

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Tallinn, A. H. Tammsaare tee 61 korteriühistu

registrikood: 80056322

telefon: +372 5110739, +372 6544854

e-posti aadress: jurikaubisch@gmail.com

veebilehe aadress: www.tammsaare61.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 Nõuded ja ettemaksud	10
Lisa 3 Laenukohustised	11
Lisa 4 Võlad ja ettemaksud	11
Lisa 5 Võlad tarnijatele	12
Lisa 6 Võlad töövõtjatele	12
Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	12
Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud	13
Lisa 9 Muud tulud	13
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 11 Tööjõukulud	14
Lisa 12 Muud kulud	14
Lisa 13 Seotud osapooled	14
Lisa 14 Täiendav lisa Vahendatavad teenused	15
Korteriomandite majandamiskulud	16
Aruande allkirjad	19

Korteriühistu Tammsaare tee 61 2018. aasta majandusaasta tegevusaruanne

Korteriühistu Tammsaare tee 61 hooldab kinnistut üldpinnaga 3807m², millel asub 5 korruseline korterelamu elamispinnaga 4339 m². Elamus on 89 korterit, millest 4 korterit kuuluvad juriidilistele isikutele.

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

Korteriühistu tööd korraldab 3-liikmeline juhatus. Juhatus töötab juhatuses esimees. 2018.aastal toimus 6 juhatuses koosolekut, kus arutati nii jooksvaid kui ka maja korrashoiuga seonduvaid küsimusi, kõnnitee korrastamise ja parkla projektiga seotud probleeme.

Iga kuu viimasel kolmapäeval toimub juhatuses vastuvõtt. Vastuvõtul käijaid on harva.

Parkimisala projekt on läbinud kolm pingelist kooskõlastusringi. Momendil toimub neljas kooskõlastusring.

Toimus kõnnitee remont prügimajja viival kõnniteel, aga majaesise kõnnitee korrastamisega on kõik meie taotlused, avaldused seni jäänud tähelepanuta. Tallinna Linna Kommunaalamet ei ole meie kõnniteed võtnud tööplaani, põhjendades seda sellega, et lähiaastate eelarve seda ette ei näe.

Juhatus tegeleb võlglastega. Seisuga 31.12.2018 oli tähtajaks tasumata ainult korter 63.

Töödest ja nende tasumistest:

Remonditasudest tasuti välisuste remondi eest 1285 eurot.

Parklataasude arvelt on tasutud parklaala projekti riigilõiv, kooskõlastused, puittaimestiku täiendav hindamine ja maastikuarhitekti arvamuse eest (250+21+132+150) kokku 553 eurot.

2018 aastal ei toimunud käterätikuivatite vahetust 1 ja 2 trepikoja korterites, kuna polnud võimalik sõlmida lepingut AGR-ga tööde läbiviimiseks nende suure töömahu tõttu.

Tegemata jäi tuulekodade, varialuste ja prügimaja sanitaarremont.

Tööleping on sõlmitud Tiit Kuusega, kes on majahoidja-koristaja.

Vastavalt seadusele on sõlmitud elektripaigaldise käiduleping AS Kriskariga.

Soojasõlme ja küttesüsteemi hooldusega tegeleb vajadusel OÜ AGR. Alates 01.10.2018 on OÜ AGR-ga sõlmitud avarii-hooldusleping maksumusega 70 eurot kuus. Lepingu otstarbe üle otsustame 2019.aasta üldkoosolekul.

Vajadusel korraldab santehnilisi töid majas Toruvana 24.

Meie majal on kasutusel koduleht: www.tammsaare61.ee

Jüri Kaubisch

Juhatuses esimees

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	50 460	38 222	
Nõuded ja ettemaksed	32 719	32 149	2
Kokku käibevarad	83 179	70 371	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	105 263	127 713	2
Kokku põhivarad	105 263	127 713	
Kokku varad	188 442	198 084	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	22 450	21 800	3
Võlad ja ettemaksed	8 091	6 886	4
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	38 414	28 278	7
Kokku lühiajalised kohustised	68 955	56 964	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	105 263	127 713	3
Kokku pikaajalised kohustised	105 263	127 713	
Kokku kohustised	174 218	184 677	
Netovara			
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	10 000	7 027	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	3 407	5 318	
Aruandeaasta tulem	817	1 062	
Kokku netovara	14 224	13 407	
Kokku kohustised ja netovara	188 442	198 084	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	25 161	25 252	8
Tulu ettevõtlusest	318	96	12
Muud tulud	12	45	9
Kokku tulud	25 491	25 393	
Kulud			
Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-1 909	-1 891	7
Mitmesugused tegevuskulud	-5 785	-4 886	10
Tööjõukulud	-12 861	-12 808	11
Muud kulud	-16	-13	12
Kokku kulud	-20 571	-19 598	
Põhitegevuse tulem	4 920	5 795	
Intressikulud	-4 103	-4 733	7
Aruandeaasta tulem	817	1 062	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	2017
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	4 920	5 795
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	253	-392
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	1 033	206
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	10 135	10 453
Kokku rahavood põhitegevusest	16 341	16 062
Rahavood investeerimistegevusest		
Antud laenude tagasimaksed	21 800	21 170
Kokku rahavood investeerimistegevusest	21 800	21 170
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-21 800	-21 170
Makstud intressid	-4 103	-4 733
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-25 903	-25 903
Kokku rahavood	12 238	11 329
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	38 222	26 893
Raha ja raha ekvivalentide muutus	12 238	11 329
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	50 460	38 222

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	Akumuleeritud tulem	
31.12.2016	7 027	5 318	12 345
Aruandeaasta tulem		1 062	1 062
31.12.2017	7 027	6 380	13 407
Aruandeaasta tulem		817	817
Muud muutused netovaras	2 973	-2 973	0
31.12.2018	10 000	4 224	14 224

Alates 01.01.2018 on korteriühistul osakapitali asemel reservkapital.

13.03.2018 toimunud korteriühistu üldkoosoleku otsuse alusel suurendati reservkapital eelmiste aastate tulemite arvelt. Reservkapitali suurus 10 000 eurot.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu Tammsaare tee 61 on koostanud 2018. aasta raamatupidamise aastaaruande Eesti finantsaruandluse standardi ja rahandusministri poolt kehtestatud Raamatupidamise Toimkonna Juhendite kohaselt.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud tekkepõhise arvestusprintsipi kohaselt.

Raamatupidamise aastaaruandes esitatud andmed on eurodes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud perioodi 01.01.2018-31.12.2018 kohta.

Korteriühistul on reservkapital. Vastavalt korteriomandi- ja korteriühituseaduse

§ 48 korteriühistul peab olema reservkapital, mille suurus on vähemalt üks kaheteistkümnendik korteriühistu aasta eeldatavatest kuludest.

Varem kehtinud osakapital on asendatud reservkapitali mõistega.

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.

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.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Arvestuspõhimõtete muutusi 2018. aastal ei toimunud.

Raha

Rahalised vahendid on kajastatud õiglasel väärtuses.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Nõuded ja ettemaksud

Nõuded ja kohustised on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses, mis lühiajaliste nõuete ja kohustiste puhul on võrdne nende nominaalväärtusega.

Nõudeid kajastatakse tõenäoliselt laekuvus summas.

Nõuete inventeerimisel on hinnatud igat nõuet eraldi.

Kinnisvarainvesteeringud

Elamu remondiks on pangast saadud pikaajaline laen.

Elamu remonti (parendusi) põhivarana bilansis arvele võetud ei ole, on lähtutud asjaolust, et elamu on korteriomanike omand, mis korteriühistu bilansis ei kajastu. Saadud pikaajaline laen on kajastatud korteriühistu kohustisena pangale bilansi passivas ning korteriühistu nõudena korteriomanike vastu bilansi aktivas.

Sellisel kajastamisel on lähtutud asjaolust, et korteriomaniikel ei ole vaja oma kortereid laenu katteks pantida - laenu tagatisena käsitletakse korteriühistu nõudeid korteriomanike vastu.

Finantskohustised

Pikaajalise laenu intressid kajastatakse kuluna selle aasta tulude ja kulude aruandes, millal nad tasumisele kuuluvad.

Tulud

Tulemiaruaude koostamisel on lähtutud RTJ 12 ja 14.

Tulud koosnevad sihtotstarbelistest tasudest ning hooldus- ja haldustasudest. Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsiibist lähtuvalt.

Makstud kommunaalmaksete summasid ei ole kajastatud tulude ja kulude aruandes kuluna ega saadud summasid tuluna, neid kajastatakse bilansis vastavalt nõuete ja kohustustena.

Kulud

Tulemiaruaude koostamisel on lähtutud RTJ 12 ja 14. Tulud koosnevad sihtotstarbelistest tasudest ning hooldus- ja haldustasudest. Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsiibist lähtuvalt.

Seotud osapooled

Seotud isikuteks on korteriühistu liikmed, juhatuse liikmed ja revisjonikomisjoni liikmed.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded seotud osapoolte vastu	9 913	9 913		
Muud nõuded	127 713	22 450	105 263	
Laenu nõuded	127 713	22 450	105 263	
Ettemaksed	356	356		
Tulevaste perioodide kulud	309	309		
Muud makstud ettemaksed	47	47		
Kokku nõuded ja ettemaksed	137 982	32 719	105 263	
	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	763	763		
Nõuded seotud osapoolte vastu	9 296	9 296		
Muud nõuded	149 513	21 800	119 133	8 580
Laenu nõuded	149 513	21 800	119 133	8 580
Ettemaksed	290	290		
Tulevaste perioodide kulud	243	243		
Muud makstud ettemaksed	47	47		
Kokku nõuded ja ettemaksed	159 862	32 149	119 133	8 580

Nõuded liikmete vastu seisuga 31.12.2018 on 9 913 eurot, sellest detsembri arvete summa 9 806 eurot, arvete tasumise tähtaeg 31.01.2019. Tähtajaks tasumata 107 eurot, mis laekus jaanuaris 2019.

Lisa 3 Laenukohustised (eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
laenuleping 09-040623-JI	79 682	14 007	65 675		2,90	euro	30.04.2024
Laenuleping 10-039405-JI	48 031	8 443	39 588		2,90	euro	30.04.2024
Pikaajalised laenud kokku	127 713	22 450	105 263				
Laenukohustised kokku	127 713	22 450	105 263				

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
laenuleping 10-039405-JI	93 284	13 602	74 329	5 353	2,90	euro	30.04.2024
laenuleping 09-040623-JI	56 229	8 198	44 804	3 227	2,90	euro	30.04.2024
Pikaajalised laenud kokku	149 513	21 800	119 133	8 580			
Laenukohustised kokku	149 513	21 800	119 133	8 580			

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	5 818	5 818
Võlad töövõtjatele	900	900
Maksuvõlad	416	416
Muud võlad	392	392
Muud viitvõlad	392	392
Liikmete ettemaksed	428	428
Muud võlad	137	137
Kokku võlad ja ettemaksed	8 091	8 091

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	5 201	5 201
Võlad töövõtjatele	863	863
Maksuvõlad	443	443
Muud võlad	379	379
Muud viitvõlad	379	379
Kokku võlad ja ettemaksed	6 886	6 886

Lisa 5 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Kokku võlad tarnijatele	5 818	5 201

Lisa 6 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Töötasude kohustis	585	567
Puhkusetasude kohustis	315	296
Kokku võlad töövõtjatele	900	863

Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

Varad bruto soetusmaksumuses

	31.12.2016	Saadud	Tulu	31.12.2017
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remonditasud	16 468	36 934	-27 217	26 185
Parkimistasud	760	756	-216	1 300
Taluvustasud	309	363	-361	311
Üldelektri tulevaste kulude katteks	288	194	0	482
Hoone kindlustus	0	617	-617	0
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	17 825	38 864	-28 411	28 278
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	17 825	38 864	-28 411	28 278
	31.12.2017	Saadud	Tulu	31.12.2018
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remonditasud	26 185	36 934	-27 188	35 931
Parkimistasud	1 300	756	-623	1 433
Taluvustasud	311	365	0	676
Hoone kindlustus	0	652	-652	0
Üldelektri tulevased kulud	482	0	-108	374
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	28 278	38 707	-28 571	38 414
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	28 278	38 707	-28 571	38 414

Remonditasudest kulud:
välisuste remont 1 285 eurot

tagastatud laenud 21 800 eurot
tasutud laenuintressid 4 103 eurot

Parkimistasudest kulud seotud parkla rajamise projektiga.

Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Mittesihotstarbelised tasud			
Hooldustasud	2 136	2 127	
Haldustasu	9 185	9 158	
Koristustasu	7 829	7 343	
Sihotstarbelised tasud			
Remonditasud	1 285	1 314	7
Laenuintresside katteks	4 103	4 733	7
Parkimistasudest kulude katteks	623	216	7
Taluvustasudest kulude katteks	0	361	7
Kokku liikmetelt saadud tasud	25 161	25 252	

Lisa 9 Muud tulud

(eurodes)

	2018	2017
Trahvid, viivised ja hüvitised	8	41
Pangaintressid	4	4
Kokku muud tulud	12	45

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2018	2017
Haldus-, hooldus- ja koristuskulud	5 785	4 886
Kokku mitmesugused tegevuskulud	5 785	4 886

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	9 221	9 202
Sotsiaalmaksud	3 086	3 078
Puhkusekohustus	554	528
Kokku tööjõukulud	12 861	12 808
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 12 Muud kulud

(eurodes)

	2018	2017
Vahendatavate teenuste vahe	16	13
Kokku muud kulud	16	13

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2018	31.12.2017
Füüsilisest isikust liikmete arv	85	89
Juriidilisest isikust liikmete arv	4	0

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Asutajad ja liikmed	137 982	39 245	158 809	28 130

2018	Antud laenude tagasimaksud
Asutajad ja liikmed	21 800
2017	Antud laenude tagasimaksud
Asutajad ja liikmed	21 170

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2018	2017
Arvestatud tasu	3 997	4 074

Lisa 14 Vahendatavad teenused

	Määratud liikmetele	Arveldused rentnikega	Esitatud tarnijate poolt	Tasud-kulud
1. Soojus				
Küte	20 523			
Vee soojendamine	8 465			
Kokku soojus	28 988		28 986	2
2. Vesi ja kanalisatsioon	10 650		10 648	2
3. Üldelekter	429		1102	
Esitatud rentnikele		565		
Kantud ettemaksude arvelt		108		
Kokku elekter	429	673	1102	0
4. Prügivedu	2 818		2 824	-6
5. Ind. küttekulude arvestus	878		886	-8
6. Veemõõturite tasu	513		519	-6
8. E-arvete teenustasu pangale	51		51	0
Kõik kokku	44 756		46 118	-16

Tasude ja kulude vahe 16 eurot on kantud tulemiaruaude muude kulude kirjele

2018. aastal esitati rentnikele elektritarbimise eest arveid summas 565 eurot, sellest:

JC Decaux Eesti OÜ-le 136 eurot

Telia Eesti AS-le 68 eurot

AS STV-le 341 eurot

Elisa AS-le 20 eurot

2019. aastaks on üldelektri katteks ettemaks 374 eurot

Reklaampinna eest esitati JCDecaux Eesti OÜ-le 318 eurot, mis on kajastatud tulemiaruaude tulu ettevõtlusest kirjel

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
korter 1	1186 EUR
korter 2	866 EUR
korter 3	1229 EUR
korter 4	1419 EUR
korter 5	1130 EUR
korter 6	1323 EUR
korter 7	1523 EUR
korter 8	801 EUR
korter 9	1057 EUR
korter 10	1278 EUR
korter 11	953 EUR
korter 12	1205 EUR
korter 13	1228 EUR
korter 14	1094 EUR
korter 15	1567 EUR
korter 16	910 EUR
korter 17	726 EUR
korter 18	1345 EUR
korter 19	1311 EUR
korter 20	740 EUR
korter 21	1362 EUR
korter 22	1009 EUR
korter 23	699 EUR
korter 24	1423 EUR
korter 25	872 EUR
korter 26	771 EUR
korter 27	1525 EUR
korter 28	939 EUR
korter 29	692 EUR
korter 30	1724 EUR
korter 31	1511 EUR
korter 32	1058 EUR
korter 33	1015 EUR
korter 34	1148 EUR
korter 35	965 EUR
korter 36	866 EUR
korter 37	1284 EUR
korter 38	986 EUR
korter 39	773 EUR
korter 40	948 EUR
korter 41	1408 EUR
korter 42	1107 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
korter 43	933 EUR
korter 44	1125 EUR
korter 45	971 EUR
korter 46	867 EUR
korter 47	1195 EUR
korter 48	1155 EUR
korter 49	796 EUR
korter 50	985 EUR
korter 51	1105 EUR
korter 52	943 EUR
korter 53	915 EUR
korter 54	1423 EUR
korter 55	1058 EUR
korter 56	1343 EUR
korter 57	1360 EUR
korter 58	1193 EUR
korter 59	1068 EUR
korter 60	1021 EUR
korter 61	908 EUR
korter 62	766 EUR
korter 63	1194 EUR
korter 64	1264 EUR
korter 65	1090 EUR
korter 66	1242 EUR
korter 67	931 EUR
korter 68	1106 EUR
korter 69	1554 EUR
korter 70	952 EUR
korter 71	909 EUR
korter 72	1279 EUR
korter 73	1070 EUR
korter 74	1008 EUR
korter 75	1606 EUR
korter 76	1137 EUR
korter 77	1575 EUR
korter 78	1883 EUR
korter 79	872 EUR
korter 80	1895 EUR
korter 81	1180 EUR
korter 82	1062 EUR
korter 83	1665 EUR
korter 84	1483 EUR
korter 85	948 EUR
korter 86	1273 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
korter 87	1375 EUR
korter 88	1012 EUR
korter 89	1254 EUR
Kokku:	101925 EUR