

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Tallinn, Raua tn 4 korteriühistu

registrikood: 80114746

telefon: +372 53467500, +372 5096166

e-posti aadress: juhatus.raua4@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 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Laenukohustised	11
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 6 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	11
Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud	12
Lisa 8 Muud tulud	13
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 10 Seotud osapooled	13
Lisa 11 Remondifondi tööd	13
Lisa 12 Edasiarvestatud teenused	14
Korteriomandite majandamiskulud	16
Aruande allkirjad	17

Tegevusaruanne

Korteriühistu eesmärk on korteriomandite eseme osaks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine. KÜ tööd korraldab juhatus. Juhatus on nelja liikmeline.

2021 aasta jooksul on koguti remondifondi makseid summas 14 157,00 eurot.

2021 aastal alustas Tallinn, Raua tn 4 KÜ küttesüsteemi renoveerimistöödega, tööd finantseeriti laenuga.

Lisaks tagastati 2021 üldkoosoleku otsuse alusel ennetähtaegselt KÜ poolt pangale laenud lepingute nr 09-067691-JI ja nr 10-044945-JI alusel.

Tallinn, Raua tn 4 korteriühistu juhatus deklareerib oma vastutust 2021. a raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ning kinnitab oma parimas teadmises, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud põhimõtted, arvestusmeetodid ja hindamisalused on kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistava nõuetega;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt KÜ finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. Tallinn, Raua tn 4 korteriühistu on jätkuvalt tegutsev

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	71 687	74 781	2
Nõuded ja ettemaksed	16 119	19 033	3
Kokku käibevarad	87 806	93 814	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	10 687	18 425	3
Kokku põhivarad	10 687	18 425	
Kokku varad	98 493	112 239	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	6 980	13 267	4
Võlad ja ettemaksed	31 181	4 326	5
Kokku lühiajalised kohustised	38 161	17 593	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	10 687	18 425	4
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	40 240	66 837	6
Kokku pikaajalised kohustised	50 927	85 262	
Kokku kohustised	89 088	102 855	
Netovara			
Reservkapital	5 384	5 384	
Eelmiste perioodide akumulieeritud tulem	4 000	3 592	
Aruandeaasta tulem	21	408	
Kokku netovara	9 405	9 384	
Kokku kohustised ja netovara	98 493	112 239	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	90 513	23 522	7
Muud tulud	26	50	8
Kokku tulud	90 539	23 572	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-77 659	-9 232	6
Mitmesugused tegevuskulud	-12 076	-12 719	9
Kokku kulud	-89 735	-21 951	
Põhitegevuse tulem	804	1 621	
Intressikulud	-783	-1 213	
Aruandeaasta tulem	21	408	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	804	1 621	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-3 374	655	
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	26 855	946	
Makstud intressid	-783	-1 213	
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	-26 597	4 925	
Kokku rahavood põhitegevusest	-3 095	6 934	
Rahavood investeerimistegevusest			
Muud laekumised investeerimistegevusest	14 026	12 929	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	14 026	12 929	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	11 717	0	
Saadud laenude tagasimaksed	-25 742	-12 929	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-14 025	-12 929	
Kokku rahavood	-3 094	6 934	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	74 781	67 847	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-3 094	6 934	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	71 687	74 781	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2019	2 624	6 352	8 976
Aruandeaasta tulem		408	408
Muutused reservides	2 760	-2 760	0
31.12.2020	5 384	4 000	9 384
Aruandeaasta tulem		21	21
31.12.2021	5 384	4 021	9 405

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu Raua 4 (edaspidi "korteriühistu") raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti finantsaruandluse standardile ja kasutades soetusmaksumuse meetodit, v.a. juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes alljärgnevalt on kirjeldatud teisiti. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täpsustab RPS § 34 lg 4 alusel Raamatupidamise Toimkonnapiirist väljaantavad juhendid. Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansipäeva ja aruande koostamispäeva vahel, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega. Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud.

Finantsvarad

Kõik finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus.

Raha

Rahalised vahendid on bilansis kajastatud õiglases väärtuses. Rahavarudena käsitletakse sularaha kassas ja arvelduskonto jääki pangas.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse korteriühistu tavapärase majandustegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid korteriühistu liikmete vastu (esitatud arved vahendatud kommunaalteenuste eest ja põhikirja alusel kehtestatud sihtotstarbeliste ja mittesihtotstarbeliste maksete eest). Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse iga liikme kohta eraldi. Korteriühistu liikmetelt laekumata jäänud nõuded, mis on hinnatud ebatõenäoliseks, nõutakse sisse kohtu korras.

Finantskohustised

Finantskohustised (hankijate tasumata arved, palgavõlad, viitvõlad) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustuse eest saadud tasu õiglane väärtus. Edaspidi kajastatakse finantskohustusi nende korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära. Tehingukulud võetakse arvesse efektiivse intressimäära arvutamisel ning kantakse kuludesse finantskohustuse eluea jooksul. Finantskohustuse kajastamine lõpetatakse siis, kui see on tasutud, tühistatud või aegunud.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses. Kui tasumine toimub tavatingimustest pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulu saadava tasu nüüdiseväärtuses.

Ühingult saadud liikmemaksud

Ühingu liikmetelt saadud liikmemaksude ning muude tasude arvestusel lähtutakse järgmistest põhimõtetest:

- (a) liikme- ja sisseastumismakse ning muid mitte-sihtotstarbelisi tasusid korteriühistu liikmetelt (näiteks liikmetelt kogutavad hooldustasud ja tasud üldkulude katteks), kajastatakse tuluna perioodis, mille eest need on tasutud;
- (b) sihtotstarbelisi tasusid korteriühistu liikmetelt (näiteks liikmete poolt makstavad tasud remontideks) kajastatakse lähtudes sihtfinantseerimise arvestuse põhimõtetest (s.o. kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks liikmetasud on mõeldud).

Korteriühistu liikmetelt saadavaid tasusid ei kajastata tuluna enne, kui nende laekumine on praktiliselt kindel. Juhul, kui tasu laekumine on ebakindel kuni laekumise hetkeni, kajastatakse tasu tuluna laekumise hetkel või hiljem (juhul, kui tegemist on ettemaksega järgmist perioodide eest).

Teenuste ja maksete vahendamine

Korteriühistu tegeleb teenuste või maksete vahendamisega oma liikmetele või kolmandatele osapooltele (näiteks kommunaalmaksed teenuse osutaja ja korteriomanike vahel). Kuna korteriühistu ei kanna teenuste ja maksete vahendamisega kaasnevaid riske ega hüvesid (näiteks krediidi riski teenuse lõpptarbijale ees), ei kajasta korteriühistu makstud summasid oma kuluna ega saadud summasid

oma tuluna, vaid neid kajastatakse vastavalt nõude ja kohustusena. Tulude ja kulude aruandes kajastatakse vajadusel ainult vahendamisest teenitud netotulu või tekkinud netokulu.

Kulud

Tegevuskulude sihtfinantseerimine (remondifondist tehtud kulutused)

Sihtfinantseerimisest saadud tulu kajastatakse tulemiaruanDES proportsionaalselt sellega seonduvate kuludega. Kuni tuluna kajastamise hetkeni kajastatakse laekunud summad bilansis "tulevaste perioodide tulu sihtotstarbelistest toetustest". Tulu kajastamisel rakendatakse brutomeetodit, st. saadud toetusi ja kompenseeritavat kulu kajastatakse tulemiaruanDES eraldi ridadel.

Sihtfinantseerimisega seotud tulud kajastatakse tulude ja kulude aruandes real "liikmetelt saadud tasud"

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks korteriühistus on juhatuse liikmed, revisjonikomisjoni liikmed ja korteriühistu liikmed.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Swedbank	34 558	4 998
SEB	37 129	69 783
Kokku raha	71 687	74 781

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	8 882	8 882		
Ostjatelt laekumata arved	8 882	8 882		
Laenunõuded	17 667	6 980	4 419	6 268
Ettemaksed	257	257		
Tulevaste perioodide kulud	257	257		
Kokku nõuded ja ettemaksed	26 806	16 119	4 419	6 268

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	5 493	5 493		
Ostjatelt laekumata arved	5 493	5 493		
Laenunõuded	31 692	13 267	18 425	0
Muud nõuded				0
Ettemaksed	273	273		
Tulevaste perioodide kulud	273	273		
Kokku nõuded ja ettemaksed	37 458	19 033	18 425	

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaen 801-JI	5 950	5 950	0	0	0,97%	EUR	30.08.2022
Investeeringislaen 480-Ji	11 717	1 030	4 419	6 268	2,80%	EUR	30.11.2031
Pikaajalised laenud kokku	17 667	6 980	4 419	6 268			
Laenukohustised kokku	17 667	6 980	4 419	6 268			

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaen 801-JI	14 801	8 850	5 951		1,2%	EUR	30.08.2022
Investeeringislaen 691-JI	7 923	2 091	5 832		4,17%	EUR	30.07.2024
Investeeringislaen 945-JI	8 968	2 326	6 642		5,48%	EUR	30.07.2024
Pikaajalised laenud kokku	31 692	13 267	18 425				
Laenukohustised kokku	31 692	13 267	18 425				

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	31 181	31 181
Kokku võlad ja ettemaksed	31 181	31 181

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	4 326	4 326
Kokku võlad ja ettemaksed	4 326	4 326

Lisa 6 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

	31.12.2019	Laekunud	Kajastatud tulemiaruan	31.12.2020
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondifond	61 912	14 157	-9 232	66 837
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	61 912	14 157	-9 232	66 837
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	61 912	14 157	-9 232	66 837
	31.12.2020	Laekunud	Kajastatud tulemiaruan	31.12.2021
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondifond	66 837	26 659	-53 256	40 240
Sihtfinantseerimine	0	24 403	-24 403	0
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	66 837	51 062	-77 659	40 240
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	66 837	51 062	-77 659	40 240

Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2021	2020
Mittesihtotstarbelised tasud		
Haldustasud (sh raamatupidamine)	5 317	5 412
Heakord	4 035	4 856
Muud tööd	24	497
Avariiteenus	315	313
Elektrikait	576	551
Kindlustus	645	640
Muruniitmine	90	40
Porivaip	921	168
Revideerimine	102	165
Tehn.süst.hooldus	0	435
Pangateenus	46	0
Sihtotstarbelised tasud		
Remonditasud	77 659	9 232
Laenu intressikulud	783	1 213
Kokku liikmetelt saadud tasud	90 513	23 522

Lisa 8 Muud tulud

(eurodes)

	2021	2020
Trahvid, viivised ja hüvitsed	26	50
Kokku muud tulud	26	50

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2021	2020
Haldusteenus (sh raamatupidamine)	5 317	5 408
Heakord	4 045	4 856
Avariiteenus	315	190
Elektrikait	576	576
Kindlustus	645	640
Porivaip	921	168
Revideerimine	102	165
Tehn.süst. hooldus	0	60
Muruniitmine	90	40
Pangateenus	41	0
Muud	24	616
Kokku mitmesugused tegevuskulud	12 076	12 719

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2021	31.12.2020
Füüsilisest isikust liikmete arv	24	24
Juriidilisest isikust liikmete arv	1	1

Lisa 11 Remondifondi tööd

REMONDIFOND			
Arve nr.	Summa	Finantseeritud laenuga	Selgitus
210124	57,30		Trepikoja luku ja ukseriivi vahetus
1201145	561,25		Survepesuautoga teostatud tööd
95202101	3,00		Led lamp
90-353000692623	193,80		Lumesahad

95202102	3,00		Led lamp
202104051T	341,55		Autovärava remont
202104081T	48,03		Värava remont
95202104	6,00		Led lamp
7000287011	24,00		Klassiruumi kasutamine
95202106	17,10		Elektritööd
PV00940	7,00		Riigilõiv
2021/067	150,00		Näriliste tõrje
23031	417,60		Elektritööd (toitekaabli paigaldus)
202109091T	58,71		Värava hooldus
48/21	108,00		Trepikoja küttesüsteemi lekke kõrvaldamine
MA210210	1084,80		Raua 4-24 veeleke tuvastamine ja korteri siseviimistlustööd
Laenu lõppsumma	13271,11		Laenude nr 09-067691-JI ja nr 10-044945-JI ennetähtaegne tagastamine
2111095	21,30		Valgusti remont
MA210262	144,00		Haagise rent, lehtede äravedu
7421	11717,36	Jah	Küttesüsteemi renoveerimine
211677	117,00		Lukusüdamikud
2112175	50,00		Ummistuse likvideerimine
MA210292	38,23		Võtmete koopiad, teibiga kaitsekile
80/21	24000,00	Jah	Küttesüsteemi renoveerimine
21-121	780,00	Jah	Omanikujärelevalve teenus
2021013	36,00		Ehitusalased konsultatsioonid ja järelevalve
	53256,14		
SIHTMAKSE			
64/21	12850,00		Küttesüsteemi renoveerimine
21101	390,00		Omanikujärelevalve teenus
21116	780,00		Omanikujärelevalve teenus
7421	10382,64		Küttesüsteemi renoveerimine
	24402,64		

Lisa 12 Edasiarvestatud teenused

Teenus	Tulu	Kulu	Vahe
Elekter	807,81	807,80	0,01
Küte	19206,40	19206,36	0,04
Prügivedu	1662,31	1662,29	0,02
Vesi	2930,57	2930,65	-0,08

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
01	1844 EUR
02	2697 EUR
03	2850 EUR
04	6395 EUR
05	2364 EUR
06	5801 EUR
07	3062 EUR
08	2819 EUR
09	1095 EUR
10	9612 EUR
11	2820 EUR
12	1919 EUR
13	2528 EUR
14	3030 EUR
15	4597 EUR
16	2656 EUR
17	2429 EUR
18	4788 EUR
19	2900 EUR
20	2236 EUR
21	2420 EUR
22	3211 EUR
23	584 EUR
24	10530 EUR
25	3538 EUR
Kokku:	88725 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.06.2022

Tallinn, Raua tn 4 korteriühistu (registrikood: 80114746) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ERLE ENNEVEER	Juhatuse liige	30.06.2022

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 53467500
Mobiiltelefon	+372 5096166
E-posti aadress	juhatus.raua4@gmail.com