

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Haapsalu linn, Tallinna mnt 4 korteriühistu

registrikood: 80476544

telefon: +372 53300108

e-posti aadress: kytallinna4@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 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Liikmetelt saadud tasud	9
Lisa 4 Mitmesugused tegevuskulud	9
Lisa 5 Seotud osapooled	9
Korteriomandite majandamiskulud	10
Aruande allkirjad	11

Tegevusaruanne

Korteriühistu loodi automaatselt riigi poolt. Korteriühistu alustas tegevusega 01.02.18, mil sõlmiti üleandmise leping kohustuste ja nõuete üleandmiseks Haapsalu Linnamajanduse AS-ga. Alates 01.02 tegutsev korteriühistu tegevuse eesmärgiks on korterimandite eseme osaks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine. Korteriühistut juhib 1-liikmeline juhatus.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Varad		
Käibevarad		
Raha	22 412	17 461
Nõuded ja ettemaksed	3 537	3 326
Kokku käibevarad	25 949	20 787
Kokku varad	25 949	20 787
Kohustised ja netovara		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	2 461	2 492
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	17 821	12 701
Kokku lühiajalised kohustised	20 282	15 193
Kokku kohustised	20 282	15 193
Netovara		
Reservkapital	5 100	5 100
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	494	0
Aruandeaasta tulem	73	494
Kokku netovara	5 667	5 594
Kokku kohustised ja netovara	25 949	20 787

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2019	12.01.2018 - 31.12.2018
Tulud		
Liikmetelt saadud tasud	10 130	5 309
Muud tulud	91	160
Kokku tulud	10 221	5 469
Kulud		
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-3 929	-350
Mitmesugused tegevuskulud	-6 222	-4 625
Kokku kulud	-10 151	-4 975
Põhitegevuse tulem	70	494
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	3	0
Aruandeaasta tulem	73	494

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2019	12.01.2018 - 31.12.2018
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	70	494
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-211	6 524
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-31	2 492
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	5 120	7 951
Kokku rahavood põhitegevusest	4 948	17 461
Rahavood investeerimistegevusest		
Laekunud intressid	3	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	3	0
Kokku rahavood	4 951	17 461
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	17 461	0
Raha ja raha ekvivalentide muutus	4 951	17 461
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	22 412	17 461

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/ Osakapital nimiväärtuses/ Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
12.01.2018	5 100		5 100
Aruandeaasta tulem		494	494
31.12.2018	5 100	494	5 594
Aruandeaasta tulem		73	73
31.12.2019	5 100	567	5 667

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Raha

Raha ja selle ekvivalendid kajastatakse rahavoogude aruandes, mis koosneb arvelduskontode jäägist.

Nõuded ja ettemaksed

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Iga konkreetse ostja (korteriomaniku) laekumata arveid hinnatakse eraldi arvestades teadaolevat informatsiooni ostja maksevõime kohta.

Tulud

Vastavalt RTJ 14 p. 12 kajastatakse mittesihtotstarbelised tasud korteriühistu liikmetelt (näiteks haldus- ja heakorrasud) tuluna perioodis, mille eest need on tasutud.

Sihtotstarbelised tasud (näiteks korteriühistu liikmete poolt makstav remondifond, kindlustusmaksed, pangalaenu intressid) kajastatakse tuluna siis kui tasu muutub sissenõutavaks ja tasuga kaasnevad tingimused on täidetud (näiteks saadud tasud remontideks kajastatakse tuluna siis kui remont on teostatud).

Kuna korteriühistu tegutseb vastavalt RTJ 14 §19 vaid kommunaalmaksete vahendajana siis ei ole 2019. a. majandusaasta aruandes kajastatud makstud summasid oma kuluna ega saadud summasid oma tuluna, vaid neid kajastatakse vastavalt nõude ja kohustusena. Tulude ja kulude aruandes kajastatakse vaid vahendamisest (ümardamise käigus) tekkinud tulu või kulu.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	3 374	3 374
Ostjatelt laekumata arved	3 374	3 374
Muud nõuded	163	163
Viitlaekumised	163	163
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 537	3 537
	31.12.2018	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	3 247	3 247
Ostjatelt laekumata arved	3 247	3 247
Muud nõuded	79	79
Viitlaekumised	79	79
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 326	3 326

Lisa 3 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2019	12.01.2018 - 31.12.2018
Mittesihotstarbelised tasud		
Hooldustasud	0	6
Heakorratasud	5 281	3 783
Tasud üldkulude katteks	919	1 174
Sihotstarbelised tasud		
Remonditasud	3 712	145
Kindlustusmaksed	218	201
Kokku liikmetelt saadud tasud	10 130	5 309

Lisa 4 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2019	12.01.2018 - 31.12.2018
Haldusteenus	0	169
Heakorrateenus	5 279	3 774
Raamatupidamisteenus	922	665
Kantseleikulu, ruumide rent	0	17
Pangateenustasu	21	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	6 222	4 625

Lisa 5 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2019	31.12.2018
Füüsilisest isikust liikmete arv	21	20
Juriidilisest isikust liikmete arv	1	1

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Tallinna mnt. 4-1	1023 EUR
Tallinna mnt. 4-2	1442 EUR
Tallinna mnt. 4-3	1839 EUR
Tallinna mnt. 4-4	1292 EUR
Tallinna mnt. 4-5	2322 EUR
Tallinna mnt. 4-6	1531 EUR
Tallinna mnt. 4-7	1362 EUR
Tallinna mnt. 4-8	2387 EUR
Tallinna mnt. 4-9	1722 EUR
Tallinna mnt. 4-10	1424 EUR
Tallinna mnt. 4-11	1390 EUR
Tallinna mnt. 4-12	1015 EUR
Tallinna mnt. 4-13	1328 EUR
Tallinna mnt. 4-14	1287 EUR
Tallinna mnt. 4-15	1417 EUR
Tallinna mnt. 4-16	968 EUR
Tallinna mnt. 4-17	1548 EUR
Tallinna mnt. 4-18	1393 EUR
Tallinna mnt. 4-19	2037 EUR
Tallinna mnt. 4-20	987 EUR
Tallinna mnt. 4-21	2374 EUR
Kokku:	32088 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 05.11.2020

Haapsalu linn, Tallinna mnt 4 korteriühistu (registrikood: 80476544) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ARTUR METS	Juhatuse liige	23.11.2020

ÜLDKOOSOLEKU PROTOKOLL

- Korteriomanike üldkoosoleku (edaspidi koosolek) otsuste protokoll nr 1
- Koosoleku toimumise koht: Lihula mnt. 3, Haapsalu
- Koosoleku toimumise aeg: 05.11.20 18⁰⁰
- Koosolekul osales 13 korteriühistu liiget, kellele kuulub 62% kinnistusraamatusse kantud kaasomandi osadest. Kontrollitud kinnistusregistri andmete alusel.

- Koosoleku juhatajaks valiti osavõtjate

lihthäälteenamusega Artur Mets

Poolt: 13 häält; vastu: — häält.

- Koosoleku protokollijaks valiti osavõtjate

lihthäälteenamusega Maret Tsankmanu

Poolt: 13 häält; vastu: 0 häält.

- Koosolek toimub juhatause poolt väljakuulutatud päevakorra kohaselt.

- Päevakord (peab vastama koosoleku kutses esitatud päevakorrale):

2019 a maj. aast. aruande kinnitamine
2021. a maj. kava koostamine ja kinnitamine
2021. a remondifondi peetamine ja laenu juhtimine
Üldkoosolek otsustas: valimine j.m. poolt kinnitada

1. Teostada korterelamu säilitamiseks ja ajakohastamiseks järgmised renoveerimistööd:

Korteri ühiku otsustatud renoveerimistööd
koost. Järgmised mahud:

- a) fassaad
- b) tüüpiuud
- c) põrand
- d) kütte ja vee kanali vahetamine
- e) küttesüsteemi vahetamine
- f) soojusisolatsiooni renoveerimine

2. Taotleda Swedbank AS-lt (edaspidi Pank) nimetatud renoveerimistööde (sh kaasnevate projekteerimis- ja omanikujärelevalvega seotud kulude) finantseerimiseks laenu maksimaalselt 189.594,00 euro suuruses summas, tähtajaga kuni 15 aastat ja laenumaksete graafikuga kuni 15 aastat. Volitada korteriühistu juhatus sõlmima Pangaga laenu- ja tagatislepingud.

3. Laenu tagatiseks sõlmida varaliste õiguste pandileping, mille alusel panditakse Panga kasuks korteriühistu varalised nõuded korteriühistu liikmete vastu.

4. Vajadusel taotleda laenu tagamiseks Sihtasutuselt KredEx (edaspidi KredEx) laenukäendust maksimaalses võimalikus ulatuses. Laenukäenduse eest tasumine toimub vastavalt KredExi poolt esitatud arvetele.

5. Kinnitada uueks remondifondi suuruseks 1.17 eurot/m² kohta, mille arvelt toimub laenumaksete tasumine Pangale.

* Korterühistu kohustub koguma liikmetelt remondifondi sellises summas, et pärast igakuise laenumakse tasumist jääb korteriühistule reservi vähemalt 15% (minimaalselt 15%, kuni 10

juh. liige Artur Mets
protokollija Maret Tsankmanu

korteriga elamu korral minimaalselt 25 %). Vajalik remondifondi suurus, laenu tähtaeg ja laenumaksete graafik kooskõlastada enne otsuste vastuvõtmist Pangaga.

6. Kinnitada korteriühistu reservkapitali suuruseks 0,21 eurot/m² kohta ja hoida seda alaliselt korteriühistu kontol Swedbankis.

* Reservkapitali määramisel lähtuda seadusest tulenevast nõudest – reservkapitali suurus on vähemalt 1/12 korteriühistu aasta eeldatavatest majanduskuludest.

7. Jagada laenusumma proportsionaalselt kõikide korteriühistu liikmete vahel arvestatuna korteri üldpinna ühe ruutmeetri kohta. Laenumaksed tasutakse kõikide korteriühistu liikmete poolt vastavalt korteriühistu poolt esitatud arvetele.

8. Kinnitada korteriühistu 2021 aasta majanduskava, mis on käesoleva protokolli lahutamatu lisa.

* Kui majanduskava on varem kinnitatud ja selles laenu võtmine kajastatud, siis esitada kehtiv majanduskava ning antud punkti koosoleku protokollis kajastama ei pea.

9. Volitada korteriühistu juhatust korraldama ehitusettevõtete ja omanikujärelevalve teenuse osutajate vahel hankeid renoveerimistööde läbiviimiseks. Volitada juhatust valima välja korteriühistu jaoks parimad pakkumised ning sõlmima vastavad töövõtulepingud.

10. Volitada korteriühistu juhatust sõlmima Panga poolt aktsepteeritud kindlustusseltsiga korterelamu kaasomandi kindlustus leenulepingus toodud tingimustel.

11. Korteriühistu liikmete võlgnevuse tekkimisel korteriühistu ees kohustub korteriühistu koheselt alustama võlga menetlust võlgnevuses korteriomanike suhtes. Samuti kohustub korteriühistu Panga esimesel nõudmisel sõlmima inkassoteenuseid osutava firmaga korteriomanike võlgnevuste menetlemiseks käsunduslepingu või realiseerima seadusega sätestatud korteriühistu pandiõigust.

12. Üldkoosolekul vastu võetud otsused teha teatavaks kõikidele korteriühistu liikmetele (kirjeldada kuidas). *Interneti teel portaali KORTO ja Infrinodade teadete kaudu*

Üldkoosoleku otsuste punktide 1 kuni 11 hääletustulemus

- Poolt: 13 häält, mis moodustab 61,9% korteriühistu liikmete arvust, kellele kuulub 62% % kinnistusraamatusse kantud kaasomandi osadest.
- Vastu: — häält, mis moodustab — % korteriühistu liikmete arvust, kellele kuulub — % kinnistusraamatusse kantud kaasomandi osadest.
- Erapooletud või ei osalenud hääletamisel: — häält, mis moodustab — % korteriühistu liikmete arvust, kellele kuulub — % kinnistusraamatusse kantud kaasomandi osadest.

Soovitusi üldkoosoleku korraldamiseks:

- Üldkoosoleku kokkukutsumisel arvestada seadusest ja KÜ põhikirjast tulenevaid nõudeid, sh kui pikk on koosoleku etteteatamise aeg, kuhu kutse saata või üles panna, kas kutse sisaldab kohustuslikku infot (koosoleku päevakord, infoga tutvumise võimalused jne).

Juh. lüige
protokollija *Altus*

- *Kontrollida, et üldkoosolekul osalemine toimuks põhikirjale vastavate volikirjade alusel (põhikirjas võivad olla piirangud volikirjade arvu osas või piiratud volitatud isikute ringi). Samuti peab kaasomandi või ühisomandi korral olema teise kaas- või ühisomaniku esindamiseks volikiri.*

Täiendavad vorminõuded

Protokolli kõik leheküljed allkirjastada üldkoosoleku juhataja ja protokollija poolt, kellest vähemalt üks peab olema korteriühistu juhatuse liige.

**Kursiivis märgitud info võtta arvesse otsuste vastuvõtmisel, kuid protokollis kajastada pole vaja.*

juh. liige: *[Signature]*
protokollija: *[Signature]*

Üldkoosoleku protokoll nr. 1

KÜ üldkoosoleku lihthääletel enamusega -
poolt 13 häält, millest kuulub 62%
liikmeteskoostusele kantud koaromand
osadest - on otsustanud:

- 1) kinnitada 2019. a aasta aruanne
- 2) kinnitada 2021. a. majanduskava
- 3) kinnitada SWEDPANK AS laenujooksmine
- 4) valida hooneremontimise teostajaks
OÜ DEVELOPING Ehituse - ehituse -
maksumiseks 189 534,00 € (sisaldab
konkurruudil hinnapakkumised: ^{käibemaksu}

a) OÜ Ehitusministeerium 210 538,00 €

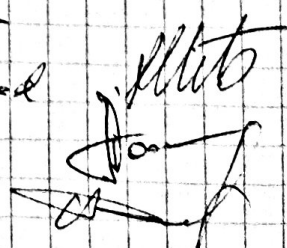
b) COMODUS OÜ 137 424, €

hinnad sisaldavad käibemaksu

- 5) võetakse praegiseks ajaks aruandele
muutmine korda.
- 6) alates 01.01.2021 valida hooneremontimise
teostajaks ja remontipidajaks teenust
osutajaks HÖBEMER HOOLDUS OÜ.
- 7) Valida 2021. a juhatuse liikmeteks
ARTUR METS (33108204728)
OLEV TOOM (33809044713)
- 8) soetada üks jalgratta korv

juhatuse liige

protokoll.



KÜ 05.11.2020 a. toimunud üldkoosoleku registreerimisleht koos hääletustulemustega.

KOKKU: 1008,1

Kuupäev: 05.11.2020

KORTERIÜHISTU ÜLDKOOSOLEK (KORDUS)

Toimumisaeg: 05.11.2020 kell 18:00

Koht: Lihula mnt 3, Haapsalu (II. korrus)

- Käsitletavad teemad/päevakord:
- • 2019.a. majandusaasta aruande kinnitamine;
- • 2020.a. tehtud ja planeeritud tegevused ja 2021.a. majanduskava koostamine ja kinnitamine;
- • Hoone renoveerimise hinnapakkumiste ja Swedpanga laenupakkumisega tutvumine ja kinnitamine (fassaad, trepikojad, pööning, kütte,- vee – ja kanalitorustik);
- • Tuletõkkeuste paigaldamine keldritele ja soojussõlme renoveerimine vastavalt ettekirjutustele ettevõtte AS Utilitase poolt;
- • Prügikonteineri asukoht ja koormamine;
- • Heakorrateenuste sisseost;
- • Juhatuse liikme valimine;
- • Muude jooksvate küsimuste ja murede lahendamine.

Palun väga võimalusel leida see aeg ja osaleda koosolekul. Vastasel juhul ei õnnestu meil maja heakorra eest seista ja edasiminekuks hoone renoveerimiseks korraldada.

Majandusaasta aruandega on võimalik eelnevalt tutvuda Korto programmis ning trepikodades paberkandjatelt lugedes.

Haapsalu linn, Tallinna mnt 4 korteriühistu

Artur Mets

Juhatuse liige

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 53300108
E-posti aadress	kytallinna4@gmail.com