

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

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 Tööjõukulud	12
Lisa 11 Muud kulud	12
Lisa 12 Seotud osapooled	12
Lisa 13 Remondifond 2020	13
Lisa 14 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)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	3 077	1 176	
Nõuded ja ettemaksed	7 322	5 046	2
Kokku käibevarad	10 399	6 222	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	9 634	0	2
Kokku põhivarad	9 634	0	
Kokku varad	20 033	6 222	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	2 689	0	3
Võlad ja ettemaksed	3 431	3 346	4
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	2 052	633	5,13
Kokku lühiajalised kohustised	8 172	3 979	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	9 634	0	3
Kokku pikaajalised kohustised	9 634	0	
Kokku kohustised	17 806	3 979	
Netovara			
Reservkapital	2 173	2 173	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	70	87	
Aruandeaasta tulem	-16	-17	
Kokku netovara	2 227	2 243	
Kokku kohustised ja netovara	20 033	6 222	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	19 707	43 015	6
Muud tulud	0	1	7
Kokku tulud	19 707	43 016	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-8 077	-30 858	8
Mitmesugused tegevuskulud	-11 227	-12 175	9
Muud kulud	-1	0	11
Kokku kulud	-19 305	-43 033	
Põhitegevuse tulem	402	-17	
Intressikulud	-418	0	
Aruandeaasta tulem	-16	-17	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2020	2019
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	402	-17
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-11 910	918
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	12 408	-24 185
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	1 419	0
Kokku rahavood põhitegevusest	2 319	-23 284
Rahavood investeerimistegevusest		
Antud laenud	-14 035	0
Antud laenude tagasimaksed	1 712	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-12 323	0
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	14 035	0
Saadud laenude tagasimaksed	-1 712	0
Makstud intressid	-418	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	11 905	0
Kokku rahavood	1 901	-23 284
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 176	24 460
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 901	-23 284
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3 077	1 176

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/ Osakapital nimiväärtuses/ Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2018	2 173	87	2 260
Aruandeaasta tulem		-17	-17
31.12.2019	2 173	70	2 243
Aruandeaasta tulem		-16	-16
31.12.2020	2 173	54	2 227

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

KÜ Roosikrantsi 4a 2020. 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)

	31.12.2020	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	
Muud nõuded	12 323	2 689	9 634
Laenunõuded	12 323	2 689	9 634
Kokku nõuded ja ettemaksed	16 956	7 322	9 634

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	5 046	5 046	
Ostjatelt laekumata arved	5 046	5 046	
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 046	5 046	

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	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)

	31.12.2020	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
	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	2 887	2 887
Saadud ettemaksed	459	459
Tulevaste perioodide tulud	459	459
Kokku võlad ja ettemaksed	3 346	3 346

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

Lisa 5 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

	31.12.2018	Laekunud	Tagasi makstud	31.12.2019	Lisa nr
	Kohustised			Kohustised	
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Remondifond	18 713	6 504	-30 858	633	
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	18 713	6 504	-30 858	633	
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	18 713	6 504	-30 858	633	
	31.12.2019	Laekunud	Tagasi makstud	31.12.2020	Lisa nr
	Kohustised			Kohustised	
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Remondifond	633	9 914	-8 495	2 052	13
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	633	9 914	-8 495	2 052	
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	633	9 914	-8 495	2 052	

Lisa 6 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2020	2019
Mittesihotstarbelised tasud		
Haldusteenus	3 601	3 601
Koristuskulu	3 889	3 889
Tehnohooldus	2 017	2 017
Lifti hooldus	706	966
ATS süsteemi hooldus	276	276
Kindlustus	555	548
Jooksvad hoolduskulud	168	158
Tööd korteris	0	702
Sihotstarbelised tasud		
Remonditasud	8 495	30 858
Kokku liikmetelt saadud tasud	19 707	43 015

Lisa 7 Muud tulud

(eurodes)

	2020	2019
Kommunaalteenuste vahe	0	1
Kokku muud tulud	0	1

Lisa 8 Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2020	2019
Remonditööd	8 077	30 858
Kokku sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	8 077	30 858

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2020	2019
Haldusteenus	3 600	3 600
Koristuskulu	3 888	3 888
Tehnohooldus	2 016	2 016
Lifti hooldus	706	966
ATS süsteemi hooldus	276	276
Kindlustus	554	548
Jooksvad hoolduskulud	166	158
Tööd korteris	0	699
Pangateenused	21	24
Kokku mitmesugused tegevuskulud	11 227	12 175

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

Töölepinguga töötajaid ei ole.

Lisa 11 Muud kulud

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Kommunaalteenuste vahe	1	0	14
Kokku muud kulud	1	0	

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2020	31.12.2019
Füüsilisest isikust liikmete arv	10	10
Juriidilisest isikust liikmete arv	1	1

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020	31.12.2019	
	Nõuded	Nõuded	Kohustised
Asutajad ja liikmed	4 633	5 046	633

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

Remondifond 01.01.20...31.12.20

Konto:	2701 Remondifond				
Kuupäev	Kogumine	Kasutamine	Firma	Selgitus	Saldo
Algsaldo	632,89	0,00			
2020/01 31.01.2020	438,44	72,00 72,00	Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ	küttesüsteemi kontroll	999,33
2020/02 29.02.2020 29.02.2020	501,04	54,00 10,80 64,80	Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ	küttesüsteemi surve tõstmine korraline el. hooldus	1 435,57
2020/03 31.03.2020	501,04	14,04 14,04	Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ	korraline el. hooldus	1 922,57
2020/04 08.04.2020	501,04	195,00 195,00		Laenu lepingutasu	2 228,61
2020/05 18.05.2020 19.05.2020 30.05.2020 30.05.2020 31.05.2020 31.05.2020 31.05.2020	4 464,82	4 316,14 240,00 201,02 65,24 63,60 210,98 36,00 5 132,98	OÜ GASP Napal Service OÜ Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ	gaasitööd 1.osamakse järelvalve laenu põhiosa laenu intress kontaktori vahetus kütteventiili remont el. ühenduse korrastamine	1 560,45
2020/06 17.06.2020 30.06.2020 30.06.2020 30.06.2020	501,04	60,00 212,63 53,63 72,00 398,26	SigmaGroup OÜ Tehnoaudit OÜ	lisapuldi tarne laenu põhiosa laenu intress lifti audit	1 663,23
2020/07 30.07.2020 30.07.2020 31.07.2020	501,04	215,26 51,00 36,00 302,26	Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ	laenu põhiosa laenu intress ATS süsteemi normaaltöö olukord	1 862,01
2020/08 30.08.2020 30.08.2020	501,04	214,18 52,08 266,26		laenu põhiosa laenu intress	2 096,79
2020/09 14.09.2020 30.09.2020 30.09.2020	501,04	396,00 215,11 51,15	AS EESTI OTIS	lifti remont laenu põhiosa laenu intress	

30.09.2020		36,00 698,26	Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ	ringpumpla kiiruse muutmine	1 899,57
2020/10	501,04				
31.10.2020		217,66		laenu põhiosa	
31.10.2020		48,60		laenu intress	
31.10.2020		36,00	Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ	tagasilöögiklapi restart	
31.10.2020		36,00	Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ	kontuuri rõhu tõstmine	
31.10.2020		72,00	Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ	automaatika vajab vahetust	
		410,26			1 990,35
2020/11	501,04				
30.11.2020		216,97		laenu põhiosa	
30.11.2020		49,29		laenu intress	
30.11.2020		79,20	Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ	korraline el. hooldus	
		345,46			2 145,93
2020/12	501,04				
30.12.2020		219,16		laenu põhiosa	
30.12.2020		47,10		laenu intress	
31.12.2020		79,20	Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ	korraline el. hooldus	
31.12.2020		249,96	Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ	termolülite ja ajamite vahetus	
		595,42			2 051,55
Käive	9 913,66	8 495,00		Lõppsaldo:	2 051,55

Lisa 14 Kommunaalteenuste vahendamine

Kommunaalteenused	Tulud	Kulud	Vahe
Elekter	5 103	5 103	0
Vesi	893	893	0
Soojus	6 452	6 453	-1
Prügivedu	954	954	0
Kokku	13 402	13 403	-1

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Roosikrantsi 4a - 1 Tallinn	2251 EUR
Roosikrantsi 4a - 10 Tallinn	4140 EUR
Roosikrantsi 4a - 11 Tallinn	2663 EUR
Roosikrantsi 4a - 2 Tallinn	2817 EUR
Roosikrantsi 4a - 3 Tallinn	2877 EUR
Roosikrantsi 4a - 4 Tallinn	2700 EUR
Roosikrantsi 4a - 5 Tallinn	596 EUR
Roosikrantsi 4a - 51 Tallinn	2362 EUR
Roosikrantsi 4a - 6 Tallinn	2114 EUR
Roosikrantsi 4a - 7 Tallinn	3123 EUR
Roosikrantsi 4a - 8 Tallinn	2434 EUR
Roosikrantsi 4a - 9 Tallinn	2460 EUR
Kokku:	30537 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 10.06.2021

Tallinn, Roosikrantsi tn 4a korteriühistu (registrikood: 80133100) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAIVO KUKK	Juhatuse liige	11.06.2021

Sidevahendid

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