

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

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 Nõuded ostjate vastu	10
Lisa 5 Laenukohustised	11
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud	12
Lisa 8 Annetused ja toetused	12
Lisa 9 Muud tulud	12
Lisa 10 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	12
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 12 Tööjõukulud	13
Lisa 13 Intressikulud	13
Lisa 14 Seotud osapooled	13
Lisa 15 Muud tulevaste perioodide ettemakstud tulud	13
Lisa 16 Kommunaalteenuste vahendamine	14
Korteriomandite majandamiskulud	15
Aruande allkirjad	16

Tegevusaruanne

Tallinn, Paldiski mnt 79 KORTERIÜHISTU 2022. aasta tegevusaruanne

Korteriühistu tegevusaruanne kajastab ühistu tegevust 01. jaanuar 2022.a. kuni 31. detsember 2022.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

ülal loetletule 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 Ühispanangalt

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 soojaveevalmistamise süsteem elektriboileritega tagasi tsentraalse soojaveevalmistamisele 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 pööningu põranda 20cm paksuse tulekindla puistevilla kihiga. Hilissügisel renoveerisime elamu jaotuskilbi vastavalt Eesti Energia elektriauditi nõuetele.

2021.a. paigaldasime kinnistu Paldiski mnt poolsele aiale ka kinnistu aadressi sildi.

2021.a. üldkoosolekul otsustasime Tallinna projekti „Hoovid korda” toetust kasutades renoveerida 2022.a. suvel oma kinnistul sisse-väljasõidutee amortiseerunud asfaltkate 140 ruutmeetri ulatuses ning ehitada ümber Paldiski mnt äärne piirdeaia osa ca 61m pikkuselt 1,5m kõrguseks paneelpiirdeaia. Aasta lõpus võtsime nendele töödele hinnapakkumised.

Eelolevate aastate oluline jätkuv töö on ka maja katuse pidev korrosioonitõrje.

Teostasime 2021.aastal AS UTILITASE nõudel soojasõlme torustike normide kohaselt vormistatud surveproovi.

2022.aastal renoveerisime kinnistuses asfaltkatte 140 ruutmeetri mahus ja renoveerisime Paldiski mnt äärse aia 1,5m kõrguseks paneelpiirdeaia.

Nende tööde teostamiseks kasutasime Tallinna projekti „Hoovid korda”, toetust.

Suvel istutasime lipuplatsile ka elupuu heki.

Aasta lõpul tellisime elamu iga korteri välistrepile metallkäsipuud.

Tellisime ka korstnate puhastuse.

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 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.

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 korteriomaniikud korteriühistu ees.

Tallinn, Paldiski mnt 79 KÜ juhatus liige
Ants Laasfeld

Tallinn, Paldiski mnt 79 KÜ juhatus liige
Peeter Jelinkin

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	5 360	7 634	2
Nõuded ja ettemaksed	3 337	3 767	3
Kokku käibevarad	8 697	11 401	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	29 135	31 209	3
Kokku põhivarad	29 135	31 209	
Kokku varad	37 832	42 610	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	2 069	2 299	5
Võlad ja ettemaksed	5 414	7 889	6
Kokku lühiajalised kohustised	7 483	10 188	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	29 135	31 209	5
Kokku pikaajalised kohustised	29 135	31 209	
Kokku kohustised	36 618	41 397	
Netovara			
Reservkapital	1 200	1 200	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	13	13	
Aruandeaasta tulem	1	0	
Kokku netovara	1 214	1 213	
Kokku kohustised ja netovara	37 832	42 610	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	11 505	2 625	7
Annetused ja toetused	5 560	0	8
Muud tulud	58	51	9
Kokku tulud	17 123	2 676	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-14 642	-847	10
Mitmesugused tegevuskulud	-1 606	-986	11
Kokku kulud	-16 248	-1 833	
Põhitegevuse tulem	875	843	
Intressikulud	-874	-843	13
Aruandeaasta tulem	1	0	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	875	843	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	200	-716	3
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-2 475	5 817	6
Kokku rahavood põhitegevusest	-1 400	5 944	
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenude tagasimaksed	2 304	2 286	3
Kokku rahavood investeerimistegevusest	2 304	2 286	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-2 304	-2 286	5
Makstud intressid	-874	-843	13
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-3 178	-3 129	
Kokku rahavood	-2 274	5 101	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	7 634	2 533	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-2 274	5 101	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	5 360	7 634	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2020	1 200	13	1 213
Aruandeaasta tulem		0	0
31.12.2021	1 200	13	1 213
Aruandeaasta tulem		1	1
31.12.2022	1 200	14	1 214

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu on koostanud 2022 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 soovistest. 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)

	31.12.2022	31.12.2021
Sularaha kassas	3	13
SEB	5 357	7 621
Kokku raha	5 360	7 634

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	1 251	1 251			
Ostjatelt laekumata arved	1 251	1 251			4
Laenunõuded	31 204	2 069	10 345	18 790	
Muud nõuded	1	1			
Intressinõuded	1	1			
Viitlaekumised	0	0			
Ettemaksed	16	16			
Tulevaste perioodide kulud	16	16			
Kokku nõuded ja ettemaksed	32 472	3 337	10 345	18 790	

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	1 406	1 406			
Ostjatelt laekumata arved	1 406	1 406			4
Laenunõuded	33 508	2 299	11 495	19 714	
Muud nõuded	48	48			
Intressinõuded	0	0			
Viitlaekumised	48	48			
Ettemaksed	14	14			
Tulevaste perioodide kulud	14	14			
Kokku nõuded ja ettemaksed	34 976	3 767	11 495	19 714	

Kirjel Tulevaste perioodide kulud on kajastatud hoone kindlustus summas 16 eurot.

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Ostjatelt laekumata arved	1 251	1 406
Korteriomanike laekumata arved	1 193	1 354
Muude ostjate laekumata arved	58	52
Kokku nõuded ostjate vastu	1 251	1 406

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Leping L190005114	31 204	2 069	10 345	18 790	2,4%	EUR	23.04.2034
Pikaajalised laenud kokku	31 204	2 069	10 345	18 790			
Laenukohustised kokku	31 204	2 069	10 345	18 790			
	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Leping L190005114	33 508	2 299	11 495	19 714	2,4%	EUR	23.04.2034
Pikaajalised laenud kokku	33 508	2 299	11 495	19 714			
Laenukohustised kokku	33 508	2 299	11 495	19 714			

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	1 247	1 247	
Saadud ettemaksed	4 167	4 167	
Tulevaste perioodide tulud	4 167	4 167	15
Kokku võlad ja ettemaksed	5 414	5 414	
	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	1 482	1 482	
Saadud ettemaksed	6 407	6 407	
Tulevaste perioodide tulud	6 407	6 407	15
Kokku võlad ja ettemaksed	7 889	7 889	

Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2022	2021
Mittesihotstarbelised tasud		
Hooldustasud	1 165	1 398
Haldustasud	384	384
Sihotstarbelised tasud		
Remonditasud	9 082	0
Laenuintresside maksed	874	843
Kokku liikmetelt saadud tasud	11 505	2 625

Lisa 8 Annetused ja toetused

(eurodes)

	2022	2021
Toetus - Hoovid Korda	5 560	0
Kokku annetused ja toetused	5 560	0

Lisa 9 Muud tulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Kommunaalteenuste vahendamine	57	51	16
Muud	1	0	
Kokku muud tulud	58	51	

Lisa 10 Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Remonditööd	14 229	420	15
Hoone kindlustus	121	114	
KredEx tagatistasu	292	313	
Kokku sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	14 642	847	

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Mitmesugused bürookulud	25	27
EKÜL liikmemaks	45	43
Majandusaasta aruande koostamine	192	192
Hooldus ja heakorrakulud	1 344	724
Kokku mitmesugused tegevuskulud	1 606	986

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasel ei ole töötajaid.

Lisa 13 Intressikulud

(eurodes)

	2022	2021
Intressikulu laenudelt	874	843
Kokku intressikulud	874	843

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2022	31.12.2021
Füüsilisest isikust liikmete arv	8	9

Lisa 15 Muud tulevaste perioodide ettemakstud tulud

	2022	2021
Sihtlaekumine vara remondiks		
Remonditasude jääk majandusaastal algul	6,407	1,335
Määratud remonditasusid	6,192	6,096
Renditasu - Move Media OÜ	3,888	2,400
Saadud toetust "Hoovid Korda"	5,560	0
Kaetud hooldustasudest	-473	125
Remondikulud:		

<i>geodeetiline mõõdistus</i>	0	-420
<i>piirdeaia renoveerimine</i>	-12,463	0
<i>teetööde lisa</i>	-308	0
<i>käsi puud koos paigaldusega</i>	-1,458	0
Tasutud laenumakseid	-2,304	-2,286
Tasutud laenuintresse	-874	-843
Jääk majandusaasta lõpus:	4,167	6,407
Kokku ettemakstud tulevaste perioodide tulu:	4,167	6,407

Lisa 16 Kommunaalteenuste vahendamine

2022				
Vahendusteenuse liik	Määratud	Kulutatud	Vahe	
Soojusenergia	6,521	-6,521	0	
Vesi ja kanalisatsioon	1,149	-1,092	57	
Üldelekter	947	-947	0	
Prügivedu	381	-381	0	
Kokku:	8,998	-8,941	57	
<i>Vahendustegevuse ettemaks summas 57 eurot on kajastatud TulemiaruanDES tuluna.</i>				
2021				
Vahendusteenuse liik	Määratud	Kulutatud	Vahe	
Soojusenergia	4,840	-4,840	0	
Vesi ja kanalisatsioon	1,106	-1,056	50	
Üldelekter	670	-669	1	
Prügivedu	388	-388	0	
Vahendusteenus	141	-141	0	
Kokku:	7,145	-7,094	51	
<i>Vahendustegevuse ettemaks summas 51 eurot on kajastatud TulemiaruanDES tuluna.</i>				

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Krt.1	1612 EUR
Krt.2	1727 EUR
Krt.3	1661 EUR
Krt.4	1766 EUR
Krt.5	1738 EUR
Krt.6	1542 EUR
Krt.7	2002 EUR
Krt.8	1882 EUR
Kokku:	13930 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 10.05.2023

Tallinn, Paldiski mnt 79 korteriühistu (registrikood: 80053128) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANTS LAASFELD	Juhatuse liige	01.06.2023
PEETER JELINKIN	Juhatuse liige	01.06.2023

Sidevahendid

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