

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Tallinn, Õismäe tee 48 korteriühistu

registrikood: 80127737

telefon: +372 5101458

e-posti aadress: ants.valdmaa@mail.ee

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	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Laenukohustised	11
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	12
Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud	13
Lisa 9 Muud tulud	13
Lisa 10 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	13
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 12 Tööjõukulud	14
Lisa 13 Seotud osapooled	14
Korteriomandite majandamiskulud	15
Aruande allkirjad	17

Tegevusaruanne

Korteriühistusse Õismäe tee 48 kuulub 65 korterit. Tegevuse eesmärk on korteriomandite eseme osaks olevate ehitise ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine.

Korteriühistut juhib ja esindab juhatus. Juhatuse tööd korraldab juhatus esimees.

Elamu remondiks saadi 2007.aastal AS-st Swedbank lisaks 2002. ja 2006.a.saadud laenule maja renoveerimiseks 531828 krooni(33990 €). Laenude tagasimakse tähtaeg on 30.05.2021, esimesel viieaastasel perioodil on fikseeritud intressimäär 5,9%, pärast esimest viieaastast perioodi euro 6 kuu EURIBOR + 1,9%.

Tagasimaksed on toimunud elanikelt pangalaenu katteks korjatud vahendite arvelt.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	18 993	13 415	2
Nõuded ja ettemaksed	32 824	33 185	3,7
Kokku käibevarad	51 817	46 600	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	4 359	18 314	3
Kokku põhivarad	4 359	18 314	
Kokku varad	56 176	64 914	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	12 117	11 921	5
Võlad ja ettemaksed	11 918	10 537	6
Kokku lühiajalised kohustised	24 035	22 458	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	17 518	29 634	5
Kokku pikaajalised kohustised	17 518	29 634	
Kokku kohustised	41 553	52 092	
Netovara			
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	7 396	6 587	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	6 235	4 606	
Aruandeaasta tulem	992	1 629	
Kokku netovara	14 623	12 822	
Kokku kohustised ja netovara	56 176	64 914	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	49 187	44 819	8
Annetused ja toetused	45	0	
Muud tulud	2 009	2 064	9
Kokku tulud	51 241	46 883	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-15 586	-15 359	10
Mitmesugused tegevuskulud	-20 313	-18 081	11
Tööjõukulud	-14 250	-11 814	12
Muud kulud	-100	0	
Kokku kulud	-50 249	-45 254	
Põhitegevuse tulem	992	1 629	
Aruandeaasta tulem	992	1 629	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	2017
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	992	1 629
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	667	-1 521
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	1 269	538
Kokku rahavood põhitegevusest	2 928	646
Rahavood investeerimistegevusest		
Antud laenude tagasimaksed	13 760	13 553
Kokku rahavood investeerimistegevusest	13 760	13 553
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-11 919	-11 720
Laekunud sihtkapital	809	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-11 110	-11 720
Kokku rahavood	5 578	2 479
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	13 415	10 936
Raha ja raha ekvivalentide muutus	5 578	2 479
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	18 993	13 415

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	Akumuleeritud tulem	
31.12.2016	6 587	4 606	11 193
Aruandeaasta tulem		1 629	1 629
31.12.2017	6 587	6 235	12 822
Aruandeaasta tulem		992	992
Muud muutused netovaras	809		809
31.12.2018	7 396	7 227	14 623

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

KÜ Õismäe tee 48 raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti finantsaruandluse standardist. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ning seda täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Tulude-kulude aruande koostamisel on kasutatud Raamatupidamise Toimkonna juhendi RTJ 14 lisas toodud skeemi. Majandustehinguid kirjendatakse soetusmaksumuse printsiibi kohaselt nende tekkimise momendil tegelikus väärtuses. Raamatupidamise aruanded koostatakse tekkepõhise arvestusprintsiibi kohaselt. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Rahalisel vahendil on bilansis kajastatud õiglases väärtuses. Rahavarudena käsitletakse arvelduskonto jääki pangas.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ja kohustusi on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses, mis lühiajaliste nõuete ja kohustuste puhul on võrdne nende nominaalväärtusega.

Nõudeid kajastatakse tõenäoliselt laekuvas summas. Nõuete inventeerimisel hinnatakse iga nõuet eraldi.

Pikaajalised laenukohustused

Elamu remondiks saadi Swedbank-st lisaks varem saadud laenule pikaajalist laenu. Laenu tagasimaksmise tähtaeg lõpeb 2021.aastal. Elamu remonti(parendusi) põhivarana bilansis arvele võetud ei ole, on lähtutud asjaolust, et elamu on korteriomanike omand, mis korteriühistu bilansis ei kajastu. Saadud pikaajalise laenu võlgnevus on kajastatud KÜ kohustusena pangale bilansi passivas ning KÜ nõudena korteriomanike vastu bilansi aktivas. Sellisel kajastamisel on lähtutud asjaolust, et korteriomanikel ei ole vaja oma kortereid laenu katteks pantida- laenu tagatisena käsitletakse korteriühistu nõudeid korteriomanike vastu.

Varade ja kohustuste jaotamisel lühi- ja pikaajalisteks on lähtutud raamatupidamise juhendist RTJ2, muuhulgas:

- lühiajalise kohustusena käsitletakse pangalaenu, mille tasumise tähtajad on 12 kuu jooksul bilansipäevast arvates;
- pikaajalise kohustusena 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

Tulude arvestus

Tulud kajastatakse vastavalt Raamatupidamise Toimkonna juhend RTJ 14 lisas toodud põhimõtetele.

Tulu kajastatakse tekkepõhiselt realiseerimise printsiibi alusel. Intressitulu kajastatakse tekke-põhiselt, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellisel juhul kajastatakse intressitulu kassapõhiselt.

Tulude ja kulude aruande koostamisel on lähtutud RTJ 14 lisas toodud skeemist. Korteriühistu põhitegevuse erinevuse tõttu teiste mittetulundusühenduste põhitegevusest on mõningaid skeemi kirjete nimetusi täpsustatud.

Teenuste ja maksete vahendamisel makstud summasid ei ole kajastatud tulude ja kulude aruandes kuluna ega saadud summasid tuluna, neid kajastatakse bilansis vastavalt nõuete ja kohustustena. Tulude ja kulude aruandes kajastatakse vajadusel ainult vahendamisest teenitud netotulu või tekkinud netokulu.

Sihtotstarbeliste tasude (remondirahad) kajastatakse lähtudes RTJ 12-st. Tuluna kajastatakse perioodis, mil toimub nende arvelt remontide tegemine. Kuni tuluna kajastamise hetkeni kajastatakse laekunud tasusid ja vahendeid bilansi passivas tulevaste perioodide tuluna. 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
Arvelduskontod	12 393	6 815
Tähtajalised hoiused	6 600	6 600
Kokku raha	18 993	13 415

Arvelduskontod 2018: Luminor Pank1 845 €, Luminor Pank2 1 €, Swedbank 11499 €, Swedbank(laen)48 €.

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	10 542	10 542	
Ostjatelt laekumata arved	10 542	10 542	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	400	400	
Muud nõuded	16 476	12 117	4 359
Laenunõuded	16 476	12 117	4 359
Ettemaksed	170	170	
Tulevaste perioodide kulud	170	170	
Muud lühiajalised nõuded	9 595	9 595	
Kokku nõuded ja ettemaksed	37 183	32 824	4 359
	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	8 649	8 649	
Ostjatelt laekumata arved	8 649	8 649	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	365	365	
Muud nõuded	30 235	11 921	18 314
Laenunõuded	30 235	11 921	18 314
Ettemaksed	304	304	
Tulevaste perioodide kulud	168	168	
Muud makstud ettemaksed	136	136	
Muud lühiajalised nõuded	11 946	11 946	
Kokku nõuded ja ettemaksed	51 499	33 185	18 314

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018		31.12.2017	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks		36		65
Sotsiaalmaks		255		167
Töötuskindlustusmaksed		4		2
Ettemaksukonto jääk	400		365	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	400	295	365	234

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Swedbank	29 635	12 117	17 518	
Pikaajalised laenud kokku	29 635	12 117	17 518	
Laenukohustised kokku	29 635	12 117	17 518	

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Swedbank	41 555	11 921	29 634	
Pikaajalised laenud kokku	41 555	11 921	29 634	
Laenukohustised kokku	41 555	11 921	29 634	

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	8 451	8 451
Võlad töövõtjatele	1 030	1 030
Maksuvõlad	295	295
Muud võlad	504	504
Muud viitvõlad	504	504
Saadud ettemaksed	1 638	1 638
Muud saadud ettemaksed	1 638	1 638
Kokku võlad ja ettemaksed	11 918	11 918
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	7 362	7 362
Võlad töövõtjatele	990	990
Maksuvõlad	234	234
Muud võlad	564	564
Muud viitvõlad	564	564
Saadud ettemaksed	1 387	1 387
Muud saadud ettemaksed	1 387	1 387
Kokku võlad ja ettemaksed	10 537	10 537

Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

Varad bruto soetusmaksumuses

	31.12.2016	Saadud	Tulu	31.12.2017
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remonditasud	-10 326	13 975	-15 358	-11 709
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	-10 326	13 975	-15 358	-11 709
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	-10 326	13 975	-15 358	-11 709
	31.12.2017	Saadud	Tulu	31.12.2018
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remonditasud	-11 709	17 937	-15 586	-9 358
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	-11 709	17 937	-15 586	-9 358
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	-11 709	17 937	-15 586	-9 358

Saadud 2018:kogutud remondivahendeid omanikelt 17937 €

Tulu 2018: kantud tulusse remondi- ja sellega seotud kulude katteks 15586 €.

Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2018	2017
Mittesihotstarbelised tasud		
Haldus-hooldustasud	33 601	29 460
Sihotstarbelised tasud		
Remonditasud	15 586	15 359
Kokku liikmetelt saadud tasud	49 187	44 819

Lisa 9 Muud tulud

(eurodes)

	2018	2017
Trahvid, viivised ja hüvitised	83	291
Rendi- ja üüritulu	1 752	1 751
Muud	174	22
Kokku muud tulud	2 009	2 064

Muud 2016: intressitulu 8 €, kommunaaltulude ja -kulude vahe 166€

Kommunaaltulud ja -kulud 2018:

Küte ja vee soojendamine tulu€ 34428 kulu€ 34428 vahe 0

Vesi ja kanalisatsioon tulu€ 10472 kulu€ 10307 vahe 165

Üdelekter tulu€ 6768 kulu€ 6767 vahe 1

KOKKU tulu€ 51668 kulu€ 51502 vahe 166

Lisa 10 Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2018	2017
Remonditööd	15 586	15 359
Kokku sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	15 586	15 359

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2018	2017
Haldus-hoolduskulud	20 313	18 081
Kokku mitmesugused tegevuskulud	20 313	18 081

Haldus-hoolduskulud 2018:

Prügivedu	3469 €
Avariiteenus	461 €
Heakorrateenus	192 €
Lifti hooldusteenus	1691 €
Hooldusteenus	7769 €
Haldus- ja raamatupidamisteenus	4415 €
Kindlustuskulud	1010 €
Üldkulud	1306 €
KOKKU	20313 €

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	10 690	8 869
Sotsiaalmaksud	3 560	2 945
Kokku tööjõukulud	14 250	11 814
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2

Tööjõukulud 2018:

Juhatuse esimehe tasu 3265 € + sotsiaalmaks 1077 €

Juhatuse liikmete preemia 920€ + sotsiaalmaks 304 €

Majahoidja palgakulu(s.h haigushüvitis ja puhkusereserv) 6505 € + sotsiaalmaksud 2179€

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2018	31.12.2017
Füüsilisest isikust liikmete arv	65	65

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2018	2017
Arvestatud tasu	4 185	4 326

Tasu arvestatud juhatuse esimehele ja ühekordset preemiat juhatuse liikmele.

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
krt 1	1781 EUR
krt 2	1693 EUR
krt 3	2389 EUR
krt 4	1154 EUR
krt 5	1834 EUR
krt 6	2034 EUR
krt 7	1862 EUR
krt 8	1488 EUR
krt 9	2051 EUR
krt 10	2050 EUR
krt 11	2134 EUR
krt 12	1613 EUR
krt 13	1962 EUR
krt 14	1645 EUR
krt 15	2385 EUR
krt 16	1643 EUR
krt 17	2029 EUR
krt 18	1732 EUR
krt 19	1668 EUR
krt 20	1443 EUR
krt 21	2278 EUR
krt 22	1689 EUR
krt 23	1440 EUR
krt 24	1758 EUR
krt 25	1831 EUR
krt 26	1644 EUR
krt 27	2342 EUR
krt 28	1483 EUR
krt 29	1854 EUR
krt 30	1888 EUR
krt 31	2028 EUR
krt 32	1496 EUR
krt 33	1580 EUR
krt 34	2363 EUR
krt 35	1751 EUR
krt 36	1514 EUR
krt 37	1759 EUR
krt 38	2024 EUR
krt 39	2362 EUR
krt 40	1386 EUR
krt 41	1972 EUR
krt 42	1807 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
krt 43	1767 EUR
krt 44	1349 EUR
krt 45	1599 EUR
krt 46	1582 EUR
krt 47	1708 EUR
krt 48	1577 EUR
krt 49	1699 EUR
krt 50	2235 EUR
krt 51	1933 EUR
krt 52	1682 EUR
krt 53	2111 EUR
krt 54	2219 EUR
krt 55	2005 EUR
krt 56	1467 EUR
krt 57	2005 EUR
krt 58	1928 EUR
krt 59	1741 EUR
krt 60	1614 EUR
krt 61	1550 EUR
krt 62	2268 EUR
krt 63	1870 EUR
krt 64	1209 EUR
krt 65	1209 EUR
Kokku:	117166 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 01.07.2019

Tallinn, Õismäe tee 48 korteriühistu (registrikood: 80127737) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANTS VALDMAA	Juhatuse liige	01.07.2019

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5101458
E-posti aadress	ants.valdmaa@mail.ee