

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Anija vald, Lehtmetsa küla, Kose mnt 26 korteriühistu

registrikood: 80228013

telefon: +372 58144147

e-posti aadress: info@kvkvaliteet.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 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	10
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 6 Laenukohustised	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 8 Võlad tarnijatele	12
Lisa 9 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	12
Lisa 10 Liikmetelt saadud tasud	13
Lisa 11 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	14
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 13 Tööjõukulud	15
Lisa 14 Intressikulud	15
Lisa 15 Seotud osapooled	15
Korteriomandite majandamiskulud	16
Aruande allkirjad	17

Tegevusaruanne

Kose mnt 26 korteriühistu KÜ Kehrakose) eesmärgiks on korteriomandite eseme osaks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühistu huvide esindamine.

KÜ tööd juhib ja esindab juhatuse. Juhatuse on kolme liikmeline. 2021 aastal juhatuse liikmete osas olid muudatused. Uuteks juhatuse liikmeteks on valitud üldkoosoleku poolt Miilimaa Targo, Hinn Tõnu ja eelmistest perioodidest Kozik Enrik. Juhatuse liikmete ülesanneteks on üldkoosoleku otsuste täitmine ja ühistu majandustegevuse korraldamine lähtuvalt KÜ põhikirjast ja EV seadusandlusest. Käesolev majandusaasta aruanne on koostatud 12 kuu kohta- 01.01.2021-31.12.2021.

Käsunduslepinguga osalise tööajaga töötavaid isikuid on üks .

Korteriomanike võlgnevus seisuga 31.12.2021 moodustab 4 813 eurot, millest tähtaeg on saabumata 3 340 eurot ja tähtaja ületanud on 1 473 eurot.

Lisa 3. kirjel "Nõuded ja ettemaksed".

2021.a on tehtud järgmised tööd ja kulutused:

Remondifondi jääk seisuga 31.12.2020 on 24 125 eurot.

Elanikelt kogutud 2021.a remondifondi summa koos laenu ja intressidega on 8 941 eurot;

2021.a on kaetud remondifondi arvelt:

- tagastatud põhilaenu Swedbank-ile summas -5 545 eurot;
- tasutud pangalaenu intresse -329 eurot;
- abloy Assa ukseulgur, lukk I trepikojas -162 eurot;
- autoparkla postide paigaldus -945 eurot;
- küttesüsteemi, soojasõlme, vee-ja kanalisatsiooni trassi projektid -2 000 eurot.

Kokku: -8 981 eurot.

Remondifondi jääk seisuga 31.12.2021 on 24 085 eurot.

Haldus- ja hooldustasusid on kogutud kokku 4 941 eurot. Kaetud on pangateenused, haldusteenus, raamatupidamisteenus, töötasu ja muud jooksvad kulutused.

Pangalaenu saldo seisuga 31.12.2021 on 10 045 eurot. Laenuleping lõpeb 30.09.2023.a.

Muudeks sihtotstarbelisteks tuludeks ja kuludeks on aastast:

- kinnistu territooriumi niitmine (teenus ostetud firmalt "KV Kvaliteet" -480 eurot.

2021.aasta tulem on 46 eurot. Majandusaasta lõpeb bilansimahuga 38 813 eurot.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	23 955	23 528	2
Nõuded ja ettemaksed	10 499	10 627	3,4
Kokku käibevarad	34 454	34 155	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	4 359	10 047	3
Kokku põhivarad	4 359	10 047	
Kokku varad	38 813	44 202	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	5 686	5 543	6
Võlad ja ettemaksed	2 371	2 221	5,7,8
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	24 085	24 125	9
Kokku lühiajalised kohustised	32 142	31 889	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	4 359	10 047	
Kokku pikaajalised kohustised	4 359	10 047	
Kokku kohustised	36 501	41 936	
Netovara			
Reservkapital	2 679	2 679	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	-413	-416	
Aruandeaasta tulem	46	3	
Kokku netovara	2 312	2 266	
Kokku kohustised ja netovara	38 813	44 202	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	9 064	7 129	10
Kokku tulud	9 064	7 129	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-3 794	-3 176	11
Mitmesugused tegevuskulud	-3 490	-2 897	12
Tööjõukulud	-1 405	-555	13
Kokku kulud	-8 689	-6 628	
Põhitegevuse tulem	375	501	
Intressikulud	-329	-498	14
Aruandeaasta tulem	46	3	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Liikmetelt laekunud tasud	33 900	31 212	
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-26 759	-23 400	
Väljamaksed töötajatele	-840	-322	
Kokku rahavood põhitegevusest	6 301	7 490	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-5 545	-5 389	6
Makstud intressid	-329	-498	14
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-5 874	-5 887	
Kokku rahavood	427	1 603	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	23 528	21 925	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	427	1 603	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	23 955	23 528	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2019	2 679	-416	2 263
Aruandeaasta tulem		3	3
31.12.2020	2 679	-413	2 266
Aruandeaasta tulem		46	46
31.12.2021	2 679	-367	2 312

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu Kose mnt 26 (Kehrakose) (edaspidi ka "Ühistu") raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti finantsaruandluse standardist. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täpsustab raamatupidamise seaduse alusel kehtestatud valdkonna eest vastutava ministri määrus.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumusest.

Peamised arvestuspõhimõtted, mida kasutati raamatupidamise aastaaruande koostamisel, on toodud allpool.

Finantsvarad

Finantsvaradeks loetakse raha, lepingulist õigust saada teiselt osapoolelt raha või muid finantsvarasid (näiteks nõuded ostjate vastu) ja lepingulisi õigusi vahetada teise osapoollega finantsvarasid potentsiaalselt kasulikel tingimustel. Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstava või saadava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaraga otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui Ettevõtte kaotab õiguse antud finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolle üle antud finantsvarast tulenevad rahavood ja enamiku antud finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Raha

Bilansikirjel "Raha" sisaldab pangakonto saldot.

Põhitegevuse rahavood on koostatud kasutades otsest meetodit. Investeeringu- ja finantseerimistegevuse rahavood on esitatud aruandeperioodi brutolaekumiste ja väljamaksetena.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu

Lühi- ja pikaajalisi nõudeid ühistu liikmete ja teiste ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, st nende nüüdisväärtuses, millest arvatakse maha ebatõenäoliselt laekuvad summad.

Kui ostjatelt laekumata arvete laekumine loetakse osaliselt või täielikult ebatõenäoliseks, kajastatakse allahindlust kasumiaruande real "Mitmesugused tegevuskulud". Ostjatelt laekumata arved, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, hinnatakse lootusetuks ning kantakse bilansist välja.

Finantskohustised

Finantskohustisteks loetakse lepingulisi kohustisi tasuda teisele osapoolle raha või muid finantsvarasid või vahetada teise osapoollega finantsvarasid potentsiaalselt kahjulikel tingimustel.

Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustise eest makstava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustisega seotud tehingukulutusi.

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

Pikaajalise finantskohustisena kajastatakse kohustisi, mille tähtaeg on hiljem kui 12 kuud peale bilansipäeva.

Tulud

Tulusid perioodilistest sihtotstarbelistest maksetest kajastatakse tekkepõhiselt saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel. Teenuse müügitulu kajastatakse teenuse osutamise perioodil, kui teenuse osutamise eest saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja teenuse osutamisega seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Korteriomanike tasutud kommunaalmaksete summasid ei kajastata perioodi tuluna ega makstud summasid kuluna, vaid need on kajastatud bilansis vastavalt nõuete ja kohustustena ning kajastatakse tuluna remonditööde teostamise perioodis.

Intressitulud kajastatakse tekkepõhiselt.

Kulud

Ühistu kulud on kajastatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsiibist lähtuvalt.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab valitsevat mõju teise osapoole üle, sealhulgas juhatuse liikmeid, revisjonikomisjoni liikmeid, nende pereliikmeid ja ettevõtteid, mille üle eelpool loetletud isikud omavad valitsevat mõju.

Muu informatsioon

Elamu remondiks tehtud kulutused on kajastatud tulemiaruanne kirjel "Sihtotstarbelised finantseeritud projektide otsesed kulud" ja vastavad tulud kirjel "Liikmetelt saadud tasud".

Kasutamata remonditasud on bilansis kajastatud lühiajalise kohustusena "Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused". Ühistu liikmetelt kogutud remondifondi maksed sisaldavad summasid ka laenu põhiosa ja intressikulude katteks ning remondifondi ühistule jäävat osa.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Arvelduskonto Swedbank	23 955	23 528
Kokku raha	23 955	23 528

Pangakonto jääk on võrreldud pangaga, see jääk raamatupidamiskontol võrdub pangaväljavõttel näidatud jäägiga. Sularaha jääk kassas puudub.

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	4 813	4 813		
Ostjatelt laekumata arved	4 813	4 813		4
Laenunõuded	10 045	5 686	4 359	6
Kokku nõuded ja ettemaksed	14 858	10 499	4 359	

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	5 084	5 084		
Ostjatelt laekumata arved	5 084	5 084		4
Laenunõuded	15 590	5 543	10 047	6
Kokku nõuded ja ettemaksed	20 674	10 627	10 047	

Kirjel "Nõuded ostjate vastu" on kajastatud korteriomanike tasumata haldus-, hooldus-, remonditasude ja kommunaalmaksete summad, sh. detsembri eest esitatud arved summas 3 340 eurot, mille tasumise tähtaeg on jaanuaris 2022.a. Tähtaja ületanud arvete summa on 1 473 eurot.

Pika- ja lühiajalise pangalaenu nõue ühistu liikmetele on kokku 10 045 eurot (2020:15 590 eurot), millest lühiajalise laenu osa moodustab 5 686 eurot (2020:5 543 eurot) ja pikaajalise laenu osa moodustab 4 359 eurot (2020: 10 047 eurot).

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	4 813	5 084	3
S.h. tähtaeg saabumata	3 340	3 669	
S.h. tähtaja ületanud arved	1 473	1 415	
Kokku nõuded ostjate vastu	4 813	5 084	

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	17	10
Sotsiaalmaks	29	16
Töötuskindlustusmaksed	1	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	47	26

Seisuga 31.12.2021 maksuvõlad koosnevad 2021.a detsembris välja makstud töötasudelt tekkinud maksukohustusest, mille tasumise tähtaeg on jaanuaris 2022.a.

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen Swedbank AS	10 045	5 686	4 359		2,47	EUR	30.09.2023
Pikaajalised laenud kokku	10 045	5 686	4 359				
Laenukohustised kokku	10 045	5 686	4 359				
	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen Swedbank AS	15 590	5 543	10 047		2,52	EUR	30.09.2023
Pikaajalised laenud kokku	15 590	5 543	10 047				
Laenukohustised kokku	15 590	5 543	10 047				

Laenu põhiosa tagasimaksed moodustavad aruandeaastal 5 545 eurot (2020: 5 389 eurot).

Laenu põhiosa saldo seisuga 31.12.2021 on 10 045 eurot(2020: 15 590 eurot).

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	2 324	2 324	8
Maksuvõlad	47	47	5
Kokku võlad ja ettemaksed	2 371	2 371	
	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	2 195	2 195	8
Maksuvõlad	26	26	5
Kokku võlad ja ettemaksed	2 221	2 221	

Tarnijatele tähtjaks tasumata arveid ei olnud. Kõikidele tarnijatele tasumata arvete tasumistähtaeg on jaanuaris 2022.a.

Kõik 2021.a arvestatud töötasud on välja makstud 2021.aastal.

Maksuvõlad koosnevad 2021.a detsembris välja makstud töötasult tekkinud maksukohustustest, mille tasumise tähtaeg on jaanuaris 2022.a.

Lisa 8 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Velko AV OÜ	2 191	2 025	
Eesti Energia AS	47	70	
Radix Hooldus OÜ	13	13	
MTÜ Jäätmevalduskeskus	73	87	
Kokku võlad tarnijatele	2 324	2 195	7

Lisa 9 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

	31.12.2019	Laekunud	Kajastatud tulemiaruan	31.12.2020
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondifond	23 633	8 940	-8 448	24 125
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	23 633	8 940	-8 448	24 125
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	23 633	8 940	-8 448	24 125

	31.12.2020	Laekunud	Kajastatud tulemiaruan­des	31.12.2021
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondifond	24 125	8 941	-8 981	24 085
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	24 125	8 941	-8 981	24 085
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	24 125	8 941	-8 981	24 085

Kirjel "Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused" on kajastatud korteriomanike remonditasude ettemaksed (kasutamata remonditasud) tulevaste perioodide remondikulude katteks.

Saldo 01.01.2021 24 125 eurot.

Aruandeperioodil 2021.a kogutud remonditasud on 8 941 eurot;

Kasutatud remondikulude katteks 2021.a (-)8 981 eurot:

- 1.tasutud pangale põhilaenu -5 545 eurot;
- 2.tasutud pangalaenu intresse -329 eurot;
- 3.Abloy Assa ukseulguri vahetus, lukk I trepikoda -162 euro;
- 4.autoparkla postide paigaldus -945 eurot;
- 5.küttesüsteemi, soojasõlme, vee- ja kanalisatsioonitrassi projektid -2 000 eurot.

Kasutamata remondifondi vahendite jääk perioodi lõpuks 31.12.2021.a on 24 085 eurot.

Lisa 10 Liikmetelt saadud tasud (eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Mittesihtotstarbelised tasud			
Haldustasud	2 716	2 716	
Hooldustasud	2 225	739	
Sihtotstarbelised tasud			
Remonditasud	3 107	2 561	9
Remonditasud laenuintressideks	329	498	14
Elamukindlustus	207	207	
Muud sihtotstarvelised tulud	480	408	
Kokku liikmetelt saadud tasud	9 064	7 129	

Vastavalt majandustegevuse kavale olid 2021.a ühistu liikmetelt kogutud tasude määrad järgmised:

*haldustasud 0,216 EUR/m²

*hooldustasud 0,177 EUR/m²

*remonditasud,pangalaen ja intressid 0,711 EUR/m²

Muud liikmetelt kogutud tasud lähtusid kommunaalteenuste arvestest ning ühistu liikmete poolt esitatud veenäitudest.

Lisa 11 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud (eurodes)

	2021	2020
Ukse sulgur ASSA, lukk, kinnituspaneel	-162	-95
Elamikindlustus	-207	-207
Muud sihtotstarbelised kulud	-480	-408
Autoparkla postide vahetus	-945	0
Küttesüsteemi, soojustõlme, vee- ja kanali projektid	-2 000	0
San tehnilised tööd	0	-2 466
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-3 794	-3 176

Kirjel "Muud sihtotstarbelised kulud" ja tulud koosnevad:

*kinnistu niitmine -480 eurot.

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2021	2020
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	-421	0
Pangateenused	-11	-14
Raamatupidamisteenus	-1 144	-840
Haldusteenus	-1 872	-1 872
Korteriite nummerdamine	-35	0
Lekke likvideerimine	0	-136
Elektritööde hoolduskulud	0	-25
Sanitaarpuhastus ja korrashoid	0	-10
Juriidilised kulud	-7	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-3 490	-2 897

KOMMUNAALMAKSETE VAHENDAMINE 2021

Kommunaalmakseid on tekkepõhiselt arvestatud järgmiselt:

Kommunaaltulud liikmete arvete järgi:

Korteriomanike soojusenergia maksed 12 015 eurot,
Korteriomanike vee- ja kanalisatsiooni maksed 5 271 eurot,
Korteriomanike üldelektri maksed 676 eurot,
Korteriomanike prügiveo maksed 1 114 eurot.
Kokku: 19 076 eurot.

Kommunaalkulud tarnijate arvete järgi:

Soojusenergia kulud -12 015 eurot,
Külma vee ja kanalisatsiooni kulud -5 271 eurot,
Üldelektri kulud -676 eurot,
Prügiveo kulud -1 114 eurot.
Kokku: -19 076 eurot.

Kommunaalmaksete vahendamise osas on tulud ja kulud võrdsed.

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	-1 050	-415
Sotsiaalmaksud	-355	-140
Kokku tööjõukulud	-1 405	-555
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 14 Intressikulud

(eurodes)

	2021	2020
Intressikulu laenudelt	-329	-498
Kokku intressikulud	-329	-498

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2021	31.12.2020
Füüsilisest isikust liikmete arv	18	18

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Asutajad ja liikmed	4 813	5 084
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 813	5 084

Seotud osapooltega aruandeaastal tehinguid ei olnud.

Juhatuse liikmetele 2021.aastal hüvitisi ei makstud ning erisoodustusi ei arvestatud.

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
1	1151 EUR
2	1702 EUR
3	1318 EUR
4	1651 EUR
5	2315 EUR
6	1921 EUR
7	1433 EUR
8	1932 EUR
9	1282 EUR
10	2422 EUR
11	1813 EUR
12	1756 EUR
13	1587 EUR
14	2811 EUR
15	1427 EUR
16	1798 EUR
17	2161 EUR
18	3165 EUR
Kokku:	33645 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 05.09.2022

Anija vald, Lehtmetsa küla, Kose mnt 26 korteriühistu (registrikood: 80228013) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TARGO MIILIMAA	Juhatuse liige	05.09.2022

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 58144147
E-posti aadress	info@kvkvaliteet.ee