

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Tallinn, Raua tn 4 korteriühistu

registrikood: 80114746

telefon: +372 53467500, +372 5096166

e-posti aadress: juhatus.raua4@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	10
Lisa 4 Laenukohustised	11
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 6 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	12
Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud	12
Lisa 8 Muud tulud	13
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 10 Seotud osapooled	13
Lisa 11 Remondifondi tööd	13
Lisa 12 Edasiarvestatavad teenused	14
Korteriomandite majandamiskulud	15
Aruande allkirjad	16

Tegevusaruanne

Korteriühistu Raua 4 tegevus 2019. aastal

Korteriühistu Raua 4 tegevuse eesmärgiks on korteriomandite eseme osaks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine.

Ühistu põhitegevuseks oli 2019. aastal Raua 4 hoone haldamine ja igakülgse korrasoleku tagamine.

Aasta jooksul remonditi puhastati ja kontrolliti korterites paiknevaid küttekihi ning elamu korstnaid ja suitsulõõre, korrastati keldribokse, utiliseeriti suuremahulisi olmejäätmekonteinereid ning teostati teisi plaanipäraseid hooldustöid.

Ühistu eesmärgiks oli korteriühistu finantsbaasi tugevdamine, mis võimaldab lähitulevikus planeerida suuremahulisi remonditöid nagu keskküttesüsteemi renoveerimine ning trepikodade ja keldri remont.

2019. aastal tellis KÜ Raua 4 vajalikud täiendused küttesüsteemi renoveerimise projektile ning saatis ehitusettevõtetele hinnapäringud tööde teostamise maksumise välja selgitamiseks.

Korteriühistu Raua 4 põhieesmärgiks järgmisel majandusaastal on olemasoleva majanduskava rakendamine ning uue majanduskava koostamine 2021. aastaks.

Samuti soovib KÜ Raua 4 juhatus edendada majas ühistegevust, kaasates ühistu liikmeid erinevate tööde teostamisele vabatahtlikus korras (talgud, lumekoristus jne) ning ühistu asjaajamisse.

Indrek Petersoo

Juhatuses liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	67 847	64 696	2
Nõuded ja ettemaksed	19 351	18 350	3
Kokku käibevarad	87 198	83 046	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	31 690	44 629	3
Kokku põhivarad	31 690	44 629	
Kokku varad	118 888	127 675	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	12 930	12 596	4
Võlad ja ettemaksed	3 380	9 959	5
Kokku lühiajalised kohustised	16 310	22 555	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	31 690	44 629	4
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	61 912	51 730	6
Kokku pikaajalised kohustised	93 602	96 359	
Kokku kohustised	109 912	118 914	
Netovara			
Reservkapital	2 624	2 624	
Eelmiste perioodide akumulieeritud tulem	6 137	5 997	
Aruandeaasta tulem	215	140	
Kokku netovara	8 976	8 761	
Kokku kohustised ja netovara	118 888	127 675	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	17 475	28 747	7
Muud tulud	108	176	8
Kokku tulud	17 583	28 923	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-3 975	-15 623	
Mitmesugused tegevuskulud	-11 838	-11 297	9
Kokku kulud	-15 813	-26 920	
Põhitegevuse tulem	1 770	2 003	
Intressikulud	-1 555	-1 863	
Aruandeaasta tulem	215	140	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	1 770	2 003	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-667	1 308	
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-6 579	4 449	
Makstud intressid	-1 555	-1 863	
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	10 182	-1 466	
Kokku rahavood põhitegevusest	3 151	4 431	
Rahavood investeerimistegevusest			
Muud laekumised investeerimistegevusest	12 604	12 285	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	12 604	12 285	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-12 604	-12 296	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-12 604	-12 296	
Kokku rahavood	3 151	4 420	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	64 696	60 276	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	3 151	4 420	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	67 847	64 696	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/ Osakapital nimiväärtuses/ Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2017	2 624	5 997	8 621
Aruandeaasta tulem		140	140
31.12.2018	2 624	6 137	8 761
Aruandeaasta tulem		215	215
31.12.2019	2 624	6 352	8 976

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu Raua 4 (edaspidi "korteriühistu") raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti finantsaruandluse standardile ja kasutades soetusmaksumuse meetodit, v.a. juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes alljärgnevalt on kirjeldatud teisiti. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täpsustab RPS § 34 lg 4 alusel Raamatupidamise Toimkonnapiirist väljaantavad juhendid. Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansipäeva ja aruande koostamispäeva vahel, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega. Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud.

Finantsvarad

Kõik finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus.

Raha

Rahalised vahendid on bilansis kajastatud õiglases väärtuses. Rahavarudena käsitletakse sularaha kassas ja arvelduskonto jääki pangas.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse korteriühistu tavapärase majandustegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid korteriühistu liikmete vastu (esitatud arved vahendatud kommunaalteenuste eest ja põhikirja alusel kehtestatud sihtotstarbeliste ja mittesihtotstarbeliste maksete eest). Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse iga liikme kohta eraldi. Korteriühistu liikmetelt laekumata jäänud nõuded, mis on hinnatud ebatõenäoliseks, nõutakse sisse kohtu korras.

Finantskohustised

Finantskohustused (hankijate tasumata arved, palgavõlad, viitvõlad) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustuse eest saadud tasu õiglane väärtus. Edaspidi kajastatakse finantskohustusi nende korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära. Tehingukulud võetakse arvesse efektiivse intressimäära arvutamisel ning kantakse kuludesse finantskohustuse eluea jooksul. Finantskohustuse kajastamine lõpetatakse siis, kui see on tasutud, tühistatud või aegunud.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses. Kui tasumine toimub tavatingimustest pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulu saadava tasu nüüdiseväärtuses.

Ühingult saadud liikmemaksud

Ühingu liikmetelt saadud liikmemaksude ning muude tasude arvestusel lähtutakse järgmistest põhimõtetest:

- (a) liikme- ja sisseastumismakse ning muid mitte-sihtotstarbelisi tasusid korteriühistu liikmetelt (näiteks liikmetelt kogutavad hooldustasud ja tasud üldkulude katteks), kajastatakse tuluna perioodis, mille eest need on tasutud;
- (b) sihtotstarbelisi tasusid korteriühistu liikmetelt (näiteks liikmete poolt makstavad tasud remontideks) kajastatakse lähtudes sihtfinantseerimise arvestuse põhimõtetest (s.o. kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks liikmetasud on mõeldud).

Korteriühistu 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 järgmistel perioodide eest).

Teenuste ja maksete vahendamine

Korteriühistu tegeleb teenuste või maksete vahendamisega oma liikmetele või kolmandatele osapooltele (näiteks kommunaalmaksed teenuse osutaja ja korteriomanike vahel). Kuna korteriühistu ei kanna teenuste ja maksete vahendamisega kaasnevaid riske ega hüvesid (näiteks krediidi riski teenuse lõpptarbijale), ei kajasta korteriühistu makstud summasid oma kuluna ega saadud summasid

oma tuluna, vaid neid kajastatakse vastavalt nõude ja kohustusena. Tulude ja kulude aruandes kajastatakse vajadusel ainult vahendamisest teenitud netotulu või tekkinud netokulu.

Kulud

Tegevuskulude sihtfinantseerimine (remondifondist tehtud kulutused)

Sihtfinantseerimisest saadud tulu kajastatakse tulemiaruaandes proportsionaalselt sellega seonduvate kuludega. Kuni tuluna kajastamise hetkeni kajastatakse laekunud summad bilansis "tulevaste perioodide tulu sihtotstarbelistest toetustest". Tulu kajastamisel rakendatakse brutomeetodit, st. saadud toetusi ja kompenseeritavat kulu kajastatakse tulemiaruaandes eraldi ridadel.

Sihtfinantseerimisega seotud tulud kajastatakse tulude ja kulude aruandes real "liikmetelt saadud tasud"

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks korteriühistus on juhatuse liikmed, revisjonikomisjoni liikmed ja korteriühistu liikmed.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Swedbank	14 421	12 889
SEB	53 426	51 807
Kokku raha	67 847	64 696

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	6 172	6 172		
Ostjatelt laekumata arved	6 172	6 172		
Muud nõuded	44 620	12 930	31 690	0
Laenunõuded	44 620	12 930	31 690	0
Ettemaksed	249	249		
Tulevaste perioodide kulud	249	249		
Kokku nõuded ja ettemaksed	51 041	19 351	31 690	
	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	5 738	5 738		
Ostjatelt laekumata arved	5 738	5 738		
Muud nõuded	57 225	12 596	41 659	2 970
Laenunõuded	57 225	12 596	41 659	2 970
Ettemaksed	16	16		
Tulevaste perioodide kulud	16	16		
Kokku nõuded ja ettemaksed	62 979	18 350	41 659	2 970

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaen 801-JI	23 545	8 746	14 799		1,11%	EUR	30.08.2022
Investeeringislaen 691-JI	9 918	1 995	7 923		4,35%	EUR	30.07.2024
Investeeringislaen 945-JI	11 157	2 189	8 968		5,68%	EUR	30.07.2024
Pikaajalised laenud kokku	44 620	12 930	31 690				
Laenukohustised kokku	44 620	12 930	31 690				

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaen 801-JI	32 177	8 627	23 550		1,27%	EUR	30.08.2022
Investeeringislaen 691-JI	11 825	1 905	8 541	1 379	4,46%	EUR	30.07.2024
Investeeringislaen 945-JI	13 223	2 064	9 568	1 591	5,76%	EUR	30.07.2024
Pikaajalised laenud kokku	57 225	12 596	41 659	2 970			
Laenukohustised kokku	57 225	12 596	41 659	2 970			

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	3 380	3 380
Saadud ettemaksed		0
Tulevaste perioodide tulud		0
Kokku võlad ja ettemaksed	3 380	3 380

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	9 958	9 958
Saadud ettemaksed	1	1
Tulevaste perioodide tulud	1	1
Kokku võlad ja ettemaksed	9 959	9 959

Lisa 6 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused (eurodes)

Varad soetusmaksumuses

	31.12.2017	Laekunud	Kajastatud tulemiaruaandes	31.12.2018
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondifond	53 196	14 157	-15 623	51 730
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	53 196	14 157	-15 623	51 730
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	53 196	14 157	-15 623	51 730
	31.12.2018	Laekunud	Kajastatud tulemiaruaandes	31.12.2019
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondifond	51 730	14 157	-3 975	61 912
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	51 730	14 157	-3 975	61 912
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	51 730	14 157	-3 975	61 912

Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud (eurodes)

	2019	2018
Mittesihtotstarbelised tasud		
Haldustasud (sh raamatupidamine)	4 656	3 988
Hoolde ja heakorrasutud	6 742	7 220
Muud tasud	547	53
Sihtotstarbelised tasud		
Remonditasud	3 975	15 623
Laenu intressikulud	1 555	1 863
Kokku liikmetelt saadud tasud	17 475	28 747

Lisa 8 Muud tulud

(eurodes)

	2019	2018
Trahvid, viivised ja hüvitised	108	176
Kokku muud tulud	108	176

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2019	2018
Haldusteenus (sh raamatupidamine)	5 404	5 013
Hooldus ja heakorrakulud	5 539	6 077
Muud	895	207
Kokku mitmesugused tegevuskulud	11 838	11 297

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2019	31.12.2018
Füüsilisest isikust liikmete arv	24	24
Juriidilisest isikust liikmete arv	1	1

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019	31.12.2018
	Nõuded	Nõuded
Asutajad ja liikmed	6 172	5 739

Lisa 11 Remondifondi tööd

Kuupäev	Summa	Selgitus
11.04.2019	112,50	Survepesu, vee võtmine, transport
25.04.2019	765,00	Katusetööd, tõstuk
30.04.2019	588,00	Fekaali reostuse likvideerimine
20.05.2019	200,00	Katuseredelite paigaldus
01.06.2019	84,60	Aiatööriistad
27.06.2019	26,60	Hooldustööd mets/aed
25.09.2019	1428,00	Küttesüsteemi läbi pesu
12.10.2019	474,00	Äravoolu remont

18.10.2019	296,40	Prahi utiliseerimine, konteinerite rent
	3975,10	

Lisa 12 Edasiarvestatavad teenused

Teenus	Tulu	Kulu	Vahe
Elekter	525,43	525,40	0,03
Küte	17564,23	17564,25	-0,02
Prügivedu	1535,08	1535,09	-0,01
Vesi	4146,53	4146,65	-0,12

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
1	1700 EUR
2	2595 EUR
3	2781 EUR
4	3068 EUR
5	2955 EUR
6	2587 EUR
7	2872 EUR
8	2781 EUR
9	1163 EUR
10	3718 EUR
11	2805 EUR
12	2350 EUR
13	2332 EUR
14	2736 EUR
15	2047 EUR
16	2509 EUR
17	2377 EUR
18	2105 EUR
19	2969 EUR
20	2233 EUR
21	2407 EUR
22	3063 EUR
23	598 EUR
24	4028 EUR
25	3824 EUR
Kokku:	64603 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2020

Tallinn, Raua tn 4 korteriühistu (registrikood: 80114746) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VERONIKA KUUSKMANN	Juhatuse liige	30.06.2020
MARGIT TIMAKOV	Juhatuse liige	30.06.2020
HELARY TENNASILM	Juhatuse liige	01.07.2020
ERLE ENNEVEER	Juhatuse liige	01.07.2020

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 53467500
Mobiiltelefon	+372 5096166
E-posti aadress	juhatus.raua4@gmail.com