

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Tallinn, Paldiski mnt 79 korteriühistu

registrikood: 80053128

telefon: +372 51974990

e-posti aadress: ants.laasfeld@hotmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Tulemiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Netovara muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Muud nõuded	11
Lisa 5 Laenukohustised	11
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud	12
Lisa 8 Muud tulud	12
Lisa 9 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	13
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 11 Tööjõukulud	13
Lisa 12 Intressikulud	13
Lisa 13 Seotud osapooled	13
Lisa 14 Muud tulevaste perioodide tulud	14
Lisa 15 Vahendustegevus	14
Korteriomandite majandamiskulud	16
Aruande allkirjad	17

Tegevusaruanne

Tallinn Paldiski mnt 79 KÜ tegevusaruanne 2019. aastal

Korteriühistu tegevusaruanne kajastab ühistu tegevust 01. jaanuar 2019.a. kuni 31. detsember 2019.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

ülalloetletule on tehtud viimastel aastatel mitmeid muid ehitus- ja heakorratöid: uue paneelpiirdeaia ehitus koos jalgvärava ning automatiseeritud 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 järelmaksu 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“ summast toetust 2000€ meie kinnistu

Paldiski mnt poolse piirdeaia lõigu rekonstrueerimiseks koos sõidu- ja jalgvärvaga.

Ühistu juhatuse on teinud pidevalt tihedat koostööd korteriomaniikidega: 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.

2019.a. suvel rekonstrueeriti SEB Panga 15 aasta pikkuse laenuga (38944,43€) meie keskküttesüsteem kahetoruliseks ning viidi korterite soojavee valmistamise süsteem elektriboileritega tagasi tsentraalsele soojavee valmistamisele tsentraalse keskküttesüsteemi baasil.

Peale keskkütte ja soojaveesüsteemi rekonstrueerimist paigaldasime soojasõlme turvakindla metallvälisukse.

2019.a. kevadel asendasime ka meie kinnistul asuva isevoolse reoveekanalisatsiooni amortiseerunud torulõigu koos ehitustsoonis asuva murukatte viimisega ehituseelsesse kvaliteeti.

2020.aasta suvel on plaanis meie elamu ühispööningu põrand soojustada täiendavalt 20-25cm paksuse tulekindla puistevilla kihiga, uuendada praeguseks oluliselt koorunud värvikihiga garaaži Paldiski mnt poolne otsasein uue värvikattega ning täita kinnistu sõidutee alal katesse tekkinud augud asfaldi seguga.

Ühistu on majanduslikult jätkuvalt tegutsemisvõimeline. Maja on elamiskõlbulik. On loodud

vajalikud elu- ja olmetingimused ning neid pidevalt parandatud kaasaegsemaks.

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)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	3 446	11 129	2
Nõuded ja ettemaksed	2 905	1 012	3
Kokku käibevarad	6 351	12 141	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	35 831	0	3
Kokku põhivarad	35 831	0	
Kokku varad	42 182	12 141	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	2 187	0	5
Võlad ja ettemaksed	2 951	10 929	6
Kokku lühiajalised kohustised	5 138	10 929	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	35 831	0	5
Kokku pikaajalised kohustised	35 831	0	
Kokku kohustised	40 969	10 929	
Netovara			
Reservkapital	1 200	1 200	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	12	2	
Aruandeaasta tulem	1	10	
Kokku netovara	1 213	1 212	
Kokku kohustised ja netovara	42 182	12 141	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	13 573	2 835	7
Muud tulud	54	10	8
Kokku tulud	13 627	2 845	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-12 270	-1 710	9
Mitmesugused tegevuskulud	-1 040	-1 122	10
Kokku kulud	-13 310	-2 832	
Põhitegevuse tulem	317	13	
Intressikulud	-316	-3	12
Aruandeaasta tulem	1	10	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	317	13	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	294	-120	3
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-7 978	2 389	6
Kokku rahavood põhitegevusest	-7 367	2 282	
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenud	-38 944	0	
Antud laenude tagasimaksed	925	687	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-38 019	687	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	38 944	0	
Saadud laenude tagasimaksed	-925	-687	
Makstud intressid	-316	-3	12
Laekunud osakapital	0	689	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	37 703	-1	
Kokku rahavood	-7 683	2 968	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	11 129	8 161	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-7 683	2 968	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3 446	11 129	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/ Osakapital nimiväärtuses/ Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2017	511	2	513
Aruandeaasta tulem		10	10
Muud muutused netovaras	689		689
31.12.2018	1 200	12	1 212
Aruandeaasta tulem		1	1
31.12.2019	1 200	13	1 213

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu on koostanud 2019 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)

	31.12.2019	31.12.2018
Sularaha kassas	37	131
SEB	3 409	10 998
Kokku raha	3 446	11 129

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	703	703			
Ostjatelt laekumata arved	703	703			
Muud nõuded	38 019	2 188	15 935	19 896	
Laenunõuded	38 018	2 187	15 935	19 896	4
Viitlaekumised	1	1			
Ettemaksed	14	14			
Tulevaste perioodide kulud	14	14			
Kokku nõuded ja ettemaksed	38 736	2 905	15 935	19 896	

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	997	997			
Ostjatelt laekumata arved	997	997			
Muud nõuded	1	1			
Laenunõuded	0	0			4
Viitlaekumised	1	1			
Ettemaksed	14	14			
Tulevaste perioodide kulud	14	14			
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 012	1 012			

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

Lisa 4 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laenunõuded	38 018	2 187	15 935	19 896			
Leping L190005114	38 018	2 187	15 935	19 896	2,4%	EUR	23.04.2034
Viitlaekumised	1	1					
Aruandeperioodil laekumata tulud	1	1					
Kokku muud nõuded	38 019	2 188	15 935	19 896			

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laenunõuded	0	0					
Laenunõuded	0	0					
Viitlaekumised	1	1					
Aruandeperioodil laekumata tulud	1	1					
Kokku muud nõuded	1	1					

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen L190005114	38 018	2 187	15 935	19 896	2,4%	EUR	23.04.2034
Pikaajalised laenud kokku	38 018	2 187	15 935	19 896			
Laenukohustised kokku	38 018	2 187	15 935	19 896			

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen	0	0					

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	699	699	
Saadud ettemaksed	2 252	2 252	
Tulevaste perioodide tulud	2 252	2 252	14
Kokku võlad ja ettemaksed	2 951	2 951	
	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	14
Kokku võlad ja ettemaksed	10 929	10 929	

Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2019	2018
Mittesihotstarbelised tasud		
Hooldustasud	1 104	1 104
Haldustasud	384	384
Sihotstarbelised tasud		
Remonditasud	11 769	1 344
Laenuintresside maksed	316	3
Kokku liikmetelt saadud tasud	13 573	2 835

Lisa 8 Muud tulud

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Intressitulu	1	1	
Muud	53	9	15
Kokku muud tulud	54	10	

Lisa 9 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud (eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Remonditööd	12 028	1 596	14
Hoone kindlustus	114	114	
KredEx tagatistasu	128	0	
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	12 270	1 710	

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2019	2018
Mitmesugused bürookulud	69	36
Koolituskulud	10	20
Riiklikud ja kohalikud maksud	7	0
EKÜL liikmemaks	40	40
Majandusaasta aruande koostamine	192	192
Hooldus ja heakorrakulud	722	834
Kokku mitmesugused tegevuskulud	1 040	1 122

Lisa 11 Tööjõukulud (eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasel ei ole töötajaid.

Lisa 12 Intressikulud (eurodes)

	2019	2018
Intressikulu laenudelt	316	3
Kokku intressikulud	316	3

Lisa 13 Seotud osapooled (eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2019	31.12.2018
Füüsilisest isikust liikmete arv	8	8

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Asutajad ja liikmed	38 721	2 252	997	10 621

Lisa 14 Muud tulevaste perioodide tulud

	2019	2018
Sihtlaekumine vara remondiks		
Remonditasude jääk majandusaastal algul	9,932	7,663
Määratud remonditasusid	5,331	4,303
Kaetud hooldustasudest	258	252
Remondikulud:		
<i>rekonstrueerimisprojekt</i>	0	-1596
<i>kütteprojekti muudatus</i>	-90	0
<i>laenu L190005114 lepingutasu</i>	-200	0
<i>metalluks, paigaldus</i>	-670	0
<i>omanikujärelevalve</i>	-1,248	0
<i>torustiku ehitus /remont</i>	-2,820	0
<i>küttesüsteemi renoveerimine</i>	-45,944	0
Laenuabil teostatud tööd	38,944	0
Tasutud laenumakseid	-925	-687
Tasutud laenuintresse	-316	-3
Jääk majandusaasta lõpus:	2,252	9,932
Kokku ettemakstud tulevaste perioodide tulu:	2,252	9,932

Lisa 15 Vahendustegevus

2019				
Vahendusteenuse liik	Määratud	Kulutatud	Vahe	
Soojusenergia	4,798	-4,798	0	
Vesi ja kanalisatsioon	1,332	-1,279	53	
Üldelekter	129	-129	0	

Prügivedu	382	-382	0	
Vahendusteenus	113	-113	0	
Kokku:	6,754	-6,701	53	

Vahendustegevuse ettemaks summas 53 eurot on kajastatud TulemiaruanDES tuluna.

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.

--	--	--	--	--

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Krt.1	1605 EUR
Krt.2	1608 EUR
Krt.3	1560 EUR
Krt.4	1765 EUR
Krt.5	1677 EUR
Krt.6	1633 EUR
Krt.7	1857 EUR
Krt.8	1606 EUR
Kokku:	13311 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 01.06.2020

Tallinn, Paldiski mnt 79 korteriühistu (registrikood: 80053128) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANTS LAASFELD	Juhatuse liige	04.06.2020
PEETER JELINKIN	Juhatuse liige	04.06.2020

Sidevahendid

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