

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Nõo vald, Tõravere alevik, Observatooriumi tn 5 korteriühistu

registrikood: 80178077

telefon: +372 53730827

e-posti aadress: observatooriumi.5@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	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 6 Võlad tarnijatele	10
Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	10
Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud	11
Lisa 9 Muud tulud	11
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 11 Tööjõukulud	12
Lisa 12 Seotud osapooled	12
Korteriomandite majandamiskulud	13
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

Korteriühistu peamiseks tegevuseks on aadressil Observatooriumi 5 paikneva korterelamu ühine majandamine ning kommunaalteenuste vahendamine ühistu liikmetele. Lisaks vahendab ühistu prügiveo ja õuehooldusteenust naaberühistule, -kinnistutele. Korteriühistus on 35 korterimandit, kõigil 1 hääli.

Majandamise eesmärgil koguti 2019 aastal hooldustasu suuruses 0,30 eurot/m², ühtekokku summas 5732,25 eurot, ja küttevabal perioodil 1. maist kuni 16. septembrini remonditasu suuruses 2,000 eurot/m², ühtekokku summas 13 355,37 eurot. Tasumata arvetelt arvestati viiviseid summas 140,70 eurot.

Ühistul oli kaheliikmeline juhatus, kolm püsivat töövõtulepinguga osalise koormusega töötajat.

Kogutud remondifondist kulutati 2019. aastal 17 746,78 eurot, sealhulgas:

1. Korterelamu rekonstrueerimisprojektideks 12 660 eurot
2. Korterelamule uue elektriliitumispunkti tellimuse lõppmakse 4 543,79 eurot
3. Vihmavee torude elektriküttesüsteemi ümberpaigutus 7. korruse liftiruumi 542,99 eurot

Hooldustasude eest tasuti:

1. Töötajate tasud ning vastavad maksud 2 938,21 eurot
2. Muru niitmine korterelamu territooriumil 226,66 eurot
3. Lifti hooldus ja audit 525,60 eurot
4. Graniitliiv teeradade libeduse tõrjeks 38,60 eurot
5. EKÜL liikmemaks 163,80 eurot
6. Pangateenused ja arvete edastamised 31,24 eurot

Kommunaalteenuseid vahendati järgmistelt ettevõtetelt:

1. Elekter - Eesti Energia AS
2. Prügivedu - Eesti Keskkonnateenused AS; Ragn-Sells AS
3. Vesi ja kanalisatsioon - Emajõe Veevärk AS
4. Keskküte - SW Energia OÜ

2019. aasta tähtsamad tegemised:

OÜ Weidenberg esitas maja täisrenoveerimiseks kogu projekti k.a. KVVK osa projekti, mis valmis 2019.a. aprillis. Igakülgsest on abistanud juhatus meie tehniline konsultant Rain Visnapuu projekteerijaga suhtlemisel ja projektide läbivaatusel ning Kredexi toetuse taotlusedokumentide kokkupanekul. 14.05.2019 -l toimunud KÜ üldkoosolekul hääletasid kõik kohalviibinud 32 korterimandi esindajat maja täisrenoveerimise poolt. Ühistu juhatus esitas SA Kredexile 20.05.2019 -l taotluse toetuse saamiseks korterelamute rekonstrueerimise uuest toetusvoorst koos kõigi vajalike dokumentidega. Meid võeti nimekirja, aga Kredexi taotlus ekspertiisini ei jõudnud. 19.08.2019 -l saabus eitav vastus:

"...tehakse toetuse taotluse rahuldamata jätmise otsus juhul, kui taotluste rahastamise eelarve mahu tõttu ei ole võimalik projekti toetada..."

Tulenevalt asjaolust, et rahuldamisele kuuluvaid toetuse taotlusi esitati enne Teie taotluse laekumist sellises mahu, mis katab 2019.a taotluste rahastamise eelarve, ei jätku Teie taotluse rahuldamiseks raha ning projekti ei ole võimalik Määruse alusel antava toetuse abil 2019.a toetusvoorst toetada."

2020. aasta Kredexi toetusvoorst ei ole veel avatud, see on venima jäänud. Aga antakse lootust suuremale eelarvele.

Et maja katus ja otsaseinad on üsna avariilises olukorras, kahe 6. korruse korteri laest tilgub vahel vett, siis on juhatus ühistu siseveebis küsitlenud korterimaniikke avariiliste rekonstrueerimistööde alustamiseks ilma Kredexi toetuseta. Põhimõtteline poolthääle enamuse on olemas, aga mõned korterimaniikud on ka sellele vastu. Alustatud on pankadega läbirääkimisi laenu saamise võimalusteks, pangad soovivad aga enne ehitajatelt hinnapakumisi. Et üks juhatus liige taandus juhatuselt märtsis 2020, on teisel liikmel kaalukate otsuste tegemine üksi väga raske. Kuigi keeruline on saada kandideerima juhatusse uusi liikmeid, on läbirääkimistes arengut.

OÜ Elektrilevi paigaldas elektri liitumispunkti ühistu uuele kinnistule. Tööd lõpetati 04.01.2019. 500 amprist toodi 315A ühistule.

Juunikuus 2019 auditeeris Inspecta Estonia OÜ ühistu lifti. Otsused olid: tehniliselt korras, vastab nõuetele ja on edasiseks kasutamiseks ohutu. Meie lift on Tehnilise Järelevalve Ameti registris nr 15-5294 all. Juuniks 2020 on plaanis järgmine audit..

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	40 116	43 714	2
Nõuded ja ettemaksed	7 359	8 238	3
Kokku käibevarad	47 475	51 952	
Kokku varad	47 475	51 952	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	3 704	4 464	5
Kokku lühiajalised kohustised	3 704	4 464	
Pikaajalised kohustised			
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	37 774	42 165	
Kokku pikaajalised kohustised	37 774	42 165	
Kokku kohustised	41 478	46 629	
Netovara			
Reservkapital	3 265	4 480	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	843	-11 205	
Aruandeaasta tulem	1 889	12 048	
Kokku netovara	5 997	5 323	
Kokku kohustised ja netovara	47 475	51 952	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	23 479	30 169	8
Muud tulud	138	156	9
Kokku tulud	23 617	30 325	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-17 747	-12 766	7
Mitmesugused tegevuskulud	-996	-1 823	10
Tööjõukulud	-2 938	-3 688	11
Muud kulud	-51	-4	
Kokku kulud	-21 732	-18 281	
Põhitegevuse tulem	1 885	12 044	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	4	4	
Aruandeaasta tulem	1 889	12 048	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2019	2018
Rahavood põhitegevusest		
Liikmetelt laekunud tasud	42 753	42 332
Laekumised kaupade müügist ja teenuste osutamisest	3 056	788
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-45 335	-40 604
Väljamaksed töötajatele	-2 861	-3 688
Kokku rahavood põhitegevusest	-2 387	-1 172
Rahavood investeerimistegevusest		
Laekunud intressid	4	4
Muud väljamaksed investeerimistegevusest	-1 215	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 211	4
Kokku rahavood	-3 598	-1 168
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	43 714	44 882
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-3 598	-1 168
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	40 116	43 714

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/ Osakapital nimiväärtuses/ Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2017	4 480	-11 205	-6 725
Aruandeaasta tulem		12 048	12 048
31.12.2018	4 480	843	5 323
Aruandeaasta tulem		1 889	1 889
Asutajate ja liikmete väljamaksed	-1 215		-1 215
31.12.2019	3 265	2 732	5 997

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Käesolev dokument on Korteriühistu Observatooriumi 5 2019. aasta raamatupidamise aastaaruanne. Aruande valuutaks on euro ning summad on esitatud täpsusega üks euro. Aruanne on koostatud vastavalt Eesti finantsaruandluse standardile.

Raha

Rahaks on aruandes loetud arvelduskonto jääk.

Nõuded ja ettemaksed

Nõueteks on loetud kõik korteriühistu liikmetele ning muudele ostjatele esitatud arved, mis olid bilansipäevaks (31.12.2019) maksmata. Nõuete summa ei sisalda liikmete ja muude ostjate tehtud ettemakseid.

Ettemakseteks on korteriühistu poolt tarnijatele bilansipäeva seisuga makstud summad, mille eest pole veel teenust osutatud.

Tulud

Tulud on aruandes kajastatud tekkepõhiselt.

Tulud on jaotatud liikmetasudeks ning muudeks tuludeks. Liikmetasud jaotuvad omakorda mittesihotstarbelisteks tuludeks (hooldustasud) ja sihotstarbelisteks tuludeks (remonditasud). Muudeks tuludeks on tasumata arvetelt arvestatud viivised.

Mittesihotstarbelisi tulusid arvestatakse tuluna perioodis, mille eest need on tasutud.

Sihotstarbelisi tulusid arvestatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks need tasud on mõeldud. Kasutamata remonditasud on saadud, kuid bilansipäevaks veel tulus kajastamata tasud.

Vahendatavate teenuste eest ostjatelt küsitavaid summasid tuludeks ei loeta. Tuludeks ei loeta ka osakapitali sissemakseid. Need kajastatakse netovara muutusena bilansis ning netovara muutuste aruandes.

Kulud

Kulud on aruandes kajastatud tekkepõhiselt.

Kulud on jaotatud põhitegevuse kuludeks (remondi- ja hoolduskulud), tööjõukuludeks ning muudeks kuludeks (näiteks kommunaalmaksete jaotamisest tekkivad vahed ning ümardused). Vahendatavate teenuste eest tarnijatele makstavaid summasid kuludeks ei loeta.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Arvelduskonto Swedbankis	40 116	43 714
Kokku raha	40 116	43 714

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	141	141
Ostjatelt laekumata arved	141	141
Nõuded liikmete vastu	6 879	6 879
Viivisenõuded liikmete vastu	339	339
Kokku nõuded ja ettemaksed	7 359	7 359
	31.12.2018	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	61	61
Ostjatelt laekumata arved	61	61
Nõuded liikmete vastu	7 512	7 512
Viivisenõuded liikmete vastu	665	665
Kokku nõuded ja ettemaksed	8 238	8 238

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	40	48
Sotsiaalmaks	68	82
Kohustuslik kogumispension	1	2
Töötuskindlustusmaksed	4	4
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	113	136

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	3 517	3 517	6
Maksuvõlad	113	113	4
Saadud ettemaksed	9	9	
Muud saadud ettemaksed	9	9	
Ettemaksed liikmetelt	65	65	
Kokku võlad ja ettemaksed	3 704	3 704	

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	4 141	4 141	6
Maksuvõlad	136	136	4
Saadud ettemaksed	8	8	
Muud saadud ettemaksed	8	8	
Ettemaksed liikmetelt	179	179	
Kokku võlad ja ettemaksed	4 464	4 464	

Lisa 6 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
AS Emajõe Veevõrk	391	467
Eesti Energia AS	93	206
SW Energia OÜ	2 880	3 353
Eesti Keskkonnateenused AS	18	18
Ragn-Sells AS	135	97
Kokku võlad tarnijatele	3 517	4 141

Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

Varad soetusmaksumuses

	31.12.2017	Laekunud	Tagasi makstud	Kajastatud tulemiaruan	31.12.2018
	Kohustised				Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Remondifond	54 191	13 390	-12 655	-12 761	42 165
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	54 191	13 390	-12 655	-12 761	42 165
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	54 191	13 390	-12 655	-12 761	42 165
	31.12.2018	Laekunud	Tagasi makstud	Kajastatud tulemiaruan	31.12.2019
	Kohustised				Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Remondifond	42 165	13 356		-17 747	37 774
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	42 165	13 356		-17 747	37 774
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	42 165	13 356		-17 747	37 774

Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2019	2018
Mittesihtotstarbelised tasud		
Hooldustasud	5 732	4 753
Sihtotstarbelised tasud		
Remonditasud	17 747	12 761
Fuajee, keldri ja 7. korruse soetamine	0	12 655
Kokku liikmetelt saadud tasud	23 479	30 169

Lisa 9 Muud tulud

(eurodes)

	2019	2018
Traavid, viivised ja hüvitised	138	156
Kokku muud tulud	138	156

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2019	2018
Hoolduskulud	801	742
E-arvete edastamine	10	7
Pangateenused	20	22
Riigilõiv, notari- ja juristiteenused	1	888
Liikmemaksud	164	164
Kokku mitmesugused tegevuskulud	996	1 823

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	2 196	2 760
Sotsiaalmaksud	742	928
Kokku tööjõukulud	2 938	3 688
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	24	25
Juriidilisest isikust liikmete arv	3	3

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2019	2018
Arvestatud tasu	0	600

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Observatooriumi 5-1	1593 EUR
Observatooriumi 5-2	1518 EUR
Observatooriumi 5-3	1474 EUR
Observatooriumi 5-4	781 EUR
Observatooriumi 5-5	1123 EUR
Observatooriumi 5-6	1576 EUR
Observatooriumi 5-7	1739 EUR
Observatooriumi 5-8	2105 EUR
Observatooriumi 5-9	260 EUR
Observatooriumi 5-10	978 EUR
Observatooriumi 5-11	986 EUR
Observatooriumi 5-12	1099 EUR
Observatooriumi 5-13	1136 EUR
Observatooriumi 5-14	994 EUR
Observatooriumi 5-15	952 EUR
Observatooriumi 5-16a	464 EUR
Observatooriumi 5-16b	571 EUR
Observatooriumi 5-17	1058 EUR
Observatooriumi 5-18	1207 EUR
Observatooriumi 5-19	1141 EUR
Observatooriumi 5-20	1040 EUR
Observatooriumi 5-21	1098 EUR
Observatooriumi 5-22	1094 EUR
Observatooriumi 5-23	1281 EUR
Observatooriumi 5-24	975 EUR
Observatooriumi 5-25	1042 EUR
Observatooriumi 5-26	1040 EUR
Observatooriumi 5-27	1032 EUR
Observatooriumi 5-28	1266 EUR
Observatooriumi 5-29	373 EUR
Observatooriumi 5-32	1374 EUR
Observatooriumi 5-33	1793 EUR
Observatooriumi 5-34	645 EUR
Observatooriumi 5-35	1248 EUR
Observatooriumi 5-36	1270 EUR
Observatooriumi 5-37	1339 EUR
Observatooriumi 5-38	1139 EUR
Observatooriumi 5-40	2 EUR
Kokku:	41806 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 22.04.2020

Nõo vald, Tõravere alevik, Observatooriumi tn 5 korteriühistu (registrikood: 80178077) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KÜLLI KÄRNER	Juhatuse liige	24.04.2020
Resolutsioon:	KÜ Observatooriumi 5 majandusaasta 2019 aastaaruanne on kinnitatud korteriomanike otsusega koosolekut kokku kutsumata 22.04.2020. 35 korteriomandi esindajast 34 olid otsuse poolt.	

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 53730827
E-posti aadress	observatooriumi.5@gmail.com