

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

korteriühistu nimi: Tallinn, A. H. Tammsaare tee 113 korteriühistu

täiendav nimi: Korteriühistu Tammsaare 113

registrikood: 80106942

telefon: +372 53334377

e-posti aadress: juhatus@tammsaare113.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	9
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 5 Võlad töövõtjatele	10
Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	11
Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud	11
Lisa 9 Annetused ja toetused	12
Lisa 10 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	12
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 12 Tööjõukulud	12
Lisa 13 Seotud osapooled	13
Lisa 14 Muud tulud, muud kulud	14
Korteriomandite majandamiskulud	15
Aruande allkirjad	18

Tegevusaruanne

Korteriühistu Tammsaare 113 asukohaga Tallinn, A.H. Tammsaare tee 113 põhilisteks eesmärkideks on elamu ja selle juurde kuuluva maa ühine majandamine ning seoses sellega ühistu liikmete ühiste huvide esindamine, samuti ühistu liikmetele eluruumi kasutamise seotud teenuste osutamine.

KÜ kohustused on elamu kindlustamine elutegevuseks vajalike kommunaalteenustega (soojus, vesi, elekter jne), elamu tehnosüsteemide regulaarne hooldus ning remontide läbiviimine ja rikete kõrvaldamine, elamu juurde kuuluva territooriumi ja sellel paiknevate rajatiste ning üldkasutatava ala (trepikodade, keldrite) hooldus ja korrashoid.

Elamu Tammsaare tee 113, mis ehitati 1967. aastal, on viiekorruseline kaheksa trepikojaga elamu, milles on 119 korterit.

Korteriühistu Tammsaare 113 asutati 12.03.2007 ja registreeriti 27.12.2007.

KÜ tööd korraldab juhatus. Juhatus on 5-liikmeline. Juhatuse tööd korraldab juhatuse esimees.

2018.a oli läbi viidud 1 liikmete üldkoosolek 14. juunil 2018.a, kus otsustati:

- kinnitada 2017.a majandusaasta aruanne,
- kinnitada 2018.a majandustegevuse aastakava,
- moodustada reservkapital summas 15 000 eurot,
- taotlema pangast rekonstrueerimise laenu mahus kuni 1,8 miljonit eurot.

2018.aasta jooksul toimus 4 juhatuse koosolekut, kus arutati:

- maja renoveerimist ja vastavate hangete korraldamist,
- parkla hooldamist,
- raamatupidamise sise-eeskirja kinnitamist.

2018.a remonditöid ei teostatud. Kasutamata remondi- ja renoveerimistasude jääk aasta lõpus oli 148 816 eurot.

Majandusaasta lõppes positiivse tulemiga summas 5 277 eurot.

2019.a on kavas jätkata maja renoveerimist vastavalt SA KredEx toetuse tingimustele.

Ramatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	162 847	111 430	2
Nõuded ja ettemaksud	17 561	16 553	3
Kokku käibevarad	180 408	127 983	
Kokku varad	180 408	127 983	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksud	11 315	9 812	4
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	148 816	89 097	7
Kokku lühiajalised kohustised	160 131	98 909	
Kokku kohustised	160 131	98 909	
Netovara			
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	15 000	9 116	
Eelmiste perioodide akumulieeritud tulem	0	14 733	
Aruandeaasta tulem	5 277	5 225	
Kokku netovara	20 277	29 074	
Kokku kohustised ja netovara	180 408	127 983	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	23 961	38 612	8
Annetused ja toetused	95	0	9
Muud tulud	355	467	14
Kokku tulud	24 411	39 079	
Kulud			
Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	0	-14 651	10
Mitmesugused tegevuskulud	-9 765	-9 866	11
Tööjõukulud	-9 337	-9 337	12
Muud kulud	-32	0	14
Kokku kulud	-19 134	-33 854	
Põhitegevuse tulem	5 277	5 225	
Aruandeaasta tulem	5 277	5 225	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	5 277	5 225	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-1 008	-1 143	
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	1 503	252	
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	45 645	42 792	7
Muud rahavood põhitegevusest	0	-14 651	10
Kokku rahavood põhitegevusest	51 417	32 475	
Kokku rahavood	51 417	32 475	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	111 430	78 955	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	51 417	32 475	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	162 847	111 430	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	Akumuleeritud tulem	
31.12.2016	9 116	14 733	23 849
Aruandeaasta tulem		5 225	5 225
31.12.2017	9 116	19 958	29 074
Aruandeaasta tulem		5 277	5 277
Muud muutused netovaras	5 884	-19 958	-14 074
31.12.2018	15 000	5 277	20 277

Üldkoosoleku 14.06.2018.a otsusega akumuleeritud tulemi arvelt suurendati osakapitali 5 884 euro võrra ning 14 074 eurot kanti renoveerimise fondi.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu Tammsaare 113 2018.a majandusaasta raamatupidamise aruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud EV Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad rahandusministri poolt kehtestatud Raamatupidamise Toimkonna Juhendid.

Raamatupidamise aruanne on koostatud eurodes.

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. Info paremaks edastamiseks on sihtotstarbeliste tasude ja kulude kohta andmed esitatud otsesel meetodil.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Korteriomanikele kaupade ja teenuste vahendamist ei kajastata Tulemiaruanandes tulu ega kuluna, pluss- või miinustulemid vahendusest on esitatud muude tulude või muude kuludena. Eelmisel aastal kajastati kindlustuse eest saadud tasusid ja makstud summasid tulu ja kuluna. Seoses esitusviisi muutmisega on korrigeeritud ka 2017.a võrdlusandmed.

Lisarea nimetus	31.12.2017	Muutus	31.12.2017
Liikmetelt saadud tasud	39 754	-1 142	38 612
Mitmesugused tegevuskulud	-11 010	1 144	-9 866
Muud tulud	469	-2	467

Raha

Rahana kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes arvelduskonto jääke.

Nõuded ja ettemaksud

Liikmetelt laekumata arveid on hinnatud bilansis lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadeldud igat nõuet eraldi. Kõik nõuded võetakse algselt arvele nende soetusmaksumus. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Finantskohustised

Kõik kohustised (võlad tarnijatele, viitvõlad ja muud lühi- ja pikaajalised kohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumus. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste kohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi kohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Tulud

Liikmetelt saadud mittesihtstarbelisi tasusid kajastatakse tuluna perioodis, mille eest need on tasutud. Sihtotstarbelisi tasusid ühistu liikmetelt kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil toimub nende arvelt remontide tegemine. Intressitulu arvestatakse tekkepõhiselt.

Seotud osapooled

Seotud isikuteks on korteriühistu liikmed s.t. korteriomanikud, juhatuse liikmed ja revisjonikomisjoni liikmed.

Tulemiaruande koostamisel on lähtutud RTJ14 lisas toodud skeemist. Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsiibist lähtudes. Makstud kommunaalmaksete ja muude vahendatud kaupade ja teenuste summasid ei ole kajastatud kuluna ega saadud summasid tuluna, pluss- või miinustulemid vahendusest on esitatud muude tulude või muude kuludena.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Arvelduskontod	162 847	111 430
Kokku raha	162 847	111 430

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Muud nõuded	8	8
Intressinõuded	8	8
Ettemaksed	784	784
Tulevaste perioodide kulud	784	784
Nõuded liikmete vastu	16 769	16 769
Kokku nõuded ja ettemaksed	17 561	17 561
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Muud nõuded	5	5
Intressinõuded	5	5
Ettemaksed	784	784
Tulevaste perioodide kulud	784	784
Nõuded liikmete vastu	15 764	15 764
Kokku nõuded ja ettemaksed	16 553	16 553

Nõuded liikmete vastu on hinnatud individuaalselt. Bilansis on kajastatud tõenäoliselt laekuvad nõuded, ebatõenäoliselt laekuvaid nõudeid ei ole. Võlgnevuse sees on ka maksed detsembrikuu eest (14 593 eurot), milliste tähtaeg on jaanuaris 2019.a.

Kirjel „Intressinõuded“ on näidatud SEB panga poolt arvestatud, kuid bilansipäevaks veel laekumata konto intress.

Kirjel „Ettemaksed“ on näidatud KÜ poolt ettemakstud elamu kindlustus.

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	10 130	10 130	
Võlad töövõtjatele	778	778	5
Maksuvõlad	320	320	6
Muud võlad	8	8	
Saadud ettemaksed	79	79	
Kokku võlad ja ettemaksed	11 315	11 315	
	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	8 607	8 607	
Võlad töövõtjatele	778	778	5
Maksuvõlad	283	283	6
Muud võlad	8	8	
Saadud ettemaksed	136	136	
Kokku võlad ja ettemaksed	9 812	9 812	

Seisuga 31.12.2018 on korteriühistul tasumata tarnijate arved mis olid esitatud teenindajate poolt 2018.a detsembrikuus osutatud teenuste eest, sh arved soojusenergia, vee ja kanalisatsiooni, elektrienergia, gaasi, prügiveo ning hoolduse eest. Nimetatud arvete maksetähtaeg 2019.a jaanuaris.

Kirjel "Muud võlad" on Swedbanki poolt detsembris edastatud e-arvete teenustasud.

Kirjel "Saadud ettemaksed" on:

- korteriomanike tavapärased ettemaksed KÜle 79 € (2017.a 93 €);
- ettemaksed kommunaalteenuste eest 0 € (2017.a 43 €).

Lisa 5 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Töötasude kohustis	778	778
Kokku võlad töövõtjatele	778	778

Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	115	78
Sotsiaalmaks	193	193
Kohustuslik kogumispension	12	12
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	320	283

Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused (eurodes)

Varad bruto soetusmaksumuses

	31.12.2016	Saadud	Tagastatud	Tulu	31.12.2017
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Kasutamata remonditasud	27 923	17 119		0	45 042
Renoveerimise tasud	33 033	25 673		-14 651	44 055
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	60 956	42 792		-14 651	89 097
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	60 956	42 792		-14 651	89 097
	31.12.2017	Saadud	Tagastatud	Tulu	31.12.2018
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Kasutamata remonditasud	45 042	17 119	0	0	62 161
Renoveerimise tasud	44 055	28 526	14 074	0	86 655
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	89 097	45 645	14 074		148 816
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	89 097	45 645	14 074		148 816

Kirjel "Kasutamata remonditasud" ja "Renoveerimise tasud" on näidatud korteriomanike poolt tasutud kuid ühistu poolt veel kasutamata remondivahendid. Korteriühistule laekuvad remonditasud kajastatakse tuluna perioodis, mil toimub nende arvelt remontide tegemine.

Veerus "Saadud" on näidatud korteriomanike remondi- ja renoveerimise tasud.

Veerus "Tagastatud" on näidatud akumuleeritud tulemist renoveerimise fondi ülekantud vahendid.

Veerus "Tulu" on näidatud saadud tasude arvelt teostatud remonditööd.

Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud (eurodes)

	2018	2017
Mittesihtotstarbelised tasud		
Hooldustasud	10 953	10 953
Haldustasud	13 008	13 008
Sihtotstarbelised tasud		
Remonditasud	0	14 651
Kokku liikmetelt saadud tasud	23 961	38 612

Lisa 9 Annetused ja toetused

(eurodes)

	2018	2017
Sihtfinantseerimine põhivarade soetamiseks	95	0
Kokku annetused ja toetused	95	0
sh eraldi kohaliku omavalitsuse eelarvest	95	0

2018.a Tallinna Linnavalitsuse poolt oli saadud koolitustoetus 95 eurot.

Lisa 10 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2018	2017
Uurimis- ja arengukulud	0	14 651
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	0	14 651

2018.a remonditöid ei teostatud.

2017.a telliti korterelamu rekonstrueerimise projekt.

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2018	2017
Koolituskulud	160	0
Heakorralikud	5 568	5 184
Tehnosüsteemide hoolduskulud	772	1 397
Halduskulud	3 265	3 285
Kokku mitmesugused tegevuskulud	9 765	9 866

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	7 020	7 020
Sotsiaalmaksud	2 317	2 317
Kokku tööjõukulud	9 337	9 337
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2018	31.12.2017
Füüsilisest isikust liikmete arv	118	118
Juriidilisest isikust liikmete arv	1	1

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Asutajad ja liikmed	16 769	857	15 764	914

2018	Ostud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	180
2017	Ostud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	180

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2018	2017
Arvestatud tasu	7 020	7 020

2017.-2018.aa tasuti KÜ Tammsaare 113 juhatuse esimehele kuuluvale ettevõttele AKFO OÜ bürooseadmete kasutamise ja printimisteenuse eest 180 €. KÜ juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes eelpoolnimetatud osapoollega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindasid.

Lisa 14 Muud tulud, muud kulud

(eurodes)

	2018			2017
	Saadud maksed	Tasutud maksed	Tulem	Tulem
Soojusenergia	48 725	-48 761	-36	0
Vesi ja kanalisatsioon	14 341	-14 341	0	0
Üldelekter	902	-903	-1	-1
Gaas	1 741	-1 736	5	4
Prügivedu	5 774	-5 774	0	-2
Kindlustus	1 175	-1 175	0	-2
Muud vahendatud kaubad ja teenused	84	-84	0	0
Vahendustegevuse tulem			-32	-1
Saadud viivised	96		96	215
Pangakonto intressid	14		14	9
Hüvitised rajatiste talumise eest	245		245	244
Kokku muud tulud			355	467
Kokku muud kulud			-32	0

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
korter 1	1107 EUR
korter 2	1457 EUR
korter 3	1513 EUR
korter 4	1283 EUR
korter 5	1316 EUR
korter 6	1237 EUR
korter 7	1219 EUR
korter 8	1684 EUR
korter 9	1465 EUR
korter 10	1807 EUR
korter 11	1618 EUR
korter 12	1431 EUR
korter 13	1566 EUR
korter 14	1442 EUR
korter 15	1272 EUR
korter 16	1313 EUR
korter 17	972 EUR
korter 18	1388 EUR
korter 19	772 EUR
korter 20	1055 EUR
korter 21	1385 EUR
korter 22	1265 EUR
korter 23	1438 EUR
korter 24	816 EUR
korter 25	837 EUR
korter 26	976 EUR
korter 27	1141 EUR
korter 28	1020 EUR
korter 29	1139 EUR
korter 30	1137 EUR
korter 31	1404 EUR
korter 32	724 EUR
korter 33	966 EUR
korter 34	1797 EUR
korter 35	734 EUR
korter 36	1186 EUR
korter 37	1650 EUR
korter 38	719 EUR
korter 39	1260 EUR
korter 40	1262 EUR
korter 41	695 EUR
korter 42	1006 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
korter 43	1763 EUR
korter 44	682 EUR
korter 45	1532 EUR
korter 46	1143 EUR
korter 47	971 EUR
korter 48	1631 EUR
korter 49	1162 EUR
korter 50	862 EUR
korter 51	1536 EUR
korter 52	1045 EUR
korter 53	843 EUR
korter 54	1443 EUR
korter 55	1054 EUR
korter 56	885 EUR
korter 57	1337 EUR
korter 58	1099 EUR
korter 59	794 EUR
korter 60	1720 EUR
korter 61	1358 EUR
korter 62	1377 EUR
korter 63	1488 EUR
korter 64	695 EUR
korter 65	1013 EUR
korter 66	1240 EUR
korter 67	868 EUR
korter 68	1068 EUR
korter 69	1603 EUR
korter 70	602 EUR
korter 71	1195 EUR
korter 72	1366 EUR
korter 73	671 EUR
korter 74	1051 EUR
korter 75	1377 EUR
korter 76	526 EUR
korter 77	1483 EUR
korter 78	1047 EUR
korter 79	702 EUR
korter 80	1326 EUR
korter 81	775 EUR
korter 82	820 EUR
korter 83	1605 EUR
korter 84	1016 EUR
korter 85	668 EUR
korter 86	1149 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
korter 87	1240 EUR
korter 88	755 EUR
korter 89	1354 EUR
korter 90	1390 EUR
korter 91	1103 EUR
korter 92	1072 EUR
korter 93	998 EUR
korter 94	1281 EUR
korter 95	1099 EUR
korter 96	908 EUR
korter 97	838 EUR
korter 98	893 EUR
korter 99	828 EUR
korter 100	894 EUR
korter 101	1044 EUR
korter 102	1140 EUR
korter 103	1373 EUR
korter 104	1319 EUR
korter 105	1090 EUR
korter 106	1544 EUR
korter 107	1639 EUR
korter 108	1187 EUR
korter 109	1843 EUR
korter 110	1430 EUR
korter 111	1464 EUR
korter 112	1575 EUR
korter 113	1623 EUR
korter 114	1066 EUR
korter 115	1340 EUR
korter 116	1393 EUR
korter 117	1604 EUR
korter 118	1244 EUR
korter 119	1610 EUR
Kokku:	142246 EUR