

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

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

Korteriühistu tegevusaruanne kajastab ühistu tegevust 01. jaanuar 2020.a. kuni 31. detsember 2020.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 sõiduväravaga (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 veemootjate 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 Ühis pangalt

summas 22529€. Seda laenu maksis 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 jalgväravaga.

Eesti Vabariigi 100-ndaks aastapäevaks paigaldasime hoovi lipumasti.

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

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

Peale keskkütte ja soojaveesüsteemi rekonstrueerimist paigaldasime soojasõlme turvakindla metallvälisukse.

2020.a. suvel: asfalteerisime kinnistu territooriumil sisse-väljasõiduvärava piirkonnas asfaldiaugud,

paigaldasime kinnistul väljasõiduvärava ette turvapeegli, katsime uue värvikihiga garaaži Paldiski mnt poolse otsaseina. Suvel soojustasime põõningu põranda 20cm paksuse tulekindla puistevilla kihiga. Hilissügisel renoveerisime elamu jaotuskilbi vastavalt Eesti Energia elektrauditi nõuetele.

Eelolevate aastate olulisemad tööd on: maja katuse pidev korrosioonitõrje, õueala asfaltkatte parandamine, amortiseerunud piirdeaia Paldiski mnt poolse ca 70m pikkuse lõigu demontaaž ja asendamine paneelpiirdeaiaga.

Ühistu liikmete maksedistsipliin on korrektne. Esitatud arved tasutakse tähtaegselt ja

ettenähtud ulatuses. Ühistu koostab igaks aastaks majanduskava, mis arutatakse omanikega läbi.

Ühistu juhatus 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.

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)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 533	3 446	2
Nõuded ja ettemaksed	3 023	2 905	3
Kokku käibevarad	5 556	6 351	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	33 523	35 831	3
Kokku põhivarad	33 523	35 831	
Kokku varad	39 079	42 182	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	2 271	2 187	5
Võlad ja ettemaksed	2 072	2 951	6
Kokku lühiajalised kohustised	4 343	5 138	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	33 523	35 831	5
Kokku pikaajalised kohustised	33 523	35 831	
Kokku kohustised	37 866	40 969	
Netovara			
Reservkapital	1 200	1 200	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	13	12	
Aruandeaasta tulem	0	1	
Kokku netovara	1 213	1 213	
Kokku kohustised ja netovara	39 079	42 182	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	5 573	13 573	7
Muud tulud	51	54	8
Kokku tulud	5 624	13 627	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-3 448	-12 270	9
Mitmesugused tegevuskulud	-1 271	-1 040	10
Kokku kulud	-4 719	-13 310	
Põhitegevuse tulem	905	317	
Intressikulud	-905	-316	12
Aruandeaasta tulem	0	1	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	905	317	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-34	294	3
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-879	-7 978	6
Kokku rahavood põhitegevusest	-8	-7 367	
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenud	0	-38 944	
Antud laenude tagasimaksed	2 224	925	4
Kokku rahavood investeerimistegevusest	2 224	-38 019	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	38 944	
Saadud laenude tagasimaksed	-2 224	-925	5
Makstud intressid	-905	-316	12
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-3 129	37 703	
Kokku rahavood	-913	-7 683	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	3 446	11 129	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-913	-7 683	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 533	3 446	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/ Osakapital nimiväärtuses/ Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2018	1 200	12	1 212
Aruandeaasta tulem		1	1
31.12.2019	1 200	13	1 213
Aruandeaasta tulem		0	0
31.12.2020	1 200	13	1 213

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu on koostanud 2020 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)

	31.12.2020	31.12.2019
Sularaha kassas	25	37
SEB	2 508	3 409
Kokku raha	2 533	3 446

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	738	738			
Ostjatelt laekumata arved	738	738			
Muud nõuded	35 794	2 271	11 355	22 168	
Laenunõuded	35 794	2 271	11 355	22 168	4
Viitlaekumised	0	0			
Ettemaksed	14	14			
Tulevaste perioodide kulud	14	14			
Kokku nõuded ja ettemaksed	36 546	3 023	11 355	22 168	

	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	

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

Lisa 4 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laenunõuded	35 794	2 271	11 355	22 168			
Leping L190005114	35 794	2 271	11 355	22 168	2,4%	EUR	23.04.2034
Viitlaekumised	0	0					
Kokku muud nõuded	35 794	2 271	11 355	22 168			

	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			

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Leping L190005114	35 794	2 271	11 355	22 168	2,4%	EUR	23.04.2034
Pikaajalised laenud kokku	35 794	2 271	11 355	22 168			
Laenukohustised kokku	35 794	2 271	11 355	22 168			

	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			

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	737	737	
Saadud ettemaksed	1 335	1 335	
Tulevaste perioodide tulud	1 335	1 335	14
Kokku võlad ja ettemaksed	2 072	2 072	
	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	

Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2020	2019
Mittesihotstarbelised tasud		
Hooldustasud	1 104	1 104
Haldustasud	384	384
Sihotstarbelised tasud		
Remonditasud	3 180	11 769
Laenuintresside maksed	905	316
Kokku liikmetelt saadud tasud	5 573	13 573

Lisa 8 Muud tulud

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Intressitulu	0	1	
Muud	51	53	15
Kokku muud tulud	51	54	

Lisa 9 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud (eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Remonditööd	3 029	12 028	14
Hoone kindlustus	114	114	
KredEx tagatistasu	305	128	
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	3 448	12 270	

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2020	2019
Mitmesugused bürookulud	71	69
Koolituskulud	0	10
Riiklikud ja kohalikud maksud	0	7
EKÜL liikmemaks	42	40
Majandusaasta aruande koostamine	192	192
Hooldus ja heakorrakulud	966	722
Kokku mitmesugused tegevuskulud	1 271	1 040

Lisa 11 Tööjõukulud (eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasel ei ole töötajaid.

Lisa 12 Intressikulud (eurodes)

	2020	2019
Intressikulu laenudelt	905	316
Kokku intressikulud	905	316

Lisa 13 Seotud osapooled (eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2020	31.12.2019
Füüsilisest isikust liikmete arv	9	9

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Asutajad ja liikmed	36 531	1 335	38 721	2 252

Lisa 14 Muud tulevaste perioodide tulud

	2020	2019
Sihtlaekumine vara remondiks		
Remonditasude jääk majandusaastal algul	2,252	9,932
Määratud remonditasusid	5,392	5,331
Kaetud hooldustasudest	-151	258
Remondikulud:		
<i>kütteprojekti muudatus</i>	0	-90
<i>laenu L190005114 lepingutasu</i>	0	-200
<i>metalluks, paigaldus</i>	0	-670
<i>omanikujärelevalve</i>	0	-1,248
<i>torustiku ehitus /remont</i>	0	-2,820
<i>küttesüsteemi renoveerimine</i>	0	-45,944
<i>puistevill koos paigaldusega</i>	-1,530	0
<i>elektripaigaldise audit, plommimine</i>	-645	0
<i>elektriinstallatsioonitööd, materjal</i>	-854	0
Laenuabil teostatud tööd	0	38,944
Tasutud laenumakseid	-2,224	-925
Tasutud laenuintresse	-905	-316
Jääk majandusaasta lõpus:	1,335	2,252
Kokku ettemakstud tulevaste perioodide tulu:	1,335	2,252

Lisa 15 Vahendustegevus

2020				
Vahendusteenuse liik	Määratud	Kulutatud	Vahe	
Soojusenergia	3,967	-3,967	0	

Vesi ja kanalisatsioon	1,110	-1,080	30	
Üldelekter	144	-123	21	
Prügivedu	383	-383	0	
Vahendusteenus	141	-141	0	
Kokku:	5,745	-5,694	51	
<i>Vahendustegevuse ettemaks summas 51 eurot on kajastatud TulemiaruanDES tuluna.</i>				
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	
<i>Vahendustegevuse ettemaks summas 53 eurot on kajastatud TulemiaruanDES tuluna.</i>				

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Krt.1	1446 EUR
Krt.2	1541 EUR
Krt.3	1464 EUR
Krt.4	1589 EUR
Krt.5	1671 EUR
Krt.6	1382 EUR
Krt.7	1901 EUR
Krt.8	1628 EUR
Kokku:	12622 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 17.05.2021

Tallinn, Paldiski mnt 79 korteriühistu (registrikood: 80053128) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANTS LAASFELD	Juhatuse liige	28.05.2021
PEETER JELINKIN	Juhatuse liige	28.05.2021

Sidevahendid

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