

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Tallinn, Mustamäe tee 163 korteriühistu

registrikood: 80429800

telefon: +372 53017859

e-posti aadress: mustamae163@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 Laenukohustised	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 7 Võlad tarnijatele	11
Lisa 8 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	11
Lisa 9 Liikmetelt saadud tasud	12
Lisa 10 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	12
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 12 Tööjõukulud	12
Lisa 13 Seotud osapooled	13
Korteriomandite majandamiskulud	14
Aruande allkirjad	16

TEGEVUSARUANNE

Elamu Mustamäe tee 163, mis ehitati 1973. aastal, on viiekorruseline nelja trepikojaga elamu, milles on 60 korterit. Korterühistu (edaspidi KÜ) on asutatud 11.12.2017, kuid iseseisev majandamine algas 01.02.2018.

KÜ juhatuse tegevuse eesmärk on aadressil Mustamäe tee 163, Tallinn asuva kaasomandis korterielamu ja selle juurde kuuluva maatüki mötteliste osade ühine majandamine ja liikmete ühiste huvide esindamine.

KÜ tööd korraldab juhatus. Juhatus on 3-liikmeline.

KÜ-l oli 2020. aastal kaks palgalist töötajat – koristaja ja välikoristaja. Palka maksti kokku 13510 EUR (koos maksudega). (2019 12456 EUR)

KÜ juhatus tegutseb ühiskondlikel alustel. Juhatuse liikmetele töötasusid makstud ei ole.

2020.a. majandusaastal teostati remonttöid kokku summas 2695 EUR. (2019 1110 EUR)

2020 tasuti laenu 18583 EUR (koos intressidega)(2019 18838 EUR), põhiosa 12244 EUR (2019 11879 EUR) ja intress 4897 EUR (2019 5261,31 EUR. Kredexi tagatistasu 1442 EUR (2019 1697,88 EUR)

2020 a. lõpus oli KÜ arveldusarvetel 27756 EUR (2019 25538 EUR). KÜ reservkapital on 6000 EUR.

Aruandeaasta tulem on - 4039 EUR. (2019 -4106 EUR)

2020 a lõpul oli korteriomanike üldvõlg 12686 EUR (2019 12244 EUR), mis sisaldas ka detsembrikuu määramisi, millele on jaanuaris esitatud arved juurde lisatud. Sisaldab ka korter 16 võlgnevuse osalist maha kandmist bilansist, seda järgmise 2 aasta jooksul.

Aruandeaasta tulem oli ligiähedane eelmise aasta omaga. COVID-19 pandeemiast tingitud eriolukorra tõttu nihkus üldkoosolek kevadest sügisesse ja uue majanduskava järgi majandati alates novembrikuust.

KÜ-l on sõlmitud teenuselepingud:

1. Swedbank
2. SEB Bank
3. AS Lavateir (Toruabi) (avarii- ja hooldusleping)
4. OÜ Reval Elekter (käiduleping)
5. AS Utilitas Tallinn
6. AS Elektrilevi
7. AS Eesti Energia
8. AS Tallinna Vesi
9. Tallinna Jäätmekeskus
10. IF P&C Insurance (kindlustus)
11. OÜ Tarkvaralabor (kaugraamatupidaja)

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	27 756	25 538	2
Nõuded ja ettemaksed	22 526	22 765	3
Kokku käibevarad	50 282	48 303	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	130 751	143 437	3
Kokku põhivarad	130 751	143 437	
Kokku varad	181 033	191 740	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	12 686	12 244	5
Võlad ja ettemaksed	8 019	8 249	6
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	36 674	30 868	8
Kokku lühiajalised kohustised	57 379	51 361	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	130 751	143 437	5
Kokku pikaajalised kohustised	130 751	143 437	
Kokku kohustised	188 130	194 798	
Netovara			
Reservkapital	6 000	6 000	
Eelmiste perioodide akumulieeritud tulem	-9 058	-4 952	
Aruandeaasta tulem	-4 039	-4 106	
Kokku netovara	-7 097	-3 058	
Kokku kohustised ja netovara	181 033	191 740	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	22 872	20 919	9
Muud tulud	1	0	
Kokku tulud	22 873	20 919	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-3 128	-1 529	10
Mitmesugused tegevuskulud	-3 937	-4 082	11
Tööjõukulud	-13 510	-12 456	12
Kokku kulud	-20 575	-18 067	
Põhitegevuse tulem	2 298	2 852	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	2	0	
Intressitulud	0	1	
Intressikulud	-6 339	-6 959	
Aruandeaasta tulem	-4 039	-4 106	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2020	2019
Rahavood põhitegevusest		
Liikmetelt laekunud tasud	69 044	71 147
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-34 848	-37 125
Väljamaksed töötajatele	-13 397	-12 474
Kokku rahavood põhitegevusest	20 799	21 548
Rahavood investeerimistegevusest		
Laekunud intressid	2	1
Kokku rahavood investeerimistegevusest	2	1
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-12 244	-11 879
Makstud intressid	-6 339	-6 959
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-18 583	-18 838
Kokku rahavood	2 218	2 711
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	25 538	22 827
Raha ja raha ekvivalentide muutus	2 218	2 711
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	27 756	25 538

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/ Osakapital nimiväärtuses/ Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2018	3 194	-4 952	-1 758
Aruandeaasta tulem		-4 106	-4 106
Asutajate ja liikmete sissemaksed	2 806		2 806
31.12.2019	6 000	-9 058	-3 058
Aruandeaasta tulem		-4 039	-4 039
31.12.2020	6 000	-13 097	-7 097

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu 2020. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti finantsaruandluse standardile. Aruanne on koostatud eurodes.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
SEB Pank	24 288	22 402
Swedbank	3 468	3 136
Kokku raha	27 756	25 538

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Ettemaksed	109	109		
Tulevaste perioodide kulud	109	109		
Jooksvad nõuded liikmete vastu	9 644	9 644		
Tulevased laenuõuded liikmete vastu	143 437	12 686	69 896	60 855
Koristaja pikendatud puhkuse hüvitis	87	87		
Kokku nõuded ja ettemaksed	153 277	22 526	69 896	60 855

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Ettemaksed	104	104		
Tulevaste perioodide kulud	104	104		
Jooksvad nõuded liikmete vastu	10 417	10 417		
Tulevased laenuõuded liikmete vastu	155 681	12 244	67 672	75 765
Kokku nõuded ja ettemaksed	166 202	22 765	67 672	75 765

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	147	140
Sotsiaalmaks	279	279
Kohustuslik kogumispension	8	7
Töötuskindlustusmaksed	12	11
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	446	437

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
2012018474	38 921	5 247	28 922	4 752
2012018480	104 516	7 439	40 974	56 103
Pikaajalised laenud kokku	143 437	12 686	69 896	60 855
Laenukohustised kokku	143 437	12 686	69 896	60 855

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
2012018474	43 990	5 069	28 002	10 919
2012018480	111 691	7 175	39 670	64 846
Pikaajalised laenud kokku	155 681	12 244	67 672	75 765
Laenukohustised kokku	155 681	12 244	67 672	75 765

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	6 019	6 019	7
Võlad töövõtjatele	1 085	1 085	
Maksuvõlad	446	446	4
Muud võlad	469	469	
Muud viitvõlad	469	469	
Kokku võlad ja ettemaksed	8 019	8 019	

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	6 449	6 449	7
Võlad töövõtjatele	917	917	
Maksuvõlad	437	437	4
Muud võlad	446	446	
Muud viitvõlad	446	446	
Kokku võlad ja ettemaksed	8 249	8 249	

Muud viitvõlad on detsembris välja teenitud palkadelt arvestatud maksud, mis bilansipäeva seisuga ei olnud veel võlg maksuameti ees, kuna palgad polnud välja makstud.

Lisa 7 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
AS Tallinna Vesi	1 074	1 384
OÜ Tarkvaralabor	124	124
AS Utilitas Tallinn	4 386	4 441
Eesti Energia AS	37	30
Tallinna Linnakantselei	170	182
Reval Elekter OÜ	96	288
AS Lavateir	132	0
Kokku võlad tarnijatele	6 019	6 449

Lisa 8 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

	31.12.2018	Laekunud	Tagasi makstud	Kajastatud tulemiaruaandes	31.12.2019
	Kohustised				Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Remondifond	26 538	26 485	-14 685	-8 069	30 868
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	26 538	26 485	-14 685	-8 069	30 868
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	26 538	26 485	-14 685	-8 069	30 868
	31.12.2019	Laekunud	Tagasi makstud	Kajastatud tulemiaruaandes	31.12.2020
	Kohustised				Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Remondifond	30 868	27 084	-12 244	-9 034	36 674
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	30 868	27 084	-12 244	-9 034	36 674
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	30 868	27 084	-12 244	-9 034	36 674

Veerus "Tagasi makstud" on näidatud laenude põhiosa maksmiseks kulunud raha. 2019. aasta andmetes on seal lisaks reservkapitaliks kantud 2806 eurot. Veerus "Kajastatud tulemiaruaandes" on kajastatud raha, mis kulus laenuintresside ja Kredexi tagatistasude maksmisele ning remonditöödele. 2020. aasta olid laenuintressid 4897 eurot, Kredexi tasud 1442 eurot, torutööd (püstikute osaline vahetus ja veemõõtjate vahetus) 2229 eurot ning elektritööd 466 eurot.

Lisa 9 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2020	2019
Mittesihotstarbelised tasud		
Hooldustasud	1 200	1 200
Heakorratasud	9 815	8 855
Haldustasud	2 398	2 399
Sihotstarbelised tasud		
Remonditasud	2 695	1 110
Kindlustus	425	396
Tasud laenukulude katteks	6 339	6 959
Kokku liikmetelt saadud tasud	22 872	20 919

Lisa 10 Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2020	2019
Remonditööd	2 695	1 110
Kindlustus	433	419
Kokku sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	3 128	1 529

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2020	2019
Mitmesugused bürookulud	32	0
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	633	633
Hoolduskulud	1 634	1 830
Raamatupidamisteenused	1 440	1 440
Pangateenused	198	179
Kokku mitmesugused tegevuskulud	3 937	4 082

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	9 013	8 546
Sotsiaalmaksud	3 479	3 480
Puhkusekohustus koos maksudega	1 018	430
Kokku tööjõukulud	13 510	12 456
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2020	31.12.2019
Füüsilisest isikust liikmete arv	58	58
Juriidilisest isikust liikmete arv	2	2

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Mustamäe tee 163-1	1138 EUR
Mustamäe tee 163-2	801 EUR
Mustamäe tee 163-3	1673 EUR
Mustamäe tee 163-4	979 EUR
Mustamäe tee 163-5	744 EUR
Mustamäe tee 163-6	1601 EUR
Mustamäe tee 163-7	1167 EUR
Mustamäe tee 163-8	779 EUR
Mustamäe tee 163-9	1628 EUR
Mustamäe tee 163-10	946 EUR
Mustamäe tee 163-11	765 EUR
Mustamäe tee 163-12	1287 EUR
Mustamäe tee 163-13	1039 EUR
Mustamäe tee 163-14	904 EUR
Mustamäe tee 163-15	1467 EUR
Mustamäe tee 163-16	1263 EUR
Mustamäe tee 163-17	1104 EUR
Mustamäe tee 163-18	1077 EUR
Mustamäe tee 163-19	1066 EUR
Mustamäe tee 163-20	1049 EUR
Mustamäe tee 163-21	998 EUR
Mustamäe tee 163-22	1147 EUR
Mustamäe tee 163-23	1054 EUR
Mustamäe tee 163-24	1447 EUR
Mustamäe tee 163-25	1090 EUR
Mustamäe tee 163-26	1194 EUR
Mustamäe tee 163-27	1092 EUR
Mustamäe tee 163-28	1167 EUR
Mustamäe tee 163-29	1259 EUR
Mustamäe tee 163-30	1204 EUR
Mustamäe tee 163-31	1182 EUR
Mustamäe tee 163-32	2324 EUR
Mustamäe tee 163-33	1182 EUR
Mustamäe tee 163-34	1159 EUR
Mustamäe tee 163-35	1152 EUR
Mustamäe tee 163-36	1018 EUR
Mustamäe tee 163-37	1078 EUR
Mustamäe tee 163-38	999 EUR
Mustamäe tee 163-39	1006 EUR
Mustamäe tee 163-40	995 EUR
Mustamäe tee 163-41	1233 EUR
Mustamäe tee 163-42	1035 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
Mustamäe tee 163-43	1217 EUR
Mustamäe tee 163-44	1006 EUR
Mustamäe tee 163-45	1150 EUR
Mustamäe tee 163-46	1811 EUR
Mustamäe tee 163-47	845 EUR
Mustamäe tee 163-48	1153 EUR
Mustamäe tee 163-49	1350 EUR
Mustamäe tee 163-50	713 EUR
Mustamäe tee 163-51	1237 EUR
Mustamäe tee 163-52	1524 EUR
Mustamäe tee 163-53	703 EUR
Mustamäe tee 163-54	1084 EUR
Mustamäe tee 163-55	1561 EUR
Mustamäe tee 163-56	867 EUR
Mustamäe tee 163-57	1106 EUR
Mustamäe tee 163-58	1326 EUR
Mustamäe tee 163-59	698 EUR
Mustamäe tee 163-60	1062 EUR
Kokku:	68905 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 07.07.2021

Tallinn, Mustamäe tee 163 korteriühistu (registrikood: 80429800) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRIS KLAUTSENS	Juhatuse liige	07.07.2021
TIINA HAUS	Juhatuse liige	07.07.2021
RAINER TAAL	Juhatuse liige	08.07.2021

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 53017859
E-posti aadress	mustamae163@gmail.com