

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Saaremaa vald, Kuressaare linn, Niidu tn 8 korteriühistu

registrikood: 80249452

e-posti aadress: enoser@hotmail.ee

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	10
Lisa 3 Laenukohustised	11
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 5 Liikmetelt saadud tasud	12
Lisa 6 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	13
Lisa 7 Tööjõukulud	13
Lisa 8 Seotud osapooled	13
Lisa 9 Kommunaalteenuste vahendus	14
Korteriomandite majandamiskulud	15
Aruande allkirjad	16

Tegevusaruanne

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

Korteriühistu asutati märtsis 2007 aastal.

KÜ tööd korraldab juhatuse, juhatuse tööd korraldab juhatuse esimees.

2020 aastal laekus korteriomanikelt remondifondi 2 518 eurot (2019: 2 518 eurot). Remondifondist tehti 2020 aastal kulutusi 5 072 eurot (2019: 426 eurot).

Hooldus- ja heakorrasusid arvestati 2020 aastal 5 191 eurot (2019: 2 393 eurot).

Korteriühistu sai aastatel 2007-2008 SEB pangast renoveerimislaenu 53 047 eurot, makseperioodiga 15 aastat. Laenu tagasimakse tähtaeg on 25.10.2022.

2020 aastal renoveeriti katusepealsete ventilatsioonivad ja tehti väiksemaid remonttöid.

2021 aastal suuremahulisi remonditöid plaanis ei ole.

Enos Rosin

Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 904	5 287	
Nõuded ja ettemaksed	5 809	5 589	2
Kokku käibevarad	8 713	10 876	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	3 502	7 655	2
Kokku põhivarad	3 502	7 655	
Kokku varad	12 215	18 531	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	4 153	4 099	3
Võlad ja ettemaksed	3 761	6 063	4
Kokku lühiajalised kohustised	7 914	10 162	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	3 502	7 655	3
Kokku pikaajalised kohustised	3 502	7 655	
Kokku kohustised	11 416	17 817	
Netovara			
Reservkapital	575	575	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	139	0	
Aruandeaasta tulem	85	139	
Kokku netovara	799	714	
Kokku kohustised ja netovara	12 215	18 531	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	10 263	2 819	5
Kokku tulud	10 263	2 819	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-8 072	-426	6
Mitmesugused tegevuskulud	-1 388	-1 536	
Tööjõukulud	-718	-718	7
Kokku kulud	-10 178	-2 680	
Põhitegevuse tulem	85	139	
Aruandeaasta tulem	85	139	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	85	139	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-116	-137	2
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-2 301	2 154	4
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	4 226	4 226	2
Kokku rahavood põhitegevusest	1 894	6 382	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-4 100	-4 049	3
Makstud intressid	-177	-177	3
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-4 277	-4 226	
Kokku rahavood	-2 383	2 156	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	5 287	3 131	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-2 383	2 156	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 904	5 287	

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/ Osakapital nimiväärtuses/ Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2018	575	0	575
Aruandeaasta tulem	0	139	139
31.12.2019	575	139	714
Aruandeaasta tulem	0	85	85
31.12.2020	575	224	799

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Saaremaa vald, Kuressaare linn, Niidu tn 8 korteriühistu 2020 aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

01.01.2018 hakkas kehtima uus Korteriomandi- ja korteriühistuseadus.

Finantsvarad

Korteriühistu finantsvarad on raha, nõuded ostjatele ja muud nõuded (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi ja pikaajalised nõuded).

Finantsvarad on kajastatud bilansis õiglasel väärtusel, v.a. nõuded teiste osapoolte vastu, mida kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Kõigi finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid kaudsel meetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses, mis lühiajaliste nõuete puhul on võrdne nende nominaalväärtusega.

Nõudeid kajastatakse tõenäoliselt laekuv summas. Nõuete inventeerimisel hinnatakse iga nõuet eraldi.

Finantskohustised

Finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Annetused ja toetused

Mittesihotstarbelised annetused ja toetused kajastatakse tuluna hetkel, muil annetus või toetus on laekunud või selle laekumine praktiliselt kindel. Vajadusel võetakse arvesse perioodi, mille eest need on tasutud.

Sihotstarbelised annetused ja toetused (sh mitterahalised annetused ja toetused) kajastatakse lähtudes RTJ-s 12 „Sihtfinantseerimine“ kirjeldatud siht-finantseerimise arvestuse põhimõtetest s.o kajastatakse tuluna siis kui annetus või toetus on laekunud või selle laekumine on praktiliselt kindel ja annetuse või toetusega kaasnevad tingimused on täidetud.

Tulud

Tulud on aruandeperioodi sissetulekud, millega kaasneb varade suurenemine või kohustuste vähenemine ja mis suurendavad raamatupidamiskohustuslase omakapitali, välja arvatud liikmete poolt teostatud sissemaksed omakapitali.

Haldus-, hooldus- ja muud mittesihotstarbelised tasud korteriühistu liikmetelt kajastatakse tuluna perioodis, mille eest need on tasutud. Tasud liikmetele määratakse liikmete üldkoosoleku poolt kehtestatud majanduskava alusel.

Sihotstarbelisi tasusid korteriühistu liikmetelt (näiteks remonditasud) kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks liikmetasud on mõeldud. Tuluna kajastamiseni hoitakse laekunud tasusid ja vahendeid bilansi passivas tulevaste perioodide tuluna.

Remonditasud liikmetele määratakse liikmete üldkoosoleku poolt kehtestatud majanduskava alusel.

Korteriühistu liikmetelt saadavaid tasusid ei kajastata tuluna enne, kui nende laekumine on praktiliselt kindel ja kui tasuga kaasnevad tingimused on täidetud.

Juhul kui tasu laekumine on ebakindel, kajastatakse tasu tuluna laekumise hetkel või hiljem (juhul kui tegemist on ettemaksega järgmiste perioodide eest).

Kulud

Kulud on aruandeperioodi väljaminekud, millega kaasneb varade vähenemine või kohustuste suurenemine ja mis vähendavad raamatupidamiskohustuslase omakapitali, välja arvatud liikmetele teostatud väljamaksed omakapitalist.

Kulusid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid. Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu tekitamisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel varana ning kajastatakse kuluna perioodi(de)l, mil nad loovad majanduslikku kasu (näiteks kulutused materiaalsele põhivarale). Kulutused, mis osalevad majandusliku kasu tekitamisel aruandeperioodil või ei osale majandusliku kasu tekitamisel, kajastatakse kuluna nende tekkimise perioodil.

Maksustamine

Tulumaksu makstakse erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt ning muudelt tegevusega mitteseotud väljamaksetelt. Tulumaksumäär on 20/80.

Seotud osapooled

Saaremaa vald, Kuressaare linn, Niidu tn 8 korteriühistu loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole otsustele.

Seotud osapooled on:

- asutajad ja liikmed
- KÜ juhatuse liikmed
- revisjonikomisjoni liikmed

Korteriühistu vahendab võetud laenu ja kommunaalmakseid teenuse osutaja (näiteks soojusenergia, prügi- või vee-ettevõtte) ja korteriomanike vahel.

Kui korteriühistu ei kanna teenuste ja maksete vahendamise kaasnemise riske ega hüvesid (näiteks krediidiriski teenuse lõpptarbija ees), ei kajasta korteriühistu makstud summasid oma kuluna ega saadud summasid oma tuluna, vaid neid kajastatakse vastavalt nõude ja kohustisena.

Laenu võtmise otsustavad korteriühistu liikmed üldkoosolekul. Korteriühistu vahendab laenukohustuse liikmetele.

Kommunaalmaksete vahendamisel ei kanta makstud summasid oma kuluna ega saadud summasid oma tuluna, vaid neid kajastatakse vastavalt nõude ja kohustisena. TulemiaruanDES kajastatakse vajadusel ainult vahendamisest teenitud netotulu või tekkinud netokulu.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 371	1 371	0	0	8
Muud nõuded	7 654	4 152	3 502	0	
Laenuõuded	7 654	4 152	3 502	0	8
Ettemaksed	286	286	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	286	286	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	9 311	5 809	3 502	0	

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 204	1 204	0	0	8
Muud nõuded	11 754	4 099	7 655	0	
Laenuõuded	11 754	4 099	7 655	0	8
Ettemaksed	286	286	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	286	286	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	13 244	5 589	7 655	0	

Kirjel "Nõuded seotud osapoolte vastu" näidatakse korteriomaniike tasumata hooldustasude, remonditasude ja kommunaalmaksete summad. Nõudeid korteriomaniike vastu on hinnatud individuaalselt, vaadeldes iga nõuet eraldi. Kirjel on kajastatud tõenäoliselt laekuvad summad, ebatõenäoliselt laekuvaid summasid ei ole.

Korteriühistu sai 2007-2008 aastatel SEB Pangast renoveerimislaenu kokku 53047 eurot (830000 krooni), makseperioodiga 15 aastat. Laenu tagasimakse tähtaeg on 25.10.2022. Laenuintress on vastavalt lepingule 6 kuu EURIBOR + 1,25%. 2020 aastal oli intress 1,25%.

Peale laenu põhiosa 4 153 eurot kuulub 2021 aastal tasumisele laenuintressid arvestuslikult summas 72 eurot, 2021-2022 aastatel 93 eurot.

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
SEB Pank	7 655	4 153	3 502	0	6 kuu EURIBOR+1,25%	EUR	25.10.2022
Pikaajalised laenud kokku	7 655	4 153	3 502	0			
Laenukohustised kokku	7 655	4 153	3 502	0			

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
SEB Pank	11 754	4 099	7 655	0	6 kuu EURIBOR+1,25%	EUR	25.10.2022
Pikaajalised laenud kokku	11 754	4 099	7 655	0			
Laenukohustised kokku	11 754	4 099	7 655	0			

Korteriühistu sai 2007-2008 aastatel SEB Pangast renoveerimislaenu 53 047 eurot (830 000 krooni), makseperioodiga 15 aastat. Laenu tagasimakse tähtaeg on 25.10.2022. Laenuintress on vastavalt lepingule 6 kuu EURIBOR + 1,25%. 2019 aastal oli intress 1,25%.

Aruandeaastal tasuti laenu põhimakseid 4 100 eurot (2019: 4 049 eurot) ja laenuintresse 177 eurot (2019: 177 eurot).

Peale laenu põhiosa tuleb tasuda 2021-2022 aastatel laenuintresse ca 93 eurot (2020-2022 aastatel 218 eurot), mis bilansis ei kajastu.

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	712	712	0	0	
Võlad töövõtjatele	36	36	0	0	8
Maksuvõlad	24	24	0	0	
Muud võlad	24	24	0	0	
Muud viitvõlad	24	24	0	0	
Kasutamata remonditasud	2 965	2 965	0	0	5
Kokku võlad ja ettemaksed	3 761	3 761	0	0	

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	459	459	0	0	
Võlad töövõtjatele	36	36	0	0	8
Maksuvõlad	24	24	0	0	
Muud võlad	24	24	0	0	
Muud viitvõlad	24	24	0	0	
Kasutamata remonditasud	5 520	5 520	0	0	5
Kokku võlad ja ettemaksed	6 063	6 063	0	0	

Kirjel "Maksuvõlad" on kajastatud detsembrikuu väljamaksetelt arvestatud maksud.

Kirjel "Muud viitvõlad" on kajastatud detsembris arvestatud, kuid väljamaksmata palkadelt arvestatud maksud.

Kirjel "Kasutamata remonditasud" on kajastatud korteriomanikele arvestatud, kuid bilansipäeval kasutamata remonditasud.

Lisa 5 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Mittesihotstarbelised tasud			
Hooldustasud	5 191	2 393	
Sihotstarbelised tasud			
Remonditasud	5 072	426	4
Kokku liikmetelt saadud tasud	10 263	2 819	

Aruandeaastal koguti remonditasusid 2 518 eurot (2019: 2 518 eurot) ja kasutati remonditöödeks 5 072 eurot (2019: 426 eurot). Kasutamata remonditasude jääk bilansipäeval oli 2 965 eurot (31.12.2019: 5 520 eurot)

Lisa 6 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud (eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Remonditööd	5 072	426	4, 5
Hooldustööd	3 000	0	
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	8 072	426	

Aruandeaastal renoveeriti ventilatsioonikorstnad ja tehti muid väiksemaid remonditöid.

2019 aastal tehti väiksemaid remonttöid kanalisatsioonitorustikus ja soetati jalgrattahoidja.

Lisa 7 Tööjõukulud (eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Palgakulu	540	540	8
Sotsiaalmaksud	178	178	
Kokku tööjõukulud	718	718	

Aruandeaasta palgakuluna on kajastatud juhatuse liikme tasu.

Lisa 8 Seotud osapooled (eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2020	31.12.2019
Füüsilisest isikust liikmete arv	18	18

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020	31.12.2019
	Nõuded	Nõuded
Asutajad ja liikmed	9 024	12 958

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2020	2019
Arvestatud tasu	540	540

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes real "Asutajad ja liikmed" on nõudena kajastatud aruandeaastal korteriühistu liikmetele esitatud, kuid bilansipäevaks tasumata arveid summas 1 370 eurot (2019: 1 204 eurot) ja korteriühistu liikmete laenuõuded summas 7 654 eurot (2019: 11 754 eurot).

Tegevjuhtkonnale arvestati aruandeaastal juhatuse liikme tasu 540 eurot. Muid olulisi soodustusi ei arvestatud.

Lisa 9 Kommunaalteenuste vahendus

(eurodes)

Nimetus	Tulud	Kulud	Vahe
Vesi- ja kanalisatsioon	3027	3027	0
Prügivedu	1370	1370	0
Üldelekter	50	50	0
KOKKU	4447	4447	0

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
1	1293 EUR
2	1091 EUR
3	991 EUR
4	1098 EUR
5	586 EUR
6	926 EUR
7	590 EUR
8	969 EUR
9	574 EUR
10	779 EUR
11	1133 EUR
12	775 EUR
13	1018 EUR
14	779 EUR
15	726 EUR
16	792 EUR
17	1323 EUR
18	925 EUR
Kokku:	16368 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.05.2021

Saaremaa vald, Kuressaare linn, Niidu tn 8 korteriühistu (registrikood: 80249452) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ENOS ROSIN	Juhatuse liige	30.06.2021

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	enoser@hotmail.ee