

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Tallinn, Mustamäe tee 139 korteriühistu

registrikood: 80251348

telefon: +372 53452795, +372 56206935, +372 59143899, +372 53513440

e-posti aadress: 139juhatuse@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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 5 Laenukohustised	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 7 Võlad tarnijatele	11
Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud	11
Lisa 9 Muud tulud	11
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 11 Tööjõukulud	12
Lisa 12 Muud kulud	12
Lisa 13 Seotud osapooled	13
Korteriomandite majandamiskulud	14
Aruande allkirjad	17

Tegevusaruanne

Tallinn, Mustamäe tee 139 korteriühistu 2020. Tegevusaruanne

Korteriühistu on korteriomandiseaduses sätestatud korteriomaniike loodud mittetulundusühistu, mille eesmärgiks on korteriomandite eseme osaks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine. Seda eesmärki on 2020. aastal KÜ Paala Maja (Tallinn, Mustamäe tee 139 korteriühistu täiendav nimi) ka täitnud.

Suurim muutus oli juhatus vahetumine novembris. Ühistu tööd korraldas detsembri keskpaigani 5-liikmeline juhatus, edasi 4-liikmeline. Juhatus töö korraldab juhatus esimees, kes saab ka ainsana korteriühistust tasu vastavalt 2007. aasta Üldkoosoleku otsusele. Endise juhatus esimehe, kes oli ka santehnik-elektrik, tööleping lõppes.

Uus juhatus võttis prioriteediks omanike andmebaasi korrastamise, kehtivate lepingute korrigeerimise, maja seisukorra võimalikult täpse seisuga kaardistamise. Oluline on turvalisus, ohutus ning heaolu ja kord. Samuti liikmete ning teiste majaanike hea ning kaasaegsete lahenduste kaudu toimuv omavaheline suhtlus.

Maja põhikonstruktsioonide kohta põhjalik ülevaade puudub hetkel. Energiaaudit on tehtud enne maja renoveerimist. Reservkapitali suurus ei ole piisav, seda ei ole väga ammu muudetud. Maja katus vajab lähiajal puhastamist.

Elektrisüsteem on vananenud. Vajalik on välja vahetada kogu juhtmestik, peakilp, magistraalkaablistik, jms, ehk lähiaastatel on vaja teha täielik renoveerimine. See on oluline nii tuleohutuse kui ka tarbijatele vajaliku voolutugevuse tagamise seisukohast.

Lähiaastatel on vaja vahetada vee magistraalitorustik keldris, soojasõlme seisukord on rahuldav. Küttesüsteem tervikuna on üsna haledas seisus, maja tiibade ja frontide magistraalitorustike jaotussõlm on praktiliselt jäänud nõukaaegsest torustikust ja sulgarmatuurst. Püstikutel ja magistraalide harudel puuduvad tasakaalustamise võimaldamiseks liiniseadeventiilid. Ka püstikute sulgarmatuurst on möödunud sajandil kasutusel olnud nii messingist kui kohati isegi malmist korkkraanid.

Kuna küttesüsteemi renoveerimine on üheks suuremaks väljakutseks ühistule ja kuna küttesüsteem on küllaltki keeruline kompleks, siis ei ole otstarbekas hakata jupphaaval erinevaid parendusi ette võtma. Tuleb tellida pädevalt projekteerijalt terviklik projektlaheendus, mille alusel on võimalik saavutada optimaalne hoone soojakulu ja mugav kliima elanikele.

Ohutuse seisukohast ei vasta maja mitmes kohas nõuetele. Üldkasutataval pinnal ei tohi midagi hoida ega ladustada – takistab päästetööde läbiviimist ning need pinnad peavad olema kergesti läbitavad (keldrid, trepikojad). Puuduvad tuleohutusseadmed nii korteritel kui ka üldkasutatavates sissepääsudes. Samuti puuduvad paljude korterite ustel numbrid ning ka korrused on nummerdamata. Puudub ülevaade, kui paljudel on paigaldatud suitsuandur ning kui paljudel on tehtud kohustuslik gaasiseadmete ja -paigaldiste kontroll spetsialisti poolt.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Varad		
Käibevarad		
Raha	110 987	88 115
Nõuded ja ettemaksed	38 939	34 273
Kokku käibevarad	149 926	122 388
Põhivarad		
Nõuded ja ettemaksed	64 181	87 955
Kokku põhivarad	64 181	87 955
Kokku varad	214 107	210 343
Kohustised ja netovara		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	22 313	19 722
Võlad ja ettemaksed	7 989	6 414
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	40 922	40 545
Kokku lühiajalised kohustised	71 224	66 681
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	34 814	58 589
Kokku pikaajalised kohustised	34 814	58 589
Kokku kohustised	106 038	125 270
Netovara		
Reservkapital	7 885	7 885
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	77 188	53 241
Aruandeaasta tulem	22 996	23 947
Kokku netovara	108 069	85 073
Kokku kohustised ja netovara	214 107	210 343

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2020	2019
Tulud		
Liikmetelt saadud tasud	36 652	36 652
Tulu ettevõtlusest	0	916
Muud tulud	612	4
Kokku tulud	37 264	37 572
Kulud		
Mitmesugused tegevuskulud	-9 713	-8 152
Tööjõukulud	-4 561	-5 468
Muud kulud	-3	-5
Kokku kulud	-14 277	-13 625
Põhitegevuse tulem	22 987	23 947
Muud finantstulud ja -kulud	9	0
Aruandeaasta tulem	22 996	23 947

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	22 987	23 947	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	9	0	
Kokku korrigeerimised	9	0	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	19 108	23 524	
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-19 232	-21 637	
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	0	352	
Kokku rahavood põhitegevusest	22 872	26 186	
Kokku rahavood	22 872	26 186	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	88 115	61 929	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	22 872	26 186	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	110 987	88 115	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/ Osakapital nimiväärtuses/ Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2018	7 885	53 241	61 126
Aruandeaasta tulem		23 947	23 947
31.12.2019	7 885	77 188	85 073
Aruandeaasta tulem		22 996	22 996
31.12.2020	7 885	100 184	108 069

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Aruande koostamisel on järgitud raamatupidamise seaduse ja Eesti hea raamatiupidamis-tava nõudeid.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Aruandeaasta andmed esitatud eurodes.

Raha

Raha hoitakse Swed-ja SEB pangas. Sularahatehinguid reeglina ei tehta.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutatehinguid ei ole tehtud.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ja kohustusi on bilansis kajastatud soetusmaksumuses ja lühiajalisi nõudeid ühistu liikmete vastu tõenäoliselt laekuvatena.

Tulud

Tulud on ühistu liikmetele arvestatud summad haldus-, hooldud-ja remondikulude katteks.

Kulud

Kulud on kirjendatud tekkepõhiselt tulude ja kulude vastavuse printsiibist lähtudes.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Swedbank	58 954	46 069
Danske Bank A/S Eesti filiaal	0	0
SEBpank	52 033	42 046
Kokku raha	110 987	88 115

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	16 296	16 296	
Ostjatelt laekumata arved	16 296	16 296	
Muud nõuded	86 494	22 313	64 181
Laenunõuded	86 494	22 313	64 181
Ettemaksed	330	330	
Muud makstud ettemaksed	330	330	
Kokku nõuded ja ettemaksed	103 120	38 939	64 181

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	13 840	13 840	
Ostjatelt laekumata arved	13 840	13 840	
Muud nõuded	107 676	19 721	87 955
Laenunõuded	107 676	19 721	87 955
Ettemaksed	712	712	
Tulevaste perioodide kulud	712	712	
Kokku nõuded ja ettemaksed	122 228	34 273	87 955

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2020		31.12.2019
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks			76
Sotsiaalmaks			356
Töötuskindlustusmaksed			7
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	0	439

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised võlakirjad				
Swedbank	22 313	22 313		
Lühiajalised võlakirjad kokku	22 313	22 313		
Pikaajalised laenud				
swebank	34 814		34 814	
Pikaajalised laenud kokku	34 814		34 814	
Laenukohustised kokku	57 127	22 313	34 814	
	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised võlakirjad				
Swedbank	19 722	19 722		
Lühiajalised võlakirjad kokku	19 722	19 722		
Pikaajalised laenud				
swebank	58 589	0	58 589	
Pikaajalised laenud kokku	58 589		58 589	
Laenukohustised kokku	78 311	19 722	58 589	

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	6 633	6 633
Saadud ettemaksed	1 356	1 356
Tulevaste perioodide tulud	402	402
Muud saadud ettemaksed	954	954
Kokku võlad ja ettemaksed	7 989	7 989
	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	5 511	5 511
Maksuvõlad	439	439
Saadud ettemaksed	464	464
Muud saadud ettemaksed	464	464
Kokku võlad ja ettemaksed	6 414	6 414

Lisa 7 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
AS Tallinna Küte	4 380	3 392
AS Tallinna Vesi	713	669
AS Eesti Gaas	88	105
AS Eesti Energia	117	118
Eesti Keskkonnateenused	131	77
Eesti Haldus	725	694
Tallinna Linnakantselei	297	226
Majavalitseja OÜ	182	182
Liiklusteenused	0	48
Kokku võlad tarnijatele	6 633	5 511

Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2020	2019
Mittesihtotstarbelised tasud		
Hooldustasud	36 652	36 652
Intressitasud	0	0
Kokku liikmetelt saadud tasud	36 652	36 652

Lisa 9 Muud tulud

(eurodes)

	2020	2019
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	4
Litsentsitasud	612	0
Tulem kommunaalmaksete vahendamisest	0	0
Elanikelt intressikulu katteks		
Parkimiskaardid		
Vee ja kanalisatsiooni püstiku vahetus		
koristamine		
Kokku muud tulud	612	4

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2020	2019
Hoone kindlustus	0	0
Koristusteenus	0	0
Remondikulud	0	0
Muud	9 713	8 152
Kokku mitmesugused tegevuskulud	9 713	8 152

Akende pesu 198,00
 Arvuti 40,00
 Bensiin (muruniitmine) 14,95
 Pangateenused 116,90
 Haljsmatt 68,00
 Kanalis.tööd 90,00
 Kantseleikulud 63,82
 Keevitustööd 204,00
 Lehekottide äravedu 14,40
 Liikluskorralduse teenused 288,00
 Luku vahetus 2055,80
 Majanduskulud 282,66
 Paisupaakide vahetus 1520,00
 Põrandate pesu 1018,80
 Raamatupidamisteenused 2184,00
 Revideerimine 178,00
 Riigilõiv 21,00
 Roostevaba kompl 446,71
 Santehn.tööd 66,59
 telefon 9,00
 Veoteenuste kulud 703,01
 Printer 129,12

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	3 409	4 087
Sotsiaalmaksud	1 152	1 381
Kokku tööjõukulud	4 561	5 468
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2

Lisa 12 Muud kulud

(eurodes)

	2020	2019
Tulek kommunaalmaksete vahendamisest	0	0
Muud	3	5
Kokku muud kulud	3	5

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2020	31.12.2019
Füüsilisest isikust liikmete arv	0	90

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Asutajad ja liikmed	103 119	58 079	122 228	125 270

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2020	2019
Arvestatud tasu	3 339	3 717
Sõidukihüvitus	703	767
Kokku tasud	0	0

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Mustamäe tee 139-1	1729 EUR
Mustamäe tee 139-2	1581 EUR
Mustamäe tee 139-3	1208 EUR
Mustamäe tee 139-4	1207 EUR
Mustamäe tee 139-5	1638 EUR
Mustamäe tee 139-6	893 EUR
Mustamäe tee 139-7	1566 EUR
Mustamäe tee 139-8	1836 EUR
Mustamäe tee 139-9	831 EUR
Mustamäe tee 139-10	1214 EUR
Mustamäe tee 139-11	1775 EUR
Mustamäe tee 139-12	1267 EUR
Mustamäe tee 139-13	1613 EUR
Mustamäe tee 139-14	1430 EUR
Mustamäe tee 139-15	1396 EUR
Mustamäe tee 139-16	1474 EUR
Mustamäe tee 139-17	721 EUR
Mustamäe tee 139-18	1527 EUR
Mustamäe tee 139-19	1119 EUR
Mustamäe tee 139-20	788 EUR
Mustamäe tee 139-21	1609 EUR
Mustamäe tee 139-22	1354 EUR
Mustamäe tee 139-23	819 EUR
Mustamäe tee 139-24	1451 EUR
Mustamäe tee 139-25	1562 EUR
Mustamäe tee 139-26	789 EUR
Mustamäe tee 139-27	1659 EUR
Mustamäe tee 139-28	1124 EUR
Mustamäe tee 139-29	706 EUR
Mustamäe tee 139-30	1920 EUR
Mustamäe tee 139-31	1184 EUR
Mustamäe tee 139-32	1194 EUR
Mustamäe tee 139-33	1184 EUR
Mustamäe tee 139-34	1012 EUR
Mustamäe tee 139-35	1039 EUR
Mustamäe tee 139-36	1102 EUR
Mustamäe tee 139-37	1082 EUR
Mustamäe tee 139-38	1170 EUR
Mustamäe tee 139-39	1242 EUR
Mustamäe tee 139-40	1069 EUR
Mustamäe tee 139-41	1286 EUR
Mustamäe tee 139-42	1200 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
Mustamäe tee 139-43	1102 EUR
Mustamäe tee 139-44	1066 EUR
Mustamäe tee 139-45	1443 EUR
Mustamäe tee 139-46	906 EUR
Mustamäe tee 139-47	1146 EUR
Mustamäe tee 139-48	1126 EUR
Mustamäe tee 139-49	1188 EUR
Mustamäe tee 139-50	1276 EUR
Mustamäe tee 139-51	826 EUR
Mustamäe tee 139-52	1249 EUR
Mustamäe tee 139-53	1065 EUR
Mustamäe tee 139-54	1104 EUR
Mustamäe tee 139-55	797 EUR
Mustamäe tee 139-56	1338 EUR
Mustamäe tee 139-57	1015 EUR
Mustamäe tee 139-58	1027 EUR
Mustamäe tee 139-59	1349 EUR
Mustamäe tee 139-60	1158 EUR
Mustamäe tee 139-61	1131 EUR
Mustamäe tee 139-62	1120 EUR
Mustamäe tee 139-63	1144 EUR
Mustamäe tee 139-64	1270 EUR
Mustamäe tee 139-65	1291 EUR
Mustamäe tee 139-66	1047 EUR
Mustamäe tee 139-67	843 EUR
Mustamäe tee 139-68	976 EUR
Mustamäe tee 139-69	1252 EUR
Mustamäe tee 139-70	1191 EUR
Mustamäe tee 139-71	818 EUR
Mustamäe tee 139-72	1172 EUR
Mustamäe tee 139-73	1411 EUR
Mustamäe tee 139-74	1207 EUR
Mustamäe tee 139-75	1109 EUR
Mustamäe tee 139-76	1111 EUR
Mustamäe tee 139-77	1638 EUR
Mustamäe tee 139-78	1658 EUR
Mustamäe tee 139-79	1194 EUR
Mustamäe tee 139-80	1671 EUR
Mustamäe tee 139-81	1508 EUR
Mustamäe tee 139-82	1433 EUR
Mustamäe tee 139-83	1700 EUR
Mustamäe tee 139-84	1624 EUR
Mustamäe tee 139-85	1132 EUR
Mustamäe tee 139-86	1618 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
Mustamäe tee 139-87	1512 EUR
Mustamäe tee 139-88	1128 EUR
Mustamäe tee 139-89	1528 EUR
Mustamäe tee 139-90	1663 EUR
Kokku:	112851 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 01.06.2021

Tallinn, Mustamäe tee 139 korteriühistu (registrikood: 80251348) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARKO MERZIN	Juhatuse liige	05.06.2021

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 53513440
Mobiiltelefon	+372 59143899
Mobiiltelefon	+372 56206935
Mobiiltelefon	+372 53452795
E-posti aadress	139juhatus@gmail.com