

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Tallinn, Paasiku tn 4 korteriühistu

registrikood: 80004940

telefon: +372 58508778

e-posti aadress: juhatuse@vari.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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud	11
Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 9 Tööjõukulud	12
Lisa 10 Seotud osapooled	12
Korteriomandite majandamiskulud	13
Aruande allkirjad	21

Tegevusaruanne

Korteriühistu Vari on mittetulundusühistu, mille eesmärgiks on Paasiku 4 elamu ja selle juurde kuuluva maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine. Korteriühistu Vari moodustati 1997 a. märtsis 324 korteriomaniku poolt. Korteriühistut juhib 4 liikmeline juhatus ning juhatuse tööd korraldab juhatuse esimees.

KÜ Vari sihtkapital on 2019 a. lõpu seisuga 44 616 eurot.

Korteriühistu palgal oli 2019 a. 10 inimest, neist 1 inimene põhikohaga. Töötajate palgade brutosumma 2019 aastal oli kokku 31 508 eurot (koos sotsiaalmaksudega 40 730 eurot). Sellest juhatuse esimehele maksti brutotasusid 4 800 eurot.

Ühistu üldkulude (haldus+hoolduskulud) eelarve 2019. aastal oli 62 428 eurot, täitmine 62 254 eurot, seega kulude eelarvet säästeti 173 euro võrra.

Korteriühistu VARI planeeris saada tulemit 5 626 eurot, aga tegelikult kujunes tulemiks 5 335 eurot, 291 euro võrra vähem, osaliselt seoses rendipinnal tekkinud avariikulude hüvitamisega.

2019 aastal teostati maja trepikodade ja koridoride parendustöid (67 702.-) ning paigaldati uued keldriaknad (3 693.-) ja postkastid (4 981.-). Samuti parandati kanalisatsiooni trassi (9 496.-) ning teostati väiksemaid parandus- ja hooldustöid (5 600.-). Selleks kulutati remondifondi eelarvest vahendeid 91 472 euro eest. Remondifondi jääk 2019 aasta lõpuks oli 235 208 eurot.

Juhatus on jätkuvalt tegelenud elanike võlgnevustega ning ka sellel aastal kasutati kiirmenetlusi võlgade kättesaamiseks, aga vaatamata sellele on sellel aastal võlgnevused kasvanud. Eelmiste perioodide võlgnevus 2018 a. lõpus oli 4 412 eurot ja 2019. aasta lõpuks 8 172 eurot. Võlgnevused on suurenenud 3 760 euro võrra.

Korteriühistu rendib pinda mobiilsideseadmete tööks AS-le Telia Eesti ning AS-le Tele2 Eesti. Ruumide pinnarentimisest saadud tulud kantakse vastavalt põhikirjale remondifondi. Samuti vahendab KÜ Vari mõlemale lepingupoolele elektrienergiat ning viimased on korrektselt tasunud kõik KÜ Vari poolt esitatud arved. Elektrienergiat vahendatakse ka parklat opereerivale OÜ-le Ashir. Viimane on samuti korrektselt tasunud kõik esitatud arved.

Peale selle rendib korteriühistu 1. trepikoja keldriruumi osaühingule Finlenra OÜ õmblustöökojaks. 2019 aastal sai üldkoosolekul toetuse ettepanek lõpetada rendileping OÜ-ga Finlenra, aga võlgnik tasus osaliselt 2018 aasta võla ning juhatus ei algatanud lepingu lõpetamist.

Eelmises perioodis oli OÜ-l Finlenra tasumata arveid 2018 aasta lõpuks 4 475 euro eest (koos bilansiväliste võlgadega), aruandeperioodil 2019. aasta lõpuks on kogu võlgnevus 4 354 eurot küll vähenenud 121 eurot võrra, aga ettevõtte ei ole ikkagi oluliselt vähendanud bilansivälise võlga.

Järgmisel aastal on plaanis minna üle uuele raamatupidamise ja maja haldamise infosüsteemile KORTO. Üleminek on planeeritud alates 2020 aasta algusest.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	279 647	275 550	2
Nõuded ja ettemaksed	52 081	60 999	3
Kokku käibevarad	331 728	336 549	
Põhivarad			
Materiaalsed põhivarad	10 865	10 865	5
Kokku põhivarad	10 865	10 865	
Kokku varad	342 593	347 414	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	57 435	62 252	6
Kokku lühiajalised kohustised	57 435	62 252	
Kokku kohustised	57 435	62 252	
Netovara			
Reservkapital	44 616	44 616	
Reservid	235 207	234 568	
Aruandeaasta tulem	5 335	5 978	
Kokku netovara	285 158	285 162	
Kokku kohustised ja netovara	342 593	347 414	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	156 529	126 876	7
Tulu ettevõtlusest	4 906	5 369	
Kokku tulud	161 435	132 245	
Kulud			
Mitmesugused tegevuskulud	-115 399	-86 567	8
Tööjõukulud	-40 730	-39 727	9
Kokku kulud	-156 129	-126 294	
Põhitegevuse tulem	5 306	5 951	
Muud finantstulud ja -kulud	29	27	
Aruandeaasta tulem	5 335	5 978	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	5 306	5 951	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	8 918	-2 137	
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-4 817	-3 777	
Laekunud intressid	29	27	
Kokku rahavood põhitegevusest	9 436	64	
Rahavood investeerimistegevusest			
Muud laekumised investeerimistegevusest	-5 978	-7 590	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-5 978	-7 590	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Muud laekumised finantseerimistegevusest	639	30 427	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	639	30 427	
Kokku rahavood	4 097	22 901	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	275 550	252 649	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	4 097	22 901	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	279 647	275 550	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku netovara
	Sihtkapital/ Osakapital nimiväärtuses/ Reservkapital	Reservid	Akumuleeritud tulem	
31.12.2017	44 616	204 141	7 590	256 347
Aruandeaasta tulem		7 590	5 978	13 568
Muutused reservides		22 837	-7 590	15 247
31.12.2018	44 616	234 568	5 978	285 162
Aruandeaasta tulem		5 978	5 335	11 313
Muutused reservides		-5 339	-5 978	-11 317
31.12.2019	44 616	235 207	5 335	285 158

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

KÜ Vari 2019. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

KÜ Vari tulemiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud aruande skeemi nr 1 alusel. Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil - äritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuse saldode muutused.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Finantsvaradeks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid.

Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid ning lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi.

Finantsvarad ja –kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või –kohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või –kohustusega otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantskohustused kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapooltele üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest. Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes erinevate pankade arvelduskontode jääki ja sularaha kassas.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on kajastatud üldhalduskuludes. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumisi kajastatakse ebatõenäoliste nõuete kulu vähenemisena.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Korter, Paasiku 4-75, soetusmaksumuses

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 700

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Intrassitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks on loetud juhatuse liikmeid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Swedbank AS	93 843	88 251
SEB Pank AS	159 804	125 550
Kassa	0	0
LHV Pank	26 000	61 749
Kokku raha	279 647	275 550

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	49 850	49 850
Ostjatelt laekumata arved	49 850	49 850
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 503	1 503
Muud nõuded	13	13
Intressinõuded	13	13
Ettemaksed	715	715
Tulevaste perioodide kulud	611	611
Muud makstud ettemaksed	104	104
Kokku nõuded ja ettemaksed	52 081	52 081
	31.12.2018	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	60 035	60 035
Ostjatelt laekumata arved	60 035	60 035
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	331	331
Muud nõuded	13	13
Intressinõuded	13	13
Ettemaksed	620	620
Tulevaste perioodide kulud	620	620
Kokku nõuded ja ettemaksed	60 999	60 999

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2019		31.12.2018	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks		365		240
Sotsiaalmaks		717		459
Kohustuslik kogumispension		22		16
Töötuskindlustusmaksed		40		38
Ettemaksukonto jääk	1 503		331	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 503	1 144	331	753

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Ehitised	Kokku
31.12.2017		
Soetusmaksumus	10 865	10 865
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	10 865	10 865
31.12.2018		
Soetusmaksumus	10 865	10 865
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	10 865	10 865
31.12.2019		
Soetusmaksumus	10 865	10 865
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	10 865	10 865

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	56 280	56 280
Võlad töövõtjatele	11	11
Maksuvõlad	1 144	1 144
Kokku võlad ja ettemaksed	57 435	57 435
	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	61 226	61 226
Võlad töövõtjatele	273	273
Maksuvõlad	753	753
Kokku võlad ja ettemaksed	62 252	62 252

Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2019	2018
Mittesihotstarbelised tasud		
Hooldustasud	62 428	61 083
Muud tulud	2 361	2 240
Viivised	268	257
Sihotstarbelised tasud		
Remonditasud	91 472	63 296
Kokku liikmetelt saadud tasud	156 529	126 876

Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2019	2018
Mitmesugused bürookulud	3 160	3 155
Koolituskulud	150	558
Riiklikud ja kohalikud maksud	41	41
Kindlustuskulud	2 361	2 180
Ostetud teenused ja materjalid	18 215	17 337
Remonditeenused rem.fondist	91 472	63 296
Kokku mitmesugused tegevuskulud	115 399	86 567

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	31 508	30 478
Sotsiaalmaksud	9 222	9 249
Kokku tööjõukulud	40 730	39 727
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	5	5

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2019	31.12.2018
Füüsilisest isikust liikmete arv	321	321
Juriidilisest isikust liikmete arv	4	4

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2019	2018
Arvestatud tasu	10 740	4 555
Tehingud juhatuse liikmetega	18 215	18 608

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
001	1436 EUR
002	699 EUR
003	1062 EUR
004	1470 EUR
005	1450 EUR
006	808 EUR
007	1317 EUR
008	1495 EUR
009	1925 EUR
010	671 EUR
011	1196 EUR
012	1811 EUR
013	1311 EUR
014	709 EUR
015	1268 EUR
016	1389 EUR
017	1684 EUR
018	912 EUR
019	1082 EUR
020	1410 EUR
021	1439 EUR
022	678 EUR
023	1150 EUR
024	1431 EUR
025	1330 EUR
026	805 EUR
027	1296 EUR
028	1774 EUR
029	1295 EUR
030	724 EUR
031	1166 EUR
032	1705 EUR
033	1621 EUR
034	638 EUR
035	1223 EUR
036	1346 EUR
037	1740 EUR
038	728 EUR
039	1259 EUR
040	1494 EUR
041	1826 EUR
042	940 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
043	1094 EUR
044	1710 EUR
045	1538 EUR
046	934 EUR
047	1236 EUR
048	1733 EUR
049	1436 EUR
050	767 EUR
051	1082 EUR
052	1575 EUR
053	1934 EUR
054	724 EUR
055	1049 EUR
056	1534 EUR
057	1547 EUR
058	779 EUR
059	987 EUR
060	1743 EUR
061	1544 EUR
062	773 EUR
063	1115 EUR
064	1393 EUR
065	1552 EUR
066	731 EUR
067	1041 EUR
068	1898 EUR
069	1361 EUR
070	1012 EUR
071	1199 EUR
072	1358 EUR
073	1856 EUR
074	1459 EUR
075	953 EUR
076	1398 EUR
077	1848 EUR
078	1354 EUR
079	1053 EUR
080	1485 EUR
081	2055 EUR
082	1428 EUR
083	1125 EUR
084	2059 EUR
085	1694 EUR
086	1233 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
087	1341 EUR
088	1511 EUR
089	1796 EUR
090	1327 EUR
091	1429 EUR
092	1326 EUR
093	1967 EUR
094	1447 EUR
095	1233 EUR
096	1697 EUR
097	2036 EUR
098	1537 EUR
099	1071 EUR
100	1471 EUR
101	1822 EUR
102	1481 EUR
103	1157 EUR
104	1367 EUR
105	2566 EUR
106	1727 EUR
107	1168 EUR
108	1617 EUR
109	1868 EUR
110	713 EUR
111	1233 EUR
112	1666 EUR
113	1274 EUR
114	880 EUR
115	1060 EUR
116	1339 EUR
117	1261 EUR
118	1289 EUR
119	1056 EUR
120	1971 EUR
121	1385 EUR
122	767 EUR
123	1304 EUR
124	1430 EUR
125	1275 EUR
126	664 EUR
127	1363 EUR
128	1660 EUR
129	1525 EUR
130	739 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
131	1012 EUR
132	1421 EUR
133	1443 EUR
134	795 EUR
135	1113 EUR
136	1698 EUR
137	1540 EUR
138	719 EUR
139	1092 EUR
140	1917 EUR
141	1423 EUR
142	757 EUR
143	1071 EUR
144	1544 EUR
145	1409 EUR
146	796 EUR
147	1409 EUR
148	1778 EUR
149	1361 EUR
150	801 EUR
151	1338 EUR
152	1406 EUR
153	1409 EUR
154	698 EUR
155	1168 EUR
156	1645 EUR
157	1477 EUR
158	761 EUR
159	2451 EUR
160	2173 EUR
161	1543 EUR
162	895 EUR
163	1218 EUR
164	1400 EUR
165	1533 EUR
166	757 EUR
167	1417 EUR
168	1532 EUR
169	1392 EUR
170	754 EUR
171	1070 EUR
172	1586 EUR
173	1493 EUR
174	774 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
175	1404 EUR
176	1877 EUR
177	1308 EUR
178	836 EUR
179	1340 EUR
180	1686 EUR
181	1797 EUR
182	840 EUR
183	1129 EUR
184	1413 EUR
185	1571 EUR
186	684 EUR
187	1022 EUR
188	1462 EUR
189	1728 EUR
190	721 EUR
191	1011 EUR
192	1624 EUR
193	1505 EUR
194	898 EUR
195	1084 EUR
196	1989 EUR
197	1465 EUR
198	729 EUR
199	1175 EUR
200	1412 EUR
201	1455 EUR
202	638 EUR
203	1379 EUR
204	1556 EUR
205	1480 EUR
206	647 EUR
207	1231 EUR
208	1541 EUR
209	1721 EUR
210	689 EUR
211	1157 EUR
212	1445 EUR
213	1870 EUR
214	732 EUR
215	1218 EUR
216	1622 EUR
217	1572 EUR
218	1480 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
219	985 EUR
220	1656 EUR
221	1993 EUR
222	1496 EUR
223	1023 EUR
224	1727 EUR
225	1714 EUR
226	1613 EUR
227	1194 EUR
228	2284 EUR
229	1896 EUR
230	1892 EUR
231	1112 EUR
232	1556 EUR
233	1884 EUR
234	1852 EUR
235	1100 EUR
236	2039 EUR
237	1664 EUR
238	1419 EUR
239	1101 EUR
240	1405 EUR
241	1743 EUR
242	1211 EUR
243	1179 EUR
244	1558 EUR
245	1705 EUR
246	1720 EUR
247	1065 EUR
248	1391 EUR
249	1660 EUR
250	1706 EUR
251	1226 EUR
252	1624 EUR
253	1655 EUR
254	655 EUR
255	1158 EUR
256	1716 EUR
257	1804 EUR
258	801 EUR
259	1037 EUR
260	1479 EUR
261	1995 EUR
262	788 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
263	989 EUR
264	1532 EUR
265	1335 EUR
266	750 EUR
267	1156 EUR
268	1709 EUR
269	1588 EUR
270	786 EUR
271	992 EUR
272	1598 EUR
273	1647 EUR
274	802 EUR
275	1136 EUR
276	1514 EUR
277	1686 EUR
278	780 EUR
279	1149 EUR
280	1548 EUR
281	1532 EUR
282	1496 EUR
283	963 EUR
284	1559 EUR
285	1442 EUR
286	694 EUR
287	963 EUR
288	1644 EUR
289	1759 EUR
290	799 EUR
291	1389 EUR
292	1343 EUR
293	1782 EUR
294	765 EUR
295	1294 EUR
296	1469 EUR
297	2074 EUR
298	648 EUR
299	1143 EUR
300	1624 EUR
301	1570 EUR
302	723 EUR
303	1243 EUR
304	1341 EUR
305	1641 EUR
306	779 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
307	1063 EUR
308	1426 EUR
309	1383 EUR
310	678 EUR
311	1140 EUR
312	1731 EUR
313	1522 EUR
314	706 EUR
315	1494 EUR
316	1708 EUR
317	1451 EUR
318	709 EUR
319	1165 EUR
320	1456 EUR
321	1627 EUR
322	809 EUR
323	1103 EUR
324	1355 EUR
Kokku:	432423 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.09.2020

Tallinn, Paasiku tn 4 korteriühistu (registrikood: 80004940) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARGUS JÜRIVÄLI	Juhatuse liige	31.10.2020

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 58508778
E-posti aadress	juhatus@vari.ee