

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Tallinn, Tartu mnt 56 korteriühistu

registrikood: 80405366

e-posti aadress: cityresidence56@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Tulemiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Netovara muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Varud	10
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	11
Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud	12
Lisa 9 Muud tulud	13
Lisa 10 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	13
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 12 Tööjõukulud	13
Lisa 13 Seotud osapooled	14
Lisa 14 Kommunaalteenuste vahendamine	14
Korteriomandite majandamiskulud	15
Aruande allkirjad	18

Tegevusaruanne

Korteriühistu Tartu mnt 56 täiendav nimi on City Residence Korteriühistu. Korteriühistu Tartu mnt 56 kanti Tartu Maakohtu mittetulundusühingute ja sihtasutuste registrisse 25.08.2016. Tegevuse eesmärk on korteriomandite eseme osaks oleva elamu ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine. Korterelemus on 187 korteriomandit üldpinnaga 6177,5 m². 187-st korteriomandist on 84 korterit, 6 äripinda ning 97 panipaika. Korteriühite ja äripindade ruutmeetrid, millele jagatakse arveid, on 5736,6. Korteriühistu juhatus on 2-liikmeline, juhatusse kuuluvad Reelika Ermel ning Darja Rakovitš. Korteriühistul oli aruandeperioodil 2 palgalist töökohta. Juhatusse arvestati aruandeperioodil 01.01.2019-31.12.2019 töötasu koos maksudega summas 10 800 eurot. Korteriühistule osutab haldus- ja raamatupidamisteenust Arkaadia Halduse AS. Tartu mnt 56 Arkaadia Halduse AS-i majahaldur on Aivar Rännik. Heakorratöö teenuseid osutab ühistule TP Kinnisvarahooldus OÜ.

2019. aasta augustis-septembris tellis ühistu vastavalt 2019. aasta kevade üldkoosolekul vastuvõetud otsuse alusel majale garantiiliste tööde nimekirja koostamise jaoks täiendava ehituseksperdi konsultatsiooni. Koos ehituseksperdiga kohtuti Endover KVB OÜ-ga majas 14. august 2019 ning vaadati üle garantiiliste tööde nimekiri. 2019. aasta septembris saadeti KÜ juhatuselt arendajale garantiitööde listi tagasiside, mis sisaldas ka garantiitöid, mille osas andis ekspert oma hinnangu. KÜ juhatus survestas Endover KVB OÜ-d garantiitöid tegema, arendaja paraku näitas enamuse garantiitööde tegemise osas üles suurt vastumeelsust, osasid töid keeldus teostamast.

Lisaks muudele garantiitöödele tähelepanu juhtimisega tegeles KÜ juhatus intensiivselt ATS süsteemi vigade kirjaliku järjepideva fikseerimisega, et tõestada ja ära näidata maja arendajale, süsteemi paigaldajale Pristisele ning Päästeametile, et maja ATS süsteemis esineb liiga palju ilma põhjuseta häireid. 2019. aasta algul vahetati välja kõik maja suitsuandurid, kuid kahjuks see ATS süsteemi probleem ei lahendanud, ilma põhjuseta häired jätkusid alates 2019. aasta hilissuvest alates. 2019. aasta teisel poolel jätkati tegevusi, tõestamaks Päästeametile, et praegune lahendus ei ole sobilik ning on vaja teha muudatusi. 2020. aasta alguses on töö vilja kandnud ning Päästeamet andnud tingliku loa ATS süsteemiga ühendatud andurite muutmiseks ja autonoomsete täiendavate andurite paigaldamiseks.

Aruandeperioodil jätkas oma tööd haljastaja Kätlin Keel, kes omab vastavat kogemust haljastuse hooldamisel (väetamine, rohimine, taimede lõikamine ja muud taimedega seotud hooldustööd). Kastmist teostab Yulia Medvedyeva, kel on samuti vastav kogemus taimedega.

Majja on renditud logovaibad, mida puhastatakse ja vahetatakse regulaarselt. Ühistu on väljastanud soovijatele uusi uksekaarte ja parklapulte ning pidanud arvet uksekaartide ja parklapultide omanike üle, samuti korraldanud mootorrataste tasuta parkimist ühistu poolt selleks ettenähtud kohtades.

2020. aasta kevadel korraldati tavapärase Tartu mnt poolse fassaadi ja akende pesu koos hoovis olevate väliste klaaspindade pesuga. 2019. aastal korraldati kaks korda aastas – kevadel ja sügisel - parkimiskorruste pesu, millega on plaanis regulaarselt ka edaspidi jätkata. Kord aastas tehakse üldkoridoride vaipkatete ja kivipõrandate süvapuhasust. 2019. aasta sisse jäi veel üldalade terrassilaudade õlitamine, tulekustutite kontrollimine ja uute kontrollkleebiste panemine, lifti remont ja uue kontrollkleebise panemine, hoovivalgustite remonttööd, garaaži tõstukukse remont, erinevad kindlustusjuhtumid jpm.

01.01.2019 – 31.12.2019 perioodil tehti reservfondist kulutusi 216 € eest. Ühistu tellis maa-aluses parklas mootorrataste kohtade ja maja ees tänaval vöötraja ja joonte joonimise. Kuna mootorrataste kohtade kasutajad maksavad ühistule koha kasutamise eest renti, mis laekub reservfondi, siis otsustati see töö rahastada reservfondist. Kõik ülejäänud vältimatud remondikulud jagati ühistu liikmetele arvetele.

Teostati avarii- ja hooldustöid.

Loetelu teostatud töödest.

- Heakorraga seotud kulutused (prügikotid, graniitsõelmed ja tööstuslik sool libeduse tõrjeks, suuremõõtmelise prügi äravedu, lehtede transport ja utiliseerimine) 649,52 €
- Täiendav ehitustehniline konsultatsioon (hoone üldosade garantiiaja lõppemise eelsed ehitusdefektid) 504 €
- Garaaži tõstukse remont 636,10 €
- Valgustite remont ja valgusallikate vahetamine 329,62 €
- 2018. aasta üldkoosoleku ruumide rentimine 152 €
- Tulekustutite kontroll 97,20 €
- Tehnosüsteemide remont 2907,83 €
- Remonttööd (kivipinkide remont, terrasside õlitamine, piirdeaia remont) 1818,00 €
- Lukutööd 167,44 €

Avarii ja hooldustöid teostati kokku 7261,71 € eest

2020. aasta majandusaasta jooksul on plaanis jätkata elamu tehnilise olukorra säilitamist.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	19 988	15 707	2
Nõuded ja ettemaksed	22 368	23 967	3
Varud	765	425	4
Kokku käibevarad	43 121	40 099	
Kokku varad	43 121	40 099	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	16 204	16 789	6
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	10 806	7 504	7
Kokku lühiajalised kohustised	27 010	24 293	
Kokku kohustised	27 010	24 293	
Netovara			
Reservkapital	13 947	13 947	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	1 860	329	
Aruandeaasta tulem	304	1 530	
Kokku netovara	16 111	15 806	
Kokku kohustised ja netovara	43 121	40 099	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	127 221	123 706	8
Muud tulud	193	246	9
Kokku tulud	127 414	123 952	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-10 546	-3 184	10
Mitmesugused tegevuskulud	-105 764	-108 438	11
Tööjõukulud	-10 800	-10 800	12
Kokku kulud	-127 110	-122 422	
Põhitegevuse tulem	304	1 530	
Aruandeaasta tulem	304	1 530	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2019	2018
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	304	1 530
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	1 600	5 707
Varude muutus	-340	-176
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	2 717	7 977
Kokku rahavood põhitegevusest	4 281	15 038
Kokku rahavood	4 281	15 038
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	15 707	669
Raha ja raha ekvivalentide muutus	4 281	15 038
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	19 988	15 707

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/ Osakapital nimiväärtuses/ Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2017	13 947	329	14 276
Aruandeaasta tulem		1 530	1 530
31.12.2018	13 947	1 859	15 806
Aruandeaasta tulem		304	304
Muud muutused netovaras		1	1
31.12.2019	13 947	2 164	16 111

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

City Residence KÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes arvelduskonto jääki.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid liikmete vastu kajastatakse bilansis lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest.

Tulud

Ühistu liikmetelt saadud mittesihotstarbelised tasud (hooldustasud, tasud üldkulude katteks) kajastatakse tuluna perioodis, mille eest need tasutakse. Sihotstarbelisi tasusid ühistu liikmetelt (näiteks korteriühistu liikmete poolt makstavad tasud remontideks) kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks liikmetasud on mõeldud).

Kulud

Teenuste ja maksete vahendamisel ei kajasta ühistu kommunaalteenuste tarnijatele makstavaid summasid ühistu kuluna ega liikmetelt saadavaid kommunaalteenuste eest tasumiseks mõeldud summasid ühistu tuluna, vaid neid kajastatakse vastavalt nõude ja kohustusena. Tulude ja kulude aruandes kajastatakse vajadusel ainult vahendamisest teenitud netotulu või tekkinud netokulu.

Lisa 2 Raha (eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
LHV	19 988	15 707
Kokku raha	19 988	15 707

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Nõuded seotud osapoolte vastu	21 601	21 601
Ettemaksed	767	767
Tulevaste perioodide kulud	767	767
Kokku nõuded ja ettemaksed	22 368	22 368
	31.12.2018	12 kuu jooksul
Nõuded seotud osapoolte vastu	23 492	23 492
Ettemaksed	475	475
Tulevaste perioodide kulud	475	475
Kokku nõuded ja ettemaksed	23 967	23 967

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Müügiks ostetud kaubad	765	425
Kaardid	288	54
Puldid	477	371
Kokku varud	765	425

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	133	133
Sotsiaalmaks	223	223
Kohustuslik kogumispension	14	14
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	370	370

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	11 127	11 127	
Võlad töövõtjatele	677	677	
Maksuvõlad	370	370	5
Muud võlad	223	223	
Muud viitvõlad	223	223	
Liikmete ettemaksed servituuditasu osas	2 400	2 400	
Liikmete ettemaksed kindlustustasude osas	790	790	
Liikmete ettemaksed	617	617	
Kokku võlad ja ettemaksed	16 204	16 204	
	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	13 119	13 119	
Võlad töövõtjatele	677	677	
Maksuvõlad	370	370	5
Muud võlad	223	223	
Muud viitvõlad	223	223	
Liikmete ettemaksed servituuditasu osas	2 400	2 400	
Kokku võlad ja ettemaksed	16 789	16 789	

Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

Varad soetusmaksumuses

	31.12.2017	Laekunud	Kajastatud tulemiaruan- des	31.12.2018
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Reservfond	908	4 782	-1 290	4 400
Heakorra fond		4 316	-1 310	3 006
Garaaži fond		682	-584	98
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	908	9 780	-3 184	7 504
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	908	9 780	-3 184	7 504

	31.12.2018	Laekunud	Kajastatud tulemiaruan-des	31.12.2019
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Reservfond	4 400	3 558	-216	7 742
Heakorra fond	3 006	9 121	-9 161	2 966
Garaaži fond	98	1 169	-1 169	98
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	7 504	13 848	-10 546	10 806
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	7 504	13 848	-10 546	10 806

Seisuga 31.12.2018 oli reservfondi jääk summas 4 400 eurot. Aruandeperioodil väljastati ühistu liikmetele reservfondi tasude arveid kokku summas 3 558 eurot. Reservfondist tehti aruandeperioodil kulutusi summas 216 eurot, vastavalt sihtfinantseerimise arvestuse põhimõtetele on vastav summa kajastatud ka aruandeperioodi tuluna. Reservfondi jääk 31.12.2019 seisuga on 7 742 eurot.

Seisuga 31.12.2018 oli heakorra fondi jääk summas 3 006 eurot. Aruandeperioodil väljastati ühistu liikmetele heakorra fondi tasude arveid summas 9 121 eurot. Heakorra fondist tehti aruandeperioodil kulutusi summas 9 161 eurot, vastavalt sihtfinantseerimise arvestuse põhimõtetele on vastav summa kajastatud ka aruandeperioodi tuluna. Heakorra fondi jääk seisuga 31.12.2019 on 2 966 eurot.

Seisuga 31.12.2018 oli garaaži fondi jääk summas 98 eurot. Aruandeperioodil väljastati ühistu liikmetele garaaži fondi tasude arveid summas 1 169 eurot. Garaaži fondist tehti kulutusi summas 1 169 eurot, vastavalt sihtfinantseerimise arvestuse põhimõtetele on vastav summa kajastatud ka aruandeperioodi tuluna. Garaaži fondi jääk seisuga 31.12.2019 on 98 eurot.

Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud (eurodes)

	2019	2018
Mittesihtotstarbelised tasud		
Haldamine	8 950	8 950
Juhatuse liikmete tasud	10 800	10 800
Heakord	15 794	19 036
Tehnohooldus	18 765	18 695
Omanikukohustused	2 261	2 890
Servituut	28 804	28 804
Valveteenus	31 301	31 347
Sihtotstarbelised tasud		
Reservfond	216	1 290
Garaaži fond	1 169	584
Heakorra fond	9 161	1 310
Kokku liikmetelt saadud tasud	127 221	123 706

Lisa 9 Muud tulud

(eurodes)

	2019	2018
Trahvid, viivised ja hüvitised	193	246
Kokku muud tulud	193	246

Lisa 10 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2019	2018
Reservfond	216	1 290
Garaaži fond	1 169	584
Heakorra fond	9 161	1 310
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	10 546	3 184

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2019	2018
Haldamine	8 928	8 928
Heakord	15 832	18 596
Tehnohoolidus	18 641	17 916
Omanikukohustused(side, kindlustus)	2 262	2 852
Servituut	28 800	28 800
Valveteenus	31 301	31 346
Kokku mitmesugused tegevuskulud	105 764	108 438

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	8 120	8 120
Sotsiaalmaksud	2 680	2 680
Kokku tööjõukulud	10 800	10 800
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2019	31.12.2018
Füüsilisest isikust liikmete arv	74	74
Juriidilisest isikust liikmete arv	31	31

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Asutajad ja liikmed	21 601	15 290	23 492	10 581

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019	2018
	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste müügid
Asutajad ja liikmed	127 414	123 952

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2019	2018
Arvestatud tasu	8 120	8 120

Lisa 14 Kommunaalteenuste vahendamine

Kommunaalteenuste vahendamisest tekkinud netotulu (-kulu)

2019	Määratud	Kulutatud	Netotulu (-kulu)
Elekter	11155	11155	0
Küte	32279	32279	0
Vesi- ja kanalisatsioon	12545	12545	0
Prügivedu	3149	3149	0
Muud kommunaalteenused	8009	8009	0
Kokku	67137	67137	0

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Tartu mnt 56-1	2340 EUR
Tartu mnt 56-2	2831 EUR
Tartu mnt 56-3	2661 EUR
Tartu mnt 56-4	2071 EUR
Tartu mnt 56-5	1840 EUR
Tartu mnt 56-6	2171 EUR
Tartu mnt 56-7	2150 EUR
Tartu mnt 56-8	1894 EUR
Tartu mnt 56-9	3016 EUR
Tartu mnt 56-10	1690 EUR
Tartu mnt 56-11	3013 EUR
Tartu mnt 56-12	2973 EUR
Tartu mnt 56-13	1697 EUR
Tartu mnt 56-14	2913 EUR
Tartu mnt 56-15	1559 EUR
Tartu mnt 56-16	2718 EUR
Tartu mnt 56-17	2943 EUR
Tartu mnt 56-18	1977 EUR
Tartu mnt 56-19	1744 EUR
Tartu mnt 56-20	1586 EUR
Tartu mnt 56-21	2983 EUR
Tartu mnt 56-22	2141 EUR
Tartu mnt 56-22a	1438 EUR
Tartu mnt 56-23	2143 EUR
Tartu mnt 56-24	2334 EUR
Tartu mnt 56-25	3048 EUR
Tartu mnt 56-26	1830 EUR
Tartu mnt 56-27	2488 EUR
Tartu mnt 56-28	1608 EUR
Tartu mnt 56-29	2175 EUR
Tartu mnt 56-30	1912 EUR
Tartu mnt 56-31	1724 EUR
Tartu mnt 56-32	1776 EUR
Tartu mnt 56-33	2917 EUR
Tartu mnt 56-34	2705 EUR
Tartu mnt 56-35	1747 EUR
Tartu mnt 56-36	1863 EUR
Tartu mnt 56-37	3484 EUR
Tartu mnt 56-38	1788 EUR
Tartu mnt 56-39	2313 EUR
Tartu mnt 56-40	1586 EUR
Tartu mnt 56-41	2481 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
Tartu mnt 56-42	1718 EUR
Tartu mnt 56-43	1918 EUR
Tartu mnt 56-44	1449 EUR
Tartu mnt 56-45	2993 EUR
Tartu mnt 56-46	2050 EUR
Tartu mnt 56-47	2262 EUR
Tartu mnt 56-48	1779 EUR
Tartu mnt 56-49	1789 EUR
Tartu mnt 56-50	3392 EUR
Tartu mnt 56-51	1794 EUR
Tartu mnt 56-52	2166 EUR
Tartu mnt 56-53	1565 EUR
Tartu mnt 56-54	2080 EUR
Tartu mnt 56-55	1596 EUR
Tartu mnt 56-56	1772 EUR
Tartu mnt 56-57	1624 EUR
Tartu mnt 56-58	2677 EUR
Tartu mnt 56-59	2058 EUR
Tartu mnt 56-60	2347 EUR
Tartu mnt 56-61	1785 EUR
Tartu mnt 56-62	1678 EUR
Tartu mnt 56-63	1640 EUR
Tartu mnt 56-64	2842 EUR
Tartu mnt 56-65	1541 EUR
Tartu mnt 56-66	2167 EUR
Tartu mnt 56-67	1643 EUR
Tartu mnt 56-68	2242 EUR
Tartu mnt 56-69	1604 EUR
Tartu mnt 56-70	1812 EUR
Tartu mnt 56-71	1710 EUR
Tartu mnt 56-72	2820 EUR
Tartu mnt 56-73	1870 EUR
Tartu mnt 56-74	1903 EUR
Tartu mnt 56-75	1705 EUR
Tartu mnt 56-76	1565 EUR
Tartu mnt 56-77	3230 EUR
Tartu mnt 56-78	1653 EUR
Tartu mnt 56-79	2467 EUR
Tartu mnt 56-80	2493 EUR
Tartu mnt 56-81	2648 EUR
Tartu mnt 56-82	2397 EUR
Tartu mnt 56-83	2823 EUR
Tartu mnt 56-84	1606 EUR
Tartu mnt 56-85	2617 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
Tartu mnt 56-101	2823 EUR
Tartu mnt 56-102	2498 EUR
Tartu mnt 56-103	2625 EUR
Tartu mnt 56-104	2620 EUR
Tartu mnt 56-105	2234 EUR
Kokku:	198561 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 17.06.2020

Tallinn, Tartu mnt 56 korteriühistu (registrikood: 80405366) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REELIKA ERMEL	Juhatuse liige	20.07.2020
DARJA RAKOVITŠ	Juhatuse liige	26.07.2020

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 56601277
Telefon	+372 53542381
E-posti aadress	cityresidence56@gmail.com