

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Tallinn, Narva mnt 32 korteriühistu

registrikood: 80368702

telefon: +372 5296166

e-posti aadress: narvamnt32@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 Nõuded ostjate vastu	9
Lisa 5 Laenukohustised	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Võlad tarnijatele	11
Lisa 8 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	11
Lisa 9 Liikmetelt saadud tasud	12
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 11 Muud kulud	12
Lisa 12 Seotud osapooled	13
Lisa 13 Kommunaalteenuste vahendamine	13
Lisa 14 Revideerimisaruanne	13
Korteriomandite majandamiskulud	16
Aruande allkirjad	17

Tegevusaruanne

*Korteriühistu Narva mnt.32 on äriregistrisse kantud 25.03.2014. a, osakapitali suurusega 769 eurot.
Korteriühistu Narva mnt.32 koosneb 14 korterist, elamu ülapind on 512,9 m2.*

Korteriühistu Narva mnt. 32 põhitegevuseks on elamu haldamine, sihtmaksete jagamine, kommunaalmaksete määramine ning korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine. Samuti elamu heaperemeheliku kasutamise korraldamine, elamu korrashoiu eest hoolitsemine ning vajalike remontide teostamine.

Käesolev majandusaasta aruanne on koostatud 2019. majandusaasta kohta.

Korteriühistut juhib ja esindab juhatuse, mis koosneb 3 liikmest. Korteriühistu juhatuse liikmetele tasu väljamakseid ei tehtud.

2020. aastal jätkatakse tavapärase elamu hoolduse ja majandamisega.

Korteriühistu Narva mnt.32 on jätkuvalt tegutsev.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	5 708	19 067	2
Nõuded ja ettemaksed	16 135	16 333	3,4
Kokku käibevarad	21 843	35 400	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	78 830	83 748	5
Kokku põhivarad	78 830	83 748	
Kokku varad	100 673	119 148	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	7 818	7 818	5
Võlad ja ettemaksed	550	5 122	6
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	2 300	1 753	8
Kokku lühiajalised kohustised	10 668	14 693	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	78 830	83 748	5
Kokku pikaajalised kohustised	78 830	83 748	
Kokku kohustised	89 498	98 441	
Netovara			
Reservkapital	1 510	769	
Reservid	2 952	3 693	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	16 245	7 862	
Aruandeaasta tulem	-9 532	8 383	
Kokku netovara	11 175	20 707	
Kokku kohustised ja netovara	100 673	119 148	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	10 554	7 750	8,9
Annetused ja toetused	0	10 400	
Muud tulud	0	459	
Kokku tulud	10 554	18 609	
Kulud			
Mitmesugused tegevuskulud	-10 307	-8 729	10
Muud kulud	-2 084	0	12
Kokku kulud	-12 391	-8 729	
Põhitegevuse tulem	-1 837	9 880	
Intressitulud	123	0	
Intressikulud	-3 063	-1 497	5
Muud finantstulud ja -kulud	-4 755	0	5
Aruandeaasta tulem	-9 532	8 383	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Liikmetelt laekunud tasud	11 101	11 544	
Laekunud annetused ja toetused	0	10 400	
Laekumised kaupade müügist ja teenuste osutamisest	0	459	
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-10 307	-10 523	
Laekunud intressid	122	0	
Makstud intressid	-3 063	-1 497	5
Muud rahavood põhitegevusest	-6 457	4 373	
Kokku rahavood põhitegevusest	-8 604	14 756	
Rahavood investeerimistegevusest			
Muud väljamaksed investeerimistegevusest	0	-90 000	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	0	-90 000	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	90 000	
Saadud laenude tagasimaksed	-4 755	-1 497	5
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-4 755	88 503	
Kokku rahavood	-13 359	13 259	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	19 067	5 808	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-13 359	13 259	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	5 708	19 067	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku netovara
	Sihtkapital/ Osakapital nimiväärtuses/ Reservkapital	Reservid	Akumuleeritud tulem	
31.12.2017	769	3 693	7 862	12 324
Aruandeaasta tulem			8 383	8 383
31.12.2018	769	3 693	16 245	20 707
Aruandeaasta tulem			-9 532	-9 532
Muutused reservides	741	-741		0
31.12.2019	1 510	2 952	6 713	11 175

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu Narva mnt.32 on koostanud perioodi 01.01-31.12.2019.a raamatupidamise aastaaruande vastavalt raamatupidamise seaduse § 17 Eesti hea raamatupidamistava kohaselt. Arvestuspõhimõtted on vastavuses raamatupidamise seaduses sätestatud alusprintsipidega ja Raamatupidamistoimkonna juhenditega.

Rahalised vahendid on bilansis kajastatud õiglases väärtuses.

Nõuded ja kohustusi on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses, mis lühiajaliste nõuete ja kohustuste puhul on võrdne nende nominaalväärtusega.

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

Korteriühistu osakapitali moodustamisel on lähtutud korteriühistuseaduse §6 ja §8.

Seotud isikuteks on juhatus ja revisjonikomisjon.

Raha

Rahana kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes arvelduskonto jääki.

Nõuded ja ettemaksed

Liikmetelt ja ostjatelt laekumata arveid on hinnatud bilansis lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadeldud iga nõuet eraldi. Kõik nõuded võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas.

Tulud

Tulude ja kulude aruande koostamisel on lähtutud RTJ14 lisas toodud skeemist. Tulud koosnevad hooldus- ja sihtotstarbelistest tasudest. Korteriühistu liikmete poolt makstavad tasud remontideks kajastatakse tuluna nendel perioodidel, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks liikmetasud on mõeldud. Teenuste ja maksete vahendamisel ei kajasta korteriühistu makstud summasid oma kuluna ega saadud summasid oma tuluna, vaid neid kajastatakse vastavalt nõude ja kohustusena.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
SEB Pank	47	12 775
Swedbank	5 661	6 292
Kokku raha	5 708	19 067

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	7 612	7 612			
Ostjatelt laekumata arved	7 612	7 612			4
Nõuded seotud osapoolte vastu	705	705			
Muud nõuded	86 648	7 818	27 419	51 411	
Laenunõuded	83 748	4 918	27 419	51 411	5
Intressinõuded	2 900	2 900			5
Kokku nõuded ja ettemaksed	94 965	16 135	27 419	51 411	

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	7 810	7 810			
Ostjatelt laekumata arved	7 810	7 810			
Nõuded seotud osapoolte vastu	705	705			
Muud nõuded	91 566	7 818	26 457	57 291	
Laenunõuded	88 503	4 755	26 457	57 291	5
Intressinõuded	3 063	3 063			5
Kokku nõuded ja ettemaksed	100 081	16 333	26 457	57 291	

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Ostjatelt laekumata arved	8 316	8 515
Tähtaeg möödas	6 308	6 506
Tähtaeg tulevikus	882	976
Viivised	421	328
Nõuded seotud osapoolte vastu	705	705
Kokku nõuded ostjate vastu	8 316	8 515

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Renoveerimislaen Swedbank AS	4 918	4 918			3,5	EUR	
Renoveerimislaenu intress	2 900	2 900					
Lühiajalised laenud kokku	7 818	7 818					
Pikaajalised laenud							
Renoveerimislaen Swedbank	78 830		27 419	51 411	3,5	EUR	30.06.2033
Pikaajalised laenud kokku	78 830		27 419	51 411			
Laenukohustised kokku	86 648	7 818	27 419	51 411			

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Renoveerimislaen Swedbank AS	4 755	4 755			3,5	EUR	
Renoveerimislaenu intress	3 063	3 063					
Lühiajalised laenud kokku	7 818	7 818					
Pikaajalised laenud							
Renoveerimislaen Swedbank	83 748		26 457	57 291	3,5	EUR	30.06.2033
Pikaajalised laenud kokku	83 748		26 457	57 291			
Laenukohustised kokku	91 566	7 818	26 457	57 291			

Kõik korteriühistu võlakohustised on eurodes. Laenud on saadud intressiga kuni 3,5% ja tasumise tähtaeg kuni 30.06.2033 a.

Aruandeperioodil arvestati laenult intresse 3 063.- eurot (2018.a. 1 497.- eurot). Kajastatud tulemiaruanes.

Renoveerimislaenu intressi tagasimakse jaotus järelejäänud tähtaja järgi:

12 kuu jooksul 2 900.-

1-5 aasta jooksul 11 681.-

üle 5 aasta 7 213.-

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	550	550	7
Kokku võlad ja ettemaksed	550	550	
	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	750	750	7
Saadud ettemaksed	4 372	4 372	
Muud saadud ettemaksed	4 372	4 372	
Kokku võlad ja ettemaksed	5 122	5 122	

Lisa 7 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Eesti Energia AS	18	5
Eesti Gaas AS	139	121
Eesti Keskkonnateenused AS	7	7
Tallinna Jäätmete Taaskasutuskeskus AS	65	53
HaldusKuningas OÜ	194	389
Tallinna Vesi AS	72	120
En-Pro Invest OÜ	55	55
Kokku võlad tarnijatele	550	750

Võlad tarnijatele on arvete eest, mis esitatud detsember 2019 eest.
Arvete tasumise tähtajad on jaanuaris 2020.

Lisa 8 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

Varad soetusmaksumuses

	31.12.2018	Laekunud	Kajastatud tulemiaruan	31.12.2019
	Nõuded			Nõuded
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondifond	1 753	3 693	-3 146	2 300
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	1 753	3 693	-3 146	2 300
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	1 753	3 693	-3 146	2 300

2019 aastal tasutud remondifondist:

Raman OÜ (fassaaditööd) 2 621.-

Tera AS (ekskiisprojekt pingesüsteemi vahetuseks) 480.-

Pipe OÜ (san tehnilised teenused, avariitööd) 45.-

Lisa 9 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Mittesihotstarbelised tasud			
Reservfond	3 693	3 693	
Sihotstarbelised tasud			
Remonditasud	3 146	3 399	8
Raamatupidamisteenus	658	658	
Haldustulud (kommunaalteenused)	3 057	0	
Kokku liikmetelt saadud tasud	10 554	7 750	

Remonditasudena näidatakse kasutatud remonditasusid, kasutamata remondifondi jääk kajastub bilansis kohustusena kirjel sihotstarbelised tasud, annetused, toetused.

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2019	2018
Koristusteenus	2 362	2 333
Pangateenused/lepingutasu	26	477
Kindlustus	785	0
Haldustulud (kommunaalteenused)	3 330	0
Raamatupidamine	658	658
Restaureerimisprojekti koostamine	0	3 360
Majandamistasud	0	1 901
Remondikulud	3 146	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	10 307	8 729

Lisa 11 Muud kulud

(eurodes)

	2019	2018
Lootusetu võla mahakandmine	2 084	0
Kokku muud kulud	2 084	0

Korteriomandi võõrandamisel eelmise korteriomaniiku poolt tasumata nõuete summa mahakandmine, mis ei läinud üle uuele omanikule.

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2019	31.12.2018
Füüsilisest isikust liikmete arv	11	11
Juriidilisest isikust liikmete arv	3	3

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Asutajad ja liikmed	8 317	2 300	8 515	1 753

Lisa 13 Kommunaalteenuste vahendamine

Kommunaalid 2019	Tulud	Kulud	Tulem
Üldelekter	341	341	0
Vesi, kanalisatsioon	1 108	1 107	1
Maagaas	1 074	847	-227
Prügi, olmejäätmed	762	807	-44
KOKKU	3 057	3 330	-273

Lisa 14 Revideerimisaruanne

2019 aasta revideerimisaruanne Tallinn, Narva mnt 32 KÜ

Tallinn, Narva mnt 32 KÜ 2019 aasta revisjoni viis läbi Aire Ventsel.

Revisjoni ülesandeks on ühistu majandusaasta tegevuse revideerimine, revisjoniaruande koostamine ning selle esitamine üldkoosolekule kinnitamiseks.

Revident ei olnud 2019 aastal KÜ juhatuse liige.

Revident on üle vaadanud 2019 aasta finantsandmed (majandusaasta aruande, SEB ja Swedbanki väljavõtted, mis ei ole igakuised hooldusarved, samuti on tutvunud müügiarvete ja ostuarvete seisuga 31.12.19 ning pangalaenu lepinguga).

Revisjoni käigus on kontrollitud pangadokumendid, hankijate arved ja ostukviitungid, panga laekumised ja tasumised. Panka on laekunud elanike korteriüürid, pangast on tasutud hankijate arved, ning maksed aruandvale isikule, laenu tagasimaksed.

Märkused:

Igakuised ostuarved puuduvad raamatupidamises nt AS Tallinna Jäätmete Taaskasutuskeskus, Eesti Energia AS ja Eesti Keskkonnateenused AS.

Aruandvale isikule on tehtud väljamakseid ilma kuludokumentideta.

Raamatupidajal puudub pangalaenu maksegraafik ning sellega tutvuda pole võimalik (revident kalkuleeris ise välja kogu pangalaenu põhisumma koos intressiga).

Müügiarved korteriomanikele ei ole juriidiliselt korrektsed ehk arveid on esitatud era- ja juriidilistele isikutele, kes pole korteri omanikud. Küll aga võib omaniku arveid tasuda kolmandad osapooled.

Müügiarved korteriomanikele on ületähtaja ning samme nõude kättesaamiseks ei ole tehtud v.a korter 4 võla edastamine kohtutäiturile. Pikaajalised ületähtaja nõuded 2019 aastal moodustasid korter 4, korter 14 ja korter 7.

Korteriomanike igakuistel kommunaalarvetel ei kajastu kulud, mis on seotud:

koristusteenuse (194,4€/kuu)

kindlustuskulu (65,5€/kuu)

pangalaenu tagasimaksetega (651,5€/kuu)

Tallinn, Narva mnt 32 KÜ põhikiri näeb ette igakuiste jooksvate kulude kajastamise kommunaalarvetel, tegelikkuses kajastuvad arvetel ainult vee, gaasi, raamatupidamise, reservfondi ja remondifondi kulud.

14.05.2018 aastal toimunud üldkoosolekul tõsteti remondifond 1,4€/m², mida tegelikkuses ei ole rakendatud 2019 aastal. Korteriomanikud maksid remondifondi 0,6€/m².

Üldkokkuvõttes ei ole KÜ kommunaalarved kooskõlas tegelike KÜ kuludega, ei vasta KÜ põhikirjas fikseeritule ning ei ole juriidiliselt korrektsed.

Sellest johtuvalt on 2019 aastal korteriomanikelt laekunud kokku 10 554 eurot ning KÜ välja makstud 18 125 eurot. KÜ on igakuised kulusid maksnud kinni linnalt saadud 10 000 eurosest annetusest, mis oli antud fassaadi renoveerimiseks.

Rahajääk pangakontodel on vähenenud aasta jooksul 13 359 euro võrra tingimustes, kus ei toimunud olulisi investeeringuid. 31.12.19 on pangakontol 5 708 eurot.

2019 aastal koguti korteriomanikelt remondifondi 3693 eurot, millest kasutati ära 3146 eurot elektriprojekti eskiisi, torutööde ja fassaaditööde arвете tasumiseks.

2018 aasta lõpu seisuga oli remondifond raamatupidamisandmete alusel 1753 eurot, millele lisandus 2019 aasta eest 547 eurot ehk kokku 2300 eurot.

KÜ võttis 2018 aastal laenu tagasimaksetähtajaga 30.06.2033 kokku summas 90 000 eurot, millele lisandub 3,5% intress, KÜ kogu laenukohustuseks kujunes 115 777 eurot.

Kokku fassaaditööd maksid 93 382 eurot.

31.12.19 seisuga on KÜ tasumata korteriomanike kommunaalarveid kokku 8 316 eurot, millest ületähtaja on 6 308 eurot. Ületähtaegsete nõuete summa moodustavad enamuses korter 4 ja korter 14 tasumata arved. Revisjoni teostamise päevaks on likvideerimata korter 4 nõue, mis kantakse kulusse 2020 aastal.

2019 aastal kanti maha korter 7 endise omaniku tasumata arved kokku 2084 eurot.

KÜ on 2014 aastast üleval nõue juhatuse vastu 705 eurot, mille sisu ei ole võimalik enam tuvastada.

2019 aastal toimus KÜ üldkoosolek 29.09.19. Revident on tutvunud koosoleku protokolliga.

2019 aasta KÜ tegevustulemiks kujunes kahjum 9532 eurot, mille põhjused on eelpool nimetatud.

Vastavalt 2018 aastal vastuvõetud KÜ seadusele, mis kehtestab nõude KÜ reservkapitali suuruseks (1/12 majandusaasta kuludest) peab antud KÜ reservkapital olema 2,944 €/m². Tallinn, Narva mnt 32 KÜ reservkapital on 769 eurot (1,50€/m²). Sellest johtuvalt on vajalik on suurendada reservkapitali reservide arvelt 1510 euroneni netokapitalis.

Aire Ventsel /digitaalselt allkirjastatud

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Korter 1	429 EUR
Korter 2	633 EUR
Korter 3	546 EUR
Korter 4	1017 EUR
Korter 5	934 EUR
Korter 6	406 EUR
Korter 7	475 EUR
Korter 8	888 EUR
Korter 9	953 EUR
Korter 10	1809 EUR
Korter 11	486 EUR
Korter 12	817 EUR
Korter 13	670 EUR
Korter 14	1041 EUR
Kokku:	11104 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 17.06.2020

Tallinn, Narva mnt 32 korteriühistu (registrikood: 80368702) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AIRE VENTSEL	Juhatuse liige	17.06.2020

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5296166
E-posti aadress	narvamnt32@gmail.com