

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Jõhvi vald, Jõhvi linn, Koidu tn 2b korteriühistu

registrikood: 80170992

telefon: +372 55593208, +372 53990764

e-posti aadress: korteriyhistu.koidu@mail.ee

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	11
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 5 Võlad tarnijatele	12
Lisa 6 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 7 Tööjõukulud	12
Lisa 8 Seotud osapooled	13
Korteriomandite majandamiskulud	14
Aruande allkirjad	16

Tegevusaruanne

Korteriühistu Jõhvi Koidu 2B alustas tegevust 12.09.2002. aastal.

Korteriühistu Jõhvi Koidu 2B peamiseks tegevusalaks on Ida-Viru Maakonnas Jõhvi linnas asuva Koidu 2b 48-korterilise elamu korteriomandite majandamine ja ühistu liikmete ühiste huvide esindamine (EMTAK kood 68321).

Aruandeperioodil tegeles korteriühistu põhikirjakohaste ülesannete täitmisega.

Korteriühistu liikmed on elumaja Jõhvi Koidu 2b omanikud. Ühistu tööd korraldab korteriühistu juhatuse; juhatusse kuulub kolm liiget (üks nendest on majavalitseja), kes vastutab majandustegevuse eest ja annab sellest aru ühistu liikmetele üldkoosolekul, mis kutsutakse kokku vähemalt üks kord aasta jooksul.

Korteriühistu tegevuse eesmärgiks ei ole kasumi tootmine vaid elumaja parem ja efektiivsem haldamine.

Aruandeperioodil toimus üks (1.) otsustusvõimeline korteriühistu üldkoosolek.

Esimene üldkoosolek 02.08.2020 kvoorum puudumisel ei toimunud.

Kordus korraline üldkoosolek toimus 16.08.2020 (registreeris 19 korteriomannikku 48st, sh volituse alusel - 2).

Koosolek oli otsustusvõimeline, kus:

- kinnitati 2019. aasta majandusaasta aruanne ja võeti vastu majanduskava 2020. aastaks;
- võeti vastu otsus korteri nr. 11 võlgniku suhtes, kellele pakuti pikendust võlgnevuse kustutamiseks kuni september 2020. aasta, mitte tasumisel tähtajaks nõutakse võlgnevus kohtu kaudu;

- jäeti jõesse maksumus 1m² eest 1 euro, millest 0,50 senti kantakse maja teenindamiseks ja 0,50 senti remondifondi;

- võeti vastu otsus katuse remondiks. Kinnitati hinnapakumuse firmalt Fiola Ehitus OÜ. Tasu makstakse maja vahenditest.

01.10.2020. aasta viidi läbi erakorraline juhatuse koosolek, kus vaadati läbi kiire küsimus vajadusest viia läbi lisa töö tuulekastide värvimiseks. Tööde maksumus võib moodustada kuni 1 000 eurot.

Selleks, et ennetada niiskuse sattumist ja puidust tuulekasti riknemist, otsustati teostada tööd jooksva remondina.

1. 2020. aastal teostatud remonditööd:

1.1. Katuse remont. Remonditööd teostas Fiola Ehitus OÜ. Tööde maksumus on 18 256 eurot.

1.2. Puidust tuulekasti värvimine. Töö teostas Fiola Ehitus OÜ. Tööde maksumus on 984 eurot;

1.3. Katuse renoveerimistööde sooritamise omanikujärelevalve teostamine. Töö teostas OÜ RevPro. Tööde maksumus on 1 308 eurot.

Remonditööde kogumaht on 20 548 eurot.

2. Väiksemat remonditööd:

2.1. Fonolukku remont. Töö teostas Viru Steel OÜ. Tööde maksumus on 42 eurot.

Kokku kulutusi väikeremonditöödeks 42 eurot.

3. Teostatud hooldustööd ja teenused:

3.1. Kindlustus, Swedbank P&C Insurance AS - 390 eurot;

3.2. Kanalisatsiooniummistuste likvideerimine 3.trepikoda, Sergey Mitin FIE - 130 eurot;

3.3. Küttesüsteemi surveproov, Alesan OÜ - 50 eurot;

3.4. Raamatupidamise programmi uuendamine, IVC Arvutiteenused OÜ - 29 eurot;

3.5. Autosild, Art Depoo OÜ - 12 eurot;

3.6. Muud kulud - 501 eurot.

Kokku hooldustööd ja teenused 1 112 eurot.**KOKKU kulutusi remondi- ja hooldustöödeks 21 572 eurot.**

Kommunaalmaksete tasumise osas korteriühistul viitvõlgnevust ei ole.

Maksude tasumise osas korteriühistul viitvõlgnevust ei ole.

Korteriühistu omab pangakontod: SEB- ja SWEDBANKAS.

Personal

2020. aastal oli KÜ Jõhvi Koidu 2b töötajate arv - 2, KÜ esimees ja kojamees (2019: 2 - KÜ esimees ja kojamees). Tööjõu kulud aruandeperioodil moodustasid 5 843 eurot, sh palk 4 367 eurot ja maksud 1 476 eurot (2019: 5 843 eurot, sh palk 4 367 eurot ja maksud 1 476 eurot).

Juhatuse esimehele tasuti aruandeperioodil 2 552 eurot (2019: 2 552 eurot) ning sellest tasutud sotsiaalmaks 842 eurot (2019: 842 eurot), töötuskindlustusmaks 20 eurot (2019: 20 eurot). Aruandeperioodil autokompensatsiooni ei makstud (2019: ka ei makstud).

Juhatuse liikmetele 2020. aastal palka teenistuskohustuste täitmise eest ja muid olulisi soodustusi ei makstud (2019: ka ei makstud).

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Varad		
Käibevarad		
Raha	1 763	3 950
Nõuded ja ettemaksed	7 739	11 622
Kokku käibevarad	9 502	15 572
Kokku varad	9 502	15 572
Kohustised ja netovara		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	3 303	4 102
Kokku lühiajalised kohustised	3 303	4 102
Kokku kohustised	3 303	4 102
Netovara		
Reservkapital	184	184
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	11 286	14 131
Aruandeaasta tulem	-5 271	-2 845
Kokku netovara	6 199	11 470
Kokku kohustised ja netovara	9 502	15 572

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2020	2019
Tulud		
Liikmetelt saadud tasud	50 993	48 139
Kokku tulud	50 993	48 139
Kulud		
Mitmesugused tegevuskulud	-50 421	-45 141
Tööjõukulud	-5 843	-5 843
Kokku kulud	-56 264	-50 984
Põhitegevuse tulem	-5 271	-2 845
Aruandeaasta tulem	-5 271	-2 845

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2020	2019
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	-5 271	-2 845
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	3 883	-5 341
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-799	-1 117
Kokku rahavood põhitegevusest	-2 187	-9 303
Kokku rahavood	-2 187	-9 303
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	3 950	13 253
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-2 187	-9 303
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 763	3 950

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku netovara
	Sihtkapital/ Osakapital nimiväärtuses/ Reservkapital	Reservid	Akumuleeritud tulem	
31.12.2018	184	0	14 131	14 315
Korrigeeritud saldo 31.12.2018	184	0	14 131	14 315
Aruandeaasta tulem			-2 845	-2 845
31.12.2019	184	0	11 286	11 470
Korrigeeritud saldo 31.12.2019	184	0	11 286	11 470
Aruandeaasta tulem			-5 271	-5 271
31.12.2020	184	0	6 015	6 199

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Koostamise alused

KÜ Jõhvi Koidu 2B raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Korteriühistu Jõhvi Koidu 2B finantsvaradeks on investeeringud omakapitali, nõuded ostjate vastu ja muud nõuded, raha ja raha ekvivalendid.

Raha ja raha ekvivalendid on sularaha, nõudmiseni hoiused, lühiajalised pangahoiused ja lühiajalised ülikviidsed investeeringud, mis on vabalt konverteeritavad teatud rahasummaks ja millega seotud väärtuse muutumise risk on ebaoluline.

Finantsvarad kajastatakse algselt õiglases väärtuses; õiglases väärtuses muutustega läbi kasumi või kahjumi mittekajastatavate finantsvarade puhul lisatakse õiglasele väärtusele nende finantsvaradele otseselt omistatavad tehingukulud.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes lühiajalisi (kuni 3-kuulise tähtajaga soetatud) kõrge likviidsusega investeeringud, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning mille puhul puudub oluline turuväärtuse muutuse risk, sh. kassas ja panga arvelduskontodel olev raha, kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid ning rahaturufondi osakud.

Raha ja selle ekvivalentidena näidatakse pangakontode jääke. Pangakonto jäägid on võrreldud pangaga, nende Jäägid raamatupidamiskontol võrduvad pangaväljavõtte näidatud jäägiga.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu

Nõuded ostjate vastu

Nõuded ostjate vastu edasisel kajastamisel kasutatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodit. Korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil hinnatakse nõuded alla juhul, kui on tõenäoline, et nende kaetav väärtus on väiksem kui raamatupidamisväärtus. Seejuures hinnatakse iga konkreetse kliendi laekumata arveid ja muid nõudeid eraldi, arvestades teadaolevat infot kliendi maksevõime kohta.

Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgnikule väljakuulutatud pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtajast mittekinnipidamine (makse hilinemine üle 90 päeva). Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete osas allahindlust kajastatakse finantsseisundi aruandes kontraaktiva kontol ja tulemiaruanDES ärikuludena (real "üldhalduskulud"). Ostjatelt laekumata arved, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada (erisik on surnud, juriidilise isiku pankrot on raugenud või ettevõtte pankrot on lõpule viidud), on hinnatud lootusetuks ning kantud finantsseisundi aruandest välja. Sellised kulud kajastatakse tulemiaruanDES ärikuludena (real "üldhalduskulud").

Aruandeperioodil laekunud ebatõenäolised nõuded, mis olid eelnevalt samas perioodis kuludesse kantud, kajastatakse ebatõenäoliste nõuete summa korrigeerimisena ja kulu vähendamisenä aruandeperioodi tulemiaruanDES.

Aruandeperioodil laekunud nõuded, mis olid tunnistatud ebatõenäolisteks või lootusetuks eelmistes perioodides, kajastatakse tulemiaruanDES real "muud äritulud".

Muud nõuded

Muudesse nõuetesse klassifitseeritakse viitlaekumised ja muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenunõuded). Muude nõuete edasisel kajastamisel rakendatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodit, kus peale algsest arvelevõtmist soetusmaksumuses vajadusel toimub korrigeerimine järgmiste summadega:

-põhiosa tagasimaksed (näiteks antud laenud);

-väärtuse langusest või laekumise tõenäosusest tingitud võimalik allahindlus.

Äritegevusega seotud laenude ja nõuete allahindlus kajastatakse tulemiaruanDES ärikuluna (real "üldhalduskulud") ning

investeeringustegevusega seotud laenude ja nõuete allahindlus kajastatakse tulemiaruanDES finantskuluna.

Intressitulu laenudelt ja lunastustähtajani hoitavatelt investeeringutelt kajastatakse tulemiaruanDES real "Finantstulud".

Varud

Varud võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb varude ostuhinnast, ostuga kaasnevast tollimaksust, muudest mittetagastatavatest maksudest ja soetamisega otseselt veokuludest, millest on maha arvatud hinnaalandid.

Varude soetusmaksumuse kindlaksmääramisel kasutatakse FIFO meetodit. Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimismaksumus. Varude allahindlusi nende neto realiseerimismaksumusele kajastatakse aruandeperioodi kuluna tulemiaruanDES real „müüdud kaupade ja teenuste kulu“, v.a. turustamisega seotud materjalid, mille allahindlus kajastatakse real „turustuskulud“.

Finantskohustised

Finantskohustisteks loetakse:

-lepinguline kohustus üle anda teisele majandusüksusele raha või muud finantsvarad

näiteks:

-võlad tarnijatele, võlakohustised (sh laenukohustised, arvelduskrediit, kapitalirendikohustised),

-hüvitised töötajatele, maksuvõlad,

-muud viitvõlad,

-emiteeritud võlakirjad;

Finantskohustised algselt võetakse arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustise eest makstud või makstava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab ka kõiki finantskohustise soetamisega otseselt kaasnevaid tehingukulutusi, sealhulgas tasud vahendajatele ja nõustajatele, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sarnased kulutused.

Edaspidi kajastatakse finantskohustisi korrigeeritud soetusmaksumuses välja arvatud negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse õiglases väärtuses.

Hüvitised töötajatele

Töötajate lühiajalised hüvitised hõlmavad palka ja sotsiaalmakse, töölepingu ajutise peatumisega seotud hüvitisi s.o. puhkusetasud või muud seesugused tasud eeldusel, et töölepingu ajutine peatumine leiab aset 12 kuu jooksul pärast selle perioodi lõppu, mil töötaja tööd tegi, ning muid hüvitisi, mis tuleb välja maksta 12 kuu jooksul pärast selle perioodi lõppu, mil töötaja tööd tegi. Kui aruandeperioodi jooksul on töötaja osutanud teenuseid, mille vastutasuks on põhjust eeldada hüvitise maksmist, moodustab korteriühistu prognoositava hüvitise summa ulatuses kohustuse (viitvõla), millest arvatakse maha kõik juba tasutud summad.

Finantskohustis eemaldatakse bilansist siis, kui see on kas rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Tulud

Tulude arvestus

Tulud koosnevad mittesihotstarbelistest (hooldus) ja sihotstarbelistest tasudest, Korteriühistu liikmete poolt laekuvad remonditasud kajastatakse tuluna perioodis, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks tasud on mõeldud. Kuni tuluna kajastamise hetkeni kajastatakse laekunud tasusid ja vahendeid bilansis (passivas) tulevaste perioodide tuluna.

Makstud kommunaalmaksete summasid ei kajasta tulude ja kulude aruanDES kuluna, ega saadud summasid tuluna, vaid neid kajastatakse vastavalt nõude ja kohustusena.

Tulude ja kulude aruande koostamisel on lähtunud Raamatupidamise Toimkonna juhendis RTJ 14 toodud skeemist.

Tulud ja kulud on kirjeldatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsiibist lähtudes.

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil – äritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud ärikasumit elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuse saldode muutused.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Raha pangakontodel	1 763	3 950
Kokku raha	1 763	3 950

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2020		31.12.2019	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	0	61	0	61
Sotsiaalmaks	0	104	0	104
Kohustuslik kogumispension	0	3	0	3
Töötuskindlustusmaksed	0	3	0	3
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	171	0	171

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	2 621	2 621	0	0
Võlad töövõtjatele	0	0	0	0
Maksuvõlad	171	171	0	0
Saadud ettemaksed	511	511	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	3 303	3 303	0	0

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	3 664	3 664	0	0
Võlad töövõtjatele	0	0	0	0
Maksuvõlad	171	171	0	0
Saadud ettemaksed	267	267	0	0
Tulevaste perioodide tulud	267	267	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	4 102	4 102	0	0

Lisa 5 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Soojusenergia	0	2 848
Vesi	0	418
Maagaas	0	232
Prügi väljavedu	0	107
Elektrienergia	0	59
Remonditööd	2 621	0
Kokku võlad tarnijatele	2 621	3 664

Lisa 6 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2020	2019
Energia	21 076	22 918
Elektrienergia	513	458
Soojusenergia	18 121	19 787
Kütus	2 442	2 673
Mitmesugused bürookulud	54	64
Remonditööd	20 590	14 292
Vesi	4 766	5 016
Prügivedu	1 278	1 279
Hooldustööd	317	944
Pangakulud	94	94
Kindlustusmaksed	390	260
2019.aasta tulemi korrigeerimine	1 687	0
Muud	169	274
Kokku mitmesugused tegevuskulud	50 421	45 141

Lisa 7 Tööjõukulud

(eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	4 367	4 367
Sotsiaalmaksud	1 476	1 476
Kokku tööjõukulud	5 843	5 843
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2020	31.12.2019
Füüsilisest isikust liikmete arv	48	48

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2020	2019
Arvestatud tasu	2 552	2 552

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Korter 1	1282 EUR
Korter 2	1258 EUR
Korter 3	1036 EUR
Korter 4	1102 EUR
Korter 5	1028 EUR
Korter 6	1377 EUR
Korter 7	1000 EUR
Korter 8	960 EUR
Korter 9	970 EUR
Korter 10	1554 EUR
Korter 11	1019 EUR
Korter 12	695 EUR
Korter 13	1236 EUR
Korter 14	1282 EUR
Korter 15	904 EUR
Korter 16	1019 EUR
Korter 17	973 EUR
Korter 18	1463 EUR
Korter 19	1039 EUR
Korter 20	867 EUR
Korter 21	932 EUR
Korter 22	1347 EUR
Korter 23	1063 EUR
Korter 24	864 EUR
Korter 25	1061 EUR
Korter 26	1140 EUR
Korter 27	972 EUR
Korter 28	940 EUR
Korter 29	1035 EUR
Korter 30	1158 EUR
Korter 31	972 EUR
Korter 32	985 EUR
Korter 33	856 EUR
Korter 34	1148 EUR
Korter 35	1177 EUR
Korter 36	871 EUR
Korter 37	1132 EUR
Korter 38	990 EUR
Korter 39	1158 EUR
Korter 40	1202 EUR
Korter 41	622 EUR
Korter 42	912 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
Korter 43	1208 EUR
Korter 44	962 EUR
Korter 45	928 EUR
Korter 46	997 EUR
Korter 47	1310 EUR
Korter 48	987 EUR
Kokku:	50993 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.12.2020

Jõhvi vald, Jõhvi linn, Koidu tn 2b korteriühistu (registrikood: 80170992) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VEERA RASSADKINA	Juhatuse liige	18.06.2021

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 55593208
Mobiiltelefon	+372 53990764
E-posti aadress	korteryhistu.koidu@mail.ee