse ja soetusmaksumuse printsiipe.

Raha

Rahalisel vahendil on bilansis kajastatud õiglasel väärtuses.

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

Põhitegevuse rahavood on kajastatud kaudsel meetodil, investeerimis- ja finantseerimistegevuse rahavood otsesel meetodil.

Nõuded ja ettemaksud

Omanikelt laekumata arveid on hinnatud bilansis lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadeldud iga nõuet eraldi.

Finantskohustised

Kõik nõuded ja kohustised (võlad tarnijatele, viitvõlad ja muud lühi- ja pikaajalised kohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses.

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste nõuete ja kohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi nõudeid ja kohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas.

Elamu remonti 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 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.

Tulud

Liikmetelt saadud mittesihotstarbelisi tasusid kajastatakse tuluna perioodis, mille eest need on tasutud.

Sihotstarbelisi tasusid ühistu liikmetelt kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks liikmetasud on mõeldud.

Intressitulu arvestatakse tekkepõhiselt.

Tulude ja kulude aruande koostamisel on lähtutud RTJ 14 lisas toodud skeemist. Korteriühistu põhitegevuse erisusi arvesse võttes on mõnede 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.

Laenutehingute vahendamisel remondikulud aruandes ei kajastu, need avalikustatakse aastaaruande lisades. Pikaajalise laenu intressid kajastatakse kuluna selle aasta tulude ja kulude aruandes, millal need tasumisele kuuluvad.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Swedbank	18 485	23 315
SEB	42 088	21 461
Kokku raha	60 573	44 776

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	17 228	17 228		4
Ostjatelt laekumata arved	17 228	17 228		
Muud nõuded	41 255	25 817	15 438	
Laenunõuded	41 255	25 817	15 438	5
Kokku nõuded ja ettemaksed	58 483	43 045	15 438	

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	18 800	18 800		4
Ostjatelt laekumata arved	18 800	18 800		
Muud nõuded	66 274	25 019	41 255	
Laenunõuded	66 274	25 019	41 255	5
Kokku nõuded ja ettemaksed	85 074	43 819	41 255	

Laenunõutes liikmete on kajastatud Swedbanka AS nõue korteriühistu liikmete vastu.

Laenunõuded liikmetele on võrdsed korteriühistu kohustisega pangalaenu tagasimakse osas (Aktiva laenunõuded = Passiva laenukohustised).

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Ostjatelt laekumata arved	17 228	18 800
Liikmetelt laekumata maksed	10 745	10 918
Liikmetele esitamata nõuded	6 483	7 882
Kokku nõuded ostjate vastu	17 228	18 800

Kirjel "Liikmetelt laekumata maksed" näidatakse liikmete poolt tasumata hooldustasude, remonditasude ja kommunaalmaksete summad.

Kirjel "Esitamata nõuded" on kajastatud jaanuaris esitavad detsembrikuu eest maksed.

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							
Renoveerimislaen	41 255	25 817	15 438		3.10%	EUR	30.07.2020
Pikaajalised laenud kokku	41 255	25 817	15 438				
Laenukohustised kokku	41 255	25 817	15 438				
	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Renoveerimislaen	66 274	25 019	41 255		3.10%	EUR	30.07.2020
Pikaajalised laenud kokku	66 274	25 019	41 255				
Laenukohustised kokku	66 274	25 019	41 255				

Tasumata laenu jääk 31.12.2017.a. 66 274 EUR.

2018.a. tagastatud laenu 25 019 EUR.

Laenuvõlg 31.12.2018.a. 41 255, sellest kuulub tasumisele 2019.a. 25 817 EUR, mis on näidatud bilansis lühiajaliste kohustustena.

Aastal 2020 kuulub pangalaenu tasumisele 15 438 EUR.

Peale põhilaenu tuleb tasuda kuni aastani 2020 laenu intresse, sellest kuulub tasumisele 2019.a. 927 EUR, mis bilansis ei kajastu.

Laenuõuded liikmete vastu võrdsed korteriühistu kohustusega pikaajalise pangalaenu tagasimakse osas.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	6 818	6 818	
Võlad töövõtjatele	451	451	
Maksuvõlad	279	279	7
Muud võlad	96	96	
Muud viitvõlad	96	96	
Saadud ettemaksed	1 227	1 227	
Muud saadud ettemaksed	1 227	1 227	
Kokku võlad ja ettemaksed	8 871	8 871	

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	8 389	8 389	
Maksuvõlad	278	278	7
Saadud ettemaksed	2 067	2 067	
Muud saadud ettemaksed	2 067	2 067	
Kokku võlad ja ettemaksed	10 734	10 734	

Kirjel "Muud saadud ettemaksed" on kajastatud korteriomanike ettemaksed.
 Muudes viitvõlgades kajastatakse kuluaruande alusel välja maksmata raha.

Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	101	106
Sotsiaalmaks	167	167
Töötuskindlustusmaksed	11	5
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	279	278

Lisa 8 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

Varad bruto soetusmaksumuses

	31.12.2016	Saadud	Tagastatud	31.12.2017
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Kasutamata remonditasud	12 237	47 858	-31 611	28 484
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	12 237	47 858	-31 611	28 484
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	12 237	47 858	-31 611	28 484
	31.12.2017	Saadud	Tagastatud	31.12.2018
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Kasutamata remonditasud	28 484	48 247	-34 070	42 661
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	28 484	48 247	-34 070	42 661
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	28 484	48 247	-34 070	42 661

Kirjel "Kasutamata remonditasud" on näidatud liikmete poolt tasutud kuid ühistu poolt veel kasutamata remondivahendid.

Saldo 31.12.2017.a. 28 484 EUR.

2018.aastal laekusid remonditasud liikmetelt summas 48 247 EUR.

Veerus "Tagastatud" on näidatud remonditasude arvelt makstud teostatud remontidega kaasnevad kulud 34 070 EUR:

Remondikulud -6 834

Kindlustus - 492

Makstud laenu intressid -1 725

Tasutud laenumaksed -25 019

Kasutamata remondifondi jääk seisuga 31.12.2018 42 661 EUR.

Lisa 9 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2018	2017
Mittesihtotstarbelised tasud		
Hooldustasud	3 462	3 571
Haldustasud	11 108	12 363
Heakord	10 111	9 914
Muud tasud		
Valve	8 861	23 323
Veetarbimise arvestusteenus	977	978
Sihtotstarbelised tasud		
Remonditasud	9 051	7 367
Kokku liikmetelt saadud tasud	43 570	57 516

Tulude ja kulude aruandes remondikuluna on kajastatud remonditasude arvelt teostatud remonttööd, sh. laenu intressikulud.

Remondituluna on kajastatud osa remonditasudest mille arvelt on kulutused tehtud

(remonditulud=remondikulud)

Laenumaksed ei ole remondikulud, vaid kohustus, seetõttu laenu põhiosa tagasimaksed ei kajastu tulude ja kulude aruandes.

Lisa 10 Muud tulud

(eurodes)

	2018	2017
Trahvid, viivised ja hüvitised	216	1 802
Rendi- ja üüritulu	0	1 087
Kokku muud tulud	216	2 889

Lisa 11 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2018	2017
Remonditööd	6 834	4 365
Elamu kindlustus	492	502
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	7 326	4 867

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	11 988	10 381
Sotsiaalmaksud	2 047	3 168
Kokku tööjõukulud	14 035	13 549
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2

Lisa 13 Intressikulud

(eurodes)

	2018	2017
Intressikulu laenudelt	1 725	2 500
Kokku intressikulud	1 725	2 500

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2018	31.12.2017
Füüsilisest isikust liikmete arv	155	161
Juriidilisest isikust liikmete arv	17	11

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Asutajad ja liikmed	17 228	1 227	18 800	2 067

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2018	2017
Arvestatud tasu	6 060	4 545

Juhatuse liikmed aasta jooksul erisoodustusi ei osutatud.

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
01-0001	804 EUR
01-0002	598 EUR
01-0003	770 EUR
01-0004	535 EUR
01-0005	756 EUR
01-0006	616 EUR
01-0007	704 EUR
01-0008	584 EUR
01-0009	750 EUR
01-0010	694 EUR
01-0011	936 EUR
01-0012	590 EUR
01-0013	762 EUR
01-0014	571 EUR
01-0015	1032 EUR
01-0016	503 EUR
01-0017	553 EUR
01-0020	1288 EUR
01-0021	943 EUR
01-0022	770 EUR
01-0023	574 EUR
01-0024	837 EUR
01-0025	540 EUR
01-0026	692 EUR
01-0027	622 EUR
01-0028	882 EUR
01-0029	604 EUR
01-0030	820 EUR
01-0031	561 EUR
01-0032	5715 EUR
01-0041	900 EUR
01-0042	577 EUR
01-0043	739 EUR
01-0044	646 EUR
01-0045	815 EUR
01-0046	854 EUR
01-0047	748 EUR
01-0048	608 EUR
01-0049	796 EUR
01-0050	540 EUR
01-0051	739 EUR
01-0052	614 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
01-0053	1023 EUR
01-0054	626 EUR
01-0055	699 EUR
01-0056	548 EUR
01-0057	706 EUR
01-0058	696 EUR
01-0059	608 EUR
01-0060	842 EUR
01-0061	643 EUR
01-0062	693 EUR
01-0063	540 EUR
01-0064	783 EUR
01-0065	554 EUR
01-0066	748 EUR
01-0067	585 EUR
01-0068	850 EUR
01-0069	611 EUR
01-0070	708 EUR
01-0071	617 EUR
01-0072	803 EUR
01-0073	556 EUR
01-0074	789 EUR
01-0075	537 EUR
01-0076	722 EUR
01-0077	520 EUR
01-0078	837 EUR
01-0079	526 EUR
01-0080	765 EUR
01-0081	711 EUR
01-0082	521 EUR
01-0083	769 EUR
01-0084	604 EUR
01-0085	672 EUR
01-0086	624 EUR
01-0087	793 EUR
01-0088	555 EUR
01-0089	780 EUR
01-0090	531 EUR
01-0091	841 EUR
01-0092	538 EUR
01-0093	919 EUR
01-0094	618 EUR
01-0095	757 EUR
01-0096	686 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
01-0097	768 EUR
01-0098	1052 EUR
01-0099	616 EUR
01-0100	871 EUR
01-0101	612 EUR
01-0102	812 EUR
01-0104	753 EUR
01-0105	1014 EUR
01-0106	770 EUR
01-0107	555 EUR
01-0108	788 EUR
01-0109	574 EUR
01-0110	780 EUR
01-0111	519 EUR
01-0112	731 EUR
01-0113	608 EUR
01-0114	752 EUR
01-0115	542 EUR
01-0116	726 EUR
01-0117	623 EUR
01-0118	869 EUR
01-0119	540 EUR
01-0120	704 EUR
01-0121	776 EUR
01-0122	559 EUR
01-0123	877 EUR
01-0124	1377 EUR
01-0125	723 EUR
01-0127	749 EUR
01-0128	676 EUR
01-0129	683 EUR
01-0130	588 EUR
01-0131	843 EUR
01-0132	717 EUR
01-0133	798 EUR
01-0134	622 EUR
01-0135	677 EUR
01-0136	517 EUR
01-0137	556 EUR
01-0139	569 EUR
01-0140	1531 EUR
01-0141	729 EUR
01-0142	758 EUR
01-0143	520 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
01-0144	731 EUR
01-0145	678 EUR
01-0146	753 EUR
01-0147	556 EUR
01-0148	994 EUR
01-0149	674 EUR
01-0150	688 EUR
01-0151	678 EUR
01-0152	907 EUR
01-0153	530 EUR
01-0154	761 EUR
01-0155	781 EUR
01-0156	747 EUR
01-0157	762 EUR
01-0158	813 EUR
01-0159	736 EUR
01-0160	789 EUR
01-0161	584 EUR
01-0162	693 EUR
01-0163	526 EUR
01-0164	844 EUR
01-0165	643 EUR
01-0166	744 EUR
01-0167	620 EUR
01-0168	7 EUR
01-0169	589 EUR
01-0170	705 EUR
01-0171	666 EUR
01-0172	695 EUR
01-0173	575 EUR
01-0174	713 EUR
01-0175	689 EUR
01-0176	680 EUR
01-0177	607 EUR
01-0178	687 EUR
01-0179	535 EUR
01-0180	774 EUR
01-0181	519 EUR
01-0182	748 EUR
01-0183	638 EUR
01-0184	818 EUR
01-0185	9503 EUR
Kokku:	135123 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 08.05.2019

Tallinn, Sõpruse pst 3 korteriühistu (registrikood: 80181754) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LEA NÕUAKAS	Juhatuse liige	17.05.2019

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	lea459238@gmail.com