

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

korteriühistu nimi: Tallinn, Paldiski mnt 171 korteriühistu

täiendav nimi: Paldiski 171 Korteriühistu

registrikood: 80157796

telefon: +372 53334377

e-posti aadress: juhatus@paldiski171.ee

veebilehe aadress: www.paldiski171.ee

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 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Laenukohustised	10
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 6 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	12
Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud	13
Lisa 8 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	13
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 10 Tööjõukulud	14
Lisa 11 Intressikulud	14
Lisa 12 Seotud osapooled	14
Lisa 13 Muud tulud, muud kulud	15
Korteriomandite majandamiskulud	16
Aruande allkirjad	18

Tegevusaruanne

Korteriühistu Paldiski 171 asukohaga Tallinn, Paldiski mnt 171 põhilisteks eesmärkideks on elamu ja selle juurde kuuluva maa ühine majandamine ning seoses sellega ühistu liikmete ühiste huvide esindamine, samuti ühistu liikmetele eluruumi kasutamisega seotud teenuste osutamine.

KÜ kohustused on elamu kindlustamine elutegevuseks vajalike kommunaalteenustega (soojus, vesi, elekter jne), elamu tehnosüsteemide regulaarne hooldus ning remontide läbiviimine ja rikete kõrvaldamine, elamu juurde kuuluva territooriumi ja sellel paiknevate rajatiste ning üldkasutatava ala (trepikodade, keldrite) hooldus ja korrashoid.

Elamu Paldiski mnt 171, mis ehitati 1977. aastal, on viiekorruseline nelja trepikojaga elamu, milles on 60 korterit ja 59 korteriomandit.

Korteriühistu Paldiski 171 asutati ja registreeriti 2001. aastal.

KÜ tööd korraldab juhatus. Juhatus on 4-liikmeline. Juhatuse tööd korraldab juhatuse esimees.

02.07.2019.a viidi läbi korteriühistu üldkoosolek, kus otsustati:

- kinnitada 2018.a majandusaasta aruanne,
- kinnitada 2019.a remonttööde plaan,
- kinnitada 2019.a majanduskava.

2019.aasta jooksul toimus 2 juhatuse koosolekut, kus arutati:

- jooksvaid probleeme ühistus;
- remonttööde teostamist;
- üldkoosoleku korraldamist;
- elektrisüsteemi renoveerimist.

2019.a jätkati elamu remondi- ning hooldustöid omavahendite arvelt. 2019.a majandusaastal teostati remonditasudena kogutud omavahendite arvelt remonditöid kokku summas 18 865 eurot (elektrisüsteemi renoveerimine). Kasutamata remonditasude jääk aasta lõpus oli 4 952 eurot.

Majandusaasta lõppes positiivse tulemiga summas 1 607 eurot.

2020.a on plaanis jätkata maja korda tegemist vastavalt üldkoosoleku otsustele.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	17 210	23 259	
Nõuded ja ettemaksed	34 218	33 846	2
Kokku käibevarad	51 428	57 105	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	20 150	44 301	2
Kokku põhivarad	20 150	44 301	
Kokku varad	71 578	101 406	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	24 143	23 476	3
Võlad ja ettemaksed	8 686	5 784	4
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	4 952	15 805	6
Kokku lühiajalised kohustised	37 781	45 065	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	20 150	44 301	3
Kokku pikaajalised kohustised	20 150	44 301	
Kokku kohustised	57 931	89 366	
Netovara			
Reservkapital	7 000	7 000	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	5 040	3 423	
Aruandeaasta tulem	1 607	1 617	
Kokku netovara	13 647	12 040	
Kokku kohustised ja netovara	71 578	101 406	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	40 826	49 802	7
Annetused ja toetused	75	0	
Muud tulud	133	714	13
Kokku tulud	41 034	50 516	
Kulud			
Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-18 865	-28 249	8
Mitmesugused tegevuskulud	-18 971	-18 084	9
Tööjõukulud	0	-347	10
Muud kulud	-27	0	13
Kokku kulud	-37 863	-46 680	
Põhitegevuse tulem	3 171	3 836	
Intressikulud	-1 564	-2 219	11
Aruandeaasta tulem	1 607	1 617	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	3 171	3 836	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	295	920	
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	2 902	-2 761	
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	8 012	5 098	6
Muud rahavood põhitegevusest	-18 865	-28 249	8
Kokku rahavood põhitegevusest	-4 485	-21 156	
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenude tagasimaksed	23 484	22 837	2
Kokku rahavood investeerimistegevusest	23 484	22 837	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-23 484	-22 837	3
Makstud intressid	-1 564	-2 219	11
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-25 048	-25 056	
Kokku rahavood	-6 049	-23 375	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	23 259	46 634	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-6 049	-23 375	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	17 210	23 259	

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/ Osakapital nimiväärtuses/ ReserVKapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2017	3 428	6 995	10 423
Aruandeaasta tulem		1 617	1 617
Muud muutused netovaras	3 572	-3 572	0
31.12.2018	7 000	5 040	12 040
Aruandeaasta tulem		1 607	1 607
31.12.2019	7 000	6 647	13 647

Üldkoosoleku 07.05.2018.a otsusega suurendati akumuleeritud tulemi arvelt reserVKapitali.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu Paldiski 171 2019.a majandusaasta raamatupidamise aruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täpsustavad rahandusministri määrusega kehtestatud Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aruanne on koostatud eurodes.

Rahavoogude aruandes kajastatakse korteriühistu aruandeperioodi laekumisi ja väljamakseid, rühmitatuna põhitegevuse, investeerimistegevuse ja finantseerimistegevuse rahavoogudeks. Põhitegevuse rahavood on kajastatud kaudsel meetodil, investeerimis- ja finantseerimistegevuse rahavood otsesel meetodil. Info paremaks edastamiseks on sihtotstarbeliste tasude ja kulude kohta andmed esitatud otsesel meetodil.

Raha

Rahana kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes arvelduskonto jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Liikmetelt laekumata arveid on hinnatud bilansis lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadeldud igat nõuet eraldi. Kõik nõuded võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Finantskohustised

Kõik kohustised (võlad tarnijatele, viitvõlad ja muud lühi- ja pikaajalised kohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste kohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi kohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Varade ja kohustiste jaotamisel lühi- ja pikaajalisteks on lähtutud raamatupidamise toimkonna juhendist RTJ 2, sh:

- lühiajalise kohustisena käsitletakse pangalaenu, mille tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast arvates;
- pikaajalise kohustisena käsitletakse pangalaenu, mille tasumise tähtaeg on pikem kui 12 kuud bilansipäevast arvates.

Pangalaenu võlgnevus on bilansis kajastatud intressideta. Intressikulu on perioodikulu, mis kajastub selle majandusaasta aruandes, millal intress tasumisele kuulub. 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 kohustisena pangale bilansi passivas ning KÜ nõudena korteriomanike vastu bilansi aktivas. Sellisel kajastamisel on lähtutud asjaolust, et laenu tagatisena käsitletakse korteriühistu nõudeid korteriomanike vastu.

Tulud

Liikmetelt saadud mittesihtotstarbelisi tasusid kajastatakse tuluna perioodis, mille eest need on tasutud. Sihtotstarbelisi tasusid ühistu liikmetelt kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil toimub nende arvelt remontide tegemine. Intressitulu arvestatakse tekkepõhiselt.

Kulud

Laenutehingute vahendamisel remondikulud aruandes ei kajastu, need avalikustatakse aastaaruande lisades. Pikaajalise laenu intresse kajastatakse kuluna selle aasta tulude ja kulude aruandes, millal need tasumisele kuuluvad.

Seotud osapooled

Seotud isikuteks on korteriühistu liikmed s.t. korteriomaniikud, juhatuse liikmed ja revisjonikomisjoni liikmed.

Tulemiaruaruande koostamisel on lähtutud RTJ14 lisas toodud skeemist. Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsiibist lähtudes. Makstud kommunaalmaksete ja muude vahendatud kaupade ja teenuste summasid ei ole kajastatud kuluna ega saadud summasid tuluna, pluss- või miinustulemid vahendusest on esitatud muude tulude või muude kuludena.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Muud nõuded	44 293	24 143	20 150	
Laenunõuded	44 293	24 143	20 150	3
Ettemaksed	408	408		
Nõuded liikmete vastu	9 667	9 667		
Kokku nõuded ja ettemaksed	54 368	34 218	20 150	
	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Muud nõuded	67 777	23 476	44 301	
Laenunõuded	67 777	23 476	44 301	3
Ettemaksed	403	403		
Nõuded liikmete vastu	9 967	9 967		
Kokku nõuded ja ettemaksed	78 147	33 846	44 301	

Nõuded liikmete vastu on hinnatud individuaalselt. Bilansis on kajastatud tõenäoliselt laekuvad nõuded, ebatõenäoliselt laekuvaid nõudeid ei ole. Võlgnevuse sees on ka maksed detsembrikuu eest (7 960 €), milliste tähtaeg on jaanuaris 2020.a.

Laenunõuetena liikmete vastu on kajastatud korteriomaniikelt saadavad maksed 2006. aastal ja 2007. aastal teostatud renoveerimistööde katteks, mis olid teostatud Swedbank pikaajaliste laenude abil. Laenunõuded korteriomaniikidele on võrdsed korteriühistu kohustisega pikaajalise pangalaenu osas (Aktiva laenunõuded = Passiva laenukohustis).

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Renoveerimislaen 1	21 813	13 671	8 142		3%+ 6 kuu euribor	EUR	30.07.2021
Renoveerimislaen 2	14 605	5 537	9 068		3%+ 6 kuu euribor	EUR	30.07.2022
Renoveerimislaen 3	7 875	4 935	2 940		3%+ 6 kuu euribor	EUR	30.07.2021
Pikaajalised laenud kokku	44 293	24 143	20 150				
Laenukohustised kokku	44 293	24 143	20 150				

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Renoveerimislaen 1	35 113	13 296	21 817		3%+ 6 kuu euribor	EUR	30.07.2021
Renoveerimislaen 2	19 988	5 380	14 608		3%+ 6 kuu euribor	EUR	30.07.2022
Renoveerimislaen 3	12 676	4 800	7 876		3%+ 6 kuu euribor	EUR	30.07.2021
Pikaajalised laenud kokku	67 777	23 476	44 301				
Laenukohustised kokku	67 777	23 476	44 301				

1. Laenuandja: Swedbank
Tasutud 2018.a -12 933 €
Võlg 31.12.2018 35 113 €
Tasutud 2019.a -13 300 €
Võlg 31.12.2019 21 813 €

2. Laenuandja: Swedbank
Tasutud 2018.a -5 234 €
Võlg 31.12.2018 19 988 €
Tasutud 2019.a -5 383 €
Võlg 31.12.2019 14 605 €

3. Laenuandja: Swedbank
Tasutud 2018.a -4 670 €
Võlg 31.12.2018 12 676 €
Tasutud 2019.a -4 801 €
Võlg 31.12.2019 7 875 €

Pikaajalise pangalaenu tagasimaksed järgmisel perioodil on kajastatud hinnanguliselt lähtudes 31.12.2019.a seisuga kehtinud laenuintressist.

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	8 259	8 259	
Saadud ettemaksed	427	427	
Kokku võlad ja ettemaksed	8 686	8 686	
	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	5 424	5 424	
Maksuvõlad	147	147	5
Saadud ettemaksed	213	213	
Kokku võlad ja ettemaksed	5 784	5 784	

31.12.2019 on ühistul tasumata arved mis olid esitatud teenindajate poolt 2019.a detsembrikuus osutatud teenuste eest (sh arved soojusenergia, vee ja kanalisatsiooni, elektrienergia, prügiveo ja hoolduse eest). Nimetatud arvete tähtaeg on 2020.a jaanuaris.

Kirjel "Saadud ettemaksed" on:

- korteriomanike tavapäraseid ettemaksed KÜle 223 € (2018.a 47 €);
- ettemaksed kommunaalteenuste eest 204 € (2018.a 166 €).

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018
	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	50
Sotsiaalmaks	86
Kohustuslik kogumispension	5
Töötuskindlustusmaksed	6
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	147

Lisa 6 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused (eurodes)

Varad soetusmaksumuses

	31.12.2017	Laekunud	Kajastatud tulemiaruan	31.12.2018	Lisa nr
	Kohustised			Kohustised	
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Kasutamata remonditasud	38 956	5 098		44 054	
Remonditasude arvelt teostatud kulud			-28 249	-28 249	8
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	38 956	5 098	-28 249	15 805	
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	38 956	5 098	-28 249	15 805	
	31.12.2018	Laekunud	Kajastatud tulemiaruan	31.12.2019	Lisa nr
	Kohustised			Kohustised	
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Kasutamata remonditasud	15 805	8 012		23 817	
Remonditasude arvelt teostatud kulud			-18 865	-18 865	8
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	15 805	8 012	-18 865	4 952	
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	15 805	8 012	-18 865	4 952	

Kirjel "Kasutamata remonditasud" on näidatud korteriomani poolt tasutud kuid ühistu poolt veel kasutamata remondivahendid. Korteriühistule laekuvad remonditasud kajastatakse tuluna perioodis, mil toimub nende arvelt remontide tegemine.

Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Mittesihotstarbelised tasud			
Hooldustasud	12 020	14 447	
Haldustasud	8 377	4 887	
Sihotstarbelised tasud			
Remonditasud	18 865	28 249	8
Laenuintressi katteks	1 564	2 219	11
Kokku liikmetelt saadud tasud	40 826	49 802	

Lisa 8 Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2019	2018
Remonditööd	17 077	28 249
Uurimis- ja arengukulud	1 788	0
Kokku sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	18 865	28 249

2019.a elektrisüsteemi projekteerimine ja renoveerimine.

2018.a

- soojussõlme remont 1 332 €,
- ventilatsiooni puhastus ja kaardistus 3 540 €,
- katuse remont 1 730 €,
- küttekulujaoturite paigaldus 5 609 €,
- treppide renoveerimine 12 515 €,
- veetrassi ühendamine liitumispunktist kuni veemõõdusõlmeni 3 523 €.

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2019	2018
Koolituskulud	75	0
Hooldus- ja haldusteenus	18 721	17 902
Juriidilised kulud	0	7
Revisjon	175	175
Kokku mitmesugused tegevuskulud	18 971	18 084

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	0	259
Sotsiaalmaksud	0	88
Kokku tööjõukulud	0	347

Lisa 11 Intressikulud

(eurodes)

	2019	2018
Intressikulu laenudelt	1 564	2 219
Kokku intressikulud	1 564	2 219

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2019	31.12.2018
Füüsilisest isikust liikmete arv	59	59

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Asutajad ja liikmed	53 960	427	77 744	213
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		400		550

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019	2018
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste ostud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 950	4 950

KÜ Paldiski 171 ostab sisse haldusteenust juhatuse esimehele kuuluvast ettevõttes AKFO OÜ. KÜ juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes eelpoolnimetatud osapoollega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindasid. Juhatuse liikmetele majandusaastal tasu ega muid hüvitisi ei makstud.

Lisa 13 Muud tulud, muud kulud

(eurodes)

	2019			2018
	Määratud maksed	Tarnijate arved	Tulem	Tulem
Soojusenergia	21 459	-21 473	-14	0
Vesi ja kanalisatsioon	7 624	-7 624	0	0
Üldelekter	403	-404	-1	1
Prügivedu	1 670	-1 671	-1	0
Kindlustus	631	-632	-1	1
E-arvete edastamise teenustasu	41	-51	-10	0
Muud vahendatud kaubad ja teenused	81	-81	0	0
Vahendustegevuse tulem			-27	2
Saadud viivised	9		9	150
Pangakonto intressid	4		4	4
Tehnorajatiste talumistasud	120		120	558
Kokku muud tulud			133	714
Kokku muud kulud			-27	0

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
korter 1	1428 EUR
korter 2	857 EUR
korter 3	1820 EUR
korter 4	1237 EUR
korter 5	1024 EUR
korter 6	1979 EUR
korter 7	1323 EUR
korter 8	809 EUR
korter 9	1579 EUR
korter 10	1187 EUR
korter 11	1026 EUR
korter 12	1708 EUR
korter 13	1665 EUR
korter 14	978 EUR
korter 15	1743 EUR
korter 16	1477 EUR
korter 17	1167 EUR
korter 18	1357 EUR
korter 19	1381 EUR
korter 20	1311 EUR
korter 21	1141 EUR
korter 22	1350 EUR
korter 23	1312 EUR
korter 24	1818 EUR
korter 25	1913 EUR
korter 26	1189 EUR
korter 27	1614 EUR
korter 28	1545 EUR
korter 29	1205 EUR
korter 30	1323 EUR
korter 31	1363 EUR
korter 32	1489 EUR
korter 33	1613 EUR
korter 34	1781 EUR
korter 35	1456 EUR
korter 36	1280 EUR
korter 37	1280 EUR
korter 38/39	2601 EUR
korter 40	1329 EUR
korter 41	1519 EUR
korter 42	1406 EUR
korter 43	1382 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
korter 44	1153 EUR
korter 45	1355 EUR
korter 46	1452 EUR
korter 47	967 EUR
korter 48	1798 EUR
korter 49	1675 EUR
korter 50	889 EUR
korter 51	2100 EUR
korter 52	2121 EUR
korter 53	1165 EUR
korter 54	2407 EUR
korter 55	1527 EUR
korter 56	979 EUR
korter 57	1756 EUR
korter 58	1640 EUR
korter 59	868 EUR
korter 60	1565 EUR
Kokku:	85382 EUR