

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

korteriühistu nimi: Tallinn, Kadaka tee 159 korteriühistu

täiendav nimi: Korteriühistu Kadaka tee 159

registrikood: 80167599

telefon: +372 55583217

e-posti aadress: kadakatee159@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 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Laenukohustised	10
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 5 Võlad töövõtjatele	11
Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	12
Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud	13
Lisa 9 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	13
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 11 Tööjõukulud	13
Lisa 12 Intressikulud	14
Lisa 13 Seotud osapooled	14
Lisa 14 Muud tulud, muud kulud	15
Korteriomandite majandamiskulud	16
Aruande allkirjad	18

Tegevusaruanne

Korteriühistu Kadaka tee 159 asukohaga Tallinn, Kadaka tee 159 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 Kadaka tee 159 asutati ja registreeriti 2002. aastal.

KÜ tööd korraldab juhatus. Juhatus on 3- liikmeline. Juhatuse tööd korraldab juhatuse esimees.

2019.aasta jooksul oli läbi viidud kaks üldkoosolekut.

11.06.2019.a kus otsustati:

- kinnitada 2018.a majandusaasta aruanne;
- kinnitada 2019.a majanduskava;
- suurendada reservkapital 7 000 euroni;
- kinnitada 2019.a remonditööd.

28.11.2019.a kus otsustati:

- kinnitada 3-liikmeline juhatus,
- kinnitada volitatud isik juhatuse liikmega lepingu sõlmimiseks,
- kinnitada 3-liikmeline revisjonikomisjon.

Majandusaastal teostati remonditöid omavahendite arvelt kokku summas 984 eurot (rõdude ekspertiis). Kasutamata remonditasude jääk aasta lõpus oli 25 437 eurot.

Majandusaasta lõppes positiivse tulemiga summas 229 eurot.

2020. aastal on kavas teha korda remonti vajavad rõdud, tellida prügikonteiner ning lõigata elupuud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	39 124	30 023	
Nõuded ja ettemaksed	17 694	19 030	2
Kokku käibevarad	56 818	49 053	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	29 847	40 780	2
Kokku põhivarad	29 847	40 780	
Kokku varad	86 665	89 833	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	10 928	10 759	3
Võlad ja ettemaksed	7 419	8 393	4
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	25 437	17 096	7
Kokku lühiajalised kohustised	43 784	36 248	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	29 847	40 780	3
Kokku pikaajalised kohustised	29 847	40 780	
Kokku kohustised	73 631	77 028	
Netovara			
Reservkapital	7 000	6 700	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	5 805	6 160	
Aruandeaasta tulem	229	-55	
Kokku netovara	13 034	12 805	
Kokku kohustised ja netovara	86 665	89 833	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	16 143	33 508	8
Muud tulud	14	19	14
Kokku tulud	16 157	33 527	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-984	-18 828	9
Mitmesugused tegevuskulud	-4 758	-4 913	10
Tööjõukulud	-9 536	-9 026	11
Muud kulud	-3	-16	14
Kokku kulud	-15 281	-32 783	
Põhitegevuse tulem	876	744	
Intressikulud	-647	-799	12
Aruandeaasta tulem	229	-55	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	876	744	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	1 505	-518	
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-974	660	
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	8 341	-9 503	7
Kokku rahavood põhitegevusest	9 748	-8 617	
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenude tagasimaksed	10 764	10 615	2
Kokku rahavood investeerimistegevusest	10 764	10 615	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-10 764	-10 615	3
Makstud intressid	-647	-799	12
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-11 411	-11 414	
Kokku rahavood	9 101	-9 416	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	30 023	39 439	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	9 101	-9 416	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	39 124	30 023	

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/ Osakapital nimiväärtuses/ Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2017	5 464	7 396	12 860
Aruandeaasta tulem		-55	-55
Muud muutused netovaras	1 236	-1 236	0
31.12.2018	6 700	6 105	12 805
Aruandeaasta tulem		229	229
Muud muutused netovaras	300	-300	0
31.12.2019	7 000	6 034	13 034

Üldkoosoleku otsusega suurendati akumuleeritud tulemi arvelt reservkapitali.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu Kadaka tee 159 2019.a majandusaasta raamatupidamise aruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täpsustavad rahandusministri määrusega kehtestatud Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aruanne on koostatud eurodes.

Rahavoogude aruandes kajastatakse korteriühistu aruandeperioodi laekumisi ja väljamakseid, rühmitatuna põhitegevuse, investeerimistegevuse ja finantseerimistegevuse rahavoogudeks. Põhitegevuse rahavood on kajastatud kaudsel meetodil, investeerimis- ja finantseerimistegevuse rahavood otsesel meetodil.

Raha

Rahana kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes arvelduskonto jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Liikmetelt laekumata arveid on hinnatud bilansis lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadeldud igat 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.

Finantskohustised

Kõik kohustised (võlad tarnijatele, viitvõlad ja muud lühi- ja pikaajalised kohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste kohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi kohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas.

Varade ja kohustiste jaotamisel lühi- ja pikaajalisteks on lähtutud raamatupidamise toimkonna juhendist RTJ 2, sh:

- lühiajalise kohustisena käsitletakse pangalaenu, mille tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast arvates;
- pikaajalise kohustisena käsitletakse pangalaenu, mille tasumise tähtaeg on pikem kui 12 kuud bilansipäevast arvates.

Pangalaenu võlgnevus on bilansis kajastatud intressideta. Intressikulu on perioodikulu, mis kajastub selle majandusaasta aruandes, millal intress tasumisele kuulub. Elamu remonti põhivarana bilansis arvele võetud ei ole, on lähtutud asjaolust, et elamu on korteriomanike omand, mis korteriühistu bilansis ei kajastu. Saadud pikaajaline laen on kajastatud KÜ kohustisena pangale bilansi passivas ning KÜ nõudena korteriomanike vastu bilansi aktivas. Sellisel kajastamisel on lähtutud asjaolust, et laenu tagatisena käsitletakse korteriühistu nõudeid korteriomanike vastu.

Tulud

Liikmetelt saadud mittesihotstarbelisi tasusid kajastatakse tuluna perioodis, mille eest need on tasutud. Sihotstarbelisi tasusid ühistu liikmetelt kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil toimub nende arvelt remontide tegemine. Intressitulu arvestatakse tekkepõhiselt.

Kulud

Laenutehingute vahendamisel remondikulud aruandes ei kajastu, need avalikustatakse aastaaruande lisades. Pikaajalise laenu intresse kajastatakse kuluna selle aasta tulude ja kulude aruandes, millal need tasumisele kuuluvad.

Seotud osapooled

Seotud isikuteks on korteriühistu juhatuse liikmed ja revisjonikomisjoni liikmed.

Tulude ja kulude aruande koostamisel on lähtutud RTJ14 lisas toodud skeemist. Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsiibist lähtudes. Makstud kommunaalmaksete ja muude vahendatud kaupade ja teenuste summasid ei ole kajastatud kuluna ega saadud summasid tuluna, pluss- või miinustulemid vahendusest on esitatud muude tulude või muude kuludena.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Muud nõuded	40 778	10 931	29 847	
Laenunõuded	40 775	10 928	29 847	3
Intressinõuded	3	3		
Ettemaksed	152	152		
Nõuded liikmete vastu	6 611	6 611		
Kokku nõuded ja ettemaksed	47 541	17 694	29 847	

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Muud nõuded	51 543	10 763	40 780	
Laenunõuded	51 539	10 759	40 780	3
Intressinõuded	4	4		
Ettemaksed	155	155		
Tulevaste perioodide kulud	155	155		
Nõuded liikmete vastu	8 112	8 112		
Kokku nõuded ja ettemaksed	59 810	19 030	40 780	

Nõuded liikmete vastu on hinnatud individuaalselt. Bilansis on kajastatud tõenäoliselt laekuvad nõuded, ebatõenäoliselt laekuvaid nõudeid ei ole. Võlgnevuse sees on ka maksed detsembrikuu eest (5 891 eurot), milliste tähtaeg on jaanuaris 2020.a.

Kirjel "Intressinõuded" on kajastatud SEB panga poolt arvestatud kuid KÜ kontole ülekandmata kontointress. Ettemaksetena on kajastatud ettemakstud elamu kindlustusmaksed.

Laenunõuetena liikmete vastu on kajastatud korterimanikelt saadavad maksed 2008.a teostatud renoveerimistööde katteks, mis olid teostatud SEB panga pikaajalise laenu abil. Laenunõuded liikmete vastu on võrdsed korteriühistu kohustisega pikaajalise pangalaenu tagasimakse osas (Aktiva laenunõuded = Passiva laenukohustised).

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Renoveerimislaen	40 775	10 928	29 847		1,65% + 6 kuu euribor	EUR	28.08.2023
Pikaajalised laenud kokku	40 775	10 928	29 847				
Laenukohustised kokku	40 775	10 928	29 847				
	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Renoveerimislaen	51 539	10 759	40 780		1,65% + 6 kuu euribor	EUR	28.08.2023
Pikaajalised laenud kokku	51 539	10 759	40 780				
Laenukohustised kokku	51 539	10 759	40 780				

Laenuandja SEB pank.

Sihtotstarve: elamu renoveerimine

Tasutud 2018.a -10 615 €

Võlg 31.12.2018.a 51 539 €

Tasutud 2019.a -10 764 €

Võlg 31.12.2019.a 40 775 €

Pikaajalise pangalaenu tagasimaksed järgmisel perioodil on kajastatud hinnanguliselt lähtudes 31.12.2019.a seisuga kehtinud laenuintressist.

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	5 560	5 560	
Võlad töövõtjatele	974	974	5
Maksuvõlad	511	511	6
Muud võlad	4	4	
Saadud ettemaksed	370	370	
Kokku võlad ja ettemaksed	7 419	7 419	

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	6 819	6 819	
Võlad töövõtjatele	888	888	5
Maksuvõlad	463	463	6
Muud võlad	3	3	
Saadud ettemaksed	220	220	
Kokku võlad ja ettemaksed	8 393	8 393	

31.12.2019 on ühistul tasumata arved mis olid esitatud teenindajate poolt 2019.a detsembrikuus osutatud teenuste eest (sh arved soojusenergia, vee ja kanalisatsiooni, gaasi, elektrienergia, prügiveo ja hoolduse eest). Nimetatud arvete maksetähtaeg on 2020.a jaanuaris.

Kirjel "Muud võlad" on Swedbanki poolt detsembris edastatud e-arvete teenustasud.

Kirjel "Saadud ettemaksed" on:

- korteriomaniike tavapärased ettemaksed KÜle 325 € (2018.a 46 €);
- ettemaksed kommunaalteenuste eest 45 € (2018.a 174 €).

Lisa 5 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Töötasude kohustis	777	717
Puhkusetasude kohustis	197	171
Kokku võlad töövõtjatele	974	888

Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	188	171
Sotsiaalmaks	313	283
Kohustuslik kogumispension	4	4
Töötuskindlustusmaksed	6	5
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	511	463

Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused (eurodes)

Varad soetusmaksumuses

	31.12.2017	Laekunud	Kajastatud tulemiaruan	31.12.2018	Lisa nr
	Kohustised			Kohustised	
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Kasutamata remonditasud	26 599	9 325		35 924	
Remonditasude arvelt teostatud kulud			-18 828	-18 828	9
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	26 599	9 325	-18 828	17 096	
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	26 599	9 325	-18 828	17 096	
	31.12.2018	Laekunud	Kajastatud tulemiaruan	31.12.2019	Lisa nr
	Kohustised			Kohustised	
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Kasutamata remonditasud	17 096	9 325		26 421	
Remonditasude arvelt teostatud kulud			-984	-984	9
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	17 096	9 325	-984	25 437	
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	17 096	9 325	-984	25 437	

Kirjel "Kasutamata remonditasud" on näidatud korteriomaniike poolt tasutud kuid ühistu poolt veel kasutamata remondivahendid. Korteriühistule laekuvad remonditasud kajastatakse tuluna perioodis, mil toimub nende arvelt remontide tegemine.

Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Mittesihotstarbelised tasud			
Hooldustasud	8 623	7 992	
Haldustasud	5 889	5 889	
Sihotstarbelised tasud			
Remonditasud	984	18 828	9
Tasud laenuintressi katteks	647	799	12
Kokku liikmetelt saadud tasud	16 143	33 508	

Lisa 9 Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2019	2018
Remonditööd	0	18 828
Uurimis- ja arengukulud	984	0
Kokku sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	984	18 828

2019.a - rõdude ekspertiis.

2018.a

- isepöörlevate tõmbeventilaatorite paigaldus 5 688 €,
- soojussõlme rekonstrueerimine 13 140 €.

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2019	2018
Heakorrakulud	29	192
Tehnosüsteemide hoolduskulud	2 331	2 405
Halduskulud	2 398	2 316
Kokku mitmesugused tegevuskulud	4 758	4 913

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	7 143	6 761
Sotsiaalmaksud	2 393	2 265
Kokku tööjõukulud	9 536	9 026
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 12 Intressikulud

(eurodes)

	2019	2018
Intressikulu laenudelt	647	799
Kokku intressikulud	647	799

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2019	31.12.2018
Füüsilisest isikust liikmete arv	90	80

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Asutajad ja liikmed	47 386	658	59 651	508

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2019	2018
Arvestatud tasu	2 602	2 602

Lisa 14 Muud tulud, muud kulud

(eurodes)

	2019			2018
	Määratud maksed	Tarnijate arved	Tulem	Tulem
Soojusenergia	34 157	-34 156	1	1
Vesi ja kanalisatsioon	10 269	-10 269	0	0
Üldelekter	833	-834	-1	1
Gaas	1 032	-1 032	0	-2
Prügivedu	2 794	-2 795	-1	0
Kindlustus	610	-611	-1	0
E-arvete edastamise teenustasu	98	-97	1	-14
Muud vahendatud kaubad ja teenused	0	0	0	0
Vahendustegevuse tulem			-1	-14
Saadud viivised	11		11	15
Pangakonto intressid	3		3	4
Makstud viivised, intressid		0	0	-1
Muud		-2	-2	-1
Kokku muud tulud			14	19
Kokku muud kulud			-3	-16

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
korter 1	1134 EUR
korter 2	1111 EUR
korter 3	967 EUR
korter 4	734 EUR
korter 5	1322 EUR
korter 6	1067 EUR
korter 7	830 EUR
korter 8	735 EUR
korter 9	1153 EUR
korter 10	1023 EUR
korter 11	942 EUR
korter 12	650 EUR
korter 13	1106 EUR
korter 14	997 EUR
korter 15	920 EUR
korter 16	955 EUR
korter 17	902 EUR
korter 18	1058 EUR
korter 19	845 EUR
korter 20	640 EUR
korter 21	942 EUR
korter 22	1419 EUR
korter 23	1140 EUR
korter 24	1126 EUR
korter 25	993 EUR
korter 26	1552 EUR
korter 27	1392 EUR
korter 28	1472 EUR
korter 29	957 EUR
korter 30	1221 EUR
korter 31	1004 EUR
korter 32	1093 EUR
korter 33	1063 EUR
korter 34	1342 EUR
korter 35	927 EUR
korter 36	1044 EUR
korter 37	1083 EUR
korter 38	1218 EUR
korter 39	990 EUR
korter 40	1089 EUR
korter 41	1079 EUR
korter 42	1540 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
korter 43	1127 EUR
korter 44	1159 EUR
korter 45	999 EUR
korter 46	1215 EUR
korter 47	1903 EUR
korter 48	1006 EUR
korter 49	979 EUR
korter 50	1447 EUR
korter 51	1148 EUR
korter 52	1078 EUR
korter 53	932 EUR
korter 54	1309 EUR
korter 55	1313 EUR
korter 56	1068 EUR
korter 57	1235 EUR
korter 58	1710 EUR
korter 59	1020 EUR
korter 60	936 EUR
korter 61	808 EUR
korter 62	1109 EUR
korter 63	1242 EUR
korter 64	981 EUR
korter 65	885 EUR
korter 66	891 EUR
korter 67	1111 EUR
korter 68	1445 EUR
korter 69	672 EUR
korter 70	953 EUR
korter 71	1066 EUR
korter 72	1026 EUR
korter 73	760 EUR
korter 74	934 EUR
korter 75	1149 EUR
korter 76	1141 EUR
korter 77	852 EUR
korter 78	1064 EUR
korter 79	969 EUR
korter 80	1079 EUR
Kokku:	86498 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.06.2020

Tallinn, Kadaka tee 159 korteriühistu (registrikood: 80167599) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SERGEI LAGODA	Juhatuse liige	28.06.2020

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 58117369
E-posti aadress	kadakatee159@gmail.com