

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 1.01.2020
aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ettevõtte nimi: TAMMSAARE TEE 73 KÜ
registrikood: 80070687
põhitegevusala kood: 68321

tänav: Tammsaare tee 73
linn: Tallinn
postisihtnumber: 13415
maakond: Harjumaa

telefon: 65 42 274
e-mail: abh@abhaldus.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Tulude ja kulude aruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Netovara muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted	9
Lisa 1 Raha ja pangakontod	9
Lisa 2 Nõuded korteriomanike vastu	9
Lisa 3 Arveldused liikmetega detsembri kulude osas	9
Lisa 4 Laenu nõuded korteriomanikele	9
Lisa 5 Hankijatele tasumata arved	10
Lisa 6 Remonditasud	10
Lisa 7 Muud sihtlaekumised	10
Lisa 8 Hooldustasud	10
Lisa 9 Sihtotstarbelised tasud	10
Lisa 10 Muud tulud	10
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 12 Finantstulud ja -kulud	11
Lisa 13 Bilansivälised nõuded	11
Lisa 14 Tulude ja kulude aruande väline arvestus	11

Majandusaasta aruandele lisatud dokumendid:
Tõend korterimaksete laekumise kohta seisuga 01.01.2021
Remondireserv 2020



Tegevusaruanne

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

KÜ tööd korraldab MTÜ A&B Haldusühendus, mille täieõiguslik juriidiline liige Tammsaare tee 73 KÜ on. Juhatuse tööd korraldab juhatusesimees.

Laenu jääk seisuga 31.12.2020 oli 561193 eurot, millest 2021.a.-l kuulub tagasi maksmisele 28623 eurot. Laenu tähtaeg on 2037.a.

2020.a. tehti remonditasude ja laekunud rendi arvelt järgmisi remondi- ja teisi jooksvaid töid: koristati ja remonditi keldreid kokku 810 euro eest ning alustati trepikodade vahekoridoride plaatimise ja treppide renoveerimise-värvimisega – töö sai tehtud I, II ja III trepikojas. Tööde teostaja on 4SEINA OÜ ja maksumus 10939 eurot. Videoseadmete suurhooldus ja uuendamine maksis kokku 3330 eurot (Timering OÜ). Seoses Covid-19 levikuga tellis KÜ juhatus kolmel korral eelmise aasta jooksul trepikodade ja koridoride täieliku puhastuse ja desinfitseerimise, mille maksumus oli kokku 8771 eurot (Green Path Solutions OÜ). Nimetatud tööd kaeti laekunud rendi arvelt. Kokku olid remondikulud 12519 eurot ning rendi arvelt tehtud tööd 12956 eurot. Rendi arvelt makstakse ka igakuiselt kaameravalve jaoks vajalik äriinternet, kokku 504 eurot aastas.

Remondivahendite jääk seisuga 31.12.2020 oli 25128 eurot.

2021.a.-ks on planeeritud vahekoridoride plaatimise ja treppide renoveerimise- katmise jätkamine ülejäänud trepikodades.

Elamu soojustamise ja küttesüsteemi renoveerimise tulemusel on tunduvalt vähenenud küttekulu – kui 2017.a.-l oli kogu aasta küttekulu 39119 eurot, siis 2020.a.-l oli sama summa 24806 eurot.

Töölepinguga töötavaid isikuid korteriühistul ei ole. Juhatuses liikmed juhatuses liikmetasusid ei saanud.

Juhatusesimees Meelis Saanpere:



Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Juhatuse poolt koostatud 2020.a. raamatupidamise aastaaruandes on kasutatav arvestuspõhimõtete ning informatsiooni esitlusviis kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt Tammsaare tee 73 KÜ finantsseisundit, majandustegevuse tulemust ja rahavoogusid.

Juhatuse hinnangul on Tammsaare tee 73 KÜ jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Juhatuse esimees Meelis Saanpere:



Juhatuse liikmed:



Allakirjutamise kuupäev.....20.05.2021.....

Bilanss

			eurodes 31.12.2019
AKTIVA	Lisa	31.12.2020	
Käibevara			
Raha ja pangakontod	1	31336	37690
Nõuded korteriomaniike vastu	2	1819	2501
Arveldused liikmetega detsembri kulu osas	3	4666	3998
Laenu nõuded korteriomaniike	4	28623	27956
Käibevara kokku		66444	72145
Põhivara			
Pikaajalised laenuõuded korteriomaniike	4	532570	561733
Põhivara kokku		532570	561733
AKTIVA KOKKU		599014	633878
PASSIVA			
Lühiajalised kohustused			
Pikaajaliste võlakohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil	4	28623	27956
Hankijatele tasumata arved	5	4473	3984
Korteriomaniike ettemaksed teenuste eest	2	632	1474
Remonditasud	6	25128	24893
Muud sihtlaekumised	7	0	6818
Lühiajalised kohustused kokku		58856	65125
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised võlakohustused	4	532570	561733
Pikaajalised kohustused kokku		532570	561733
Kohustused kokku		591426	626858
Omakapital korteriühistus			
Osakapital		4868	4868
Eelmiste perioodide tulem		2152	1929
Aruandeaasta tulem		568	223
Omakapital korteriühistus kokku		7588	7020
PASSIVA KOKKU		599014	633878

Tulude ja kulude aruanne

			eurodes
	Lisa	2020	2019
Liikmetelt saadud tasud			
Hooldustasud	8	32815	32603
Sihtotstarbelised tasud	9	24524	31831
Muud tulud	10	13743	5825
TULUD KOKKU		71082	70259
Mitmesugused tegevuskulud	11	-46273	-39038
Remondikulud	6	-12519	-18736
KULUD KOKKU		-58792	-57774
Põhitegevuse tulem		12290	12485
Finantstulud ja -kulud	12	-11722	-12262
ARUANDEPERIOODI TULEM		568	223



RAHAVOOGUDE ARUANNE

		eurodes
	2020	2019
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	12290	12485
Rahavoogude muutus käibevara muutustest:		
Nõuded korteriomanike vastu	682	-625
Arveldused liikmetega detsembri kulude osas	-668	1416
Muud lühiajalised nõuded	0	904
Kokku	14	1695
Lühiajaliste kohustuste muutustest:		
Hankijatele tasumata arved	489	-1723
Korteriomanike ettemaksed teenuste eest	-842	-483
Remonditasud	235	82
Muud sihtlaekumised	-6818	1712
Kokku	-6936	-412
Rahavood põhitegevusest kokku	5368	13768
Rahavood investeerimistegevusest:		
Laekunud laenu katteks	28495	27956
Saadud intressid	4	3
Rahavood investeerimistegevusest kokku	28499	27959
Rahavood finantseerimistegevusest:		
Tasutud pikaajalist laenu	-28495	-27956
Makstud intressid	-11726	-12265
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	-40221	-40221
Rahavood kokku	-6354	1506
Raha aruandeperioodi alguses	37690	36184
Raha aruandeperioodi lõpus	31336	37690
Raha netomuutus	-6354	1506



Netovara muutuste aruanne

	31.12.2020	eurodes 31.12.2019
Osakapital	4868	4868
Eelmiste perioodide tulem	2152	1929
Aruandeaasta tulem	568	223
Netovara kokku	7588	7020



Raamatupidamise aastaaruande lisad

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

Tammsaare tee 73 KÜ raamatupidamise aastaaruanne 2020 on koostatud kooskõlas Eesti Hea Raamatupidamistavaga.

Hea Raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestus- ja aruandluse põhimõtetele, mille põhinõuded on kehtestanud Raamatupidamise seadus ning mida täiendavad EV Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raamatupidamise arvestuses järgitakse tekkepõhisuse printsiipi.

Rahalised vahendid on bilansis kajastatud õiglasest väärtusest.

Nõudeid ja kohustusi on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses, mis lühiajaliste nõuete ja kohustuste puhul on võrdne nende nominaalväärtusega.

Korteriühistu liikmete poolt makstavad tasud remontideks kajastatakse tuluna nendel perioodidel, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks liikmetasud on mõeldud.

Teenuste ja maksete vahendamisel ei kajastata korteriühistu liikmete makseid oma kuluna ega saadud summasid oma tuluna, vaid neid kajastatakse vastavalt nõude ja kohustusena.

Lisa 1 Raha ja pangakontod	31.12.2020	31.12.2019
Pangakonto jäägid Swedbank'is on võrreldud raamatupidamiskontol oleva jäägiga:		
	31336	37690
Lisa 2 Nõuded korteriomanike vastu	31.12.2020	31.12.2019
Korteriomanikelt laekumata arved	1819	2501
Korteriomanike ettemaksed teenuste eest		
Korteriomanike poolt tehtud arvete ettemaksed	632	1474

Vt.tõendit laekumiste kohta seisuga 01.01.2021.

Nõuded liikmete vastu on hinnatud individuaalselt, lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest.

Ebatõenäoliselt laekuvaid arveid ei ole.

Lisa 3 Arveldused liikmetega detsembri kulu osas	31.12.2020	31.12.2019
Detsembris 2020 tarbitud kommunaalteenuste maksumus, mida seisuga 31.12.2020 ei olnud veel määratud:		
soojusenergia	3735	3128
vesi ja kanalisatsioon	733	696
üldelekter	102	78
korteriisestest andurite näitude kauglugemine	96	96
Kokku	4666	3998

Lisa 4 Laenu nõuded korteriomanikele	31.12.2020	31.12.2019
On näidatud 2021.a.tasumisele kuuluv pangalaen intressideta.	28623	27956
Pikaajalised laenu nõuded korteriomanikele		
On näidatud 2022-2037 tasumisele kuuluv pikaajaline laen intressideta.	532570	561733

Lisa 5 Hankijatele tasumata arved

	31.12.2020	31.12.2019
Eesti Energia AS	103	78
AS Utilitas Tallinn	3544	3127
AS Tallinna Vesi	730	683
OÜ AGR	96	96
Kokku	4473	3984

Lisa 6 Remonditasud

Remonditasud on korteriomanike ettemaksed tulevaste perioodide remondikulude katteks.

Jääk 01.01.2020.

Määratud remonditasud 2020

	24893	24811
Muud tulud	52975	52975
Remondikulud	0	6064
Tasutud pangalaen	-12519	-18736
Laenuintresside katteks	-28495	-27956
	-11726	-12265
Remonditasud kokku	25128	24893

Lisa 7 Muud sihtlaekumised

Jääk 01.01.2020.

Vastavalt Megameedia Grupp OÜ-ga sõlmitud lepingule rendi laekumine

	6818	5106
Kulud rendi arvelt	6600	7200
	-13418	-5488
Muud sihtlaekumised kokku	0	6818

Lisa 8 Hooldustasud

	2020	2019
Majandamistulud	29636	29424
Tasud prügiveoks	3179	3179
Kokku	32815	32603

Lisa 9 Sihtotstarbelised tasud

	2020	2019
Remonditasud remondiks	12519	18736
Remonditasud laenukulude katteks (intressid)	11726	12265
Kindlustusmaksed	279	830
Kokku	24524	31831

Lisa 10 Muud tulud

	2020	2019
Reklaampinna rent	13418	5488
Kommunaalmaksete vahendamisest	241	190
Võlgade viivised	84	147
Kokku	13743	5825

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

	2020	2019
Majandamiskulud	-29341	-29504
Prügiveokulud	-3179	-3179
Pangakulud	-14	-37
Kindlustuskulud	-279	-830
Andmesideteenused	-504	-504
Muud rendi arvelt tehtud kulud	-12956	-4984
Kokku	-46273	-39038

Lisa 12 Finantstulud ja -kulud

	2020	2019
Laenu intressikulud	-11726	-12265
Pangakonto intress	4	3
Kokku	-11722	-12262

Lisa 13 Bilansivälised nõuded

Igakuiselt peetakse arvestust tegelike majanduskulude osas vastavalt tegelike kulude jaotamise korrale. Majandamiskulude jääk A&B arveldusarvel oli:

31.12.2020	31.12.2019
2823	1139

Lisa 14 Tulude ja kulude aruande väline arvestus

Tulude ja kulude aruande väliselt on vahendatud elanikele järgmisi kommunaalteenusi:

	2020	2019
Üldelekter	689	2785
Soojusenergia	24806	26361
Vesi ja kanalisatsioon	8690	12339
Kokku	34185	41485



TÕEND LAEKUMISTE KOHTA
Periood : jaanuar 2021 a.
Aadress : Tammsaare tee 73

Korter	Perekonnanimi	V.maksta	Makstud	Võlg
1	Sirje Vannamik	145.66	145.66	
2	Aili Näksi	94.46	94.46	
3	Ragne Remmelgas	143.71	145.00	+1.29
4	Hillar Hanni	162.10	162.10	
5	Henriette Pius	75.37	100.00	+24.63
6	Vjatšeslav Švetsov	112.69	150.00	+37.31
7	Karin Pani	137.90	137.90	
8	Roman Knoll	86.51	86.51	
9	Niina Roos	147.51	147.51	
10	Robert Laanpere	162.96	0.00	162.96
11	Kristina Rosenbeck	164.75	164.75	
12	Krista Kuusk	-9.09	160.00	+169.09
13	Erki Reino	148.88	0.00	148.88
14	Janar Janno	99.19	99.19	
15	Aivi Sild	174.44	174.44	
16	Viktor Maletski	97.49	97.49	
17	Andrei Ivanov	57.31	57.31	
18	Igor Bogdanov	148.98	148.98	
19	Eleri Troska	107.00	107.00	
20	Valve Villenthal	64.23	64.23	
21	Viive Tanvel	165.66	165.66	
22	Kristel Kutsar	87.42	110.00	+22.58
23	Saima Välimaa	73.74	73.74	
24	Mare Vaikla	129.44	129.44	
25	Toivo Kivi	95.48	95.48	
26	Uku Kerner	81.38	81.38	
27	Ivar Nali	185.39	185.39	
28	Katrin Nõmm	109.61	109.61	
29	Niina Druus	71.42	0.00	71.42
30	Ruslana Rõbakova	161.96	161.96	
31	Lauri Milvek	406.47	0.00	406.47
32	Valeri Mürsepp	136.41	140.00	+3.59
33	Piret Milling	110.24	110.24	
34	Veiko Mugamäe	139.78	139.78	
35	Vadim Gorškaljov	92.04	92.04	
36	Mihkel Eller	111.10	111.10	
37	Malle Hallapuu	92.36	95.00	+2.64
38	Mati Klaus	103.20	120.20	+17.00
39	Eha Konsa	80.22	105.00	+24.78
40	Mari-Liis Lepisk	104.21	104.21	
41	Inna Jõgi	102.39	102.39	
42	Liisa Lilleste	96.38	96.38	
43	Vjatšeslav Kekšin	108.27	108.27	
44	Laine Mereste	178.56	85.17	93.39
45	Aidi Mürkel	112.07	112.07	
46	Alar Karro	88.58	85.00	3.58
47	Mart Luik	160.27	160.00	0.27
48	A. Klimas/I. Klimas	127.10	127.10	
49	Merike Johanson	89.73	0.00	89.73
50	Taavi Kamarik	151.71	151.71	

16.03.21

Leht : 1

Korter	Perekonnanimi	V.maksta	Makstud	Võlg
51	Märt Kostabi	133.94	135.00	+1.06
52	Marina Grigorjeva	103.84	104.00	+0.16
53	Larissa Kalinina	99.49	99.49	
54	Urve Virkhausen	-27.80	196.11	+223.91
55	Dmitri Plohodski	106.33	130.00	+23.67
56	Andrei Petlin	91.32	95.00	+3.68
57	Imre Moosel	327.42	350.00	+22.58
58	Terje Sander	107.42	107.42	
59	Gisela Viikloo	87.24	87.24	
60	Galina Bobõkina	160.26	160.26	
61	Ave Klein	97.88	97.88	
62	Hanno Paluoja	281.19	0.00	281.19
63	Ahto Loper	119.21	130.00	+10.79
64	Aleksei Vassilevski	95.29	95.29	
65	Malle Kink	101.20	101.20	
66	Boriss Goldberg	-39.99	0.00	+39.99
67	Julia Parind	103.58	103.58	
68	Urmas Adamson	104.34	104.34	
69	Aleksandr Vihrov	104.84	104.84	
70	Mait Kiigemägi	110.11	110.11	
71	Mallor Jõesuu	102.64	0.00	102.64
72	Niina Voronova	110.37	110.37	
73	Virve Puusepp	99.99	99.99	
74	Merike Johanson	101.50	101.50	
75	Heli Vaarmets	134.78	134.78	
76	Mirja Kovru	113.99	113.99	
77	Anu Oras	142.95	142.95	
78	Krista Tammeleht	318.55	250.00	68.55
79	Anatoli Koljada	126.98	128.00	+1.02
80	Helina Allos	165.07	165.07	
81	Lembit Madissoo	158.27	158.27	
82	Kert Lillemets	104.57	104.57	
83	Tiiu Treu	129.89	129.89	
84	Julia Šaršunova	158.46	158.46	
85	Toomas Eimla	106.25	106.25	
86	Galina Berzina	131.58	133.74	+2.16
87	Merlin Chatoupi	169.10	0.00	169.10
88	Ants Sild	116.20	116.20	
89	Janika Nurm	413.17	192.28	220.89
KOKKU :		11322.94	10058.92	1819.07
Ettemaks :		-76.88		631.93
Lõppsaldo :		11246.06		1187.14



16.03.21

Leht : 2

LAEKUMATA KORTERIMAKSED
Seisuga : 01. jaanuar 2021.a.
Aadress : Tammsaare tee 73

Korter	Perekonnanimi	Võlg
10	Robert Laanpere	162.96
13	Erki Reino	148.88
29	Niina Druus	71.42
31	Lauri Milvek	406.47
44	Laine Mereste	93.39
46	Alar Karro	3.58
47	Mart Luik	0.27
49	Merike Johanson	89.73
62	Hanno Paluoja	281.19
71	Mallor Jõesuu	102.64
78	Krista Tammeleht	68.55
87	Merlin Chatoupi	169.10
89	Janika Nurm	220.89

KOKKU : 1819.07



Mittetulundusühing A & B HALDUSÜHENDUS
80091790

TÕEND VALIK KONTODE JÄRGI
TAMMSAARE TEE 73 KÜ

Periood: jaanuar - detsember 2020 a.

Jrk.	Korr.arve	D O K U M E N T			
nr.	Kr. Db.	Summa	Kuupäev	Number	Dokumendi sisu

====>	K O N T O	: 96/1	Remondireserv		
1	60	450.00	24.01.20	1090	Keldriruumide remont
			Klient : SOOJUSTUSABI OÜ		
2	60	360.00	12.11.20	1149	Keldrite koristamine ja prügivedu
			Klient : MOSTOX OÜ		
3	60	5739.60	25.11.20	1150	I-II trepikoja plaatimine
			Klient : 4SEINA OÜ		
4	60	769.35	04.12.20	9	Videoseadmete suurhooldus II
			Klient : TIMERING OÜ		
5	60	5199.60	22.12.20	1157	II-III trepikoja plaatimine
			Klient : 4SEINA OÜ		
6	62/3	28495.28	31.12.20	62/3	Laenu tagasimaks 2020.a. kaetud remondireservist
7	20/29	11725.72	31.12.20	20/29	Kulukonto sulgemine - pangalaenu intressid
8	62/1	4414.60	24.01.20	1	Realiseerimine remondireserv
9	62/1	4414.60	24.02.20	2	Realiseerimine remondireserv
10	62/1	4414.60	14.03.20	3	Realiseerimine remondireserv
11	62/1	4414.60	20.04.20	4	Realiseerimine remondireserv
12	62/1	4414.60	11.05.20	5	Realiseerimine remondireserv
13	62/1	4414.60	21.06.20	6	Realiseerimine remondireserv
14	62/1	4414.60	21.07.20	7	Realiseerimine remondireserv
15	62/1	4414.60	16.08.20	8	Realiseerimine remondireserv
16	62/1	4414.60	16.09.20	9	Realiseerimine remondireserv
17	62/1	4414.60	19.10.20	10	Realiseerimine remondireserv
18	62/1	4414.60	14.11.20	11	Realiseerimine remondireserv
19	62/1	4414.60	19.12.20	12	Realiseerimine remondireserv

	DEEBET	KREEDIT
Algsaldo :		24892.59
Kokku käive :	52739.55	52975.20
Lõppsaldo :		25128.24

G. Me. J. J. J.

KÜ Tammsaare tee 73 korteriomandite majandamiskulud 2020

Korteriomand	Majandamiskulud	Korteriomand	Majandamiskulud
1	1 662	46	1 044
2	1 081	47	986
3	1 683	48	1 404
4	1 801	49	1 019
5	1 163	50	1 675
6	1 699	51	1 364
7	1 531	52	1 210
8	984	53	1 152
9	1 635	54	1 261
10	1 407	55	1 179
11	1 872	56	1 049
12	1 790	57	1 152
13	1 628	58	1 206
14	1 090	59	1 010
15	1 984	60	1 789
16	1 089	61	1 099
17	651	62	1 317
18	1 629	63	1 501
19	1 159	64	1 108
20	741	65	1 129
21	1 888	66	1 140
22	1 320	67	1 189
23	767	68	1 173
24	1 477	69	1 269
25	1 069	70	1 241
26	876	71	1 141
27	2 000	72	1 230
28	1 229	73	1 100
29	781	74	1 208
30	1 790	75	1 495
31	1 525	76	1 362
32	1 543	77	1 662
33	1 185	78	2 011
34	1 640	79	1 392
35	1 350	80	1 902
36	1 268	81	1 707
37	1 056	82	1 177
38	1 489	83	1 420
39	1 154	84	1 868
40	1 163	85	1 140
41	1 143	86	1 475
42	1 100	87	1 937
43	1 149	88	1 283
44	1 102	89	2 170
45	1 140	KOKKU	119 829

Aruande elektrooniline edastamine

Tallinn, A. H. Tammsaare tee 73 korteriühistu (registrikood: 80070687) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande on esitanud:

Esitaja nimi	Esitaja roll	Esitamise aeg
Evi Paberit	Notar	02.07.2021