

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Tartu linn, A. H. Tammsaare tn 2 korteriühistu

registrikood: 80051276

telefon: +372 53494771

e-posti aadress: ahtammsaare2ky@gmail.com

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 Laenukohustised	10
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 6 Võlad tarnijatele	11
Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud	11
Lisa 8 Muud tulud	11
Lisa 9 Tööjõukulud	11
Lisa 10 Intressikulud	12
Lisa 11 Intressitulud	12
Lisa 12 Seotud osapooled	12
Lisa 13 Revidendi aruanne 2020	13
Lisa 14 Vahendatavad kommunaalmaksed	14
Korteriomandite majandamiskulud	15
Aruande allkirjad	17

Korteriühistu A.H. Tammsaare-2 2020. majandusaasta tegevusaruanne.

Korteriühistu A.H. Tammsaare-2 on mittetulundusühing, mille eesmärgiks on korteriomandite eseme osaks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja haldamine ning Ühistu liikmete ühiste huvide esindamine. Ühistu eesmärgiks on elamu heaperemeheliku kasutamise korraldamine Ühistu liikmete poolt, samuti elamu korrashoiu eest hoolitsemine, vajalike remonttööde teostamine ja ühistu liikmete poolt laekuvate maksete sihtotstarbeline kasutamine.

Kuna alles eelmisel aastal lõpetasime maja renoveerimise, siis eriti suuri remonte 2020.a.a ei tehtud.

Korteriühistul on 61 liiget, mille tööd korraldab viieliikmeline juhatus. Juhatuse esimehele on 2020. aasta eest arvestatud töötasu 2200 € (ilma sotsiaalmaksuta). Töölepinguga on tööal raamatupidaja, töötasu arvestati talle ilma sots.maksuta 1860€.

Korteriühistu kogub vahendeid hooldus-, haldus- ja remonttöödeks, vastavalt majandustegevuse aastakavale, kokku 0,33€/m² kuus (hooldustasu 0,13, haldustasu 0,17 ja rem.tasu 0,03 €/m²).

2020.a. peamised põhitegevusega seotud tööd oli

✓ **Kanalisatsiooni renoveerimistööd 5923 €.**

✓ **Jalgrattahoidla 4940 €.**

✓ **Üldelektritööde projekt 540 €.**

✓ **Parkimisjooned 204 €**

Tähtsamad hooldustööd olid:

Ummistuste likvideerimine, lukud, survepesu, tulekustutid, akende pesu, ventilatsiooni hiooldus jne., kokku maksumusega 2700 €.

✓ **Väli- ja sisekoristustööd, muru niitmine, üldelekter, jm. kogumaksumusega 6808 €.**

✓ **Halduskulusid oli kokku 928 €, sinna kuulub kants.tarbed, programm, hoone kindlustusmaks riigilõiv, pangateenused ,liikmemaks, jne.**

Aruandeperioodil olid ühistu tulud 17995€, ja kulud 27458€, mis teeb põhitegevuse tulemiks - 9463€.Laenuintressi tasusime pangale 11217€.

Hooldus- ja kommunaaltasude tasumisega erilisi probleeme ei ole. On üksikuid hilinemisega tasumisi, aga paari kuu jooksul on need likvideeritud. Juhatuse pideva ja järjekindla tegevuse tulemusena on võlgnevused viidud miinimumi.

Juhatus arutas suuremaid probleeme oma koosolekutel. Väiksemate probleemide lahendamiseks kasutati e-maili ja otsesuhtlemist.

Ühistu liikmete teavitamiseks kasutati teadetetahvleid, e-posti ja otsesuhtlemist. Ühistu liikmed saavad juhatusale ettepanekuid ja märkusi saata KÜ postkasti, juhatus liikmete e-postkasti või juhatus liikmetele helistades.

Korteriühistu ettevõtlusega tegelenud ei ole.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	45 462	53 652	2
Nõuded ja ettemaksed	34 979	35 151	3
Kokku käibevarad	80 441	88 803	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	533 640	569 667	3
Kokku põhivarad	533 640	569 667	
Kokku varad	614 081	658 470	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	27 218	27 087	4
Võlad ja ettemaksed	4 750	3 779	5,6
Kokku lühiajalised kohustised	31 968	30 866	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	533 640	569 667	4
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	0	34 552	
Kokku pikaajalised kohustised	533 640	604 219	
Kokku kohustised	565 608	635 085	
Netovara			
Reservkapital	7 066	6 926	
Eelmiste perioodide akumulieeritud tulem	50 871	0	
Aruandeaasta tulem	-9 464	16 459	
Kokku netovara	48 473	23 385	
Kokku kohustised ja netovara	614 081	658 470	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	17 870	17 952	7
Annetused ja toetused	0	20 550	
Muud tulud	124	1 777	8
Kokku tulud	17 994	40 279	
Kulud			
Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-11 607	-8 400	
Mitmesugused tegevuskulud	-10 436	-10 304	
Tööjõukulud	-5 415	-5 122	9
Kokku kulud	-27 458	-23 826	
Põhitegevuse tulem	-9 464	16 453	
Intressitulud	11 217	11 969	11
Intressikulud	-11 217	-11 963	10
Aruandeaasta tulem	-9 464	16 459	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2020	2019
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	-9 464	16 453
Korrigeerimised		
Muud korrigeerimised	131	0
Kokku korrigeerimised	131	0
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	172	4 015
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	971	-23 910
Laekunud intressid	0	6
Kokku rahavood põhitegevusest	-8 190	-3 436
Rahavood investeerimistegevusest		
Antud laenude tagasimaksed	36 027	38 496
Laekunud intressid	11 217	11 963
Kokku rahavood investeerimistegevusest	47 244	50 459
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-36 027	-38 521
Makstud intressid	-11 217	-11 963
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-47 244	-50 484
Kokku rahavood	-8 190	-3 461
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	53 652	57 113
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-8 190	-3 461
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	45 462	53 652

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku netovara
	Sihtkapital/ Osakapital nimiväärtuses/ Reservkapital	Reservid	Akumuleeritud tulem	
31.12.2018	0	6 206	-4 716	1 490
Arvestuspõhimõtete muutuste mõju				0
Korrigeeritud saldo 31.12.2018	0	6 206	-4 716	1 490
Aruandeaasta tulem			16 459	16 459
Muutused reservides	720			720
Muud muutused netovaras			4 716	4 716
31.12.2019	720	6 206	16 459	23 385
Arvestuspõhimõtete muutuste mõju	6 206	-6 206		0
Korrigeeritud saldo 31.12.2019	6 926		16 459	23 385
Aruandeaasta tulem			-9 464	-9 464
Muutused reservides	140		-140	0
Muud muutused netovaras			34 552	34 552
31.12.2020	7 066		41 407	48 473

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

KÜ A.H.Tammsaare-2 juhatus on koostanud 2020.aasta majandusaasta aruande, mis koosneb tegevusaruandest ning raamatupidamise aastaaruandest koos lisadega.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud Eesti Vabariigis kehtivat raamatupidamise seadust, mittetulundusühingute seadust, Raamatupidamistoimikonna poolt väljaantud juhendeid ja hea raamatupidamisetava nõudeid.

Aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumise printsiibist. Tulemiaruanne on koostatud raamatupidamise seaduse lisas toodud tulemiaruanne skeemi nr. 1 alusel.

2020.a.majandusaasta aruanne on esitatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Korteriühistu liikmed maksavad sisseastumismakse, hooldus-, haldus- ja remonditasusid vastavalt üldkoosoleku otsusele. Hooldus-, haldus- ja remonditasud kajastatakse tuluna perioodis, mille eest nad on tasutud.

KÜ tegeleb kommunaalteenuste vahendamisega oma liikmetele. Kuna KÜ ei kanna kommunaalteenuste vahendamisega kaasnevat riski ega hüvesid, ei kajastata makstud summasid oma kuluna, ega saadud summasid oma tuluna, vaid kajastatakse neid vastavalt kas nõuete või kohustustena.

Raha

Raha all bilansis kajastatakse raha pangas.

Rahavoogude aruandes kajastatakse KÜ aruandeperioodi laekumisi ja väljaminekuid, rühmitatuna vastavalt kas põhitegevuse, investeerimistegevuse või finantseerimistegevuse rahavoogudeks.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuete all bilansi aktivas näidatakse korteriomanike tasumata arveid (laekumata hooldus, haldus- ja remondisummad, samuti laekumata raha kommunaalteenuste eest). Samuti on nõuete all korteriomanike poole tasumata pangalaen.

Kohustuste all bilansi passivas on tasumata arved tarnijatele, töötasu- ja maksuvõlad, samuti tasumata pangalaen.

Nõuded kajastatakse bilansis tegelikult soetusmaksumises. Nõuded bilansis on hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest.

Nõuete hindamisel on vaadatud iga nõuet eraldi.

Tulud

Tulusid kajastatakse tekkepõhise arvestusprintsipi alusel. Tulude-kulude aruande koostamisel on lähtutud RTJ 15 lisas toodud skeemist nr.1 arvestades korteriühistu erisusi.

Laekuvad remonditasud kajastatakse tuluna perioodis, mil toimus nende arvelt remontide tegemine.

Kommunaalteenuste vahendamisest laekunud tulused tulude-kulude aruandes ei kajastata.

Kulud

Kulusid kajastatakse samuti tekkepõhise arvestusprintsipi alusel ning lähtutakse RTJ 15 toodust. Hoolduskuludeks on aruandeperioodil tehtud jooksvad remonttööd, ütlelekt, maja sise- ja väliskoristus, kantseleitarbed ja muud maja hoolduseks tehtud kulutused.

Halduskuludeks on maja kindlustusmaks, lepingutasud, pangateenused, KÜ liidu liikmemaks, koolitustasud, juhatuse liike ja raamatupidaja töötasu kulu jm.

Kuna KÜ tegeleb kommunaalteenuste vahendamisega, siis kommunaalteenuste kulusid tulude-kulude aruandes ei kajastata.

Maksustamine

Maksustamine toimub EV seaduste alusel. Töötasust kinnipeetavad maksud deklareeritakse ja makstakse riigile töötasule väljamaksmisele järgneva kuu 10.kuupäevaks. Kuna KÜ ei ole käibemaksukohuslane, siis käibemaksu ei arvestata ega maksta.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loetakse KÜ liikmeid, nende perekonnaliikmeid, samuti firmasid, millega nad on seotud.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Swedbank	45 462	53 652
Kokku raha	45 462	53 652

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	7 761	7 761		
Ostjatelt laekumata arved	7 761	7 761		
Muud nõuded	560 858	27 218	108 872	424 768
Laenunõuded	560 858	27 218	108 872	424 768
Kokku nõuded ja ettemaksed	568 619	34 979	108 872	424 768

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	8 064	8 064		
Ostjatelt laekumata arved	8 064	8 064		
Muud nõuded	596 754	27 087	135 435	434 232
Laenunõuded	596 754	27 087	135 435	434 232
Kokku nõuded ja ettemaksed	604 818	35 151	135 435	434 232

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank	560 858	27 218	108 872	424 768	1,9%+6 k.EURIBOR	EUR	30.06.2038
Pikaajalised laenud kokku	560 858	27 218	108 872	424 768			
Laenukohustised kokku	560 858	27 218	108 872	424 768			
	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank	596 754	27 087	135 435	434 232	1,9%+6 k.EURIBOR	EUR	30.06.2038
Pikaajalised laenud kokku	596 754	27 087	135 435	434 232			
Laenukohustised kokku	596 754	27 087	135 435	434 232			

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	4 750	4 750
Kokku võlad ja ettemaksed	4 750	4 750
	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	3 612	3 612
Saadud ettemaksed	167	167
Muud saadud ettemaksed	167	167
Kokku võlad ja ettemaksed	3 779	3 779

Lisa 6 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Tartu Keskkatlamaja	2 879	2 284
Tartu Veevärk	570	446
Eesti Gaas AS	47	45
Ragn Sells AS	25	28
Ekovir OÜ	217	174
OÜ Dambis Eesti	850	0
Eesti Energia	162	263
ARF Arendus OÜ	0	372
Kokku võlad tarnijatele	4 750	3 612

Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2020	2019
Mittesihotstarbelised tasud		
Hooldustasud	17 870	17 952
Kokku liikmetelt saadud tasud	17 870	17 952

Lisa 8 Muud tulud

(eurodes)

	2020	2019
Trahvid, viivised ja hüvitised	35	0
Muud	89	1 777
Kokku muud tulud	124	1 777

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	4 060	3 840
Sotsiaalmaksud	1 340	1 267
Töötuskindlustusmaks	15	15
Kokku tööjõukulud	5 415	5 122
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 10 Intressikulud

(eurodes)

	2020	2019
Intressikulu laenudelt	11 217	11 963
Kokku intressikulud	11 217	11 963

Lisa 11 Intressitulud

(eurodes)

	2020	2019
Intressitulu hoiustelt	0	6
Intressitulu korteriomanikelt	11 217	11 963
Kokku intressitulud	11 217	11 969

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2020	31.12.2019
Füüsilisest isikust liikmete arv	60	60
Juriidilisest isikust liikmete arv	1	1

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Asutajad ja liikmed	7 761	0	8 064	167

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2020	2019
Arvestatud tasu	2 200	2 040

REVIDENDI ARVAMUS

A.H.Tammsaare 2 korteriühistu 2020.a. majandusaasta aruande kohta.

A.H.Tammsaare 2 korteriühistu registri kood 80051276, majandusaasta aruanne on koostatud aruandeperioodi 01.01.2020-31.12.2020. kohta. See sisaldab kõiki K:Ü: majandustehinguid. K.Ü. eesmärgiks on elamu heaperemehelik kasutamine, korrashoiu ja remonditööde korraldamine, laekunud maksete sihtotstarbeline kasutamine.

Revident Mai Luik arvamus toimingute kohta on viidud läbi Eesi Raamatupidamis seaduse (RPS) juhise järgi.

JUHTIMINE

KÜ üldkoosoleku otsuste täitmiseks on valitud 5-e liikmeline juhatus. Juhatuse tööd juhib esimees Vladimir Soo.

Juhatuse poolt lahendatud probleemidest (ehitajale esitatud puuduste likvideerimine, lepingute sõlmimine) esitab esimees.

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamise tavaga ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega. Tulud ja kulud ning majandustehingud on kajastatud tekkepõhiselt. Raamatupidamise aastaaruanne-bilans koos lisadega on esitatud ja vormistatud vastavalt nõuetele.

TULUD : 29211.51 (hooldud-haldustasud, laenuintressid)

KULUD : 38675.05 (remondi-, haldus-, hooldus kulud)

2020.a. majandusaasta tulem -9463.54 31.12.2020 .a. pangas KÜ raha 48473.53 (reserv kap. 7066.42, 41467.88)

Laenu jääk pangale 533639.61. Analüüsi aruande kohta teeb raamatupidaja Tiit Paalmäe

JÄRELDUSED ja ETTEPANEKUD:

Juhatuse vähene kontakt KÜ elanega majandusküsimuste ja lepingute lahendamisel. Aurico OÜ poolt teostamata parandus tööde graafikut ei ole siiani infotahvliel.

Millist teenust sisaldab leping OÜ Juntson Hooldus & haldus??

Ettepanek: Otsustada anda juhatuse liikmete kuludeks 250.- (esimehe või ablise tasuks).

20.05.2021.a.

M. Luik.

Lisa 14 Vahendatavad kommunaalmaksed

KÜ A.H.Tammsaare-2 vahendab järgmiseid kommunaalmakseid:

1. AS Tartu Keskkatlamaja, küte	19309
2. Ekovir OÜ Ja Ragn Sells AS, prügivedu	2611
3, AS Tartu Veevæk, vesi ja kanalisatsioon	6228
4. Eesti Gaas AS, gaas	531
Kokku:	28679

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Korter 1	1351 EUR
Korter 2	1149 EUR
Korter 3	974 EUR
Korter 4	1465 EUR
Korter 5	1154 EUR
Korter 6	1771 EUR
Korter 7	1408 EUR
Korter 8	1060 EUR
Korter 9	1025 EUR
Korter 10	1391 EUR
Korter 11	1236 EUR
Korter 12	1339 EUR
Korter 13	1336 EUR
Korter 14	1434 EUR
Korter 15	982 EUR
Korter 16	1517 EUR
Korter 17	1563 EUR
Korter 18	1713 EUR
Korter 19	1662 EUR
Korter 20	1493 EUR
Korter 21	1795 EUR
Korter 22	1558 EUR
Korter 23	810 EUR
Korter 24	1952 EUR
Korter 25	1895 EUR
Korter 26	518 EUR
Korter 27	1836 EUR
Korter 28	1719 EUR
Korter 29	1718 EUR
Korter 30	1872 EUR
Korter 31	1831 EUR
Korter 32	1344 EUR
Korter 33	745 EUR
Korter 34	1865 EUR
Korter 35	1510 EUR
Korter 36	1998 EUR
Korter 37	1781 EUR
Korter 38	1301 EUR
Korter 39	675 EUR
Korter 40	1659 EUR
Korter 41	1116 EUR
Korter 42	1625 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
Korter 43	613 EUR
Korter 44	870 EUR
Korter 45	1080 EUR
Korter 46	1319 EUR
Korter 47	1269 EUR
Korter 48	2049 EUR
Korter 49	1371 EUR
Korter 50	1186 EUR
Korter 51	2113 EUR
Korter 52	1405 EUR
Korter 53	1308 EUR
Korter 54	1871 EUR
Korter 55	1385 EUR
Korter 56	1237 EUR
Korter 57	2056 EUR
Korter 58	1335 EUR
Korter 59	1213 EUR
Korter 60	913 EUR
Korter 61	32 EUR
Kokku:	84771 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 01.07.2021

Tartu linn, A. H. Tammsaare tn 2 korteriühistu (registrikood: 80051276) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VLADIMIR SOO	Juhatuse liige	05.07.2021

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 53494771
E-posti aadress	ahtammsaare2ky@gmail.com