

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Nõo vald, Tõravere alevik, Observatooriumi tn 5 korteriühistu

registrikood: 80178077

telefon: +372 53730827

e-posti aadress: observatooriumi.5@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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 6 Võlad tarnijatele	11
Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	11
Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud	12
Lisa 9 Muud tulud	12
Lisa 10 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	12
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 12 Tööjõukulud	13
Lisa 13 Seotud osapooled	13
Korteriomandite majandamiskulud	14
Aruande allkirjad	15

Tegevusaruanne

Korteriühistu peamiseks tegevuseks on aadressil Observatooriumi 5 paikneva korterelamu ühine majandamine ning kommunaalteenuste vahendamine ühistu liikmetele. Lisaks vahendab ühistu prügiveo ja õuehooldusteenust naaberühistule, -kinnistutele. Korteriühistus on 35 korterimandit, kõigil 1 hääli.

Majandamise eesmärgil koguti 2020 aastal hooldustasu suuruses 0,30 eurot/m², ühtekokku summas 5 717,70 eurot ja küttevabal perioodil maist kuni septembrini remonditasu suuruses 2,00 eurot/m², ühtekokku summas 12 051 eurot. Tasumata arvetelt arvestati viiviseid summas 174,71 eurot.

Ühistul on kolmeliikmeline juhatus, kolm püsivat töövõtulepinguga osalise koormusega töötajat.

Kogutud remondifondist kulutati 2020. aastal 3 564 eurot, kõik tehnilise konsultandi tasudeks.

Hooldustasude kulud:

1. Töötajate tasud ning vastavad maksud 3 344,98 eurot
2. Muru niitmine korterelamu territooriumil 539,55 eurot
3. Lifti hooldus ja audit 534,56 eurot
4. Kanalisatsiooni ummistuste likvideerimine, koristusvahendid ja -materjalid 823,66 eurot
5. EKÜL liikmemaks 151,62 eurot
6. Pangateenused, arvete edastamised, riigilõiv maksekäsu koostamiseks 114,68 eurot

E-toimikus algatati 2020. aastal maksekäsu kiirmenetlused kahe võlgniku suhtes.

Esimene nendest tasus võla ja hüvitas menetluskulud kohe kohtu ettepanekul. Teine ei ole ei kohtu ettepanekule ega sellele järgnenud maksekäsule reageerinud ega midagi tasunud.

On ainult allkirjaga kinnitanud kohtu teadete kättesaamist.

Plaanime esitada avalduse kohtutäiturile täitemenetluse alustamiseks kohtu soovitusel.

Kommunaalteenuseid vahendati järgmistelt ettevõtetelt:

1. Elekter - Eesti Energia AS
2. Prügivedu - Eesti Keskkonnateenused AS; Ragn-Sells AS
3. Vesi ja kanalisatsioon - Emajõe Veevärk AS
4. Keskküte - SW Energia OÜ

2020. aasta tähtsamate tegemiste pearõhk oli seotud maja rekonstrueerimisplaaniga.

Aprillis valisime ühistule 3-liikmelise juhatuse ja mais, juunis korraldasime uuesti tehnilise konsultandi (TK) teenusele hanke.

Uus toetuste määrus nõuab eraldi hankeid omanikujärevalvele (OJV) ja TK -le, meil oli varasemast üks hange korraga mõlemale.

11.06.2020 -l sõlmisimegi lepingu uue TK teenuse saamiseks. S.h. toetuse taotluse dokumentatsiooni edastamiseks, projekti ekspertiisi toimetamiseks, Kredexiga suhtluseks, ehitushanke korraldamisega tegelemiseks Riigihangete keskkonnas, aruandluseks jm. Oleme saanud väga hea spetsialisti TK teenuse osutajaks ja nõustajaks.

07.06.2020 -l toimunud KÜ üldkoosolekul hääletasid jälle kõik kohalviibinud 23 korterimandit esindajat maja täisrenoveerimise, Kredexilt toetuse taotlemise, pangalaenu võtmise jne poolt.

SA Kredex avas 2020. aastal kaks toetusvoorust ja õnneks palju suurema eelarvega kui eelnevatel aastatel, niiet aasta lõpuks said toetuse kõik nõuetekohase taotluse esitanutest.

17.06.2020 -l esitasime taotluse toetuse saamiseks korterelamute rekonstrueerimise uuest toetusvoorust koos kõigi vajalike dokumentidega.

Toetuse taotluse rahuldamise otsus saabus meile 02.09.2020.

SA Kredex saatis projekti ekspertiisi. Projekterija vastas ekspertiisikomisjoni küsimustele ning lisas projekti täiendusi.

13.11.2020 -l saabus Kredexi haldurilt kiri kinnitusega:

"Teie poolt edastatud põhiprojekt on läbinud ekspertiisi ja tunnistatud nõuetele vastavaks."

21.12.2020 -l esitas TK meie ehitushanke koos kõigi dokumentidega Riigihangete Registrisse.

Hankeperiood kujunes pikaks, lõplik pakkumuste esitamise tähtaeg oli 30.03.2021. Laekus 4 pakkumust. Pakkumuste hindamisel arvestasime majanduslikult soodsaima pakkumuse valimisel hanketingimustes sätestatud kahte kriteeriumi:

rekonstrueerimistööde maksumus kaaluga 95% ja ehitustööde korraldamise kava kaaluga 5%.

Kokku oli eduka pakkuja pakkumuse hindamise tulemuseks 100 punkti, s.h. madalaim maksumus.

Võitjaga lepingu sõlmimise otsus salvestati Riigihangete Registri tulemdokumentidesse 22.04.2021 -l. Ehituslepingut sõlmida ei saa enne vaidlustusperioodi lõppu.

Korraldasime ka uue OJV hanke. 04.05.2021 õhtuks saabus vaid 2 pakkumust ja üks äraütlev vastus. Kui vaidlustusi ei saabugi, on praeguse hinnangu järgi ehitustööde algus mai teise poole alguses.

Alustasime uuesti pankadega läbirääkimisi laenu saamiseks. Kaks panka on loobunud meile vajaliku summa laenamisest, kahega suhtleme veel. Kui ka nendega ei jõua kokkuleppele, on SA Kredex ise lubanud meile anda laenu lisaks toetusele.

Juunikuus 2020 auditeeris Inspecta Estonia OÜ ühistu lifti. Otsused olid: tehniliselt korras, vastab nõuetele ja on edasiseks kasutamiseks ohutu. Meie lift on Tehnilise Järevalve Ameti registris nr 15-5294 all. Juuniks 2021 on plaanis järgmine audit.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	51 878	40 116	2
Nõuded ja ettemaksed	4 905	7 359	3
Kokku käibevarad	56 783	47 475	
Kokku varad	56 783	47 475	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	3 976	3 704	5
Kokku lühiajalised kohustised	3 976	3 704	
Pikaajalised kohustised			
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	46 261	37 774	7
Kokku pikaajalised kohustised	46 261	37 774	
Kokku kohustised	50 237	41 478	
Netovara			
Reservkapital	3 265	3 265	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	2 732	843	
Aruandeaasta tulem	549	1 889	
Kokku netovara	6 546	5 997	
Kokku kohustised ja netovara	56 783	47 475	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	9 282	23 479	8
Muud tulud	192	138	9
Kokku tulud	9 474	23 617	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-3 564	-17 747	10
Mitmesugused tegevuskulud	-2 019	-996	11
Tööjõukulud	-3 345	-2 938	12
Muud kulud	-1	-51	
Kokku kulud	-8 929	-21 732	
Põhitegevuse tulem	545	1 885	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	4	4	
Aruandeaasta tulem	549	1 889	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2020	2019
Rahavood põhitegevusest		
Liikmetelt laekunud tasud	43 341	42 753
Laekumised kaupade müügist ja teenuste osutamisest	1 859	3 056
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-30 112	-45 335
Väljamaksed töötajatele	-3 330	-2 861
Kokku rahavood põhitegevusest	11 758	-2 387
Rahavood investeerimistegevusest		
Laekunud intressid	4	4
Muud väljamaksed investeerimistegevusest	0	-1 215
Kokku rahavood investeerimistegevusest	4	-1 211
Kokku rahavood	11 762	-3 598
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	40 116	43 714
Raha ja raha ekvivalentide muutus	11 762	-3 598
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	51 878	40 116

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/ Osakapital nimiväärtuses/ Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2018	4 480	843	5 323
Aruandeaasta tulem		1 889	1 889
Asutajate ja liikmete väljamaksed	-1 215		-1 215
31.12.2019	3 265	2 732	5 997
Aruandeaasta tulem		549	549
31.12.2020	3 265	3 281	6 546

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Käesolev dokument on Korteriühistu Observatooriumi 5 2020. aasta raamatupidamise aastaaruanne. Aruande valuutaks on euro ning summad on esitatud täpsusega üks euro. Aruanne on koostatud vastavalt Eesti finantsaruandluse standardile.

Raha

Rahaks on aruandes loetud arvelduskonto jääk.

Nõuded ja ettemaksed

Nõueteks on loetud kõik korteriühistu liikmetele ning muudele ostjatele esitatud arved, mis olid bilansipäevaks (31.12.2020) maksmata. Nõuete summa ei sisalda liikmete ja muude ostjate tehtud ettemakseid.

Ettemakseteks on korteriühistu poolt tarnijatele bilansipäeva seisuga makstud summad, mille eest pole veel teenust osutatud.

Tulud

Tulud on aruandes kajastatud tekkepõhiselt.

Tulud on jaotatud liikmetasudeks ning muudeks tuludeks. Liikmetasud jaotuvad omakorda mittesihotstarbelisteks tuludeks (hooldustasud) ja sihotstarbelisteks tuludeks (remonditasud). Muudeks tuludeks on tasumata arvetelt arvestatud viivised.

Mittesihotstarbelisi tulusid arvestatakse tuluna perioodis, mille eest need on tasutud.

Sihotstarbelisi tulusid arvestatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks need tasud on mõeldud. Kasutamata remonditasud on saadud, kuid bilansipäevaks veel tulus kajastamata tasud.

Vahendatavate teenuste eest ostjalt küsitavaid summasid tuludeks ei loeta. Tuludeks ei loeta ka osakapitali sissemakseid. Need kajastatakse netovara muutusena bilansis ning netovara muutuste aruandes.

Kulud

Kulud on aruandes kajastatud tekkepõhiselt.

Kulud on jaotatud põhitegevuse kuludeks (remondi- ja hoolduskulud), tööjõukuludeks ning muudeks kuludeks (näiteks kommunaalmaksete jaotamisest tekkivad vahed ning ümardused). Vahendatavate teenuste eest tarnijatele makstavaid summasid kuludeks ei loeta.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Arvelduskonto Swedbankis	51 878	40 116
Kokku raha	51 878	40 116

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	327	327
Ostjatelt laekumata arved	327	327
Nõuded liikmete vastu	4 557	4 557
Viivisenõuded liikmete vastu	21	21
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 905	4 905
	31.12.2019	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	141	141
Ostjatelt laekumata arved	141	141
Nõuded liikmete vastu	6 879	6 879
Viivisenõuded liikmete vastu	339	339
Kokku nõuded ja ettemaksed	7 359	7 359

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	44	40
Sotsiaalmaks	75	68
Kohustuslik kogumispension	3	1
Töötuskindlustusmaksed	5	4
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	127	113

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	3 623	3 623	6
Maksuvõlad	127	127	4
Saadud ettemaksed	13	13	
Muud saadud ettemaksed	13	13	
Ettemaksed liikmetelt	213	213	
Kokku võlad ja ettemaksed	3 976	3 976	

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	3 517	3 517	6
Maksuvõlad	113	113	4
Saadud ettemaksed	9	9	
Muud saadud ettemaksed	9	9	
Ettemaksed liikmetelt	65	65	
Kokku võlad ja ettemaksed	3 704	3 704	

Lisa 6 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
AS Emajõe Veevõrk	404	391
Eesti Energia AS	113	93
SW Energia OÜ	2 880	2 880
Eesti Keskkonnateenused AS	18	18
Ragn-Sells AS	208	135
Kokku võlad tarnijatele	3 623	3 517

Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

	31.12.2018	Laekunud	Kajastatud tulemiaruan	31.12.2019
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondifond	42 165	13 356	-17 747	37 774
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	42 165	13 356	-17 747	37 774
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	42 165	13 356	-17 747	37 774

	31.12.2019	Laekunud	Kajastatud tulemiaruan	31.12.2020
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondifond	37 774	12 051	-3 564	46 261
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	37 774	12 051	-3 564	46 261
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	37 774	12 051	-3 564	46 261

Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2020	2019
Mittesihtotstarbelised tasud		
Hooldustasud	5 718	5 732
Sihtotstarbelised tasud		
Remonditasud	3 564	17 747
Kokku liikmetelt saadud tasud	9 282	23 479

Lisa 9 Muud tulud

(eurodes)

	2020	2019
Traavid, viivised ja hüvitised	192	138
Kokku muud tulud	192	138

Lisa 10 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2020	2019
Remonditööd	0	543
Rekonstrueerimise tehniline konsultant	3 564	0
Rekonstrueerimise projekt	0	12 660
Elektrilevi liitumine	0	4 544
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	3 564	17 747

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2020	2019
Koolituskulud	34	0
Hoolduskulud	1 752	801
E-arvete edastamine	10	10
Pangateenused	19	20
Riigilõiv, notari- ja juristiteenused	52	1
Liikmemaksud	152	164
Kokku mitmesugused tegevuskulud	2 019	996

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	2 500	2 196
Sotsiaalmaksud	845	742
Kokku tööjõukulud	3 345	2 938
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2020	31.12.2019
Füüsilisest isikust liikmete arv	24	24
Juriidilisest isikust liikmete arv	3	3

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Observatooriumi 5-1	1573 EUR
Observatooriumi 5-2	1471 EUR
Observatooriumi 5-3	1498 EUR
Observatooriumi 5-4	688 EUR
Observatooriumi 5-5	1111 EUR
Observatooriumi 5-6	1527 EUR
Observatooriumi 5-7	1722 EUR
Observatooriumi 5-8	1624 EUR
Observatooriumi 5-9	657 EUR
Observatooriumi 5-10	954 EUR
Observatooriumi 5-11	958 EUR
Observatooriumi 5-12	1117 EUR
Observatooriumi 5-13	1108 EUR
Observatooriumi 5-14	958 EUR
Observatooriumi 5-15	945 EUR
Observatooriumi 5-16	990 EUR
Observatooriumi 5-17	1057 EUR
Observatooriumi 5-18	1251 EUR
Observatooriumi 5-19	1128 EUR
Observatooriumi 5-20	1034 EUR
Observatooriumi 5-21	1059 EUR
Observatooriumi 5-22	977 EUR
Observatooriumi 5-23	1135 EUR
Observatooriumi 5-24	1008 EUR
Observatooriumi 5-25	1009 EUR
Observatooriumi 5-26	1041 EUR
Observatooriumi 5-27	1003 EUR
Observatooriumi 5-28	1286 EUR
Observatooriumi 5-29	393 EUR
Observatooriumi 5-32	1281 EUR
Observatooriumi 5-33	1686 EUR
Observatooriumi 5-34	638 EUR
Observatooriumi 5-35	1095 EUR
Observatooriumi 5-36	1081 EUR
Observatooriumi 5-37	1139 EUR
Observatooriumi 5-38	1104 EUR
Kokku:	40306 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 14.05.2021

Nõo vald, Tõravere alevik, Observatooriumi tn 5 korteriühistu (registrikood: 80178077) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KÜLLI KÄRNER	Juhatuse liige	14.05.2021
Resolutsioon:	KÜ Observatooriumi 5 majandusaasta aruanne 2020. aasta kohta on ühistu liikmete poolt kinnitatud otsuse vastuvõtmisega koosolekut kokku kutsumata, elektroonilise hääletusega keskkonnas Korto Pro perioodil 06.-13.05.2021.	

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 53730827
E-posti aadress	observatooriumi.5@gmail.com