

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Tallinn, Paldiski mnt 79 korteriühistu

registrikood: 80053128

telefon: +372 51974990

e-posti aadress: ants.laasfeld@hotmail.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 Muud nõuded	10
Lisa 5 Laenukohustised	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud	11
Lisa 8 Annetused ja toetused	11
Lisa 9 Muud tulud	11
Lisa 10 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	12
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 12 Tööjõukulud	12
Lisa 13 Intressikulud	12
Lisa 14 Seotud osapooled	12
Lisa 15 Muud tulevaste perioodide ettemakstud tulud	13
Lisa 16 Vahendustegevus	13
Korteriomandite majandamiskulud	15
Aruande allkirjad	16

Tallinn Paldiski mnt 79 KÜ tegevusaruanne 2018. aastal

Korteriühistu tegevusaruanne kajastab ühistu tegevust 01. jaanuar 2018.a. kuni 31. detsember 2018.a.

Ühistu moodustati 1994. aastal. Tegevuse olulisim eesmärk on olnud ja on maja säilimine elamiskõlblikuna. Võimaluse piires on tehtud töid, et parandada elukeskkonda. Ühistu juhatuse ja elanike tähelepanu keskpunktis on olnud maja konstruktsiooni kindlustamine, ettevõtmised energia-säästlikuks kasutamiseks, tehnosüsteemide korrasolek ja vajalikus ulatuses ennetusremontide tegemine, et tagada hoone häireteta kasutamine ning kinnistu esteetiline väljanägemine. Ühistu olemasolu aastate jooksul on tehtud rida oluliselt vajalikke töid.

Neist olulisemad:

soojussõlme rekonstrueerimine (1994), maja katuse põhjalik remont (2000), hoone soojustamine ja fassaadi korrastamine (2005), veetrassi rekonstrueerimine (2009), kanalisatsiooni põhjalik remont (2011), maja ette parkimisala ehitamine koos betoonkivi katte ehitamisega (2011). Lisaks üllalootetule on tehtud viimastel aastatel mitmeid muid ehitus- ja heakorratöid: uue paneelpiirdeaia ehitus koos jalgvärava ning automatiseeritult avaneva-sulguva sõiduvärvaga (2013), garaaži välisseinte renoveerimine koos tema katuse sadevete äravoolutorustiku ehitamisega (2014), elamu katuse korrosioonitõrje, terrassi remonditööd, niiskustõkke ehitamine, soojasõlme põranda parandus-betoneerimine, majasisese veetorustiku rekonstrueerimine ja korteritele veemõõtjate paigaldamine, kinnistu murupindade "värskendamine".

Kuna majas on kaheksa korterit, siis on ühistu kõigi tööde tegemisel arvestanud omanike maksevõimet ja suuremate tööde tegemiseks võetud laenu. Soojussõlme rekonstrueerimiseks kasutati järeelmaksu võimalust, katuse remondiks võeti laen AS Hansa Liisingult, mis käesolevaks ajaks on kustutatud. Maja soojustamiseks ja fassaadi korrastamiseks võeti laen SEB Ühispankalt summas 22529€. Seda laenu maksab ühistu kuni 2018. aastani. 2011. aastal ehitati parkimisala, mille maksumus oli 5453€. Ühistu kasutas võimalust saada toetust Tallinna Linnavalitsuselt. Toetus oli 3817€, mis võimaldas teha olulise töö maja ümbruse korrastamisel.

2013. aastal saime Tallinna projekti „Hoovid korda“ summadest toetust 2000€ meie kinnistu Paldiski mnt poolse piirdeaia lõigu rekonstrueerimiseks koos sõidu- ja jalgvärvaga.

Ühistu juhatuse on teinud pidevalt tihedat koostööd korteriomanikega: kõik olulisemad tööd ja nende rahastamine on elanikega läbi arutatud. Lisaks remondifondi maksetele on ühistu liikmed teinud rida täiendavaid makseid, mis on võimaldanud teha vajalikke töid.

Maja hooldus- ja korrastustöödele on kaasatud elanikud, mis on võimaldanud teha töid minimaalse kuluga. Eesti Vabariigi sajandaks sünniaastapäevaks paigaldasime hoovialale statsionaarse lipumasti.

Suvel betoneerisime ühiskondlikus korras kinni korterite välistreppidesse tekkinud praod.

Suvel ostisime hooldusfondist korteriühistule uue muruniitja.

Ühistu liikmete maksedistsipliin on korrektne. Esitatud arved tasutakse tähtaegselt ja ettenähtud ulatuses. Ühistu koostab igaks aastaks majanduskava, mis arutatakse omanikega läbi.

Eelolevate aastate olulisemad tööd on: maja katuse pidev korrosioonitõrje, õueala korrastamine, piirdeaia aiapoolse osa renoveerimine 2016. aastal, keskkütte- ja vee-soojendussüsteemi uuendamine ja mitmeid väiksemaid töid.

2018. a. alul valmis KÜ tellimisel lõplikult elamu küttepaigaldise rekonstrueerimise ja veevarustusepaigalduse rekonstrueerimise põhiprojekt arvestades 2019. aasta suvel planeeritavaid ehitustöid elamus. Rekonstrueerimistööd planeerime pangalaenuga.

Ühistu on majanduslikult jätkuvalt tegutsemisvõimeline. Maja on elamiskõlblik. On loodud vajalikud elu- ja olmetingimused.

Võetud kohustusi laenajate ees täidab ühistu korrektselt, sest seda teevad ka korteriomanikud ühistu ees.

Tallinn Paldiski mnt 79 KÜ juhatuse liige
Ants Laasfeld

Tallinn Paldiski mnt 79 KÜ juhatuse liige
Peeter Jelinkin

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	11 129	8 161	2
Nõuded ja ettemaksed	1 012	1 551	3
Kokku käibevarad	12 141	9 712	
Kokku varad	12 141	9 712	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	659	5
Võlad ja ettemaksed	10 929	8 540	6
Kokku lühiajalised kohustised	10 929	9 199	
Kokku kohustised	10 929	9 199	
Netovara			
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	1 200	511	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	2	0	
Aruandeaasta tulem	10	2	
Kokku netovara	1 212	513	
Kokku kohustised ja netovara	12 141	9 712	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	2 835	2 378	7
Annetused ja toetused	0	90	8
Muud tulud	10	2	9
Kokku tulud	2 845	2 470	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-1 710	-1 598	10
Mitmesugused tegevuskulud	-1 122	-832	11
Kokku kulud	-2 832	-2 430	
Põhitegevuse tulem	13	40	
Intressikulud	-3	-38	13
Aruandeaasta tulem	10	2	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	13	40	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-120	-27	3
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	2 389	2 015	6
Kokku rahavood põhitegevusest	2 282	2 028	
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenude tagasimaksed	687	2 033	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	687	2 033	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-687	-2 033	
Makstud intressid	-3	-38	
Laekunud osakapital	689	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1	-2 071	
Kokku rahavood	2 968	1 990	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	8 161	6 171	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	2 968	1 990	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	11 129	8 161	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	Akumuleeritud tulem	
31.12.2016	511		511
Aruandeaasta tulem		2	2
31.12.2017	511	2	513
Aruandeaasta tulem		10	10
Muud muutused netovaras	689		689
31.12.2018	1 200	12	1 212

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu on koostanud 2018 raamatupidamise aastaaruande vastavalt raamatupidamise seadusele § 17- le. Eesti hea raamatupidamistava kohaselt.

Arvestuspõhimõtted on vastavuses raamatupidamise seaduses sätestatud alusprintsipidega Raamatupidamise Toimkonna juhenditega. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse korteriühistu tavapärase tegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõuded ostjate vastu on korteriomanike tasumata hooldustasude, remonditasude ja kommunaalmaksete summad. Nõudeid korteriomanike vastu on hinnatud individuaalselt, vaadeldes igat nõuet eraldi. Kajastatud on tõenäoliselt laekuvad summad, ebatõenäoliselt laekuvaid nõudeid ei ole. Ettemaksed on ettemakstud kulud.

Muude lühiajaliste nõuete all kajastatakse pikaajalise laenu osa, mis kuulub tasumisele korteriomanike poolt 12 kuu jooksul.

Finantskohustised

Elamu remondiks võeti pangast pikaajalist laenu.

Elamu remonti põhivarana bilansis arvele võetud ei ole, on lähtutud asjaolust, et elamu on korteriomanike omand, mis korteriühistu bilansis ei kajastu. Saadud pikaajaline laen on kajastatud KÜ kohustusena pangale bilansi passivas ning KÜ nõudena korteriomanike vastu bilansi aktivas. Sellisel kajastamisel on lähtutud asjaolust, et laenu tagatisena käsitletakse korteriühistu nõudeid korteri—omanike vastu. Varade ja kohustuste jaotamisel lühi- ja pikaajalisteks on lähtutud raamatupidamise juhendist RTJ 2, muuhulgas:

lühiajalise kohustusena käsitletakse pangalaenu, mille tasumise tähtajad

on 12 kuu jooksul bilansipäevast arvates;

pikajalise kohustusena käsitletakse pangalaenu, mille tasumise tähtajad

on üle 12 kuu bilansipäevast arvates.

Pangalaenu võlgnevus on bilansis kajastatud intressideta. Intressikulu on perioodikulu, mis kajastub selle majandusaasta aruandes, millal intress tasumisele kuulub

Tulud

Tulude ja kulude aruande koostamisel on lähtutud RTJ 14 soovitustest. Tulud koosnevad sihtotstarbelistest tasudest ning hooldus- ja haldustasudest. Mõningaid kirjeid on liigendatud ja täpsemalt välja toodud, kui aruande koostamisel nõuded ette näevad. Tulud ja kulud on kirjeldatud tekkepõhiselt. Muude tulude all kajastatakse pangaintressid ja korteriomanikelt laekunud viiviseid. Korteriühistu liikmetelt kogutud tasud remontideks kajastatakse tuluna perioodil, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks liikmetasud on mõeldud.

Ülekulu näidatakse lühiajalise nõudena liikmete vastu bilansikontol. Kommunaalteenuste vahendamisel ei kajastata saadud summasid tuluna ega tasutud summasid kuluna, tulude-kulude aruandes kajastatakse ainult aastalõpu saldo (enammakse tuludes, ülekulu kuludes).

Vastavalt Üldkoosoleku otsusele 1/2007, 13.04.2007.a. ei jäeta ülejääke tulemissse, kõik ülejäägid kantakse tulevaste perioodide tulusse ning puudujäägid nõuetesse.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Sularaha kassas	131	72
SEB	10 998	8 089
Kokku raha	11 129	8 161

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	997	997
Ostjatelt laekumata arved	997	997
Muud nõuded	1	1
Laenunõuded	0	0
Viitlaekumised	1	1
Ettemaksed	14	14
Tulevaste perioodide kulud	14	14
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 012	1 012
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	877	877
Ostjatelt laekumata arved	877	877
Muud nõuded	660	660
Laenunõuded	659	659
Viitlaekumised	1	1
Ettemaksed	14	14
Tulevaste perioodide kulud	14	14
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 551	1 551

Kirjel Tulevaste perioodide kulud on kajastatud hoone kindlustus summas 14 eurot.

Lisa 4 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Laenunõuded	0	0			
Laenunõuded	0	0			
Viitlaekumised	1	1			
Aruandeperioodil laekumata tulud	1	1			
Kokku muud nõuded	1	1			

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Laenunõuded	659	659			
Laenunõuded	659	659	2,196%	EUR	25.04.2018
Viitlaekumised	1	1			
Aruandeperioodil laekumata tulud	1	1			
Kokku muud nõuded	660	660			

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laenuleping 2005007390	0	0					

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laenuleping 2005007390	659	659			2,196%	EUR	25.04.2018
Pikaajalised laenud kokku	659	659					
Laenukohustised kokku	659	659					

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	997	997	
Saadud ettemaksed	9 932	9 932	
Tulevaste perioodide tulud	9 932	9 932	6
Kokku võlad ja ettemaksed	10 929	10 929	

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	877	877	
Saadud ettemaksed	7 663	7 663	
Tulevaste perioodide tulud	7 663	7 663	6
Kokku võlad ja ettemaksed	8 540	8 540	

Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2018	2017
Mittesihotstarbelised tasud		
Hooldustasud	1 104	1 104
Haldustasud	384	384
Sihotstarbelised tasud		
Remonditasud	1 344	852
Laenuintresside maksed	3	38
Kokku liikmetelt saadud tasud	2 835	2 378

Lisa 8 Annetused ja toetused

(eurodes)

	2018	2017
Toetused (koolitus)	0	90
Kokku annetused ja toetused	0	90

Lisa 9 Muud tulud

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Intressitulu	1	1	
Muud	9	1	16
Kokku muud tulud	10	2	

Lisa 10 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud (eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Remonditööd	1 596	1 484	15
Hoone kindlustus	114	114	
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	1 710	1 598	

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2018	2017
Mitmesugused bürookulud	16	55
Koolituskulud	20	0
EKÜL liikmemaks	40	40
Majandusaasta aruande koostamine	192	192
Hooldus ja heakorraldus	854	545
Kokku mitmesugused tegevuskulud	1 122	832

Lisa 12 Tööjõukulud (eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasel ei ole töötajaid.

Lisa 13 Intressikulud (eurodes)

	2018	2017
Intressikulu laenudelt	3	38
Kokku intressikulud	3	38

Lisa 14 Seotud osapooled (eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2018	31.12.2017
Füüsilisest isikust liikmete arv	8	8

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Asutajad ja liikmed	997	10 621	1 536	7 663

Lisa 15 Muud tulevaste perioodide ettemakstud tulud

	2018	2017
Sihtlaekumine vara remondiks		
Remonditasude jääk majandusaastal algul	7,663	5,674
Määratud remonditasusid	4,303	4,912
Saadud toetust	0	90
Kaetud hooldustasudest	252	542
Remondikulud:		
<i>elamu energiaaudit</i>	0	-800
<i>rekonstrueerimisprojekt</i>	-1596	-684
Tasutud laenumakseid	-687	-2,033
Tasutud laenuintresse	-3	-38
Jääk majandusaasta lõpus:	9,932	7,663
Kokku ettemakstud tulevaste perioodide tulu:	9,932	7,663

Lisa 16 Vahendustegevus

2018				
Vahendusteenuse liik	Määratud	Kulutatud	Vahe	
Soojusenergia	5,007	-5,007	0	
Vesi ja kanalisatsioon	1,256	-1,248	8	
Üldelekter	104	-104	0	
Prügivedu	498	-497	1	
Vahendusteenus	151	-151	0	
Kokku:	7,016	-7,007	9	
Vahendustegevuse ettemaks summas 9 eurot on kajastatud TulemiaruanDES tuluna.				

2017				
Vahendusteenuse liik	Määratud	Kulutatud	Vahe	
Soojusenergia	5,018	-5,018	0	
Vesi ja kanalisatsioon	1,221	-1,221	0	
Üldelekter	152	-152	0	
Prügivedu	504	-503	1	
Vahendusteenus	161	-161	0	
Kokku:	7,056	-7,055	1	
<i>Vahendustegevuse ettemaks summas 1 eurot on kajastatud TulemiaruanDES tuluna.</i>				

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
1	1671 EUR
2	1644 EUR
3	1643 EUR
4	1746 EUR
5	1671 EUR
6	1746 EUR
7	1831 EUR
8	1544 EUR
Kokku:	13496 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.03.2019

Tallinn, Paldiski mnt 79 korteriühistu (registrikood: 80053128) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANTS LAASFELD	Juhatuse liige	24.03.2019
PEETER JELINKIN	Juhatuse liige	24.03.2019

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 51974990
E-posti aadress	ants.laasfeld@hotmail.com