

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Tallinn, Mustamäe tee 175 korteriühistu

registrikood: 80177244

telefon: +372 5094376, +372 58557676

e-posti aadress: mustamae175@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 Laenukohustised	9
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 5 Võlad töövõtjatele	10
Lisa 6 Tulu ettevõtlusest	10
Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 8 Tööjõukulud	11
Lisa 9 Seotud osapooled	11
Korteriomandite majandamiskulud	12
Aruande allkirjad	15

Tegevusaruanne

Tegevuse eesmärk on korteriomandite eseme osaks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ning korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine.

Juhatus on 3-liikmeline ja selle tööd korraldab juhatuse esimees. 2020.aastal oleme pidanud 4 juhatuse koosolekut, kus oleme arutanud maja probleeme ja remondivajadusi.

Viimasel KÜ üldkoosolekul hääletas uute rõdude ehitamise poolt 22 korteriomanikku ja rõdude renoveerimise poolt 8 korteriomanikku, kohal olnud 35-st korteriomanikust. Pärast üldkoosoleku toimumist hakkasid sagenema pöördumised juhatuse poole, kus ei olnud nõus võtma pangalaenu uute rõdude ehitamiseks. Seoses koroonaviiruse laialdase levikuga on ehitusmaterjalide hinnad 2,5-3 korda suurenenud, kui neid peaks veel kuskilt saada olema.

Ehitusfirmad keelduvad hinnapakkumisi esitamast, sest täna esitatud maksumus võib homme olla juba märgatavalt kallim. Mõttekam oleks oodata, võib-olla olukord ehitusturul normaliseerub.

Tellisime Tehnoaudit OÜ-lt maja üldgaasipaigaldise tehnilise ülevaatus ja Enerfixer OÜ-lt

remondi. Majandusministri määruse järgi vastutab iga omanik oma korteri gaasipaigaldise korrasoleku eest, tellides iga 4 aasta järel gaasipaigaldise kontrolli ja vajadusel remondi. Vastu tulles omanike soovidele, tellis juhatuse kõigi korterite gaasipaigaldise kontrolli, mis teostati ajavahemikul 7-11.09.2020 ja läks maksma 2059.20eurot KÜ-le. Sellele vaatamata ei suvatsenud 22 korteriomanikku eelmainitud viiel päeval leida kodus olemise aega, et kontrollimine saaks teostatud. Panime infokirja iga korteri postkasti, kus oli ülevaatus tegemata või kontrolli käigus avastatud puudused likvideerimata. Kirjas olid ülevaatus teostaja ja remondifirma andmed ning telefonid. Siiani on osal korteritest ülevaatus tegemata või puudused likvideerimata. Selleks, et kõik korteriomanikud oma kohust täidaksid, oleme sunnitud pöörduma Tehnilise Järelevalve Ameti poole.

Militec OÜ vahetas meie tellimusel välja 6.trepikoja lõhutud fonoluku komplekti, välisukse sulguri „Abloy“ ja puhastas fonoluku mikrofon. Lukuabiservice OÜ paigaldas 2.trepikoja keldriluku „Assa“-le uue südamekoos kodeerimisega vanale võtmele ning pani 3. ja 6.trepikoja tamburi uksele uue luku. Reval Elekter OÜ remontis 3.trepikoja välisvalgusti. Lavateir AS-lt tellisime 8.trepikoja kanalitoru ummistuse likvideerimise. Lasime prügimaja seinalt grafiti likvideerida. Üürisime tööstusliku tolmuimeja ja lasime puhastada kõigi keldrite põrandad liivast, kivipurust, sae- ja metallipurust. Tellisime 20m³ prügikonteineri ja koristasime kõik maja keldrid ja trepikodade vaheplatvormid sinna omavoliliselt toodud jalgratastest, tõuksidest, kodumasinast, mööblist, autorehvidest, televiisoritest jm kolust.

Töölepinguga töötavaid isikuid on 3 (tegevjuht, raamatupidaja, väliskoristaja), kellele on arvestatud töötasu 2020.aasta eest 12316 eurot. Juhatuse liikmetele palka ei makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	86 542	79 938	2
Nõuded ja ettemaksed	13 998	13 767	
Kokku käibevarad	100 540	93 705	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	136 408	154 577	
Materiaalsed põhivarad	83	221	
Kokku põhivarad	136 491	154 798	
Kokku varad	237 031	248 503	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	17 051	17 175	3
Võlad ja ettemaksed	13 493	12 591	4,5
Kokku lühiajalised kohustised	30 544	29 766	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	119 357	137 402	3
Kokku pikaajalised kohustised	119 357	137 402	
Kokku kohustised	149 901	167 168	
Netovara			
Reservkapital	7 251	7 251	
Reservid	10 899	10 899	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	63 185	56 603	
Aruandeaasta tulem	5 795	6 582	
Kokku netovara	87 130	81 335	
Kokku kohustised ja netovara	237 031	248 503	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Tulud			
Tulu ettevõtlusest	120 585	128 935	6
Kokku tulud	120 585	128 935	
Kulud			
Mitmesugused tegevuskulud	-94 503	-102 360	7
Tööjõukulud	-17 732	-17 179	8
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-140	-140	
Kokku kulud	-112 375	-119 679	
Põhitegevuse tulem	8 210	9 256	
Muud finantstulud ja -kulud	-2 415	-2 674	
Aruandeaasta tulem	5 795	6 582	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	8 210	9 256	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	140	140	
Kokku korrigeerimised	140	140	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	14 572	16 652	
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	902	-1 886	4
Laekunud intressid	7	7	
Makstud intressid	-2 422	-2 681	
Kokku rahavood põhitegevusest	21 409	21 488	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-14 805	-14 562	3
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-14 805	-14 562	
Kokku rahavood	6 604	6 926	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	79 938	73 012	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	6 604	6 926	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	86 542	79 938	

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku netovara
	Sihtkapital/ Osakapital nimiväärtuses/ Reservkapital	Reservid	Akumuleeritud tulem	
31.12.2018	7 251	10 899	56 603	74 753
Aruandeaasta tulem			6 582	6 582
31.12.2019	7 251	10 899	63 185	81 335
Aruandeaasta tulem			5 795	5 795
31.12.2020	7 251	10 899	68 980	87 130

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Käesolev raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid. Majandustehinguid kirjendatakse soetusmaksumuse printsiibi kohaselt nende tekkimise momendil tegelikus väärtuses. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Aastaaruande koostamisel arvestuspõhimõtete ja arvestusskeemi muudatusi ei esine.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena on kajastatud raha panga arvelduskontol. Kassas raha ei hoita, sularahaga ei arveldata. Rahavoogude aruandes on kajastatud rahavoogusid kaudsel meetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded liikmete vastu on hinnatud individuaalselt, lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Ebatõenäoliselt laekuvaid arveid ei ole.

Tulud

Tulu teenuste müügist on kajastatud teenuse osutamisel. Tulu teenuste müügist kajastatakse samas perioodis kui teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Intressitulu arvestatakse perioodil, mille eest see laekub välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellisel juhul arvestatakse intressitulu kassapõhiselt

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Arvelduskontod	86 542	79 938
Kokku raha	86 542	79 938

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
AS LHV Pank kohustusi põhiosa	128 484	15 237	63 257	49 990	Euribor+2%	EUR	12.12.2028
AS LHV Pank intressi kohustused	7 924	1 814	4 946	1 164			
Pikaajalised laenud kokku	136 408	17 051	68 203	51 154			
Laenukohustised kokku	136 408	17 051	68 203	51 154			

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Danske Bank AS Leedu Filiaal põhiosa	143 289	14 849	62 056	66 384	Euribor+2%	EUR	12.12.2028
Danske Bank AS Leedu Filiaal intressi kohustused	11 288	2 326	6 645	2 317			
Pikaajalised laenud kokku	154 577	17 175	68 701	68 701			
Laenukohustised kokku	154 577	17 175	68 701	68 701			

2008.a. detsembris sai alla kirjutatud uus laenuleping Danske Bank AS Eesti filiaaliga, laenusummas 319,6 tuhat EUR (5 miljonit krooni) tähtajaga 20 aastat. 31.12.2008 saime finantseeringu 50,7 tuh.EUR (792,8 tuhat krooni) , millest 27,7 tuhat EUR (432,8 tuhat krooni) läks eelmise krediidi SEB Panga laenujäägi kustutamiseks ja 23,0 tuhat EUR (360 tuhat krooni) vee magistraalitorude rekonstrueerimiseks. 2009.aastal saadud laenusumma oli 180,0 tuhat EUR (2 816,5 tuhat krooni), mida kasutati sihtotstarbeliselt maja fassaadi ja katuse renoveerimiseks. 2010.aastal saadud laenusumma 42,2 tuhat EUR (660,5 tuhat krooni) läks maja fassaadi ja sokli renoveerimiseks, kokku saadud laenusumma 272,9 tuhat EUR (4 269,8 tuhat krooni).

5. juunil 2020 sõlmis AS LHV Pank lepingu Danske Bank A/S Leedu filiaalile kuulunud Eesti äriklientide ja avaliku sektori klientidega tegeleva krediidiüksuse omandamiseks.

Ettevõtte üleandmisega anti üle ka krediidleping, mis oli sõlmitud KÜ Mustamäe tee 175 ja Danske Banki vahel ning kõik krediidlepingute tagatislepingud.

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	8 515	8 515	
Võlad töövõtjatele	3 500	3 500	5
Maksuvõlad	556	556	
Muud võlad		0	
Muud viitvõlad		0	
Saadud ettemaksed	922	922	
Muud saadud ettemaksed	922	922	
Kokku võlad ja ettemaksed	13 493	13 493	

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	8 329	8 329	
Võlad töövõtjatele	2 641	2 641	5
Maksuvõlad	846	846	
Muud võlad	37	37	
Muud viitvõlad	37	37	
Saadud ettemaksed	738	738	
Muud saadud ettemaksed	738	738	
Kokku võlad ja ettemaksed	12 591	12 591	

Lisa 5 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Palga võlad	1 185	671
Arvestatud maksud	763	418
Puhkuse kohustused	1 552	1 552
Kokku võlad töövõtjatele	3 500	2 641

Lisa 6 Tulu ettevõtlusest

(eurodes)

	2020	2019
Vahendustegevuse tulud	65 520	73 880
Hooldus- ja haldus tulud	29 842	29 841
Elanike remonditasu	24 925	24 926
Viivised	281	268
Muud tulud	17	20
Kokku tulu ettevõtlusest	120 585	128 935

Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2020	2019
Vahendustegevuse kulud	65 520	73 880
Hooldus- ja haldus kulud	12 689	12 015
Remondikulud	16 294	16 465
Kokku mitmesugused tegevuskulud	94 503	102 360

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

	2020	2019
Admin.personali palgakulu	9 416	8 754
Koristaja palgakulu	2 900	2 945
Admin.personali puhkuse reserv	693	1 054
Koristaja puhkuse reserv	243	375
Admin.personali sots.maks	3 418	3 315
Koristaja sots.maks	1 062	736
Kokku tööjõukulud	17 732	17 179
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	3

Töölepinguga töötavaid isikuid on 3 (tegevjuht, raamatupidaja, kojamees), kellele on arvestatud töötasu 12 316 EUR (2019.aasta eest 11 699 EUR)

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2020	31.12.2019
Füüsilisest isikust liikmete arv	119	119

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Korter 1	1179 EUR
Korter 2	1434 EUR
Korter 3	1013 EUR
Korter 4	1248 EUR
Korter 5	1356 EUR
Korter 6	1015 EUR
Korter 7	1260 EUR
Korter 8	1243 EUR
Korter 9	794 EUR
Korter 10	1081 EUR
Korter 11	1294 EUR
Korter 12	1043 EUR
Korter 13	1092 EUR
Korter 14	1331 EUR
Korter 15	859 EUR
Korter 16	798 EUR
Korter 17	1456 EUR
Korter 18	1010 EUR
Korter 19	890 EUR
Korter 20	890 EUR
Korter 21	996 EUR
Korter 22	1099 EUR
Korter 23	949 EUR
Korter 24	862 EUR
Korter 25	833 EUR
Korter 26	992 EUR
Korter 27	957 EUR
Korter 28	768 EUR
Korter 29	755 EUR
Korter 30	952 EUR
Korter 31	1781 EUR
Korter 32	556 EUR
Korter 33	845 EUR
Korter 34	1332 EUR
Korter 35	717 EUR
Korter 36	893 EUR
Korter 37	1195 EUR
Korter 38	503 EUR
Korter 39	746 EUR
Korter 40	1072 EUR
Korter 41	504 EUR
Korter 42	780 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
Korter 43	1215 EUR
Korter 44	769 EUR
Korter 45	733 EUR
Korter 46	1081 EUR
Korter 47	633 EUR
Korter 48	1198 EUR
Korter 49	897 EUR
Korter 50	694 EUR
Korter 51	1322 EUR
Korter 52	943 EUR
Korter 53	646 EUR
Korter 54	1222 EUR
Korter 55	808 EUR
Korter 56	607 EUR
Korter 57	1149 EUR
Korter 58	1043 EUR
Korter 59	1078 EUR
Korter 60	1096 EUR
Korter 61	1280 EUR
Korter 62	1233 EUR
Korter 63	1085 EUR
Korter 64	707 EUR
Korter 65	859 EUR
Korter 66	1353 EUR
Korter 67	548 EUR
Korter 68	1118 EUR
Korter 69	1568 EUR
Korter 70	718 EUR
Korter 71	801 EUR
Korter 72	1208 EUR
Korter 73	615 EUR
Korter 74	834 EUR
Korter 75	950 EUR
Korter 76	612 EUR
Korter 77	1198 EUR
Korter 78	958 EUR
Korter 79	507 EUR
Korter 80	1230 EUR
Korter 81	977 EUR
Korter 82	579 EUR
Korter 83	1455 EUR
Korter 84	830 EUR
Korter 85	695 EUR
Korter 86	1161 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
Korter 87	1054 EUR
Korter 88	549 EUR
Korter 89	1166 EUR
Korter 90	913 EUR
Korter 91	1012 EUR
Korter 92	1213 EUR
Korter 93	1074 EUR
Korter 94	945 EUR
Korter 95	978 EUR
Korter 96	834 EUR
Korter 97	951 EUR
Korter 98	895 EUR
Korter 99	905 EUR
Korter 100	806 EUR
Korter 101	886 EUR
Korter 102	1133 EUR
Korter 103	926 EUR
Korter 104	917 EUR
Korter 105	812 EUR
Korter 106	1427 EUR
Korter 107	1347 EUR
Korter 108	782 EUR
Korter 109	1443 EUR
Korter 110	1306 EUR
Korter 111	1338 EUR
Korter 112	1247 EUR
Korter 113	1221 EUR
Korter 114	989 EUR
Korter 115	1222 EUR
Korter 116	1487 EUR
Korter 117	1166 EUR
Korter 118	1306 EUR
Korter 119	1215 EUR
Kokku:	120051 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.07.2021

Tallinn, Mustamäe tee 175 korteriühistu (registrikood: 80177244) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LEMBIT LÄÄNE	Juhatuse liige	18.07.2021
ANRI FROLIAN MOISTO	Juhatuse liige	19.07.2021

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5094376
Mobiiltelefon	+372 58557676
E-posti aadress	mustamae175@gmail.com