

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2021

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2021

**ärinimi:** Tallinn, Õismäe tee 40 korteriühistu

**registrikood:** 80156377

**telefon:** +372 56560172, +372 53315617

**e-posti aadress:** oismae40@gmail.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                                           | 8  |
| Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed                           | 9  |
| Lisa 4 Võlad ja ettemaksed                            | 9  |
| Lisa 5 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused | 10 |
| Lisa 6 Muud tulud                                     | 10 |
| Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud                      | 11 |
| Lisa 8 Tööjõukulud                                    | 11 |
| Lisa 9 Seotud osapooled                               | 11 |
| Korteriomandite majandamiskulud                       | 12 |
| Aruande allkirjad                                     | 14 |

## Tegevusaruanne

### Tegevusaruanne

KÜ Õismäe 40 asutati korterimandite eseme osaks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamise ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamiseks. Korteriühistu liikmeteks on 71 korterimanimikku.

KÜ tööd korraldab juhatus. Juhatus on 3-liikmeline.

Töölepingu alusel 2021. aastal kellelegi palka ei makstud. Juhatusel liikmetele tasu ei makstud. Isikliku auto kasutamise huvitust ei makstud.

Telliti katuse renoveerimisprojekt ja omanikujärelevalve ning alustati katuse renoveerimistöödega. Teostatud remondi ja renoveerimistööde kogumaksumus 59 tuhat EUR , sealhulgas katuse ehitusprojekt 2640;lifti remont ja inverteri vahetus 508,99 ; katuse renoveerimise etapp 46472,42.

Aruande aastal jätkatud avariide likvideerimise käigus osaliselt malmist kanalisatsiooni torude vahetus mürasummutavate plastist kanalisatsiooni torudega. Tegeleti ka ekspluatatsiooni käigus tekkinud avarii ja parandustöödega.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2021     | 31.12.2020     | Lisa nr |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Varad                                        |                |                |         |
| Käibevarad                                   |                |                |         |
| Raha                                         | 115 673        | 147 574        | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 12 769         | 6 588          | 3       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>128 442</b> | <b>154 162</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>128 442</b> | <b>154 162</b> |         |
| Kohustised ja netovara                       |                |                |         |
| Kohustised                                   |                |                |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                |                |         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 17 634         | 10 768         | 4       |
| Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused | 103 989        | 136 487        | 5       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>121 623</b> | <b>147 255</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>121 623</b> | <b>147 255</b> |         |
| Netovara                                     |                |                |         |
| Reservkapital                                | 4 902          | 4 902          |         |
| Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem      | 2 005          | 4 818          |         |
| Aruandeaasta tulem                           | -88            | -2 813         |         |
| <b>Kokku netovara</b>                        | <b>6 819</b>   | <b>6 907</b>   |         |
| <b>Kokku kohustised ja netovara</b>          | <b>128 442</b> | <b>154 162</b> |         |

## Tulemiaruanne

(eurodes)

|                                                           | 2021           | 2020           | Lisa nr |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Tulud                                                     |                |                |         |
| Liikmetelt saadud tasud                                   | 59 614         | 17 789         |         |
| Tulu ettevõtlusest                                        | 16 653         | 16 653         |         |
| Muud tulud                                                | 519            | 300            | 6       |
| <b>Kokku tulud</b>                                        | <b>76 786</b>  | <b>34 742</b>  |         |
| Kulud                                                     |                |                |         |
| Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud | -59 614        | -17 789        |         |
| Mitmesugused tegevuskulud                                 | -17 274        | -19 781        | 7       |
| <b>Kokku kulud</b>                                        | <b>-76 888</b> | <b>-37 570</b> |         |
| <b>Põhitegevuse tulem</b>                                 | <b>-102</b>    | <b>-2 828</b>  |         |
| Muud finantstulud ja -kulud                               | 14             | 15             |         |
| <b>Aruandeaasta tulem</b>                                 | <b>-88</b>     | <b>-2 813</b>  |         |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                                  | 2021           | 2020         | Lisa nr |
|------------------------------------------------------------------|----------------|--------------|---------|
| Rahavood põhitegevusest                                          |                |              |         |
| Põhitegevuse tulem                                               | -102           | -2 828       |         |
| Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus               | -6 181         | 972          |         |
| Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus           | 6 866          | 540          |         |
| Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest | -32 498        | 7 940        |         |
| <b>Kokku rahavood põhitegevusest</b>                             | <b>-31 915</b> | <b>6 624</b> |         |
| Rahavood investeerimistegevusest                                 |                |              |         |
| Laekunud intressid                                               | 14             | 15           |         |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>                    | <b>14</b>      | <b>15</b>    |         |
| <b>Kokku rahavood</b>                                            | <b>-31 901</b> | <b>6 639</b> |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses                       | 147 574        | 140 935      | 2       |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>                         | <b>-31 901</b> | <b>6 639</b> |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus                         | 115 673        | 147 574      | 2       |

## Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

|                                           |               |                     | Kokku netovara |
|-------------------------------------------|---------------|---------------------|----------------|
|                                           | Reservkapital | Akumuleeritud tulem |                |
| <b>31.12.2019</b>                         | 4 902         | 4 818               | 9 720          |
| <b>Korrigeeritud saldo<br/>31.12.2019</b> | 4 902         | 4 818               | 9 720          |
| Aruandeaasta tulem                        |               | -2 813              | -2 813         |
| <b>31.12.2020</b>                         | 4 902         | 2 005               | 6 907          |
| <b>Korrigeeritud saldo<br/>31.12.2020</b> | 4 902         | 2 005               | 6 907          |
| Aruandeaasta tulem                        |               | -88                 | -88            |
| <b>31.12.2021</b>                         | 4 902         | 1 917               | 6 819          |

## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

#### Üldine informatsioon

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused

#### Arvestusmeetodid

KÜ Õismäe 40 raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

#### Nõuete hindamine

Nõudeid on hinnatud bilansis lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadeldud iga nõuet eraldi. Nõuded, mis tunnistatakse ebatõenäoliselt laekuvaks, kantakse kuludesse.

#### Tulude ja kulude aruanne

Tulude ja kulude aruande koostamisel on lähtutud RTJ 14 lisas toodud skeemist. Korteriühistu põhitegevuse erinevuse tõttu teiste mittetulundusühenduste põhitegevusest on mõningaid skeemi kirjete nimetusi täpsustatud. Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsiibist lähtudes. Makstud kommunaalmaksete summasid ei ole kajastatud tulude ja kulude aruandes kuluna ega saadud summasid tuluna, neid kajastatakse bilansis vastavalt nõuete ja kohustustena.

#### Rahavood

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil. Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse arvelduskontode jääke.

### Lisa 2 Raha

(eurodes)

|                        | 31.12.2021     | 31.12.2020     |
|------------------------|----------------|----------------|
| Arvelduskonto Swedbank | 115 351        | 147 252        |
| Arvelduskonto Swedbank | 322            | 322            |
| <b>Kokku raha</b>      | <b>115 673</b> | <b>147 574</b> |

## Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                   | 31.12.2021    | 12 kuu jooksul |
|-----------------------------------|---------------|----------------|
| Nõuded ostjate vastu              | 12 769        | 12 769         |
| Ostjatelt laekumata arved         | 12 769        | 12 769         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>12 769</b> | <b>12 769</b>  |
|                                   |               |                |
|                                   | 31.12.2020    | 12 kuu jooksul |
| Nõuded ostjate vastu              | 6 588         | 6 588          |
| Ostjatelt laekumata arved         | 6 588         | 6 588          |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>6 588</b>  | <b>6 588</b>   |

Ostjatelt laekumata arved

Sellel kirjel näidatakse ostjatelt laekumata summasid ja korteriomaniike tasumata hooldustasude, remonditasude ja kommunaalmaksete summasid.

2021.a. lõpuks oli elanikelt tähtajaks laekumata arvete võlg 1 272 eurot. 2022.a jaanuaris tasumisele kuuluvate arvete summa oli 11 497 eurot.

2020.a. lõpuga oli elanikelt laekumata tähtaegseid arveid summas 909 eurot ja jaanuaris 2021. esitatavate arvete eest 5 679 eurot.

Ebatõenäoliselt laekuvaid nõudeid ei ole.

## Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2021    | 12 kuu jooksul |
|----------------------------------|---------------|----------------|
| Võlad tarnijatele                | 17 634        | 17 634         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>17 634</b> | <b>17 634</b>  |
|                                  |               |                |
|                                  | 31.12.2020    | 12 kuu jooksul |
| Võlad tarnijatele                | 10 768        | 10 768         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>10 768</b> | <b>10 768</b>  |

Võlad tarnijatele

Seisuga 31.12.2021.a. kuulus tarnijatele tasumisele 17 634 eurot. Sellest elanikele järgmisel perioodil esitatavate kommunaalteenuste arvete summa 11 498 eurot.

Seisuga 31.12.2020.a. kuulus tarnijatele tasumisele 10 768 eurot. Sellest elanikele järgmisel perioodil esitatavate kommunaalteenuste arvete summa 5 679 eurot.

## Lisa 5 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

|                                                            | 31.12.2019 | Laekunud | Kajastatud<br>tulemiaruaandes | 31.12.2020 |
|------------------------------------------------------------|------------|----------|-------------------------------|------------|
|                                                            | Kohustised |          |                               | Kohustised |
| Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks                        |            |          |                               |            |
| Remondifond                                                | 128 547    | 25 729   | 17 789                        | 136 487    |
| Kokku<br>sihtfinantseerimine<br>tegevuskuludeks            | 128 547    | 25 729   | 17 789                        | 136 487    |
| Kokku sihtotstarbelised<br>tasud, annetused ja<br>toetused | 128 547    | 25 729   | 17 789                        | 136 487    |
|                                                            |            |          |                               |            |
|                                                            | 31.12.2020 | Laekunud | Kajastatud<br>tulemiaruaandes | 31.12.2021 |
|                                                            | Kohustised |          |                               | Kohustised |
| Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks                        |            |          |                               |            |
| Remondifond                                                | 136 487    | 27 116   | 59 614                        | 103 898    |
| Kokku<br>sihtfinantseerimine<br>tegevuskuludeks            | 136 487    | 27 116   | 59 614                        | 103 898    |
| Kokku sihtotstarbelised<br>tasud, annetused ja<br>toetused | 136 487    | 27 116   | 59 614                        | 103 898    |

## Lisa 6 Muud tulud

(eurodes)

|                                    | 2021       | 2020       |
|------------------------------------|------------|------------|
| Tulu kaupade müügist               | 160        | 191        |
| Kommunaalteenuste vahendamise vahe | 359        | 109        |
| <b>Kokku muud tulud</b>            | <b>519</b> | <b>300</b> |

Kommunaalmakseid ei ole tulude ja kulude aruandes kajastatud.

Kommunaalmakseid on arvestatud tekkepõhiselt kuludesse järgmiselt:

2021 2020

Kulud Tulud Kulud Tulud

Prügivedu 2153 2120 1992 1914

Üldelekter 2646 2642 2130 2133

Vesi ja kanalisatsioon 7651 7748 8323 8495

Küte 35393 35722 30942 30944

Lift 962 932 922 932

Kokku: 48805 49164 44309 44418

Samad summad on kantud ka korteriomaniike arvele, kusjuures võlad varustajatele on kajastatud bilansikirjel "Võlad tarnijatele" ja nõuded korteriomaniike vastu on kajastatud kirjel "Korteriomaniike tasumata summad". Eraldi tasu kommunaalmaksete vahendamise eest ei võeta. Vahed kajastatakse tulude ja kulude aruandes muude tulude-kuludena.

## Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

|                                        | 2021          | 2020          |
|----------------------------------------|---------------|---------------|
| Halduskulud                            | 15 720        | 14 539        |
| Üldkulud                               | 250           | 102           |
| Jooksev remont                         | 1 304         | 5 140         |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>17 274</b> | <b>19 781</b> |

Otseselt põhitegevusega seotud kulud. Siia kuulub haldusfirma teenus, jooksev remont ja kantseleikulud.

## Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

Korteriühistul tööjõukulusid 2021. aastal ei olnud. Teenuseid osutab haldusfirma.

## Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

| Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga |            |            |
|-----------------------------------------|------------|------------|
|                                         | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
| Füüsilisest isikust liikmete arv        | 3          | 3          |

| Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused |       |       |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|
|                                                                               | 2021  | 2020  |
| Kodukontor                                                                    | 1 920 | 1 584 |

## Korteriomandite majandamiskulud

| Korteriomand     | Majandamiskulud |
|------------------|-----------------|
| Õismäe tee 40-1  | 1525 EUR        |
| Õismäe tee 40-2  | 1879 EUR        |
| Õismäe tee 40-3  | 1114 EUR        |
| Õismäe tee 40-4  | 1181 EUR        |
| Õismäe tee 40-5  | 1439 EUR        |
| Õismäe tee 40-6  | 794 EUR         |
| Õismäe tee 40-7  | 1017 EUR        |
| Õismäe tee 40-8  | 1626 EUR        |
| Õismäe tee 40-9  | 1711 EUR        |
| Õismäe tee 40-10 | 792 EUR         |
| Õismäe tee 40-11 | 1099 EUR        |
| Õismäe tee 40-12 | 1724 EUR        |
| Õismäe tee 40-13 | 1548 EUR        |
| Õismäe tee 40-14 | 740 EUR         |
| Õismäe tee 40-15 | 1270 EUR        |
| Õismäe tee 40-16 | 1635 EUR        |
| Õismäe tee 40-17 | 1729 EUR        |
| Õismäe tee 40-18 | 763 EUR         |
| Õismäe tee 40-19 | 1142 EUR        |
| Õismäe tee 40-20 | 1588 EUR        |
| Õismäe tee 40-21 | 1853 EUR        |
| Õismäe tee 40-22 | 883 EUR         |
| Õismäe tee 40-23 | 1159 EUR        |
| Õismäe tee 40-24 | 1570 EUR        |
| Õismäe tee 40-25 | 1485 EUR        |
| Õismäe tee 40-26 | 884 EUR         |
| Õismäe tee 40-27 | 1537 EUR        |
| Õismäe tee 40-28 | 1849 EUR        |
| Õismäe tee 40-29 | 1536 EUR        |
| Õismäe tee 40-30 | 915 EUR         |
| Õismäe tee 40-31 | 1063 EUR        |
| Õismäe tee 40-32 | 1906 EUR        |
| Õismäe tee 40-33 | 1551 EUR        |
| Õismäe tee 40-34 | 757 EUR         |
| Õismäe tee 40-35 | 1094 EUR        |
| Õismäe tee 40-36 | 1592 EUR        |
| Õismäe tee 40-37 | 1445 EUR        |
| Õismäe tee 40-38 | 713 EUR         |
| Õismäe tee 40-39 | 2311 EUR        |
| Õismäe tee 40-40 | 1550 EUR        |
| Õismäe tee 40-41 | 792 EUR         |
| Õismäe tee 40-42 | 1138 EUR        |

| Korteriomand     | Majandamiskulud  |
|------------------|------------------|
| Õismäe tee 40-43 | 1485 EUR         |
| Õismäe tee 40-44 | 1380 EUR         |
| Õismäe tee 40-45 | 680 EUR          |
| Õismäe tee 40-46 | 1199 EUR         |
| Õismäe tee 40-47 | 1542 EUR         |
| Õismäe tee 40-48 | 1516 EUR         |
| Õismäe tee 40-49 | 958 EUR          |
| Õismäe tee 40-50 | 1369 EUR         |
| Õismäe tee 40-51 | 1577 EUR         |
| Õismäe tee 40-52 | 1513 EUR         |
| Õismäe tee 40-53 | 747 EUR          |
| Õismäe tee 40-54 | 1526 EUR         |
| Õismäe tee 40-55 | 1585 EUR         |
| Õismäe tee 40-56 | 1894 EUR         |
| Õismäe tee 40-57 | 782 EUR          |
| Õismäe tee 40-58 | 1194 EUR         |
| Õismäe tee 40-59 | 1507 EUR         |
| Õismäe tee 40-60 | 1524 EUR         |
| Õismäe tee 40-61 | 748 EUR          |
| Õismäe tee 40-62 | 1226 EUR         |
| Õismäe tee 40-63 | 1504 EUR         |
| Õismäe tee 40-64 | 1562 EUR         |
| Õismäe tee 40-65 | 725 EUR          |
| Õismäe tee 40-66 | 1142 EUR         |
| Õismäe tee 40-67 | 1371 EUR         |
| Õismäe tee 40-68 | 1758 EUR         |
| Õismäe tee 40-69 | 769 EUR          |
| Õismäe tee 40-70 | 1009 EUR         |
| Õismäe tee 40-71 | 1423 EUR         |
| <b>Kokku:</b>    | <b>93114 EUR</b> |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.04.2022

Tallinn, Õismäe tee 40 korteriühistu (registrikood: 80156377) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| ERVIN TRUU         | Juhatuse liige     | 27.05.2022           |

## Sidevahendid

|                 |                    |
|-----------------|--------------------|
| Liik            | Sisu               |
| Mobiiltelefon   | +372 56560172      |
| Mobiiltelefon   | +372 53315617      |
| E-posti aadress | oismae40@gmail.com |