

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Tallinn, Roosikrantsi tn 4a korteriühistu

registrikood: 80133100

telefon: +372 6622680

e-posti aadress: kvatro@kvatro.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	9
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 5 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	10
Lisa 6 Liikmetelt saadud tasud	11
Lisa 7 Muud tulud	11
Lisa 8 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	11
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 10 Seotud osapooled	12
Lisa 11 Remondifond 2021	13
Lisa 12 Kommunaalteenuste vahendamine	15
Korteriomandite majandamiskulud	16
Aruande allkirjad	17

Tegevusaruanne

KÜ Roosikrantsi 4A tegevuse eesmärgiks on Tallinnas, Roosikrantsi 4A asuva elamu (välja arvatud korterite kui korterimandi reaalosade) ja selle juurde kuuluva maa ühine majandamine ning ühistu liikmete ühiste huvide esindamine ja eluruumi kasutamisega seotud teenuste osutamine. Korteriühistu põhieesmärkideks on korterimanikele elamu haldamisel kvaliteetse teenuse osutamine ning kõigi elamu ja selle ekspluateerimisega seonduvate probleemide õigeaegne ja kiire lahendamine.

KÜ Roosikrantsi 4A hakkas iseseisvalt Roosikrantsi 4A elamut haldama alates 21.08.2000 a. Ühistul on kommunaalteenuste osutamiseks otselepingud teenust osutavate ettevõtetega (AS Tallinna Vesi, Eesti Energia AS, AS Kone, AS Eesti Gaas).

Kõik edasised lepingud on sõlmitud tulenevalt eelnevalt korraldatud vähempakkumiskonkursi tulemustest. Ühistu juhatus on jälginud pidevalt teenust osutavate ettevõtete töö kvaliteeti ning selle vastavust lepingus sätestatule.

Korteriühistu tööd korraldab juhatus. KÜ Roosikrantsi 4a juhatus koosneb kolmest liikmest.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	3 531	3 077	
Nõuded ja ettemaksed	16 799	7 322	2
Kokku käibevarad	20 330	10 399	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	6 820	9 634	2
Kokku põhivarad	6 820	9 634	
Kokku varad	27 150	20 033	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	2 814	2 689	3
Võlad ja ettemaksed	15 306	3 431	4
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	0	2 052	5
Kokku lühiajalised kohustised	18 120	8 172	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	6 820	9 634	3
Kokku pikaajalised kohustised	6 820	9 634	
Kokku kohustised	24 940	17 806	
Netovara			
Reservkapital	2 173	2 173	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	54	70	
Aruandeaasta tulem	-17	-16	
Kokku netovara	2 210	2 227	
Kokku kohustised ja netovara	27 150	20 033	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	27 099	19 707	6
Muud tulud	1	0	7
Kokku tulud	27 100	19 707	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-15 321	-8 077	8
Mitmesugused tegevuskulud	-11 290	-11 227	9
Muud kulud	0	-1	
Kokku kulud	-26 611	-19 305	
Põhitegevuse tulem	489	402	
Intressikulud	-506	-418	
Aruandeaasta tulem	-17	-16	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2021	2020
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	489	402
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-6 663	-11 910
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	9 186	12 408
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	-2 052	1 419
Kokku rahavood põhitegevusest	960	2 319
Rahavood investeerimistegevusest		
Antud laenud	0	-14 035
Antud laenude tagasimaksed	2 689	1 712
Kokku rahavood investeerimistegevusest	2 689	-12 323
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	0	14 035
Saadud laenude tagasimaksed	-2 689	-1 712
Makstud intressid	-506	-418
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-3 195	11 905
Kokku rahavood	454	1 901
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	3 077	1 176
Raha ja raha ekvivalentide muutus	454	1 901
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3 531	3 077

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2019	2 173	70	2 243
Aruandeaasta tulem		-16	-16
31.12.2020	2 173	54	2 227
Aruandeaasta tulem		-17	-17
31.12.2021	2 173	37	2 210

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

KÜ Roosikrantsi 4a 2021. aasta raamatupidamise aastaaruanne on kooskõlas Eesti Finantsaruandluse Standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele.

Raha

Raha kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena korteriomanike vastu kajastatakse nõudeid liikmete vastu (esitatud arved vahendatud tarbimisteenuste eest ja põhikirja ning koosoleku otsuste alusel kehtestatud sihtotstarbeliste ja mittesihtotstarbeliste maksete eest). Kõik nõuded bilansis on hinnatud tõenäoliselt laekuvateks.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

Lühi- ja pikaajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast.

Tulud

Liikmetelt saadud mittesihtotstarbelisi tasusid kajastatakse tuluna perioodis, mille eest need on tasutud.

Sihtotstarbelisi tasusid ühistu liikmetelt kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks liikmetasud on mõeldud.

Muude tuludena kajastatakse tulude ja kulude aruandes tarbimisteenuste vahendamisest tekkinud vahe.

Intressitulu arvestatakse tekkepõhiselt.

Kulud

Mitmesuguste tegevuskuludena näidatakse administratiivsetel ja muudel põhitegevusega seotud eesmärkidel ostetud teenuste kulu.

Sihtotstarbeliste kuludena on kajastatud tulude-kulude aruandes aruandeaastal tehtud elamu remondikulud.

Seotud osapooled

KÜ Roosikrantsi 4a aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
 - tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
 - eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.
- KÜ seotud isikuteks on kü liikmed, juhatuse liikmed ja revisjonikomisjoni liikmed.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	6 221	6 221	
Ostjatelt laekumata arved	6 221	6 221	
Laenunõuded	9 634	2 814	6 820
Remondifondi nõuded	7 764	7 764	
Kokku nõuded ja ettemaksed	23 619	16 799	6 820

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	4 633	4 633	
Ostjatelt laekumata arved	4 633	4 633	
Laenunõuded	12 323	2 689	9 634
Kokku nõuded ja ettemaksed	16 956	7 322	9 634

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							
Laenuleping 20-027899-JI	9 634	2 814	6 820		4,50%	EUR	30.03.2025
Pikaajalised laenud kokku	9 634	2 814	6 820				
Laenukohustised kokku	9 634	2 814	6 820				

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laenuleping 20-027899-JI	12 323	2 689	9 634		4,50%	EUR	30.03.2025
Pikaajalised laenud kokku	12 323	2 689	9 634				
Laenukohustised kokku	12 323	2 689	9 634				

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	14 905	14 905
Saadud ettemaksed	401	401
Tulevaste perioodide tulud	401	401
Kokku võlad ja ettemaksed	15 306	15 306
	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	2 999	2 999
Saadud ettemaksed	432	432
Tulevaste perioodide tulud	432	432
Kokku võlad ja ettemaksed	3 431	3 431

Tulevaste perioodide tulud - see on enamkogutud raha vee eest. See summa kasutatakse järgmisel aastal üldvee katmiseks.

Lisa 5 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

	31.12.2019	Laekunud	Tagasi makstud	31.12.2020	Lisa nr
	Kohustised			Kohustised	
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Remondifond	633	9 914	-8 495	2 052	
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	633	9 914	-8 495	2 052	
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	633	9 914	-8 495	2 052	
	31.12.2020	Laekunud	Tagasi makstud	31.12.2021	Lisa nr
	Kohustised			Kohustised	
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Remondifond	2 052	13 776	-15 828	0	12
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	2 052	13 776	-15 828		
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	2 052	13 776	-15 828		

Lisa 6 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2021	2020
Mittesihotstarbelised tasud		
Haldusteenus	3 601	3 601
Koristuskulu	3 889	3 889
Tehnohoodus	2 017	2 017
Lifti hooldus	706	706
ATS süsteemi hooldus	276	276
Kindlustus	581	555
Jooksvad hoolduskulud	158	168
Tööd korteris	43	0
Sihotstarbelised tasud		
Remonditasud	15 828	8 495
Kokku liikmetelt saadud tasud	27 099	19 707

Lisa 7 Muud tulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Kommunaalteenuste vahe	1	0	13
Kokku muud tulud	1	0	

Lisa 8 Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2021	2020
Remonditööd	15 321	8 077
Kokku sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	15 321	8 077

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2021	2020
Haldusteenus	3 600	3 600
Koristuskulu	3 888	3 888
Tehnohooldus	2 016	2 016
Lifti hooldus	706	706
ATS süsteemi hooldus	276	276
Kindlustus	581	554
Jooksvad hoolduskulud	158	166
Tööd korteris	43	0
Pangateenused	22	21
Kokku mitmesugused tegevuskulud	11 290	11 227

Lisa 10 Seotud osapooled (eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2021	31.12.2020
Füüsilisest isikust liikmete arv	10	10
Juriidilisest isikust liikmete arv	1	1

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Asutajad ja liikmed	6 221	4 633
Kokku nõuded ja ettemaksed	6 221	4 633
Laenukohustised		
Asutajad ja liikmed	2 814	2 689
Kokku laenukohustised	2 814	2 689

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Laenukohustised		
Asutajad ja liikmed	6 820	9 634
Kokku laenukohustised	6 820	9 634

Raamatupidamiskohustuslane ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Remondifond 01.01.21...31.12.21

Konto:	2701 Remondifond				
Kuupäev	Kogumine	Kasutamine	Firma	Selgitus	Saldo
Algsaldo	2 051,55	0,00			
2021/01	501,04				
30.01.2021		218,52		laenu põhiosa	
30.01.2021		47,74		laenu intress	
31.01.2021		6,96	Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ	Korraline el. hooldus	
31.01.2021		135,00	Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ	Lumekoristus	
31.01.2021		69,00	Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ	Graniitkillustik+tarne	
		477,22			2 075,37
2021/02	501,04				
28.02.2021		222,47		laenu põhiosa	
28.02.2021		43,79		laenu intress	
28.02.2021		6,96	Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ	Korraline el. hooldus	
28.02.2021		135,00	Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ	Lumekoristus	
28.02.2021		69,00	Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ	Graniitkillustik+tarne	
		477,22			2 099,19
2021/03	501,04				
30.03.2021		221,56		laenu põhiosa	
30.03.2021		44,70		laenu intress	
31.03.2021		194,40	Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ	Lekked likvideeritud.	
31.03.2021		25,20	Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ	Libedustõrje/graniitkillustik	
		485,86			2 114,37
2021/04	501,04				
30.04.2021		221,00		laenu põhiosa	
30.04.2021		45,26		laenu intress	
30.04.2021		36,00	Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ	Katelde hüdraulilise eraldi AM	
		302,26			2 313,15
2021/05	501,04				
12.05.2021		60,00	SigmaGroup OÜ	Värava hooldus 30.04	
30.05.2021		223,36		laenu põhiosa	
30.05.2021		42,90		laenu intress	
		326,26			2 487,93
2021/06	501,04				
30.06.2021		222,86		laenu põhiosa	
30.06.2021		43,40		laenu intress	
30.06.2021		63,60	Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ	Vihmaveetoru neetimine ja kinnit	
30.06.2021		18,53	Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ	Novel võtme valmistamine.	
		348,39			2 640,58
2021/07	501,04				
30.07.2021		225,16		laenu põhiosa	
30.07.2021		41,10		laenu intress	
		266,26			2 875,36
2021/08	501,04				

10.08.2021		9 784,80	AS EESTI OTIS	sagedusmuunduri vahetus	
30.08.2021		224,41		laenu põhiosa	
30.08.2021		41,85		laenu intress	
		10 051,06			-6 674,66
2021/09	501,04				
18.09.2021		420,00	Puude Hooldus OÜ	jalaka raie, raidmete koristus ja ärav	
29.09.2021		135,60	G4S Eesti AS	Valveseadmestiku aku vahetus	
30.09.2021		225,34		laenu põhiosa	
30.09.2021		40,92		laenu intress	
30.09.2021		117,60	Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ	Gaasitorustiku maandamine.	
		939,46			-7 113,08
2021/10	501,04				
20.10.2021		600,00	Puude Hooldus OÜ	jalakakännu freesimine puru korist	
30.10.2021		227,56		laenu põhiosa	
30.10.2021		38,70		laenu intress	
		866,26			-7 478,30
2021/11	501,04				
30.11.2021		227,20		laenu põhiosa	
30.11.2021		39,06		laenu intress	
30.11.2021		72,00	Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ	Küttesüsteemis surve	
30.11.2021		8,40	Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ	Libedusetõrje (graniitkillustik)	
		346,66			-7 323,92
2021/12	8 264,80				
13.12.2021		70,80	G4S Eesti AS	Tehniku väljakutse 09.12.2021	
14.12.2021		33,70	G4S Eesti AS	Valveseadmestiku remont	
17.12.2021		66,00	SigmaGroup OÜ	Värava remont 03.12	
30.12.2021		229,36		laenu põhiosa	
30.12.2021		36,90		laenu intress	
31.12.2021		156,00	Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ	Gaasikatelde seadistamine.	
31.12.2021		8,40	Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ	Libedusetõrje (graniitliiv) tarne	
31.12.2021		189,00	Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ	Lumekoristustööd.	
31.12.2021		54,00	Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ	Küttekollektori hooldus.	
31.12.2021		96,72	Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ	Lehekottide vedu ja utiliseerimine.	
		940,88			0,00
Käive	13 776,24	15 827,79		Lõppsaldo:	0,00

Lisa 12 Kommunaalteenuste vahendamine

Kommunaalteenused	Tulud	Kulud	Vahe
Elekter	8 520	8 520	0
Vesi	835	835	0
Soojus	7 839	7 838	1
Prügivedu	770	770	0
Kokku	17 964	17 963	1

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Roosikrantsi 4a - 1 Tallinn	2342 EUR
Roosikrantsi 4a - 10 Tallinn	4933 EUR
Roosikrantsi 4a - 11 Tallinn	3174 EUR
Roosikrantsi 4a - 2 Tallinn	3356 EUR
Roosikrantsi 4a - 3 Tallinn	3350 EUR
Roosikrantsi 4a - 4 Tallinn	2896 EUR
Roosikrantsi 4a - 5 Tallinn	602 EUR
Roosikrantsi 4a - 51 Tallinn	2820 EUR
Roosikrantsi 4a - 6 Tallinn	2416 EUR
Roosikrantsi 4a - 7 Tallinn	3943 EUR
Roosikrantsi 4a - 8 Tallinn	2685 EUR
Roosikrantsi 4a - 9 Tallinn	2657 EUR
Kokku:	35174 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 08.08.2022

Tallinn, Roosikrantsi tn 4a korteriühistu (registrikood: 80133100) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAIVO KUKK	Juhatuse liige	08.08.2022

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6622680
E-posti aadress	kvatro@kvatro.ee