

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2021

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2021

**ärinimi:** Tallinn, Turu tn 4 korteriühistu

**registrikood:** 80377998

**telefon:** +372 5544042

**e-posti aadress:** info@tururesidents.eu

## Sisukord

|                                                       |          |
|-------------------------------------------------------|----------|
| <b>Tegevusaruanne</b>                                 | <b>3</b> |
| <b>Raamatupidamise aastaaruanne</b>                   | <b>5</b> |
| Bilanss                                               | 5        |
| Tulemiaruanne                                         | 6        |
| Rahavoogude aruanne                                   | 7        |
| Netovara muutuste aruanne                             | 8        |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad                    | 9        |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted                             | 9        |
| Lisa 2 Raha                                           | 9        |
| Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed                           | 10       |
| Lisa 4 Võlad ja ettemaksed                            | 10       |
| Lisa 5 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused | 10       |
| Lisa 6 Liikmetelt saadud tasud                        | 11       |
| Lisa 7 Muud tulud                                     | 12       |
| Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud                      | 12       |
| Lisa 9 Seotud osapooled                               | 12       |
| Korteriomandite majandamiskulud                       | 13       |
| Aruande allkirjad                                     | 14       |

# Tegevusaruanne

Korteriühistu Turu 4 alustas oma tegevust 27.11.2014.a. Korteriühistu tegevusalaks on elamu ühine majandamine ja Ühistu liikmete ühiste huvide esindamine.

Korteriühistu KÜ Turu 4 hoone majandamiseks on sõlmitud alljärgnevad lepingud:

| Nr | Lepingu pool                            | Lepingu objekt                     | Lepingu maht aastas | Sõlmimise kuupäev | Kehtivus                          |
|----|-----------------------------------------|------------------------------------|---------------------|-------------------|-----------------------------------|
| 1  | OÜ Sergerex                             | haldusteenus                       | 2 940.-€            | 01.07.2016.a.     | 30.06.2022                        |
| 2  | Kone AS                                 | Lifti hooldus                      | 756.-€              | 01.08.2015.a.     | tähtajatu                         |
| 3  | AB "LIETUVOS DRAUDIMAS" EESTI FILIA PZU | Hoone karbi ja tegevuse kindlustus | 369,24.-€           | 27.07.2021.a.     | 26.07.2022.a.                     |
| 4  | AS Utilitas Tallinn                     | Soojusenergia ost                  | ca 10 000.-€        | 01.12.2014.a.     | tähtajatu                         |
| 5  | AS Eesti Energia                        | Elektrienergia ost                 | ca 6 700.-€         | 16.12.2014.a.     | tähtajatu                         |
| 6  | Tallinna Jäätmekeskus                   | Jäätmekäitlus                      | ca 960.-€           | 07.10.2015.a.     | tähtajatu                         |
| 7  | AS Tallinna Vesi                        | veevarustus                        | ca 1 920.-€         | 01.12.2014.a.     | tähtajatu                         |
| 8  | Naadins OÜ                              | Koristusteenus                     | Ca 4 500.-€         | 01.03.2020.a.     | tähtajatu                         |
| 10 | Nõrkvool OÜ                             | ATS Hooldus                        | 360.-€              | 31.07.2015.a.     | Tähtajatu                         |
| 11 | PLM Hoolduse OÜ                         | Avariiteenindus                    | 432.-€              | 15.07.2016.a.     | Tähtajatu                         |
| 12 | Telia AS                                | Lifti avarii telefon               | 192.-€              | 01.08.2015.a.     | Tähtajatu                         |
| 13 | Advice bureau & Audiit OÜ               | Raamatupidamine                    | 720.-€              | 01.01.2019.a.     | Tähtajatu                         |
| 14 | Tele 2 Eesti AS                         | Sideteenus                         | 48.-€               |                   |                                   |
| 15 | Zone Media OÜ                           | Meiliserver                        | 79,92.-€            |                   | Pikeneb arve tasumisel 1. aastaks |
| 16 | Elis Textile Service                    | Vahetusvaibad                      | Ca 900,00.- €       |                   | tähtajatu                         |

## KÜ Juhatus.

KÜ tegevust koordineeris 2 liikmeline juhatus:

1. Viktor Poklonski
2. Irina Zhaltouskaia

Juhatus koosolekud toimusid reeglina kord kvartalis, vajadusel toimus jooksvate küsimuste lahendamine nende tekkimisel.

## Personal.

KÜ palgal ei ole ühtegi füüsilist isikut k.a juhatus. Kõik lepingud on sõlmitud juriidiliste isikutega.

**2021.a. aastal teostati alljärgnevad remondi ja parendustööd:**

|    |                                                                                                                                       |        |                |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|----------------|
| 1  | <b>Lisatööd Jaanuar:</b> lipuhoidja kinnitus + poldid; lumelabidas; ats keskuse sim kaart; krt 11 materjali kulu veekahjustuste likv. | 226,78 | Sergerex OÜ    |
| 2  | Hooldus ja remonditööd 28.12.21                                                                                                       | 105,00 | Kinema OÜ      |
| 3  | <b>Lisatööd Veebruar:</b> võtmete koopiad 2tk; garaaži trappide äravoolu puhastus                                                     | 70,90  | Sergerex OÜ    |
| 4  | Katusele linnupeleti 2tk.                                                                                                             | 208,80 | Salu OÜ        |
| 5  | Pesumasin, paigaldus,prügi utiil                                                                                                      | 245,88 | HouseHaldus OÜ |
| 6  | Terrassi taastamine krt.16                                                                                                            | 350,00 | Swedplus OÜ    |
| 7  | <b>Lisatööd Mai:</b> garaaži puhastus; seadmete rent; linnupeletite paigaldus katusele + materjal                                     | 476,80 | Sergerex OÜ    |
| 8  | <b>Lisatööd Juuni:</b> välisukse remont ja reguleerimine                                                                              | 40,50  | Sergerex OÜ    |
| 9  | <b>Lisatööd Juuli:</b> terrassi laud, immutatud prussid; 2K liikumisanduri vahetus; allakukkunud garaazivalgusti eemaldamine          | 676,02 | Sergerex OÜ    |
| 10 | <b>Lisatööd Augusti:</b> Garaazi pistikupesade elektritööd; pirnide vahetus                                                           | 163,20 | Sergerex OÜ    |
| 11 | ATS keskuse trafo vahetamine                                                                                                          | 133,79 | Nõrkvool OÜ    |
| 12 | Ventilatsiooni tööd                                                                                                                   | 350,00 | Swedplus OÜ    |
| 13 | <b>Lisatööd September:</b> 1K ja tamburi sisekoristus                                                                                 | 68,40  | Sergerex OÜ    |
| 14 | <b>Lisatööd Oktoober:</b> Elektrikilbiruumi valgusti vahetus + valgusti                                                               | 89,10  | Sergerex OÜ    |
| 15 | <b>Lisatööd November:</b> pesumasin ühendamine; pirmi vahetus koridoris                                                               | 105,46 | Sergerex OÜ    |
| 16 | <b>Lisatööd Detsember:</b> prügikotid 30L, hari; kühvel; tamburi ja garaaži pirnide vahetus                                           | 54,48  | Sergerex OÜ    |
| 17 | Tulekindlakaabli paigaldus                                                                                                            | 145,44 | Elerton OÜ     |
|    |                                                                                                                                       |        |                |

2021 aastal tehti remonditöödeks kulutusi summas **6851,95 €**

- remondifondist **3 510,55 €**
- reservfondist **3341,40 €** (videovalve)

2021 aastal koguti remondi ja avariifondi kokku **3066,21** eurot.

- remondifondi **3098,28 €**
- reservfondi **0,00 €**

31.12.2021 aasta remondifondi jääk – **3 224.76 €**

31.12.2021 reservfondi jääk **-806.70 €**

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                         | 31.12.2021    | 31.12.2020   |
|-----------------------------------------|---------------|--------------|
| Varad                                   |               |              |
| Käibevarad                              |               |              |
| Raha                                    | 975           | 4 981        |
| Nõuded ja ettemaksed                    | 9 906         | 4 468        |
| <b>Kokku käibevarad</b>                 | <b>10 881</b> | <b>9 449</b> |
| <b>Kokku varad</b>                      | <b>10 881</b> | <b>9 449</b> |
| Kohustised ja netovara                  |               |              |
| Kohustised                              |               |              |
| Lühiajalised kohustised                 |               |              |
| Võlad ja ettemaksed                     | 5 033         | 2 980        |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>    | <b>5 033</b>  | <b>2 980</b> |
| <b>Kokku kohustised</b>                 | <b>5 033</b>  | <b>2 980</b> |
| Netovara                                |               |              |
| Reservkapital                           | 2 355         | 2 355        |
| Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem | 4 114         | 4 552        |
| Aruandeaasta tulem                      | -621          | -438         |
| <b>Kokku netovara</b>                   | <b>5 848</b>  | <b>6 469</b> |
| <b>Kokku kohustised ja netovara</b>     | <b>10 881</b> | <b>9 449</b> |

## Tulemiaruanne

(eurodes)

|                                                            | 2021           | 2020           |
|------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Tulud                                                      |                |                |
| Liikmetelt saadud tasud                                    | 12 429         | 14 563         |
| Muud tulud                                                 | 317            | 336            |
| <b>Kokku tulud</b>                                         | <b>12 746</b>  | <b>14 899</b>  |
| Kulud                                                      |                |                |
| Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud | -3 510         | -3 152         |
| Jagatud annetused ja toetused                              | 412            | 0              |
| Mitmesugused tegevuskulud                                  | -10 269        | -12 185        |
| <b>Kokku kulud</b>                                         | <b>-13 367</b> | <b>-15 337</b> |
| <b>Põhitegevuse tulem</b>                                  | <b>-621</b>    | <b>-438</b>    |
| <b>Aruandeaasta tulem</b>                                  | <b>-621</b>    | <b>-438</b>    |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                        | 2021          | 2020         |
|--------------------------------------------------------|---------------|--------------|
| Rahavood põhitegevusest                                |               |              |
| Põhitegevuse tulem                                     | -621          | -438         |
| Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus     | -5 438        | 621          |
| Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus | 2 053         | 817          |
| <b>Kokku rahavood põhitegevusest</b>                   | <b>-4 006</b> | <b>1 000</b> |
| <b>Kokku rahavood</b>                                  | <b>-4 006</b> | <b>1 000</b> |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses             | 4 981         | 3 981        |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>               | <b>-4 006</b> | <b>1 000</b> |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus               | 975           | 4 981        |

## Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

|                    |               |                     | Kokku netovara |
|--------------------|---------------|---------------------|----------------|
|                    | Reservkapital | Akumuleeritud tulem |                |
| <b>31.12.2019</b>  | 2 355         | 4 552               | 6 907          |
| Aruandeaasta tulem |               | -438                | -438           |
| <b>31.12.2020</b>  | 2 355         | 4 114               | 6 469          |
| Aruandeaasta tulem |               | -621                | -621           |
| <b>31.12.2021</b>  | 2 355         | 3 493               | 5 848          |

## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

#### Üldine informatsioon

KÜ Turu 4 TLN 01.01.2021 - 31.12.2021.a raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid. Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

#### Raha

Rahalised vahendid on bilansis kajastatud õiglases väärtuses.

#### Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid kajastatakse tõenäoliselt laekuvas summas. Nõuete hindamisel vaadeldakse iga nõuet eraldi.

#### Tulud

Tulude ja kulude aruande koostamisel on lähtutud RTJ 14 lisas toodud skeemist. Tulud ja kulud on kajastatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsiibist lähtudes. Tulud koosnevad hooldus- ja sihtotstarbelistest tasudest. Korteriühistu liikmete poolt makstavad tasud remontideks kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks liikmetasud on mõeldud. Makstud kommunaalmaksete summasid ei ole kajastatud tulude ja kulude aruandes kuluna ega saadud summasid tuluna, neid kajastatakse bilansis vastavalt nõuete ja kohustustena.

### Lisa 2 Raha

(eurodes)

|                   | 31.12.2021 | 31.12.2020   |
|-------------------|------------|--------------|
| Arvelduskonto     | 975        | 4 981        |
| <b>Kokku raha</b> | <b>975</b> | <b>4 981</b> |

### Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

|                                   | 31.12.2021   | 12 kuu jooksul |
|-----------------------------------|--------------|----------------|
| Nõuded ostjate vastu              | 5 267        | 5 267          |
| Ostjatelt laekumata arved         | 5 267        | 5 267          |
| Vahendustegevuse jaotamata kulud  | 608          | 608            |
| Muud                              | 4 031        | 4 031          |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>9 906</b> | <b>9 906</b>   |
|                                   |              |                |
|                                   | 31.12.2020   | 12 kuu jooksul |
| Nõuded ostjate vastu              | 3 582        | 3 582          |
| Ostjatelt laekumata arved         | 3 582        | 3 582          |
| Vahendustegevuse jaotamata kulud  | 608          | 608            |
| Muud                              | 278          | 278            |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>4 468</b> | <b>4 468</b>   |

### Lisa 4 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

|                                  | 31.12.2021   | 12 kuu jooksul |
|----------------------------------|--------------|----------------|
| Võlad tarnijatele                | 4 889        | 4 889          |
| Vahendustegevuse ettemaksed      | 144          | 144            |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>5 033</b> | <b>5 033</b>   |
|                                  |              |                |
|                                  | 31.12.2020   | 12 kuu jooksul |
| Võlad tarnijatele                | 2 836        | 2 836          |
| Vahendustegevuse ettemaksed      | 144          | 144            |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>2 980</b> | <b>2 980</b>   |

### Lisa 5 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused (eurodes)

|                                                      | 31.12.2019 |            | Laekunud | Tagasi makstud | 31.12.2020 |            |
|------------------------------------------------------|------------|------------|----------|----------------|------------|------------|
|                                                      | Nõuded     | Kohustised |          |                | Nõuded     | Kohustised |
| Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks                  |            |            |          |                |            |            |
| Remondifondi kasutamine remondiks                    | 192        |            | 3 066    | -3 152         | 278        |            |
| Reservfondi kasutamine remondiks                     |            | 2 535      |          |                |            | 2 535      |
| Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks            | 192        | 2 535      | 3 066    | -3 152         | 278        | 2 535      |
| Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused | 192        | 2 535      | 3 066    | -3 152         | 278        | 2 535      |
|                                                      |            |            |          |                |            |            |
|                                                      | 31.12.2020 |            | Laekunud | Tagasi makstud | 31.12.2021 |            |
|                                                      | Nõuded     | Kohustised |          |                | Nõuded     | Kohustised |
| Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks                  |            |            |          |                |            |            |
| Remondifondi kasutamine remondiks                    | 278        |            | 3 098    | -3 510         | 3 226      |            |
| Reservfondi kasutamine remondiks                     |            | 2 535      | 0        | -3 340         | 805        |            |
| Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks            | 278        | 2 535      | 3 098    | -6 850         | 4 031      |            |
| Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused | 278        | 2 535      | 3 098    | -6 850         | 4 031      |            |

## Lisa 6 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

|                                      | 2021          | 2020          |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Mittesihtotstarbelised tasud</b>  |               |               |
| Raamatupidamisteenus                 | 719           | 719           |
| Koristusteenus                       | 3 378         | 4 097         |
| Haldus                               | 2 881         | 2 941         |
| Lifti hooldus ja sidekulud           | 901           | 958           |
| ATS hooldus                          | 359           | 359           |
| Tehnosüsteemide hooldus              | 121           | 209           |
| Muud                                 | 972           | 2 214         |
| <b>Sihtotstarbelised tasud</b>       |               |               |
| Remonditasud remondikuludeks         | 3 098         | 3 016         |
| Reservitasud remondikuludeks         | 0             | 50            |
| <b>Kokku liikmetelt saadud tasud</b> | <b>12 429</b> | <b>14 563</b> |

## Lisa 7 Muud tulud

(eurodes)

|                           | 2021       | 2020       |
|---------------------------|------------|------------|
| Rendi- ja üüritulu        | 307        | 307        |
| Viivistulud KÜ liikmetelt | 10         | 0          |
| Muud                      | 0          | 29         |
| <b>Kokku muud tulud</b>   | <b>317</b> | <b>336</b> |

## Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

|                                        | 2021          | 2020          |
|----------------------------------------|---------------|---------------|
| Koristus                               | 3 984         | 4 310         |
| Haldus                                 | 2 880         | 3 048         |
| Lifti hooldus                          | 705           | 712           |
| Aknapesu                               | 0             | 636           |
| Porivaipade rent                       | 844           | 540           |
| Raamatupidamistasud                    | 720           | 720           |
| ATS hooldus                            | 360           | 360           |
| Panga teenustasu                       | 39            | 40            |
| Tehnosüsteemide hooldus                | 144           | 682           |
| Andmeside ja sidekulud                 | 161           | 192           |
| Muud                                   | 432           | 945           |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>10 269</b> | <b>12 185</b> |

## Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

| Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga |            |            |
|-----------------------------------------|------------|------------|
|                                         | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
| Füüsilisest isikust liikmete arv        | 17         | 17         |
| Juriidilisest isikust liikmete arv      | 1          | 1          |

## Korteriomandite majandamiskulud

| Korteriomand  | Majandamiskulud  |
|---------------|------------------|
| Turu 4 - 1    | 1470 EUR         |
| Turu 4 - 2    | 1660 EUR         |
| Turu 4 - 3    | 2180 EUR         |
| Turu 4 - 4    | 1763 EUR         |
| Turu 4 - 5    | 2224 EUR         |
| Turu 4 - 6    | 1614 EUR         |
| Turu 4 - 7    | 2148 EUR         |
| Turu 4 - 8    | 1493 EUR         |
| Turu 4 - 9    | 1875 EUR         |
| Turu 4-10     | 1701 EUR         |
| Turu 4-11     | 1772 EUR         |
| Turu 4-12     | 1970 EUR         |
| Turu 4-13     | 1785 EUR         |
| Turu 4-14     | 1429 EUR         |
| Turu 4-15     | 1815 EUR         |
| Turu 4-16     | 1445 EUR         |
| Turu 4-17     | 2859 EUR         |
| Turu 4-18     | 1878 EUR         |
| <b>Kokku:</b> | <b>33081 EUR</b> |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.01.2022

**Tallinn, Turu tn 4 korteriühistu (registrikood: 80377998) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| VIKTOR POKLONSKI   | Juhatuse liige     | 22.05.2022           |

# KÜ Turu 4

## Juhatus otsus nr 1

28.01.2022  
Tallinnas

### Päevakord

1. KÜ Turu 4 TLN kulude planeerimine, jagamine, kajastamine raamatupidamises.
2. KÜ arvele lisada juurde kulurida – üldvesi.
3. Korraldada KÜ 2022 majanduskava ning 2021 aastaaruande kinnitamine.

### Käesolevaga KÜ Turu 4 TLN juhatus OTSUSTAS:

- KÜ juhatus vaatas üle ning planeeris uue perioodi (2022) kulud vastavalt teenuselepingutele ning tarbimiskulud eelmiste perioodide põhjal lisades hinna koefitsendi.
- Tarbimisteenused jagada vastavalt kehtivale korrale; lisada juurde kulurida – üldvesi.
- Raamatupidamises kajastada ning halduri poolt märkida arvetele kululiigid.
- kõik pisiremondikulud jagada tekkepõhiselt sama perioodi tarbimisteenuste arvetele.
- KÜ juhatus kohustab haldurit korraldama vastavalt Korterühistu ja Korteriomandiseaduses toodud § 21 "otsuste vastuvõtmine üldkoosolekut kokku kutsumata" järgmistes punktides :

### Ettepanek üldkoosolekule

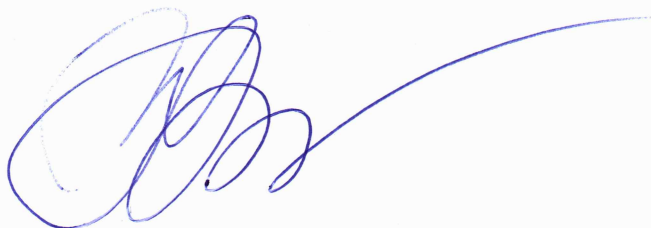
- Tõsta kogutavat remondifondi makset 100eur võrra (250 eurolt 350 euroni)
- Taastada reservkapitali suurus vastavusse Korterühistu ja Korteriomandiseaduse § 48 mille kohaselt peab reservkapital vastama 1/12 KÜ eeldatavatest aasta kuludest.
- Majandusaastaaruanne 2021 kinnitamine
- Majanduskava 2022 kinnitamine

Hääletustulemus: poolt - 2 juhatuse liiget , vastu - 0 juhatuse liiget.

### KÜ Turu 4, TLN

Juhatus liige; Viktor Poklonski

Juhatus liige; Irina Zhaltouskaia



## Sidevahendid

|                 |                        |
|-----------------|------------------------|
| Liik            | Sisu                   |
| Mobiiltelefon   | +372 5544042           |
| E-posti aadress | info@turu residents.eu |