

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Tallinn, Vormsi tn 18 korteriühistu

registrikood: 80131791

e-posti aadress: pakitas96@gmail.com

Four handwritten signatures in blue ink are visible in the bottom left corner. The signatures are stylized and appear to be in Estonian. One signature is large and prominent, while the others are smaller and more compact.

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	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	9
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 6 Laenukohustised	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Võlad töövõtjatele	11
Lisa 9 Liikmetelt saadud tasud	11
Lisa 10 Muud tulud	12
Lisa 11 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	12
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 13 Tööjõukulud	13
Lisa 14 Muud kulud	13
Lisa 15 Intressikulud	13
Lisa 16 Muud finantstulud ja -kulud	13
Lisa 17 Seotud osapooled	13
Lisa 18 Remondinõuded	14
Lisa 19 Kommunaalteenuste vahendamine	14
Korteriomandite majandamiskulud	16
Aruande allkirjad	19

Tegevusaruanne

Koostamisel....

Korteriühistu Vormsi 18 juhatuse esimehe aruanne 2021. aasta 12 kuuga tehtud tööst.

2021. aasta möödunud 12 kuu jooksul teostas KÜ Vormsi 18 juhatus järgmised tööd:

1. 2021 aastal lifti ohutuse tagamiseks 3 trepikojas vahetati lifti kiiruse vähendamiseks seadmed. Tööde maksumus vajalike materjalidega läks maksma **747,36** euro. Töid teostas Otis OÜ.
2. Lähtudes 2. ja 3. trepikoja elanike korduvatest kaebustest seoses ventilatsiooni vale toimimise, katuse lekkimise ja rõdude armatuuri paljastumisega tehti järgmised tööd:
 - sundventilatsiooni paigaldamine (väljatõmbeventilaatorid, 4 tk), töö maksumus kokku **1 568,0 €**. 2020. aastal paigaldati 4 väljatõmbeventilaatorid summas **1 568,0 €**. Töid teostas Nexvent OÜ.
 - Vastavalt 2 trepikoja elaniku krt. nr. 72 avaldusele lae kaudu vee läbilaskmisele korterisse teostatud korteris remont. Töö maksumus kokku **772,00 €**. Töid teostas Stenvarg OÜ
3. Seoses kanalisatsiooni tõusutoru hermeetilisuse rikkega korteris 5, 52, 77, 87, 106a vahetati seal vertikaalsed ja horisontaalsed osad välja (omaniku kulul **339,60 €**). Töö maksumus **1 685,40 €**. Töid teostas Densan OÜ.
4. Suuremõõtmelise prahi äravedu teostati jaanuarist 2021. aastal kuni 2021. aasta lõpuni omal jõul, mis andis märgatava kokkuhoiu. Töö maksumus **345,16 €**. Sellest summast tasuti elanikele, kes koristasid majaprügi – **281,24 €**. Suurte jäätmete prahiveo maksumus 2020. aastal oli **70,50** eurot/tonn + km.
5. 2021. a lõpuks oli majas 8 üürnikku, kellega on üürileping sõlmitud. Üüritulo oli **5 018,14 €**.
6. 2021. aastal ei laekunud korteriomanikelt ühtegi avaldust. Kõik pretensioonid ja probleemid lahendati elanike kõnede ja e-postide teel.
7. Võlglast. 2021. aastal KÜ Vormsi18 võlglasti enam ei ole (võla suurus on üle 3 kuu). Aastal 2012 oli võlgu 11 korterit summas **19 288,99** eurot.
8. Kõik tööd on salvestatud mälu-pulgale koos paljude fotodega, aktidega, arvetega. Esitatud on kõik hinnapakkumised, lepingud. Iga majaelanik võib nendega tutvuda.

31.12.2021 seisuga on KÜ arveldusarvetel Swedbankis **2 464,72** eurot
SEB **12 567,83** eurot

30.04.2022 seisuga on KÜ arveldusarvetel Swedbankis **1 193,56** eurot
SEB **8 449,30** eurot

NB! Kõik küsimused ja ettepanekud saate saata e-posti : paklitas96@gmail.com

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	12 668	15 032	2
Nõuded ja ettemaksed	73 157	73 998	3
Kokku käibevarad	85 825	89 030	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	0	12 104	3
Kokku põhivarad	0	12 104	
Kokku varad	85 825	101 134	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	11 788	22 799	6
Võlad ja ettemaksed	29 569	18 981	7
Kokku lühiajalised kohustised	41 357	41 780	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	12 104	6
Kokku pikaajalised kohustised	0	12 104	
Kokku kohustised	41 357	53 884	
Netovara			
Reservkapital	12 700	12 700	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	34 550	35 628	
Aruandeaasta tulem	-2 782	-1 078	
Kokku netovara	44 468	47 250	
Kokku kohustised ja netovara	85 825	101 134	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	31 494	31 598	9
Muud tulud	5 332	5 272	10
Kokku tulud	36 826	36 870	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-5 469	-4 875	11
Mitmesugused tegevuskulud	-12 184	-10 167	12
Tööjõukulud	-20 816	-20 836	13
Muud kulud	-482	-809	14
Kokku kulud	-38 951	-36 687	
Põhitegevuse tulem	-2 125	183	
Intressikulud	-641	-1 246	15
Muud finantstulud ja -kulud	-16	-15	16
Aruandeaasta tulem	-2 782	-1 078	

[Handwritten signatures in blue ink]

Rahavoogude aruanne

	2021	2020
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	-2 125	183
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-10 171	-2 380
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	10 589	2 813
Makstud intressid	-16	-15
Kokku rahavood põhitegevusest	-1 723	601
Rahavood investeerimistegevusest		
Antud laenude tagasimaksed	23 116	22 511
Kokku rahavood investeerimistegevusest	23 116	22 511
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-23 116	-22 511
Makstud intressid	-641	-1 248
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-23 757	-23 757
Kokku rahavood	-2 364	-645
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	15 032	15 677
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-2 364	-645
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	12 668	15 032

Recd. by James ED

Netovara muutuste aruanne
(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2019	7 879	40 448	48 327
Aruandeaasta tulem		-1 078	-1 078
Muutused reservides	4 821	-4 820	1
31.12.2020	12 700	34 550	47 250
Aruandeaasta tulem		-2 782	-2 782
31.12.2021	12 700	31 768	44 468



Sept B. Heering - ED

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

KÜ Vormsi 18 2021.a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi finantsaruandluse standardiga. Hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse EV raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aruanded koostatakse tekkepõhise arvestusprintsipi kohaselt.

Raamatupidamise aastaaruandes esitatud andmed on Eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes korteriühistu arveldus- kontode ja kassa jääke õiglases väärtuses.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ja kohustused on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses, mis lühiajaliste nõuete ja kohustuste puhul on võrdne nende nominaalväärtusega. Nõudeid kajastatakse tõenäoliselt laekuvast summast. Nõuete inventeerimisel hinnatakse iga nõuet eraldi.

Tulud

Tulude ja kulude aruande koostamisel on lähtutud RTJ 14 soovitusetest. 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 korteriomanikest laekunud viiviseid ja pangaintresse. Korteriühistu liikmetelt kogutud tasud remontideks kajastatakse tuluna perioodil, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks liikmetasud on mõeldud. Kommunikaatsioonide vahendamisel ei kajastata saadud summasid tuluna ega tasutud summasid kuluna vaid aastalõpu saldod vastavalt tuludes või kuludes.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Swedbank	3 126	2 465
SEB	9 542	12 567
Kokku raha	12 668	15 032

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	30 719	30 719		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	668	668		
Laenuõuded	11 788	11 788		
Muud nõuded	1	1		
Villaekumised	1	1		
Ettemaksed	1 123	1 123		
Tulevaste perioodide kulud	1 123	1 123		
Remondinõuded	28 858	28 858		18
Kokku nõuded ja ettemaksed	73 157	73 157		

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	21 464	21 464		
Laenuõuded	34 903	22 799	12 104	
Muud nõuded	256	256		
Villaekumised	256	256		
Ettemaksed	1 123	1 123		
Tulevaste perioodide kulud	1 123	1 123		
Remondinõuded	28 356	28 356		
Kokku nõuded ja ettemaksed	86 102	73 998	12 104	

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu (eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Ostjatele laekumata arved	30 719	21 464
Korteriomanike laekumata arved	3 978	4 872
Aruandeperioodil esitamata arved	26 741	16 559
Muude ostjate laekumata arved	0	33
Kokku nõuded ostjate vastu	30 719	21 464

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

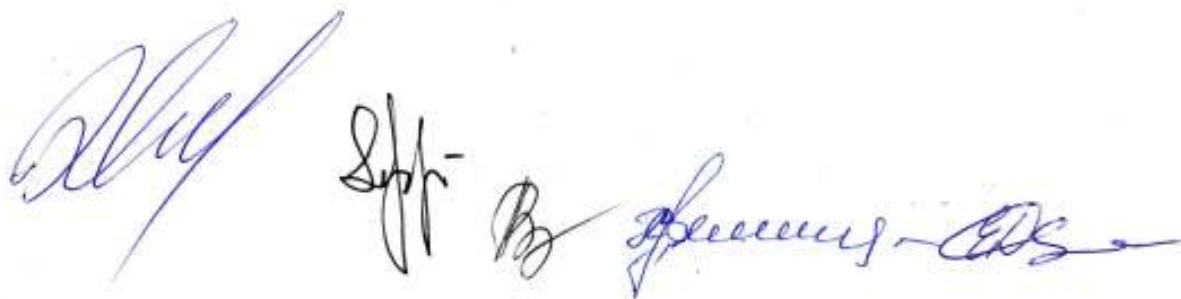
(eurodes)

	31.12.2021		31.12.2020
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks		348	220
Erioodustuse tulumaks		1	
Sotsiaalmaks		914	883
Tööstuskindlustusmaksed		41	22
Ettemaksukonto jääk	668		
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	668	1 304	1 125

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
Pangalaen 17-085016 JI	11 788	11 788			2022.a.
Pikaajalised laenud kokku	11 788	11 788			
Laenukohustised kokku	11 788	11 788			
	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
Pangalaen 17-085016 JI	34 903	22 799	12 104		
Pikaajalised laenud kokku	34 903	22 799	12 104		
Laenukohustised kokku	34 903	22 799	12 104		



Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	24 604	24 604
Võlad töövõtjatele	1 581	1 581
Maksuvõlad	1 304	1 304
Saadud ettemaksed	2 080	2 080
Kokku võlad ja ettemaksed	29 569	29 569
	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	13 777	13 777
Võlad töövõtjatele	1 605	1 605
Maksuvõlad	1 125	1 125
Saadud ettemaksed	2 474	2 474
Kokku võlad ja ettemaksed	18 981	18 981

Lisa 8 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Töötasude kohustis	1 342	1 033
Puhkusetasude kohustis	239	572
Kokku võlad töövõtjatele	1 581	1 605

Lisa 9 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2021	2020
Mittesihotstarbelised tasud		
Hooldustasud	25 315	25 317
Sihotstarbelised tasud		
Remonditasud	4 346	3 843
Hoone kindlustusmaksed	1 192	1 192
Laenuintresside maksed	641	1 246
Kokku liikmetelt saadud tasud	31 494	31 598

Lisa 10 Muud tulud

(eurodes)

	2021	2020
Trahtid, viivised ja hüvitised	11	12
Rendi- ja üüritulu	4 986	4 949
Pangaintressid	1	2
Muud	334	309
Kokku muud tulud	5 332	5 272

Lisa 11 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2021	2020
Remonditööd	4 346	3 843
Hoone kindlustusmaksed	1 123	1 032
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	5 469	4 875

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2021	2020
Mitmesugused bürookulud	198	288
Hooldus	3 618	2 047
Raamatupidamise teenus	3 240	3 240
Pangateenused	139	135
Koristustarbed	274	101
Santehnilised tööd	1 298	295
Lifti hooldus	1 988	1 988
Halduskulud	16	14
Autokompensatsioon	180	180
Heakord	53	697
Hooldusteenus	720	720
Tehnohooldus	298	298
Internetikulud	164	164
Kokku mitmesugused tegevuskulud	12 184	10 167



Lisa 13 Tööjõukulud (eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	15 841	15 113
Sotsiaalmaksud	5 306	5 368
Puhkusekohustus	-333	355
Kokku tööjõukulud	20 814	20 836
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	2

Lisa 14 Muud kulud (eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Kommunaalteenuste vahenduskulu KÜ liikmetele	482	809	19
Kokku muud kulud	482	809	

Lisa 15 Intressikulud (eurodes)

	2021	2020
Intressikulu laenudelt	641	1 246
Kokku intressikulud	641	1 246

Lisa 16 Muud finantstulud ja -kulud (eurodes)

	2021	2020
Makstud viivised	-16	-15
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-16	-15

Lisa 17 Seotud osapooled (eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2021	31.12.2020
Füüsilisest isikust liikmete arv	123	123
Juriidilisest isikust liikmete arv	5	5
Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2021	2020

Arvestatud tasu	7 242	7 145
-----------------	-------	-------

Lisa 18 Remondinõuded

	2021	2020
Algsaldo majandusaasta algul	28 356	27 192
Määratud remonditasusid	27 600	27 600
Remondikulud	-4 346	-3 843
Tasulud laenu põhiosa	-23 116	-22 511
Tasulud laenuintressid	-641	-1 246
Remondinõuded	1 005	1 164
Saldo majandusaasta lõpul:	28 858	28 356

Lisa 19 Kommunaalteenuste vahendamine

2021			
Vahendusteenuse liik	Määratud	Kulutatud	Vahe
Vesi ja kanalisatsioon	17 448	-18 010	-562
Õidelekter	4 417	-4 418	-1
Prügivedu	5 392	-5 370	22
Soojusenergia	86 404	-86 345	59
Muu vahendus	10	-10	0
Kokku:	113 661	-114 143	-482
482 euro on kajastatud tulemiaruanDES muude kulude all.			
2020			
Vahendusteenuse liik	Määratud	Kulutatud	Vahe
Vesi ja kanalisatsioon	17 098	-18 030	-932
Õidelekter	3 128	-2 923	205
Prügivedu	5 116	-5 198	-82
Soojusenergia	67 125	-67 125	0
Kokku:	92 467	-93 276	-809

809 euro on kajastatud tulemiaruanDES muude kulude all.	
---	--

KORTERIÜHISTU REVISJONIKOMISJONI ARUANNE

KÜ Vormsi 18

Tallinn, Vormsi 18
Aruandeaasta 2021

Revisjonikomisjoni liikmed Urmas Kivi, Rein Mets ja Viktor Križevski, tutvunud KÜ Vormsi 18 (edaspidi KÜ) raamatupidamise 2021.a majandusaasta dokumentidega, on teinud järgmise kokkuvõtte.

Juhatus on esitanud kontrolliks vajalikud dokumendid digitaalses vormis, mis sisaldab kõiki maksedokumente (arveid), pangaväljavõtteid, hinnapakumisi, sõlmitud lepinguid ning majandusaasta aruande.

1. KÜ raamatupidamist teostanud OÜ Balanss Grupp, kellega on sõlmitud vastav leping, on pidanud kinni nõuetest, mis on seadusega ja hea tavaga raamatupidamisele esitatud.
2. 2021.a majandusaasta aruanne sisaldab raamatupidamise aruannet ja juhatuse tegevuse aruannet. Aruanne võib olla esitatud KÜ üldkoosolekule kinnitamiseks.
3. Juhatus tegevus peegeldub vormistatud dokumentides piisavalt, vastavad lepingud ja maksedokumendid, sh kaupade ja teenuste eest, on olemas.
4. Jooksvalt on tegeldud tehnosüsteemide hooldamisega, sealhulgas küttesüsteem, vee- ja kanalisatsioonitorustik, elektrivõrgustik, liftid, fonolukud jm. Tööde eest on tasutud vastavalt esitatud arvetele.
5. Hoone kindlustamiseks on sõlmitud leping firmaga Vagner Insurance Broker AS. Fassaadi soojustamiseks võetud laenu on regulaarselt tasutud vastavalt Swedbank AS-i poolt seatud maksegraafikule.
6. Revisjonikomisjonile esitati digitaalkujul 149 arvet ja tšekki, mille eest on tasutud vastavalt lepingu tingimustele, sealhulgas - liftihooldus (Eesti OTIS OÜ), soojusenergia (Utilitas), elektrienergia (Eesti Energia), prügivedu (Ragn-Sells AS jm) ja kaabelside (STV). Tallinna Vee arveldus toimub otsekorralduslepingu alusel. Suuremõõdulise prügi äravedu on põhiliselt teostatud oma vahenditega, tasutud on ladustamise eest vastavalt arvetele. Korterite poolt toodud suuremõõdulise prügi (vana mööbel, sanitaarseadmed jm) eest on tasunud korterite omanikud vastavalt neile esitatud kommunaalmaksete arvetele.
7. Lepingu alusel olid 2021.a KÜ palgal kojamees ja siseruumide koristaja. Juhatus liikmed said tasu vastavalt üldkoosoleku otsusele ja eelarve limiidi piires.
8. 2021.a olid KÜ-l sõlmitud rendilepingud ruumide üürimiseks 8 firmaga, kes enamasti kasutavad Vormsi 18 ruume ladustamiseks. On ettepanek muuta rendilepingu vormi järgmiselt. Uutes sõlmitavates rendilepingutes peab täpselt olema nimetatud tegevusalad ja ladustatavad tooted või materjalid ning määratletud tingimused, et firma tegevus ei kahjustaks KÜ Vormsi 18 varasid ja ruume. Rendilepingu vorm peab olema juristiga ja juhatusega kooskõlastatud. Ettepanekud rendilepingu muutmiseks esitatud lisas.

Revisjonikomisjoni hinnangul võib KÜ juhatuse tegevuse 2021.a tunnistada rahuldavaks.

Revisjonikomisjoni
liige

Urmas Kivi

01. juuni 2022.a



Revisjonikomisjoni
liige

Viktor Križevski

01. juuni 2022.a



Revisjonikomisjoni
liige

Rein Mets

01. juuni 2022.a



Ettepanekud KÜ Vormsi 18 juhatusele rendilepingu kohta

Lepingus peavad olema täidetud järgmised nõuded, et oleks tagatud rentniku vastutus rendile andja ees ning KÜ Vormsi 18 ruumide ohutus.

1. Lepingus esitatakse rentniku reaalsed kontaktandmed – postiaadress Tallinnas, telefoninumber, e-post. Lepingul peab olema isikut tõendava dokumendi (ID-kaart) koopia.
2. Rendile antavate ruumide asukoht määratakse plaanil täpselt. Seejuures esitatakse ruumi üldine seisukord ning selles oleva inventari loetelu – uksed, aknad, veetrassid, valgustus. Rentnik tagab rendilepingu lõppedes ruumide üleandmise rendileandjale sellises seisundis nagu see oli lepingu alguses.
3. Lepingus on nimetatud rentniku tegevusalad, ladustatavad tooted või materjalid.
4. Lepingus määratletakse ladustamise tingimused. Tooteid paigutatakse selliselt, et oleks tagatud vaba juurdepääs tehnosüsteemidele (torustik, elektrivõrk) ning oleks välistatud toodete kuumenemine või süttimine. Ladustada ei tohi ohtlikke aineid. Rentnik peab ruumis tagama tuleohutuse, ruumis peab olema oma tulekustuti.
5. Rendile andjal peavad olema rentniku ruumide võtmed, et igal ajal oleks tagatud juurdepääs rentniku ruumidesse avariohtlike olukordade likvideerimiseks. Rendile andja informeerib sellest eelnevalt rentnikku. Kui juurdepääsu ei ole tagatud, käsitletakse olukorda lepingutingimuste rikkumisena, ning rakendatakse ruumide sundavamist.
6. Rentnik peab kinni maksegraafikust. Maksete mitteõigeaegse tasumise korral või muude lepingutingimuste mittetäitmisel on õigus leping lõpetada, mille tähtaja määrab rendile andja. Üle tuleks vaadata rendimakse suurus kuus ja viivise protsent päevas.
7. Rendilepingu vorm kooskõlastatakse eelnevalt juristiga ja leping kinnitatakse juhatuse poolt, mis vormistatakse juhatuse protokollis.

Ettepaneku koostajad: Rein Mets, Urmas Kivi
25.05.2022

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	paklitas96@gmail.com