

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Rae vald, Jüri alevik, Ehituse tn 2, Ehituse tn 4 korteriühistu

registrikood: 80114504

e-posti aadress: ehituse24@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 Nõuded ostjate vastu	9
Lisa 3 Laenukohustised	9
Lisa 4 Võlad tarnijatele	10
Lisa 5 Tööjõukulud	10
Lisa 6 Seotud osapooled	10
Korteriomandite majandamiskulud	11
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

Korteriühistu Ehituse 2/4 on mittetulundusühing, mille eesmärgiks on elamu ja selle juurde kuuluva maa ühine majandamine ja ühistu liikmete ühiste huvide esindamine. Korteriühistu tööd korraldab juhatus, mis on kuueliikmeline. Juhatuse eesotsas on juhatuse esimees, kelle töötasuks oli eelneval aastal 793 eurot.

KÜ Ehituse 2/4 vahendab AS Elvesolt ja Eesti Keskkonnateenused AS'lt ostetavat kommunaalteenust ühistu elanikele. AS Elveso pakutavad teenused on: soojusenergia, vee- ja kanalisatsiooni ja elektri müük ning vastavate süsteemide remonttööd. Eesti Keskkonnateenused AS-ga on sõlmitud prügiveo teenuse leping. Korteriühistu ei taotle teenuste vahendamisega kasumit, vaid on loodud majaelanike paremaks teenindamiseks.

Seisuga 31.12.21 oli KÜ Ehituse 2/4 palgal 1 töötaja, kojamees. Maja haldamise ja remondiga seotud töödeks ostetakse teenust sisse vastavalt teostatavate tööde iseloomule ja vajadusele. Remonti teostatakse üldkoosolekul kokkulepitud tähtsuse järjekorras või vastavalt tööde kiireloomulisusele (avariiremont).

2021. aastal kulus remondi-, hooldus- ja halduskuludeks 24'965,84 eurot. Remondifondi maht oli aasta lõpus 47'810,03 eurot. Suuremateks remonditöödeks 2021. aastal oli keldri- ja vaheuste vahetus kõigis kuues püstakus. Reservkapitali suurendati 5700 euro võrra 7460,13 euron, et reservkapital moodustaks 1/12 majandamiskuludest.

2022. aastal tegeletakse jooksvalt maja remondi ja hooldusega. Majandusplaan ja tegevused lepatakse kokku maja üldkoosolekul.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Varad		
Käibevarad		
Raha	48 887	50 072
Nõuded ja ettemaksed	14 000	14 396
Kokku käibevarad	62 887	64 468
Põhivarad		
Nõuded ja ettemaksed	222 974	239 793
Kokku põhivarad	222 974	239 793
Kokku varad	285 861	304 261
Kohustised ja netovara		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	17 399	16 788
Võlad ja ettemaksed	7 617	6 522
Kokku lühiajalised kohustised	25 016	23 310
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	205 575	223 005
Kokku pikaajalised kohustised	205 575	223 005
Kokku kohustised	230 591	246 315
Netovara		
Reservkapital	7 460	1 760
Reservid	47 810	56 186
Kokku netovara	55 270	57 946
Kokku kohustised ja netovara	285 861	304 261

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2021	2020
Tulud		
Liikmetelt saadud tasud	32 580	24 642
Kokku tulud	32 580	24 642
Kulud		
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-10 663	0
Mitmesugused tegevuskulud	-9 197	-10 984
Tööjõukulud	-5 106	-5 083
Kokku kulud	-24 966	-16 067
Põhitegevuse tulem	7 614	8 575
Intressikulud	-7 618	-8 579
Muud finantstulud ja -kulud	4	4
Aruandeaasta tulem	0	0

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2021	2020
Rahavood põhitegevusest		
Liikmetelt laekunud tasud	8 887	8 421
Laekumised kaupade müügist ja teenuste osutamisest	1 294	3 249
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-20 300	-10 558
Väljamaksed töötajatele	-3 296	-2 784
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	13 303	13 583
Muud rahavood põhitegevusest	-982	-3 193
Kokku rahavood põhitegevusest	-1 094	8 718
Rahavood investeerimistegevusest		
Antud laenud	24 342	23 243
Laekunud intressid	4	4
Kokku rahavood investeerimistegevusest	24 346	23 247
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	0	-300
Saadud laenude tagasimaksed	-16 819	-16 074
Makstud intressid	-7 618	-8 579
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-24 437	-24 953
Kokku rahavood	-1 185	7 012
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	50 072	43 060
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-1 185	7 012
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	48 887	50 072

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Reservid	
31.12.2019	1 760	49 084	50 844
Muutused reservides		7 102	7 102
31.12.2020	1 760	56 186	57 946
Muutused reservides	5 700	-8 376	-2 676
31.12.2021	7 460	47 810	55 270

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

KÜ Ehituse 2/4 2021. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti finantsaruandluse standardi kohaselt. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud EV Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt väljaantavad juhendid. Raamatupidamise 2021. aasta aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalenti kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke. Rahavoogude aruandes kajastatakse korteriühistu aruandeperioodi laekumisi ja väljamakseid, rühmitatuna põhitegevuse, investeerimistegevuse ja finantseerimistegevuse rahavoogudeks. Rahavoogude aruanne on kajastatud otsemeetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas.

Finantskohustised

Finantskohustisteks loetakse tarnijatele tasumata arveid ning lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi.

Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustise eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustisega otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantskohustised kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Finantskohustis eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Varade ja kohustuste jaotamisel lühi- ja pikaajalisteks on lähtutud raamatupidamise toimikonna juhendist RTJ 2, sh:

- lühiajaliste kohustustena käsitletakse pangalaenu, mille tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast arvates;
- pikaajaliste kohustustena käsitletakse pangalaenu, mille tasumise tähtaeg on pikem kui 12 kuu bilansipäevast arvates.

Pangalaenu võlgnevus on bilansis kajastatud intressideta. Intressikulu on perioodikulu, mis kajastub 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 kohustusena pangale bilansi passivas ning KÜ nõuded korteriomanike vastu bilansi aktivas. Selle kajastamisel on lähtutud asjaolust, et laenu tagatisena käsitletakse korteriühistu nõudeid korteriomanike vastu.

Tulud

Tulude ja kulude aruande koostamisel on lähtutud tekkepõhisuse printsiibist. Makstud kommunaal maksete summasid ei ole kajastatud tulude ja kulude aruandes ei kuluna ega saadud summasid tuluna, vaid kajastatakse bilansis vastavalt nõuete ja kohustustena.

Korteriühistu tuluks on hooldustasud ning sihttulud elamu remondiks. Korteriühistule laekuvad remonditasud kajastatakse tuluna perioodis, mil toimub nende arvelt remontide tegemine. Kuni tuluna kajastamise hetkeni kajastatakse laekunud tasusid ja vahendeid bilansi passivas remondi reservis.

Tulu võib kasutada üksnes põhikirjaliste eesmärkide saavutamiseks ning kasumit ei jaotata liikmetele.

Kulud

Korteriühistu kuludeks on sihtotstarbelised remondikulud ning mittesihtotstarbelised hoolduskulud. Hoolduskuludeks on kulutused elamu tavapäraseks hoolduseks ning halduskulud. Kulusid kajastatakse aruandes tekkepõhiselt.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärioludele otsustele. Seotud osapoolteks on näiteks juhatuse liikmed ja nende perekonnaliikmed.

Lisa 2 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Ostjatelt laekumata arved	14 000	14 396
korteriomanike arved	9 184	7 509
korteriomanike tasumata arved	53	766
kommunaalmaksete nõue liikmetele	4 762	6 120
maksude ettemaksed	3	1
laenu nõue KÜ liikmetele	-2	0
Kokku nõuded ostjate vastu	14 000	14 396

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
13-066933-JI	34 899	4 663	20 378	9 858	3,472%	euro	30.09.2028
14-029467-JI	93 913	6 360	27 576	59 977	3,172%	euro	30.03.2034
14-029450-JI	94 162	6 376	27 648	60 138	3,172%	euro	30.03.2034
Pikaajalised laenud kokku	222 974	17 399	75 602	129 973			
Laenukohustised kokku	222 974	17 399	75 602	129 973			

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
13-066933-JI	39 398	4 494	19 664	15 240	3,520%	euro	30.09.2028
14-029467-JI	100 064	6 139	26 649	67 276	3,22%	euro	30.03.2034
14-029450-JI	100 331	6 155	26 720	67 456	3,22%	euro	30.03.2034
Pikaajalised laenud kokku	239 793	16 788	73 033	149 972			
Laenukohustised kokku	239 793	16 788	73 033	149 972			

Lisa 4 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Elveso AS	5 744	4 148
Eesti Keskkonnateenused	139	139
Hoolega OÜ	416	416
HallQ OÜ	172	172
Kero Trading OÜ	0	79
S. Saliste töötasu	200	200
Lavateir AS	0	0
S. Voog töötasu	0	256
BFL Security OÜ	0	360
Kokku võlad tarnijatele	6 671	5 770

Lisa 5 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	3 816	3 793
Sotsiaalmaksud	1 290	1 290
Kokku tööjõukulud	5 106	5 083
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2

Lisa 6 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2021	31.12.2020
Füüsilisest isikust liikmete arv	6	6

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2021	2020
Arvestatud tasu	816	793

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
eh 2-1	2299 EUR
eh 2-2	2518 EUR
eh 2-3	1841 EUR
eh 2-4	3076 EUR
eh 2-5	2188 EUR
eh 2-6	2876 EUR
eh 2-7	2661 EUR
eh 2-8	2341 EUR
eh 2-9	3760 EUR
eh 2-10	3107 EUR
eh 2-11	3056 EUR
eh 2-12	2341 EUR
eh 2-13	2607 EUR
eh 2-14	1589 EUR
eh 2-15	2820 EUR
eh 2-16	1518 EUR
eh 2-17	2629 EUR
eh 2-18	1526 EUR
eh 4-1	1556 EUR
eh 4-2	3059 EUR
eh 4-3	1902 EUR
eh 4-4	2967 EUR
eh 4-5	1983 EUR
eh 4-6	2624 EUR
eh 4-7	2738 EUR
eh 4-8	3053 EUR
eh 4-9	3105 EUR
eh 4-10	2292 EUR
eh 4-11	2852 EUR
eh 4-12	2489 EUR
eh 4-13	2948 EUR
eh 4-14	1498 EUR
eh 4-15	2643 EUR
eh 4-16	1715 EUR
eh 4-17	3368 EUR
eh 4-18	1659 EUR
Kokku:	89204 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 16.03.2022

Rae vald, Jüri alevik, Ehituse tn 2, Ehituse tn 4 korteriühistu (registrikood: 80114504) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TANEL RUUSE	Juhatuseliige	27.06.2022
HOLGER TALVIK	Juhatuseliige	27.06.2022
Resolutsioon:	Kinnitan aruande.	
KAIRIT MERMAN	Juhatuseliige	27.06.2022
SIRJE VOOG	Juhatuseliige	27.06.2022
RAIVO KOPPEL	Juhatuseliige	30.06.2022

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	ehituse24@gmail.com