

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Tartu linn, Ravila tn 32 korteriühistu

registrikood: 80229142

telefon: +372 5219042

e-posti aadress: kyravila32@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 Laenukohustised	11
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 6 Võlad tarnijatele	12
Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud	12
Lisa 8 Muud tulud	12
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 10 Tööjõukulud	13
Lisa 11 Seotud osapooled	13
Korteriomandite majandamiskulud	15
Aruande allkirjad	16

Tegevusaruanne

Korteriühistu tegevuse eesmärk on Tartu linn Ravila tn 32 korterimandite eseme osaks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine.

KÜ-t juhib ja esindab juhatus. Juhatus oli 2019. aastal üheliikmeline ning alates 23.03.2017 on juhatuse liikmeks Triinu Hordo (ik 49612073518), volitused pikendatud 3 aasta võrra 08.11.2020 üldkoosolekul. Juhatusel maksti möödunud aastal tasu kokku 1161 eurot. Lisaks juhatusele, on korteriühistus töövõtulepingu alusel raamatupidaja, kellele maksti möödunud aastal tasu kokku 351 eurot. Viidatud tasudele lisandusid sotsiaalmaksud summas 502 eurot. Rohkem palgalisi töötajaid korteriühistus ei olnud, vajalikud teenused ostetakse sisse.

Seoses raamatupidamise korralduse muutusega võeti kasutusele ka korteriühistu tegevuse haldamise tarkvara KORTO. Sealjuures kasutatakse KÜ tegevuse läbipaistvuse huvides lisaks raamatupidamisfunktsioonile ka teisi just ühistu liikmetele ja elanikele mõeldud Korto funktsionaalsusi, mis hõlmavad mh elektroonilist teadetetahvli, elektroonilist veenäitude teatamise võimalust ja olulised dokumendid on kogu aeg korterimanikele kättesaadavad.

Aasta lõpu seisuga oli korteriühistul liikmetest lühiajalisi võlglaasi 2, kokku summas 124 eurot. Aastaruande koostamise hetkeks on viidatud võlgnevused tasutud. Seoses mittetähtselt tasutud arvetega, arvestati ühistu liikmetele viiviseid 2019. aastal kokku summas 1,35 eurot.

Üldkoosolekuid toimus 2019. aastal kaks. 23.03.2019 üldkoosolekul otsustati muuhulgas korterelamu eelnevatel aastatel ettevalmistamisel olnud suuremahuline renoveerimine ning selle finantseerimise korraldamine. Renoveerimiseks võeti laenu Swedbank AS-ist summas 110 000 eurot (intressimääraga 6 kuu Euribor + marginaal 2,80%). Laen võeti 20 aastaks, laenu lõpptähtaeg 30.03.2039. Laenu tagasimakseid finantseeritakse remondifondist, selle jaoks korraldati ümber sihtotstarbeliste ja mittesihtotstarbeliste tasude kogumine ühistu liikmetelt: suurendati remondifondi igakuiseid sissemakseid ja vähendati igakuiselt kogutavaid hooldus- ja haldustasusid.

Renoveerimistööd teostati 2019. aasta kevadsuvisel perioodil. Kokku läks renoveerimine maksma 112 483 eurot. Lisaks laenule kasutati varem kogutud reserve. 08.11.2019 üldkoosolekul andis juhatus ülevaate teostatud töödest, nende kuludest, tekkinud probleemidest ja vastas ühistu liikmete küsimustele selles osas.

Kokkuvõttes saavutasime 2019. aastale seatud eesmärgi, milleks oli kortermaja suuremahuline renoveerimine. Renoveerimistööde käigus parendati ventilatsioonisüsteemi, soojustati põõning, sokkel ja maja välisfassaad, vahetati välis- ja keldriuksed, põõninguluugid, keldriaknad, loodi kõigile korteritele õhksoojuspumpade paigaldamise valmidus. Muid olulisi töid peale maja kevad-suvisel renoveerimise ei tehtud.

Aastaruande koostamise hetkeks 2020. aastal üldkoosoleku otsuseid tehtud ei ole, jätkub KÜ tavapärase majandamine.

Triinu Hordo

Tartu linn, Ravila tn 32 korteriühistu
juhatuse liige

Renoveeritud elamu:



Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	13 996	12 805	2
Nõuded ja ettemaksed	5 187	713	3
Kokku käibevarad	19 183	13 518	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	104 951	1 917	3
Kokku põhivarad	104 951	1 917	
Kokku varad	124 134	15 435	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	4 854	572	4
Võlad ja ettemaksed	1 151	1 021	5, 6
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	7 544	0	
Kokku lühiajalised kohustised	13 549	1 593	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	104 952	1 917	4
Kokku pikaajalised kohustised	104 952	1 917	
Kokku kohustised	118 501	3 510	
Netovara			
Reservkapital	1 265	729	
Eelmiste perioodide akumulieeritud tulem	3 661	15 424	
Aruandeaasta tulem	707	-4 228	
Kokku netovara	5 633	11 925	
Kokku kohustised ja netovara	124 134	15 435	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	118 013	6 678	7
Muud tulud	38	0	8
Kokku tulud	118 051	6 678	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-112 645	0	
Mitmesugused tegevuskulud	-1 109	-9 871	9
Tööjõukulud	-2 014	-1 035	10
Muud kulud	-38	0	
Kokku kulud	-115 806	-10 906	
Põhitegevuse tulem	2 245	-4 228	
Intressikulud	-1 538	0	4
Aruandeaasta tulem	707	-4 228	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	2 245	-4 228	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-107 508	1 204	3
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	131	178	6
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	544	0	
Kokku rahavood põhitegevusest	-104 588	-2 846	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	110 000	0	4
Saadud laenude tagasimaksed	-2 683	-556	4
Makstud intressid	-1 538	-77	
Muud laekumised finantseerimistegevusest	0	633	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	105 779	0	
Kokku rahavood	1 191	-2 846	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	12 805	15 651	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 191	-2 846	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	13 996	12 805	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/ Osakapital nimiväärtuses/ ReserVKapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2017	729	15 424	16 153
Aruandeaasta tulem		-4 228	-4 228
31.12.2018	729	11 196	11 925
Korrigeeritud saldo 31.12.2018	729	11 196	11 925
Aruandeaasta tulem		707	707
Muutused reservides	0	-7 000	-7 000
Muud muutused netovaras	536	-535	1
31.12.2019	1 265	4 368	5 633

KÜ üldkoosoleku otsusega 08.11.2019 otsustati järgmist:

- varasemate perioodide jaotamata tulemi arvelt suurendada remondifondi (kasutamata remonditasud) 7000 euro võrra;
- varasemate perioodide jaotamata tulemi arvelt suurendada reservkapitali 536 euro võrra, s.o suuruseni 1265 eurot; käesolevas aastaaruandes kajastatud muud muutused netovaras akumuleeritud tulemis summas +1 euro ümardamistest tingitud vahe tõttu.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Raamatupidamise aastaaruande koostamise ja avaldamise eesmärk on anda aruande kasutajale, kellel on aruandest arusaamiseks piisavad finantsalased teadmised, raamatupidamiskohustuslase finantsseisundi, -tulemuse ja rahavoogude kohta asjakohast ning tõepäraselt esitatud informatsiooni, mida aruande kasutaja saaks oma majandusotsuste tegemisel kasutada.

Korteriühistu on koostanud 2019.a raamatupidamise aastaaruande vastavuses raamatupidamise seaduse §-s 16 sätestatud alusprintsipidega ja kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Raha

Rahana kajastatakse raha pangas.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ja kohustusi on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses, mis lühiajaliste nõuete ja kohustuste puhul on võrdne nende nominaalväärtusega.

Lühiajalisi nõudeid kajastatakse tõenäoliselt laekuvas summas. Nõuete inventeerimisel hinnatakse igat nõuet eraldi.

Pikaajaliste kohustuste tekkimisel võetakse need esialgselt arvele maksmisele kuuluva tasu nüüdisväärtuses. Vahe nominaalväärtuse ja nüüdisväärtuse vahel kajastatakse sel juhul intressikuluna.

Tulud

Tulude ja kulude aruande koostamisel on lähtutud RTJ 14 lisas toodud skeemist. Korteriühistu põhitegevuse erinevuse tõttu teiste mittetulundusühenduste põhitegevusest, on mõningaid skeemikirjete nimetusi täpsustatud. Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsiibist lähtudes.

Kulud

Kulude kajastamise aluseks on RTJ14.

Seotud osapooled

Seotud osapooled on juhatuse liige.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
SWEDBANK	13 996	12 805
Kokku raha	13 996	12 805

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	119	119	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	119	119	0	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	109 805	4 854	24 615	80 336	4
Ettemaksed	214	214	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	214	214	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	110 138	5 187	24 615	80 336	

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	0	0	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	0	0	0	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	2 630	713	1 917	0	4
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 630	713	1 917		

Nõuded seotud osapoolte vastu tulenevad KÜ laenukohustusest (vt lisa 4)

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
SWEDBANK laen 08-37131-JI	1 918	588	1 330	0	2,72%	EUR	28.02.2023
SWEDBANK laen 19-034633-JI	107 888	4 266	23 285	80 337	2,80%	EUR	30.03.2039
Pikaajalised laenud kokku	109 806	4 854	24 615	80 337			
Laenukohustised kokku	109 806	4 854	24 615	80 337			

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
SWEDBANK laen 08-37131-JI	2 489	572	1 917		2,73%	EUR	28.02.2023
Pikaajalised laenud kokku	2 489	572	1 917				
Laenukohustised kokku	2 489	572	1 917				

2019. aastal võetud laenu 19-034633-JI summas 110 000 eurot kasutamise sihtotstarve:

korterelamu fassaadi, sokli, vundamendi soojustamine ja rekonstrueerimine, pööningu soojustamine, keldriakende ja uste vahetus, koridori, välisuste vahetus, õhksoojuspumpade valmiduse loomine, freshklappide paigaldus ja omanikujärelevalvega seotud kulud.

Nõuded laenulepingust tagatud panga kasuks nõudeiguste pandiga.

Vastavalt üldkoosoleku otsusele tasutakse nii põhiosa kui intressi kulud kogutavate remonditasude arvelt.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	215	215	6
Maksuvõlad	62	62	
Korteriomanike ettemaksed (laenu ümberarvestus)	874	874	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 151	1 151	

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	247	247	6
Maksuvõlad	35	35	
Korteriomanike ettemaksed (laenu ümberarvestus)	739	739	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 021	1 021	

Lisa 6 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Eesti Energia AS	5	4
Tartu Veevärk AS	122	119
OÜ Tartu Elamuhaldus	0	73
Ragn Sells AS	9	8
Ekovir OÜ	63	43
Swedbank P&C Insurance AS	16	0
Kokku võlad tarnijatele	215	247

Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2019	2018
Mittesihtotstarbelised tasud		
Hooldustasud	985	5 472
Haldustasud	2 846	0
Sihtotstarbelised tasud		
Remonditasud	114 020	438
Tasud laenu- ja intressi katteks	0	768
Kindlustusmaksed	162	0
Kokku liikmetelt saadud tasud	118 013	6 678

Lisa 8 Muud tulud

(eurodes)

	2019	2018
Trahvid, viivised ja hüvitised	1	0
Muud	37	0
Kokku muud tulud	38	0

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2019	2018
Mitmesugused bürookulud	-9	0
Hoolduskulud ja pisiremont	-277	-664
Laenu tagasimaksed	0	-556
Remondikulud	0	-6 700
Raamatupidamisteenus	-438	-878
Pangakulud	-17	-19
Laenu intressid	0	-77
Korstnapühkimine	-368	-406
Laenu ümberarvestus	0	-135
Vee ülekulu	0	-436
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-1 109	-9 871

Kuni aprill 2019 teostas raamatupidamist Tartu Elamuhaldus OÜ raamatupidamisteenusena, sealt edasi on raamatupidamine korraldatud töövõtulepingu alusel. Töövõtulepingu alusel makstavad tasud on kajastatud tööjõukuludes.

Lisa 10 Tööjõukulud (eurodes)

	2019	2018
Sotsiaalmaksud	-502	-257
Juhatuse liikme töötasu	-1 161	-778
Raamatupidamise töövõtulepingu tasu	-351	0
Kokku tööjõukulud	-2 014	-1 035

Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale 2019:0; 2018:0.

Lisa 11 Seotud osapooled (eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2019	31.12.2018
Füüsilisest isikust liikmete arv	12	11
Juriidilisest isikust liikmete arv	0	1

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Asutajad ja liikmed	110 138	874	2 630	739

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019	2018
	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste müügid
Asutajad ja liikmed	37	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2019	2018
Arvestatud tasu	1 512	778

Nõuded asutajate ja liikmete vastu on esitatud lisas 3.

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Ravila 32-1	1050 EUR
Ravila 32-2	1142 EUR
Ravila 32-3	1281 EUR
Ravila 32-4	1004 EUR
Ravila 32-5	1314 EUR
Ravila 32-6	1220 EUR
Ravila 32-7	1117 EUR
Ravila 32-8	1128 EUR
Ravila 32-9	1121 EUR
Ravila 32-10	1195 EUR
Ravila 32-11	1037 EUR
Ravila 32-12	1019 EUR
Kokku:	13628 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 09.08.2020

Tartu linn, Ravila tn 32 korteriühistu (registrikood: 80229142) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TRIINU HORDO	Juhatuse liige	09.08.2020

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5219042
E-posti aadress	kyravila32@gmail.com