

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Tallinn, Liivalaia tn 25 korteriühistu

registrikood: 80018830

telefon: +372 5033465

e-posti aadress: elvar@hot.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	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 5 Laenukohustised	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Võlad tarnijatele	11
Lisa 8 Võlad töövõtjatele	11
Lisa 9 Muud tulud	12
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 11 Tööjõukulud	12
Lisa 12 Seotud osapooled	12
Lisa 13 Revideerimise akt	14
Korteriomandite majandamiskulud	15
Aruande allkirjad	16

Tegevusaruanne

Liivalaia 25 Korterühistu põhitegevuseks aruandeaastal oli ühistu korteriomandite eseme osaks oleva ehitise ja maatüki ühine majandamine ja üldkoosoleku poolt valitud juhatuse poolt ühistuliikmete ühiste huvide esindamine ning ühistuliikmetele vajalike kommunaalteenuste edastamise korraldamine.

Aruandeaastal kulus mitmesugusteks tegevuskuludeks (elamukonstruksioonide ja tehnosüsteemide korrashoid, lifti ekspluatatsioon, üldelektri tarbimine, mitmesugused jooksvad ning plaanilised remondi- ja ehitustööd, trepikoja ja teiste üldruumide sanitaarpuhastus ja koristamine, prügivedu, kinnistu koristus- ja lumetõrjetööd, renoveerimislaenu põhiosa tasumine, kindlustus, bürookulud, pangateenus, jms) kokku 26 294 eurot.

Sealhulgas :

- Elamus tehti 2019. a mitmesuguseid hooldus- ja remonditöid (ehituskonstruktsioonide remont ja hooldus, üldelektrisüsteemi korrastustööd, avariid, jms) kokku 3303 eurot.
Remonditööde koosseisus tehti fonosüsteemi uuendamine maksumusega 2904 eurot;
- Elamu üldruumide sanitaarpuhastuseks ja territooriumi koristuseks kulus 5880 eurot, sh teenuse eest Annabel OÜ-le 5475 eurot;
- Elamu renoveerimistööde eest tasumiseks SEB Pangast 2014. a võetud laenusummast 273 536 eurot tagastati pangale 2019. a laenu põhiosana 11 245 eurot, lisaks tasuti intressidena 8062 eurot. Tasumise jääk, tähtajaga 2034. a aprill, seisuga 31.12.2019. a oli 215 743 eurot;
- Elamu varakindlustuseks (kindlustuskaitse: tuli, vesi, torm, vandalism) kindlustussummal 1 630 000 eurot ja vastutuskindlustuseks hüvituspiiriga 64 000 eurot, kulus kokku 550 eurot. Kindlustusandjaks oli BTA Baltic Insurance Company. Kahjujuhtumeid ei esinenud.

Aruandeaastal kulus teenindava hoolduspersonal (käidukorraldaja-elektrik) palgaks koos kõikide maksudega 2308 eurot, halduskulude koosseisus raamatupidaja ja tegevjuhi palkadeks koos maksudega 9232 eurot.

Kokku moodustasid töjökulud (brutopalgad, sotsiaal- ja töötuskindlustuse maksed) aruandeaastal 11 574 eurot, sh puhkusetasu reservi korrigeerimiseks arvestatud 34 eurot.

Aruandeaastal on tulemiaruanDES arvestatud kuludeks renoveerimislaenu põhiosa tasumine 11 245 eurot, sihtotstarbelised kulud 2904 eurot, mitmesugused tegevuskulud 12 145 eurot, töjökulud 11 574 eurot ja renoveerimislaenu ja pangala intressikulud 8064 eurot, kõik kokku 45 931 eurot.

Aruandeaastal on tulemiaruanDES arvestatud tuludeks ühistu liikmetelt saadud hooldustasud 51 573 eurot, muud tulud 2699 eurot, kõik kokku 54 273 eurot.

Kõrvutades tulusid - kulusid kujunes aruandeaasta põhitegevuse tulemiks 8342 eurot.

Kommunaalteenuste (soojus, vesi ja kanalisatsioon, gaas) eest maksmiseks kulus aruandeaastal 21 799 eurot. Suuremaks kuluartikliks oli küte ja vee soojendamise 17 118 eurot, koguliselt 289 MWh, mis on viimase viie aasta lõikes praktiliselt samal tasemel. Soojuse hind oli pidevas muutumises jaanuar-aprill 65,03; mai -oktoober 57,12; novembris 58,08 - 58,80 eur/MWh; detsembris 65,41 eur/MWh.

Kommunaalteenuste (küte ja vee soojendamine, vesi ja gaas) kasutamise eest tasusid ühistuliikmed 21 955 eurot.

Korterühistu kohustused (detsembrikuu eest) seisuga 31.12.2019. a hankijatele (Eesti Gaas, Eesti Energia, Utilitas, Tallinna Vesi, Ragn-Sells ja Tallinna Jäätmekekeskus, Kone, Annabel, SV Renover, Seko, Prem jt) moodustasid kokku 3314 eurot, palgavõlg ja puhkusereserv töötajatele 984 eurot, maksuvõlad 742 eurot, sh viitvõlad 371 eurot, kõik kokku 5040 eurot.

Ühistuliikmete kohustused ja võlgnevused seisuga 31.12.2019. a moodustasid 2746 eurot, sh kommunaalteenused detsembri eest 2551 eurot. Hooldustasude tasumise viivisvõlg oli 353 eurot (kolm korterit ühe kuu eest). Ühistuliikmed tasusid maksete hilinemise tõttu arvestatud viiviseid 378 eurot.

Lifti vahetamise sihtotstarbelisse fondi kogusummas 34 766 eurot tasusid korterühistu liikmed 2018.a – 2019.a 25 984 eurot, osaline graafikujärgse tasumise võlgnevus oli kogusummas 1194 eur ja esines viie korteri osas.

Raha oli pangas seisuga 31.12.2019.a 63 571 eurot, sh laekumised 2018.a - 2019.a arvestuses lifti vahetamise sihtfondi 25 984 eurot.

2020. aastal jätkatakse põhikirjaga sätestatud tavapäraselt majandustegevust. Jätkatakse ettevalmistusi lifti väljavahetamiseks, sh maksete kogumist lifti vahetamise sihtfondi. Lifti vahetamine toimub 2020. a aprillis - mais. Planeeritakse ka parkimisplatsi videovalvesüsteemi paigaldamist.

SEB Pangale tuleb 2020. a koos põhimaksude ja intressidega vastavalt laenu tagastamise graafikule maksta 19 307 eurot.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	63 571	38 044	2
Nõuded ja ettemaksed	32 648	16 125	3
Kokku käibevarad	96 219	54 169	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	204 019	215 743	3
Kokku põhivarad	204 019	215 743	
Kokku varad	300 238	269 912	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	11 724	11 245	5
Võlad ja ettemaksed	22 368	7 010	6,7,8
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	26 565	0	
Kokku lühiajalised kohustised	60 657	18 255	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	204 019	215 743	5
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	0	8 694	
Kokku pikaajalised kohustised	204 019	224 437	
Kokku kohustised	264 676	242 692	
Netovara			
Reservkapital	1 794	1 794	
Reservid	25 426	18 662	
Aruandeaasta tulem	8 342	6 764	
Kokku netovara	35 562	27 220	
Kokku kohustised ja netovara	300 238	269 912	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	52 377	50 812	
Muud tulud	1 896	650	9
Kokku tulud	54 273	51 462	
Kulud			
Mitmesugused tegevuskulud	-26 294	-24 338	10
Tööjõukulud	-11 574	-11 941	11
Muud kulud	-1	0	
Kokku kulud	-37 869	-36 279	
Põhitegevuse tulem	16 404	15 183	
Intressikulud	-8 062	-8 419	5
Aruandeaasta tulem	8 342	6 764	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	16 404	15 183	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-16 044	-1 310	3
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	15 358	1 474	6
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	17 871	8 694	
Kokku rahavood põhitegevusest	33 589	24 041	
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenude tagasimaksed	11 245	10 888	3
Kokku rahavood investeerimistegevusest	11 245	10 888	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-11 245	-10 888	5
Makstud intressid	-8 062	-8 419	5
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-19 307	-19 307	
Kokku rahavood	25 527	15 622	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	38 044	22 422	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	25 527	15 622	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	63 571	38 044	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku netovara
	Sihtkapital/ Osakapital nimiväärtuses/ Reservkapital	Reservid	Akumuleeritud tulem	
31.12.2017	1 794	18 185	477	20 456
Korrigeeritud saldo 31.12.2017	1 794	18 185	477	20 456
Aruandeaasta tulem			6 764	6 764
Muutused reservides		477	-477	0
31.12.2018	1 794	18 662	6 764	27 220
Korrigeeritud saldo 31.12.2018	1 794	18 662	6 764	27 220
Aruandeaasta tulem			8 342	8 342
Muutused reservides		6 764	-6 764	0
31.12.2019	1 794	25 426	8 342	35 562

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Liivalaia 25 Korteriühistu 2019 aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes lähtudes olulisuse printsiibist ja on kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardile, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid. Finantsaruanded on koostatud tekkepõhise arvestuspõhimõtte kohaselt.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenunõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdsväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Annetused ja toetused

Sihtfinantseerimise teel saadud toetuse saamisel on järgitud tulude ja kulude vastavuse printsiipi. Tegevuskulude sihtfinantseerimist kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil sihtfinantseerimisega seotud võimalikud tingimused on täidetud ja mil leiavad aset kulud, mille kompenseerimiseks sihtfinantseerimine on mõeldud. Sihtfinantseerimisega seotud tulud ja kulud kajastatakse tulemiaruanDES eraldi kirjetel. Saadud sihtfinantseerimine, mille puhul tuluna kajastamise tingimused ei ole täidetud, kajastatakse bilansis kohustusena. Vastavat kohustust kajastatakse bilansis lühi- või pikaajalisena olenevalt sellest, millal toimub sihtfinantseerimisega kaasnevate tingimuste täitmine.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Arvelduskonto	63 571	38 044
Kokku raha	63 571	38 044

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	4 208	4 208		
Ostjatelt laekumata arved	4 208	4 208		
Muud nõuded	215 743	11 724	51 224	152 795
Laenunõuded	215 743	11 724	51 224	152 795
Ettemaksed	16 716	16 716		
Tulevaste perioodide kulud	16 716	16 716		
Kokku nõuded ja ettemaksed	236 667	32 648	51 224	152 795

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	4 880	4 880		
Ostjatelt laekumata arved	4 880	4 880		
Muud nõuded	226 988	11 245	49 475	166 268
Laenunõuded	226 988	11 245	49 475	166 268
Kokku nõuded ja ettemaksed	231 868	16 125	49 475	166 268

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	133	123
Sotsiaalmaks	223	206
Kohustuslik kogumispension	5	5
Töötuskindlustusmaksed	10	9
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	371	343

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
SEB Pank	11 724	11 724			3,565%	EUR	31.12.2020
Lühiajalised laenud kokku	11 724	11 724					
Pikaajalised laenud							
SEB Pank	204 019		51 224	152 795	3,565%	EUR	22.04.2034
Pikaajalised laenud kokku	204 019		51 224	152 795			
Laenukohustised kokku	215 743	11 724	51 224	152 795			
	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
SEB Pank	11 245	11 245			3,565%	EUR	31.12.2019
Lühiajalised laenud kokku	11 245	11 245					
Pikaajalised laenud							
SEB Pank	215 743		49 475	166 268	3,565%	EUR	22.04.2034
Pikaajalised laenud kokku	215 743		49 475	166 268			
Laenukohustised kokku	226 988	11 245	49 475	166 268			

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	20 030	20 030
Võlad töövõtjatele	984	984
Maksuvõlad	371	371
Muud võlad	371	371
Muud viitvõlad	371	371
Saadud ettemaksed	612	612
Muud saadud ettemaksed	612	612
Kokku võlad ja ettemaksed	22 368	22 368

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	3 959	3 959
Võlad töövõtjatele	911	911
Maksuvõlad	343	343
Muud võlad	343	343
Muud viitvõlad	343	343
Saadud ettemaksed	1 454	1 454
Muud saadud ettemaksed	1 454	1 454
Kokku võlad ja ettemaksed	7 010	7 010

Lisa 7 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tarnijad Eestis	20 030	3 959
Kokku võlad tarnijatele	20 030	3 959

Lisa 8 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Töötasude kohustis	532	493
Puhkusetasude kohustis	452	418
Kokku võlad töövõtjatele	984	911

Lisa 9 Muud tulud

(eurodes)

	2019	2018
Trahvid, viivised ja hüvitised	534	260
Rendi- ja üüritulu	1 362	390
Kokku muud tulud	1 896	650

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2019	2018
Energia	1 391	1 381
Elektrienergia	1 391	1 381
Mitmesugused bürookulud	92	107
Elamu hooldustööd ja jooksev remont	3 394	2 116
Elamu renoveerimistööde tagasimaksed	11 245	10 888
Prügivedu	919	669
Varakindlustus	550	530
Muud	8 703	8 647
Kokku mitmesugused tegevuskulud	26 294	24 338

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	8 650	8 925
Sotsiaalmaksud	2 924	3 017
Kokku tööjõukulud	11 574	11 942
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	2

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2019	31.12.2018
Füüsilisest isikust liikmete arv	36	36
Juriidilisest isikust liikmete arv	4	4

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Asutajad ja liikmed	219 682	612	231 868	1 454

REVIDEERIMISE AKT

Tallinn, 09.03.2020.a.

Vastavalt Ühistu põhikirjas ettenähtud korrale kontrolliti Ühistu finantstegevuse õigsust ajavahemikul **01.01.2019-31.12.2019.a.**

Kontrollis KÜ Liivalaia 25 revident Katrin Lember.

Selgitusi andsid KÜ Liivalaia 25 raamatupidaja Katrin Ots ja KÜ Liivalaia 25 juhatuse esimees Elmar Vaaro.

Revisjoni käigus kontrolliti raamatupidamise dokumente, millele põhinevad ühistu raamatupidamise aastaaruandes esitatud näitajad. Raamatupidamise dokumentide ja arvestusmeetodi suhtes vigu ei esinenud. Algdokumendid on koostatud korrektselt. Ühistu rahaliste vahendite liikumine pangakontol on tõendatud igakuiste pangakontode väljavõtetega.. Raamatupidamise tulude ja kulude arvestamise pearaamat on täidetud iga päeva kohta eraldi.

31.12.2019.a. seisuga oli pangas raha **63571** eur ja **19** senti. Pangaväljavõtete kontroll näitas, et maksed on tehtud vastavalt aktsepteeritud arvetele. Kassas oli seisuga 31.12.2019.a. **0** eurot.

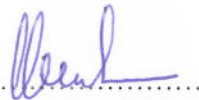
Seisuga 31.12.2019.a. moodustas netovara koos osakapitali, reserve ja aruandeaasta tulemiga **35562 eurot**. Aruandeaasta tulem oli **8342** eurot.

SEB Pank andis laenu **273536** eurot ja omafinantseerimine oli **10000** eurot. Pangale tagastati 2019.a. laenu põhiosana **11245** eurot, lisaks tasuti intressidena **8062** eurot. Tasumise jääk tähtajaga 2034.a. aprill on seisuga 31.12.2019.a. **215743** eurot.

Pärast läbiviidud revisjoni, võib kinntada, et KÜ Liivalaia 25 2019.a. raamatupidamise aastaaruanne, mille bilansimaht **300238** eurot on kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, juhindudes Raamatupidamisseadusest ja Raamatupidamise Toimkonna Juhenditest ning kajastab õigesti KÜ Liivalaia 25 **2019.a.** finantsseisundit.



Elmar Vaaro
Ühistu esimees



Katrin Lember
Revident



Katrin Ots
Raamatupidaja

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Tallinn, Liivalaia 25 - 1	1141 EUR
Tallinn, Liivalaia 25 - 2	1621 EUR
Tallinn, Liivalaia 25 - 3	1196 EUR
Tallinn, Liivalaia 25 - 4	1791 EUR
Tallinn, Liivalaia 25 - 5	1769 EUR
Tallinn, Liivalaia 25 - 6	1833 EUR
Tallinn, Liivalaia 25 - 7	2479 EUR
Tallinn, Liivalaia 25 - 8	1363 EUR
Tallinn, Liivalaia 25 - 9	1842 EUR
Tallinn, Liivalaia 25 - 10	1840 EUR
Tallinn, Liivalaia 25 - 11	1686 EUR
Tallinn, Liivalaia 25 - 12	2204 EUR
Tallinn, Liivalaia 25 - 13	1298 EUR
Tallinn, Liivalaia 25 - 14	1651 EUR
Tallinn, Liivalaia 25 - 15	1820 EUR
Tallinn, Liivalaia 25 - 16	1737 EUR
Tallinn, Liivalaia 25 - 17	2326 EUR
Tallinn, Liivalaia 25 - 18	1363 EUR
Tallinn, Liivalaia 25 - 19	1461 EUR
Tallinn, Liivalaia 25 - 20	1678 EUR
Tallinn, Liivalaia 25 - 21	1737 EUR
Tallinn, Liivalaia 25 - 22	2250 EUR
Tallinn, Liivalaia 25 - 23	1990 EUR
Tallinn, Liivalaia 25 - 24	1713 EUR
Tallinn, Liivalaia 25 - 25	1769 EUR
Tallinn, Liivalaia 25 - 26	1962 EUR
Tallinn, Liivalaia 25 - 27	2056 EUR
Tallinn, Liivalaia 25 - 28	1610 EUR
Tallinn, Liivalaia 25 - 29	1728 EUR
Tallinn, Liivalaia 25 - 30	2142 EUR
Tallinn, Liivalaia 25 - 31	2119 EUR
Tallinn, Liivalaia 25 - 32	1753 EUR
Tallinn, Liivalaia 25 - 33	2070 EUR
Tallinn, Liivalaia 25 - 34	2312 EUR
Tallinn, Liivalaia 25 - 35	2019 EUR
Tallinn, Liivalaia 25 - 36	1944 EUR
Tallinn, Liivalaia 25 - 37	1728 EUR
Tallinn, Liivalaia 25 - 38	2275 EUR
Tallinn, Liivalaia 25 - 39	1876 EUR
Tallinn, Liivalaia 25 - 40	3167 EUR
Kokku:	74319 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 14.05.2020

Tallinn, Liivalaia tn 25 korteriühistu (registrikood: 80018830) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ELMAR VAARO	Juhatuse liige	26.05.2020
KATRIN KALDMA	Juhatuse liige	26.05.2020
AIN MAADE	Juhatuse liige	01.06.2020

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5033465
E-posti aadress	elvar@hotmail.ee