

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Saaremaa vald, Kuressaare linn, Vallimaa tn 24 korteriühistu

registrikood: 80058094

telefon: +372 5206031

e-posti aadress: enno.kips@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Tulemiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Netovara muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Laenukohustised	10
Lisa 3 Mitmesugused tegevuskulud	10
Lisa 4 Tööjõukulud	11
Lisa 5 Seotud osapooled	11
Korteriomandite majandamiskulud	12
Aruande allkirjad	14

Korteriühistu Vallimaa 24 juhatuse tegevusearuanne üldkogu koosolekule.

Eelmine ühistu üldkoosolek toimus 23.03.2019a.

Üldkoosolek on kokku kutsutud juhatuse poolt. Juhatuse praegune koosseis on:
Enno Kips; Anne Savtšenko; Urmet Verlin; Tõnu Vaher ja Igor Raadel.

Päevakord:

- 1.2019a. majandusaasta aruande kinnitamine.
- 2.Revidendi arvamus 2019a. majandusaasta aruande kohta.
- 3.2020a. eelarve – aastakava kinnitamine.

2019 a. Korteriühistu Vallimaa 24 bilansimahuks oli: 79'281€

Käibevara kokku oli: 61'397€

Raha jääk pangas 01.01.2019a. seisuga oli: 28'609€ ja 31.12. 2019a. seisuga 42'846€

Remondifondi jääk 01.01.2019a. alguses oli: **17'215,79€** üldkoosoleku otsusega kantud 2018a. tulem **2'123,75€** remondifondi täienduseks. 2019a. jooksul laekus korteriomanikelt remondifondi **12'064,32€** ja remonditöödeks kulutati remondifondi vahendeid **2'284,80€** eest. Remondifondi jääk aasta lõpuks jäi **29'119,06€**

Sihtlaekumised laenu tagasimakseteks: jääk 2019a. algul oli **8'238,05€** aasta jooksul laekus korteriomanikelt **12'064,32€**, sellest tasuti pangale laenu **11'493,20€**
Seisuga 31.12. 2019a. oli korteriomanike poolt laenumaksete tasumiseks kogutud vahendite jääk: **8'809,17€**

Laenujääk 01.01.2019a. seisuga oli **39'676,43€** ja 31.12.2019a. seisuga jäi **28'893,42€**
Laenu tagastamise lõppaeg on **30.07.2022a.**

Tuludesse laekus 2019 aastal **hooldustasu 14'075,04€** pangakonto intressidest 3,65€ ja korteriomanike poolt tähtajaks tasumata arvetelt arvestatud viivist 20,99€, tulu kindlustushüvitis 372,00€

Kulud majandustegevusest 2019 aastal olid **10'929,17€** sealhulgas

Veekulu : 432€

Elektrienergia: 513€

Kindlustuskulu:522€

Mitmesugused bürookulud: 256€

Remondi ja hoolduskulud: 1'706€

Kokku mitmesugused tegevuskulud: 3'429€

Palgakulu:5'624€

Sotsiaalmaks: 1'852€

Töötuskindlustus: 24€

Kokku tööjõukulud:7'500€

Tulem 2019a. majandustegevuses oli 3'542,51€

Juhatuse ettepanek 2019a. aruande tulem suunata üldkoosoleku otsusega remondifondi täienduseks.

2019a. tehti remont – ja hooldustöid:

08.04.2019a. juhatuse koosoleku protokoll nr 2. Otsustas KÜ Vallimaa 24 vandalismi tagajärjel tekitatud kahju fassaadile ja purustatud aknapaketi taastustöödeks võtta hinnapakkumised. Arens Ehitustööd OÜ-l oli kõige soodsam pakkumine.

ERGO kindlustus nõustus hüvitama KÜ Vallimaa 24 varakahjude taastamiseks ainult 132€, kus omavastutus on 300€.

Sellega ei saanud juhatus nõustuda, et korteriomanike kogutud remondifondi arvelt see korda teha. Nõudsi kahjutekitajalt välja töödeks mineva summa, mis lõpuks õnnestus ka saada. Tööd teostas Arens Ehitustööd summas: **3'273,60€**. Aknapaketi vahetas kahjutekitaja ise. Nii, et korteriühistu ei kasutanud nendeks töödeks korteriomanikelt remondifondi laekunud raha.

23.05.2019a. juhatuse koosoleku protokoll otsus nr 3. Otsustati tellida liikluskorralduslikud tööd Klotoid OÜ-lt.

Probleem prügi väljaviimises. Ragn-Sells AS keeldus teenuse osutamisest. Sissesõidutee oli pidevalt autode poolt kinni pargitud. Prügiveo autojuht kutsus olukorda lahendama politsei. Lääne regiooni transpordi juht Dagnar Aavik käis 22.05.19a. isiklikult olukorda kontrollimas ja leidis, et muud lahendust ta ei näe, olukord tuleb liikluskorraldusega reguleerida või loobuvad meie teenindamisest. Ragn-Sells AS nõudel ja Vallavalitsuse soovitusel sai kokkulepitud kõige sobivam lahendus, paigaldada liikluskärgid, mille maksumus oli: **508,20€**. Liikluskorraldus hõlmab ka päästeteenistust ja kiirabi juurdepääsu.

18.07.19a. juhatuse koosoleku protokoll otsus nr.4 Otsustati likvideerida asfaldiaugud maja otsas, mis tekitasid ohtu autodele. Tööd teostas Asfako OÜ summas: **2'284,80€**

2020a. eelarves sai suurendatud hooldustasu määra.

09.10.19a. juhatuse koosoleku protokoll nr 5.

Otsustati seoses hoovikoristaja lahkumisega sõlmida töövõtuleping ISS Eesti AS. 01.11. 19a.

2020a. 01.01. kehtestada hooldustasu 1m² üldpinna määraks 0,430€ senise 0,350€ asemel.

Väljapakutavaid töid 2020a. ei ole. Seoses COVID-19 karantiinis olekuga ei olnud võimalik hinnapakkumisi võtta. Ette planeeritud tööd jäävad 2021. aastasse. Maja juures on pidevalt vaja teha jooksvaid remonttöid, et säilitada ennekõike turvalisus ja meeldiv elukeskkond meile kõigile.

2021 a. lõpeb senise juhatuse ja revidendi volitused. Siis tuleb uus juhatus ja revident valida, palun nüüd juba mõtlema hakata uutele kandidaatidele.

Soovin kordaminevaid tegemisi ja vastupidavat närvi kõigile!

Mina tänan, kes mind on usaldanud Vallimaa 24 juhatuse esimehena ja toetanud nendes tegemistes, mis on tehtud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Varad		
Käibevarad		
Raha	42 846	28 609
Nõuded ja ettemaksed	18 551	18 672
Kokku käibevarad	61 397	47 281
Põhivarad		
Nõuded ja ettemaksed	17 884	28 896
Kokku põhivarad	17 884	28 896
Kokku varad	79 281	76 177
Kohustised ja netovara		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	11 009	10 780
Võlad ja ettemaksed	4 733	4 859
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	37 928	25 454
Kokku lühiajalised kohustised	53 670	41 093
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	17 884	28 896
Võlad ja ettemaksed	121	0
Kokku pikaajalised kohustised	18 005	28 896
Kokku kohustised	71 675	69 989
Netovara		
Reservkapital	663	663
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	3 401	3 401
Aruandeaasta tulem	3 542	2 124
Kokku netovara	7 606	6 188
Kokku kohustised ja netovara	79 281	76 177

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2019	2018
Tulud		
Liikmetelt saadud tasud	16 360	43 167
Annetused ja toetused	3 273	0
Muud tulud	397	13
Kokku tulud	20 030	43 180
Kulud		
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-5 559	-29 092
Mitmesugused tegevuskulud	-3 429	-3 954
Tööjõukulud	-7 500	-8 010
Kokku kulud	-16 488	-41 056
Põhitegevuse tulem	3 542	2 124
Aruandeaasta tulem	3 542	2 124

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2019	2018
Rahavood põhitegevusest		
Liikmetelt laekunud tasud	49 590	48 393
Muud põhitegevuse tulude laekumised	3 752	42
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-41 988	-38 836
Väljamaksed töötajatele	-7 446	-8 009
Laekunud intressid	3	5
Muud rahavood põhitegevusest	-25	-26
Kokku rahavood põhitegevusest	3 886	1 569
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-2 285	-29 092
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	24 129	24 129
Kokku rahavood investeerimistegevusest	21 844	-4 963
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-11 493	-11 495
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-11 493	-11 495
Kokku rahavood	14 237	-14 889
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	28 609	43 498
Raha ja raha ekvivalentide muutus	14 237	-14 889
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	42 846	28 609

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/ Osakapital nimiväärtuses/ Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2017	663	3 671	4 334
Aruandeaasta tulem		2 124	2 124
Muud muutused netovaras		-270	-270
31.12.2018	663	5 525	6 188
Aruandeaasta tulem		3 542	3 542
Muud muutused netovaras		-2 124	-2 124
31.12.2019	663	6 943	7 606

Üldkoosoleku otsusega suunati 2018.aasta tulem summas 2124€ remondifondi täienduseks.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu Vallimaa 24 2019.a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusest ja Eesti heast raamatupidamistavast. Korteriühistu on jätkuvalt tegutsev.

Aastaaruande koostamise ja avaldamise eesmärk on anda aruande kasutajale, kellel on aruandest arusaamiseks piisavad finantsalased teadmised, korteriühistu finantsseisundi, -tulemuse ja rahavoogude kohta asjakohast ning tõepäraselt esitatud informatsiooni. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Bilanss

Rahalised vahendid on bilansis kajastatud õiglases väärtuses.

Elamu remondiks on saadud pangast pikaajalist laenu. Elamu remonti põhivarana arvele võetud ei ole, on lähtutud asjaolust, et elamu on korteriomanike omand, mis

korteriühistu bilansis ei kajastu. Saadud pikaajaline laen on kajastatud KÜ

kohustusena pangale bilansi passivas ning KÜ nõudena korteriomanike vastu bilansi aktivas. Varade ja kohustuste jaotamisel lühi- ja pikaajalisteks on lähtutud raamatupidamise juhendist RTJ 2.

Lühiajalise kohustusena käsitletakse pangalaenu põhiosa, mille tasumise tähtajad on 12 kuu jooksul bilansipäevast arvates.

Pikaajalise kohustusena käsitletakse pangalaenu põhiosa, mille tasumise tähtajad on pikemad kui 12 kuud bilansipäevast arvates.

Pangalaenu võlgnevus on bilansis kajastatud intressideta. Intressikulu on eraldi üles võetud.

Seotud isikud on juhatuse liikmed ja revident. Seotud isikutega ostu-müügitehinguid tehtud ei ole.

Tulude ja kulude aruande koostamisel on lähtutud RTJ 14 lisas toodud skeemist. Korteriühistu põhitegevuse erinevuse tõttu teiste mittetulundusühenduste põhitegevusest on mõningaid skeemi kirjete nimetusi täpsustatud. Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsiibist lähtudes. Makstud kommunaalmaksete summasid ei ole kajastatud kulude ja tulude aruandes kuluna ega saadud summasid tuluna, neid kajastatakse bilansis vastavalt nõuete ja kohustustena. Pikaajalise pangalaenu intresside nõue võetakse aruandeaasta algul bilansis üles.

Rahavoogude aruandes kajastatakse korteriühistu aruandeperioodi rahavoogusid (raha laekumisi ja väljamakseid), rühmitatuna põhitegevuse ja finantseerimistegevuse rahavoogudeks. Nii põhitegevuse rahavood kui ka finantseerimistegevuse rahavood on kajastatud otsemeetodil. Rahavoogude aruanne otsemeetodil on koostatud raha liikumise järgi pangakontodel.

Omakapitali muutuste aruanne kajastab aruandeperioodil toimunud muutusi korteriühistu omakapitalis.

Lisa 2 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
III laen	28 893	11 009	17 884		1,945	euro	30.07.2022
Pikaajalised laenud kokku	28 893	11 009	17 884				
Laenukohustised kokku	28 893	11 009	17 884				

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
III laen	39 676	10 780	28 896		2,032	euro	30.07.2022
Pikaajalised laenud kokku	39 676	10 780	28 896				
Laenukohustised kokku	39 676	10 780	28 896				

Korteriühistu on saanud 31.07.2007.a. elamu remondiks Swedbankist pikaajalist laenu. Elamu remonti põhivarana arvele võetud ei ole, on lähtutud asjaolust, et elamu on korterimanike omand, mis korteriühistu bilansis ei kajastu. Saadud pikaajaline laen on kajastatud KÜ kohustusena pangale bilansi passivas ning KÜ nõudena korterimanike vastu bilansi aktivas. Varade ja kohustuste jaotamisel lühi- ja pikaajalisteks on lähtutud raamatupidamise juhendist RTJ 2. Lühiajalise kohustusena käsitletakse pangalaenu põhiosa, mille tasumise tähtjaid on 12 kuu jooksul bilansipäevast arvates.

Pikaajalise kohustusena käsitletakse pangalaenu põhiosa, mille tasumise tähtjaid on pikemad kui 12 kuud bilansipäevast arvates. Pangalaenu võlgnevus on bilansis kajastatud intressideta. Intressikulu on eraldi üles võetud.

Alates veebruarist 2013 koostab pank 6 kuu järel uue maksegraafiku, mille aluseks 6 kuu EURIBOR+ intressimäär. Maksegraafiku koostamise tingimus on annuiteetmakse, mille kohaselt 6 kuu jooksul iga kuu pangale tasumisele kuuluv makse (laenu põhiosa ja intress) on võrdsed. Tagastamise lõpptähtaeg on 30.07.2022.a. 2019. aasta veebruarist kuni 2019 augustini oli intressimäär 2,064% ja 2019 septembrist kuni 2020 jaanuarini on intressimäär 1.945%. Laenujääk 01.01.2019 oli 39676,43 € ja 31.12.2019 28893,42€.

Lisa 3 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2019	2018
Energia	513	551
Elektrienergia	513	551
Mitmesugused bürookulud	256	201
Kindlustuse kulu	522	373
Remondi ja hoolduskulud	1 706	2 467
Veekadu	432	362
Kokku mitmesugused tegevuskulud	3 429	3 954

Lisa 4 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	5 624	6 002
Sotsiaalmaksud	1 852	1 981
Töötuskindlustusmaks	24	27
Kokku tööjõukulud	7 500	8 010

Korteriühistus töötab töölepingu alusel 2 töötajat osalise tööajaga 20 tundi kuus, taandatuna täistööajale on töötajate keskmine arv 0,25. Juhatusel liikmelepinguga töötab 1 juhatuse liige.

Lisa 5 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2019	31.12.2018
Füüsilisest isikust liikmete arv	60	60

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2019	2018
Arvestatud tasu	3 591	3 591

Juhatusel liikmetest on nii 2018. aastal kui ka 2019. aastal tasu saanud korteriühistu esimees. Tema palgakulu on arvestatud koos sotsiaalmaksuga, mis 2019.a. on 891€.

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
üks	1153 EUR
kaks	975 EUR
kolm	679 EUR
neli	668 EUR
viis	1173 EUR
kuus	1100 EUR
seitse	727 EUR
kaheksa	997 EUR
üheksa	1076 EUR
kümme	768 EUR
üksteist	880 EUR
kaksteist	1466 EUR
kolmteist	972 EUR
neliteist	1314 EUR
viisteist	1119 EUR
kuusteist	1637 EUR
seitseteist	1345 EUR
kaheksateist	1327 EUR
üheksateist	1655 EUR
kakskümmend	1084 EUR
kakskümmendüks	1304 EUR
kakskümmendkaks	1386 EUR
kakskümmendkolm	1468 EUR
kakskümmendneli	1513 EUR
kakskümmendviis	1853 EUR
kakskümmendkuus	1311 EUR
kakskümmendseitse	1159 EUR
kakskümmendkaheksa	1483 EUR
kakskümmendüheksa	1607 EUR
kolmkümmend	1534 EUR
kolmkümmendüks	1382 EUR
kolmkümmendkaks	1413 EUR
kolmkümmendkolm	1323 EUR
kolmkümmendneli	1443 EUR
kolmkümmendviis	1779 EUR
kolmkümmendkuus	1720 EUR
kolmkümmendseitse	1046 EUR
kolmkümmendkaheksa	1276 EUR
kolmkümmendüheksa	1494 EUR
nelikümmend	1207 EUR
nelikümmendüks	1535 EUR
nelikümmendkaks	1285 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
nelikümmendkolm	1437 EUR
nelikümmendneli	1133 EUR
nelikümmendviis	1632 EUR
nelikümmendkuus	1273 EUR
nelikümmendseitse	838 EUR
nelikümmendkaheksa	707 EUR
nelikümmendüheksa	993 EUR
viiskümmend	730 EUR
viiskümmendüks	1343 EUR
viiskümmendkaks	860 EUR
viiskümmendkolm	1096 EUR
viiskümmendneli	1276 EUR
viiskümmendviis	817 EUR
viiskümmendkuus	892 EUR
viiskümmendseitse	1498 EUR
viiskümmendkaheksa	878 EUR
viiskümmendüheksa	889 EUR
kuuskümmend	1359 EUR
Kokku:	73287 EUR

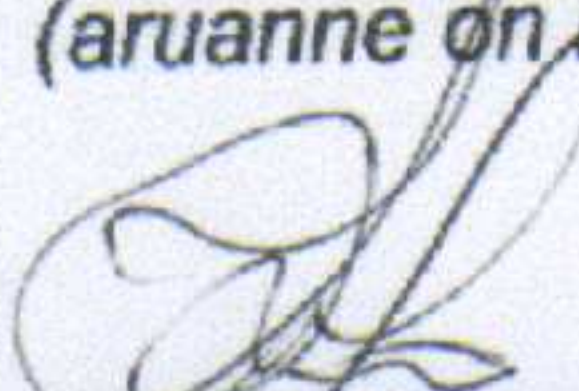
MAJANDUSAASTA KASUMIJAOTAMISE ETTEPANEK

Eelmiste perioodide jaotamata kasum	3 400 €
2019.a. aruandeaasta tulem	3 543 €
Suunata aruandeaasta tulem remondifondi täienduseks	3543 €
Suunata eelmiste perioodide jaotamata kasumisse	
Jaotamata kasum peale majandusaasta aruande kinnitamist	3 400 €

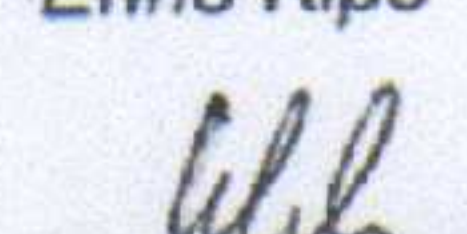
JUHATUSE ALLKIRJAD 2019.a. MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Korteriühistu Vallimaa 24 2019.a. majandusaasta aruande allkirjastamine

(aruanne on kinnitatud üldkoosoleku poolt 15. juuni 2020)


Juhatuse esimees
Enno Kips

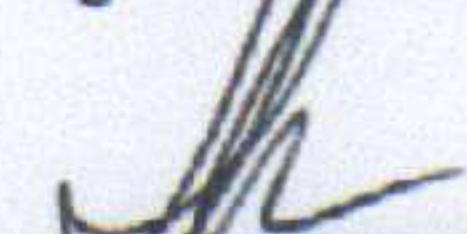
..... 15. juuni 2020.a.
(allkirjastamise kuupäev)


Juhatuse liige
Urmet Verlin

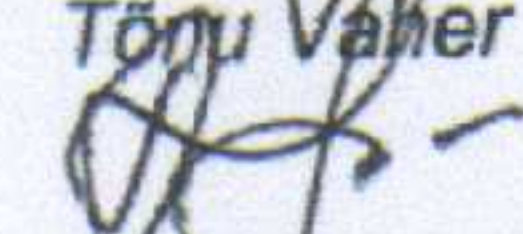
..... 15. juuni 2020.a.
(allkirjastamise kuupäev)


Juhatuse liige
Igor Reedel

..... 15. juuni 2020.a.
(allkirjastamise kuupäev)


Juhatuse liige
Tõnu Väher

..... 15. juuni 2020.a.
(allkirjastamise kuupäev)


Juhatuse liige
Anne Savtšenko

..... 15. juuni 2020.a.
(allkirjastamise kuupäev)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5206031
E-posti aadress	enno.kips@gmail.com