

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Tallinn, Järveotsa tee 43 korteriühistu

registrikood: 80156348

telefon: +372 53435208, +372 5101458

e-posti aadress: svetlanavitsut@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Tulemiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Netovara muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Laenukohustised	11
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 7 Võlad töövõtjatele	12
Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud	12
Lisa 9 Annetused ja toetused	13
Lisa 10 Muud tulud	13
Lisa 11 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	13
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 13 Tööjõukulud	14
Lisa 14 Intressikulud	14
Lisa 15 Seotud osapooled	14
Korteriomandite majandamiskulud	15
Aruande allkirjad	17

Tegevusaruanne

KÜ Järveotsa tee 43

Tegevusaruanne 2021.a.

2019.a. maikuus maja renoveerimise lõpetamisel ning ventilatsiooni-, kütte-, päikesepaneelide ning teiste seadmete uute süsteemide korraldamisega 2020.a. ja 2021.a. remondifondi kulutused olid minimaalsed. Reeglina heal tasemel teostatud renoveerimine edaspidi ei vaja täiendavaid kulutusi. Sellega seoses suureneb remondifond. Remondifondi jääk seisuga 31.12.2020.a. oli 9861,18€.

Kokku oli 2021.a. jooksul kulutatud 5674,20€: liftide remont, kanalisatsiooni püstiku osaline remont, trepikoja akna remont, elektrisüsteemi remont jne. Sissetulek 2021.a. – 11664,51€. Remondifondi jääk seisuga 31.12.2021.a. – 15851,49€.

Maja renoveerimise positiivsed tulemused on järgmised: enne 2019.a. soojusenergia keskmine kulu 2013.a. kuni 2018.a. oli 597,5 MWh, 2019 – 2021.a. – 375,9 MWh. Keskmine sääst – 37,0%. Nende renoveerimise positiivsete tulemuste põhjal OÜ Energystar 8. oktoobril 2021.a. andis Järveotsa tee 43 elamule üle elektritarbimise kõrge energiamärgis "C".

Alates 2021.a. detsembrist soojusenergia hinnad kallinesid 35,0% võrra. KÜ juhatuse poolt olid soojuskulude reguleerimiseks võetud meetmed temperatuuri soojussõlmes langetamise teel päevasel ja öisel ajal.

26.augustil 2021.a. Tallinna Ringkonnakohus võttis vastu lõpliku otsuse sisse nõuda KÜ võlgnikult Polina Bukstunovitsilt KÜ Järveotsa tee 43 kasuks materiaalselt kahjumit tasumata arvete alusel perioodil 2014.a. jaanuarist kuni 2018.a. veebruarini. 2021.a. 1. kvartalil kohtutäituri poolt KÜ arveldusarvele on laekunud 4294,97€. 2022.a. maikuus korter 27 võlgnikule on esitatud uus nõue summas 1862,01€ tasumata arvete eest perioodil alates 28.02.2018.a. kuni 05.11.2021.a.

Swedbanki laenu tingimused: 2,1% intress, 6 kuu euribor, pikkusega – 20 aastat kuni mai 2038.a. Laenu summa on 716188€. Alates juunist 2018.a. kuni 31.12.2021.a. Swedbank-le tagastatud summa on 108785€, või 15,2 %.

Swedbanki laenujääk seisuga 31.12.2021.a. on 607403 eurot.

SEB panga laenujääk seisuga 31.12.2021.a. 6105,26€. Laenu lõpp – 05.07.2022.a.

2021.a. arvestusperioodil 2020.a. tekkinud kahjum 990,10€ on majandutegevuse tulemusega kaetud, seisuga 31.12.2021.a. kasum on 1061,42€.

KÜ Järveotsa tee 43 korteriomanikel 2021.a. jooksul maksedistsipliin oli korras.

KÜ juhatus loodab, et majaelanikud sel raskel perioodil järgivad nõudeid ja me elame seda rasket aega üle.

KÜ juhatus

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	26 017	13 348	2
Nõuded ja ettemaksed	57 452	63 307	3
Kokku käibevarad	83 469	76 655	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	575 530	613 508	3
Kokku põhivarad	575 530	613 508	
Kokku varad	658 999	690 163	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	38 038	41 659	5
Võlad ja ettemaksed	11 333	8 880	6
Kokku lühiajalised kohustised	49 371	50 539	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	587 642	625 680	5
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	15 852	9 861	
Kokku pikaajalised kohustised	603 494	635 541	
Kokku kohustised	652 865	686 080	
Netovara			
Reservkapital	5 073	5 073	
Eelmiste perioodide akumulieeritud tulem	0	-585	
Aruandeaasta tulem	1 061	-405	
Kokku netovara	6 134	4 083	
Kokku kohustised ja netovara	658 999	690 163	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	41 007	40 799	8
Muud tulud	1 119	0	10
Kokku tulud	42 126	40 799	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-2 157	-1 522	11
Mitmesugused tegevuskulud	-13 194	-13 138	12
Tööjõukulud	-12 009	-12 003	13
Kokku kulud	-27 360	-26 663	
Põhitegevuse tulem	14 766	14 136	
Intressikulud	-13 705	-14 541	14
Aruandeaasta tulem	1 061	-405	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2021	2020
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	14 766	14 136
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	5 854	-719
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-1 167	-1 093
Kokku rahavood põhitegevusest	19 453	12 324
Rahavood investeerimistegevusest		
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	4 934	9 151
Antud laenude tagasimaksed	40 871	40 035
Kokku rahavood investeerimistegevusest	45 805	49 186
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-41 659	-40 823
Arvelduskrediidi saldo muutus	2 775	865
Makstud intressid	-13 705	-14 541
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-52 589	-54 499
Kokku rahavood	12 669	7 011
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	13 348	6 337
Raha ja raha ekvivalentide muutus	12 669	7 011
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	26 017	13 348

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2019	5 073	-585	4 488
Aruandeaasta tulem		-405	-405
31.12.2020	5 073	-990	4 083
Aruandeaasta tulem		1 061	1 061
Muud muutused netovaras		990	990
31.12.2021	5 073	1 061	6 134

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

KÜ Järveotsa 43 2021. aasta raamatupidamise aastaaruanne on kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

KÜ Järveotsa 43 raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes arvelduskontode ja kassa 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 seotud isikuteks on kü liikmed ja juhatuse liikmed.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Swedbank	21 901	11 719
SEB Pank	4 076	1 589
Kassa	40	40
Kokku raha	26 017	13 348

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	18 944	18 944		
Ostjatelt laekumata arved	18 944	18 944		
Nõuded seotud osapoolte vastu	51	51		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	19	19		
Laenunõuded	613 508	37 978	169 909	405 621
Ettemaksed	460	460		
Muud makstud ettemaksed	460	460		
Kokku nõuded ja ettemaksed	632 982	57 452	169 909	405 621

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	21 847	21 847		
Ostjatelt laekumata arved	21 847	21 847		
Nõuded seotud osapoolte vastu	123	123		
Laenunõuded	654 379	40 871	172 498	441 010
Ettemaksed	466	466		
Muud makstud ettemaksed	466	466		
Kokku nõuded ja ettemaksed	676 815	63 307	172 498	441 010

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021		31.12.2020
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	19	368	250
Sotsiaalmaks		607	657
Töötuskindlustusmaksed		8	13
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	19	983	920

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
SEB	6 165	6 165		
Swedbank	619 515	31 873	169 909	417 733
Pikaajalised laenud kokku	625 680	38 038	169 909	417 733
Laenukohustised kokku	625 680	38 038	169 909	417 733
	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
SEB	16 621	10 456	6 165	
Swedbank	650 718	31 203	166 333	453 182
Pikaajalised laenud kokku	667 339	41 659	172 498	453 182
Laenukohustised kokku	667 339	41 659	172 498	453 182

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	9 714	9 714
Võlad töövõtjatele	497	497
Maksuvõlad	983	983
Muud võlad	139	139
Muud viitvõlad	139	139
Kokku võlad ja ettemaksed	11 333	11 333
	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	5 751	5 751
Võlad töövõtjatele	506	506
Maksuvõlad	920	920
Muud võlad	131	131
Muud viitvõlad	131	131
Saadud ettemaksed	1 572	1 572
Tulevaste perioodide tulud	1 572	1 572
Kokku võlad ja ettemaksed	8 880	8 880

Lisa 7 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Töötasude kohustis	376	385
Puhkusetasude kohustis	121	121
Kokku võlad töövõtjatele	497	506

Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2021	2020
Mittesihotstarbelised tasud		
Hooldustasud	37 940	38 367
Kindlustus	910	910
Sihotstarbelised tasud		
Remonditasud	2 157	1 522
Kokku liikmetelt saadud tasud	41 007	40 799

Lisa 9 Annetused ja toetused

(eurodes)

	2021	2020
Kredexi renoveerimistoetus	0	0
Kokku annetused ja toetused	0	0
Laen		

Lisa 10 Muud tulud

(eurodes)

	2021
Traavid, viivised ja hüvitised	1 119
Koolitustoetus	
Prussakatõrje	
Vanametalli müük	
Menetluskulud, riigilõiv	
Kokku muud tulud	1 119

Lisa 11 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2021	2020
Remonditööd	2 157	1 522
Renoveerimistööd		
Ehitusjärelvalve		
Panga lepingutasu		
Elektrivõrgu liitumistasu		
Rõdude projekteerimine		
Renoveerimise jooksvad kulud		
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	2 157	1 522

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2021	2020
Kindlustus	910	910
Hoolduskulud	5 953	5 897
Halduskulud	3 679	4 333
Muud	2 652	1 998
Kokku mitmesugused tegevuskulud	13 194	13 138

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	9 009	8 990
Sotsiaalmaksud	2 973	2 967
Muud	47	46
Kokku tööjõukulud	12 029	12 003
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2

Lisa 14 Intressikulud

(eurodes)

	2021	2020
Intressikulu laenudelt	13 705	14 541
Kokku intressikulud	13 705	14 541

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2021	31.12.2020
Füüsilisest isikust liikmete arv	72	72
Juriidilisest isikust liikmete arv	2	2

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2021	2020
Arvestatud tasu	2 300	3 200

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
1	2200 EUR
2	1325 EUR
3	1617 EUR
4	2298 EUR
5	2462 EUR
6	1223 EUR
7	2141 EUR
8	2430 EUR
9	2455 EUR
10	1306 EUR
11	1869 EUR
12	2339 EUR
13	2653 EUR
14	1125 EUR
15	1749 EUR
16	2324 EUR
17	2254 EUR
18	1141 EUR
19	1804 EUR
20	2603 EUR
21	2219 EUR
22	1138 EUR
23	1976 EUR
24	2371 EUR
25	2461 EUR
26	1095 EUR
27	2016 EUR
28	2481 EUR
29	2133 EUR
30	1056 EUR
31	2067 EUR
32	2392 EUR
33	2332 EUR
34	1141 EUR
35	1750 EUR
36	2225 EUR
37	2271 EUR
38	1094 EUR
39	1803 EUR
40	2201 EUR
41	2321 EUR
42	1263 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
43	1953 EUR
44	2207 EUR
45	2906 EUR
46	1371 EUR
47	1767 EUR
48	2428 EUR
49	2227 EUR
50	1173 EUR
51	1832 EUR
52	2250 EUR
53	2616 EUR
54	1252 EUR
55	1747 EUR
56	2233 EUR
57	2433 EUR
58	1322 EUR
59	1712 EUR
60	2273 EUR
61	3004 EUR
62	1231 EUR
63	1728 EUR
64	2499 EUR
65	2305 EUR
66	1211 EUR
67	1669 EUR
68	2332 EUR
69	2354 EUR
70	1185 EUR
71	1670 EUR
72	2348 EUR
Kokku:	140362 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2022

Tallinn, Järveotsa tee 43 korteriühistu (registrikood: 80156348) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SVETLANA VITSUT	Juhatuse liige	30.06.2022

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 53435208
Mobiiltelefon	+372 5101458
E-posti aadress	svetlanavitsut@gmail.com