

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2020

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2020

**ärinimi:** Tallinn, Retke tee 24 korteriühistu

**registrikood:** 80233209

**telefon:** +372 5225147

**e-posti aadress:** zindem@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                                                        | 8  |
| Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed                                        | 9  |
| Lisa 4 Võlad ja ettemaksed                                         | 9  |
| Lisa 5 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused              | 9  |
| Lisa 6 Liikmetelt saadud tasud                                     | 10 |
| Lisa 7 Annetused ja toetused                                       | 10 |
| Lisa 8 Tulu ettevõtlusest                                          | 11 |
| Lisa 9 Muud tulud                                                  | 11 |
| Lisa 10 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud | 11 |
| Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud                                  | 12 |
| Lisa 12 Tööjõukulud                                                | 12 |
| Lisa 13 Seotud osapooled                                           | 13 |
| Korteriomandite majandamiskulud                                    | 14 |
| Aruande allkirjad                                                  | 16 |

## Tegevusaruanne

Tallinn, Retke tee 24 korteriühistu on asutatud novembris 2005. aastal.

Tegevuse eesmärgiks on korteriomandite eseme osaks olevate ehitiste ja maatüki ühine majandamine ning korteriühisu liikete ühiste huvide esindamine.

Korteriühistu tööd korraldab 5. liikmeline juhatus.

Korteriühistu liikmeteks on 60 korterit.

Korteriühistu vara koosneb tema liikmete osamaksetest, sihtotstarbelistest maksudest, ühistu vara kasutamisest ja tegevusest saadud tulust.

Korteriühistu põhitegevuse on ka kommunaalmaksete vahendus korteriomanikele.

Kõigi tarnijatega on sõlmitud lepingud.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2020    | 31.12.2019    | Lisa nr |
|----------------------------------------------|---------------|---------------|---------|
| Varad                                        |               |               |         |
| Käibevarad                                   |               |               |         |
| Raha                                         | 43 475        | 29 776        | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 8 732         | 6 453         | 3       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>52 207</b> | <b>36 229</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>52 207</b> | <b>36 229</b> |         |
| Kohustised ja netovara                       |               |               |         |
| Kohustised                                   |               |               |         |
| Lühiajalised kohustised                      |               |               |         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 14 697        | 5 922         | 4       |
| Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused | 19 399        | 12 212        | 5       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>34 096</b> | <b>18 134</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>34 096</b> | <b>18 134</b> |         |
| Netovara                                     |               |               |         |
| Reservkapital                                | 6 629         | 3 429         |         |
| Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem      | 11 466        | 13 358        |         |
| Aruandeaasta tulem                           | 16            | 1 308         |         |
| <b>Kokku netovara</b>                        | <b>18 111</b> | <b>18 095</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja netovara</b>          | <b>52 207</b> | <b>36 229</b> |         |

## Tulemiaruanne

(eurodes)

|                                                            | 2020           | 2019           | Lisa nr |
|------------------------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Tulud                                                      |                |                |         |
| Liikmetelt saadud tasud                                    | 43 679         | 66 121         | 6       |
| Annetused ja toetused                                      | 0              | 425            | 7       |
| Tulu ettevõtlusest                                         | 0              | 17             | 8       |
| Muud tulud                                                 | 129            | 129            | 9       |
| <b>Kokku tulud</b>                                         | <b>43 808</b>  | <b>66 692</b>  |         |
| Kulud                                                      |                |                |         |
| Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud | -26 450        | -48 968        | 10      |
| Mitmesugused tegevuskulud                                  | -7 879         | -6 715         | 11      |
| Tööjõukulud                                                | -9 464         | -9 705         | 12      |
| <b>Kokku kulud</b>                                         | <b>-43 793</b> | <b>-65 388</b> |         |
| <b>Põhitegevuse tulem</b>                                  | <b>15</b>      | <b>1 304</b>   |         |
| Intressitulud                                              | 1              | 4              |         |
| <b>Aruandeaasta tulem</b>                                  | <b>16</b>      | <b>1 308</b>   |         |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                                  | 2020          | 2019           |
|------------------------------------------------------------------|---------------|----------------|
| Rahavood põhitegevusest                                          |               |                |
| Põhitegevuse tulem                                               | 15            | 1 304          |
| Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus               | -2 279        | 2 751          |
| Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus           | 8 775         | -492           |
| Laekunud intressid                                               | 2             | 4              |
| Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest | 7 186         | -18 032        |
| <b>Kokku rahavood põhitegevusest</b>                             | <b>13 699</b> | <b>-14 465</b> |
| <b>Kokku rahavood</b>                                            | <b>13 699</b> | <b>-14 465</b> |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses                       | 29 776        | 44 241         |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>                         | <b>13 699</b> | <b>-14 465</b> |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus                         | 43 475        | 29 776         |

## Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

|                                      |                                                         |                     | Kokku netovara |
|--------------------------------------|---------------------------------------------------------|---------------------|----------------|
|                                      | Sihtkapital/ Osakapital<br>nimiväärtuses/ Reservkapital | Akumuleeritud tulem |                |
| <b>31.12.2018</b>                    | 3 429                                                   | 13 358              | 16 787         |
| Aruandeaasta tulem                   |                                                         | 1 308               | 1 308          |
| <b>31.12.2019</b>                    | 3 429                                                   | 14 666              | 18 095         |
| Aruandeaasta tulem                   |                                                         | 16                  | 16             |
| Asutajate ja liikmete<br>sissemaksed | 3 200                                                   | -3 200              | 0              |
| <b>31.12.2020</b>                    | 6 629                                                   | 11 482              | 18 111         |

## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

#### Üldine informatsioon

Korteriühistu on koostanud 2020.a raamatupidamise aastaaruande raamatupidamise seaduse paragrahv 15 alusel.

Arvestuspõhimõtted on vastavuses raamatupidamise seaduses sätestatud alusprintsiipidega ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega.

Raha. Pangakonto jääk on võrreldud pangaga. Sularaha jääk kassas puudub.

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.

Tulude ja kulude aruande koostamisel on lähtutud RTJ 14 lisas toodud skeemist. Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsiibist lähtudes.

Vastavalt Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse § 51 lõikele 3 tuleb korteriühistutel esitada koos majandusaasta aruandega ka info korteriomandite majandamiskulude kohta aruande perioodil. Sisestada tuleb majandamiskulud iga korteriomandi kohta ning majandamiskulude kogusumma.

Korteriomandi majandamiskulud on kõik kulud, mida korteriomanik korteriühistu kaudu kannab - näiteks küte, vesi, laenu tagasimakse jne. Millised kulud igas konkreetses korteriühistus majandamiskulude hulka kuuluvad, sõltub sellest, milliseid teenuseid korteriühistu kaudu tarbitakse.

Majandamiskulude info esitamine on eelkõige oluline korteriühistu pandiõiguse teostamise seisukohalt.

### Lisa 2 Raha

(eurodes)

|                     | 31.12.2020    | 31.12.2019    |
|---------------------|---------------|---------------|
| SEB Pank            | 25 817        | 18 827        |
| Swedbank            | 13 929        | 7 220         |
| Swedbank - deposiit | 3 729         | 3 729         |
| <b>Kokku raha</b>   | <b>43 475</b> | <b>29 776</b> |

### Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

|                                   | 31.12.2020   | 12 kuu jooksul |
|-----------------------------------|--------------|----------------|
| Nõuded ostjate vastu              | 8 438        | 8 438          |
| Ostjatelt laekumata arved         | 8 438        | 8 438          |
| Kindlustusmaksete ettemaksed      | 294          | 294            |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>8 732</b> | <b>8 732</b>   |
|                                   |              |                |
|                                   | 31.12.2019   | 12 kuu jooksul |
| Nõuded ostjate vastu              | 6 161        | 6 161          |
| Ostjatelt laekumata arved         | 6 161        | 6 161          |
| Muud nõuded                       | -2           | -2             |
| Viitlaekumised                    | -2           | -2             |
| Kindlustusmaksete ettemaksed      | 294          | 294            |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>6 453</b> | <b>6 453</b>   |

### Lisa 4 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

|                                   | 31.12.2020    | 12 kuu jooksul |
|-----------------------------------|---------------|----------------|
| Võlad tarnijatele                 | 13 405        | 13 405         |
| Võlad töövõtjatele                | 565           | 565            |
| Maksuvõlad                        | 603           | 603            |
| Liikmete ettemaksed teenuste eest | 124           | 124            |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>  | <b>14 697</b> | <b>14 697</b>  |
|                                   |               |                |
|                                   | 31.12.2019    | 12 kuu jooksul |
| Võlad tarnijatele                 | 3 937         | 3 937          |
| Võlad töövõtjatele                | 539           | 539            |
| Maksuvõlad                        | 730           | 730            |
| Liikmete ettemaksed teenuste eest | 716           | 716            |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>  | <b>5 922</b>  | <b>5 922</b>   |

### Lisa 5 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused (eurodes)

|                                                            | 31.12.2018 | Laekunud | Kajastatud<br>tulemiaruan | 31.12.2019 |
|------------------------------------------------------------|------------|----------|---------------------------|------------|
|                                                            | Kohustised |          |                           | Kohustised |
| Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks                        |            |          |                           |            |
| Kasutamata remondifond                                     | 24 312     | 12 876   | -24 976                   | 12 212     |
| Digitaalsed veearvestid                                    | 5 933      |          | -5 933                    | 0          |
| Kokku<br>sihtfinantseerimine<br>tegevuskuludeks            | 30 245     | 12 876   | -30 909                   | 12 212     |
| Kokku sihtotstarbelised<br>tasud, annetused ja<br>toetused | 30 245     | 12 876   | -30 909                   | 12 212     |
|                                                            |            |          |                           |            |
|                                                            | 31.12.2019 | Laekunud | Kajastatud<br>tulemiaruan | 31.12.2020 |
|                                                            | Kohustised |          |                           | Kohustised |
| Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks                        |            |          |                           |            |
| Kasutamata remondifond                                     | 12 212     | 12 876   | -3 704                    | 21 384     |
| Rõdude klaasimine                                          |            | 20 760   | -22 746                   | -1 986     |
| Kokku<br>sihtfinantseerimine<br>tegevuskuludeks            | 12 212     | 33 636   | -26 450                   | 19 398     |
| Kokku sihtotstarbelised<br>tasud, annetused ja<br>toetused | 12 212     | 33 636   | -26 450                   | 19 398     |

## Lisa 6 Liikmetelt saadud tasud (eurodes)

|                                                  | 2020          | 2019          |
|--------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Mittesihtotstarbelised tasud</b>              |               |               |
| Hooldustasud                                     | 16 095        | 16 095        |
| Mittesihtotstarbelised tasud                     | 0             | 0             |
| Kindlustusmaksed                                 | 612           | 612           |
| Digitaalsed veearvestid                          | 0             | 100           |
| Veearvestite arvestusteenus                      | 522           | 346           |
| <b>Sihtotstarbelised tasud</b>                   |               |               |
| Remonditasud                                     | 26 450        | 30 908        |
| Rõdude põranda remonditööde ja piirete värvimine | 0             | 18 060        |
| <b>Kokku liikmetelt saadud tasud</b>             | <b>43 679</b> | <b>66 121</b> |

## Lisa 7 Annetused ja toetused (eurodes)

|                                    | 2020     | 2019       |
|------------------------------------|----------|------------|
| Toetused                           | 0        | 425        |
| <b>Kokku annetused ja toetused</b> | <b>0</b> | <b>425</b> |

## Lisa 8 Tulu ettevõtlusest

(eurodes)

|                                 | 2020 | 2019      |
|---------------------------------|------|-----------|
| Elektrimüük                     |      | 17        |
| <b>Kokku tulu ettevõtlusest</b> |      | <b>17</b> |

## Lisa 9 Muud tulud

(eurodes)

|                            | 2020       | 2019       |
|----------------------------|------------|------------|
| Kaugküttevõrgu talumistasu | 129        | 129        |
| <b>Kokku muud tulud</b>    | <b>129</b> | <b>129</b> |

## Lisa 10 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

|                                                                         | 2020          | 2019          |
|-------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Soojasõlme programmi reguleerimine                                      | 0             | 84            |
| Metalluste valmistamine ja paigaldamine                                 | 0             | 2 797         |
| Elektroonilised veearvestid                                             | 0             | 5 933         |
| Andmete kogumiskeskus MESAdata 868                                      | 0             | 1 568         |
| Videovalvesüsteemi paigaldus                                            | 0             | 1 627         |
| Rõdude ja -piirete renoveerimine                                        | 0             | 35 241        |
| Rõdude ülevaatus                                                        | 0             | 240           |
| Soojasõlme avariitööd                                                   | 0             | 857           |
| Soojusvaheti koomaveetoru vahetus                                       | 0             | 301           |
| Moloki kinnituste parandus                                              | 0             | 320           |
| Projekteerimisteenus                                                    | 1 800         | 0             |
| Rõdude klaasimine                                                       | 22 746        | 0             |
| Soojusvaheti keemiline läbipesu                                         | 584           | 0             |
| Katuse avariitööd trepikojad 1 ja 3                                     | 360           | 0             |
| Rõdude renoveerimistööde omanikujärelvalve                              | 960           | 0             |
| <b>Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud</b> | <b>26 450</b> | <b>48 968</b> |

## Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

|                                        | 2020         | 2019         |
|----------------------------------------|--------------|--------------|
| Majandamiskulud ja teenused            | 2 274        | 1 110        |
| Kindlustuskulu                         | 587          | 582          |
| Sidekulud                              | 288          | 292          |
| Raamatupidamisteenused                 | 1 040        | 1 040        |
| Panga teenustasud                      | 142          | 152          |
| Üldelekter                             | 553          | 567          |
| Käidu korraldamine                     | 72           | 72           |
| Haldusteenused                         | 2 220        | 2 190        |
| Veearvestite arvestusteenus            | 523          | 346          |
| Tahm, tooner                           | 0            | 99           |
| Revident                               | 180          | 180          |
| Ruumide rent                           | 0            | 30           |
| Koolitus                               | 0            | 55           |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>7 879</b> | <b>6 715</b> |

Majandamiskulud ja -teenused on:

Tahm 110 eurot;

Bensiin 25 eurot;

Gaasipaigaldise kasutuse eelne audit 80 eurot;

Juriidiline nõustamine üldkoosolekul 60 eurot;

Katuse ja vihmaveetorude puhastus 120 eurot;

Ruumide rent 125 eurot;

Kontoritarbeid 6 eurot;

Korrashoiutarbed 77 eurot;

Lukkude parandus 49 eurot;

Probleem soojavee temperatuuri automaatikaga 208 eurot;

Ventiilaja, hooldustehniku tööd 494 eurot;

Pärg 6 eurot;

Soojasõlm: küttejami kontroll 478 eurot;

Soojasõlme reguleerimine 66 eurot;

Vahtra mahavõtmine 370 eurot.

## Lisa 12 Tööjõukulud (eurodes)

|                                               | 2020         | 2019         |
|-----------------------------------------------|--------------|--------------|
| Palgakulu                                     | 7 073        | 7 253        |
| Sotsiaalmaksud                                | 2 391        | 2 452        |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                      | <b>9 464</b> | <b>9 705</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale | 3            | 3            |

## Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

| Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga |            |            |
|-----------------------------------------|------------|------------|
|                                         | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
| Füüsilisest isikust liikmete arv        | 60         | 60         |

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                     | 31.12.2019 |            |
|---------------------|------------|------------|
|                     | Nõuded     | Kohustised |
| Asutajad ja liikmed | 6 453      | 5 922      |

| Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused |       |       |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|
|                                                                               | 2020  | 2019  |
| Arvestatud tasu                                                               | 1 101 | 1 140 |

## Korteriomandite majandamiskulud

| Korteriomand | Majandamiskulud |
|--------------|-----------------|
| 01           | 926 EUR         |
| 02           | 683 EUR         |
| 03           | 1251 EUR        |
| 04           | 976 EUR         |
| 05           | 637 EUR         |
| 06           | 2279 EUR        |
| 07           | 1086 EUR        |
| 08           | 1663 EUR        |
| 09           | 1234 EUR        |
| 10           | 1817 EUR        |
| 11           | 637 EUR         |
| 12           | 1185 EUR        |
| 13           | 994 EUR         |
| 14           | 636 EUR         |
| 15           | 1395 EUR        |
| 16           | 897 EUR         |
| 17           | 1020 EUR        |
| 18           | 1092 EUR        |
| 19           | 1120 EUR        |
| 20           | 1014 EUR        |
| 21           | 997 EUR         |
| 22           | 1972 EUR        |
| 23           | 917 EUR         |
| 24           | 1902 EUR        |
| 25           | 963 EUR         |
| 26           | 1021 EUR        |
| 27           | 1857 EUR        |
| 28           | 1011 EUR        |
| 29           | 972 EUR         |
| 30           | 909 EUR         |
| 31           | 945 EUR         |
| 32           | 935 EUR         |
| 33           | 1168 EUR        |
| 34           | 1853 EUR        |
| 35           | 885 EUR         |
| 36           | 1132 EUR        |
| 37           | 1017 EUR        |
| 38           | 1913 EUR        |
| 39           | 1033 EUR        |
| 40           | 1113 EUR        |
| 41           | 2170 EUR        |
| 42           | 1948 EUR        |

| Korteriomand  | Majandamiskulud  |
|---------------|------------------|
| 43            | 1155 EUR         |
| 44            | 1002 EUR         |
| 45            | 1246 EUR         |
| 46            | 1798 EUR         |
| 47            | 584 EUR          |
| 48            | 835 EUR          |
| 49            | 1426 EUR         |
| 50            | 1657 EUR         |
| 51            | 1805 EUR         |
| 52            | 2032 EUR         |
| 53            | 1696 EUR         |
| 54            | 1005 EUR         |
| 55            | 2357 EUR         |
| 56            | 1751 EUR         |
| 57            | 1682 EUR         |
| 58            | 3589 EUR         |
| 59            | 2872 EUR         |
| 60            | 994 EUR          |
| <b>Kokku:</b> | <b>80661 EUR</b> |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.06.2021

**Tallinn, Retke tee 24 korteriühistu (registrikood: 80233209) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| ZINAIDA DEMENŠTEIN | Juhatuse liige     | 06.07.2021           |

## Sidevahendid

|                 |                  |
|-----------------|------------------|
| Liik            | Sisu             |
| Mobiiltelefon   | +372 5225147     |
| E-posti aadress | zindem@gmail.com |