

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Tallinn, Paekaare tn 8 korteriühistu

registrikood: 80181470

telefon: +372 5161533, +372 6888981

e-posti aadress: reet.viljasaar@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 Nõuded ostjate vastu	9
Lisa 5 Laenukohustised	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Võlad tarnijatele	11
Lisa 8 Võlad töövõtjatele	11
Lisa 9 Liikmetelt saadud tasud	12
Lisa 10 Muud tulud	12
Lisa 11 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	12
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 13 Tööjõukulud	13
Lisa 14 Intressikulud	13
Lisa 15 Seotud osapooled	13
Korteriomandite majandamiskulud	15
Aruande allkirjad	17

Tegevusaruanne

Korteriühistu Paekaare 8 asutati ja põhikiri kinnitati 12.09.2002.a. Mittetulundusühingute ja sihtasutuste registris on Paekaare 8 KÜ registreeritud 03.01.2003.a. Tegevuse eesmärk on korterimandite eseme osaks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine.

Juhatus

KÜ tegevust koordineerib 5-liikmeline juhatus. Juhatus töö toimub jooksvalt vastavalt vajadusele, töö toimus e-posti ja telefoni vahendusel. 2020.a. toimus üks üldkoosolek.

1) **Juhatus töö võlgnikega.** Võlgnikega tegeletakse igakuiselt jooksvalt. Korteriomanikele, kes ei ole tähtaegselt arvet tasunud, saadeti meeldetuletus e- posti teel.

2020.a.haldus- ja hooldusteenus

Personal

Ühistu poolt on sõlmitud alates augustist 2014. a. juhatus liikme leping Reet Viljasaarega. Juhatus liikmele on makstud 2020.a juhatus liikme tasu igakuiselt 312 € (neto).

2020. a. on makstud haldus- ja hooldusteenuse eest (raamatupidamisteenus, avariiteenus, koristamisteenus, tehnohooldusteenus) lepingulisele partnerile PLM Hoolduse OÜ igakuiselt 616.69 €.

2020.a. kõik teostatud hooldus- ja remonditööd. (Remondifondi koguti 19951,14 €).

Kasutamiseks remondi- ja hooldustöödeks oli 12024,37 €)

- 1) 2020.a. jätkati fassaaditööde lõpetamisega vastavalt projektile. Klaasiti kokku 10 rõduakent: korterite nr 15 (2 tk), 20 (3 tk), 32 (3 tk), krt. 51 (2 tk). Töö teostas Rõduklaasid OÜ. Kogumaksumus oli 7153,57 €.
- 2) Maja taga rõdude vuukide remont. Töö teostas Megalet OÜ. Maksumus 888,00 €
- 3) Krt. 30 rõdu esipaneeli keevisühenduse remont. Töö teostas PLM. Maksumus 46,14 €
- 4) Krt. 12 käterätikuivati vahetus (avariitöö). Töö teostas PLM - 125,00 €
- 5) Soojavaheti keemiline läbipesu ja survestamine soojasõlmes. PLM - 160,30 €
- 6) 1. trepikoja keldris termosõlme tagasivoolu klapi vahetus. Töö teostas PLM - 12,84 €
- 7) Tagasivooluklapi vahetus soojasõlmes (avariitöö) - PLM 35,20 €
- 8) 3. trepikoja 4. korrusel valgusti sensori vahetus, PLM - 40,76 €
- 9) Krt. 6 küttearvesti kontroll. MESA Eesti OÜ - 38,28 €
- 10) Ragn-Sells'i prügikonteinerite äravedu ja pesemine. Kokku - 141,50 €
- 11) 2019.a. majandusaasta aruande revisjoni tellimine. Teostas Epp Kivisild-Lepvalts. 120,00 €
- 12) Muru niitmine mai kuni oktoober (5 kuud). Töö teostas Turf OÜ. Kokku 451 €
- 13) Arvuti (kövaketta vahetus ja Windows 10 paigaldamine). Töö teostas ITKODU OÜ, 80.00 €
- 14) Elektritööd (lambid, liikumisandur); PLM - 71,60 €
- 15) Vee hälve 2020 a. (maja ja korterite arvestite vahe) - 135,44 €

2020.a. remondifondist makstud remondi- ja hooldustööde eest kokku 9499,63 €.

KÜ kohustused

2007.a. vormistati Hansapangas (Swedbank) laenuleping elamu renoveerimiseks laenuliimidega 1 500 000 krooni (95 867.47 €). Laenu abil soojustati ja renoveeriti katus ja renoveeriti täielikult küttesüsteem. Laenu tagasimakse tähtaeg on 30.04.2022.

2020 a tasuti pangale laenu põhiosa 7850,73 € ja intresse 201,71 €. Kokku 8052,44 € on makstud remondifondist.

Laenujääk 31.12.2020 oli 10635,48 €.

TEGEVUSED 2021. Remondi- ja hooldusfondi kogutakse 19 951,14 €. Kasutamiseks 14437,32 € (koos RF jäägiga 31.12.2020)

1) Fassaaditööde jätkamine, st rõdude järk-järguline klaasimine vastavalt elamu fassaadiprojektile ja üldkoosoleku otsusele 12.06. 2014.a.

Tegevused 2022. Remondi- ja hooldusfondi koguakse 19951,14 €. Kasutamiseks 17271,62 €

1) Fassaaditööde jätkamine, st rõdude järk-järguline klaasimine vastavalt elamu fassaadiprojektile ja üldkoosoleku otsusele 12.06.2014.a.

2) I ja II trepikoja keldris kanalisatsiooni rekonstrueerimine. Hind umbes 4500 €

3) Pöördventilaatorite paigaldamine katusel olevatele ventilatsioonihahtidele. Hind umbes 4000 €

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	5 851	3 266	2
Nõuded ja ettemaksed	12 078	11 900	3, 4
Kokku käibevarad	17 929	15 166	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	2 673	10 631	3, 4
Kokku põhivarad	2 673	10 631	
Kokku varad	20 602	25 797	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	7 962	7 855	5
Võlad ja ettemaksed	7 839	5 318	6
Kokku lühiajalised kohustised	15 801	13 173	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 673	10 631	
Kokku pikaajalised kohustised	2 673	10 631	
Kokku kohustised	18 474	23 804	
Netovara			
Reservkapital	2 876	2 876	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	-883	394	
Aruandeaasta tulem	135	-1 277	
Kokku netovara	2 128	1 993	
Kokku kohustised ja netovara	20 602	25 797	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	25 344	27 621	9
Muud tulud	2	7	10
Kokku tulud	25 346	27 628	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-11 358	-13 530	11
Mitmesugused tegevuskulud	-7 428	-8 824	12
Tööjõukulud	-6 224	-6 224	13
Muud kulud	0	-18	
Kokku kulud	-25 010	-28 596	
Põhitegevuse tulem	336	-968	
Intressikulud	-201	-309	14
Aruandeaasta tulem	135	-1 277	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	336	-968	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-70	1 320	
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	2 521	-871	
Makstud intressid	-202	-309	
Kokku rahavood põhitegevusest	2 585	-828	
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenude tagasimaksed	7 851	7 745	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	7 851	7 745	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-7 851	-7 745	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-7 851	-7 745	
Kokku rahavood	2 585	-828	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	3 266	4 094	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	2 585	-828	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	5 851	3 266	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/ Osakapital nimiväärtuses/ Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2018	2 876	394	3 270
Aruandeaasta tulem		-1 277	-1 277
31.12.2019	2 876	-883	1 993
Korrigeeritud saldo 31.12.2019	2 876	-883	1 993
Aruandeaasta tulem		135	135
31.12.2020	2 876	-748	2 128

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Arvestusmeetodid

Korteriühistu Paekaare tn.8 on koostanud 2020.a. raamatupidamise aastaaruande raamatupidamise seaduse § 17 alusel kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Arvestuspõhimõtted on vastavuses raamatupidamise seaduses sätestatud alusprintsipidega ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega. Lühiajalisi nõudeid kajastatakse tõenäoliselt laekuvas summas ja hinnatakse iga nõuet eraldi.

Bilanss

Rahalised vahendid on bilansis kajastatud õiglases väärtuses.

Nõudeid kajastatakse tõenäoliselt laekuvas summas.

Elamu renoveerimiseks on Swedbank AS-iga sõlmitud pikaajalise laenu leping. Saadud pikaajaline laen on kajastatud KÜ kohustusena bilansi passivas ning KÜ nõudena korteriomanike vastu bilansi aktivas. Sellisel kajastamisel on lähtutud sellest, et korteriomanikel ei ole vaja kortereid laenu katteks pantida – laenu tagatisena käsitletakse korteriühistu nõudeid korteriomanike vastu.

Varade ja kohustuste jaotamisel lühi- ja pikaajalisteks on lähtutud raamatupidamise juhendist RTJ2, s.t.lühiajalise kohustusena käsitletakse pangalaenu, mille tasumise tähtajad on 12 kuu jooksul bilansipäevast alates ja pikaajalise kohustusena pangalaenu, mille tasumise tähtajad on pikemad kui 12 kuud bilansipäevast alates. Pangalaenu võlgnevus on bilansis kajastatud intressideta, kuna intressikulu on perioodikulu ja kajastatakse selle aasta aruandes, millal intress tasumisele kuulub.

Tulude ja kulude aruanne

Tulude ja kulude aruande koostamisel on lähtutud RTJ 14 lisas toodud skeemist. Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsibist lähtudes. Makstud kommunaalmaksete summasid ei ole kajastatud tulude ja kulude aruandes kuluna ega saadud makseid tuluna; neid kajastatakse bilansis vastavalt nõuete ja kohustustena.

Rahavoogude aruanne

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

Lisa 2 Raha (eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Arvelduskonto	5 851	3 266
Kokku raha	5 851	3 266

Pangakonto jääk on võrreldud pangaga; jääk raamatupidamiskontol võrdub pangaväljavõttel näidatud jäägiga. Sularahakassat ühistul ei ole.

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	4 116	4 116	
Ostjatelt laekumata arved	4 116	4 116	
Muud nõuded	10 635	7 962	2 673
Laenunõuded	10 635	7 962	2 673
Kokku nõuded ja ettemaksed	14 751	12 078	2 673

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	4 045	4 045	
Ostjatelt laekumata arved	4 045	4 045	
Muud nõuded	18 486	7 855	10 631
Laenunõuded	18 486	7 855	10 631
Kokku nõuded ja ettemaksed	22 531	11 900	10 631

Kirjel "Ostjatelt laekumata arved" näidatakse korteriomaniikelt laekumata summasid hooldus- ja haldustasude, remonditasude ja kommunaalmaksete osas ja 2020.a.detsembris tarbitud, kuid 2021 jaanuaris esitatavaid kommunaalmakseid.

Muude nõuete real kajastatakse pangalaenu makseid, mis kuuluvad tasumisele järgmisel perioodil (2021.a.), mida käsitletakse lühiajalise laenu nõuetena korteriomaniike vastu bilansi aktivas summas 7962 € ja vastavalt ka KÜ kohustusena bilansi passivas kirjel „Pikaajalise pangalaenu tagasimaksed järgmisel perioodil“.

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Ostjatelt laekumata arved	4 116	4 045
Kokku nõuded ostjate vastu	4 116	4 045

"Nõuded ostjate vastu" koosneb kahest osast.

Kirjel "Ostjatelt laekumata arved" näidatakse korteriomaniikelt laekumata summasid hooldus- ja haldustasude, remonditasude ja kommunaalmaksete osas. Nõudeid on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga konkreetse omaniku laekumata arveid eraldi. Korteriomanikelt laekumata arveid oli 164,01 €. Kirjel "Korteriomanikele esitamata arved" näidatakse 2021 jaanuaris koostatud arvetega esitatud kommunaalmaksed 2020 detsembri eest (3951,70 €).

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laenuleping 07-086004-JI	7 962	7 962					
Lühiajalised laenud kokku	7 962	7 962					
Pikaajalised laenud							
Laenuleping 07-086004-JI	2 673		2 673		1,26%	EUR	30.04.2022
Pikaajalised laenud kokku	2 673		2 673				
Laenukohustised kokku	10 635	7 962	2 673				
	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laenuleping 07-086004-JI	7 855	7 855					
Lühiajalised laenud kokku	7 855	7 855					
Pikaajalised laenud							
Laenuleping 07-086004-JI	10 631		10 631		1,26%	EUR	30.04.2022
Pikaajalised laenud kokku	10 631		10 631				
Laenukohustised kokku	18 486	7 855	10 631				

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	4 588	4 588
Võlad töövõtjatele	519	519
Maksuvõlad	207	207
Saadud ettemaksed	2 525	2 525
Tulevaste perioodide tulud	2 525	2 525
Kokku võlad ja ettemaksed	7 839	7 839
	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	4 466	4 466
Võlad töövõtjatele	519	519
Maksuvõlad	207	207
Saadud ettemaksed	126	126
Tulevaste perioodide tulud	126	126
Kokku võlad ja ettemaksed	5 318	5 318

Lisa 7 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
PLM Hoolduse OÜ	617	790
Eesti Energia AS	58	62
AS Tallinna Vesi	556	507
AS Utilitas Tallinn	3 088	2 808
Ragn-Sells AS	0	22
Mesa Eesti OÜ	112	106
Tallinna Jäätmete Taaskasutuskeskus AS	21	171
Eesti Keskkonnateenused AS	136	0
Kokku võlad tarnijatele	4 588	4 466

Arved 2020.a. detsembri kommunaalteenuste eest, mis on esitatud 2021.a. jaanuari alguses ja mille maksetähtajad on jaanuaris-veebruaries 2021.a.

Lisa 8 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Töötasude kohustis	390	390
Kokku võlad töövõtjatele	390	390

Lisa 9 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2020	2019
Mittesihotstarbelised tasud		
Hooldustasud	13 785	13 785
Sihotstarbelised tasud		
Remonditasud	9 500	11 852
Remonditasud laenukulude katteks	202	309
Kindlustusmaksed	512	512
Muud	272	158
Veenäitude ja küttekulu kauglugemise teenus	1 073	1 005
Kokku liikmetelt saadud tasud	25 344	27 621

Muud sihotstarbelised tasud - san.tehnilised tööd korteris 201,30 €; e-arvete pankade edastamise (otsekorraldused)teenustasu 70,52 €

Lisa 10 Muud tulud

(eurodes)

	2020	2019
Trahvid, viivised ja hüvitised	1	7
Muud	1	0
Kokku muud tulud	2	7

Korteriomanikele arvestatud viivised korterimaksete eest tasumisega viivitamisel 1,73 €
ja vahendatud teenuste ja maksete netotulu (ümardus) 0,91 €

Lisa 11 Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2020	2019
Remonditööd	9 500	11 852
Veearvestite ja küttekulu kauglugemise teenus	1 075	1 007
Muud	783	671
Kokku sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	11 358	13 530

Muud sihotstarbelised kulud - elamu kindlustus 512,24 €, e-arvete edastamise teenustasu 69,78 €, sanitehnilised tööd korterites 201,30 €. Remonditööd - remondifondist tasutud tööd elamu remondiks.

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2020	2019
Ruumide rent	0	81
Jooksvad hooldustööd	0	35
Notari teenustasu	0	455
Heakord	0	830
Pangateenuste tasud	22	23
Hooldus- ja raamatupidamisteenus (lepinguline)	7 400	7 400
Muud	6	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	7 428	8 824

Muud - üldpeaarvestite näitude töötlemine 5,85 €

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	4 680	4 680
Sotsiaalmaksud	1 544	1 544
Kokku tööjõukulud	6 224	6 224
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Korteriühistu on alates 2014a. 01.septembrist sõlminud juhatuse liikme Reet Viljasaarega juhatuse liikme lepingu. Alates 01.06.2018 on juhatuse liikme tasu 390 € kuus (bruto).

Lisa 14 Intressikulud

(eurodes)

	2020	2019
Intressikulu laenudelt	201	309
Kokku intressikulud	201	309

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2020	31.12.2019
Füüsilisest isikust liikmete arv	60	60
Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		

	2020	2019
Arvestatud tasu	4 680	4 680
Isikliku auto kasutamise hüvitis	0	0

Ühele juhatuse liikmele maksti juhatuse liikme tasusid 4680 € + sotsmaks 1544,40 €.

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Krt. nr. 1	1156 EUR
Krt. nr. 2	582 EUR
Krt. nr. 3	1684 EUR
Krt. nr. 4	1096 EUR
Krt. nr. 5	671 EUR
Krt. nr. 6	1362 EUR
Krt. nr. 7	1095 EUR
Krt. nr. 8	684 EUR
Krt. nr. 9	1282 EUR
Krt. nr. 10	1198 EUR
Krt. nr. 11	562 EUR
Krt. nr. 12	1510 EUR
Krt. nr. 13	1041 EUR
Krt. nr. 14	822 EUR
Krt. nr. 15	1776 EUR
Krt. nr. 16	994 EUR
Krt. nr. 17	888 EUR
Krt. nr. 18	1028 EUR
Krt. nr. 19	1234 EUR
Krt. nr. 20	1154 EUR
Krt. nr. 21	924 EUR
Krt. nr. 22	1403 EUR
Krt. nr. 23	1286 EUR
Krt. nr. 24	1073 EUR
Krt. nr. 25	1076 EUR
Krt. nr. 26	1077 EUR
Krt. nr. 27	1395 EUR
Krt. nr. 28	1251 EUR
Krt. nr. 29	949 EUR
Krt. nr. 30	1428 EUR
Krt. nr. 31	1091 EUR
Krt. nr. 32	947 EUR
Krt. nr. 33	1179 EUR
Krt. nr. 34	851 EUR
Krt. nr. 35	849 EUR
Krt. nr. 36	1199 EUR
Krt. nr. 37	1044 EUR
Krt. nr. 38	834 EUR
Krt. nr. 39	1028 EUR
Krt. nr. 40	1115 EUR
Krt. nr. 41	1053 EUR
Krt. nr. 42	1229 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
Krt. nr. 43	1211 EUR
Krt. nr. 44	725 EUR
Krt. nr. 45	1014 EUR
Krt. nr. 46	1139 EUR
Krt. nr. 47	866 EUR
Krt. nr. 48	2046 EUR
Krt. nr. 49	1292 EUR
Krt. nr. 50	653 EUR
Krt. nr. 51	1126 EUR
Krt. nr. 52	1114 EUR
Krt. nr. 53	1020 EUR
Krt. nr. 54	1445 EUR
Krt. nr. 55	877 EUR
Krt. nr. 56	919 EUR
Krt. nr. 57	1134 EUR
Krt. nr. 58	1285 EUR
Krt. nr. 59	919 EUR
Krt. nr. 60	1718 EUR
Kokku:	66603 EUR

Aruande allkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 10. juuni 2021 a

Tallinn, Paekaare tn 8 korteriühistu (registrikood: 80181470) 01.01.2020 - 31.12.2020
majandusaasta aruande andmete õigsust on kinnitanud:

Allkirjastaja nimi

Allkirjastaja roll

Kuupäev ja allkiri

Artur Koltsov

Juhatuselise

Boriss Atšintsev

Juhatuselise

Elina Leif

Juhatuselise

Olesja Tero

Juhatuselise

Reet Viljasaar

Juhatuselise

[Signature] 10.06.21
[Signature] 10.06.21

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6888981
Mobiiltelefon	+372 5161533
E-posti aadress	reet.viljasaar@gmail.com