

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Tallinn, Sõpruse pst 3 korteriühistu

registrikood: 80181754

e-posti aadress: lea459238@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 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Nõuded ostjate vastu	9
Lisa 4 Laenukohustised	10
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	11
Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud	12
Lisa 9 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	13
Lisa 10 Muud tulud	13
Lisa 11 Tööjõukulud	13
Lisa 12 Intressikulud	13
Lisa 13 Seotud osapooled	14
Korteriomandite majandamiskulud	15
Aruande allkirjad	19

Tegevusaruanne

Sõpruse pst 3 korteriühistu moodustati 2003.aastal. Korteriühistu liikmeteks on 173 korteriomaniikku.

Ühistu tööd korraldab ja organiseerib juhatus. Ühistu raamatupidamist korraldab OÜ EV Ärikeskus vastavalt sõlmitud lepingule ja kinnitatud raamatupidamise sise-eeskirjadele.

Ühistu majanduslik olukord on kajastatud bilansis, tulude ja kulude aruandes ning nende lisades.

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

2019. a. majandustegevuse aastakava järgi jätkati korteriomaniikelt maksete kogumist remondiks ja hooldustasudeks.

Remondifondi ette kogutud summa seisuga 31.12.2019 oli 51 667 EUR.

Käesoleval momendil kehtib Swedbankaga sõlmitud laenuleping, mis lõpeb 30.07.2020.a. Maksmata jääk seisuga 31.12.2019.a. on 15 438 EUR.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	72 341	60 573	
Nõuded ja ettemaksed	30 132	43 045	2-3
Kokku käibevarad	102 473	103 618	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	0	15 438	2
Kokku põhivarad	0	15 438	
Kokku varad	102 473	119 056	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	15 438	25 817	4
Võlad ja ettemaksed	9 225	8 871	5-6
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	51 667	42 661	7
Kokku lühiajalised kohustised	76 330	77 349	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	15 438	4
Kokku pikaajalised kohustised	0	15 438	
Kokku kohustised	76 330	92 787	
Netovara			
Reservkapital	3 677	3 677	
Eelmiste perioodide akumulieeritud tulem	22 592	20 681	
Aruandeaasta tulem	-126	1 911	
Kokku netovara	26 143	26 269	
Kokku kohustised ja netovara	102 473	119 056	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	38 877	43 570	8
Muud tulud	286	216	10
Kokku tulud	39 163	43 786	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-12 497	-7 326	9
Mitmesugused tegevuskulud	-12 521	-18 793	
Tööjõukulud	-13 351	-14 035	11
Kokku kulud	-38 369	-40 154	
Põhitegevuse tulem	794	3 632	
Intressitulud	7	4	
Intressikulud	-927	-1 725	12
Aruandeaasta tulem	-126	1 911	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2019	2018
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	794	3 632
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	28 351	26 591
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	9 360	12 314
Laekunud intressid	7	4
Kokku rahavood põhitegevusest	38 512	42 541
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-25 817	-25 019
Makstud intressid	-927	-1 725
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-26 744	-26 744
Kokku rahavood	11 768	15 797
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	60 573	44 776
Raha ja raha ekvivalentide muutus	11 768	15 797
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	72 341	60 573

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/ Osakapital nimiväärtuses/ Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2017	3 677	20 681	24 358
Aruandeaasta tulem		1 911	1 911
31.12.2018	3 677	22 592	26 269
Aruandeaasta tulem		-126	-126
31.12.2019	3 677	22 466	26 143

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Sõpruse pst 3 korteriühistu raamatupidamise aastaaruanne 2019. aasta kohta on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täpsustavad rahandusministri määrusega kehtestatud Raamatupidamise Toimikonna juhendid. Raamatupidamisarvestuses järgitakse tekkepõhistuse ja soetusmaksumuse printsiipe.

Raha

Rahalistel vahenditel on bilansis kajastatud õiglasel väärtusel.

Rahavoogude aruandes kajastatakse korteriühistu aruandeperioodi laekumisi ja väljamakseid, rühmitatuna põhitegevuse, investeerimistegevuse ja finantseerimistegevuse rahavoogudeks.

Põhitegevuse rahavood on kajastatud kaudsel meetodil, investeerimis- ja finantseerimistegevuse rahavood otsesel meetodil.

Nõuded ja ettemaksud

Omanikelt laekumata arveid on hinnatud bilansis lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadeldud igat nõuet eraldi.

Finantskohustised

Kõik nõuded ja kohustised (võlad tarnijatele, viitvõlad ja muud lühi- ja pikaajalised kohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses.

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste nõuete ja kohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi nõudeid ja kohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluv summas.

Elamu remonti põhivarana bilansis arvele võetud ei ole, on lähtutud asjaolust, et elamu on korteriomanike omand, mis korteriühistu bilansis ei kajastu.

Saadud pikaajaline laen on kajastatud KÜ kohustisena pangale bilansi passivas ning KÜ nõudena korteriomanike vastu bilansi aktivas.

Sellisel kajastamisel on lähtutud asjaolust, et laenu tagatisena käsitletakse korteriühistu nõudeid korteriomanike vastu.

Varade ja kohustiste jaotamisel lühi- ja pikaajalisteks on lähtutud raamatupidamise juhendist RTJ 2, muuhulgas:

- lühiajalise kohustisena käsitletakse pangalaenu, mille tasumise tähtajad on 12 kuu jooksul bilansipäevast arvates;

- pikaajalise kohustisena käsitletakse pangalaenu, mille tasumise tähtajad on pikemad kui 12 kuud bilansipäevast arvates.

Pangalaenu võlgnevus on bilansis kajastatud intressideta. Intressikulu on perioodikulu, mis kajastub selle majandusaasta aruandes, millal intress tasumisele kuulub.

Tulud

Liikmetelt saadud mittesihotstarbelisi tasusid kajastatakse tuluna perioodis, mille eest need on tasutud.

Sihotstarbelisi tasusid ühistu liikmetelt kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks liikmetasud on mõeldud.

Intressitulu arvestatakse tekkepõhiselt.

Tulude ja kulude aruande koostamisel on lähtutud RTJ 14 lisas toodud skeemist. Korteriühistu põhitegevuse erisusi arvesse võttes on mõnede skeemi kirjete nimetusi täpsustatud. Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsiibist lähtudes.

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

Laenutehingute vahendamisel remondikulud aruandes ei kajastu, need avalikustatakse aastaaruande lisades. Pikaajalise laenu intressid kajastatakse kuluna selle aasta tulude ja kulude aruandes, millal need tasumisele kuuluvad.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	14 694	14 694		3
Ostjatelt laekumata arved	14 694	14 694		
Muud nõuded	15 438	15 438	0	
Laenunõuded	15 438	15 438	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	30 132	30 132		

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	17 228	17 228		3
Ostjatelt laekumata arved	17 228	17 228		
Muud nõuded	41 255	25 817	15 438	
Laenunõuded	41 255	25 817	15 438	
Kokku nõuded ja ettemaksed	58 483	43 045	15 438	

Laenunõutes liikmete on kajastatud Swedbanka AS nõue korteriühistu liikmete vastu.

Laenunõuded liikmetele on võrdsed korteriühistu kohustisega pangalaenu tagasimakse osas (Aktiva laenunõuded = Passiva laenukohustised).

Lisa 3 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Ostjatelt laekumata arved	14 693	17 228
Liikmetelt laekumata maksed	9 417	10 745
Liikmetele esitamata nõuded	5 276	6 483
Kokku nõuded ostjate vastu	14 693	17 228

Kirjel "Liikmetelt laekumata maksed" näidatakse liikmete poolt tasumata hooldustasude, remonditasude ja kommunaalmaksete summad.

Kirjel "Esitamata nõuded" on kajastatud jaanuaris esitavad detsembrikuu eest maksed.

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Renoveerimislaen	15 438	15 438			3.10%	EUR	30.07.2020
Lühiajalised laenud kokku	15 438	15 438					
Renoveerimislaen							
Laenukohustised kokku	15 438	15 438					
	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Renoveerimislaen	41 255	25 817	15 438		3.10%	EUR	30.07.2020
Pikaajalised laenud kokku	41 255	25 817	15 438				
Laenukohustised kokku	41 255	25 817	15 438				

Tasumata laenu jääk 31.12.2018.a. 41 255 EUR.

2019.a. tagastatud laenu 25 817 EUR.

Laenuvõlg 31.12.2019.a. 15 438 EUR, sellest kuulub tasumisele 2020.a. 15 438 EUR, mis on näidatud bilansis lühiajaliste kohustustena.

Peale põhilaenu tuleb tasuda 2020 aastal laenu intresse 162 EUR, mis bilansis ei kajastu.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	7 180	7 180	
Võlad töövõtjatele	475	475	
Maksuvõlad	279	279	6
Saadud ettemaksed	1 291	1 291	
Muud saadud ettemaksed	1 291	1 291	
Kokku võlad ja ettemaksed	9 225	9 225	

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	6 818	6 818	
Võlad töövõtjatele	451	451	
Maksuvõlad	279	279	6
Muud võlad	96	96	
Muud viitvõlad	96	96	
Saadud ettemaksed	1 227	1 227	
Muud saadud ettemaksed	1 227	1 227	
Kokku võlad ja ettemaksed	8 871	8 871	

Kirjel "Muud saadud ettemaksed" on kajastatud korteriomanike ettemaksed.
Muudes viitvõlgades kajastatakse kuluaruande alusel välja maksmata raha.

Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	101	101
Sotsiaalmaks	167	167
Töötuskindlustusmaksed	11	11
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	279	279

Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

Varad soetusmaksumuses

	31.12.2017	Laekunud	Tagasi makstud	31.12.2018
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Kasutamata remonditasud	28 484	48 247	-34 070	42 661
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	28 484	48 247	-34 070	42 661
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	28 484	48 247	-34 070	42 661
	31.12.2018	Laekunud	Tagasi makstud	31.12.2019
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Kasutamata remonditasud	42 661	48 247	-39 241	51 667
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	42 661	48 247	-39 241	51 667
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	42 661	48 247	-39 241	51 667

Kirjel "Kasutamata remonditasud" on näidatud liikmete poolt tasutud kuid ühistu poolt veel kasutamata remondivahendid.

Saldo 31.12.2018.a. 42 661 EUR.

2019.aastal laekusid remonditasud liikmetelt summas 48 247 EUR.

Veerus "Tagasi makstud" on näidatud remonditasude arvelt makstud teostatud remontidega kaasnevad kulud 39 241 EUR:

Remondikulud -11 995

Kindlustus - 502

Makstud laenu intressid -927

Tasutud laenumaksed -25 817

Kasutamata remondifondi jääk seisuga 31.12.2019 51 667 EUR.

Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2019	2018
Mittesihtotstarbelised tasud		
Hooldustasud	3 636	3 462
Haldustasud	10 376	11 108
Heakord	10 462	10 111
Muud tasud		
Valve	0	8 861
Veetarbimise arvestusteenus	979	977
Sihtotstarbelised tasud		
Remonditasud	13 424	9 051
Kokku liikmetelt saadud tasud	38 877	43 570

Tulude ja kulude aruandes remondikuluna on kajastatud remonditasude arvelt teostatud remonttööd, sh. laenu intressikulud. Remondituluna on kajastatud osa remonditasudest mille arvelt on kulutused tehtud (remonditulud=remondikulud)

Laenumaksed ei ole remondikulud, vaid kohustus, seetõttu laenu põhiosa tagasimaksed ei kajastu tulude ja kulude aruandes.

Lisa 9 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud (eurodes)

	2019	2018
Remonditööd	11 995	6 834
Elamu kindlustus	502	492
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	12 497	7 326

Lisa 10 Muud tulud (eurodes)

	2019	2018
Traavid, viivised ja hüvitised	286	216
Kokku muud tulud	286	216

Lisa 11 Tööjõukulud (eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	11 285	11 988
Sotsiaalmaksud	2 066	2 047
Kokku tööjõukulud	13 351	14 035
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2

Lisa 12 Intressikulud (eurodes)

	2019	2018
Intressikulu laenudelt	927	1 725
Kokku intressikulud	927	1 725

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2019	31.12.2018
Füüsilisest isikust liikmete arv	151	155
Juriidilisest isikust liikmete arv	22	17

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Asutajad ja liikmed	14 694	1 291	17 228	1 227

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2019	2018
Arvestatud tasu	6 060	6 060

Juhatuse liikmed aasta jooksul erisoodustusi ei osutatud.

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
01-0001	738 EUR
01-0002	550 EUR
01-0003	700 EUR
01-0004	493 EUR
01-0005	682 EUR
01-0006	495 EUR
01-0007	627 EUR
01-0008	607 EUR
01-0009	679 EUR
01-0010	623 EUR
01-0011	770 EUR
01-0012	525 EUR
01-0013	668 EUR
01-0014	497 EUR
01-0015	915 EUR
01-0016	433 EUR
01-0017	488 EUR
01-0020	1275 EUR
01-0021	872 EUR
01-0022	882 EUR
01-0023	512 EUR
01-0024	702 EUR
01-0025	470 EUR
01-0026	616 EUR
01-0027	559 EUR
01-0028	774 EUR
01-0029	554 EUR
01-0030	716 EUR
01-0031	516 EUR
01-0032	5688 EUR
01-0041	799 EUR
01-0042	500 EUR
01-0043	668 EUR
01-0044	570 EUR
01-0045	847 EUR
01-0046	572 EUR
01-0047	737 EUR
01-0048	503 EUR
01-0049	664 EUR
01-0050	470 EUR
01-0051	776 EUR
01-0052	533 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
01-0053	799 EUR
01-0054	573 EUR
01-0055	622 EUR
01-0056	478 EUR
01-0057	564 EUR
01-0058	627 EUR
01-0059	542 EUR
01-0060	732 EUR
01-0061	615 EUR
01-0062	649 EUR
01-0063	485 EUR
01-0064	721 EUR
01-0065	490 EUR
01-0066	678 EUR
01-0067	665 EUR
01-0068	758 EUR
01-0069	609 EUR
01-0070	636 EUR
01-0071	624 EUR
01-0072	623 EUR
01-0073	524 EUR
01-0074	720 EUR
01-0075	465 EUR
01-0076	649 EUR
01-0077	459 EUR
01-0078	784 EUR
01-0079	530 EUR
01-0080	705 EUR
01-0081	670 EUR
01-0082	450 EUR
01-0083	644 EUR
01-0084	516 EUR
01-0085	602 EUR
01-0086	552 EUR
01-0087	705 EUR
01-0088	470 EUR
01-0089	710 EUR
01-0090	457 EUR
01-0091	706 EUR
01-0092	458 EUR
01-0093	789 EUR
01-0094	538 EUR
01-0095	702 EUR
01-0096	613 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
01-0097	730 EUR
01-0098	1034 EUR
01-0099	554 EUR
01-0100	807 EUR
01-0101	522 EUR
01-0102	748 EUR
01-0103	199 EUR
01-0104	675 EUR
01-0105	744 EUR
01-0106	690 EUR
01-0107	497 EUR
01-0108	711 EUR
01-0109	506 EUR
01-0110	786 EUR
01-0111	449 EUR
01-0112	686 EUR
01-0113	561 EUR
01-0114	687 EUR
01-0115	473 EUR
01-0116	657 EUR
01-0117	554 EUR
01-0118	641 EUR
01-0119	623 EUR
01-0120	655 EUR
01-0121	719 EUR
01-0122	490 EUR
01-0123	806 EUR
01-0124	1302 EUR
01-0125	662 EUR
01-0127	672 EUR
01-0128	642 EUR
01-0129	646 EUR
01-0130	541 EUR
01-0131	736 EUR
01-0132	597 EUR
01-0133	722 EUR
01-0134	674 EUR
01-0135	607 EUR
01-0136	453 EUR
01-0137	494 EUR
01-0139	524 EUR
01-0140	1390 EUR
01-0141	535 EUR
01-0142	668 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
01-0143	450 EUR
01-0144	671 EUR
01-0145	687 EUR
01-0146	689 EUR
01-0147	581 EUR
01-0148	914 EUR
01-0149	608 EUR
01-0150	671 EUR
01-0151	545 EUR
01-0152	839 EUR
01-0153	458 EUR
01-0154	713 EUR
01-0155	613 EUR
01-0156	724 EUR
01-0157	569 EUR
01-0158	811 EUR
01-0159	517 EUR
01-0160	694 EUR
01-0161	469 EUR
01-0162	707 EUR
01-0163	449 EUR
01-0164	781 EUR
01-0165	547 EUR
01-0166	747 EUR
01-0167	520 EUR
01-0168	626 EUR
01-0169	464 EUR
01-0170	632 EUR
01-0171	620 EUR
01-0172	667 EUR
01-0173	508 EUR
01-0174	642 EUR
01-0175	689 EUR
01-0176	607 EUR
01-0177	524 EUR
01-0178	655 EUR
01-0179	484 EUR
01-0180	707 EUR
01-0181	451 EUR
01-0182	709 EUR
01-0183	625 EUR
01-0184	793 EUR
01-0185	9745 EUR
Kokku:	124454 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.08.2020

Tallinn, Sõpruse pst 3 korteriühistu (registrikood: 80181754) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LEA NÕUAKAS	Juhatuse liige	31.08.2020

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	lea459238@gmail.com