

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Pärnu linn, Mai tn 17 korteriühistu

registrikood: 80009239

telefon: +372 53018938

e-posti aadress: andresroosmaa@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	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	10
Lisa 5 Laenukohustised	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	11
Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud	12
Lisa 9 Muud tulud	12
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 11 Seotud osapooled	13
Korteriomandite majandamiskulud	14
Aruande allkirjad	16

Tegevusaruanne

Korteriühistu tegevuse eesmärgiks on korteriomandite eseme osaks olevate ehitise ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine.

Korteriühistut juhib ja esindab juhatus. Juhatus töötab juhatuses esimees. Juhatus kutsutakse kokku vajadusel, kuid mitte harvem, kui kord kvartalis.

2019. a. toimus kolm üldkoosolekut. Esimesel üldkoosolekul (20.05.2019) võeti vastu majandustegevuse aastakava, mis sisaldas muuhulgas kortermaja välisseinte korrastamist, kõikide rõdude remonti, uue дренаazi paigaldamist ja uue sadeveekanalisatsiooni rajamist. Nimetatud tööde finantseerimiseks oli ühistul vaja taotleda pangalaenu, kuid pangalaenu taotlemise üle otsustamiseks puudus vajalik kvoorum. Teine üldkoosolek korraldati 05.06.2019. a. ja päevakorras oli majandustegevuse aastakava täitmiseks vajaliku pangalaenu taotlemise üle otsustamine. Vajalik kvoorum oli kohal, kuid hääletamisel jäi puudu poolthääletest ja vajaliku pangalaenu taotlemise positiivne otsus jäi tulemata. Kolmandal üldkoosolekul (20.06.2019) võeti vastu otsus taotleda pangalaenu majandustegevuse aastakava elluviimiseks maksimaalselt summas 170 000.00 €.

Juhatuses koosolekul pandi kokku ettepanekud üldkoosolekule majandustegevuse aastakava osas (juhatus pooldas hoone terviklikku rekonstrueerimist), koostati üldkoosoleku päevakord, arutati uue juhatuses koosseisu valimise teemal, võeti vastu otsus tellida lisatööna laiema panduse ehitus maja ette ja jalgrattahoidjate aluse maa katmise kohta kõnniteekividega.

Korteriühistu kogus 2019. a. haldustasu 0.35 € m² kohta kuus 12 kuu jooksul.

Kokku – 16 612.32 €

Remondifondi koguti 2019. a. järgmiselt:

jaan. - aprill - 0.10 € m² kokku 1581.92 €

mai – sept. - 0.60 € m² kokku 11864.40 €

okt. - dets. - 0.10 € m² kokku 1186.44 €

Aastas kokku – 14 632.76 €

Teostatud tööd 2019 aastal:

- kanalisatsioonipüstikute vahetus I ja III trepikojas koos püstiku seinte taastamise ja siseviimistluse taastamisega;
- I, V ja VI trepikoja kanalisatsioonitorude väljavahetamine maja keldrist kuni välikanalisatsioonitrassini;
- maja välisseinte puhastamine orgaanikast biotsiidse ainega ja välisseinte värvimine silikoonvärviga;
- kõikide rõdude remont (vanade metallpiirete asendamine uute, tsingitud metallpiiretega ja puidust piirdelaudise asendamine profiilplekiga);
- maja sokli ja vundamendi soojustamine;
- uue, kõnniteekividest panduse ehitamine;
- uue sadeveekanalisatsiooni rajamine;
- uue дренаazi paigaldamine;
- jalgrattahoidjate aluse maa katmine kõnniteekividega;
- prügimahutite esise maa betoneerimine.

Raamatupidamisteenust osutab ühistule OÜ Ma&Ta, ühistu krundil välikoristusteenust ja trepikodade koristusteenust pakub OÜ Viahoolitus, käidukorraldaja on Eesti Energia ja soojasõlme hooldaja on OÜ Kavitec.

Kõikide teenuste hinnad ja muud 2019. a. jooksul tehtud kulutused on kirjas tulemiaruanes.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	62 613	52 878	2
Nõuded ja ettemaksed	39 814	17 452	3
Kokku käibevarad	102 427	70 330	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	85 183	6 191	3
Kokku põhivarad	85 183	6 191	
Kokku varad	187 610	76 521	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	30 807	7 809	5
Võlad ja ettemaksed	6 578	6 961	6
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	34 015	28 201	7
Kokku lühiajalised kohustised	71 400	42 971	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	95 062	13 838	5
Kokku pikaajalised kohustised	95 062	13 838	
Kokku kohustised	166 462	56 809	
Netovara			
Reservkapital	10 124	10 124	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	9 588	8 783	
Aruandeaasta tulem	1 436	805	
Kokku netovara	21 148	19 712	
Kokku kohustised ja netovara	187 610	76 521	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	73 128	29 985	8
Muud tulud	1	2	9
Kokku tulud	73 129	29 987	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-56 516	-13 373	
Mitmesugused tegevuskulud	-15 182	-15 813	10
Muud kulud	-1	0	
Kokku kulud	-71 699	-29 186	
Põhitegevuse tulem	1 430	801	
Intressitulud	6	4	
Aruandeaasta tulem	1 436	805	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	1 430	801	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	2	1	
Kokku korrigeerimised	2	1	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-1 897	-969	
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-383	-108	
Laekunud intressid	6	4	
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	5 814	1 260	
Kokku rahavood põhitegevusest	4 972	989	
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenud	-116 133	0	
Antud laenude tagasimaksed	16 674	8 749	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-99 459	8 749	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	116 152	0	
Saadud laenude tagasimaksed	-11 930	-7 738	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	104 222	-7 738	
Kokku rahavood	9 735	2 000	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	52 878	50 878	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	9 735	2 000	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	62 613	52 878	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/ Osakapital nimiväärtuses/ Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2017	2 770	16 137	18 907
Aruandeaasta tulem		805	805
Muutused reservides	7 354	-7 354	0
31.12.2018	10 124	9 588	19 712
Aruandeaasta tulem		1 436	1 436
31.12.2019	10 124	11 024	21 148

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu Mai tn. 17 2019. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ning raha lähenditena kajastatakse raha kassas ja pangas. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudselt meetodil. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid elanike vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Nõuded elanikele on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga korteriomaniku laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Finantskohustised

Elamu remondiks on saadud 2006. aastal pangalt pikaajalist laenu. Sellele lisandus 2019. aastal välisfassaadi remontimiseks pikaajaline laen.

Elamu remonti põhivarana bilansis arvele võetud pole, on lähtutud asjaolust, et elamu on korteriomanike omand, mis korteriühistu bilansis ei kajastu. Saadud laenud on kajastatud kohustisena pangale bilansi passivas ja nõudena korteriomanike vastu bilansi aktivas.

Sellisel kajastamisel on lähtutud asjaolust, et laenu tagatisena käsitletakse korteriühistu nõudeid korteriomanike vastu.

Varade ja kohustiste jaotamisel lühi- ja pikaajalisteks on lähtutud raamatupidamise juhendist RTJ 2, kus lühiajalise kohustisena käsitletakse pangalaenu, mille tasumise tähtajad on 12 kuu jooksul bilansipäevast arvates ning pikaajalise kohustisena käsitletakse pangalaenu, mille tasumise tähtajad on üle 12 kuu bilansipäevast arvates.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Korteriühistule laekuvad remonditasud kajastatakse tuluna perioodis, mil toimub nende arvelt remontide tegemine. Kuni tuluna kajastamiseni hetkeni kajastatakse laekunud tasusid ja vahendeid bilansis (passivas) tulevaste perioodide tuluna.

Tulud

Tulude ja kulude aruande koostamisel on lähtutud RTJ 14 lisas toodud skeemist. KÜ põhitegevuse erisuse tõttu teiste mittetulundusühenduste põhitegevusest on mõningaid skeemi kirjete nimetusi täpsustatud. Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsiibist lähtudes. Makstud kommunaalmaksete summasid ning elanikele vahendatud laene ei ole kajastatud tulude ja kulude aruandes kuluna ega saadud summasid tuluna, neid kajastatakse bilansis vastavate nõuete ja kohustistena.

Eraldi vahendustasu kommunaalmaksete vahendamise eest ei võeta. Ümardamisest tekkinud tulud või kulud kajastatakse tulude ja kulude aruandes.

Seotud osapooled

Seotud isikuteks on juhatus ja revisjonikomisjon.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid aruandekuupäeva ja aruande koostamispäeva vahel, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega. Aruandekuupäeva järgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustiste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Arveldusarve SEB Pank	4 630	7 991
Arveldusarve Swedbank	57 983	44 887
Kokku raha	62 613	52 878

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	11 223	11 223		4
Ostjatelt laekumata arved	11 223	11 223		
Muud nõuded	113 459	28 276	85 183	
Laenunõuded	113 458	28 275	85 183	
Intressinõuded	1	1		
Ettemaksed	315	315		
Tulevaste perioodide kulud	315	315		
Kokku nõuded ja ettemaksed	124 997	39 814	85 183	

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	9 348	9 348		4
Ostjatelt laekumata arved	9 348	9 348		
Muud nõuded	14 002	7 811	6 191	
Laenunõuded	14 000	7 809	6 191	
Intressinõuded	2	2		
Ettemaksed	293	293		
Tulevaste perioodide kulud	293	293		
Kokku nõuded ja ettemaksed	23 643	17 452	6 191	

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Ostjatelt laekumata arved	11 223	9 348
nõuded detsembri eest, mille tasumistähtjad on tulevikus	10 027	8 232
nõuded, mille tasumistähtaeg on ületatud	1 196	1 116
Kokku nõuded ostjate vastu	11 223	9 348

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen 2006.a	13 838	7 880	5 958		baasintress 0,0 % + 0,9 %	EUR	25.09.2021
Pangalaen 2019.a	112 031	22 927	89 104		6 kuu EURIBOR + 2,45 %	EUR	29.07.2024
Pikaajalised laenud kokku	125 869	30 807	95 062				
Laenukohustised kokku	125 869	30 807	95 062				

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen 2006.a	21 647	7 809	13 838		baasintress 0,0 % + 0,9 %	EUR	25.09.2021
Pikaajalised laenud kokku	21 647	7 809	13 838				
Laenukohustised kokku	21 647	7 809	13 838				

2006. aastal võetud laenu eest tuleb tasuda kuni 2021. aastani laenuintresse ca 116 eurot. 2019. aastal võetud laenu eest tuleb kuni 2024. aastani tasuda laenuintresse ca 6 737 EUR. Tuleviku laenuintressid bilansis ei kajastu.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	6 342	6 342
Saadud ettemaksed	236	236
Muud saadud ettemaksed	236	236
Võlad aruandvatele isikutele		0
Kokku võlad ja ettemaksed	6 578	6 578
	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	6 747	6 747
Saadud ettemaksed	198	198
Muud saadud ettemaksed	198	198
Võlad aruandvatele isikutele	16	16
Kokku võlad ja ettemaksed	6 961	6 961

Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

Varad soetusmaksumuses

	31.12.2017	Laekunud	Kajastatud tulemiaruaandes	31.12.2018
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondifond	26 941	14 633	-13 373	28 201
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	26 941	14 633	-13 373	28 201
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	26 941	14 633	-13 373	28 201
	31.12.2018	Laekunud	Kajastatud tulemiaruaandes	31.12.2019
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondifond	28 201	62 500	-56 686	34 015
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	28 201	62 500	-56 686	34 015
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	28 201	62 500	-56 686	34 015

Ühistu liikmed koguvad remondifondi iga-aastaselt suvekuudel (mai-september) 0,60 €/m² ja kütteperioodil 0,10 €/m². Selliselt kogutav remondifond koguneb igal aastal 14 632,76 €.

2019. aastal otsustati renoveerida välisfassaadi. Välisfassaadi renoveerimist otsustati osaliselt finantseerida pangalaenu näol summas 116 132,80 EUR ja osaliselt lisaks kogutava remondifondi summas näol 47 867,20 EUR.

Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2019	2018
Mittesihotstarbelised tasud		
Liikmemaksud	16 612	16 612
Sihotstarbelised tasud		
Remonditasud	56 516	13 373
Kokku liikmetelt saadud tasud	73 128	29 985

Lisa 9 Muud tulud

(eurodes)

	2019	2018
Muud	1	2
Kokku muud tulud	1	2

Muude tulude all on kajastatud kommunaalkulude jagamisel tekkinud vahe.

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2019	2018
Koolituskulud	105	135
Halduskulud	7 624	7 400
Krundi korrashoid jm heakorra kulud	6 176	6 364
Käiduteenuse kulu ja elektrisüsteemide hooldus	306	646
Sanitaartechnika hoolduskulud	0	304
Elamuhoone kindlustus	614	594
Liikmemaksud	357	357
Muud	0	13
Kokku mitmesugused tegevuskulud	15 182	15 813

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2019	31.12.2018
Füüsilisest isikust liikmete arv	84	84
Juriidilisest isikust liikmete arv	1	1

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Korter 1	1148 EUR
Korter 2	996 EUR
Korter 3	1234 EUR
Korter 4	1148 EUR
Korter 5	1499 EUR
Korter 6	1042 EUR
Korter 7	1122 EUR
Korter 8	892 EUR
Korter 9	1257 EUR
Korter 10	1088 EUR
Korter 11	1075 EUR
Korter 12	1076 EUR
Korter 13	1315 EUR
Korter 14	926 EUR
Korter 15	923 EUR
Korter 16	1711 EUR
Korter 17	1254 EUR
Korter 18	1336 EUR
Korter 19	1566 EUR
Korter 20	1863 EUR
Korter 21	1183 EUR
Korter 22	1651 EUR
Korter 23	2049 EUR
Korter 24	1529 EUR
Korter 25	1384 EUR
Korter 26	1077 EUR
Korter 27	634 EUR
Korter 28	1195 EUR
Korter 29	1142 EUR
Korter 30	713 EUR
Korter 31	1013 EUR
Korter 32	1329 EUR
Korter 33	518 EUR
Korter 34	1136 EUR
Korter 35	914 EUR
Korter 36	880 EUR
Korter 37	1222 EUR
Korter 38	1898 EUR
Korter 39	654 EUR
Korter 40	879 EUR
Korter 41	1720 EUR
Korter 42	638 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
Korter 43	987 EUR
Korter 44	1131 EUR
Korter 45	707 EUR
Korter 46	1051 EUR
Korter 47	1442 EUR
Korter 48	660 EUR
Korter 49	1098 EUR
Korter 50	1401 EUR
Korter 51	694 EUR
Korter 52	1101 EUR
Korter 53	1867 EUR
Korter 54	1067 EUR
Korter 55	1120 EUR
Korter 56	1612 EUR
Korter 57	700 EUR
Korter 58	1530 EUR
Korter 59	1463 EUR
Korter 60	569 EUR
Korter 61	1305 EUR
Korter 62	999 EUR
Korter 63	793 EUR
Korter 64	1325 EUR
Korter 65	1117 EUR
Korter 66	657 EUR
Korter 67	1126 EUR
Korter 68	1894 EUR
Korter 69	578 EUR
Korter 70	1362 EUR
Korter 71	1103 EUR
Korter 72	905 EUR
Korter 73	1385 EUR
Korter 74	1468 EUR
Korter 75	749 EUR
Korter 76	913 EUR
Korter 77	932 EUR
Korter 78	967 EUR
Korter 79	1237 EUR
Korter 80	1068 EUR
Korter 81	751 EUR
Korter 82	918 EUR
Korter 83	1360 EUR
Korter 84	1133 EUR
Korter 85	1172 EUR
Kokku:	97246 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 10.05.2019

Pärnu linn, Mai tn 17 korteriühistu (registrikood: 80009239) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRES ROOSMAA	Juhatuse liige	13.07.2020

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 53018938
E-posti aadress	andresroosmaa@gmail.com