

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

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 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	12
Lisa 6 Liikmetelt saadud tasud	13
Lisa 7 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	13
Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 9 Intressikulud	13
Lisa 10 Seotud osapooled	14
Lisa 11 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 kasutamise 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 59 korterit.

Korteriühistu Paldiski 171 asutati ja registreeriti 2001. aastal.

KÜ tööd korraldab juhatus. Juhatus on 3-liikmeline. Juhatus töötab juhatuses esimees.

2021.a toimus üks kirjalik korteriühistu üldkoosolek (01.-18.07.2021.a), kus otsustati:

- kinnitada 2020.a majandusaasta aruanne,
- kehtestada 2021.a majandustegevuse kava,
- suurendati reservkapitali 8 000 euroni,
- isiku avalduse alusel arvati juhatuses välja Liis Randmäe.

2021.aasta jooksul toimus 7 juhatuses koosolekut, kus arutati:

- Haabersti Haldus OÜ teenuste kvaliteeti
- remonttööde teostamist
- probleeme hallitusega korterites,
- üldkoosoleku korraldamist
- jooksivaid probleeme ühistus.

2021.a jätkati elamu remondi- ning hooldustööd omavahendite arvelt. 2021.a majandusaastal teostati remonditasudena kogutud omavahendite arvelt remonditööd kokku summas 12 233 eurot. Kasutamata remonditasude jääk aasta lõpus oli 16 425 eurot.

Majandusaasta lõppes positiivse tulemiga summas 45 eurot.

2022.a on plaanis jätkata maja korda tegemist vastavalt üldkoosoleku otsustele.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	28 141	23 800	
Nõuded ja ettemaksud	16 447	26 898	2
Kokku käibevarad	44 588	50 698	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksud	0	3 385	2
Kokku põhivarad	0	3 385	
Kokku varad	44 588	54 083	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	3 383	16 766	3
Võlad ja ettemaksud	8 643	6 018	4
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	16 425	11 822	5
Kokku lühiajalised kohustised	28 451	34 606	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	3 385	3
Kokku pikaajalised kohustised	0	3 385	
Kokku kohustised	28 451	37 991	
Netovara			
Reservkapital	8 000	7 000	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	8 092	6 647	
Aruandeaasta tulem	45	2 445	
Kokku netovara	16 137	16 092	
Kokku kohustised ja netovara	44 588	54 083	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	32 888	25 329	6
Muud tulud	93	117	11
Kokku tulud	32 981	25 446	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-12 233	-4 056	7
Mitmesugused tegevuskulud	-20 445	-18 069	8
Kokku kulud	-32 678	-22 125	
Põhitegevuse tulem	303	3 321	
Intressikulud	-258	-876	9
Aruandeaasta tulem	45	2 445	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	303	3 321	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-2 932	-57	
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	2 625	-2 668	
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	4 603	6 870	5
Kokku rahavood põhitegevusest	4 599	7 466	
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenude tagasimaksed	16 768	24 142	2
Kokku rahavood investeerimistegevusest	16 768	24 142	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-16 768	-24 142	3
Makstud intressid	-258	-876	9
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-17 026	-25 018	
Kokku rahavood	4 341	6 590	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	23 800	17 210	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	4 341	6 590	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	28 141	23 800	

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2019	7 000	6 647	13 647
Aruandeaasta tulem		2 445	2 445
31.12.2020	7 000	9 092	16 092
Aruandeaasta tulem		45	45
Muud muutused netovaras	1 000	-1 000	0
31.12.2021	8 000	8 137	16 137

Üldkoosoleku otsusega suurendati akumuleeritud tulemi arvelt reservkapitali.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu Tallinn, Paldiski mnt 171 2021.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 ettemaksud

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, juhatuse liikmed ja revisjonikomisjoni liikmed.

Tulemiaruaande 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)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Laenuõuded	3 383	3 383		3
Ettemaksed	502	502		
Nõuded liikmete vastu arвете alusel	12 517	12 517		
Menetluskulude nõuded	45	45		
Kokku nõuded ja ettemaksed	16 447	16 447		
	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Laenuõuded	20 151	16 766	3 385	3
Ettemaksed	502	502		
Nõuded liikmete vastu arвете alusel	9 630	9 630		
Kokku nõuded ja ettemaksed	30 283	26 898	3 385	

Nõuded liikmete vastu on hinnatud individuaalselt. Bilansis on kajastatud tõenäoliselt laekuvad nõuded, ebatõenäoliselt laekuvaid nõudeid ei ole. Võlgnevuse sees on ka maksed detsembrikuu eest (10 497 €), milliste tähtaeg on jaanuaris 2022.a.

Ettemaksetena on kajastatud ettemakstud elamu kindlustusmaksed ja virtuaalserveri rent.

Laenuõuetena liikmete vastu on kajastatud korteriomanielt saadavad maksed 2006. aastal ja 2007. aastal teostatud renoveerimistöde katteks, mis olid rahastatud Swedbank pikaajaliste laenude abil. Laenuõuded korteriomanikele on võrdsed korteriühistu kohustisega pikaajalise pangalaenu osas.

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Renoveerimislaen 2	3 383	3 383	0		3%+ 6 kuu euribor	EUR	30.07.2022
Pikaajalised laenud kokku	3 383	3 383					
Laenukohustised kokku	3 383	3 383					
	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Renoveerimislaen 1	8 142	8 142	0		3%+ 6 kuu euribor	EUR	30.07.2021
Renoveerimislaen 2	9 069	5 684	3 385		3%+ 6 kuu euribor	EUR	30.07.2022
Renoveerimislaen 3	2 940	2 940	0		3%+ 6 kuu euribor	EUR	30.07.2021
Pikaajalised laenud kokku	20 151	16 766	3 385				
Laenukohustised kokku	20 151	16 766	3 385				

1. Laenuandja: Swedbank
 Tasutud 2020.a -13 671 €
 Võlg 31.12.2020 8 142 €
 Tasutud 2021.a -8 142 €
 Võlg 31.12.2021 0 €

2. Laenuandja: Swedbank
 Tasutud 2020.a -5 536 €
 Võlg 31.12.2020 9 069 €
 Tasutud 2021.a -5 686 €
 Võlg 31.12.2021 3 383 €

3. Laenuandja: Swedbank
 Tasutud 2020.a -4 935 €
 Võlg 31.12.2020 2 940 €
 Tasutud 2021.a -2 940 €
 Võlg 31.12.2021 0 €

Pikaajalise pangalaenu tagasimaksed järgmisel perioodil on kajastatud hinnanguliselt lähtudes 31.12.2021.a seisuga kehtinud laenuintressist.

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	7 753	7 753
Korteriomanike ettemaksed arvete alusel	403	403
Ettemaksed teenuste eest	487	487
Kokku võlad ja ettemaksed	8 643	8 643
	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	5 096	5 096
Korteriomanike ettemaksed arvete alusel	609	609
Ettemaksed teenuste eest	313	313
Kokku võlad ja ettemaksed	6 018	6 018

31.12.2021 on ühistul tasumata tarnijate arved mis olid esitatud teenindajate poolt 2021.a detsembrikuus osutatud teenuste eest (sh arved soojusenergia, vee ja kanalisatsiooni, elektrienergia, prügiveo ja hoolduse eest). Nimetatud arvete tähtaeg on 2022.a jaanuaris.

Lisa 5 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused (eurodes)

	31.12.2019	Laekunud	Tagasi makstud	Kajastatud tulemiaruanDES	31.12.2020	Lisa nr
	Kohustised				Kohustised	
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks						
Kasutamata remonditasud	4 952	10 926			15 878	
Remonditasude arvelt teostatud kulud				-4 056	-4 056	7
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	4 952	10 926		-4 056	11 822	
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	4 952	10 926		-4 056	11 822	
	31.12.2020	Laekunud	Tagasi makstud	Kajastatud tulemiaruanDES	31.12.2021	Lisa nr
	Kohustised				Kohustised	
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks						
Kasutamata remonditasud	11 822	33 862			45 684	
Remonditasude arvelt teostatud kulud				-12 233	-12 233	7
Remonditasude arvelt tagastatud laenud			-16 768		-16 768	2
Remonditasude arvelt tasutud laenuintressid				-258	-258	9
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	11 822	33 862	-16 768	-12 491	16 425	
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	11 822	33 862	-16 768	-12 491	16 425	

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

Lisa 6 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Mittesihotstarbelised tasud			
Hooldustasud	12 020	12 020	
Haldustasud	8 377	8 377	
Sihotstarbelised tasud			
Remonditasud	12 233	4 056	7
Laenuintressi katteks	258	876	9
Kokku liikmetelt saadud tasud	32 888	25 329	

Lisa 7 Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2021	2020
Remonditööd	12 233	4 056
Kokku sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	12 233	4 056

2021.a

- kuul- ja tasakaalustuskraanide vahetus veepüstikutel keldris 5 913 €,
- 3. ja 4. trepikoja kanalisatsiooni välistrassi rekonstrueerimine 4 320 €,
- katuse katmine SBS-rullmaterjaliga 2 000.

2020.a

- 1. ja 2. trepikoja kanalisatsiooni välistrassi rekonstrueerimine 2 316 €,
- elektrisüsteemi renoveerimine 1 104 €,
- veetöötlusseadme juhtelektroonika taastamine (omavastutus) 636 €.

Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2021	2020
Halduskulud	8 073	7 557
Tehnosüsteemide hoolduskulud	6 213	2 909
Heakorradkulud	6 159	7 603
Kokku mitmesugused tegevuskulud	20 445	18 069

Lisa 9 Intressikulud

(eurodes)

	2021	2020
Intressikulu laenuidelt	258	876
Kokku intressikulud	258	876

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2021	31.12.2020
Füüsilisest isikust liikmete arv	69	69

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	2021	2020
Nõuded ja ettemaksed		
Asutajad ja liikmed	15 945	26 396
Kokku nõuded ja ettemaksed	15 945	26 396
Võlad ja ettemaksed		
Asutajad ja liikmed	17 315	12 744
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	750	750
Kokku võlad ja ettemaksed	18 065	13 494

PIKAAJALISED	2021	2020
Nõuded ja ettemaksed		
Asutajad ja liikmed	0	3 385
Kokku nõuded ja ettemaksed	0	3 385

OSTETUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 700	5 350
Kokku ostetud	5 700	5 350

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 11 Muud tulud, muud kulud

(eurodes)

	2021			2020
	Määratud maksed	Tarnijate arved	Tulem	Tulem
Soojusenergia	24 584	-24 584	0	1
Vesi ja kanalisatsioon	5 744	-5 744	0	0
Üldelekter	562	-563	-1	-1
Prügivedu	1 685	-1 685	0	1
Kindlustus	793	-792	1	0
E-arvete edastamise teenustasu	38	-38	0	0
Muud vahendatud kaubad ja teenused	39	-30	9	0
Vahendustegevuse tulem			9	1
Saadud viivised	38		38	17
Pangakonto intressid	3		3	3
Tehnorajatiste talumistasud	36		36	96
Muud	7		7	0
Kokku muud tulud			93	117
Kokku muud kulud			0	0

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
korter 1	1499 EUR
korter 2	857 EUR
korter 3	1866 EUR
korter 4	1246 EUR
korter 5	1035 EUR
korter 6	1962 EUR
korter 7	1402 EUR
korter 8	995 EUR
korter 9	1626 EUR
korter 10	1265 EUR
korter 11	1200 EUR
korter 12	1721 EUR
korter 13	1739 EUR
korter 14	1030 EUR
korter 15	1918 EUR
korter 16	1414 EUR
korter 17	1360 EUR
korter 18	1445 EUR
korter 19	1324 EUR
korter 20	1410 EUR
korter 21	1256 EUR
korter 22	1465 EUR
korter 23	1315 EUR
korter 24	1802 EUR
korter 25	1792 EUR
korter 26	1221 EUR
korter 27	1634 EUR
korter 28	1456 EUR
korter 29	1295 EUR
korter 30	1453 EUR
korter 31	1588 EUR
korter 32	1523 EUR
korter 33	1589 EUR
korter 34	1814 EUR
korter 35	1457 EUR
korter 36	1634 EUR
korter 37	1557 EUR
korter 38/39	2541 EUR
korter 40	1308 EUR
korter 41	1576 EUR
korter 42	1457 EUR
korter 43	1447 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
korter 44	1185 EUR
korter 45	1432 EUR
korter 46	1514 EUR
korter 47	994 EUR
korter 48	1609 EUR
korter 49	1625 EUR
korter 50	936 EUR
korter 51	2200 EUR
korter 52	1417 EUR
korter 53	1290 EUR
korter 54	2445 EUR
korter 55	1462 EUR
korter 56	962 EUR
korter 57	1895 EUR
korter 58	1824 EUR
korter 59	877 EUR
korter 60	1653 EUR
Kokku:	87814 EUR