

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2019

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2019

**korteriühistu nimi:** Tallinn, Sõpruse pst 228 korteriühistu

**täiendav nimi:** Korteriühistu Sõpruse 228

**registrikood:** 80151760

**telefon:** +372 53334377

**e-posti aadress:** juhatus@sopruse228.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>11</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>12</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 Sõpruse 228 asukohaga Tallinn, Sõpruse pst 228 põhilisteks eesmärkideks on elamu ja selle juurde kuuluva maa ühine majandamine ning seoses sellega ühistu liikmete ühiste huvide esindamine, samuti ühistu liikmetele eluruumi kasutamisega 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 Sõpruse 228, mis ehitati 1965 aastal, on viiekorruseline kuue trepikojaga elamu, milles on 90 korterit.

Korteriühistu Sõpruse 228 asutati ja registreeriti 2001. aastal.

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

### **2019.a oli läbi viidud 1 liikmete üldkoosolek 16. aprillil 2019.a, kus otsustati:**

- kinnitada 2018.a majandusaasta aruanne,
- valida uus 5-liikmeline juhatus ja volitatud isik,
- kinnitada 2019.a majandustegevuse aastakava,
- kinnitada uus põhikirj.

### **2019.aasta jooksul toimus 2 juhatuse koosolekut, kus arutati:**

- Ühistu dokumentatsioon olukorda
- Raamatupidamisteenuse muudatust
- Kodulehe valmistamist
- Koristaja töölt lahkumist
- Gaasipaigaldiste kontrolli
- Hoolduslepinguid
- ja muid ühistu tegevusega seotud teemasid

2019.a remonditöid ei teostatud. Kasutamata remonditasude jääk aasta lõpus oli 101 312 eurot.

Majandusaasta lõppes positiivse tulemiga summas 3 988 eurot.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	129 210	96 547	
Nõuded ja ettemaksud	7 984	10 312	2
<b>Kokku käibevarad</b>	<b>137 194</b>	<b>106 859</b>	
<b>Kokku varad</b>	<b>137 194</b>	<b>106 859</b>	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksud	9 708	9 505	3
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	101 312	75 168	6
<b>Kokku lühiajalised kohustised</b>	<b>111 020</b>	<b>84 673</b>	
<b>Kokku kohustised</b>	<b>111 020</b>	<b>84 673</b>	
Netovara			
Reservkapital	6 972	6 972	
Eelmiste perioodide akumulieeritud tulem	15 214	26 848	
Aruandeaasta tulem	3 988	-11 634	
<b>Kokku netovara</b>	<b>26 174</b>	<b>22 186</b>	
<b>Kokku kohustised ja netovara</b>	<b>137 194</b>	<b>106 859</b>	

## Tulemiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	25 605	21 417	7
Annetused ja toetused	95	95	8
Muud tulud	171	382	13
<b>Kokku tulud</b>	<b>25 871</b>	<b>21 894</b>	
Kulud			
Mitmesugused tegevuskulud	-7 338	-19 393	10
Tööjõukulud	-14 545	-13 453	11
Muud kulud	0	-682	13
<b>Kokku kulud</b>	<b>-21 883</b>	<b>-33 528</b>	
<b>Põhitegevuse tulem</b>	<b>3 988</b>	<b>-11 634</b>	
<b>Aruandeaasta tulem</b>	<b>3 988</b>	<b>-11 634</b>	

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2019	2018
Rahavood põhitegevusest		
Liikmetelt laekunud tasud	119 938	114 587
Laekunud annetused ja toetused	95	95
Laekumised kaupade müügist ja teenuste osutamisest	156	0
Muud põhitegevuse tulude laekumised	132	1 520
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-74 802	-87 241
Väljamaksed töötajatele	-12 867	-9 628
Laekunud intressid	11	0
Muud rahavood põhitegevusest	0	-4 748
<b>Kokku rahavood põhitegevusest</b>	<b>32 663</b>	<b>14 585</b>
<b>Kokku rahavood</b>	<b>32 663</b>	<b>14 585</b>
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	96 547	81 962
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>	<b>32 663</b>	<b>14 585</b>
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	129 210	96 547

## Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/ Osakapital nimiväärtuses/ ReserVKapital	Akumuleeritud tulem	
<b>31.12.2017</b>	6 972	26 848	33 820
Aruandeaasta tulem		-11 634	-11 634
<b>31.12.2018</b>	6 972	15 214	22 186
Aruandeaasta tulem		3 988	3 988
<b>31.12.2019</b>	6 972	19 202	26 174

## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

#### Üldine informatsioon

Korteriühistu Sõpruse 228 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, investeerimis- ja finantseerimistegevuse rahavood on kajastatud otsesel meetodil.

#### Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Korteriomanikele kaupade ja teenuste vahendamist ei kajastata Tulemiaruanandes tulu ega kuluna, pluss- või miinustulemid vahendusest on esitatud muude tulude või muude kuludena. Eelmisel aastal kajastati kindlustuse ja parkla liikluskorralduse eest saadud tasud ja makstud summad tulu ja kuluna. Seoses esitusviisi muutmisega on korrigeeritud ka 2018.a võrdlusandmed.

Lisarea nimetus	31.12.2018	Muutus	31.12.2018
Liikmetelt saadud tasud	22 475	-1 058	21 417
Mitmesugused tegevuskulud	20 388	-995	19 393
Muud tulud	319	63	382

#### Raha

Rahana kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes arvelduskonto jääke.

#### Nõuded ja ettemaksud

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

#### Finantskohustised

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

#### Tulud

Liikmetelt saadud mittesihotstarbelisi tasusid kajastatakse tuluna perioodis, mille eest need on tasutud. Sihotstarbelisi 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.

Tulemiaruannde 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
Ettemaksed	325	325
Nõuded liikmete vastu	7 659	7 659
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>7 984</b>	<b>7 984</b>
	31.12.2018	12 kuu jooksul
Ettemaksed	280	280
Nõuded liikmete vastu	10 032	10 032
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>10 312</b>	<b>10 312</b>

Nõuded liikmete vastu on hinnatud individuaalselt. Bilansis on kajastatud tõenäoliselt laekuvad nõuded, mittetõenäoliselt laekuvaid nõudeid ei ole. Võlgnevuse sees on ka maksed detsembrikuu eest (6 759 €), milliste tähtaeg on jaanuaris 2020.a.

Ettemaksetena on kajastatud ettemakstud elamu kindlustusmaksed ja virtuaalserveri rent.

### Lisa 3 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	7 293	7 293	
Võlad töövõtjatele	1 233	1 233	4
Maksuvõlad	445	445	5
Korteriomanike ettemaksed arvete alusel	660	660	
Ettemaksed teenuste eest	53	53	
Ostjate ettemaksed	24	24	
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>9 708</b>	<b>9 708</b>	
	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	9 178	9 178	
Korteriomanike ettemaksed arvete alusel	327	327	
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>9 505</b>	<b>9 505</b>	

31.12.2019 olid ühistul tasumata arved, mis olid esitatud teenindajate poolt 2019.a detsembrikuus osutatud teenuste eest (sh arved soojusenergia, vee ja kanalisatsiooni, elektrienergia, gaasi, prügiveo ja hoolduse eest). Nimetatud arvete tähtaeg on 2020.a jaanuaris.

### Lisa 4 Võlad töövõtjatele (eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Töötasude kohustis	1 068	0
Puhkusetasude kohustis	165	0
<b>Kokku võlad töövõtjatele</b>	<b>1 233</b>	<b>0</b>

### Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2019
	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	155
Sotsiaalmaks	264
Kohustuslik kogumispension	16
Töötuskindlustusmaksed	10
<b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b>	<b>445</b>

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

Varad soetusmaksumuses

	31.12.2017	Laekunud	Kajastatud tulemiaruan­des	31.12.2018	Lisa nr
	Kohustised			Kohustised	
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Kasutamata remonditasud	49 023	26 145		75 168	
Remonditasude arvelt teostatud kulud			0	0	9
<b>Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks</b>	49 023	26 145	0	75 168	
<b>Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused</b>	49 023	26 145	0	75 168	
	31.12.2018	Laekunud	Kajastatud tulemiaruan­des	31.12.2019	Lisa nr
	Kohustised			Kohustised	
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Kasutamata remonditasud	75 168	26 144		101 312	
Remonditasude arvelt teostatud kulud			0	0	9
<b>Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks</b>	75 168	26 144	0	101 312	
<b>Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused</b>	75 168	26 144	0	101 312	

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

## Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud (eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
<b>Mittesihtotstarbelised tasud</b>			
Hooldustasud	25 605	21 417	
<b>Kokku liikmetelt saadud tasud</b>	<b>25 605</b>	<b>21 417</b>	

## Lisa 8 Annetused ja toetused

(eurodes)

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

Tallinna Linnavalitsuse poolt oli saadud koolitustoetus.

## Lisa 9 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

2018.-2019.aa remonditöid ei teostatud.

## Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2019	2018
Koolituskulud	95	95
Halduskulud	2 490	169
Tehnosüsteemide hoolduskulud	4 662	19 026
Heakorrakulud	91	103
<b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b>	<b>7 338</b>	<b>19 393</b>

## Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	11 882	11 430
Sotsiaalmaksud	2 663	2 023
<b>Kokku tööjõukulud</b>	<b>14 545</b>	<b>13 453</b>
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	2

## Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2019	31.12.2018
Füüsilisest isikust liikmete arv	104	90

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Asutajad ja liikmed	7 659	1 414	10 032	327
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		532		

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2019	2018
Arvestatud tasu	4 171	2 400

## Lisa 13 Muud tulud, muud kulud

(eurodes)

	2019			2018
	Määratud maksed	Tarnijate arved	Tulem	Tulem
Soojusenergia	44 086	-44 085	1	3
Vesi ja kanalisatsioon	14 203	-14 203	0	0
Üldelekter	693	-693	0	0
Gaas	1 463	-1 463	0	0
Prügivedu	2 805	-2 805	0	0
Kindlustus	692	-692	0	62
E-arvete edastamise teenustasu	81	-80	1	0
Parkla liikluskorraldus	362	-360	2	1
Muud vahendatud kaubad ja teenused	1 152	-1 152	0	1
<b>Vahendustegevuse tulem</b>			<b>4</b>	<b>67</b>
Saadud viivised	23		23	156
Pangakonto intress	12		12	0
Tehnovõrkude talumistasu	132		132	159
Muud tulud			0	-682
<b>Kokku muud tulud</b>			<b>171</b>	<b>382</b>
<b>Kokku muud kulud</b>			<b>0</b>	<b>-682</b>

## Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Korter 1	1679 EUR
Korter 2	1606 EUR
Korter 3	1357 EUR
Korter 4	1519 EUR
Korter 5	1686 EUR
Korter 6	1372 EUR
Korter 7	1350 EUR
Korter 8	2257 EUR
Korter 9	1201 EUR
Korter 10	1453 EUR
Korter 11	1422 EUR
Korter 12	1030 EUR
Korter 13	1648 EUR
Korter 14	1535 EUR
Korter 15	1240 EUR
Korter 16	1057 EUR
Korter 17	805 EUR
Korter 18	1464 EUR
Korter 19	1232 EUR
Korter 20	698 EUR
Korter 21	2205 EUR
Korter 22	1268 EUR
Korter 23	851 EUR
Korter 24	1474 EUR
Korter 25	1260 EUR
Korter 26	868 EUR
Korter 27	1476 EUR
Korter 28	1522 EUR
Korter 29	880 EUR
Korter 30	1645 EUR
Korter 31	1344 EUR
Korter 32	1055 EUR
Korter 33	1335 EUR
Korter 34	1022 EUR
Korter 35	1173 EUR
Korter 36	1071 EUR
Korter 37	1087 EUR
Korter 38	1226 EUR
Korter 39	1168 EUR
Korter 40	1164 EUR
Korter 41	1412 EUR
Korter 42	1218 EUR

<b>Korteriomand</b>	<b>Majandamiskulud</b>
Korter 43	1141 EUR
Korter 44	1084 EUR
Korter 45	1148 EUR
Korter 46	1490 EUR
Korter 47	1370 EUR
Korter 48	1160 EUR
Korter 49	1106 EUR
Korter 50	1101 EUR
Korter 51	1101 EUR
Korter 52	1208 EUR
Korter 53	1135 EUR
Korter 54	1305 EUR
Korter 55	1231 EUR
Korter 56	1083 EUR
Korter 57	1057 EUR
Korter 58	1332 EUR
Korter 59	1412 EUR
Korter 60	1086 EUR
Korter 61	1546 EUR
Korter 62	1492 EUR
Korter 63	1135 EUR
Korter 64	1367 EUR
Korter 65	1017 EUR
Korter 66	1282 EUR
Korter 67	1508 EUR
Korter 68	1312 EUR
Korter 69	1130 EUR
Korter 70	1153 EUR
Korter 71	1317 EUR
Korter 72	1252 EUR
Korter 73	1514 EUR
Korter 74	1183 EUR
Korter 75	1062 EUR
Korter 76	1181 EUR
Korter 77	1626 EUR
Korter 78	1881 EUR
Korter 79	1191 EUR
Korter 80	1737 EUR
Korter 81	1492 EUR
Korter 82	1706 EUR
Korter 83	1386 EUR
Korter 84	1672 EUR
Korter 85	1391 EUR
Korter 86	1733 EUR



<b>Korteriomand</b>	<b>Majandamiskulud</b>
Korter 87	1721 EUR
Korter 88	1381 EUR
Korter 89	1339 EUR
Korter 90	1720 EUR
<b>Kokku:</b>	<b>119312 EUR</b>