

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Tallinn, A. H. Tammsaare tee 139 korteriühistu

registrikood: 80027071

telefon: +372 56600647

e-posti aadress: tammsaare139ku@gmail.com

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 Nõuded ostjate vastu	10
Lisa 5 Varud	10
Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 7 Laenukohustised	10
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 9 Liikmetelt saadud tasud	11
Lisa 10 Muud tulud	12
Lisa 11 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	12
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 13 Tööjõukulud	13
Lisa 14 Muud kulud	13
Lisa 15 Seotud osapooled	13
Lisa 16 Kommunaalteenuste vahendamine	14
Lisa 17 Sihtotstarbelised remonditasud	14
Korteriomandite majandamiskulud	15
Aruande allkirjad	17

Tegevusaruanne

Tammsaare tee 139 hooldab kinnistut üldpinnaga 6231,10 m², millel asub 15 korruseline korterelamu elamispinnaga 4447 m². Korteriühistusse Tammsaare tee 139 kuulub 84 korterit. Tegevuse eesmärk on korteriomandite eseme osaks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine. Korteriühistut juhib ja esindab kolmeliikmeline juhatus. Juhatuses esimees on juhatuses esimees. Juhatuses liikmete tasud 2020. majandusaastal kokku oli 10 523 eurot.

Juhatuses tööd korraldab juhatuses esimees. 2020. aastal toimus 7 juhatuses koosolekut, kus arutati nii jooksvaid kui ka maja korrashoiuga seonduvaid küsimusi ja projekti "Hoovid korda" puudutavaid küsimusi. Juhatus tegeleb pidevalt võlglastega. Töö võlglastega on andnud tulemusi. Liikmete võlgnevused korteriühistu ees on minimaalsed. Pikaajalisi võlgnevusi ei ole. Aruandeaasta lõpul oli tarnijatele tasumata detsembri 2020 kulude eest saadud arved, sest arved saabusid ja ka nende maksetähtaeg on jaanuaris 2021. a. Kõik arvestused on tehtud vastavalt esitatud dokumentidele (arved, tšekid, lepingud).

2020. a. jätkusid korteriühistus maja renoveerimistööd. Lõpule viidi fassaadi soojustamine, rõdude, katuse ja küttesüsteemi renoveerimine. Paigaldati tulekindlad uksed ja taastati piksekaitsesüsteem.

Juhatus sai ehitusloa parkla renoveerimiseks, kuid selle töö alustamist takistas ehitusregistrisse kandmata punker, mis otsustati 2020. aastal lammutada.

Parkla renoveerimist alustatakse 2021. aastal.

Kõik tööd teostati vastavalt majanduskavale.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	13 536	146 848	2
Nõuded ja ettemaksed	63 121	16 634	3
Varud	0	1 496	5
Kokku käibevarad	76 657	164 978	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	768 825	0	3
Kokku põhivarad	768 825	0	
Kokku varad	845 482	164 978	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	31 021	0	7
Võlad ja ettemaksed	30 531	11 526	8
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	0	122 972	
Kokku lühiajalised kohustised	61 552	134 498	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	768 825	0	7
Kokku pikaajalised kohustised	768 825	0	
Kokku kohustised	830 377	134 498	
Netovara			
Reservkapital	12 495	5 291	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	25 189	16 938	
Aruandeaasta tulem	-22 579	8 251	
Kokku netovara	15 105	30 480	
Kokku kohustised ja netovara	845 482	164 978	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	185 052	44 410	9
Muud tulud	15 103	19 917	10
Kokku tulud	200 155	64 327	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-174 854	-17 808	11
Mitmesugused tegevuskulud	-23 621	-12 001	12
Tööjõukulud	-16 507	-24 622	13
Muud kulud	-1 094	-1 656	14
Kokku kulud	-216 076	-56 087	
Põhitegevuse tulem	-15 921	8 240	
Intressitulud	-6 658	11	
Aruandeaasta tulem	-22 579	8 251	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	-15 921	8 240	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-1	0	
Kokku korrigeerimised	-1	0	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-15 466	5 802	3
Varude muutus	1 497	0	5
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	19 005	-3 131	8
Laekunud intressid	0	11	
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	-122 972	-3 228	
Kokku rahavood põhitegevusest	-133 858	7 694	
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenud	-810 000	0	3
Antud laenude tagasimaksed	10 154	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-799 846	0	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	810 000	0	7
Saadud laenude tagasimaksed	-10 154	0	
Makstud intressid	-6 658	0	
Laekunud osakapital	7 204	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	800 392	0	
Kokku rahavood	-133 312	7 694	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	146 848	139 154	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-133 312	7 694	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	13 536	146 848	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/ Osakapital nimiväärtuses/ Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2018	5 291	16 938	22 229
Aruandeaasta tulem	0	8 251	8 251
31.12.2019	5 291	25 189	30 480
Aruandeaasta tulem	0	-22 579	-22 579
Muud muutused netovaras	7 204	0	7 204
31.12.2020	12 495	2 610	15 105

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu A.H Tammsaare tee 139 2020.a majandusaasta raamatupidamise aruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täpsustavad rahandusministri määrusega kehtestatud Raamatupidamise Toimikonna juhendid.

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil, kus kajastatakse korteriühistu aruandeperioodi laekumisi ja väljamakseid, rühmitatuna põhitegevuse, investeerimistegevuse ja finantseerimistegevuse rahavoogudeks.

Raamatupidamise aruanne on koostatud eurodes ühe euro täpsusega.

Vigade korrigeerimine

Raha

Rahaks loetakse arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ühistu tavapärase majandustegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid oma liikmete ja teiste ostjate vastu. Kõiki nõudeid kajastatakse bilansis üldjuhul korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete sh. laenude korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse iga ostja kohta eraldi.

Pikaajaliste nõuete sh. laenude korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitul sisemise intressimäära meetodil.

Pikaajaline pangalaen on finantskohustus, mis on üheaegselt tekkinud korteriühistul panga ees ja korteriühistu liikmetel ühistu ees.

Finantskohustised

Finantskohustisi kajastatakse bilansis üldjuhul korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste finantskohustiste sh. laenude korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Pikaajaliste finantskohustiste sh. laenude korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele maksmisele kuuluva tasu õiglases väärtuses arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Pikaajaline pangalaen on finantskohustus, mis on üheaegselt tekkinud korteriühistul panga ees ja korteriühistu liikmetel ühistu ees.

Tulud

Tulude ja kulude aruande koostamisel on lähtunud Raamatupidamise Toimikonna juhendis (RTJ) 14 toodud skeemist. Tulud ja kulud on kirjeldatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsiibist lähtudes. Tulud koosnevad mittesihotstarbelistest (hooldus) ja sihotstarbelistest tasudest. Korteriühistu liikmete poolt laekuvad remonditasud kajastatakse tuluna perioodis, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks tasud on mõeldud. Kuni tuluna kajastamise hetkeni kajastatakse laekunud tasusid ja vahendeid bilansis (passiivas) tulevaste perioodide tuluna.

Kulud

Ühistu kulud on vajalikud kulud oma liikmetele kuuluvate korteriomandite eseme osaks oleva ehitise ja selle juurde kuuluva maatüki hoolduse ja heakorra tagamiseks ning remondiks. Ühistuliikmetele vahendatud tarbimisteenused Makstud kommunaalmaksete summasid ei kajasta tulude ja kulude aruandes kuluna, ega saadud summasid tuluna, vaid neid kajastatakse vastavalt nõude ja kohustusena.

Maksustamine

Maksukohustused on võetud arvele maksuvõlana tekkepõhiselt kohustuse aluseks oleva sündmuse kajastamisega samal ajal.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks on korteriomaniikud, juhatuse liikmed ja nendega sarnast majanduslikku huvi omavad isikud.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Raha arvelduskontol	13 536	146 848
Kokku raha	13 536	146 848

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	1 887	1 887	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	1 887	1 887	0	0	4
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	7	7			6
Muud nõuded	799 846	31 021	169 475	599 350	
Laenunõuded	799 846	31 021	169 475	599 350	
Ettemaksed	122	122	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	122	122	0	0	
Muud nõuded	246	246	0	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	29 838	29 838	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	831 946	63 121	169 475	599 350	

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	16 282	16 282	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	16 282	16 282	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	0	0	0	
Muud nõuded	0	0	0	0	
Laenunõuded	0	0	0	0	
Ettemaksed	340	340	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	340	340	0	0	
Muud nõuded	12	12	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	16 634	16 634	0	0	

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Ostjatelt laekumata arved	1 887	2 803
Rentnikelt laekumata arved	1 887	2 803
Kokku nõuded ostjate vastu	1 887	2 803

Lisa 5 Varud

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Müügiks ostetud kaubad	0	1 496
Kokku varud	0	1 496

Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2020		31.12.2019	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	0	688	0	193
Sotsiaalmaks	0	1 217	0	488
Kohustuslik kogumispension	0	70	0	20
Töötuskindlustusmaksed	0	0	0	21
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7	0	0	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7	1 975	0	722

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen krediidiastutiselt	799 846	31 021	169 475	599 350	fikseeritud intress	EUR	2040
Pikaajalised laenud kokku	799 846	31 021	169 475	599 350			
Laenukohustised kokku	799 846	31 021	169 475	599 350			

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	17 744	17 744	
Maksuvõlad	1 975	1 975	6
Muud võlad	16	16	
Muud viitvõlad	16	16	
Saadud ettemaksed	10 796	10 796	
Tulevaste perioodide tulud	1 856	1 856	
Muud saadud ettemaksed	8 940	8 940	
Kokku võlad ja ettemaksed	30 531	30 531	

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	9 606	9 606	
Võlad töövõtjatele	0	0	
Maksuvõlad	722	722	6
Saadud ettemaksed	330	330	
Tulevaste perioodide tulud	330	330	
Deposiit	260	260	
Muud võlad	42	42	
Lühiajaline kohustus liikmete eest	566	566	
Kokku võlad ja ettemaksed	11 526	11 526	

Muude saadud ettemaksete all on kajastatud ühistu liikmetele esitatud ettemaksuarved avariiväljapääsu luukide eest, mis paigaldatakse 2021.a. veebruaris.

Lisa 9 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2020	2019
Mittesihotstarbelised tasud		
Hooldustasud	22 196	1 842
Haldustasud	12 293	13 783
Jooksev remont	0	1 789
Ekspluatatsiooni tasu	1 276	9 162
Sihotstarbelised tasud		
Remonditasud	142 629	16 975
Kindlustustasud	0	859
Laenuintressid	6 658	0
Kokku liikmetelt saadud tasud	185 052	44 410

Lisa 10 Muud tulud

(eurodes)

	2020	2019
Trahvid, viivised ja hüvitised	33	6
Rendi- ja üüritulu	14 844	14 977
Muud	226	4 934
Kokku muud tulud	15 103	19 917

Lisa 11 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2020	2019
Remonditööd	170 804	0
Valgustuse paigaldistööd treppikoja ja koridoris	0	1 515
Torude ja radiaatoride demontaazitööd	0	848
Suitsueemalduskilbi rekonstrueerimine	0	2 399
Projekteerimistööd	0	7 970
Plafoonid	0	1 135
Suitsuärastussüsteemi remont	0	2 897
Veekommunikatsioonide erakor.remont	0	211
Kindlustuskulu	0	833
Laenulepingu tasu	4 050	0
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	174 854	17 808

Remonditööde all on kajastatud hoone fassaadi, rõdude ja katuse rekonstrueerimistööd ning sellega seotud ehitusejärelvalve teenused.

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2020	2019
Üür ja rent	0	120
Mitmesugused bürookulud	1 694	191
Koolituskulud	0	360
Riiklikud ja kohalikud maksud	0	53
Mitmesugused hooldus- ja avariiteenindamise kulud	11 808	4 286
Raamatupidamiskulud	2 734	3 226
Pangateenus	105	113
Autohüvitis	47	403
Tõlkimine	0	461
Jooksev remont	6 976	2 641
Väikevahend	0	94
Riigilõivud	257	53
Kokku mitmesugused tegevuskulud	23 621	12 001

Lisa 13 Tööjõukulud (eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	12 400	17 589
Sotsiaalmaksud	4 107	7 033
Kokku tööjõukulud	16 507	24 622
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	2	3

Lisa 14 Muud kulud (eurodes)

	2020	2019
Lootusetud debitoorsed võlad	0	1 656
Muud	1 094	0
Kokku muud kulud	1 094	1 656

Lisa 15 Seotud osapooled (eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2020	31.12.2019
Füüsilisest isikust liikmete arv	99	99

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Asutajad ja liikmed	829 684	10 812	13 423	123 103

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2020	2019
Arvestatud tasu	10 523	7 462

Lisa 16 Kommunaalteenuste vahendamine

Teenused	Summa tarnijate arvete alusel	Summa esitatud korteriomanikele ja rentnikele
Soojusenergia	47 427	47 427
Vesi ja kanalisatsioon	11 818	11 818
Prügivedu	2 996	2 996
Elekter	6 452	6 452
Akende vahetus	16 550	16 550
Alarmgrupi väljakutsed	360	360
Adresseeritud opt. suitsuandurid	40	40

Lisa 17 Sihtotstarbelised remonditasud

	2020	2019
Vahendite jääk perioodi alguses	122 972	126 200
Tulud:		
Liikmete remonditasud	36 468	18 680
Laekumine rendituludest	14 844	0
Kulud:		
Remonditöödeks	-174 854	-16 975
Laenulepingu tasu	-40 50	0
Laenu tagastamised	-10 154	0
Laenuintressid	-6 658	0
Korrigeerimine	21 432	-4 933
Vahendite jääk perioodi lõpus	0	122 972

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
krt. 1	1326 EUR
krt. 2	2025 EUR
krt. 3	1995 EUR
krt. 4	1459 EUR
krt. 5	1812 EUR
krt. 6	1074 EUR
krt. 7	1742 EUR
krt. 8	1981 EUR
krt. 9	2303 EUR
krt. 10	1578 EUR
krt. 11	1920 EUR
krt. 12	1642 EUR
krt. 13	2150 EUR
krt. 14	2723 EUR
krt. 15	2282 EUR
krt. 16	1524 EUR
krt. 17	2530 EUR
krt. 18	1174 EUR
krt. 19	1723 EUR
krt. 20	2169 EUR
krt. 21	2249 EUR
krt. 22	1515 EUR
krt. 23	3795 EUR
krt. 24	1771 EUR
krt. 25	1625 EUR
krt. 26	2395 EUR
krt. 27	2134 EUR
krt. 28	1929 EUR
krt. 29	1875 EUR
krt. 30	1438 EUR
krt. 31	2464 EUR
krt. 32	2036 EUR
krt. 33	3279 EUR
krt. 34	1568 EUR
krt. 35	3105 EUR
krt. 36	1195 EUR
krt. 37	1642 EUR
krt. 38	2212 EUR
krt. 39	2275 EUR
krt. 40	1425 EUR
krt. 41	2253 EUR
krt. 42	1338 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
krt. 43	1635 EUR
krt. 44	2224 EUR
krt. 45	1946 EUR
krt. 46	2059 EUR
krt. 47	2555 EUR
krt. 48	1507 EUR
krt. 49	1605 EUR
krt. 50	3425 EUR
krt. 51	2220 EUR
krt. 52	2106 EUR
krt. 53	2128 EUR
krt. 54	1150 EUR
krt. 55	1980 EUR
krt. 56	2231 EUR
krt. 57	1844 EUR
krt. 58	1848 EUR
krt. 59	2386 EUR
krt. 60	1300 EUR
krt. 61	1746 EUR
krt. 62	2376 EUR
krt. 63	3637 EUR
krt. 64	1953 EUR
krt. 65	2120 EUR
krt. 66	1453 EUR
krt. 67	1554 EUR
krt. 68	3218 EUR
krt. 69	1944 EUR
krt. 70	1574 EUR
krt. 71	1126 EUR
krt. 72	1395 EUR
krt. 73	1563 EUR
krt. 74	2294 EUR
krt. 75	2382 EUR
krt. 76	1655 EUR
krt. 77	2319 EUR
krt. 78	1332 EUR
krt. 79	1852 EUR
krt. 80	1820 EUR
krt. 81	1810 EUR
krt. 82	1767 EUR
krt. 83	2290 EUR
krt. 84	1352 EUR
Kokku:	165331 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2021

Tallinn, A. H. Tammsaare tee 139 korteriühistu (registrikood: 80027071) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
NATALJA GRIGORYEVA	Juhatuse liige	30.06.2021
JULIA ŠTŠJOKOVA	Juhatuse liige	30.06.2021

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 56600647
E-posti aadress	tammsaare139ku@gmail.com