MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019
aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Tallinn, Rivi tn 4 korteriühistu

registrikood: 80173890

telefon: +372 53285025, +372 55657454, +372 5143115, +372 5053784

e-posti aadress: tiia.kaasik@gmail.com, palsi@hot.ee

Sisukord

Tegevusaruanne **3**

Raamatupidamise aastaaruanne **5**

Bilanss **5**

Tulemiaruanne **6**

Rahavoogude aruanne **7**

Netovara muutuste aruanne **8**

Raamatupidamise aastaaruande lisad **9**

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted **9**

Lisa 2 Raha **10**

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed **10**

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad **11**

Lisa 5 Laenukohustised **11**

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed **12**

Lisa 7 Võlad tarnijatele **12**

Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud **12**

Lisa 9 Muud tulud **13**

Lisa 10 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud **13**

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud **14**

Lisa 12 Tööjõukulud **14**

Lisa 13 Seotud osapooled **15**

Lisa 14 Kommunaalmaksete vahendamine **16**

Korteriomandite majandamiskulud **17**

Aruande allkirjad **20**

TEGEVUSARUANNE

Korteriühistu Rivi 4 teostas igapäevast majandustegevust majandamistasude kogumise ja teenuste vahendamise osas oma liikmetele.
Vastavalt üldkoosoleku otsusele haldus- hooldustasude määr oli 0,37 eurot/m2/kuus, remonditasude määr 0,95 eurot /m2/kuus , rendipinna tasu 1,33 eurot/m2/kuus.
Ühistu reservkapital on 12 459 eurot.

2019 teostati elamu trepikodade ja koridoride remont, selleks kasutati remondifondi vahendeid kokku 155 679,32 eurot. Ühtlasi koguti täiendavalt elektritööde tarbeks (korterite elektrikilpide korrastamiseks, 2 akti 30.08.2019 ja 20.09.2019) 13 064 EUR vastavalt tegelikult teostatud töödele. Elektritöid teostati 79 korteris ja korterite poolt tasutavad summad olid vahemikus 50-300 EUR, vastavalt teostatud tööde maksumusele. Aastalõpu seisuga on veel esitamata nõudeid korteritele summas 435 EUR. Kõiki kavandatud elektritöid ei jõutud 2019. Lõpetada ja akteerida. Akteerimata ja lõpetamata elektritööde jääk 23 952,00 eurot.
Teostati ventilatsioonisüsteemi hooldust ja teisi väiksemamahulisi remondi ning hooldustöid.
Võeti kasutusele Korto.

Remondifondi kasutus remondiks

Remondikulud	Summa
Trepikodade siseviimistlus ja uksed (EFS OÜ)	- 155 679,32
Elektriprojekt (OÜ Erton Holding)	- 1 080,00
Valgustid (Romerak OÜ)	- 1 044,00
OJV trepikojad (Ehitron OÜ)	- 1 560,00
Elektritööd (ABC Elekter OÜ)	- 47 127,60
Remondikulud kokku	- **206 490,92**

Remondifondi kogutud vahendeid kasutati laenu teenindamiseks.
31.12.2019 seisuga on Remondifondi jääk 6 487,33 eurot.

Mitmesugused tegevuskulud kululiikide lõikes kokku 13 170,00 eurot.
Aastaaruande lisas nr 11 Mitmesugused tegevuskulud on detailsem ülevaade.

Töötasu maksti haldurile ja koristajale alljärgnevalt -

Töötajate töötasud	**-**	**12 170,00**
Haldur	-	*5 730,00*
Koristaja	-	*6 440,00*
Sotsiaalmaksukulu	**-**	**4 016,10**
Töötuskindlustusmaks	**-**	**97,36**
Kokku palgafond	**-**	**16 283,46**

KÜ tööd korraldab juhatus. Juhatus on 3 – liikmeline. Juhatuse liikmed tasu ei saanud.
Seisuga 31.12.2019.a. võlglasi kokku 28 liiget , summas 9 934,11 eurot.

Toimus töö suuremate võlglastega. Krt.nr.78 võlgnevuse tasumiseks esitati täitmisavaldus Kohtutäiturile.

Raha jääk pangakontol seisuga 31.12.2019.a. oli **56 146,04** eurot.

Raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt KÜ finantsseisundit, majandustegevuse tulemust.

Juhatus

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss
(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	56 146	227 791	2
Nõuded ja ettemaksed	56 111	45 505	3
Kokku käibevarad	**112 257**	**273 296**	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	653 642	685 522	3
Kokku põhivarad	**653 642**	**685 522**	
Kokku varad	**765 899**	**958 818**	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	31 880	31 188	5
Võlad ja ettemaksed	35 919	9 614	4,6,7
Kokku lühiajalised kohustised	**67 799**	**40 802**	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	653 642	685 522	5
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	6 487	194 384	
Kokku pikaajalised kohustised	**660 129**	**879 906**	
Kokku kohustised	**727 928**	**920 708**	
Netovara			
Reservkapital	12 459	6 870	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	31 240	31 780	
Aruandeaasta tulem	-5 728	-540	
Kokku netovara	**37 971**	**38 110**	
Kokku kohustised ja netovara	**765 899**	**958 818**	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2019	2018
Tulud		
Liikmetelt saadud tasud	244 790	293 084
Muud tulud	2 452	1 812
Kokku tulud	**247 242**	**294 896**
Kulud		
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-207 155	-273 994
Mitmesugused tegevuskulud	-13 170	-13 089
Tööjõukulud	-16 283	-8 364
Kokku kulud	**-236 608**	**-295 447**
Põhitegevuse tulem	**10 634**	**-551**
Intressitulud	18	0
Intressikulud	-16 380	0
Muud finantstulud ja -kulud	0	11
Aruandeaasta tulem	**-5 728**	**-540**

Rahavoogude aruanne
(eurodes)

	2019	2018
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	10 634	-551
Korrigeerimised		
Muud korrigeerimised	2	0
Kokku korrigeerimised	**2**	**0**
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-9 914	28 992
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-161 594	141 777
Laekunud intressid	18	11
Kokku rahavood põhitegevusest	**-160 854**	**170 229**
Rahavood investeerimistegevusest		
Antud laenud	0	-750 000
Antud laenude tagasimaksed	31 188	33 290
Kokku rahavood investeerimistegevusest	**31 188**	**-716 710**
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	0	750 000
Saadud laenude tagasimaksed	-31 188	-33 290
Makstud intressid	-16 380	0
Laekunud osakapital	5 589	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	**-41 979**	**716 710**
Kokku rahavood	**-171 645**	**170 229**
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	227 791	57 562
Raha ja raha ekvivalentide muutus	**-171 645**	**170 229**
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	56 146	227 791

Netovara muutuste aruanne
(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/ Osakapital nimiväärtuses/ Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2017	6 870	31 780	38 650
Aruandeaasta tulem		-540	-540
31.12.2018	6 870	31 240	38 110
Aruandeaasta tulem		-5 728	-5 728
Asutajate ja liikmete sissemaksed	5 589		5 589
31.12.2019	12 459	25 512	37 971

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

KÜ Rivi 4 raamatupidamise aastaaruanne 2019 on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seaduseaga ning seda täiendavad Raamatupidamise Tomkonna poolt väljaantavad juhendid.

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

Raha

Rahalised vahendid on bilansis kajastatud õiglases väärtuses.
Pangakonto jääk on võrreldud pangaga, raha jääk vastaval raamatupidamiskontol võrdub pangaväljavõttel näidatud jäägiga.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid kajastatakse tõenäoliselt laekuvas summas. Nõuete hindamisel vaadeldakse iga nõuet eraldi.
Nõudeid korteriomanike vastu on hinnatud individuaalselt, vaadeldes iga nõuet eraldi.

Tulud

Tulude ja kulude aruande koostamisel on lähtutud RTJ 14 lisas toodud skeemist.
Tulud ja kulud kajastatakse tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsiibist lähtuvalt.

Makstud kommunaalmaksete summasid ei ole kajastatud tulude ja kulude aruandes kuluna ega saadud summasid tuluna, neid kajastatakse bilansis vastavalt nõuete ja kohustustena.

Sihtotstarbelised tasud ühingu liikmetelt remondifondi kajastatakse tuludena samas perioodis kui tekivad reaalsed kulud, tehakse remonti - saadakse remondi kuluarve.

Kulud

Elamu remondiks võetud pikaajalime laen.

Saadud pikaajaline laen on kajastatud KÜ kohustusena pangale bilansi passivas ning KÜ nõudena korteriomanike vastu bilansi aktivas.
Lähtutud on asjaolust, et laenu tagatisena käsitletakse korteriühistu nõudeid korteriomanike vastu.
Varade ja kohustuste jaotamisel lühi- ja pikaajalisteks on lähtutud raamatupidamise juhtendist RTJ 2, muuhulgas
- lühiajalise kohustusena käsitletakse pangalaenu, mille tasumise tähtajad on 12 kuu jooksul bilansipäevast arvates
- pikaajalise kohustusena käsitletakse pangalaenu, mille tasumise tähtajad on üle 12 kuu bilansipäevast arvates
Pangalaenu võlgnevus on bilansis kajastatud intressideta. Intressikulu on perioodikulu, mis kajastub selle majandusaasta aruandes, millal intress tasumisele kuulub.

Lisa 2 Raha
(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Swedbank	56 146	227 791
Kokku raha	**56 146**	**227 791**

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed
(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Muud nõuded	685 937	32 295	171 224	482 418
Laenunõuded	685 522	31 880	171 224	482 418
Viitlaekumised	415	415		
Jooksvad nõuded liikmete vastu	23 694	23 694		
Viivisenõuded liikmete vastu	122	122		
Kokku nõuded ja ettemaksed	**709 753**	**56 111**	**171 224**	**482 418**

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	5 765	5 765		
Ostjatelt laekumata arved	5 765	5 765		
Muud nõuded	716 710	31 188	167 238	518 284
Laenunõuded	716 710	31 188	167 238	518 284
Ettemaksed	8 481	8 481		
Tulevaste perioodide kulud	8 481	8 481		
arveld.aruandvate isikutega	71	71		
Kokku nõuded ja ettemaksed	**731 027**	**45 505**	**167 238**	**518 284**

Jooksvad nõude liikmete vastu - 23 694
s.h
tähtaeg 31.01.2020 summas 13 877.53 EUR

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad
(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	99	86
Sotsiaalmaks	337	314
Kohustuslik kogumispension	10	9
Töötuskindlustusmaksed	24	23
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	**470**	**432**

Lisa 5 Laenukohustised
(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
17-100481-JI	685 522	31 880	171 224	482 418	2,50%	EUR	30.07.2037
Pikaajalised laenud kokku	685 522	31 880	171 224	482 418			
Laenukohustised kokku	685 522	31 880	171 224	482 418			

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajalised laenud	31 188						
Lühiajalised laenud kokku	31 188	31 188					
Pikaajalised laenud							
Laenuleping 17-100481-ji	685 522		167 238	518 284	2.50%	EUR	30.07.2037
Pikaajalised laenud kokku	685 522		167 238	518 284			
Laenukohustised kokku	716 710	31 188	167 238	518 284			

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed
(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	35 324	35 324
Maksuvõlad	470	470
Liikmete ettemaksud	125	125
Kokku võlad ja ettemaksed	**35 919**	**35 919**
	31.12.2018	**12 kuu jooksul**
Võlad tarnijatele	8 519	8 519
Maksuvõlad	432	432
Saadud ettemaksed	663	663
Muud saadud ettemaksed	663	663
Kokku võlad ja ettemaksed	**9 614**	**9 614**

Lisa 7 Võlad tarnijatele
(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tallinna Vesi –	829	967
Eesti Energia	2 780	3 065
Inter Rao EEsti OÜ	2 632	3 923
AS STV	16	9
Ühiteenused AS	30	30
Ekovir OÜ	516	516
Tal.Jäätmekeskus	1	9
Ehitron OÜ	240	0
EFS OÜ	28 040	0
Loreley Arvestused OÜ	240	0
Kokku võlad tarnijatele	**35 324**	**8 519**

Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud
(eurodes)

	2019	2018
Mittesihtotstarbelised tasud		
Hooldustasud	21 255	19 090
Sihtotstarbelised tasud		
Remonditasud	223 535	273 994
Kokku liikmetelt saadud tasud	**244 790**	**293 084**

Lisa 9 Muud tulud
(eurodes)

	2019	2018
Viivised	465	431
Rendipinnad	1 200	1 300
Parkla	389	0
Koolitoetus	130	0
Kohtukulude sissenõudmine	65	0
Võrku antud elekter	1	0
EE tagasimakse	198	0
Kommunaalmaksete vahe	4	0
Muud	0	81
Kokku muud tulud	**2 452**	**1 812**

Lisa 10 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud
(eurodes)

	2019	2018
Tööjõukulud	0	-7 812
laenukulud põhiosa	0	-29 708
laenukulud intress	0	-16 318
laenukulud leping		
ehitusremont	0	-190 256
Elektriarvesti paigaldus	0	-15 649
Elektriitööd	0	-4 199
Kaamera paigaldus	0	-1 806
Omanikujärelevalve	-1 560	-7 200
Projekteerimine	0	-570
Trepikodade siseviimistlus	-155 679	0
Elektriprojekt	-1 080	0
Valgustid	-1 044	0
Elektritööd	-47 128	0
Kindlustus	-664	0
Muud	0	-476
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	**-207 155**	**-273 994**

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud
(eurodes)

	2019	2018
Uurimis- ja arengukulud	0	-201
Riiklikud ja kohalikud maksud	0	-55
Muru niitmine	-294	-216
Santehnilised tööd	-81	-213
Valgustid , elektritarbed.	-23	-372
Lumetõrje, graniitkillustik	-285	0
Parkla liikluskorraldus	-360	0
Prahi koristus ja utiliseerimine	-80	0
Ukselukud,võtmed	-415	0
Filtrite vahetus, vent. hooldus	-5 174	-7 385
Prügikotid, hooldusvahendid,lumesahk, luuad , rehad	-181	0
Näriliste tõrje, rotimürk	-10	0
Digitalne prog.kell	-35	0
Porimatid	-5	0
EKÜL liikmemaks	-554	0
Kasutusloa taotlus	-800	0
Ruumide rent koosolekuks	-63	0
Raamatupidamisteenused	-3 997	-3 780
Aastaaruande revisjon	-324	-324
Kantseleikulud	-164	-318
Pangateenus	-75	0
Koolituskulud EKÜL	-130	0
Riigilõiv, notari ja juristiteenused	-120	0
Muud	0	-225
Kokku mitmesugused tegevuskulud	**-13 170**	**-13 089**

Lisa 12 Tööjõukulud
(eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	-12 170	-6 280
Sotsiaalmaksud	-4 016	-2 072
Töötuskindlustusmaks	-97	-12
Kokku tööjõukulud	**-16 283**	**-8 364**
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	2

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2019	**31.12.2018**
Füüsilisest isikust liikmete arv	110	111
Juriidilisest isikust liikmete arv	10	9

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2019	**2018**
Juhatus	0	0

Lisa

Kommunaalmaksete vahendamine

Kommunaalteenus	Algsaldo	Kogutud 2019 aasta	Kulutatud 2019 aasta	KÜ tuludesse kuludesse	Jääk
Prügivedu	-	7 649,79	7 644,68	5,11	-
Vesi ja kanal	-	14 422,88	14 422,72	0,16	-
Üldelekter	-	54 455,68	54 456,36	- 0,68	-
Kokku	**-**	**76 528,35**	**76 523,76**	**4,59**	**-**

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
korter 1	1281 EUR
korter 2	871 EUR
korter 3	1393 EUR
korter 4	1837 EUR
korter 5	1544 EUR
korter 6	1245 EUR
korter 7	1917 EUR
korter 8	1457 EUR
korter 9	1334 EUR
korter 10	1604 EUR
korter 11	1481 EUR
korter 12	1432 EUR
korter 13	1601 EUR
korter 14	1012 EUR
korter 15	1769 EUR
korter 16	1142 EUR
korter 17	1751 EUR
korter 18	1159 EUR
korter 19	1274 EUR
korter 20	1786 EUR
korter 21	1477 EUR
korter 22	1544 EUR
korter 23	1193 EUR
korter 24	1162 EUR
korter 25	1281 EUR
korter 26	966 EUR
korter 27	643 EUR
korter 28	1073 EUR
korter 29	1856 EUR
korter 30	1277 EUR
korter 31	1526 EUR
korter 32	981 EUR
korter 33	1672 EUR
korter 34	1043 EUR
korter 35	943 EUR
korter 36	1363 EUR
korter 37	1506 EUR
korter 38	1277 EUR
korter 39	1263 EUR
korter 40	1365 EUR
korter 41	1375 EUR
korter 42	890 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
korter 43	1058 EUR
korter 44	791 EUR
korter 45	905 EUR
korter 46	1026 EUR
korter 47	1267 EUR
korter 48	1067 EUR
korter 49	1107 EUR
korter 50	1769 EUR
korter 51	1939 EUR
korter 52	1018 EUR
korter 53	1198 EUR
korter 54	1094 EUR
korter 55	969 EUR
korter 56	1259 EUR
korter 57	1392 EUR
korter 58	1157 EUR
korter 59	1574 EUR
korter 60	1149 EUR
korter 61	1115 EUR
korter 62	1533 EUR
korter 63	2144 EUR
korter 64	967 EUR
korter 65	1050 EUR
korter 66	1239 EUR
korter 67	1185 EUR
korter 68	1267 EUR
korter 69	1115 EUR
korter 70	1109 EUR
korter 71	1277 EUR
korter 72	916 EUR
korter 73	1157 EUR
korter 74	1621 EUR
korter 75	992 EUR
korter 76	1519 EUR
korter 77	1062 EUR
korter 78	1474 EUR
korter 79	1637 EUR
korter 80	1423 EUR
korter 81	1011 EUR
korter 82	990 EUR
korter 83	1087 EUR
korter 84	843 EUR
korter 85	1309 EUR
korter 86	1191 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
korter 87	1470 EUR
korter 88	1411 EUR
korter 89	1306 EUR
korter 90	1000 EUR
korter 91	1473 EUR
korter 92	1432 EUR
korter 93	996 EUR
korter 94	1359 EUR
korter 95	1048 EUR
korter 96	760 EUR
korter 97	1078 EUR
korter 98	1310 EUR
korter 99	1241 EUR
korter 100	1374 EUR
korter 101	1083 EUR
korter 102	915 EUR
korter 103	2020 EUR
korter 104	1292 EUR
korter 105	1382 EUR
korter 106	1032 EUR
korter 107	1063 EUR
korter 108	1102 EUR
korter 109	1581 EUR
korter 110	938 EUR
korter 111	782 EUR
korter 112	1275 EUR
korter 113	1656 EUR
korter 114	1394 EUR
korter 115	1120 EUR
korter 116	1116 EUR
korter 117	923 EUR
korter 118	1049 EUR
korter 119	944 EUR
korter 120	998 EUR
Kokku:	**151461 EUR**

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 11.02.2020

Tallinn, Rivi tn 4 korteriühistu (registrikood: 80173890) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TIIA KAASIK	Juhatuse liige	03.07.2020
Resolutsioon:	Aruanne ühistu juhatuse ja omanike üldkoosoleku poolt heaks kiidetud.	

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	**+372 55657454**
Mobiiltelefon	**+372 5143115**
Mobiiltelefon	**+372 5053784**
Mobiiltelefon	**+372 53285025**
E-posti aadress	**tiia.kaasik@gmail.com**
E-posti aadress	**palsi@hot.ee**