

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

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. 2019.a. toimus kolm üldkoosolekut.

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

2019.a.haldus- ja hooldusteenus

Personal

Ühistu poolt on sõlmitud alates augustist 2014. a. juhatus liikme leping Reet Viljasaarega. Juhatus liikmele on makstud 2019.a juhatus liikme tasu igakuiselt 312 € (neto).

2019. a. on makstud haldus- ja hooldusteenuse eest (raamatupidamisteenus, avariiteenus, koristamisteenus, tehnohooldusteenus) lepingulisele partnerile PLM Hoolduse OÜ igakuiselt 616.69 €.

2019.a. teostatud suuremad remonditööd. (Remondifondi koguti **19951,14 €**, jääk 31.12.2018 oli **81,05 €**.)

Kasutati remondi- ja hooldustöödeks 11896,80 €

1) 2019.a. jätkati fassaaditööde lõpetamisega vastavalt projektile. Klaasiti kokku 6 rõduakent: krt. nr. 2 (2tk), 5 (2 tk), 53 (2 tk). Töö teostas Rõduklaasid OÜ. Kogumaksumus oli **4596,60 €**.

2) Küttemõõdikute ostmise ja paigaldamine korteritesse, sh. kõik kütte kauglugemisele viimisega seotud tööd. Töö teostas Mesa Eesti OÜ. 2018.a. 2019 a. maksti järelmaksuga pool maksumusest - **2446,20 €**.

3) III trepikoja väliskanaliseerimisrassi vahetus (avariitöö). Töö teostas Ruvenato Grupp. 2019 a. maksti järel - maksuga **800 €**.

4) III trepikoja keldris kanalisatsiooni renoveerimine (avariitöö). Töö teostas PLM - **1887,57 €**.

5) Peaveemõõtjale kauglugemise paigaldamine. Töö teostas MESA Eesti OÜ - **292,80 €**.

6) Sooja tarbevee automaatika vahetus soojasõlmes (avariitöö). Töö teostas PLM - **1505,88 €**.

7) Krt. 15 san tehnilised tööd - PLM - **112,27 €**.

8) Krt. 28 ventilatsioonitoru väljaviimine katusele - PLM - **43,22 €**.

9) 2. ja 3.trepikoja valgustite sensorite vahetus, majanubri lambi vahetus - PLM, **kokku 91,56 €**.

10) Krt. 12 radiaatori ees õhueraldaja paigaldus - PLM - **37,80 €**.

11) Krt. 36 külmaveearvesti remont - MESA Eesti OÜ - **38,28 €**.

2019.a. maksti remondifondist tööde eest kokku 11852,18 €.

5) **KÜ kohustused (makstud remondifondist).**

2007.a. vormistati Hansapangas (Swedbankas) pangalaenu leping elamu renoveerimiseks laenu miidiga 1 500 000 krooni (95 867.47 €). Laenu abil soojustati ja renoveeriti katus ja renoveeriti täielikult küttesüsteem. Laenu tagasimakse tähtaeg on 30.04.2022.

2019 a tasuti pangalaenu põhiosa 7745,09 € ja intresse 309,25 €, kokku 8054,34 €.

Laenu jääk 31.12.2019 oli 18486,21 €.

TEGEVUSED 2020. Remondi- ja hooldusfondi kogutakse 19 951,14 €. Kasutamiseks u.11736,54 € .

- 1) Fassaaditööde jätkamine, st rõdude järk-järguline klaasimine vastavalt fassaadiprojektile ja üldkoosoleku otsusele 12.06. 2014.a.
- 2) Rõdude vuukide tegemine vastavalt vajadusele.
- 3) Pangalaenu tagasimakse jätkamine remondifondi arvelt.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	3 266	4 094	2
Nõuded ja ettemaksed	11 900	13 220	3
Kokku käibevarad	15 166	17 314	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	10 631	18 486	3
Kokku põhivarad	10 631	18 486	
Kokku varad	25 797	35 800	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	7 855	7 745	5
Võlad ja ettemaksed	5 318	6 299	6
Kokku lühiajalised kohustised	13 173	14 044	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	10 631	18 486	
Kokku pikaajalised kohustised	10 631	18 486	
Kokku kohustised	23 804	32 530	
Netovara			
Reservkapital	2 876	2 876	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	394	1 219	
Aruandeaasta tulem	-1 277	-825	
Kokku netovara	1 993	3 270	
Kokku kohustised ja netovara	25 797	35 800	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	27 621	27 772	9
Muud tulud	7	245	10
Kokku tulud	27 628	28 017	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-13 530	-13 988	11
Mitmesugused tegevuskulud	-8 824	-8 551	12
Tööjõukulud	-6 224	-5 892	13
Muud kulud	-18	0	
Kokku kulud	-28 596	-28 431	
Põhitegevuse tulem	-968	-414	
Intressikulud	-309	-411	14
Aruandeaasta tulem	-1 277	-825	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	-968	-414	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	1 320	-246	
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-871	-228	
Makstud intressid	-309	-411	
Kokku rahavood põhitegevusest	-828	-1 299	
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenude tagasimaksed	7 745	7 642	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	7 745	7 642	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-7 745	-7 642	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-7 745	-7 642	
Kokku rahavood	-828	-1 299	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	4 094	5 393	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-828	-1 299	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3 266	4 094	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/ Osakapital nimiväärtuses/ Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2017	2 876	1 219	4 095
Aruandeaasta tulem		-825	-825
31.12.2018	2 876	394	3 270
Aruandeaasta tulem		-1 277	-1 277
31.12.2019	2 876	-883	1 993

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Arvestusmeetodid

Korteriühistu Paekaare tn.8 on koostanud 2019.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)

	31.12.2019	31.12.2018
Arvelduskonto	3 266	4 094
Kokku raha	3 266	4 094

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

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	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

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	5 475	5 475	
Ostjatelt laekumata arved	5 475	5 475	
Muud nõuded	26 231	7 745	18 486
Laenunõuded	26 231	7 745	18 486
Kokku nõuded ja ettemaksed	31 706	13 220	18 486

Kirjel "Ostjatelt laekumata arved" näidatakse korteriomaniikelt laekumata summasid hooldus- ja haldustasude, remonditasude ja kommunaalmaksete osas ja 2019.a.detsembris tarbitud, kuid 2020 jaanuaris esitatavaid kommunaalmakseid.

Muude nõuete real kajastatakse pangalaenu makseid, mis kuuluvad tasumisele järgmisel perioodil (2020.a.), mida käsitletakse lühiajalise laenu nõuetena korteriomaniike vastu bilansi aktivas summas 7855 € ja vastavalt ka KÜ kohustusena bilansi passivas kirjel „Pikaajalise pangalaenu tagasimaksed järgmisel perioodil“.

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Ostjatelt laekumata arved	4 045	5 475
Kokku nõuded ostjate vastu	4 045	5 475

"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 283,04 €. Kirjel "Korteriomanikele esitamata arved" näidatakse 2020 jaanuaris koostatud arvetega esitatud kommunaalmaksed 2019 detsembri eest (3762,05 €).

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	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				
	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laenuleping 07-086004-	7 745	7 745					
Lühiajalised laenud kokku	7 745	7 745					
Pikaajalised laenud							
Laenuleping 07-086004-	18 486		18 486		1,349%	EUR	30.04.2022
Pikaajalised laenud kokku	18 486		18 486				
Laenukohustised kokku	26 231	7 745	18 486				

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	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
	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	5 492	5 492
Võlad töövõtjatele	519	519
Maksuvõlad	207	207
Saadud ettemaksed	81	81
Tulevaste perioodide tulud	81	81
Kokku võlad ja ettemaksed	6 299	6 299

Lisa 7 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
PLM Hoolduse OÜ	790	629
Eesti Energia AS	62	92
AS Tallinna Vesi	507	666
AS Utilitas Tallinn	2 808	3 804
Ragn-Sells AS	22	22
Mesa Eesti OÜ	106	106
Tallinna Jäätmete Taaskasutuskeskus AS	171	173
Kokku võlad tarnijatele	4 466	5 492

Arved 2019.a. detsembri kommunaalteenuste eest, mis on esitatud 2020.a. jaanuari alguses ja mille maksetähtajad on jaanuaris-vebruaris 2020.a.

Lisa 8 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Töötasude kohustis	390	390
Kokku võlad töövõtjatele	390	390

Lisa 9 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2019	2018
Mittesihotstarbelised tasud		
Hooldustasud	13 785	13 483
Sihotstarbelised tasud		
Remonditasud	11 852	12 570
Remonditasud laenukulude katteks	309	410
Kindlustusmaksed	512	515
Muud	158	57
Veenäitude ja küttekulu kauglugemise teenus	1 005	737
Kokku liikmetelt saadud tasud	27 621	27 772

Muud sihotstarbelised tasud - san.tehnilised tööd korteris 88,30 €; e-arvete panka edastamise (otsekorraldused)teenustasu 69,68 €

Lisa 10 Muud tulud

(eurodes)

	2019	2018
Trahvid, viivised ja hüvitised	7	114
Muud	0	131
Kokku muud tulud	7	245

Korteriomanikele arvestatud viivised korterimaksete eest tasumisega viivitamisel 7,18 €

Lisa 11 Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2019	2018
Remonditööd	11 852	12 570
Veearvestite ja küttekulu kauglugemise teenus	1 007	739
Muud	671	679
Kokku sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	13 530	13 988

Muud sihotstarbelised kulud - elamu kindlustus 512,24 €, e-arvete edastamise teenustasu 69,78 €, krt. 48 küttekulu jaoturi paigaldus 88,30 €. Remonditööd - remondifondist tasutud tööd elamu remondiks.

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2019	2018
Koolituskulud	0	25
Ruumide rent	81	0
Jooksvad hooldustööd	35	292
Notari teenustasu	455	0
Heakord	830	810
Pangateenuste tasud	23	23
Hooldus- ja raamatupidamisteenus (lepinguline)	7 400	7 401
Kokku mitmesugused tegevuskulud	8 824	8 551

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	4 680	4 430
Sotsiaalmaksud	1 544	1 462
Kokku tööjõukulud	6 224	5 892
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)

	2019	2018
Intressikulu laenudelt	309	411
Kokku intressikulud	309	411

Lisa 15 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	4 680	4 430

Isikliku auto kasutamise hüvitis	0	0
----------------------------------	---	---

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

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Krt. nr. 1	1183 EUR
Krt. nr. 2	641 EUR
Krt. nr. 3	1699 EUR
Krt. nr. 4	1121 EUR
Krt. nr. 5	665 EUR
Krt. nr. 6	1468 EUR
Krt. nr. 7	1168 EUR
Krt. nr. 8	756 EUR
Krt. nr. 9	1501 EUR
Krt. nr. 10	1277 EUR
Krt. nr. 11	621 EUR
Krt. nr. 12	1599 EUR
Krt. nr. 13	1101 EUR
Krt. nr. 14	645 EUR
Krt. nr. 15	1678 EUR
Krt. nr. 16	986 EUR
Krt. nr. 17	869 EUR
Krt. nr. 18	1219 EUR
Krt. nr. 19	1201 EUR
Krt. nr. 20	1198 EUR
Krt. nr. 21	1017 EUR
Krt. nr. 22	1331 EUR
Krt. nr. 23	1236 EUR
Krt. nr. 24	1096 EUR
Krt. nr. 25	1189 EUR
Krt. nr. 26	1052 EUR
Krt. nr. 27	1375 EUR
Krt. nr. 28	1348 EUR
Krt. nr. 29	998 EUR
Krt. nr. 30	1373 EUR
Krt. nr. 31	827 EUR
Krt. nr. 32	953 EUR
Krt. nr. 33	1243 EUR
Krt. nr. 34	1003 EUR
Krt. nr. 35	993 EUR
Krt. nr. 36	1209 EUR
Krt. nr. 37	1320 EUR
Krt. nr. 38	868 EUR
Krt. nr. 39	1126 EUR
Krt. nr. 40	1154 EUR
Krt. nr. 41	1094 EUR
Krt. nr. 42	1237 EUR

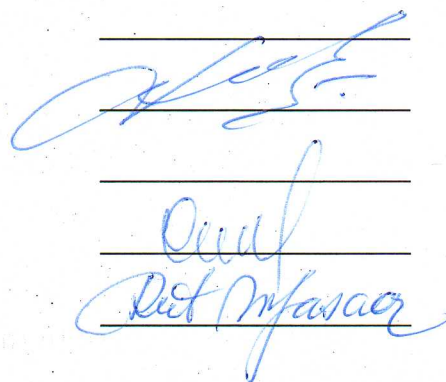
Korteriomand	Majandamiskulud
Krt. nr. 43	1268 EUR
Krt. nr. 44	780 EUR
Krt. nr. 45	1051 EUR
Krt. nr. 46	1237 EUR
Krt. nr. 47	947 EUR
Krt. nr. 48	2183 EUR
Krt. nr. 49	1302 EUR
Krt. nr. 50	712 EUR
Krt. nr. 51	1148 EUR
Krt. nr. 52	1126 EUR
Krt. nr. 53	1014 EUR
Krt. nr. 54	1500 EUR
Krt. nr. 55	996 EUR
Krt. nr. 56	925 EUR
Krt. nr. 57	1168 EUR
Krt. nr. 58	1419 EUR
Krt. nr. 59	716 EUR
Krt. nr. 60	1747 EUR
Kokku:	68877 EUR

Aruande allkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2020

Tallinn, Paekaare tn 8 korteriühistu (registrikood: 80181470) 01.01.2019 - 31.12.2019
majandusaasta aruande andmete õigsust on kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Kuupäev ja allkiri
Artur Koltsov	Juhatuseliige	
Boriss Atšintsev	Juhatuseliige	
Elina Leif	Juhatuseliige	
Olesja Tero	Juhatuseliige	
Reet Viljasaar	Juhatuseliige	



Sidevahendid

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