

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2019

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2019

**ärinimi:** Tallinn, Õismäe tee 6 korteriühistu

**registrikood:** 80157810

**telefon:** +372 55645180, +372 55689068, +372 5286665, +372 5282304

**e-posti aadress:** oismae6ku@oismae.eu

## 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 Võlad ja ettemaksed                                        | 10 |
| Lisa 6 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused             | 10 |
| Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud                                    | 11 |
| Lisa 8 Annetused ja toetused                                      | 11 |
| Lisa 9 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud | 11 |
| Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud                                 | 12 |
| Lisa 11 Tööjõukulud                                               | 12 |
| Lisa 12 Muud finantstulud ja -kulud                               | 12 |
| Lisa 13 Seotud osapooled                                          | 12 |
| Lisa 14 Täiendav lisa 1 Vahendus                                  | 12 |
| Korteriomandite majandamiskulud                                   | 14 |
| Aruande allkirjad                                                 | 15 |

## Tegevusaruanne

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

KÜ tööd korraldab juhatus. Juhatus töö korraldab juhatus esimees.

KÜ asutati aprillis 2002.a. Käesolev majandusaasta aruanne on koostatud 2019.a. majandusaasta kohta.

Remonditööd teostati 2019.a. kokku summas 9 219,00€.

S.h. Kanalisatsioonitrassi vahetus IV trepikoja keldris 3 805,00€

Liftide hooldusremont 136,00,00€.

Muud remonditööd kokku 5278,00€ .

s.h. - Liftishahti akende (8tk.) vahetus 1903,00€,

Metallkonstruktsioon inva II trepikoja 432,00€,

Kanalisatsioonipüstiku osaline vahetus krt.51/47, summas 278,00€.

9-da korruse läbijooksu likvideerimine 366,00€.

Kanalisatsioonipüstiku osaline vahetus krt.58, summas 278,00€.

Katuse hooldusremont 1360,00€.

Õhutuskraani vahetus krt.33, 105 ja suures toas radiaatori ühenduse vahetus 169,00€.

I keldris soojavee püstiku vahetus krt.1 all 80,00€ ja

muid pisiremonte, summas 412,00€.

Hoone kindlustusmakseid tasuti summas 1 073,00€.

2019.a. jäi kasutamata remonditasusid summas 22 191,45€, mis jäävad tulevaste perioodide remondikulude katteks.

2020.a. aastaks kavandavad tööd:

1. Energia auditi arutelu.
2. Trepikodade platvormide kõrval vihmavee rennide remont ja vee ära jooksu ehitamine.
3. Ventavade puhastus.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2019     | 31.12.2018     | Lisa nr |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Varad                                        |                |                |         |
| Käibevarad                                   |                |                |         |
| Raha                                         | 146 722        | 120 803        | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 19 564         | 23 100         | 3       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>166 286</b> | <b>143 903</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>166 286</b> | <b>143 903</b> |         |
| Kohustised ja netovara                       |                |                |         |
| Kohustised                                   |                |                |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                |                |         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 16 084         | 19 181         | 4,5     |
| Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused | 148 276        | 125 635        | 6       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>164 360</b> | <b>144 816</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>164 360</b> | <b>144 816</b> |         |
| Netovara                                     |                |                |         |
| Reservkapital                                | 10 139         | 10 139         |         |
| Reservid                                     | 2 862          | 2 862          |         |
| Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem      | -13 914        | -18 084        |         |
| Aruandeaasta tulem                           | 2 839          | 4 170          |         |
| <b>Kokku netovara</b>                        | <b>1 926</b>   | <b>-913</b>    |         |
| <b>Kokku kohustised ja netovara</b>          | <b>166 286</b> | <b>143 903</b> |         |

## Tulemiaruanne

(eurodes)

|                                                           | 2019           | 2018           | Lisa nr |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Tulud                                                     |                |                |         |
| Liikmetelt saadud tasud                                   | 40 752         | 55 376         | 7       |
| Annetused ja toetused                                     | 35             | 39             | 8       |
| Muud tulud                                                | 0              | 62             |         |
| <b>Kokku tulud</b>                                        | <b>40 787</b>  | <b>55 477</b>  |         |
| Kulud                                                     |                |                |         |
| Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud | -10 292        | -24 916        | 9       |
| Mitmesugused tegevuskulud                                 | -3 945         | -3 175         | 10      |
| Tööjõukulud                                               | -23 724        | -23 227        | 11      |
| <b>Kokku kulud</b>                                        | <b>-37 961</b> | <b>-51 318</b> |         |
| <b>Põhitegevuse tulem</b>                                 | <b>2 826</b>   | <b>4 159</b>   |         |
| Muud finantstulud ja -kulud                               | 13             | 11             | 12      |
| <b>Aruandeaasta tulem</b>                                 | <b>2 839</b>   | <b>4 170</b>   |         |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                        | 2019          | 2018          |
|--------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Rahavood põhitegevusest                                |               |               |
| Põhitegevuse tulem                                     | 2 826         | 4 159         |
| Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus     | 3 536         | -1 657        |
| Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus | 19 544        | 5 674         |
| Muud rahavood põhitegevusest                           | 0             | 2 862         |
| <b>Kokku rahavood põhitegevusest</b>                   | <b>25 906</b> | <b>11 038</b> |
| Rahavood finantseerimistegevusest                      |               |               |
| Muud laekumised finantseerimistegevusest               | 13            | 11            |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>         | <b>13</b>     | <b>11</b>     |
| <b>Kokku rahavood</b>                                  | <b>25 919</b> | <b>11 049</b> |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses             | 120 803       | 109 754       |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>               | <b>25 919</b> | <b>11 049</b> |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus               | 146 722       | 120 803       |

## Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

|                     |                                                            |          |                     | Kokku netovara |
|---------------------|------------------------------------------------------------|----------|---------------------|----------------|
|                     | Sihtkapital/ Osakapital<br>nimiväärtuses/<br>Reservkapital | Reservid | Akumuleeritud tulem |                |
| <b>31.12.2017</b>   | 10 139                                                     |          | -18 084             | -7 945         |
| Aruandeaasta tulem  |                                                            |          | 4 170               | 4 170          |
| Muutused reservides |                                                            |          |                     | 2 862          |
| <b>31.12.2018</b>   | 10 139                                                     | 2 862    | -13 914             | -913           |
| Aruandeaasta tulem  |                                                            |          | 2 839               | 2 839          |
| <b>31.12.2019</b>   | 10 139                                                     | 2 862    | -11 075             | 1 926          |

## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

#### Üldine informatsioon

Korteriühistu ÕISMÄE 6 2019.a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning seda täpsustab rahandusministri määrus.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eurodes.

#### Raha

Ühistul on pangakonto Swedpangas, mille kaudu toimuvad kõik finantstehingud. Sularahas tehinguid ei teostata.

#### Nõuded ja ettemaksed

Liikmetelt laekumata arveid on hinnatud bilansis lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaaldeldud igat nõuet eraldi.

#### Annetused ja toetused

2019.aastal saadud AS Tallinna Küte Kaugküttevõrgu talumistasu.

#### Tulud

Tulud koosnevad mittesihotstarbelistest tasudest (hooldustasud) ja sihotstarbelistest tasudest (remonditasud, kindlustusmaksed). Annetused ja toetused (kaugküttevõrgu talumistasu). Korteriühistu liikmete poolt makstavad tasud remontideks kajastatakse tuluna nendel perioodidel, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks liikmetasud mõeldud on.

#### Kulud

Kuludena on kajastatud sihotstarbelised kulud - remondikulud, kindlustusmaksed ja mittesihotstabelised kulud - mitmesugused tegevuskulud (tarkvara, üld-, tehnohooldus-, heakorrakulud) ja tööjõukulud.

#### Seotud osapooled

Seotud osapoolteks on juhatuse liikmed.

### Lisa 2 Raha

(eurodes)

|            | 31.12.2019 | 31.12.2018 | Lisa nr |
|------------|------------|------------|---------|
| Kokku raha | 146 722    | 120 803    | 2       |

Pangakonto jääki on võrreldud pangaga, mille jääk raamatupidamiskontol võrdub pangaväljavõttel näidatud jäägiga.

### Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                   | 31.12.2019    | 12 kuu jooksul | Lisa nr  |
|-----------------------------------|---------------|----------------|----------|
| Nõuded ostjate vastu              | 19 516        | 19 516         | 3        |
| Osamaksuvõlgnevus                 | 48            | 48             | 3        |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>19 564</b> | <b>19 564</b>  | <b>3</b> |

|                                   | 31.12.2018    | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
|-----------------------------------|---------------|----------------|---------|
| Nõuded ostjate vastu              | 23 052        | 23 052         |         |
| Osamaksuvõlgnevus                 | 48            | 48             |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>23 100</b> | <b>23 100</b>  |         |

Nõuded ostjate vastu sisaldavad korteriomanikelt laekumata arveid 19 516,00€. Mitmesugused nõuded sisaldab osamaksu võlgnevust 48,00€( krt. nr.57 osaline võlg summas 48,00 ).

### Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

|                                               | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|-----------------------------------------------|------------|------------|
|                                               | Maksuvõlg  | Maksuvõlg  |
| Üksikisiku tulumaks                           | 177        | 177        |
| Sotsiaalmaks                                  | 469        | 469        |
| Kohustuslik kogumispension                    | 22         | 21         |
| Töötuskindlustusmaksed                        | 22         | 26         |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>690</b> | <b>693</b> |

Maksuvõlgade kirjel on kajastatud detsembris välja makstud töötasudelt arvestatud maksud,mille maksutähtaeg on jaanuaris 2020.a., mil need ka tasuti.

Korteriühistul riigimaksude intressivõlga ei ole.

## Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2019    | 12 kuu jooksul | Lisa nr  |
|----------------------------------|---------------|----------------|----------|
| Võlad tarnijatele                | 11 368        | 11 368         | 5        |
| Võlad töövõtjatele               | 1 417         | 1 417          | 5        |
| Maksuvõlad                       | 690           | 690            | 5        |
| Muud võlad                       | 482           | 482            | 5        |
| Muud viitvõlad                   | 482           | 482            | 5        |
| Saadud ettemaksed                | 912           | 912            | 5        |
| Puhkusereserv koos maksudega     | 1 215         | 1 215          | 5        |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>16 084</b> | <b>16 084</b>  | <b>5</b> |
|                                  |               |                |          |
|                                  | 31.12.2018    | 12 kuu jooksul | Lisa nr  |
| Võlad tarnijatele                | 14 969        | 14 969         |          |
| Võlad töövõtjatele               | 1 413         | 1 413          |          |
| Maksuvõlad                       | 693           | 693            |          |
| Muud võlad                       | 486           | 486            |          |
| Muud viitvõlad                   | 486           | 486            |          |
| Saadud ettemaksed                | 326           | 326            |          |
| Puhkusereserv koos maksudega     | 1 294         | 1 294          |          |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>19 181</b> | <b>19 181</b>  |          |

Tarnijatele tasumata arvete saldo 11 368,00€ sisaldab 2019.a. detsembrikuu eest esitatud arveid. Summad kanti üle 2020.a. Võlad töövõtjatele - töötajate võlgadena on kajastatud detsembrikuu eest arvestatud, kuid väljamaksmata brutopalk 1417,00€. Kasutamata puhkuselt arvestatud ja kulusse kantud, kuid väljastamata puhkusekohustus koos maksudega 1215,00€. Sotsiaal- ja töötuskindlustusmaksu muud viitvõlad 482,00€ on arvestatud väljamaksmata palgast. Saadud ettemaksed on korteriomanike ettemaksed 912,00€.

## Lisa 6 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

Sihtotstarbelised tasud sisaldavad remonditasude ettemakseid tulevaste perioodide remondikulude katteks, mis jäid kasutamata remonditöödeks. Kasutamata remonditasud seisuga 31.12.2019.a. 147 827,00€.

Muud ettemakstud tulevaste perioodide tulud - Elanike vee- ja kanalisatsioonitasud, summas 449,00€.

Kokku 148 276,00€.

## Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

|                                      | 2019          | 2018          | Lisa nr |
|--------------------------------------|---------------|---------------|---------|
| <b>Mittesihotstarbelised tasud</b>   |               |               |         |
| Hooldustasud                         | 30 460        | 30 460        | 7       |
| <b>Sihotstarbelised tasud</b>        |               |               |         |
| Remonditasud                         | 9 219         | 23 984        | 7       |
| Kindlustusmaksed                     | 1 073         | 932           |         |
| <b>Kokku liikmetelt saadud tasud</b> | <b>40 752</b> | <b>55 376</b> |         |

## Lisa 8 Annetused ja toetused

(eurodes)

|                                             | 2019      | 2018      | Lisa nr  |
|---------------------------------------------|-----------|-----------|----------|
| AS Tallinna Küte Kaugküttevõrgu talumistasu | 35        | 39        | 8        |
| <b>Kokku annetused ja toetused</b>          | <b>35</b> | <b>39</b> | <b>8</b> |

## Lisa 9 Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

|                                                                        | 2019          | 2018          |
|------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Muud remonditööd                                                       | 5 278         | 7 244         |
| Liftide remont                                                         | 136           | 274           |
| Kindlustusmaksed                                                       | 1 073         | 932           |
| Hoone remondikulu                                                      | 0             | 16 416        |
| Vee ja kanalisatsioonisüst. rem.                                       | 3 805         | 50            |
| <b>Kokku sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud</b> | <b>10 292</b> | <b>24 916</b> |

Remonditööd teostati 2019.a. kokku summas 9 219,00€.

S.h. Kanalisatsioonitrassi vahetus IV trepikoja keldris 3 805,00€

Liftide hooldusremont 136,00,00€.

Muud remonditööd kokku 5278,00€ .

s.h. - Liftishahti akende (8tk.)vahetus 1903,00€,

Metallkonstruktsioon inva II trepikoja 432,00€,

Kanalisatsioonipüstiku osaline vahetus krt.51/47, summas 278,00€.

9-da korruse läbijooksu likvideerimine 366,00€.

Kanalisatsioonipüstiku osaline vahetus krt.58, summas 278,00€.

Katuse hooldusremont 1360,00€.

Õhutuskraani vahetus krt.33, 105 ja suures toas radiaatori ühenduse vahetus 169,00€.

I keldris soojavee püstiku vahetus krt.1 all 80,00€ ja

muid pisiremonte, summas 412,00€.

Hoone kindlustusmaksed tasuti summas 1 073,00€.

## Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

|                                        | 2019         | 2018         |
|----------------------------------------|--------------|--------------|
| Üldkulud                               | 1 452        | 1 090        |
| Heakorrasutus                          | 667          | 259          |
| Tehnohooldus                           | 1 826        | 1 826        |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>3 945</b> | <b>3 175</b> |

## Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

|                                                | 2019          | 2018          | Lisa nr |
|------------------------------------------------|---------------|---------------|---------|
| Palgakulu                                      | 17 756        | 17 387        | 11      |
| Sotsiaalmaksud                                 | 5 860         | 5 738         | 11      |
| Töötuskindlustuskulu                           | 108           | 102           | 11      |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                       | <b>23 724</b> | <b>23 227</b> | 11      |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale | 3             | 3             | 11      |

## Lisa 12 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

|                                          | 2019      | 2018      | Lisa nr |
|------------------------------------------|-----------|-----------|---------|
| Intressitulud hoiuselt                   | 13        | 11        | 12      |
| <b>Kokku muud finantstulud ja -kulud</b> | <b>13</b> | <b>11</b> | 12      |

## Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

| Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga |            |            |
|-----------------------------------------|------------|------------|
|                                         | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
| Füüsilisest isikust liikmete arv        | 137        | 136        |
| Juriidilisest isikust liikmete arv      | 5          | 6          |

| Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused |       |       |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|
|                                                                               | 2019  | 2018  |
| Arvestatud tasu                                                               | 3 302 | 3 302 |

## Lisa 14 Täiendav lisa 1 Vahendus

Õismäe 6 Korteriühistu liikmetele vahendati 2019.a. järgnevaid teenuseid:

Utilitas Tallinn AS/ (küttekulud) tehinguid kokku 60 022,06€ (2018.a. 63 183,59€ );  
Utilitas Tallinn AS/ (veesoojendamise kulud) tehinguid kokku 13 774,20€ (2018.a.14 916,85€) ;  
Tallinna Vesi AS (elanike vee- ja kanalisatsioonikulud) tehinguid kokku 20 273,31€ (2018.a. 21 652,68€ );  
Eesti Energia AS (üldelektri kulud) tehinguid kokku 3 170,66€ (2018.a. 3 436,89 €);  
Ekovir OÜ/Tallinna Jäätmekekeskus (konteinerite rent ja tühjendus) tehinguid kokku 4 149,52€ (2018.a. 5 445,47€ );  
Lihvtitehnik OÜ (liftide hoolduskulud) tehinguid kokku 1843,20€ (2018.a.1 843,20€ ).

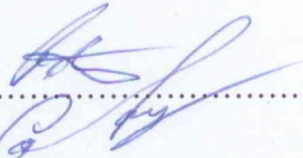
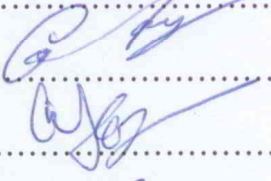
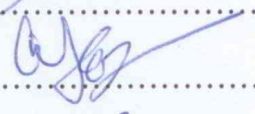
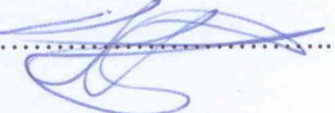
Vahendustasu ei ole määratud.

## Korteriomandite majandamiskulud

| Korteriomand | Majandamiskulud |
|--------------|-----------------|
| Kokku:       | 37961 EUR       |

## ÕISMÄE 6 KÜ JUHATUSE LIIKMETE ALLKIRJAD

2019.a. majandusaasta aruandele

|                         |                                                                                   |                |                |
|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Peeter Peterson .....   |  | juhatuse liige | 20.02. 2020.a. |
| Galina Kolokolova ..... |  | juhatuse liige | 20.02. 2020.a. |
| Sergei Kostjanoi .....  |  | juhatuse liige | 20.02.2020.a.  |
| Jaan Reinhold .....     |  | juhatuse liige | 20.02.2020.a.  |

## Sidevahendid

|                 |                     |
|-----------------|---------------------|
| Liik            | Sisu                |
| Mobiiltelefon   | +372 55645180       |
| Mobiiltelefon   | +372 55689068       |
| Mobiiltelefon   | +372 5286665        |
| Mobiiltelefon   | +372 5282304        |
| E-posti aadress | oismae6ku@oismae.eu |