

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Tallinn, Ehitajate tee 84 korteriühistu

registrikood: 80539026

telefon: +372 6618000

e-posti aadress: info@stell.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	9
Lisa 3 Laenukohustised	10
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 5 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	10
Lisa 6 Liikmetelt saadud tasud	11
Lisa 7 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	12
Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 9 Muud finantstulud ja -kulud	12
Lisa 10 Seotud osapooled	13
Lisa 11 Teenuste vahendamine	13
Lisa 12 Remondifond	13
Korteriomandite majandamiskulud	16
Aruande allkirjad	18

Tegevusaruanne

Korteriühistu [Ehitajate tee 84](#), asukohaga Tallinn, Ehitajate tee 84 põhilisteks eesmärkideks on elamu ja selle juurde kuuluva maa ühine majandamine ning seoses sellega ühistu liikmete ühiste huvide esindamine, samuti ühistu liikmetele eluruumi kasutamisega seotud teenuste osutamine.

KÜ kohustused on: elamu kindlustamine elutegevuseks vajalike kommunaalteenustega (soojus, vesi, elekter jne), elamu tehnosüsteemide regulaarne hooldus ning remontide läbiviimine ja rikete kõrvaldamine, elamu juurde kuuluva territooriumi ja sellel paiknevate rajatiste, samuti üldkasutatava ala (trepikodade, keldrite) hooldus ja korrashoid.

Korteriühistu Ehitajate tee 84 asutati 13.01.2018.a. Elamu haldamise ja majandamise üleandmise-vastuvõtmise akt sõlmiti ISS Eesti AS 13.03.2019.a.

Elamu on 5-korruseline ning 4 trepikojaga milles on 60 korterit.

Korteriühistus Ehitajate tee 84 on 60 liiget. Korteriühistut juhib 1-liikmeline juhatus. Juhatuse tööd korraldab haldur

2020.a oli läbi viidud üks otsustusvõimeline üldkoosolek 23.10.20.a, kus otsustati:

2019 aastaaruande kinnitamine;

KÜ juhatuse valimine (Stell Eesti AS juhatuseliikme tasu 200+km euri kuus)

KÜ majanduskava kinnitamine;

Remonditööde planeerimine

Jooksvad küsimused.

2020. a majandusaastal teostati remonditasudena kogutud omavahendite arvelt remonditöid kokku

Summas 13130,45 eurot.

Remonditasude jääk aasta lõpus oli 12303,89 eurot.

Majandusaasta lõppes tulemiga 685,81 eurot.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	19 547	11 851	
Nõuded ja ettemaksed	14 897	17 119	2
Kokku käibevarad	34 444	28 970	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	75 723	82 384	3
Kokku põhivarad	75 723	82 384	
Kokku varad	110 167	111 354	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	6 662	6 428	3
Võlad ja ettemaksed	8 940	8 015	4
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	12 304	8 675	5
Kokku lühiajalised kohustised	27 906	23 118	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	75 723	82 384	3
Kokku pikaajalised kohustised	75 723	82 384	
Kokku kohustised	103 629	105 502	
Netovara			
Reservkapital	5 932	5 932	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	-80	0	
Aruandeaasta tulem	686	-80	
Kokku netovara	6 538	5 852	
Kokku kohustised ja netovara	110 167	111 354	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	24 942	26 457	6
Kokku tulud	24 942	26 457	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-3 901	-7 232	7
Mitmesugused tegevuskulud	-17 553	-16 893	8
Kokku kulud	-21 454	-24 125	
Põhitegevuse tulem	3 488	2 332	
Muud finantstulud ja -kulud	-2 802	-2 412	
Aruandeaasta tulem	686	-80	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2020	2019
Rahavood põhitegevusest		
Liikmetelt laekunud tasud	2 648	5 959
Laekumised kaupade müügist ja teenuste osutamisest	68 617	66 314
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-19 815	-21 881
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	-3 128	-2 225
Muud rahavood põhitegevusest	-31 396	-34 588
Kokku rahavood põhitegevusest	16 926	13 579
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-6 428	-5 248
Makstud intressid	-2 802	-2 412
Laekunud osakapital	0	5 932
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-9 230	-1 728
Kokku rahavood	7 696	11 851
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	11 851	0
Raha ja raha ekvivalentide muutus	7 696	11 851
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	19 547	11 851

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/ Osakapital nimiväärtuses/ Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
Aruandeaasta tulem		-80	-80
Asutajate ja liikmete sissemaksed	5 932		5 932
31.12.2019	5 932	-80	5 852
Aruandeaasta tulem		686	686
31.12.2020	5 932	606	6 538

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu on koostanud 2020.a. kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Arvestuspõhimõtted on vastavuses raamatupidamise seaduses sätestatud alusprintsiipidega ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes. Bilanss

Rahalised vahendid on bilansis kajastatud õiglasel väärtusel. Bilansikirje Raha sisaldab pangakonto saldot. Nõudeid ja kohustisi on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses, mis lühiajaliste nõuete ja kohustiste puhul on võrdne nende nominaalväärtusega. Nõudeid kajastatakse tõenäoliselt laekuvas summas. Nõuete inventeerimisel hinnatakse iga nõuet eraldi.

Tulude ja kulude aruanne

Sihtotstarbelised tasud (tasud, annetused ja toetused, mida tuleb kasutada teatud kindla vara soetamiseks või konkreetse projekti finantseerimiseks) kajastatakse sihtfinantseerimise netomeetodist s.o. kajastatakse tuludena nendes perioodides, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks liikmetasud on mõeldud.

Tulude ja kulude aruande koostamisel on lähtutud RTJ 14 lisas toodud skeemist. Korteriühistu põhitegevuse erinevuse tõttu teiste mittetulundusühenduste põhitegevusest on mõningaid 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 kohustisena.

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruandes kajastatakse korteriühistu aruandeperioodi laekumisi ja väljamakseid. Rahavoogude aruanne on koostatud otsesel meetodil.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loetakse:

a.tegev- ja kõrgemat juhtkonda

b.eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

KÜ seotud isikud on KÜ liikmed, juhatuse liikmed ja revisjonikomisjoni liikmed

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	4 320	4 320		
Muud nõuded	82 385	6 662	36 699	39 024
Laenunõuded	82 385	6 662	36 699	39 024
Ettemaksed	182	182		
Tulevaste perioodide kulud	182	182		
Muud viitlaekumised	3 733	3 733		
Kokku nõuded ja ettemaksed	90 620	14 897	36 699	39 024

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	7 106	7 106		
Muud nõuded	88 812	6 428	35 206	47 178
Laenunõuded	88 812	6 428	35 206	47 178
Ettemaksed	230	230		
Muud viitlaekumised	3 355	3 355		
Kokku nõuded ja ettemaksed	99 503	17 119	35 206	47 178

Muud viitlaekumised summa 3733 eurot koosseisus on detsember 2020 tarbitud läbiarveldatavad teenused (soojusenergia, vesi ja kanalisatsioon, elektrienergia, prügivedu, kindlustus), mis määrati jaanuar 2021 arvetele.

Ettemakstud kindlustus summas 182 eurot määratakse arvetele veebruar kuni september 2020.

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							
2013032486	51 900	3 267	17 991	30 642	6 kuu EURIBOR+3,2%	EUR	05.12.2033
2013032494	30 485	3 395	18 708	8 382	6 kuu EURIBOR+3,2%	EUR	05.12.2028
Pikaajalised laenud kokku	82 385	6 662	36 699	39 024			
Laenukohustised kokku	82 385	6 662	36 699	39 024			

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
2013032486	55 050	3 149	17 418	34 483		EUR	05.12.2033
2013032494	33 762	3 279	17 788	12 695	6 kuu EURIBOR+3,2%	EUR	05.12.2028
Pikaajalised laenud kokku	88 812	6 428	35 206	47 178			
Laenukohustised kokku	88 812	6 428	35 206	47 178			

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	8 655	8 655
Ostjate ettemaksed	285	285
Kokku võlad ja ettemaksed	8 940	8 940

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	7 803	7 803
Ostjate ettemaks	212	212
Kokku võlad ja ettemaksed	8 015	8 015

Lisa 5 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

	31.12.2018	Laekunud	Tagasi makstud	Kajastatud tulemiaruan	31.12.2019
	Kohustised				Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Remondifond	2 902	20 665		-7 232	8 675
Laenuõude vähenemine			-5 248		
Laenuintresside maksed			-2 412		
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	2 902	20 665	-7 660	-7 232	8 675
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	2 902	20 665	-7 660	-7 232	8 675
	31.12.2019	Laekunud	Tagasi makstud	Kajastatud tulemiaruan	31.12.2020
	Kohustised				Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Remondifond	8 675	15 145		-3 901	12 304
Laenuõude vähenemine			-5 201		
Laenuintresside maksed			-2 414		
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	8 675	15 145	-7 615	-3 901	12 304
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	8 675	15 145	-7 615	-3 901	12 304

Lisa 6 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2020	2019
Mittesihtotstarbelised tasud		
Hooldustasud	18 239	16 813
Sihtotstarbelised tasud		
Remonditasud	6 703	9 644
Kokku liikmetelt saadud tasud	24 942	26 457

Lisa 7 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud (eurodes)

	2020	2019
Laenu tagatistasu	808	545
Lepingu muutmise tasu	0	200
Püstaku remont	0	2 774
Akende pesu	200	180
Keldrite koristus	0	1 050
Gaasipaigaldise audit	0	978
San.tehn. ja el.tööd	935	1 505
Revident	250	0
varikatuse remont	900	0
El.tööd	808	0
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	3 901	7 232

Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2020	2019
Hekord	6 907	6 847
Raamatupidamisteenus	2 160	2 160
Haldusteenis	3 599	3 600
Kindlustus	436	435
Tehnohooldus	2 549	2 362
elektrikait	562	562
Avariiteenus 24H	0	187
Indiv. küttekulu arvestamine	592	666
Pangateenus	198	38
Hankijate viivised	0	36
Valitseja tasu	480	0
Riigilõiv	70	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	17 553	16 893

Lisa 9 Muud finantstulud ja -kulud (eurodes)

	2020	2019
Laenuintressid	-2 802	-2 412
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-2 802	-2 412

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2020	31.12.2019
Füüsilisest isikust liikmete arv	60	60

Lisa 11 Teenuste vahendamine

Teenus	2020	2019
Soojusenergia	20769,48	27462,89
Vesi ja kanalisatsioon	5806,52	8678,42
Elektrienergia	380,61	615,87
Prügivedu	2821,29	3083,39
Kindlustus	230,00	0,00
Ostetud rem.tööd või lisateenused korterile/majale	981,00	1052,54

Lisa 12 Remondifond

Kande kuupäev	Dokument	Kirjeldus	Deebet	Kreedit
		algsaldo		8674,66
15.01.2020	Tulu jaanuaris	Remondifond		631,54
23.01.2020	Tagatistasu	Lep. 2013032494 KredEx tagatistasu I kv	3,63	
27.01.2020	Tagatistasu	Lep. 2013032494 KredEx tagatistasu I kv	243,38	
05.02.2020	20225470	Stell Eesti AS I;IV trp välisukse remont 24.01	48,84	
15.02.2020	Tulu veebruaris	Remondifond		631,54
15.02.2020	Tulu veebruaris	Remondifond		-48,00
05.03.2020	20226110	Stell Eesti AS III trp. ukse rem. 10.02.	55,32	
15.03.2020	Tulu märtsis	Remondifond		631,54
15.04.2020	Tulu aprillis	Remondifond		631,54
06.05.2020	20227824	Stell Eesti AS Remondifond	20,40	
15.05.2020	Tulu mais	Remondifond		631,54
15.05.2020	Tagatistasu	KredEx tagatistasu aprill 2020 /L130014■515	30,21	

15.05.2020	Tagatistasu	KredEx tagatistasu aprill 2020 /L130014548	49,93	
18.05.2020	200511	Balanss Teenused OÜ Remondifond	250,00	
05.06.2020	20228812	Stell Eesti AS Kajakapesade kontroll 06.05.	36,00	
05.06.2020	20228812	Stell Eesti AS S-toru ühenduse kontroll krt 41 25.05.-27.05.	68,44	
15.06.2020	Tulu juunis	Remondifond		631,54
29.06.2020	Tagatistasu	Lep. 2013032494/KredEx tagatistasu mai 2020 /L130014515	30,96	
29.06.2020	Tagatistasu	Lep. 2013032486/KredEx tagatistasu mai 2020 /L130014548	51,34	
30.06.2020	252	TO Projekt OÜ Eskiisi koostamine	180,00	
30.06.2020	20063009	Viidase Maja OÜ Akende pesu	200,00	
07.07.2020	20229896	Stell Eesti AS 4 trp välisukse remont 22.06	36,00	
15.07.2020	Tulu juulis	Remondifond		631,54
27.07.2020	Tagatistasu	Lep. 2013032494/KredEx KÜ TALLINN, EHITAJATE TEE 84 juuni.20/L130014515	29,71	
27.07.2020	Tagatistasu	Lep. 2013032486/KredEx KÜ TALLINN, EHITAJATE TEE 84 juuni.20/L130014548	49,44	
07.08.2020	20230488	Stell Eesti AS IV trp välisukse remont 13.07 1 * 36,00	36,00	
15.08.2020	Tulu augustis	Remondifond		631,54
24.08.2020	Tagatistasu	Lep. 2013032494/KredEx tagatistasu juuli 2020 /L130014515	30,43	
24.08.2020	Tagatistasu	Lep. 2013032486/KredEx tagatistasu juuli 2020 /L130014548	50,84	
07.09.2020	20231499	Stell Eesti AS Varikatuse remont 06.08 ja 10.08	528,00	
15.09.2020	Tulu septembris	Remondifond		631,54
16.09.2020	Tagatistasu	Lep. 2013032494/KredEx tagatistasu august 2020 /L130014515	30,17	
16.09.2020	Tagatistasu	Lep. 2013032486/KredEx tagatistasu august 2020 /L130014548	50,58	
07.10.2020	20232102	Stell Eesti AS IV trp prügikorv 01.09	36,00	
07.10.2020	20232102	Stell Eesti AS II trp varikatuse posti vahetus 03.09	372,00	
15.10.2020	Tulu oktoobris	Remondifond		631,54
22.10.2020	Tagatistasu	Lep. 2013032494/KredEx tagatistasu 2020 september /L130014515	28,94	
22.10.2020	Tagatistasu	Lep. 2013032486/KredEx tagatistasu 2020 september /L130014548	48,71	
05.11.2020	20233174	Stell Eesti AS Uue luku paigaldus 01.10 1 * 299,06	299,06	
05.11.2020	20233174	Stell Eesti AS võtmed 05.10	11,75	
10.11.2020	7000272700	Ruumi 1 ühekordne kasutus ja admin.teenus 23.10	64,00	
15.11.2020	Tulu novembris	Remondifond		631,54
27.11.2020	Tagatistasu	Lep. 2013032494/KredEx tagatistasu 2020 oktoober /L130014515	29,64	

27.11.2020	Tagatistasu	Lep. 2013032486/KredEx tagatistasu 2020 oktoober /L130014548	50,08	
07.12.2020	20234721	Stell Eesti AS El.tööd pigni vahetamine 09.11	42,65	
15.12.2020	Tulu detsembris	Remondifond		631,54
31.12.2020	MB201210	MB Partners OÜ Elektritööd	808,80	
			3901,25	7530,48
		lõppsaldo		12303,89

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Ehitajate tee 84-1	1058 EUR
Ehitajate tee 84-2	689 EUR
Ehitajate tee 84-3	1650 EUR
Ehitajate tee 84-4	910 EUR
Ehitajate tee 84-5	573 EUR
Ehitajate tee 84-6	1926 EUR
Ehitajate tee 84-7	887 EUR
Ehitajate tee 84-8	811 EUR
Ehitajate tee 84-9	1721 EUR
Ehitajate tee 84-10	931 EUR
Ehitajate tee 84-11	753 EUR
Ehitajate tee 84-12	1655 EUR
Ehitajate tee 84-13	1297 EUR
Ehitajate tee 84-14	625 EUR
Ehitajate tee 84-15	1580 EUR
Ehitajate tee 84-16	1187 EUR
Ehitajate tee 84-17	759 EUR
Ehitajate tee 84-18	1305 EUR
Ehitajate tee 84-19	1057 EUR
Ehitajate tee 84-20	1199 EUR
Ehitajate tee 84-21	1233 EUR
Ehitajate tee 84-22	1261 EUR
Ehitajate tee 84-23	825 EUR
Ehitajate tee 84-24	1010 EUR
Ehitajate tee 84-25	869 EUR
Ehitajate tee 84-26	1107 EUR
Ehitajate tee 84-27	1089 EUR
Ehitajate tee 84-28	1073 EUR
Ehitajate tee 84-29	973 EUR
Ehitajate tee 84-30	1051 EUR
Ehitajate tee 84-31	1155 EUR
Ehitajate tee 84-32	1133 EUR
Ehitajate tee 84-33	973 EUR
Ehitajate tee 84-34	1258 EUR
Ehitajate tee 84-35	1087 EUR
Ehitajate tee 84-36	1060 EUR
Ehitajate tee 84-37	1465 EUR
Ehitajate tee 84-38	1007 EUR
Ehitajate tee 84-39	817 EUR
Ehitajate tee 84-40	1529 EUR
Ehitajate tee 84-41	969 EUR
Ehitajate tee 84-42	966 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
Ehitajate tee 84-43	1015 EUR
Ehitajate tee 84-44	746 EUR
Ehitajate tee 84-45	1133 EUR
Ehitajate tee 84-46	1759 EUR
Ehitajate tee 84-47	669 EUR
Ehitajate tee 84-48	1604 EUR
Ehitajate tee 84-49	1018 EUR
Ehitajate tee 84-50	630 EUR
Ehitajate tee 84-51	1100 EUR
Ehitajate tee 84-52	1519 EUR
Ehitajate tee 84-53	763 EUR
Ehitajate tee 84-54	980 EUR
Ehitajate tee 84-55	1399 EUR
Ehitajate tee 84-56	872 EUR
Ehitajate tee 84-57	1014 EUR
Ehitajate tee 84-58	1367 EUR
Ehitajate tee 84-59	666 EUR
Ehitajate tee 84-60	1022 EUR
Kokku:	65759 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.09.2021

Tallinn, Ehitajate tee 84 korteriühistu (registrikood: 80539026) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAUR ÕLLEK	Juhatuse liige	29.09.2021

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6618000
E-posti aadress	info@stell.ee