

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2019

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2019

**korteriühistu nimi:** Tallinn, A. H. Tammsaare tee 113 korteriühistu

**täiendav nimi:** Korteriühistu Tammsaare 113

**registrikood:** 80106942

**telefon:** +372 53334377

**e-posti aadress:** juhatus@tammsaare113.ee

## Sisukord

<b>Tegevusaruanne</b>	<b>3</b>
<b>Raamatupidamise aastaaruanne</b>	<b>4</b>
<b>Bilanss</b>	<b>4</b>
<b>Tulemiaruanne</b>	<b>5</b>
<b>Rahavoogude aruanne</b>	<b>6</b>
<b>Netovara muutuste aruanne</b>	<b>7</b>
<b>Raamatupidamise aastaaruande lisad</b>	<b>8</b>
<b>Lisa 1 Arvestuspõhimõtted</b>	<b>8</b>
<b>Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed</b>	<b>9</b>
<b>Lisa 3 Võlad ja ettemaksed</b>	<b>10</b>
<b>Lisa 4 Võlad töövõtjatele</b>	<b>10</b>
<b>Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b>	<b>10</b>
<b>Lisa 6 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused</b>	<b>11</b>
<b>Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud</b>	<b>12</b>
<b>Lisa 8 Annetused ja toetused</b>	<b>12</b>
<b>Lisa 9 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud</b>	<b>12</b>
<b>Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud</b>	<b>12</b>
<b>Lisa 11 Tööjõukulud</b>	<b>13</b>
<b>Lisa 12 Seotud osapooled</b>	<b>13</b>
<b>Lisa 13 Muud tulud, muud kulud</b>	<b>14</b>
<b>Korteriomandite majandamiskulud</b>	<b>15</b>
<b>Aruande allkirjad</b>	<b>18</b>

## Tegevusaruanne

Korteriühistu Tammsaare 113 asukohaga Tallinn, A.H. Tammsaare tee 113 põhilisteks eesmärkideks on elamu ja selle juurde kuuluva maa ühine majandamine ning seoses sellega ühistu liikmete ühiste huvide esindamine, samuti ühistu liikmetele eluruumi kasutamise seotud teenuste osutamine.

KÜ kohustused on elamu kindlustamine elutegevuseks vajalike kommunaalteenustega (soojus, vesi, elekter jne), elamu tehnosüsteemide regulaarne hooldus ning remontide läbiviimine ja rikete kõrvaldamine, elamu juurde kuuluva territooriumi ja sellel paiknevate rajatiste ning üldkasutatava ala (trepikodade, keldrite) hooldus ja korrashoid.

Elamu Tammsaare tee 113, mis ehitati 1967. aastal, on viiekorruseline kaheksa trepikojaga elamu, milles on 119 korterit.

Korteriühistu Tammsaare 113 asutati ja registreeriti 2007. aastal.

KÜ tööd korraldab juhatus. Juhatus on 5-liikmeline. Juhatus töö korraldab juhatusesimees.

### **2019.a oli läbi viidud 1 liikmete üldkoosolek 18. juunil 2019.a, kus otsustati:**

- kinnitada 2018.a majandusaasta aruanne,
- kinnitada 2019.a majandustegevuse aastakava,
- kinnitada remonttööde plaan,
- tellida ventilatsiooni puhastus,
- tellida gaasikontrolli audit,
- paigaldada videokaamerad.

2019. a jätkati elamu remondi- ning hooldustöid omavahendite arvelt. 2019.a majandusaastal viidi läbi remonditasudena kogutud omavahendite arvelt ventilatsiooni puhastus ja kaardistamine kokku summas 7140 eurot. Kasutamata remonditasude jääk aasta lõpus oli 72140 eurot ja renoveerimise fondi jääk 115180 eurot.

Majandusaasta lõppes positiivse tulemiga summas 3 474 eurot.

2020.a on kavas jätkata maja renoveerimist vastavalt üldkoosoleku otsustele.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	203 420	162 847	
Nõuded ja ettemaksud	17 395	17 561	2
<b>Kokku käibevarad</b>	<b>220 815</b>	<b>180 408</b>	
<b>Kokku varad</b>	<b>220 815</b>	<b>180 408</b>	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksud	9 744	11 315	3
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	187 320	148 816	6
<b>Kokku lühiajalised kohustised</b>	<b>197 064</b>	<b>160 131</b>	
<b>Kokku kohustised</b>	<b>197 064</b>	<b>160 131</b>	
Netovara			
Reservkapital	15 000	15 000	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	5 277	0	
Aruandeaasta tulem	3 474	5 277	
<b>Kokku netovara</b>	<b>23 751</b>	<b>20 277</b>	
<b>Kokku kohustised ja netovara</b>	<b>220 815</b>	<b>180 408</b>	

## Tulemiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	31 101	23 961	7
Annetused ja toetused	230	95	8
Muud tulud	176	355	13
<b>Kokku tulud</b>	<b>31 507</b>	<b>24 411</b>	
Kulud			
Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-7 140	0	9
Mitmesugused tegevuskulud	-11 555	-9 765	10
Tööjõukulud	-9 337	-9 337	11
Muud kulud	-1	-32	13
<b>Kokku kulud</b>	<b>-28 033</b>	<b>-19 134</b>	
<b>Põhitegevuse tulem</b>	<b>3 474</b>	<b>5 277</b>	
<b>Aruandeaasta tulem</b>	<b>3 474</b>	<b>5 277</b>	

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2019	2018
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	3 474	5 277
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	166	-1 008
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-1 571	1 503
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	38 504	45 645
<b>Kokku rahavood põhitegevusest</b>	<b>40 573</b>	<b>51 417</b>
<b>Kokku rahavood</b>	<b>40 573</b>	<b>51 417</b>
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	162 847	111 430
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>	<b>40 573</b>	<b>51 417</b>
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	203 420	162 847

## Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/ Osakapital nimiväärtuses/ ReserVKapital	Akumuleeritud tulem	
<b>31.12.2017</b>	9 116	19 958	29 074
Aruandeaasta tulem		5 277	5 277
Muud muutused netovaras	5 884	-19 958	-14 074
<b>31.12.2018</b>	15 000	5 277	20 277
Aruandeaasta tulem		3 474	3 474
<b>31.12.2019</b>	15 000	8 751	23 751

Üldkoosoleku 14.06.2018.a otsusega akumuleeritud tulemi arvelt suurendati reserVKapitali 5 884 euro võrra ning 14 074 eurot kanti renoveerimise fondi.

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Korteriühistu Tammsaare 113 2019.a majandusaasta raamatupidamise aruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täpsustavad rahandusministri määrusega kehtestatud Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aruanne on koostatud eurodes.

Rahavoogude aruandes kajastatakse korteriühistu aruandeperioodi laekumisi ja väljamakseid, rühmitatuna põhitegevuse, investeerimistegevuse ja finantseerimistegevuse rahavoogudeks. Põhitegevuse rahavood on kajastatud kaudsel meetodil, investeerimis- ja finantseerimistegevuse rahavood otsesel meetodil.

### Raha

Rahana kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes arvelduskonto jääke.

### Nõuded ja ettemaksed

Liikmetelt laekumata arveid on hinnatud bilansis lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadeldud igat nõuet eraldi. Kõik nõuded võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas.

### Finantskohustised

Kõik kohustised (võlad tarnijatele, viitvõlad ja muud lühi- ja pikaajalised kohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste kohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi kohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas.

### Tulud

Liikmetelt saadud mittesihtstarbelisi tasusid kajastatakse tuluna perioodis, mille eest need on tasutud. Sihtotstarbelisi tasusid ühistu liikmetelt kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil toimub nende arvelt remontide tegemine. Intressitulu arvestatakse tekkepõhiselt.

### Seotud osapooled

Seotud isikuteks on korteriühistu juhatuse liikmed ja revisjonikomisjoni liikmed.

Tulemiaruaande koostamisel on lähtutud RTJ14 lisas toodud skeemist. Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsiibist lähtudes. Makstud kommunaalmaksete ja muude vahendatud kaupade ja teenuste summasid ei ole kajastatud kuluna ega saadud summasid tuluna, pluss- või miinustulemid vahendusest on esitatud muude tulude või muude kuludena.



## Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Muud nõuded	11	11
Intressinõuded	11	11
Ettemaksed	738	738
Nõuded liikmete vastu	16 646	16 646
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>17 395</b>	<b>17 395</b>
	31.12.2018	12 kuu jooksul
Muud nõuded	8	8
Intressinõuded	8	8
Ettemaksed	784	784
Nõuded liikmete vastu	16 769	16 769
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>17 561</b>	<b>17 561</b>

Nõuded liikmete vastu on hinnatud individuaalselt. Bilansis on kajastatud tõenäoliselt laekuvad nõuded, ebatõenäoliselt laekuvaid nõudeid ei ole. Võlgnevuse sees on ka maksed detsembrikuu eest (13 260 eurot), milliste tähtaeg on jaanuaris 2020.a.

Kirjel „Intressinõuded“ on näidatud SEB panga poolt arvestatud, kuid bilansipäevaks veel laekumata konto intress.  
Kirjel „Ettemaksed“ on näidatud KÜ poolt ettemakstud elamu kindlustus.

## Lisa 3 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	8 293	8 293	
Võlad töövõtjatele	778	778	4
Maksuvõlad	319	319	5
Muud võlad	8	8	
Saadud ettemaksed	346	346	
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>9 744</b>	<b>9 744</b>	
	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	10 130	10 130	
Võlad töövõtjatele	778	778	4
Maksuvõlad	320	320	5
Muud võlad	8	8	
Saadud ettemaksed	79	79	
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>11 315</b>	<b>11 315</b>	

31.12.2019 on korteriühistul tasumata tarnijate arved mis olid esitatud teenindajate poolt 2019.a detsembrikuus osutatud teenuste eest, sh arved soojusenergia, vee ja kanalisatsiooni, elektrienergia, gaasi, prügiveo ning hoolduse eest. Nimetatud arvete maksetähtaeg 2020.a jaanuaris.

Kirjel "Muud võlad" on Swedbanki poolt detsembris edastatud e-arvete teenustasud.

Kirjel "Saadud ettemaksed" on:

- korteriomanike tavapärased ettemaksed KÜle 258 € (2018.a 79 €);
- ettemaksed kommunaalteenuste eest 88 € (2018.a 0 €).

## Lisa 4 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Töötasude kohustis	778	778
<b>Kokku võlad töövõtjatele</b>	<b>778</b>	<b>778</b>

## Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	114	115
Sotsiaalmaks	193	193
Kohustuslik kogumispension	12	12
<b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b>	<b>319</b>	<b>320</b>

## Lisa 6 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused (eurodes)

Varad soetusmaksumuses

	31.12.2017	Laekunud	Tagasi makstud	Kajastatud tulemiaruanne	31.12.2018	Lisa nr
	Kohustised				Kohustised	
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks						
Kasutamata remonditasud	45 042	17 119			62 161	
Remonditasude arvelt teostatud kulud				0	0	
Renoveerimise tasud	44 055	28 526	14 074		86 655	
<b>Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks</b>	89 097	45 645	14 074	0	148 816	
<b>Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused</b>	89 097	45 645	14 074	0	148 816	
	31.12.2018	Laekunud	Tagasi makstud	Kajastatud tulemiaruanne	31.12.2019	Lisa nr
	Kohustised				Kohustised	
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks						
Kasutamata remonditasud	62 161	17 119			79 280	
Remonditasude arvelt teostatud kulud				-7 140	-7 140	9
Renoveerimise tasud	86 655	28 525			115 180	
<b>Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks</b>	148 816	45 644		-7 140	187 320	
<b>Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused</b>	148 816	45 644		-7 140	187 320	

Kirjel "Kasutamata remonditasud" ja "Renoveerimise tasud" on näidatud korteriomanike poolt tasutud kuid ühistu poolt veel kasutamata remondivahendid. Korteriühistule laekuvad remonditasud kajastatakse tuluna perioodis, mil toimub nende arvelt remontide tegemine.

Veerus "Tagasi makstud" on näidatud akumulieeritud tulemist renoveerimise fondi ülekantud vahendid.

## Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
<b>Mittesihotstarbelised tasud</b>			
Hooldustasud	10 953	10 953	
Haldustasud	13 008	13 008	
<b>Sihotstarbelised tasud</b>			
Remonditasud	7 140	0	9
<b>Kokku liikmetelt saadud tasud</b>	<b>31 101</b>	<b>23 961</b>	

## Lisa 8 Annetused ja toetused

(eurodes)

	2019	2018
Sihofinantseerimine tegevuskuludeks	230	95
<b>Kokku annetused ja toetused</b>	<b>230</b>	<b>95</b>
sh eraldi kohaliku omavalitsuse eelarvest	230	95

2019.a Tallinna Linnavalitsuse poolt oli saadud projekti "Roheline õu" raames 230 eurot.

2018.a Tallinna Linnavalitsuse poolt oli saadud koolitustoetus 95 eurot.

## Lisa 9 Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2019	2018
Hooldustööd	7 140	0
<b>Kokku sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud</b>	<b>7 140</b>	<b>0</b>

2019.a ventilatsiooni puhastus ja kaardistus.

2018.a remonditöid ei teostatud.

## Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2019	2018
Koolituskulud	0	160
Halduskulud	3 260	3 265
Tehnosüsteemide hoolduskulud	1 493	772
Heakorrakulud	6 802	5 568
<b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b>	<b>11 555</b>	<b>9 765</b>

## Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	7 020	7 020
Sotsiaalmaksud	2 317	2 317
<b>Kokku tööjõukulud</b>	<b>9 337</b>	<b>9 337</b>
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

## Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga	31.12.2019	31.12.2018
Füüsilisest isikust liikmete arv	132	118
Juriidilisest isikust liikmete arv	1	1

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Asutajad ja liikmed	16 646	1 124	16 769	857

### Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019	2018
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste ostud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	180	180

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused	2019	2018
Arvestatud tasu	7 020	7 020

2018.-2019.aa tasuti KÜ Tammsaare 113 juhatuse esimehele kuuluvale ettevõttele AKFO OÜ bürooseadmete kasutamise ja printimisteenuse eest 180 €. KÜ juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes eelpoolnimetatud osapoollega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindasid.

**Lisa 13 Muud tulud, muud kulud**

(eurodes)

	2019			2018
	Määratud maksed	Tarnijate arved	Tulem	Tulem
Soojusenergia	47 402	-47 402	0	-36
Vesi ja kanalisatsioon	14 273	-14 273	0	0
Üldelekter	871	-874	-3	-1
Gaas	1 769	-1 767	2	5
Prügivedu	6 328	-6 329	-1	0
Kindlustus	1 153	-1 152	1	0
Muud vahendatud kaubad ja teenused	1 210	-1 210	0	0
<b>Vahendustegevuse tulem</b>			<b>-1</b>	<b>-32</b>
Saadud viivised	79		79	96
Pangakonto intressid	18		18	14
Hüvitised rajatiste talumise eest	79		79	245
<b>Kokku muud tulud</b>			<b>176</b>	<b>355</b>
<b>Kokku muud kulud</b>			<b>-1</b>	<b>-32</b>

## Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
korter 1	1055 EUR
korter 2	1414 EUR
korter 3	1478 EUR
korter 4	1245 EUR
korter 5	1390 EUR
korter 6	1256 EUR
korter 7	1234 EUR
korter 8	1670 EUR
korter 9	1446 EUR
korter 10	1678 EUR
korter 11	1691 EUR
korter 12	1400 EUR
korter 13	1495 EUR
korter 14	1426 EUR
korter 15	1287 EUR
korter 16	1248 EUR
korter 17	1020 EUR
korter 18	1396 EUR
korter 19	776 EUR
korter 20	1185 EUR
korter 21	1354 EUR
korter 22	1194 EUR
korter 23	1373 EUR
korter 24	800 EUR
korter 25	830 EUR
korter 26	966 EUR
korter 27	1112 EUR
korter 28	1407 EUR
korter 29	1121 EUR
korter 30	1131 EUR
korter 31	1367 EUR
korter 32	838 EUR
korter 33	981 EUR
korter 34	1876 EUR
korter 35	702 EUR
korter 36	1243 EUR
korter 37	1697 EUR
korter 38	812 EUR
korter 39	1301 EUR
korter 40	1290 EUR
korter 41	739 EUR
korter 42	1281 EUR

<b>Korteriomand</b>	<b>Majandamiskulud</b>
korter 43	1820 EUR
korter 44	730 EUR
korter 45	1527 EUR
korter 46	1042 EUR
korter 47	924 EUR
korter 48	1536 EUR
korter 49	1195 EUR
korter 50	758 EUR
korter 51	1465 EUR
korter 52	957 EUR
korter 53	659 EUR
korter 54	1403 EUR
korter 55	1071 EUR
korter 56	838 EUR
korter 57	1129 EUR
korter 58	1100 EUR
korter 59	715 EUR
korter 60	1823 EUR
korter 61	1517 EUR
korter 62	1487 EUR
korter 63	1524 EUR
korter 64	898 EUR
korter 65	1001 EUR
korter 66	1214 EUR
korter 67	757 EUR
korter 68	1073 EUR
korter 69	1472 EUR
korter 70	599 EUR
korter 71	1092 EUR
korter 72	1280 EUR
korter 73	714 EUR
korter 74	1028 EUR
korter 75	1374 EUR
korter 76	517 EUR
korter 77	1461 EUR
korter 78	1042 EUR
korter 79	689 EUR
korter 80	1284 EUR
korter 81	955 EUR
korter 82	781 EUR
korter 83	1573 EUR
korter 84	1049 EUR
korter 85	736 EUR
korter 86	1122 EUR



<b>Korteriomand</b>	<b>Majandamiskulud</b>
korter 87	1240 EUR
korter 88	717 EUR
korter 89	1284 EUR
korter 90	1368 EUR
korter 91	1100 EUR
korter 92	1084 EUR
korter 93	990 EUR
korter 94	1316 EUR
korter 95	1101 EUR
korter 96	935 EUR
korter 97	812 EUR
korter 98	872 EUR
korter 99	829 EUR
korter 100	891 EUR
korter 101	1096 EUR
korter 102	1142 EUR
korter 103	1330 EUR
korter 104	1321 EUR
korter 105	1107 EUR
korter 106	1479 EUR
korter 107	1712 EUR
korter 108	1203 EUR
korter 109	1886 EUR
korter 110	1445 EUR
korter 111	1640 EUR
korter 112	1663 EUR
korter 113	1604 EUR
korter 114	1171 EUR
korter 115	1266 EUR
korter 116	1359 EUR
korter 117	1719 EUR
korter 118	1227 EUR
korter 119	1579 EUR
<b>Kokku:</b>	<b>142624 EUR</b>