

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

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. Juhatuse tööd korraldab juhatus esimees. Juhatus kutsutakse kokku vajadusel, kuid mitte harvem, kui kord kvartalis.

2020. a. toimus üks korraline üldkoosolek (29.06.2020. a.). Üldkoosolekul võeti vastu otsus remontida kõikide rõdude põrandad ja uuendada esimese kolme trepikoja välisuste ees olevad välistrepid. Üldkoosolek otsustas jagada ka edaspidi prügiveo kulud vastavalt korterites elavate inimeste arvule ja seda vaatamata revisjoni aruandes väljatoodud tähelepanekule, et vastavalt Korteriomandi- ja korteriühistu seadusele peaks kõik kommunaalkulud jaotama vastavalt kaasomandi osa suurusele (kui ei ole korteriomani ke kokkulepet teisti arvestamise kohta).

Juhatuse koosolekuid toimus 2020. a. jooksul koroonaviiruse puhangu tõttu ainult kahel korral, et inimestevahelisi otsekontakte oleks võimalikult vähe. Juhatuse koosolekute arutati rõdude remondi käiku, autode parkimisega seotud probleeme, vajadust puurida vent. avad maja keldrikorruse seintesse. Otsustati vahetada elektrimüüjat ja tellida ekspertiisi maja merepoolsele katuseosale. Koosolekutevahelisel ajal lahendasid juhatus liikmed erinevaid probleeme ja küsimusi kas telefoni teel või interneti vahendusel.

Haldustasu koguti 2020. a. 0.35 € m² kohta kuus 12 kuu jooksul.

Kokku koguti haldustasu 2020.a. – 16 612.32

Remondifondi koguti järgmiselt:

jaan. – aprill – 0.10 € m² kohta kuus

mai – september – 0.60 € m² kohta kuus

okt. – dets. – 0.10 € m² kohta kuus

Kokku koguti remondifondi 2020. a. 14 632.76

Suuremateks hooldustöödeks olid tarbevee soojusvaheti vahetus soojussõlmes, katuse parandustööd ja kõikide veepüstikute kuulkraanide vahetus.

2020. aastal lõpetati kõikide rõdude remont (rõdude põrandate remont ja rõdude vaheseinte ehitus) ning ehitati viienda korruse rõdudele peale varikatused.

Raamatupidamisteenust osutab ühistule OÜ Ma & Ta, ühistu krundil välikoristusteenust osutab OÜ Viahooldus, käidukorraldaja on Eesti Energia ja soojussõlme hooldaja on OÜ Kavitec.

Kõik teenuste hinnad ja muud 2020. a. jooksul tehtud kulutused on kirjas tulemiaruanandes.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	21 347	62 613	2
Nõuded ja ettemaksed	33 985	39 814	3
Kokku käibevarad	55 332	102 427	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	61 937	85 183	3
Kokku põhivarad	61 937	85 183	
Kokku varad	117 269	187 610	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	29 461	30 807	5
Võlad ja ettemaksed	6 786	6 578	6
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	0	34 015	7
Kokku lühiajalised kohustised	36 247	71 400	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	65 601	95 062	5
Kokku pikaajalised kohustised	65 601	95 062	
Kokku kohustised	101 848	166 462	
Netovara			
Reservkapital	10 124	10 124	
Eelmiste perioodide akumulieeritud tulem	11 024	9 588	
Aruandeaasta tulem	-5 727	1 436	
Kokku netovara	15 421	21 148	
Kokku kohustised ja netovara	117 269	187 610	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	65 260	73 128	8
Muud tulud	0	1	9
Kokku tulud	65 260	73 129	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-50 608	-56 516	
Mitmesugused tegevuskulud	-20 378	-15 182	10
Muud kulud	-5	-1	
Kokku kulud	-70 991	-71 699	
Põhitegevuse tulem	-5 731	1 430	
Intressitulud	4	6	
Aruandeaasta tulem	-5 727	1 436	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	-5 731	1 430	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	1	2	
Kokku korrigeerimised	1	2	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	818	-1 897	
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	208	-383	
Laekunud intressid	0	6	
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	-34 015	5 814	
Kokku rahavood põhitegevusest	-38 719	4 972	
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenud	0	-116 133	
Antud laenude tagasimaksed	28 256	16 674	
Laekunud intressid	4	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	28 260	-99 459	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	116 152	
Saadud laenude tagasimaksed	-30 807	-11 930	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-30 807	104 222	
Kokku rahavood	-41 266	9 735	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	62 613	52 878	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-41 266	9 735	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	21 347	62 613	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/ Osakapital nimiväärtuses/ Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2018	10 124	9 588	19 712
Aruandeaasta tulem		1 436	1 436
31.12.2019	10 124	11 024	21 148
Aruandeaasta tulem		-5 727	-5 727
31.12.2020	10 124	5 297	15 421

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu Mai tn. 17 2020. 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 kommunaal maksude 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 kommunaal maksude 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)

	31.12.2020	31.12.2019
Arveldusarve SEB Pank	4 571	4 630
Arveldusarve Swedbank	16 776	57 983
Kokku raha	21 347	62 613

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	10 392	10 392		4
Ostjatelt laekumata arved	10 392	10 392		
Muud nõuded	85 203	23 266	61 937	
Laenu nõuded	85 203	23 266	61 937	
Ettemaksed	327	327		
Tulevaste perioodide kulud	306	306		
Muud makstud ettemaksed	21	21		
Kokku nõuded ja ettemaksed	95 922	33 985	61 937	

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud 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	
Laenu nõuded	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	

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Ostjatelt laekumata arved	10 392	11 223
nõuded detsembri eest, mille tasumistähtjad on tulevikus	9 938	10 027
nõuded, mille tasumistähtaeg on ületatud	454	1 196
Kokku nõuded ostjate vastu	10 392	11 223

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen 2006.a	5 958	5 958	0		panka baasintress 0,0 % + 0,9 %	EUR	25.09.2021
Pangalaen 2019.a	89 104	23 503	65 601		6 kuu EURIBOR + 2,45 %	EUR	29.07.2024
Pikaajalised laenud kokku	95 062	29 461	65 601				
Laenukohustised kokku	95 062	29 461	65 601				
	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		panka 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				

2006. aastal võetud laenu eest tuleb tasuda 2021 laenuintresse ca 22 eurot. 2019. aastal võetud laenu eest tuleb kuni 2024. aastani tasuda laenuintresse ca 4 214 EUR. Tuleviku laenuintressid bilansis ei kajastu.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	6 333	6 333
Saadud ettemaksed	440	440
Muud saadud ettemaksed	440	440
Võlg aruandvale isikule	13	13
Kokku võlad ja ettemaksed	6 786	6 786
	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	6 342	6 342
Saadud ettemaksed	236	236
Muud saadud ettemaksed	236	236
Võlg aruandvale isikule		0
Kokku võlad ja ettemaksed	6 578	6 578

Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

	31.12.2018	Laekunud	Kajastatud tulemiaruan- des	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
	31.12.2019	Laekunud	Kajastatud tulemiaruan- des	31.12.2020
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondifond	34 015	14 633	-50 608	0
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	34 015	14 633	-50 608	0
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	34 015	14 633	-50 608	0

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.

2020. aastal tehti remondikulud kogusummas 50 608,41 EUR, mis oli rohkem kui 31.12.2020 remondiks kogutud vahendeid, 48 648,03 EUR. Tekkis remonditasude ülekulu 1 960,38 EUR, mis kaeti haldustasudest.

Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2020	2019
Mittesihtotstarbelised tasud		
Liikmemaksud	16 612	16 612
Sihtotstarbelised tasud		
Remonditasud	48 648	56 516
Kokku liikmetelt saadud tasud	65 260	73 128

Lisa 9 Muud tulud

(eurodes)

	2020	2019
Muud	0	1
Kokku muud tulud	0	1

Muude tulude all on kajastatud kommunaalkulude jagamisel tekkinud vahe.

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2020	2019
Koolituskulud	74	105
Halduskulud	7 502	7 624
Krundi korrashoid jm heakorra kulud	5 489	6 176
Käiduteenuse kulu ja elektrisüsteemide hooldus	307	306
Sanitaartechnika hoolduskulud	6 009	0
Elamuhoone kindlustus	629	614
Liikmemaksud	368	357
Kokku mitmesugused tegevuskulud	20 378	15 182

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2020	31.12.2019
Füüsilisest isikust liikmete arv	83	84
Juriidilisest isikust liikmete arv	2	1

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Mai tn 17- 1	1337 EUR
Mai tn 17- 2	1133 EUR
Mai tn 17- 3	1436 EUR
Mai tn 17- 4	1351 EUR
Mai tn 17- 5	1646 EUR
Mai tn 17- 6	1228 EUR
Mai tn 17- 7	1032 EUR
Mai tn 17- 8	1027 EUR
Mai tn 17- 9	1448 EUR
Mai tn 17-10	1277 EUR
Mai tn 17-11	1311 EUR
Mai tn 17-12	1347 EUR
Mai tn 17-13	1494 EUR
Mai tn 17-14	1107 EUR
Mai tn 17-15	800 EUR
Mai tn 17-16	1897 EUR
Mai tn 17-17	1171 EUR
Mai tn 17-18	1264 EUR
Mai tn 17-19	1455 EUR
Mai tn 17-20	1942 EUR
Mai tn 17-21	1132 EUR
Mai tn 17-22	1939 EUR
Mai tn 17-23	2322 EUR
Mai tn 17-24	1777 EUR
Mai tn 17-25	1735 EUR
Mai tn 17-26	1383 EUR
Mai tn 17-27	736 EUR
Mai tn 17-28	1392 EUR
Mai tn 17-29	1023 EUR
Mai tn 17-30	839 EUR
Mai tn 17-31	931 EUR
Mai tn 17-32	1601 EUR
Mai tn 17-33	505 EUR
Mai tn 17-34	1383 EUR
Mai tn 17-35	852 EUR
Mai tn 17-36	1023 EUR
Mai tn 17-37	1361 EUR
Mai tn 17-38	2136 EUR
Mai tn 17-39	782 EUR
Mai tn 17-40	857 EUR
Mai tn 17-41	2025 EUR
Mai tn 17-42	725 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
Mai tn 17-43	886 EUR
Mai tn 17-44	1424 EUR
Mai tn 17-45	827 EUR
Mai tn 17-46	1247 EUR
Mai tn 17-47	1334 EUR
Mai tn 17-48	599 EUR
Mai tn 17-49	1373 EUR
Mai tn 17-50	1646 EUR
Mai tn 17-51	821 EUR
Mai tn 17-52	1287 EUR
Mai tn 17-53	1630 EUR
Mai tn 17-54	1067 EUR
Mai tn 17-55	1390 EUR
Mai tn 17-56	1903 EUR
Mai tn 17-57	787 EUR
Mai tn 17-58	1716 EUR
Mai tn 17-59	1682 EUR
Mai tn 17-60	507 EUR
Mai tn 17-61	1297 EUR
Mai tn 17-62	966 EUR
Mai tn 17-63	829 EUR
Mai tn 17-64	1569 EUR
Mai tn 17-65	1068 EUR
Mai tn 17-66	764 EUR
Mai tn 17-67	1289 EUR
Mai tn 17-68	2172 EUR
Mai tn 17-69	558 EUR
Mai tn 17-70	1412 EUR
Mai tn 17-71	1038 EUR
Mai tn 17-72	1039 EUR
Mai tn 17-73	1548 EUR
Mai tn 17-74	1610 EUR
Mai tn 17-75	1056 EUR
Mai tn 17-76	838 EUR
Mai tn 17-77	929 EUR
Mai tn 17-78	1114 EUR
Mai tn 17-79	1439 EUR
Mai tn 17-80	1255 EUR
Mai tn 17-81	954 EUR
Mai tn 17-82	908 EUR
Mai tn 17-83	1601 EUR
Mai tn 17-84	1212 EUR
Mai tn 17-85	1582 EUR
Kokku:	107335 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 12.05.2021

Pärnu linn, Mai tn 17 korteriühistu (registrikood: 80009239) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRES ROOSMAA	Juhatuse liige	25.06.2021

Sidevahendid

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