

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Viimsi vald, Pringi küla, Rohuneeme tee 51a korteriühistu

registrikood: 80430074

telefon: +372 56600585, +372 56481103

e-posti aadress: rohuneeme51a@email.ee

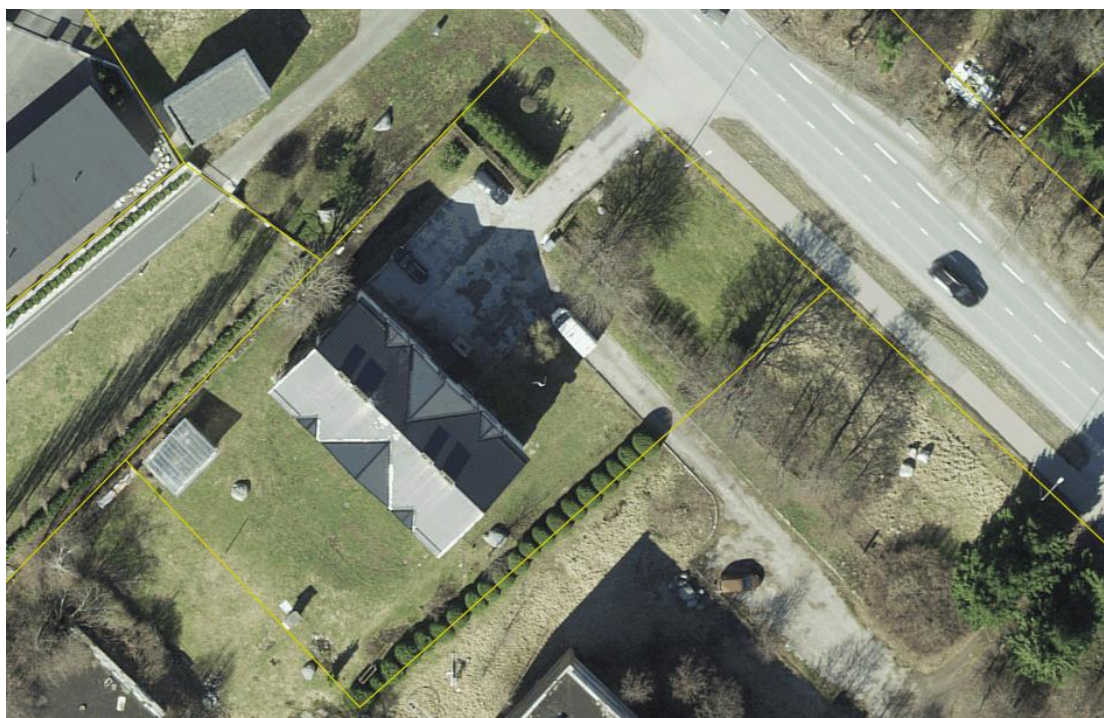
Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	13
Bilanss	13
Tulemiaruanne	14
Rahavoogude aruanne	15
Netovara muutuste aruanne	16
Raamatupidamise aastaaruande lisad	17
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	17
Lisa 2 Raha	18
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	18
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	19
Lisa 5 Võlad tarnijatele	19
Lisa 6 Liikmetelt saadud tasud	19
Lisa 7 Muud tulud	20
Lisa 8 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	20
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	20
Lisa 10 Seotud osapooled	20
Korteriomandite majandamiskulud	21
Aruande allkirjad	22

Tegevusaruanne (KÜ teine tegevusaasta)

Rohuneeme tee 51a korteriühistu (KÜ), aadressiga Rohuneeme tee 51a, Pringi küla, Viimsi vald, 74011 Harju maakond, eesmärgiks oli 2019 aastal majaelanike poolt laekuvate majandamiskulude maksete otstarbekohane kasutamine tuginedes Rohuneeme tee 51a KÜ põhikirjast ja 2019 majanduskavast:

- a) katastriüksusel 89001:001:0508 asuva korteriomandite eseme osaks oleva korterelamu (10-ne korteriga III korruseline maja) korrashoiu eest hoolitsemine,
- b) korteriomandite eseme osaks oleva maatüki, pindalaga 2350 ruutmeetrit, mõtteliste osade ühise majandamise korraldamine ning
- c) KÜ liikmete ühiste huvide esindamine.



Ülaltoodud eesmärkide täitmiseks korraldas tööd Rohuneeme tee 51a korteriühistu 04.10.2018 üldkoosolekul valitud 3-liikmeline juhatus (protokollilised otsused nr 1-3). Juhatus juhtis KÜ liikmete seast valitud juhatuse esimees (KÜ juhatuse 03.12.2018 protokolliline otsus nr 1) kuni 31.08.2019. Alates 01.09.2019 jätkas 2-liikmeline juhatus, kuna üks juhatuse liikmetest astus tagasi ja uue, kolmanda liikme valimine 26.07.2019 üldkoosolekul tulemust ei andnud. Juhatus töö aluseks 2019. aastal oli KÜ põhikiri ja 14.02.2019 üldkoosoleku enamuse otsusega kinnitatud Rohuneeme tee 51a KÜ 2019 majanduskava.

Rohuneeme tee 51a KÜ 2019 majanduskava järgi plaaniti KÜ-le järgnevad rahaallikad:

Raha allikas	Suurus eurodes	Märkused
Reservkapital 2018 aastast	500.00	Tasutud KÜ moodustamisel põhikirja p 6.4 kohaselt

Tavapärase halduse ja korrashoiu jääk aastast 2018	9.24	2018 majanduskava viidi täies mahus ellu – summa võtab arvesse KÜ liikme 03.01.2019 tasutud võlga.
Remondifondi jääk aastast 2018	4 569.72	Remondifondist plaanitud asju ellu ei viidud – summa võtab arvesse KÜ liikme 03.01.2019 tasutud võlga.
Tavapärase valitsemise 2019	2 043.48	KÜ liikmete 12-kuine ettemakse 0,309 eurot korteri ruutmeetri kohta.
Remondifond 2019	7 325.22	KÜ liikmete kahekuine ettemakse, jaanuar-veebuar, 0,691 eurot ja kümnekuine ettemakse, märts-detsember, 1,191 eurot korteri ruutmeetri kohta.
Sihtotstarbelised annetused	0.0	ROT
Raha aastas kokku:	14 447.66	2019 majanduskavas plaanitud kulud olid suuremad, kui 2019 plaanitud tavapärase valitsemise tulud – olukord tasakaalustub 2020 aastal, kuna n-ö ühekordseid kulusid ei ole ning KÜ tarbitavad teenused on välja kujunenud.

2019 aastal toimus **2 KÜ liikmete üldkoosolekut** (14.02.2019 ja 26.07.2019), kus vastavalt põhikirjale tehti alljärgnevad otsused:

- kinnitati 2018 majandusaasta aruanne,
- täiendati KÜ põhikirja,
- tavapärase valitsemise tagamiseks makse suurus ja jaotumine (1 EUR ajavahemikus jaanuar-veebuar 2019 ja 1.50 EUR ühe korteri ruutmeetri kohta ajavahemikus märts-detsember 2019),
- kehtestati KÜ 2019 majanduskava,
- KÜ kontrollorganit ei valitud, kuna info KÜ kohta on piisavalt kättesaadav veebi vahendusel (<https://pro.korto.ee/>),
- küttesüsteemi ei renoveerita eraldi maja renoveerimisest,
- küttesüsteemi väljavahetamiseks eraldi laenu ei võeta, kuna hiljem maja renoveerimiseks ei pruugi KÜ täiendvat laenu saada,
- tuginedes energiaauditile kiideti heaks korteriomanike ja nende volitatud esindajate eelistused maja renoveerimiseks, et selle alusel koostada lähteülesanne maja renoveerimise pakkumuste saamiseks,
- alates 01.09.2019 jätkati kaheliikmelise juhatusega, kuni kolmanda liikme valimiseni uuel üldkoosolekul (üks juhatuse liige teatas 26.07.2019 üldkoosolekul oma tagasiastumisest),
- KÜ juhatuse ametis olemise ajaks määrti ajavahemik 01.09.2019-31.12.2020.

Kõik plaanitud otsused tehti hääleteenamusega.

Lisaks koostas KÜ juhatus ühel korral **hääletusprotokolli otsuse vastuvõtmiseks üldkoosolekut kokku kutsumata** 23.10.2019, et soetada katastriüksuselt 89001:001:0508 maha võetud puu (*Salix x rubens*) asemel uus puu (pihlakas

„Edulis“) dendroloogi poolt soovitatud puukoolist ning kanda kulud KÜ tavapärase valitsemise tarbeks kogutud rahast.

Otsus jäi korteri omanike antud vastustele tuginedes: 2 poolt, 5 vastu¹ ja 3 erapooletu² - vastu võtmata.

2019 aastal toimus **4 juhatuse koosolekut**, kus tehti otsuseid maja tavapärase valitsemise kohta:

- käidukorraldaja valikuks (Sagro Elekter OÜ),
- elumaja koridori puhastamiseks 2019 juhatuse koostatud graafiku alusel,
- korterile 3 erisuse lubamiseks,
- ohutu parkimise korraldamiseks,
- uue käidukorraldaja valikuks (AS Tera), kuna Sagro Elekter OÜ loobus esitatud pakkumusest sõlmitva lepingu teksti osas konsensuse mittesaavutamise tõttu,
- elumaja ümbruses muru ajamiseks 2019 juhatuse koostatud graafiku alusel,
- krt 3 uue omaniku korteri renoveerimisega tõstatatud huviküsimustele juhatuse seisukohtade esitamine,
- uue kanalisatsioonitorustiku rajamise tõttu kuivanud puu asendamine uue puuga.

KÜ juhatuse ja üldkoosolekute kohta käivad materjalid ja dokumendid on leitavad veebi vahendusel:

https://pro.korto.ee/index.php?screen=dokumendid.dokumendid&yhistu_id=7431&tyyp=J

https://pro.korto.ee/index.php?screen=dokumendid.dokumendid&yhistu_id=7431&tyyp=Y

KÜ-l oli lepinguline suhe alljärgnevate firmadega³:

- Viimsi Vesi AS (vesi ja kanalisatsioon),
- Imatra Elekter AS (elekter),
- Eesti Keskkonnateenused AS (olmeprügi),
- Tarkvaralaor OÜ (tarkvaralahendus KÜ liikmete infohalduseks),
- Pro Konto OÜ (KÜ raamatupidamine),
- Seesam Insurance AS (KÜ kinnisvarakindlustus, tegevuse vastutuskindlustus),
- AS Tera (elektripaigaldise käidutööd).

Aruandeaasta lõpul oli tarnijatele tasumata detsembri 2019 kulude eest saadud arved (Viimsi Vesi, Imatra Elekter, Keskkonnateenused⁴), sest arved saabusid jaanuaris 2020. Arved tasuti maksetähtajal jaanuaris 2020.

¹ Ühe korteriomaniku esindaja vastuhääl oli antud KÜ rahade kasutamise, mitte uue puu istutamise fakti kohta, ühe korteriomandi kaasomaniku, ühe korteriomaniku ja ühe korteriomaniku esindaja vastuhääl seisnes tähtjaks mitte vastamisena ning ühe korteriomandi kaasomanik oli selgelt uue puu istutamise vastu.

² “Riigi Kinnisvara AS seisukoht on, et me oleme selle puu istutamise osas erapooletud. Ehk et kui raha on olemas, siis võib poolthääleks lugeda”

³ https://pro.korto.ee/index.php?yhistu_id=7431&screen=haldus.hoolduslepingud

⁴ Käidukorraldaja detsembri 2019 arve tasutud detsembris 2019.

Vastavalt Rohuneeme tee 51a KÜ põhikirjale ja 2019 majanduskavale:

- **tavapäraseks valitsemiseks (v.a remondifond)** tehti tegevused alljärgnevalt:

- a) maja ja KÜ vastutus kindlustati (Seesam Insurance AS),
- b) jätkati raamatupidamise teenuse kasutamist (Pro Konto OÜ),
- c) jätkati veebitarkvara KortoPro kasutamist (Tarkvaralaor OÜ),
- d) kuusehekk pügati sisseostetud teenuse kaudu 1x (Turf Viimsi OÜ),
- e) üks KÜ koosolek viidi läbi rendipinnal (Viimsi huvikeskus – arvet ei esitnud),
- f) hoone energiakasutuse täpsemaks kaardistamiseks ja renoveerimisplaani koostamiseks viidi läbi energiaaudit (Termopilt OÜ),
- g) osteti sisse käidukorraldaja teenus (leping AS Tera alates 11.02.2019),
- h) muru aeti juhatuse graafiku alusel majaelanike endi poolt (benssiini KÜ rahade eest ei ostetud),
- i) sirelihekk ja ümar puu pügati krt 4 omaniku poolt (benssiini KÜ rahade eest ei ostetud),
- j) viidi läbi turu-uuring elumaja küttesüsteemile alternatiivse või tõhusama lahenduse leidmiseks,
- k) tagastati RKAS-le kreditaarve alusel makse.

KÜ 2019 majanduskavas ettenähtud, kuid mitte teostunud tegevused:

- l) elektriline küttekatel jäi hooldamata.

Majanduskava väliselt tehtud kulutused

- m) elumaja veesõlmes vahetati vee filter,
- n) libeduse tõrjeks soetati 4 kotti graniitkillustikku (Eesti Keskkonnateenused AS),
- o) vahetati välja mastivimpel,
- p) vormistati notari kaudu KÜ põhikirja muudatus ja juhatuse liikme tagasiastumine,
- q) soetati KÜ-le heki hooldamiseks hekikäärid ja oksalõikurid.

- **Remondifondi tarbeks** kogutud rahast viidi ellu alljärgnevad tegevused (majanduskavas mitteplaanitud, kuid tehtud kulutused):

- a) elektripaigaldise käidukorraldaja poolt teostati 21.02.2019 elektripaigaldise ülevaatus ning koostati aruanne puudustest (25.02.2019. a nr. 11/DL2-47⁵). 2019. aastal kõrvaldati järgmised elektripaigaldisega seotud puudused⁶:

⁵

https://pro.korto.ee/index.php?screen=dokumendid.dokumendid_vaata&tyyp=U&dokumendi_id=95482

⁶ 2020. aastasse jäid elektripaigaldise ülevaatus aruanne kohaselt järgnevad puudused:

- 4) üldelektri elektriarvesti maksimaalselt 5 A koormusega;
- 6) maandusjuht paigaldamata;
- 8) ühistu plommid puuduvad korterite peakaitsetel;
- 11) soojussõlmes elektriarvestit ei läbi kogu tarbitav elektrienergia;
- 12) soojussõlmes jaotuskeskused on vaja korrastada, skeem;

- i. Peajaotuskeskuses (PJK) - puudused nr 1⁷, 2⁸, 3⁹ ja 5¹⁰;
- ii. Korrusejaotuskeskused – puudused nr 7¹¹ ja 9¹²;
- iii. Kelder – puudus nr 10¹³.

- b) vahetati välja mittetöökorras elumaja välisvalgusti,
- c) remonditi elumaja välisukse lukusüdamik.

Kavandatavatest töödest jäi teostamata turu-uuring elumaja renoveerimiseks ja esitamata juhatuse ettepanekud renoveerimise mahu, projekti koostamise aja, renoveerimise ajakava ning projekti rahastamise kohta.

Aruandeaastal KÜ-l töötajaid palgal ei olnud. Raamatupidamist teostas KÜ-ga sõlmitud lepingu alusel Pro Konto OÜ. Kõik arvestused on tehtud vastavalt esitatud dokumentidele (arved, tšekid, lepingud).

KÜ kontol oli **31.12.2019 lõpuks 11 229,63 eurot**. Kahe KÜ liikme võlgnevus KÜ ees seisuga 31.12.2019 oli **571,31 eurot** – ühe KÜ liikmele väljastatud arve 2019 novembrikuu kulude kohta oli määratud tähtajaks (29.12.2019) tasumata ning teisel KÜ liikmel oli võlgnevus septembri, oktoobri ja novembri eest. Kuna märtsikuus KÜ liikmetele esitatud arvel oli ettemaksu aluseks ekslikult 1 EUR korteri ruutmeetri kohta, mitte 1,5 EUR ning hilisemas faasis 2019 jooksul korrigeeringut ei tehtud, siis on remondifond **275,55 euro** võrra väiksem.

Võttes arvesse 2019 tegevusi ja võlgnevusi on allpool olevas tabelis rahade seis 31.12.2019 alljärgnev:

Reservkapital 2019 lõpuks	1 200.00	Vastavalt Rohuneeme tee 51a KÜ 2019 majanduskavale.
Tavapärase halduse ja korrashoiu jääk aastast 2019	0.00	2019 majanduskava p 2.b „Tavapärase valitsemise kulu“ ja “reserv 2019” osaliselt ellu viidud.
Remondifondi jääk 2019 lõpuks	10 029.63	Remondifond on plaanitust väiksem KÜ liikmete võla, märtsis väiksema RF ettemakse ning 2019 aastal teostatud ettenägematute remonttööde (välislamp, ukse südamik, käidukorraldaja poolt elektripaigaldise puuduste kõrvaldamine) tõttu.

-
- 13) uued magistraaltoitekaablid on puuteulatuses katmata;
 - 14) puudub kogu hoonet hõlmav kehtiv elektripaigaldise audit.

⁷ Puutekaitsekatted lahti või puuduvad.

⁸ Magistraalliinide kaitselülitid on vale nimivooluga.

⁹ Üldelektri peakaitsest C3x25A elektriarvestisse minev toiteliin on liiga väikse ristlõikega.

¹⁰ PJK elektriskeem on vaja koostada.

¹¹ Jaotuskeskused on puhastamata.

¹² 1 ja 2 korrusel programmkella töötamist vaja kontrollida.

¹³ Harukarbid on ilma kaaneta, lahtised.

KÜ 2019 tarbimine ja 2019 majanduskava järgsed ning muud ettetulnud kulutused kuude lõikes kujunesid alljärgnevalt:

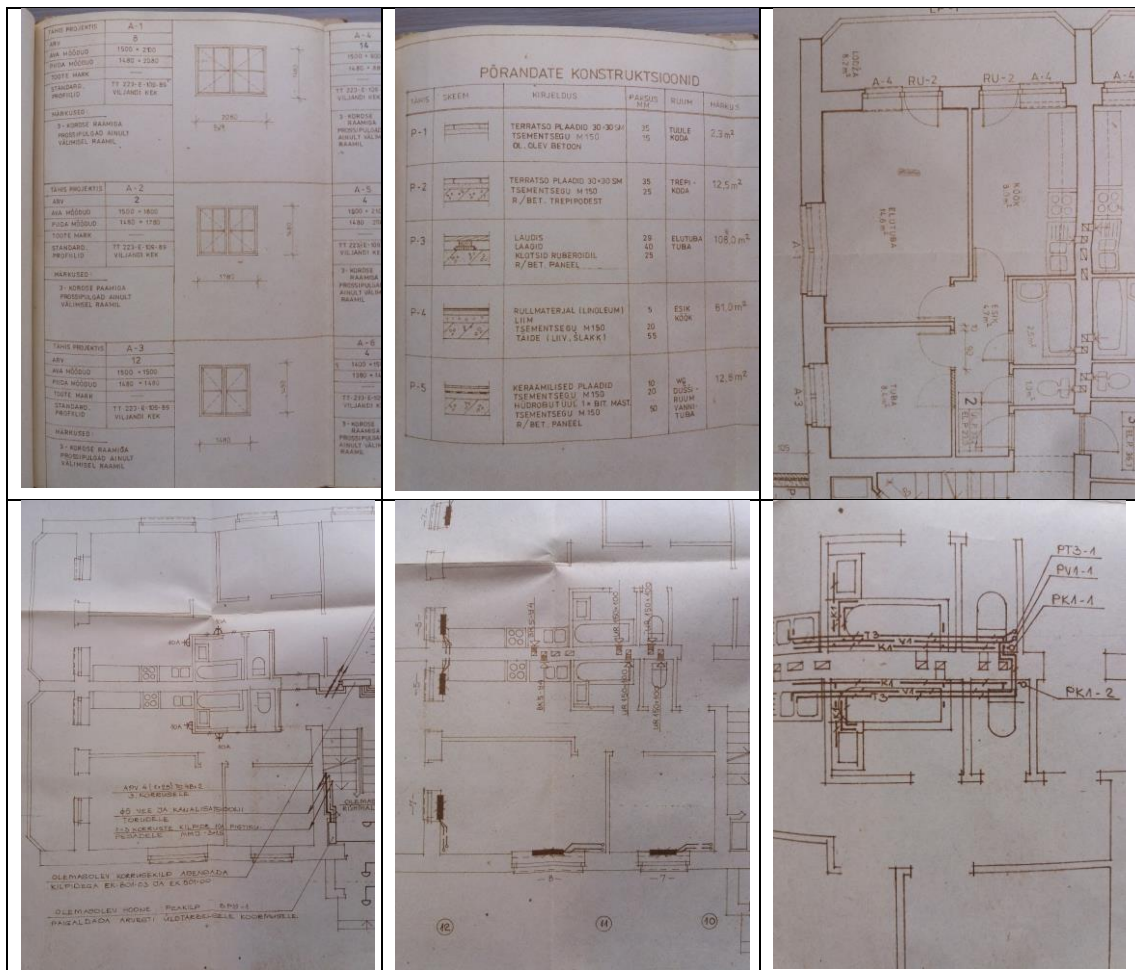
Kuu/kulukoht	Vesi (m3)	Vee maksu- mus	Elekter (krt kWh)	Elekter (küte kWh)	Elektri maksu- mus	Prügi maksu- mus
Detsember (2018)	57,00		2.120,80	14.745,60		
Jaanuar	53,50	218,88	2.164,30	15.348,10	1.902,36	39,30
Veebruar	50,70	205,45	1.816,10	12.665,50	2.082,54	31,44
Märts	55,20	194,70	1.881,80	13.113,10	1.581,13	31,44
Aprill	58,90	211,97	1.745,70	8.291,40	1.501,43	31,44
Mai	58,10	226,19	1.855,90	5.523,00	1.064,25	39,30
Juuni	58,00	223,12	1.460,80	1.276,90	792,62	31,44
Juuli	61,50	222,72	1.667,20	1.193,20	349,54	31,44
August	56,60	236,17	1.459,10	1.085,70	382,43	39,30
September	50,70	217,34	1.666,80	3.884,20	350,77	31,44
Oktoober	45,10	194,70	1.873,97	8.089,93	673,93	39,30
November	39,80	173,20	1.485,03	10.678,97	1.120,35	31,44
Detsember	48,50	152,83	1.847,00	12.217,40	1.344,29	31,44
Jaanuar (2020)		186,25			1.427,68	39,30
Aasta kokku	636,60	2.477,27	20.923,70	93.367,40	13.145,64	408,72
1/12	53,05	206,44	1.743,64	7.780,62	1.095,47	34,06
Keskmine maksumus kuus		1.335,97				
Keskmine haldus kuus		1.487,32				

Kuu	Kindlus- tus	RP teenus	Korto Pro	Käidu- korraldus	Kaardi kuutasu	KÜJ	Remont	Haldus MK p2.b	Haldus - reservi arvelt
Jaanuar	49,26	23,16	10,00		1,50				8,50
Veebruar		23,16	10,00		1,50	9,99			18,00
Märts		23,16	10,00	13,58	1,50	59,16	67,00		
Aprill	49,10	23,16	10,00	22,16	1,50	21,98		150,16	69,85
Mai		23,16	10,00	22,16	1,50		100,16		
Juuni		23,16	10,00	22,16	1,50		115,67		
Juuli	49,10	23,16	10,00	22,16	1,50		286,19	590,16	
August		23,16	10,00	22,16					
September		23,16	10,00	22,16					50,22
Oktoober	47,48	23,16	10,00	22,16					
November		23,16	10,00						
Detsember		23,16	10,00	66,16					
Aasta kokku	194,94	277,92	120,00	234,86	10,50	91,13	569,02	740,32	146,57
1/12	16,25	23,16	10,00	19,57	0,88	7,59	47,42	61,69	12,21

Muud **KÜ majanduskava välised** tegemised olid:

- a) KÜ juhatuse liige palus läbi viia **suitsuandurite kontrolli** 16.01.2019: https://pro.korto.ee/index.php?screen=suhtlus.teadetetahvel_vaata&yhistu_id=7431&teate_id=67873.
- b) KÜ juhatuse liige annetas elumajale teise tulekustuti veebruaris 2019, mis paigutati elumaja koridori I ja II korruse vahelisele alale ning suvel stendi I korrusele.
- c) Politsei- ja piirivalveametile tehti KÜ juhatuse liikme poolt teabenõue 03.05.2019 **elumaja kohta käiva projektdokumentatsiooni** leidmiseks. Läbi hr Priit Pitsi (PPA, mobiil 5300 4972) tekkis teadmine, et 1993. aastal tehti elumaja renoveerimiseks projekt ning see asub PPA arhiivis. Olulisemad elumajaga seotud toimikud, millega oli võimalik ajutiselt tutvuda, on (allpool on esitatud vaba valimi alusel tehtud fotod toimikutes sisalduvate jooniste kohta):
 - PVA 1.12-2 Pringi kordoni katlamaja ja 10-korteriga elamu vastuvõtuaktid, S4707,
 - Põhja PVP 7.2-1, S67,
 - Põhja PVP 7.2-1 Pringi kordoni elamu rekonstrueerimise tööprojekt, köide I, arhitektuur ja konstruktsiooni osa, S69,
 - Põhja PVP 7.2-1 Pringi kordoni elamu rekonstrueerimise tööprojekt, köide II, santehnika ja elektriosa, S70,
 - Põhja PVP 7.2-1 Pringi kordoni elamu rekonstrueerimise tööprojekt, köide III, seletuskiri ja täiendavad joonised, S71.





- d) KÜ liige **taastas muru** elumaja poolsaare poolses otsas, kuna kanalisatsioonitööde järgselt rajatud haljasalal ei olnud muru piisavalt kasvama läinud.
- e) Elektripaigaldise OÜ (EAK poolt akrediteeritud inspekteerimisasutus 1045) viis läbi **elektripaigaldise kasutuselevõtule eelneva auditi** 06.05.2019, mis on järg 2018 aastal uue elektriliitumise käigus tehtud tööde kohta (tööd teostatud KÜ väliste kuludega). Audit edastatud KÜ käidukorraldajale AS Tera-le 13.06.2019 vajalike meetmete kavandamiseks.
- f) Tuginedes Viimsi Teataja 21.06.2019 numbris ohutuse teema all avaldatud artiklile "**ennetame sissemurdmisi kodudesse**" juhtis KÜ juhatuse liige elanike tähelepanu mõningatele aspektidele ning artikkel pandi maja stendile tutvumiseks
28.06.2019:
https://pro.korto.ee/index.php?screen=suhtlus.teadetetahvel_vaata&yhistu_id=7431&teate_id=93000.
- g) Aktiivsemad KÜ liikmed ja elanikud osalesid Viimsi kohvikutepäeva raames elumaja tagahoovis **kodukohvikuga "Rohuneeme Puri"** 20.07.2019. Teade üristuset oli postitatud korto pro veebi kaudu:
https://pro.korto.ee/index.php?screen=suhtlus.teadetetahvel_vaata&yhistu_id=7431&teate_id=93163. Sündmuse lühivideo: <https://youtu.be/ILZ6AXDcI-Y>.
- h) KÜ juhatuse liige annetas augustis 2019 jalamati ning ühe koti graniitkillustikku libedusega võitlemiseks. Jalamatt paigutati õue elumaja välisukse juurde.
- i) KÜ liige esitas üleskutse **mitte suitsetada rõdudel ega maja lähedal**

31.07.2019: https://pro.korto.ee/index.php?screen=suhtlus.teadetetahvel_vaat_a&yhistu_id=7431&teate_id=98774.

- j) Ühistu elanik pöördus politsei poole avaldusega 23.08.2019, kuna kahel järjestikusel päeval (20 ja 21.08.2019) toimus, ilma etteteatamata/KÜ liikmete nõusolekuta, elumaja tagahoovis **häärivaks muutunud üritused**. PPA esindaja andis oma 02.09.2019 vastuskirjas nr 2.1-3/25227-2 teada, et olukorra tekitanud isikutega on räägitud ning olukorra tekitaja on andnud lubaduse, et taolisi pidusid enam ei tule. PPA soovib oma vastuskirjas üle vaadata KÜ kodukord ja vajadusel lisada suvemaja kasutamise reeglid.
- k) Jätkaval KÜ juhatusele anti tagasiastunud juhatuse liikme poolt **KÜ asjaajamine üle meili teel ajavahemikus 01.09-24.09.2019** (meilid pealkirjadega "KÜ juhatuse tegevused I-XII). Üle anti info ja suunised: KÜ juhatuse pädevuses olevate näitude võtmiseks, KÜ lepingupartnerite arvete menetlemiseks, Swedbanki internetipanga kasutamiseks, suhtluseks raamatupidamise teenuse pakkujaga, käidukorraldaja avastatud puudustega tegelemiseks, 2019 majanduskava edasiseks täitmiseks, võlglaste kohta, KÜ lepingute ümbervormistamise mittevajalikkuse kohta, 2020 aastaks elumaja kindlustamiseks, KÜ sõlmitud lepingute ja asukoha kohta, kehtivate volikirjade koopiade kohta, parkla rajamise materjalid, KÜ meili aadressi ja meilikeskonda sisselogimise kohta, 2019 majandusaruande koostamise kohta, elumaja keldris asuva vettiva veetoru kohta. KÜ juhatuses jätkavate liikmete kohta edastati info KÜ lepingupartneritele 19.09.2019.
- l) korteris 3 **vahetatud neli akent ja kaks rõduust** (tööd tesotatud korteriomaniku kuludega).



- m) 2018 aasta kevadel uue vee- ja kanalisatsiooni rajamise käigus sai kannatada kõrghaljastuse elemendina olnud remmelga juurded. 2019 suveks oli puu kahjustus ilmne (foto lisatud) – puul olid vaid üksikud lehed.



Ohutuse huvides **võeti puu maha** kanalisatsiooni rajanud firma kuludega 24.09.2019.

n) KÜ juhatuse liige algatas kampaania “**Pühime jalgu**” 22.10.2019:

https://pro.korto.ee/index.php?screen=suhtlus.teadetetahvel_vaata&yhistu_id=7431&teate_id=112747

o) KÜ juhatuse liige tegi pöördumise KÜ liikmete poole seoses 29.10.2019 omavolilise tegevusega ning juhtis tähepepanu KÜ kodukorra p. 8 alapunktile

b. *“keelatud on kahjustada haljasala, vigastada, kahjustada, omavoliliselt raiuda või hävitada puid ja põõsaid.”*

https://pro.korto.ee/index.php?screen=suhtlus.teadetetahvel_vaata&yhistu_id=7431&teate_id=113778



Juhatuse liikmed Sulev Paas ja Katrin Andreesen

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	11 230	4 891	
Nõuded ja ettemaksed	2 225	2 401	3
Kokku käibevarad	13 455	7 292	
Kokku varad	13 455	7 292	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	1 654	2 224	4
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	11 051	4 570	
Kokku lühiajalised kohustised	12 705	6 794	
Kokku kohustised	12 705	6 794	
Netovara			
Reservkapital	1 200	500	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	-2	0	
Aruandeaasta tulem	-448	-2	
Kokku netovara	750	498	
Kokku kohustised ja netovara	13 455	7 292	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	2 612	2 043	6
Muud tulud	4	28	7
Kokku tulud	2 616	2 071	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-569	0	8
Mitmesugused tegevuskulud	-1 795	-1 866	9
Muud kulud	-700	-199	
Kokku kulud	-3 064	-2 065	
Põhitegevuse tulem	-448	6	
Intressikulud	0	-8	
Aruandeaasta tulem	-448	-2	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2019	2018
Rahavood põhitegevusest		
Liikmetelt laekunud tasud	24 756	20 045
Laekumised kaupade müügist ja teenuste osutamisest	0	27
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-19 117	-15 673
Kokku rahavood põhitegevusest	5 639	4 399
Rahavood finantseerimistegevusest		
Makstud intressid	0	-8
Laekunud osakapital	700	500
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	700	492
Kokku rahavood	6 339	4 891
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	4 891	0
Raha ja raha ekvivalentide muutus	6 339	4 891
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	11 230	4 891

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/ Osakapital nimiväärtuses/ Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2017	500		500
Aruandeaasta tulem		-2	-2
31.12.2018	500	-2	498
Aruandeaasta tulem		-448	-448
Asutajate ja liikmete sissemaksed	700		700
31.12.2019	1 200	-450	750

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu Rohuneeme tee 51a 2019. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise arvestuses järgitakse tekkepõhisuse ja soetusmaksumuse printsiipe. Korteriühistu arvestus- ja esitusvaluutaks on euro.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse aruandes arvelduskontode jääki. Sularaha kassas Korteriühistu ei hoia.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu on kajastatud ühistu põhitegevuse käigus tekkinud nõudeid korteriomaniike ning kolmandate osapoolte vastu. Nõuded ostjate vastu, samuti kõik muud nõuded, on kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses (so soetusväärtus, millest on maha arvatud nõude laekumise ebatõenäolisusest tingitud allahindlus).

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid on kajastatud bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Finantskohustised

Finantskohustised (võlad tarnijatele) on võetud algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on makstava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine on toimunud korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi on bilansis kajastatud maksmisele kuuluvas summas.

Tulud

Tasude arvestamisel ühistu liikmetelt lähtutakse järgmistest põhimõtetest:

a) mittesihotstarbelisi tasusid ühistu liikmetelt (hooldustasud ja tasud üldkulude katteks) kajastatakse tuluna perioodis, mille eest need on tasutud;

b) sihtotstarbelisi tasusid (näiteks planeeritud remondid) kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks tasud on mõeldud. Kuni tuluna kajastamise hetkeni kajastatakse laekunud tasusid bilansi passivas tulevaste perioodide tuluna.

Teenuste ja maksete vahendamisel teenuse osutaja ja korteriomaniike vahel kajastatakse makstud summad vastavalt nõudena korteriomaniike vastu ning kohustusena teenuse osutajate ees. Tulude ja kulude aruandes kajastatakse vajadusel ainult vahendamisest teenitud netotulu või tekkinud netokulu.

Kulud

Ühistu tegevuskulud kajastatakse tekkepõhiselt ehk perioodis milles majadustehing aset leidis.

Seotud osapooled

Osapooli on loetud seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole otsustele.

Korteriühistu seotud osapoolteks on juhatuse liikmed, nende lähedased pereliikmed ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Swedbank	11 230	4 891
Kokku raha	11 230	4 891

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	569	569
Ostjatelt laekumata arved	569	569
Muud nõuded	1 656	1 656
Viitlaekumised	1 656	1 656
Ettemaksed		0
Tulevaste perioodide kulud		0
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 225	2 225

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	191	191
Ostjatelt laekumata arved	191	191
Muud nõuded	2 161	2 161
Viitlaekumised	2 161	2 161
Ettemaksed	49	49
Tulevaste perioodide kulud	49	49
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 401	2 401

Nõuded ostjate vastu:

Korteriomanike laekumata arved 569,23 EUR

Esitamata kommunaalmaksete arved korteriomanikele:

Prügivedu 39,30 EUR

Elektrienergia 1427,68 EUR

Vesi ja kanalisatsioon 186,25 EUR

Viivisnõuded 2,60 EUR

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	1 653	1 653	5
Saadud ettemaksed	1	1	
Muud saadud ettemaksed	1	1	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 654	1 654	
	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	2 214	2 214	
Saadud ettemaksed	10	10	
Muud saadud ettemaksed	10	10	
Kokku võlad ja ettemaksed	2 224	2 224	

Võlad tarnijatele 1653,23 eur

Korteriomanikelt laekunud ettemaksed 0,56 EUR

Lisa 5 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Kommunaalteenused	1 653	2 161
Aruandvad isikud	0	4
Kindlustus	0	49
Kokku võlad tarnijatele	1 653	2 214

Prügivedu 39,30 EUR

Elektrienergia 1427,68 EUR

Vesi ja kanalisatsioon 186,25 EUR

Lisa 6 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2019	2018
Mittesihotstarbelised tasud		
Hooldustasud	2 043	2 043
Sihotstarbelised tasud		
Remonditasud	569	0
Kokku liikmetelt saadud tasud	2 612	2 043

Lisa 7 Muud tulud

(eurodes)

	2019	2018
Trahvid, viivised ja hüvitised	4	1
Vihmaveetoru asendus	0	27
Kokku muud tulud	4	28

Lisa 8 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2019
Elektripaigaldiste tööd	402
Välisvalgusti	67
Lukud	100
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	569

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2019	2018
Riiklikud ja kohalikud maksud	119	97
Hoolduskulud	919	977
Heakord	150	224
Raamatupidamine	396	343
Ruumide rent	0	30
Kindlustus	195	195
Pangateenused	16	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	1 795	1 866

Hoolduskulud:

Elektrikait 233,42 eur

Energiaudit 590,00 eur

Muud hooldus- ja koristustööd 95,47 eur

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2019	31.12.2018
Füüsilisest isikust liikmete arv	7	6
Juriidilisest isikust liikmete arv	1	1

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Rohuneeme tee 51a-1	4113 EUR
Rohuneeme tee 51a-2	3125 EUR
Rohuneeme tee 51a-3	1387 EUR
Rohuneeme tee 51a-4	3568 EUR
Rohuneeme tee 51a-5	2949 EUR
Rohuneeme tee 51a-6	2033 EUR
Rohuneeme tee 51a-7	2346 EUR
Rohuneeme tee 51a-8	1460 EUR
Rohuneeme tee 51a-9	2261 EUR
Rohuneeme tee 51a-10	1926 EUR
Kokku:	25168 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.01.2020

Viimsi vald, Pringi küla, Rohuneeme tee 51a korteriühistu (registrikood: 80430074) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SULEV PAAS	Juhatuse liige	28.01.2020

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 56481103
Mobiiltelefon	+372 56600585
E-posti aadress	rohuneeme51a@email.ee