

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2020

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2020

**ärinimi:** Tallinn, Vabriku tn 3 korteriühistu

**registrikood:** 80431895

**telefon:** +372 56668581

**e-posti aadress:** info@kesklinnakvh.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 Raha                           | 8  |
| Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed           | 9  |
| Lisa 4 Võlad ja ettemaksed            | 9  |
| Lisa 5 Liikmetelt saadud tasud        | 9  |
| Lisa 6 Mitmesugused tegevuskulud      | 10 |
| Lisa 7 Tööjõukulud                    | 10 |
| Lisa 8 Muud kulud                     | 10 |
| Lisa 9 Seotud osapooled               | 10 |
| Lisa 10 Kommunaalteenuste vahendamine | 10 |
| Lisa 11 Remondifond                   | 11 |
| Korteriomandite majandamiskulud       | 12 |
| Aruande allkirjad                     | 13 |

## Korteriühistu Vabriku 3 tegevusaruanne 2020

Korteriühistu Vabriku tn 3 Põhikiri on kinnitatud 14.12.2017 ja registreeriti mittetulundusühingute ja sihtasutuste registris 22.12.2017.a. Tegevuse eesmärk on korteriomandite eseme osaks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine.

Korteriühistul oli raha pangakontol 31.12.2020 seisuga 3758 eurot ja remondifondis 3527 eurot.

Korteriühistul palgalisi töötajaid ei olnud.

Korteriühistu Vabriku 3 on sõlminud hoone majandamiseks järgmised lepingud:

| Teenus                    | Teostaja                      | Lepingu nr   |
|---------------------------|-------------------------------|--------------|
| Haldus ja raamatupidamine | Kesklinna Kinnisvarahaldus OÜ | 19/08-6      |
| Koristusteenus            | Südalinna Koristus OÜ         | 09/2019-08   |
| Võrguleping               | Eesti Energia AS              | 7916786543   |
| Elektrienergia            | Elektrum                      | 0362680546   |
| Vesi ja kanalisatsioon    | AS Tallinna Vesi              | T0013928     |
| Prügivedu                 | Eesti Keskkonnateenused AS    | 1137046      |
| Jäätmemahutid             | Tallinna jäätmekeskus         | 7-014450-01  |
| Kindlustus                | Gjensidige Eesti              | GJEEE1139404 |
| Sideteenus                | Telia AS                      | 1029305002   |
| Soojusenergia             | AS Eesti Gaas                 | 0190006094   |

2020 aastal teostati järgnevad suuremad hooldus- ja remonttööd:

1. Kesklinna Kinnisvarahaldus OÜ/ CitySecurity OÜ teostas suitsueemaldussüsteemi akude vahetus, summas 245,14 eur.
2. AS Tepso teostas maandusjuhtmete paigaldust, summas 180 eur.
3. Kesklinna Kinnisvarahaldus OÜ teostas tulekustutite kontrolli, summas 42 eur.
4. OÜ Gaspre teostas gaasikatla hooldust, summas 152 eur.
5. Kesklinna Kinnisvarahaldus OÜ hankis tõstuki akende pesuks, summas 82 eur.

Eraldi soovin ära märkida juhatuse liikmete panust korteriühistu probleemide lahendamisel, arvestades, et tegutsetakse seni ühiskondlikel alustel ning ei saa oma tegevuse eest tasu.

Heli Kiima  
Kinnisvarahaldur  
Kesklinna Kinnisvarahaldus OÜ

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2020   | 31.12.2019   | Lisa nr |
|----------------------------------------------|--------------|--------------|---------|
| Varad                                        |              |              |         |
| Käibevarad                                   |              |              |         |
| Raha                                         | 3 758        | 2 564        | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 1 843        | 2 136        | 3       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>5 601</b> | <b>4 700</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>5 601</b> | <b>4 700</b> |         |
| Kohustised ja netovara                       |              |              |         |
| Kohustised                                   |              |              |         |
| Lühiajalised kohustised                      |              |              |         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 1 140        | 982          | 4       |
| Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused | 3 528        | 2 801        | 11      |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>4 668</b> | <b>3 783</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>4 668</b> | <b>3 783</b> |         |
| Netovara                                     |              |              |         |
| Reservkapital                                | 893          | 893          |         |
| Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem      | 24           | 8            |         |
| Aruandeaasta tulem                           | 16           | 16           |         |
| <b>Kokku netovara</b>                        | <b>933</b>   | <b>917</b>   |         |
| <b>Kokku kohustised ja netovara</b>          | <b>5 601</b> | <b>4 700</b> |         |

## Tulemiaruanne

(eurodes)

|                                                            | 2020          | 2019          | Lisa nr |
|------------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------|
| Tulud                                                      |               |               |         |
| Liikmetelt saadud tasud                                    | 6 537         | 6 585         | 5       |
| <b>Kokku tulud</b>                                         | <b>6 537</b>  | <b>6 585</b>  |         |
| Kulud                                                      |               |               |         |
| Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud | -701          | -592          |         |
| Mitmesugused tegevuskulud                                  | -5 820        | -5 977        | 6       |
| <b>Kokku kulud</b>                                         | <b>-6 521</b> | <b>-6 569</b> |         |
| <b>Põhitegevuse tulem</b>                                  | <b>16</b>     | <b>16</b>     |         |
| <b>Aruandeaasta tulem</b>                                  | <b>16</b>     | <b>16</b>     |         |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                        | 2020         | 2019         |
|--------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Rahavood põhitegevusest                                |              |              |
| Põhitegevuse tulem                                     | 16           | 16           |
| Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus     | 293          | 553          |
| Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus | 885          | 1 039        |
| <b>Kokku rahavood põhitegevusest</b>                   | <b>1 194</b> | <b>1 608</b> |
| <b>Kokku rahavood</b>                                  | <b>1 194</b> | <b>1 608</b> |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses             | 2 564        | 956          |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>               | <b>1 194</b> | <b>1 608</b> |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus               | 3 758        | 2 564        |

## Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

|                    |                                                         |                     | Kokku netovara |
|--------------------|---------------------------------------------------------|---------------------|----------------|
|                    | Sihtkapital/ Osakapital<br>nimiväärtuses/ Reservkapital | Akumuleeritud tulem |                |
| <b>31.12.2018</b>  | 893                                                     | 8                   | 901            |
| Aruandeaasta tulem |                                                         | 16                  | 16             |
| <b>31.12.2019</b>  | 893                                                     | 24                  | 917            |
| Aruandeaasta tulem |                                                         | 16                  | 16             |
| <b>31.12.2020</b>  | 893                                                     | 40                  | 933            |

## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

#### Üldine informatsioon

Korteriühistu Vabriku 3 2020. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi. Arvestuspõhimõtted on vastavuses raamatupidamise seaduses sätestatud alusprintsiipidega ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega.

Korteriühistu majandusaasta algus on 01.01. ja lõpp 31.12. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

#### Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse raha pangakontodel.

#### Nõuded ja ettemaksed

Korteriomanikel laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga konkreetse omaniku laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni omaniku maksevõime kohta.

#### Finantskohustised

Kohustused, millele maksetähtajad on bilansi kuupäevast arvestatuna üle ühe aasta, on bilansis esitatud pikaajaliste kohustustena, ülejäänud lühiajaliste kohustustena.

#### Tulud

Tulude ja kulude aruande koostamisel on lähtutud RTJ 14 lisas toodud tulude ja kulude aruande skeemist. Korteriühistu põhitegevuse erinevuse tõttu teiste mittetulundusühenduste põhitegevusest on mõningaid skeemi kirjete nimetusi vajadusel 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. Tulude ja kulude aruandes kajastatakse vajadusel ainult vahendamisest teenitud netotulu või tekkinud netokulu.

### Lisa 2 Raha

(eurodes)

|                        | 31.12.2020   | 31.12.2019   |
|------------------------|--------------|--------------|
| Arvelduskonto Swedbank | 3 758        | 2 564        |
| <b>Kokku raha</b>      | <b>3 758</b> | <b>2 564</b> |



### Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

|                                   | 31.12.2020   | 12 kuu jooksul |
|-----------------------------------|--------------|----------------|
| Ettemaksed                        | 54           | 54             |
| Tulevaste perioodide kulud        | 54           | 54             |
| Nõuded KÜ Liikmete vastu          | 1 789        | 1 789          |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>1 843</b> | <b>1 843</b>   |
|                                   |              |                |
|                                   | 31.12.2019   | 12 kuu jooksul |
| Ettemaksed                        | 73           | 73             |
| Tulevaste perioodide kulud        | 73           | 73             |
| Nõuded KÜ Liikmete vastu          | 2 063        | 2 063          |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>2 136</b> | <b>2 136</b>   |

### Lisa 4 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

|                                  | 31.12.2020   | 12 kuu jooksul |
|----------------------------------|--------------|----------------|
| Võlad tarnijatele                | 1 140        | 1 140          |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>1 140</b> | <b>1 140</b>   |
|                                  |              |                |
|                                  | 31.12.2019   | 12 kuu jooksul |
| Võlad tarnijatele                | 982          | 982            |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>982</b>   | <b>982</b>     |

### Lisa 5 Liikmetelt saadud tasud (eurodes)

|                                      | 2020         | 2019         | Lisa nr |
|--------------------------------------|--------------|--------------|---------|
| <b>Mittesihotstarbelised tasud</b>   |              |              |         |
| Haldusteenus                         | 1 907        | 2 174        |         |
| Heakord                              | 3 116        | 2 664        |         |
| Omanikukohustus                      | 349          | 465          |         |
| Tugiteenus                           | 179          | 154          |         |
| Tehnohooldus                         | 285          | 536          |         |
| <b>Sihotstarbelised tasud</b>        |              |              |         |
| Remonditasud                         | 701          | 592          | 11      |
| <b>Kokku liikmetelt saadud tasud</b> | <b>6 537</b> | <b>6 585</b> |         |

## Lisa 6 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

|                                        | 2020         | 2019         |
|----------------------------------------|--------------|--------------|
| Haldusteenus                           | 1 959        | 2 212        |
| Tehnohoolidus                          | 216          | 517          |
| Heakorratööd                           | 3 092        | 2 704        |
| Omanikukohustused                      | 344          | 359          |
| Tugiteenus                             | 209          | 185          |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>5 820</b> | <b>5 977</b> |

## Lisa 7 Tööjõukulud

(eurodes)

2020.a. töötasusid ei makstud.

## Lisa 8 Muud kulud

(eurodes)

|                         | 2020     | 2019     | Lisa nr |
|-------------------------|----------|----------|---------|
| Kommunaalteenused       | 0        | 0        | 10      |
| <b>Kokku muud kulud</b> | <b>0</b> | <b>0</b> |         |

## Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

| Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga |            |            |
|-----------------------------------------|------------|------------|
|                                         | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
| Füüsilisest isikust liikmete arv        | 6          | 7          |
| Juriidilisest isikust liikmete arv      | 2          | 1          |

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                     | 31.12.2020 |            | 31.12.2019 |            |
|---------------------|------------|------------|------------|------------|
|                     | Nõuded     | Kohustised | Nõuded     | Kohustised |
| Asutajad ja liikmed | 1 789      | 3 528      | 2 063      | 2 801      |

## Lisa 10 Kommunaalteenuste vahendamine

|  | Tulud | Kulud |      |
|--|-------|-------|------|
|  | 2020  | 2020  | Vahe |

|                        |       |       |    |
|------------------------|-------|-------|----|
| Prügivedu              | 423   | 422   | 1  |
| Elektrienergia         | 2 663 | 2 664 | -1 |
| Soojusenergia          | 2 266 | 2 266 | 0  |
| Vesi ja kanalisatsioon | 975   | 975   | 0  |
| Kokku                  | 6 327 | 6 327 | 0  |

|                        |       |       |      |
|------------------------|-------|-------|------|
|                        | Tulud | Kulud |      |
|                        | 2019  | 2019  | Vahe |
| Vesi ja kanalisatsioon | 1 122 | 1 122 | 0    |
| Elekter                | 2 546 | 2 546 | 0    |
| Soojusenergia          | 2 496 | 2 496 | 0    |
| Prügivedu              | 438   | 438   | 0    |
| Kokku                  | 6 602 | 6 602 | 0    |

## Lisa 11 Remondifond

|                                     |              |
|-------------------------------------|--------------|
| <b>Remondifondi jääk 31.12.2019</b> | <b>2 801</b> |
| Arvestatud remondifondi             | 1 428        |
| Remondikulud                        | -701         |
| <b>Remondifondi jääk 31.12.2020</b> | <b>3 528</b> |

## Korteriomandite majandamiskulud

| Korteriomand  | Majandamiskulud  |
|---------------|------------------|
| Vabriku 3-1   | 1532 EUR         |
| Vabriku 3-2   | 1456 EUR         |
| Vabriku 3-3   | 1515 EUR         |
| Vabriku 3-4   | 1898 EUR         |
| Vabriku 3-5   | 1246 EUR         |
| Vabriku 3-6   | 1818 EUR         |
| Vabriku 3-7   | 2610 EUR         |
| Vabriku 3-8   | 1516 EUR         |
| <b>Kokku:</b> | <b>13591 EUR</b> |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 06.10.2021

**Tallinn, Vabriku tn 3 korteriühistu (registrikood: 80431895) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| ARMO VASK          | Juhatuse liige     | 06.10.2021           |

## Sidevahendid

|                 |                      |
|-----------------|----------------------|
| Liik            | Sisu                 |
| Mobiiltelefon   | +372 56668581        |
| E-posti aadress | info@kesklinnakvh.ee |