

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2020

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2020

**ärinimi:** Tallinn, A. Weizenbergi tn 29 // J. Poska tn 49 korteriühistu

**registrikood:** 80150682

**telefon:** +3725013582

**faks:**

**e-posti aadress:** olav@osokas.ee

## 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 Raha                                                        | 9  |
| Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed                                        | 9  |
| Lisa 4 Nõuded ostjate vastu                                        | 10 |
| Lisa 5 Võlad ja ettemaksed                                         | 10 |
| Lisa 6 Võlad tarnijatele                                           | 10 |
| Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused              | 10 |
| Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud                                     | 11 |
| Lisa 9 Muud tulud                                                  | 11 |
| Lisa 10 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud | 12 |
| Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud                                  | 12 |
| Lisa 12 Muud kulud                                                 | 12 |
| Lisa 13 Intressitulud                                              | 12 |
| Lisa 14 Seotud osapooled                                           | 12 |
| Korteriomandite majandamiskulud                                    | 13 |
| Aruande allkirjad                                                  | 14 |

## Tegevusaruanne

A. Weizenbergi tn 29 / J. Poska tn 49 korteriühistu on asutatud juulis 2001. aastal. Tegevuse eesmärgiks on korteriomandite eseme osaks olevate ehitiste ja maatüki ühine majandamine ning korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine. Korteriühistu liikmeteks on 10 korterit.

Korteriühistu tööd korraldab kolmeliikmeline juhatus, kellele nende töö eest tasu ei maksta. Juhatusel on abiks remondi- ja muude tööde elluviimisel ning raamatupidamise korraldamisel haldusfirma, kellega on sõlmitud vastav leping. 2020. aastal otsustas juhatus haldusfirmat vahetada, kuna senine haldur osutus tegutsemisvõimetuks. Uus haldur asus tegutsema alates 1. septembrist 2020 ning koos sellega vahetus ka ühistu raamatupidaja.

2020. aastal tegeldi põhiliselt jooksvate remonditöödega, millega tuleb üha rohkem rinda pista, kuna hoone on juba üle 20 aasta vana ja vajab putitamist. Suuremad remonditööd on plaanis ette võtta edaspidi, lähtudes Ehitusekspertiisibüroo poolt koostatud hoone ehitustehnilise seisundi ekspertiisist ning eksperdi poolt antud soovitustest. Lähtudes Covid 19 situatsioonist on enamik hääletusi ja koosolekuid toimunud veebi vahendusel või kirjalikult, lähtudes seadusest ja ühistu põhikirjas fikseeritud nõuetest.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2020    | 31.12.2019    | Lisa nr |
|----------------------------------------------|---------------|---------------|---------|
| Varad                                        |               |               |         |
| Käibevarad                                   |               |               |         |
| Raha                                         | 19 742        | 15 679        | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 4 219         | 3 087         | 3       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>23 961</b> | <b>18 766</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>23 961</b> | <b>18 766</b> |         |
| Kohustised ja netovara                       |               |               |         |
| Kohustised                                   |               |               |         |
| Lühiajalised kohustised                      |               |               |         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 2 675         | 2 529         | 5       |
| Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused | 17 203        | 12 345        | 7       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>19 878</b> | <b>14 874</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>19 878</b> | <b>14 874</b> |         |
| Netovara                                     |               |               |         |
| Reservkapital                                | 2 556         | 2 556         |         |
| Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem      | 1 336         | 952           |         |
| Aruandeaasta tulem                           | 191           | 384           |         |
| <b>Kokku netovara</b>                        | <b>4 083</b>  | <b>3 892</b>  |         |
| <b>Kokku kohustised ja netovara</b>          | <b>23 961</b> | <b>18 766</b> |         |

## Tulemiaruanne

(eurodes)

|                                                            | 2020          | 2019           | Lisa nr |
|------------------------------------------------------------|---------------|----------------|---------|
| Tulud                                                      |               |                |         |
| Liikmetelt saadud tasud                                    | 9 628         | 11 249         | 8       |
| Muud tulud                                                 | 77            | 39             | 9       |
| <b>Kokku tulud</b>                                         | <b>9 705</b>  | <b>11 288</b>  |         |
| Kulud                                                      |               |                |         |
| Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud | -1 393        | -2 822         | 10      |
| Mitmesugused tegevuskulud                                  | -8 122        | -8 042         | 11      |
| Muud kulud                                                 | 0             | -41            | 13      |
| <b>Kokku kulud</b>                                         | <b>-9 515</b> | <b>-10 905</b> |         |
| <b>Põhitegevuse tulem</b>                                  | <b>190</b>    | <b>383</b>     |         |
| Intressitulud                                              | 1             | 1              |         |
| <b>Aruandeaasta tulem</b>                                  | <b>191</b>    | <b>384</b>     |         |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                                  | 2020         | 2019         |
|------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Rahavood põhitegevusest                                          |              |              |
| Põhitegevuse tulem                                               | 190          | 383          |
| Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus               | -1 132       | 1 347        |
| Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus           | 146          | -1 843       |
| Laekunud intressid                                               | 1            | 1            |
| Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest | 4 858        | 0            |
| <b>Kokku rahavood põhitegevusest</b>                             | <b>4 063</b> | <b>-112</b>  |
| Rahavood investeerimistegevusest                                 |              |              |
| Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest | 0            | 2 223        |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>                    | <b>0</b>     | <b>2 223</b> |
| <b>Kokku rahavood</b>                                            | <b>4 063</b> | <b>2 111</b> |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses                       | 15 679       | 13 568       |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>                         | <b>4 063</b> | <b>2 111</b> |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus                         | 19 742       | 15 679       |

## Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

|                    |                                                         |                     | Kokku netovara |
|--------------------|---------------------------------------------------------|---------------------|----------------|
|                    | Sihtkapital/ Osakapital<br>nimiväärtuses/ Reservkapital | Akumuleeritud tulem |                |
| <b>31.12.2018</b>  | 2 556                                                   | 952                 | 3 508          |
| Aruandeaasta tulem |                                                         | 384                 | 384            |
| <b>31.12.2019</b>  | 2 556                                                   | 1 336               | 3 892          |
| Aruandeaasta tulem |                                                         | 191                 | 191            |
| <b>31.12.2020</b>  | 2 556                                                   | 1 527               | 4 083          |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

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 välja antud juhendid. Majandusaasta aruanne on koostatud Eurodes.

Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täpsustab raamatupidamise seaduse § 34 lõike 4 alusel kehtestatud valdkonna eest vastutava ministri määrus (edaspidi toimkonna juhend või lühendatult RTJ).

Ühistu raamatupidamisarvestust on peetud ja raamatupidamise aastaaruanne on koostatud, lähtudes Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusest, Eesti finantsaruandluse standardist, Vabariigi Valitsuse ja rahandusministri määrustest, neid täiendavatest Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhenditest (RTJ 14), mis on kooskõlas SME IFRSi üldiste põhimõtetega ja EV raamatupidamise hea tavaga. Rahvusvahelised finantsaruandluse standardid ei reguleeri eraldi mittetulundusühingute ja sihtasutuste arvestust ega aruandlust. Juhendis RTJ 14 sätestatud põhimõtted on aga kooskõlas SME IFRSi üldiste põhimõtetega.

Vastavalt põhikirjale korraldatakse raamatupidamist vastavalt EV Raamatupidamise seadusele. Ühistu majandustegevuse õigeks ja õiglaseks kajastamiseks, ning tuginedes raamatupidamise seaduse § 18 lõige 4-le, on koostatud ühistu tegevusega sobivad aastaaruande lisad ja aruandevormid.

Mittetulundusühingud ja sihtasutused on raamatupidamiskohustuslased vastavalt raamatupidamise seaduse paragrahvile 2.

Muuhulgas korraldavad mittetulundusühingud ja sihtasutused raamatupidamist lähtudes raamatupidamise seaduse paragrahvidest 4-12 (välja arvatud § 5.1) ja koostavad majandusaasta aruandeid lähtudes raamatupidamise seaduse paragrahvidest 13–26. Aruannete koostamise, kinnitamise ja auditeerimise protseduure reguleerivad lisaks raamatupidamise seadusele ka mittetulundusühingute seadus, sihtasutuste seadus ning muud vastavat tegevusala reguleerivad õigusaktid. Samuti lähtutakse aruannete koostamisel ühistu liikmete üldkoosoleku otsustest ja juhatuse otsustest.

Ühistu tulude aluseks on üldkoosoleku poolt vastuvõetud majandustegevuse aastakavast lähtuvad sihtotstarbeliste ja mittesihtotstarbeliste maksete määramised korteriomanikele ja valdajatele.

### Raha

Rahalisi vahendeid ja ekvivalente on bilansis kajastatud õiglases väärtuses. Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes ühistu arvelduskonto ja kassa jääki. Andmed on võrreldud pangaväljavõttega. Rahavoogude aruandes rahavood jooksvast tegevusest on koostatud kaudsel meetodil ning investeerimistegevuse rahavood otsemeetodil.

### Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid hinnatakse iga korteriomaniku vastu eraldi. Ebatõenäoliseks hinnatakse sellised nõuded, mille laekumise tõenäosus on alla 50%. Ebatõenäoliselt laekuvateks ei hinnatud majandusaastal mitte ühtegi nõuet.

### Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

#### Põhivarade arvelevõtmise alampiir 600€

### Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, ettemaksed, muud viitvõlad) võetakse arvele nende soetusmaksumuses. Edasine kajastamine korrigeeritud soetusmaksumuses, mis üldjuhul on võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse maksmisele kuuluvas summas.

### Tulud

Korteriühistu tulude ja kulude arvestus toimub tekkepõhiselt, st majandustehingute toimumise perioodil, sõltumata sellest, kas raha on laekunud või tasutud.

Hooldus- ja heakorratasusid (korrashoiutasud) kogutakse majandamiskulude katteks ning neid tasusid kajastatakse selle majandusaasta tuludena, mille kohta korteriomanikele on arved väljastatud, olenemata sellest, millal arved väljastati ja kas arved on tasutud



või mitte. Peetakse kinni tulude ja kulude vastavuse printsiibist- aruandeperioodi tuludest arvatakse maha sama perioodi kulud. Sihtotstarbelised tasud ühingu liikmetelt (näiteks korteriühistu liikmete poolt makstavad tasud remontideks) kajastatakse tuluna siis kui tasu muutub sissenõutavaks ja tasuga kaasnevad tingimused on täidetud (näiteks saadud tasud remontideks kajastatakse tuluna siis, kui remont on tehtud). Remonditasusid, mis on küll liikmetelt arvete alusel kogutud, kuid ei ole veel kasutatud remondi tegemiseks, kajastatakse kuni nende arvelt tegemise hetkeni bilansis tulevaste perioodide kuludena bilansikirjel "Sihtotstarbelised tasud".

### Seotud osapooled

Seotud iskuteks on juhatus ja revisjonikomisjon ning nende lähedased pereliikmed. Täpsemalt on seotud osapooled kirjeldatud vastavas käesoleva aruande lisas.

Alates 01. jaanuarist 2011. aastal ühines Eesti eurotsooniga ja Eesti kroon (EEK) asendus euroga (EUR). Sellest tulenevalt konverteeris KÜ sellest kuupäevast alates oma raamatupidamisarvestuse eurodesse ning 2011. aasta ja järgnevaid finantsaruandeid on koostatatud eurodes.

Võrdlusandmed konverteeriti ametliku üleminekukursiga 15,6466 EEK/EUR.

Alates 2017. aastast kajastatakse aruandes kõikide korteriomandite majandusaasta majandamiskulusid eraldi aastaaruande lisas.

## Lisa 2 Raha

(eurodes)

|                   | 31.12.2020    | 31.12.2019    |
|-------------------|---------------|---------------|
| SEB pank          | 19 742        | 15 679        |
| <b>Kokku raha</b> | <b>19 742</b> | <b>15 679</b> |

## Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                   | 31.12.2020   | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
|-----------------------------------|--------------|----------------|---------|
| Nõuded ostjate vastu              | 4 203        | 4 203          | 4       |
| Ostjatelt laekumata arved         | 4 203        | 4 203          |         |
| Muud nõuded                       | 16           | 16             |         |
| Viitlaekumised                    | 16           | 16             |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>4 219</b> | <b>4 219</b>   |         |
|                                   |              |                |         |
|                                   | 31.12.2019   | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
| Nõuded ostjate vastu              | 3 087        | 3 087          |         |
| Ostjatelt laekumata arved         | 3 087        | 3 087          |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>3 087</b> | <b>3 087</b>   |         |

## Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

|                                   | 31.12.2020   | 31.12.2019   |
|-----------------------------------|--------------|--------------|
| Ostjatelt laekumata arved         | 4 203        | 3 087        |
| Korteriomanike tasumata arved     | 4 203        | 3 087        |
| <b>Kokku nõuded ostjate vastu</b> | <b>4 203</b> | <b>3 087</b> |

## Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2020   | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
|----------------------------------|--------------|----------------|---------|
| Võlad tarnijatele                | 2 675        | 2 675          | 6       |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>2 675</b> | <b>2 675</b>   |         |
|                                  |              |                |         |
|                                  | 31.12.2019   | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
| Võlad tarnijatele                | 2 400        | 2 400          |         |
| Saadud ettemaksed                | 129          | 129            |         |
| Tulevaste perioodide tulud       | 129          | 129            |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>2 529</b> | <b>2 529</b>   |         |

## Lisa 6 Võlad tarnijatele

(eurodes)

|                                        | 31.12.2020   | 31.12.2019   |
|----------------------------------------|--------------|--------------|
| Tarnijatele tasumata arved             | 0            | 2 400        |
| Eesti Gaas AS                          | 1 197        | 0            |
| Tallinna Jäätmete Taaskasutuskeskus AS | 59           | 0            |
| Rister Haldus OÜ                       | 220          | 0            |
| TERA AS                                | 36           | 0            |
| Tallinna Vesi AS                       | 70           | 0            |
| Eesti Energia AS                       | 626          | 0            |
| JS Vara OÜ                             | 372          | 0            |
| Toru Arst OÜ                           | 95           | 0            |
| <b>Kokku võlad tarnijatele</b>         | <b>2 675</b> | <b>2 400</b> |

## Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

|                                                            | 31.12.2018 | Laekunud | Kajastatud<br>tulemiaruaandes | 31.12.2019 |
|------------------------------------------------------------|------------|----------|-------------------------------|------------|
|                                                            | Kohustised |          |                               | Kohustised |
| Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks                        |            |          |                               |            |
| Kasutatud remonditasud                                     | 10 123     | 5 045    | -2 822                        | 12 346     |
| Kokku<br>sihtfinantseerimine<br>tegevuskuludeks            | 10 123     | 5 045    | -2 822                        | 12 346     |
| Kokku sihtotstarbelised<br>tasud, annetused ja<br>toetused | 10 123     | 5 045    | -2 822                        | 12 346     |
|                                                            |            |          |                               |            |
|                                                            | 31.12.2019 | Laekunud | Kajastatud<br>tulemiaruaandes | 31.12.2020 |
|                                                            | Kohustised |          |                               | Kohustised |
| Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks                        |            |          |                               |            |
| Kasutamata<br>remonditasud                                 | 12 346     | 6 035    | -1 178                        | 17 203     |
| Kokku<br>sihtfinantseerimine<br>tegevuskuludeks            | 12 346     | 6 035    | -1 178                        | 17 203     |
| Kokku sihtotstarbelised<br>tasud, annetused ja<br>toetused | 12 346     | 6 035    | -1 178                        | 17 203     |

## Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

|                                      | 2020         | 2019          |
|--------------------------------------|--------------|---------------|
| <b>Mittesihtotstarbelised tasud</b>  |              |               |
| Hooldustasud                         | 3 385        | 5 382         |
| Haldustasud                          | 2 898        | 3 027         |
| Muud omaniku kohustused              | 0            | 18            |
| Heakorratasuse tasu                  | 1 944        | 0             |
| <b>Sihtotstarbelised tasud</b>       |              |               |
| Remonditasud                         | 1 061        | 2 822         |
| Kindlustusmaksed                     | 340          | 0             |
| <b>Kokku liikmetelt saadud tasud</b> | <b>9 628</b> | <b>11 249</b> |

## Lisa 9 Muud tulud

(eurodes)

|                                | 2020      | 2019      |
|--------------------------------|-----------|-----------|
| Trahvid, viivised ja hüvitised | 34        | 39        |
| Kommunaalmaksete vahe          | 2         | 0         |
| Muud                           | 41        | 0         |
| <b>Kokku muud tulud</b>        | <b>77</b> | <b>39</b> |

## Lisa 10 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud (eurodes)

|                                                                         | 2020         | 2019          |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------|---------------|
| Remonditööd                                                             | 1 061        | -2 822        |
| Kindlustus                                                              | 332          | 0             |
| <b>Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud</b> | <b>1 393</b> | <b>-2 822</b> |

## Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

|                                        | 2020         | 2019          |
|----------------------------------------|--------------|---------------|
| Haldus- ja hooldustasud                | 8 122        | -8 042        |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>8 122</b> | <b>-8 042</b> |

## Lisa 12 Muud kulud (eurodes)

|                         | 2020 | 2019       |
|-------------------------|------|------------|
| Muud                    |      | -41        |
| <b>Kokku muud kulud</b> |      | <b>-41</b> |

## Lisa 13 Intressitulud (eurodes)

|                            | 2020     | 2019     |
|----------------------------|----------|----------|
| Intressitulu hoiustelt     | 1        | 1        |
| <b>Kokku intressitulud</b> | <b>1</b> | <b>1</b> |

## Lisa 14 Seotud osapooled (eurodes)

| Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga |            |            |
|-----------------------------------------|------------|------------|
|                                         | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
| Füüsilisest isikust liikmete arv        | 6          | 6          |
| Juriidilisest isikust liikmete arv      | 4          | 4          |

## Korteriomandite majandamiskulud

| Korteriomand  | Majandamiskulud  |
|---------------|------------------|
| Korter 1      | 3993 EUR         |
| Korter 2      | 3216 EUR         |
| Korter 3      | 3220 EUR         |
| Korter 4      | 1421 EUR         |
| Korter 5      | 3861 EUR         |
| Korter 6      | 3564 EUR         |
| Korter 7      | 1546 EUR         |
| Korter 8      | 2967 EUR         |
| Korter 9      | 3095 EUR         |
| Korter 10     | 2774 EUR         |
| <b>Kokku:</b> | <b>29657 EUR</b> |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.06.2021

**Tallinn, A. Weizenbergi tn 29 // J. Poska tn 49 korteriühistu (registrikood: 80150682) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| OLAV OSOLIN        | Juhatuse liige     | 25.06.2021           |
| KARIN KUNDLA       | Juhatuse liige     | 25.06.2021           |
| MARTIN SIGUS       | Juhatuse liige     | 26.06.2021           |

## Sidevahendid

|                 |                |
|-----------------|----------------|
| Liik            | Sisu           |
| Telefon         | +372 6143440   |
| Faks            | +372 6143441   |
| E-posti aadress | olav@osokas.ee |