

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2019

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2019

**ärinimi:** Tartu linn, Kaunase pst 37 korteriühistu

**registrikood:** 80062535

**telefon:** +372 56563504

**e-posti aadress:** kristjansagaja@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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad                           | 9  |
| Lisa 5 Võlad tarnijatele                                          | 10 |
| Lisa 6 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused             | 10 |
| Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud                                    | 10 |
| Lisa 8 Muud tulud                                                 | 11 |
| Lisa 9 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud | 11 |
| Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud                                 | 11 |
| Lisa 11 Tööjõukulud                                               | 11 |
| Lisa 12 Seotud osapooled                                          | 12 |
| Lisa 13 Täiendav lisa Kommunaalteenuste kulud                     | 12 |
| Korteriomandite majandamiskulud                                   | 13 |
| Aruande allkirjad                                                 | 15 |

## Tegevusaruanne

Korteriühistu tegevuse eesmärk on korteriomandite osas olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine.

Korteriühistut juhib ja esindab juhatus. Juhatuse tööd korraldab juhatuse esimees.

Käesolev majandusaasta aruanne on koostatud 2019 majandusaasta kohta.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2019    | 31.12.2018    | Lisa nr |
|----------------------------------------------|---------------|---------------|---------|
| Varad                                        |               |               |         |
| Käibevarad                                   |               |               |         |
| Raha                                         | 37 329        | 19 928        | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 5 926         | 6 591         | 3       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>43 255</b> | <b>26 519</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>43 255</b> | <b>26 519</b> |         |
| Kohustised ja netovara                       |               |               |         |
| Kohustised                                   |               |               |         |
| Lühiajalised kohustised                      |               |               |         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 4 020         | 4 433         | 4,5     |
| Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused | 18 764        | 2 869         | 6       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>22 784</b> | <b>7 302</b>  |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>22 784</b> | <b>7 302</b>  |         |
| Netovara                                     |               |               |         |
| Reservkapital                                | 1 367         | 1 367         |         |
| Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem      | 17 850        | 17 673        |         |
| Aruandeaasta tulem                           | 1 254         | 177           |         |
| <b>Kokku netovara</b>                        | <b>20 471</b> | <b>19 217</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja netovara</b>          | <b>43 255</b> | <b>26 519</b> |         |

## Tulemiaruanne

(eurodes)

|                                                            | 2019          | 2018           | Lisa nr |
|------------------------------------------------------------|---------------|----------------|---------|
| Tulud                                                      |               |                |         |
| Liikmetelt saadud tasud                                    | 9 380         | 22 401         | 7       |
| Muud tulud                                                 | 3             | 4              | 8       |
| <b>Kokku tulud</b>                                         | <b>9 383</b>  | <b>22 405</b>  |         |
| Kulud                                                      |               |                |         |
| Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud | -1 649        | -14 675        | 9       |
| Mitmesugused tegevuskulud                                  | -713          | -1 508         | 10      |
| Tööjõukulud                                                | -5 767        | -5 810         | 11      |
| Muud kulud                                                 | 0             | -235           |         |
| <b>Kokku kulud</b>                                         | <b>-8 129</b> | <b>-22 228</b> |         |
| <b>Põhitegevuse tulem</b>                                  | <b>1 254</b>  | <b>177</b>     |         |
| <b>Aruandeaasta tulem</b>                                  | <b>1 254</b>  | <b>177</b>     |         |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                                  | 2019          | 2018         | Lisa nr |
|------------------------------------------------------------------|---------------|--------------|---------|
| Rahavood põhitegevusest                                          |               |              |         |
| Põhitegevuse tulem                                               | 1 254         | 177          |         |
| Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus               | 665           | -2 456       |         |
| Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus           | -413          | 820          |         |
| Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest | 15 895        | 2 869        |         |
| <b>Kokku rahavood põhitegevusest</b>                             | <b>17 401</b> | <b>1 410</b> |         |
| <b>Kokku rahavood</b>                                            | <b>17 401</b> | <b>1 410</b> |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses                       | 19 928        | 18 518       | 2       |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>                         | <b>17 401</b> | <b>1 410</b> |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus                         | 37 329        | 19 928       | 2       |

## Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

|                    |                                                         |                     | Kokku netovara |
|--------------------|---------------------------------------------------------|---------------------|----------------|
|                    | Sihtkapital/ Osakapital<br>nimiväärtuses/ Reservkapital | Akumuleeritud tulem |                |
| <b>31.12.2017</b>  | 1 367                                                   | 17 673              | 19 040         |
| Aruandeaasta tulem |                                                         | 177                 | 177            |
| <b>31.12.2018</b>  | 1 367                                                   | 17 850              | 19 217         |
| Aruandeaasta tulem |                                                         | 1 254               | 1 254          |
| <b>31.12.2019</b>  | 1 367                                                   | 19 104              | 20 471         |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Korteriühistu 2019 aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ja seda täpsustab rahandusministri määrus. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud järgmistest arvestuse ja aruandluse põhimõtete osaks olevatest alusprintsipidest: majandusüksuse, jätkuvuse, arusaadavuse, olulisuse, järjepidevuse ja võrreldavuse, objektiivsuse, tulude ja kulude vastavuse, konservatiivsuse, avalikustamise ning sisu ülimuslikkuse. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

### Raha

Raha ja selle lähenditena kajastatakse aruandes arvelduskontode jääki. Sularaha kassas korteriühistus ei hoita.

### Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu on kajastatud ühistu tavapärase majandustegevuse käigus tekkinud nõudeid korteriomanike ja muude ostjate vastu. Nõuded ostjate vastu, samuti kõik muud nõuded, on kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o soetusväärtus, millest on maha arvatud nõude laekumise ebatõenäolisusest tingitud allahindlus) või soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid on kajastatud bilansis tõenäoliselt laekuv summas. Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse iga ostja osas individuaalselt.

### Finantskohustised

Finantskohustised (võlad tarnijatele) on võetud algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on makstava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine on toimunud korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi on bilansis kajastatud maksmisele kuuluv summas.

### Tulud

Tasude arvestamisel ühingu liikmetelt lähtutakse järgmistest põhimõtetest:

a) mittesihotstarbelisi tasusid ühistu liikmetelt (hooldustasud ja tasud üldkulude katteks) kajastatakse tuluna perioodis, mille eest needon tasutud;

b) sihtotstarbelisi tasusid (näiteks planeeritud remondid) kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks tasud on mõeldud. Kuni tuluna kajastamise hetkeni kajastatakse laekunud tasusid bilansi passivas tulevaste perioodide tuluna.

Ühistu liikmetelt saadavaid tasusid ei kajastata tuluna enne, kui nende laekumine on praktiliselt kindel. Juhul kui tasu laekumine on ebakindel kuni laekumise hetkeni, kajastatakse tasu tuluna laekumise hetkel või hiljem (juhul kui tegemist on ettemaksega järgmiste perioodide eest). Teenuste ja maksete vahendamisel teenuse osutaja ja korteriomanike vahel kajastatakse makstud summad vastavalt nõudena korteriomanike vastu ning kohustusena teenuse osutajate ees.

### Kulud

Ühistu tegevuskulud kajastatakse tekkepõhiselt, ehk perioodis milles majandustehing aset leidis.

### Seotud osapooled

Osapooli on loetud seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole otsustele.

Kaunase pst 37 korteriühistu seotud osapoolteks on:

a) juhatuse liikmed;

b) punktis a kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed (elukaaslased ja lapsed) ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

## Lisa 2 Raha

(eurodes)

|                   | 31.12.2019    | 31.12.2018    |
|-------------------|---------------|---------------|
| Raha SWED + SEB   | 37 329        | 19 928        |
| <b>Kokku raha</b> | <b>37 329</b> | <b>19 928</b> |

## Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                   | 31.12.2019   | 12 kuu jooksul |
|-----------------------------------|--------------|----------------|
| Nõuded ostjate vastu              | 5 925        | 5 925          |
| Ostjatelt laekumata arved         | 5 925        | 5 925          |
| Ettemaksed                        | 1            | 1              |
| Muud makstud ettemaksed           | 1            | 1              |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>5 926</b> | <b>5 926</b>   |

  

|                                   | 31.12.2018   | 12 kuu jooksul |
|-----------------------------------|--------------|----------------|
| Nõuded ostjate vastu              | 6 586        | 6 586          |
| Ostjatelt laekumata arved         | 6 586        | 6 586          |
| Ettemaksed                        | 5            | 5              |
| Tulevaste perioodide kulud        | 5            | 5              |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>6 591</b> | <b>6 591</b>   |

## Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

|                                               | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|-----------------------------------------------|------------|------------|
|                                               | Maksuvõlg  | Maksuvõlg  |
| Üksikisiku tulumaks                           | 71         | 55         |
| Sotsiaalmaks                                  | 120        | 94         |
| Kohustuslik kogumispension                    | 5          | 6          |
| Töötuskindlustusmaksed                        | 7          | 4          |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>203</b> | <b>159</b> |

## Lisa 5 Võlad tarnijatele

(eurodes)

|                                | 31.12.2019   | 31.12.2018   |
|--------------------------------|--------------|--------------|
| Võlad tarnijatele              | 3 817        | 4 274        |
| <b>Kokku võlad tarnijatele</b> | <b>3 817</b> | <b>4 274</b> |

## Lisa 6 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

|                                                            | 31.12.2017 | Laekunud | Kajastatud<br>tulemiaruan | 31.12.2018 |
|------------------------------------------------------------|------------|----------|---------------------------|------------|
|                                                            | Kohustised |          |                           | Kohustised |
| Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks                        |            |          |                           |            |
| Remondifond                                                | 0          | 17 544   | -14 675                   | 2 869      |
| Kokku<br>sihtfinantseerimine<br>tegevuskuludeks            |            | 17 544   | -14 675                   | 2 869      |
| Kokku sihtotstarbelised<br>tasud, annetused ja<br>toetused |            | 17 544   | -14 675                   | 2 869      |
|                                                            |            |          |                           |            |
|                                                            | 31.12.2018 | Laekunud | Kajastatud<br>tulemiaruan | 31.12.2019 |
|                                                            | Kohustised |          |                           | Kohustised |
| Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks                        |            |          |                           |            |
| Remondifond                                                | 2 869      | 17 544   | -1 649                    | 18 764     |
| Kokku<br>sihtfinantseerimine<br>tegevuskuludeks            | 2 869      | 17 544   | -1 649                    | 18 764     |
| Kokku sihtotstarbelised<br>tasud, annetused ja<br>toetused | 2 869      | 17 544   | -1 649                    | 18 764     |

## Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

|                                      | 2019         | 2018          |
|--------------------------------------|--------------|---------------|
| <b>Mittesihtotstarbelised tasud</b>  |              |               |
| Hooldustasud                         | 7 731        | 7 726         |
| <b>Sihtotstarbelised tasud</b>       |              |               |
| Remonditasud                         | 1 649        | 14 675        |
| <b>Kokku liikmetelt saadud tasud</b> | <b>9 380</b> | <b>22 401</b> |

## Lisa 8 Muud tulud

(eurodes)

|                                | 2019     | 2018     |
|--------------------------------|----------|----------|
| Trahvid, viivised ja hüvitised | 3        | 4        |
| <b>Kokku muud tulud</b>        | <b>3</b> | <b>4</b> |

## Lisa 9 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

|                                                                         | 2019          | 2018           |
|-------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------|
| Elektrisüsteemide rikke kõrvaldamine                                    | 0             | -275           |
| Splitter OÜ osamaksed                                                   | 0             | -14 400        |
| Küttesüsteemi renoveerimine                                             | -1 200        | 0              |
| Kindlustus                                                              | -406          | 0              |
| Niiduki remont                                                          | -43           | 0              |
| <b>Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud</b> | <b>-1 649</b> | <b>-14 675</b> |

## Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

|                                        | 2019        | 2018          |
|----------------------------------------|-------------|---------------|
| Majanduskulud                          | 0           | -410          |
| Pangateenused                          | -26         | -30           |
| Kindlustusteenused                     | 0           | -396          |
| Vee hälve                              | -499        | -262          |
| Putukatõrje                            | 0           | -360          |
| Ummistus                               | 0           | -50           |
| Ukseluku remont                        | -108        | 0             |
| Liikmemaks                             | -80         | 0             |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>-713</b> | <b>-1 508</b> |

## Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

|                                                | 2019         | 2018         |
|------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Palgakulu                                      | 4 503        | 4 454        |
| Sotsiaalmaksud                                 | 1 246        | 1 326        |
| Töötuskindlustus                               | 18           | 30           |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                       | <b>5 767</b> | <b>5 810</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale | 1            | 1            |

## Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

| Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga |            |            |
|-----------------------------------------|------------|------------|
|                                         | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
| Füüsilisest isikust liikmete arv        | 45         | 45         |
| Juriidilisest isikust liikmete arv      | 1          | 1          |

| Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused |       |       |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|
|                                                                               | 2019  | 2018  |
| Arvestatud tasu                                                               | 2 160 | 2 160 |

## Lisa 13 Täiendav lisa Kommunaalteenuste kulud

|                        |       |
|------------------------|-------|
| 2019                   |       |
| Prügivedu              | 1811  |
| Elekter                | 337   |
| Vesi ja kanalisatsioon | 8791  |
| Soojusenergia          | 23721 |
| Gaas                   | 524   |
| Kokku                  | 35184 |

## Korteriomandite majandamiskulud

| Korteriomand        | Majandamiskulud |
|---------------------|-----------------|
| Kaunase pst 37 - 1  | 1542 EUR        |
| Kaunase pst 37 - 2  | 885 EUR         |
| Kaunase pst 37 - 3  | 1702 EUR        |
| Kaunase pst 37 - 4  | 1444 EUR        |
| Kaunase pst 37 - 5  | 898 EUR         |
| Kaunase pst 37 - 6  | 1595 EUR        |
| Kaunase pst 37 - 7  | 1427 EUR        |
| Kaunase pst 37 - 8  | 907 EUR         |
| Kaunase pst 37 - 9  | 1566 EUR        |
| Kaunase pst 37 - 10 | 1289 EUR        |
| Kaunase pst 37 - 11 | 788 EUR         |
| Kaunase pst 37 - 12 | 1772 EUR        |
| Kaunase pst 37 - 13 | 1401 EUR        |
| Kaunase pst 37 - 14 | 724 EUR         |
| Kaunase pst 37 - 15 | 1973 EUR        |
| Kaunase pst 37 - 16 | 1652 EUR        |
| Kaunase pst 37 - 17 | 1287 EUR        |
| Kaunase pst 37 - 18 | 1342 EUR        |
| Kaunase pst 37 - 19 | 1353 EUR        |
| Kaunase pst 37 - 20 | 1186 EUR        |
| Kaunase pst 37 - 21 | 1385 EUR        |
| Kaunase pst 37 - 22 | 1953 EUR        |
| Kaunase pst 37 - 23 | 995 EUR         |
| Kaunase pst 37 - 24 | 1277 EUR        |
| Kaunase pst 37 - 25 | 1514 EUR        |
| Kaunase pst 37 - 26 | 1018 EUR        |
| Kaunase pst 37 - 27 | 2216 EUR        |
| Kaunase pst 37 - 28 | 1453 EUR        |
| Kaunase pst 37 - 29 | 1487 EUR        |
| Kaunase pst 37 - 30 | 1426 EUR        |
| Kaunase pst 37 - 31 | 1154 EUR        |
| Kaunase pst 37 - 32 | 1256 EUR        |
| Kaunase pst 37 - 33 | 1175 EUR        |
| Kaunase pst 37 - 34 | 992 EUR         |
| Kaunase pst 37 - 35 | 912 EUR         |
| Kaunase pst 37 - 36 | 928 EUR         |
| Kaunase pst 37 - 37 | 994 EUR         |
| Kaunase pst 37 - 38 | 938 EUR         |
| Kaunase pst 37 - 39 | 1055 EUR        |
| Kaunase pst 37 - 40 | 1055 EUR        |
| Kaunase pst 37 - 41 | 1227 EUR        |
| Kaunase pst 37 - 42 | 940 EUR         |

| Korteriomand         | Majandamiskulud  |
|----------------------|------------------|
| Kaunase pst 37 - 43  | 705 EUR          |
| Kaunase pst 37 - 43a | 506 EUR          |
| Kaunase pst 37 - 44  | 873 EUR          |
| Kaunase pst 37 -45   | 1167 EUR         |
| <b>Kokku:</b>        | <b>57334 EUR</b> |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 01.01.2020

**Tartu linn, Kaunase pst 37 korteriühistu (registrikood: 80062535) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| KRISTJAN SAGAJA    | Juhatuse liige     | 11.04.2022           |

## Sidevahendid

|                 |                          |
|-----------------|--------------------------|
| Liik            | Sisu                     |
| Mobiiltelefon   | +372 56563504            |
| E-posti aadress | kristjansagaja@gmail.com |