

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Tallinn, Järveotsa tee 45 korteriühistu

registrikood: 80147208

telefon: +372 6531949, +372 5152119

e-posti aadress: jarveotsa45.ku@hotmail.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	9
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	10
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 6 Laenukohustised	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 8 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	12
Lisa 9 Liikmetelt saadud tasud	13
Lisa 10 Muud tulud	14
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 12 Tööjõukulud	15
Lisa 13 Seotud osapooled	15
Korteriomandite majandamiskulud	16
Aruande allkirjad	18

Tegevusaruanne

Korteriühistu Järveotsa tee 45 kanti registrisse 04.05.2001.a.

Hoone Järveotsa tee 45 on 9- korruseline 2-he trepikojaga elamu, milles on 72 korterit.

Korteriühistu juhatuse tegevuse eesmärk on korteriomandite ühisomandite osaks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine, samuti ühistu liikmetele eluruumi kasutamise seotud teenuste osutamine.

Korteriühistu tööd korraldab 3-liikmeline juhatus. Juhatus töötab juhatuses esimees. Töölepinguga töötajaid oli majandusaastal 2 (raamatupidaja ja koristaja-majahoidja). Koos majahoidja puhkuse asendajaga arvestati 2021.aastal töötasuks 13310 euri. Juhatuses esimehele aruandeperioodil tasuti juhatuses liikme tasu .

Korteriühistul on üldkoosoleku poolt valitud 2-liikmeline revisjonikomisjon.

2021.aasta majandusaasta hõlmab perioodi 01.01.2021 kuni 31.12.2021.a.

10.09.2020.a. sõlmiti AS SEB pangaga pikaajaline laenuleping summas 388573 eurot 20 aastaks (vastavalt OÜ Eurostudio poolt koostatud põhiprojektile 9-korruselise elamu fassaadide rekonstrueerimiseks ja täiendavale projektile rõdude rekonstrueerimiseks). Laenu lõplik tasumise tähtaeg on 09.09.2040.a.

Renoveerimistööde kogumaksumus on 488573 euri.

Pangalt saadi laenu 2021.a. 21056,50 euri.

2021.aastal tehti renoveerimistööd summas 22336,50 eurot, millest kaeti pangalaenuga 21056,50 euri ja omafinantseeringu arvelt 1280 euri vaegtööde katteks , mis lõpetati 2021.a. mais.

Renoveerimistöödega seotud muud kulud 2021 aastal, mis on kantud tegevuskuludesse:
sh.

360 euri kasutusluba

4308 euri betoonrennid, asfalteerimine

4668 euri KOKKU

Remondifondi jääk seisuga 31.12.2021 43815,71 euri.

2021.aastal kuulub tasumisele pangalaenu 15267,29 euri ja intressi 10140,67euri (momendil olemasoleva graafiku alusel).

2021.a. majandustulem oli kasumiga 860,99 euri. euri.

.

Sihtkapitali suurus seisuga 31.12.2021 12164 euri. (Nõutav suurus 1/12 majandamiskuludest on 8404 euri).

Majandamiskulud 2021.aastal olid 100844 euri.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	61 358	53 679	2
Nõuded ja ettemaksed	30 440	27 587	3
Kokku käibevarad	91 798	81 266	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	355 381	348 342	3
Kokku põhivarad	355 381	348 342	
Kokku varad	447 179	429 608	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	15 267	14 780	6
Võlad ja ettemaksed	11 251	7 678	7
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	43 816	38 205	8
Kokku lühiajalised kohustised	70 334	60 663	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	355 381	348 342	6
Kokku pikaajalised kohustised	355 381	348 342	
Kokku kohustised	425 715	409 005	
Netovara			
Reservkapital	12 164	12 164	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	8 439	7 151	
Aruandeaasta tulem	861	1 288	
Kokku netovara	21 464	20 603	
Kokku kohustised ja netovara	447 179	429 608	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	67 529	57 325	9
Muud tulud	4 513	4 594	10
Kokku tulud	72 042	61 919	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-27 947	-26 960	
Mitmesugused tegevuskulud	-15 003	-14 537	11
Tööjõukulud	-17 775	-17 374	12
Kokku kulud	-60 725	-58 871	
Põhitegevuse tulem	11 317	3 048	
Intressikulud	-10 456	-1 760	
Aruandeaasta tulem	861	1 288	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Liikmetelt laekunud tasud	99 291	100 902	
Muud põhitegevuse tulude laekumised	12 759	9 443	
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-82 029	-530 630	
Väljamaksed töötajatele	-10 472	-10 232	
Laekunud intressid	7	10	
Muud rahavood põhitegevusest	-7 667	-9 136	
Kokku rahavood põhitegevusest	11 889	-439 643	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	21 056	366 236	
Saadud laenude tagasimaksed	-14 810	-3 115	
Makstud intressid	-10 456	-1 760	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-4 210	361 361	
Kokku rahavood	7 679	-78 282	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	53 679	131 961	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	7 679	-78 282	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	61 358	53 679	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2019	12 164	7 151	19 315
Korrigeeritud saldo 31.12.2019	12 164	7 151	19 315
Aruandeaasta tulem		1 288	1 288
31.12.2020	12 164	8 439	20 603
Korrigeeritud saldo 31.12.2020	12 164	8 439	20 603
Aruandeaasta tulem		861	861
31.12.2021	12 164	9 300	21 464

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu Järveotsa tee 45 on koostanud 2021.a.majandusaasta raamatupidamise aastaaruande kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele.

Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad

Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Aastarusanne on koostatud EURO- des.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha pangas.Rahavoogude aruanne on koostatud otsesel meetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ja ettemaksed sisaldavad korteriomaniike ja muude ostjate võlgnevusi.

Nõuded on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest.Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi,arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Korteriühistu liikmetelt laekumata arveid bilansis kajastatakse soetusmaksumuses, seaduste poolt tagatuse tõttu neid alla ei hinnata.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Põhivara sihtfinantseerimise arvestus toimub brutomeetodil.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 700 EUR

Finantskohustised

.

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

Tulud

Tulud kirjendatakse tekkepõhiselt realiseerimise printsiibi alusel.Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt.Korteriühistu liikmete poolt makstavad sihtotstarbelised tasud kajastatakse tuluna nendes perioodides, millal leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks liikmetasud on mõeldud.Tulude ja kulude aruande koostamisel on lähtutud RTJ 14 lisas toodud skeemist. Makstud kommunaalmaksete summasid ei ole kajastatud eraldi tuludes, vaid kajastatakse bilansis vastavalt nõuete ja kohustistena.Muude tuludena näidatakse ka korteriomaniikelt sissenõutud viivised.

Kulud

Majandamiskulud on korteriühistu vajalikud kulud eluruumide ja nende osatähtsusele vastava elamu ja elamu ümbruse osa hoolduseks ja remondiks ning tasu korteriühistu poolt elamu majandamiseks osutatud teenuste eest.

Kulude arvestus toimub tekkepõhiselt.Makstud kommunaalmaksete summasid ei ole kajastatud tulemiaruanDES kuluna.Neid kajastatakse bilansis kohustistena.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks on arvestatud nii ühistu lihtliikmed sh juhatuse liikmed ja 2 juriidilist isikut.

Juhatuse esimehele makstakse juhatuse liikme tasu.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Arveldusarvel Swedbankis	52 119	19 403
Arveldusarvel SEB pangas	9 239	34 276
Kokku raha	61 358	53 679

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	1 159	1 159		
Ostjatelt laekumata arved	1 159	1 159		
Nõuded seotud osapoolte vastu	13 859	13 859		
Laenunõuded	370 648	15 267	83 013	272 368
Muud nõuded	2	2		
Intressinõuded	2	2		
Ettemaksed	146	146		
Tulevaste perioodide kulud	146	146		
RIIGILÕIV 7 euri	7	7		
Kokku nõuded ja ettemaksed	385 821	30 440	83 013	272 368

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	436	436		
Ostjatelt laekumata arved	436	436		
Nõuded seotud osapoolte vastu	12 352	12 352		
Laenunõuded	363 122	14 780	80 496	267 846
Muud nõuded	4	4		
Intressinõuded	4	4		
Ettemaksed	15	15		
Tulevaste perioodide kulud	8	8		
Muud makstud ettemaksed	7	7		
RIIGILÕIV 7 euri				
Kokku nõuded ja ettemaksed	375 929	27 587	80 496	267 846

1. Nõuded osapoolte vastu koosnevad:

31.12.2021.a. seisuga maksetähtaegselt laekumata igakuised nõudmised liikmetelt 835,5 euri

2021.a. detsembrikuu kulud, mille tasumise tähtaeg on 2022.a. jaanuaris

13023,56 euri.

KOKKU 13859,06

2. Ostjatelt laekumata arved:

557,7 AS Telia Teleteenused

601,65 AS Tele 2

1159,35 KOKKU

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Ostjatelt laekumata arved	1 159	436
AS Telia	558	235
AS Tele-2	601	201
Kokku nõuded ostjate vastu	1 159	436

Korteriühistu vahendab teleteenustele omahinnas elektrienergiat. 2021.a.elektrienergia müügist saadud tulu ja kulu oli 7701,33 euri

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	211	211
Sotsiaalmaks	353	353
Kohustuslik kogumispension	9	9
Töötuskindlustusmaksed	13	13
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	586	586

Maksuvõlg:

Detsembris 2021.a. väljamakstud töötasudelt arvestatud maksud.

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
AS SEB panga laen	370 648	15 267	83 013	272 368
Pikaajalised laenud kokku	370 648	15 267	83 013	272 368
Laenukohustised kokku	370 648	15 267	83 013	272 368

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
SEB panga laen	363 122	14 780	80 496	267 846
Pikaajalised laenud kokku	363 122	14 780	80 496	267 846
Laenukohustised kokku	363 122	14 780	80 496	267 846

10.09.2020 a sõlmiti AS SEB pangaga laenuleping summas 388573 eurot 20 aastaks korterelamu renoveerimiseks.

Renoveerimistööd lõpetati koos vaegtöödega 2021.a.mais.

2021.a. tasuti laenu 14809,91 euri.

Laenu jääk 31.12.2021.a. seisuga 370648,22 euri

2022.a. kuulub tasumisele 15267,29 euri

Laenu lõplik tasumise tähtaeg on 09.09.2040.a.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	9 622	9 622	
Võlad töövõtjatele	314	314	
Maksuvõlad	586	586	5
Saadud ettemaksed	729	729	
Tulevaste perioodide tulud	729	729	
Kokku võlad ja ettemaksed	11 251	11 251	
	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	5 978	5 978	
Võlad töövõtjatele	314	314	
Maksuvõlad	586	586	
Saadud ettemaksed	800	800	
Muud saadud ettemaksed	800	800	
Kokku võlad ja ettemaksed	7 678	7 678	

314 euri on kasutamata puhkuse reserv.

729 euri - ühistu liikmete ettemaksed kulude katteks.

Lisa 8 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

	31.12.2019	Laekunud	Tagasi makstud	31.12.2020
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondifond	116 120	26 960	104 875	38 205
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	116 120	26 960	104 875	38 205
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	116 120	26 960	104 875	38 205

	31.12.2020	Laekunud	Tagasi makstud	31.12.2021
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondifond	38 205	27 947	22 336	43 816
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	38 205	27 947	22 336	43 816
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	38 205	27 947	22 336	43 816

Sihtfinantseerimise arvelt tehti kulutusi kortermaja renoveerimiskulude katteks 22336 euri.

Remondifondi jääk seisuga 31.12.2021.a. 43816 euri.

Lisa 9 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2021	2020
Mittesihtotstarbelised tasud		
Hooldustasud	39 582	30 365
Sihtotstarbelised tasud		
Remonditasud	27 947	26 960
Kokku liikmetelt saadud tasud	67 529	57 325

Kommunaalkulusid ja vahendatud teenuste kulusid ja tulusid ei ole aruandes kulude ja tuludena kajastatud. Kommunaalkulude edastamist korteriühistu liikmetele kajastatakse nõudena liikmete vastu ja võlana tarnijatele. Tulemiaruaandes tehingut ei kajastata. Vahendustasu kommunaalmaksete vahendamise eest ei võeta. Kommunaalkulude ümardamisest tekkinud netotulu on tulemiaruaandes näidatud muu tuluna.

KOMMUNAALKULUD 2021.A.

Mwh	summa	netosumma	ümardamine
353,31	22417	22417	küte
	7168	7168	
vee soojendamine	7954	7954	
vesi	1358	1356	-2 elekter
	2373	2368	-5 prügi
	1270	41263	-7 KOKKU netotulu

KOMMUNAALKULUD 2020.A.

332,41	20168,19	20168,55	0,64	Küte
	7432,51	7432,35	0,16	Vee soojendamine
	978,65	980,47	-1,82	elekter
	8459,73	8541,89	-82,16	vesi
	2527,12	2527,12		prügi
		-83,18		kokku netotulu

Lisa 10 Muud tulud

(eurodes)

	2021	2020
Trahvid, viivised ja hüvitised	6	7
Kommunaalmaksete netotulu	7	83
Talumistasud	100	104
Muud	4 400	4 400
Kokku muud tulud	4 513	4 594

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2021	2020
Mitmesugused bürookulud	366	454
Hooldus-remondi kulud	2 832	2 310
Tehnosüsteemide hoolduse kulu	3 038	2 989
Heakorra kulud	932	361
renoveerimisega seotud kulud	4 668	6 165
Muud	3 167	2 258
Kokku mitmesugused tegevuskulud	15 003	14 537

Hoone renoveerimisega seosesolevad kulud:

360 kasutusluba

4308 betoonrennid, asfalteerimine

4668 euri KOKKU

Muud kulud koosnevad:

1562 kütte- ja vee arvestusteenus

461 kindlustusmaksed

60 videouuring

120 energiamärgis

324 parandustegurid kütte arvestamiseks

640 suur prügikonteiner suuregabariidilise prügi äraveoks

3167 euri KOKKU

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	13 310	13 010
Sotsiaalmaksud	4 465	4 364
Kasutamata puhkustasu reserv	0	0
Kokku tööjõukulud	17 775	17 374
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2021	31.12.2020
Füüsilisest isikust liikmete arv	70	71
Juriidilisest isikust liikmete arv	2	1

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2021	2020
Arvestatud tasu	4 200	4 200

Juhatusesimehele tasuti töötasu 4200 euri.
Muid tasusid juhatuse liikmetele ei ole antud.

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Krt. 1	1940 EUR
krt 2	832 EUR
krt 3	1034 EUR
krt 4	1781 EUR
krt 5	1625 EUR
krt 6	949 EUR
krt 7	1353 EUR
krt 8	1513 EUR
krt 9	1496 EUR
krt 10	948 EUR
krt 11	1188 EUR
krt 12	1579 EUR
krt 13	1978 EUR
krt 14	756 EUR
krt 15	1495 EUR
krt 16	2069 EUR
krt 17	2101 EUR
krt 18	1034 EUR
krt 19	1483 EUR
krt 20	1525 EUR
krt 21	1565 EUR
krt 22	945 EUR
krt 23	1206 EUR
krt 24	1703 EUR
krt 25	1615 EUR
krt 26	937 EUR
krt 27	1540 EUR
krt 28	1782 EUR
krt 29	1894 EUR
krt 30	840 EUR
krt 31	1214 EUR
krt 32	1481 EUR
krt 33	1462 EUR
krt 34	909 EUR
krt 35	1380 EUR
krt 36	1647 EUR
krt 37	1762 EUR
krt 38	834 EUR
krt 39	1288 EUR
krt 40	1730 EUR
krt 41	1675 EUR
krt 42	964 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
krt 43	1078 EUR
krt 44	1704 EUR
krt 45	1805 EUR
krt 46	858 EUR
krt 47	1292 EUR
krt 48	1861 EUR
krt 49	1604 EUR
krt 50	882 EUR
krt 51	1238 EUR
krt 52	1363 EUR
krt 53	1417 EUR
krt 54	840 EUR
krt 55	1355 EUR
krt 56	1665 EUR
krt 57	2444 EUR
krt 58	871 EUR
krt 59	1079 EUR
krt 60	1753 EUR
krt 61	1767 EUR
krt 62	846 EUR
krt 63	1178 EUR
krt 64	1765 EUR
krt 65	1593 EUR
krt 66	846 EUR
krt 67	1149 EUR
krt 68	1681 EUR
krt 69	2032 EUR
krt 70	781 EUR
krt 71	1336 EUR
krt 72	1709 EUR
Kokku:	100844 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 08.04.2022

Tallinn, Järveotsa tee 45 korteriühistu (registrikood: 80147208) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ERKKI TIITSON	Juhatuse liige	08.04.2022

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6531949
Mobiiltelefon	+372 5152119
E-posti aadress	jarveotsa45.ku@hotmail.com