

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

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
Raamatupidamise aastaaruande lisad	7
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	7
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	8
Lisa 5 Laenukohustised	9
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud	10
Lisa 8 Tulu ettevõtlusest	10
Lisa 9 Muud tulud	10
Lisa 10 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	10
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 12 Tööjõukulud	11
Lisa 13 Intressikulud	11
Lisa 14 Seotud osapooled	11
Lisa 15 Vahendatud teenused	11
Korteriomandite majandamiskulud	13
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

Korteriühistu tegevusaruanne kajastab ühistu tegevust 01. jaanuar 2024.a. kuni 31.detsember 2024.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 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 põõningu 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 aadresssildi.

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 paneelpiirdeaiaiks.

Aasta lõpus võtsime nendela töödele hinnapakumised.

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

Teostasime 2021.aastal AS UTILITASE nõudel soojasõlme torustike normidekohaselt vormistatud surveproovi.

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

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

Suvel istutasime lipuplatsile ka elupuu heki.

Selle aasta lõpul tellisime elamu iga korteri välistrepile metallkäsipuud.

Tellisime ka korstnate puhastuse.

2023.aastal teostasime AS UTILITASE nõudel soojasõlme torustike normidekohaselt vormistatud surveproovi.

TEPSO AS monteeris korteritele ja elamu soojussõlmele küttearvestite kauglugemise ning kauglugemise ka külma ja sooja vee arvestitele korterites maksumusega kokku 4137€.

Renoveerisime garaaži elektrikilbi 990€ eest.

Suvel tellisime garaaži Paldiski mnt poolse otsaseina ülevärvimise.

2024.a. suvel tellisime viljapuu ja teiste puude okste piiramise (OÜ PUUMEHED).

Igal suvel on tellitud elamu katuse lehtede puhastuse litsentsi omavalt firmalt.

2024.a. tellisime ka küttesüsteemi mudafiltrite puhastuse kogu elamu keskküttesüsteemile.

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 elamiskõlblik. On loodud

vajalikud elu- ja olmetingimused ning neid pidevalt parandatud kaasaegsemaks.

Võetud kohustusi laenajate ees täidab ühistu korrektselt, sest seda teevad ka korteriomanikud korteriühistu ees.

Tallinn, Paldiski mnt 79 KÜ juhatus liige

Tallinn, Paldiski mnt 79 KÜ juhatus liige

Peeter Jelinkin

Ants Laasfeld

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	10 318	6 812	2
Nõuded ja ettemaksed	3 353	3 298	3
Kokku käibevarad	13 671	10 110	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	24 936	27 268	3
Kokku põhivarad	24 936	27 268	
Kokku varad	38 607	37 378	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	2 199	1 917	5
Võlad ja ettemaksed	10 096	6 978	6
Kokku lühiajalised kohustised	12 295	8 895	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	24 936	27 268	5
Kokku pikaajalised kohustised	24 936	27 268	
Kokku kohustised	37 231	36 163	
Netovara			
Reservkapital	1 360	1 200	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	15	14	
Aruandeaasta tulem	1	1	
Kokku netovara	1 376	1 215	
Kokku kohustised ja netovara	38 607	37 378	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	5 968	4 252	7
Tulu ettevõtlusest	82	4 192	8
Muud tulud	2	15	9
Kokku tulud	6 052	8 459	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-3 126	-5 992	10
Mitmesugused tegevuskulud	-1 153	-799	11
Kokku kulud	-4 279	-6 791	
Põhitegevuse tulem	1 773	1 668	
Intressikulud	-1 772	-1 667	13
Aruandeaasta tulem	1	1	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu on koostanud 2024 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)

	31.12.2024	31.12.2023
Sularaha kassas	3	3
SEB	10 315	6 809
Kokku raha	10 318	6 812

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed
(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	1 134	1 134			
Ostjatelt laekumata arved	1 134	1 134			4
Laenunõuded	27 135	2 199	10 995	13 941	
Muud nõuded	0	0			
Viitlaekumised	0	0			
Ettemaksed	20	20			
Tulevaste perioodide kulud	20	20			
Kokku nõuded ja ettemaksed	28 289	3 353	10 995	13 941	

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	1 360	1 360			
Ostjatelt laekumata arved	1 360	1 360			4
Laenunõuded	29 185	1 917	9 585	17 683	
Muud nõuded	1	1			
Viitlaekumised	1	1			
Ettemaksed	20	20			
Tulevaste perioodide kulud	20	20			
Kokku nõuded ja ettemaksed	30 566	3 298	9 585	17 683	

Kirjel Tulevaste perioodide kulud on kajastatud hoone kindlustus summas 20 eurot

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu
(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Ostjatelt laekumata arved	1 134	1 360
Korteriomanike laekumata arved	1 058	1 241
Muude ostjate laekumata arved	76	119
Kokku nõuded ostjate vastu	1 134	1 360

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Leping L190005114	27 135	2 199	10 995	13 941	2,4%	EUR	23.04.2034
Pikaajalised laenud kokku	27 135	2 199	10 995	13 941			
Laenukohustised kokku	27 135	2 199	10 995	13 941			
	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Leping L190005114	29 185	1 917	9 585	17 683	2,4%	EUR	23.04.2034
Pikaajalised laenud kokku	29 185	1 917	9 585	17 683			
Laenukohustised kokku	29 185	1 917	9 585	17 683			

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 133	1 133
Saadud ettemaksed	8 963	8 963
Tulevaste perioodide tulud	8 963	8 963
Kokku võlad ja ettemaksed	10 096	10 096

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 298	1 298
Saadud ettemaksed	5 680	5 680
Tulevaste perioodide tulud	5 680	5 680
Kokku võlad ja ettemaksed	6 978	6 978

Ettemakstud tulevaste perioodide tulud vara remondiks 2024.a.:

Remonditasude algsaldo 5680 €
Määratud remonditasusid 5712 €
Renditasu - Move Media OÜ 4344 €
Kasutatud reservkapitali suurendamiseks -160 €
Kaetud hooldustasudest -82 €

Remondikulud:
Soojusvaheti keemiline läbipesu, filtrite vahetus -441 €
Puude hooldusloikus, okste äravedu -1700 €
Suuregabariidiline prügi, konteiner -219 €
Remondimaterjal -349 €

Laenu- ja intressinõuete vähendamine -3822 €
Saldo 31.12.2024 a. 8963 €

Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2024	2023
Mittesihotstarbelised tasud		
Hooldustasud	1 104	1 104
Haldustasud	384	384
Sihotstarbelised tasud		
Remonditasud	2 709	1 097
Laenuintresside maksed	1 771	1 667
Kokku liikmetelt saadud tasud	5 968	4 252

Lisa 8 Tulu ettevõtlusest

(eurodes)

	2024	2023
Renditasu	4 344	4 192
Kantud tulevaste perioodide tuludesse	-4 262	0
Kokku tulu ettevõtlusest	82	4 192

Lisa 9 Muud tulud

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Vahendatud teenused	1	14	15
Muud	1	1	
Kokku muud tulud	2	15	

Lisa 10 Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2024	2023
Remonditööd	2 709	5 577
Hoone kindlustus	162	143
KredEx tagatistasu	255	272
Kokku sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	3 126	5 992

Remondikulud:
Soojusvaheti keemiline läbipesu, filtre vahetus -441€

Puude hoolduslõikus, okste äravedu -1 700 €

Suuregabariidiline prügi, konteiner -219 €

Remondimaterjal -349 €

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2024	2023
Mitmesugused bürookulud	43	50
EKÜL liikmemaks	50	48
Majandusaasta aruande koostamine	215	215
Hooldus ja heakorrakulud	845	486
Kokku mitmesugused tegevuskulud	1 153	799

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasel ei ole töötajaid.

Lisa 13 Intressikulud

(eurodes)

	2024	2023
Intressikulu laenudelt	1 772	1 667
Kokku intressikulud	1 772	1 667

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2024	31.12.2023
Füüsilisest isikust liikmete arv	8	8

Lisa 15 Vahendatud teenused

Teenused 2024	Määratud	Kulud	Saldo
Soojusenergia	6 330	-6 330	0
Vesi ja kanalisatsioon	1 455	-1 455	0
Üldelekter	1 381	-1 381	0

Prügivedu	563	-562	1
Kokku:	9 729	-9 728	1

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Krt.1	1633 EUR
Krt.2	1850 EUR
Krt.3	1798 EUR
Krt.4	2169 EUR
Krt.5	1574 EUR
Krt.6	1685 EUR
Krt.7	3057 EUR
Krt.8	1933 EUR
Kokku:	15699 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 14.05.2025

Tallinn, Paldiski mnt 79 korteriühistu (registrikood: 80053128) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANTS LAASFELD	Juhatuse liige	02.06.2025
PEETER JELINKIN	Juhatuse liige	02.06.2025