

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Tallinn, Mustamäe tee 153 korteriühistu

registrikood: 80164514

telefon: +372 5053534

e-posti aadress: merike@balanss.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	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	9
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 6 Laenukohustised	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 8 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	11
Lisa 9 Liikmetelt saadud tasud	11
Lisa 10 Muud tulud	12
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 12 Tööjõukulud	12
Lisa 13 Seotud osapooled	12
Korteriomandite majandamiskulud	14
Aruande allkirjad	15

Tegevusaruanne

Mustamäe tee 153 korteriühistu asutati 21.02.2002.a., mil kinnitati üldkoosoleku poolt põhikiri. Elamu Mustamäe tee 153 majandamine võeti üle Elamu haldamise ja majandamise üleandmise-vastuvõtmise aktiga 26.06.2002.a. AS-lt Minu Vara. Alates sellest ajast teostab korteriühistu elamu majandamist.

Majandusaasta alustati suurte renoveerimistöödega, kus praktiliselt kõik saab uueks. Sõlmiti Swedbank AS-iga laenuleping kokku summas 585 980 eurot ning allkirjastati Sihtasutusega KredEx toetuse saamise leping summas 278 250 eurot.

Majandusaastal teostatud remondikulud:

Tehnilise konsultandi teenus	-7 140
Omanikujärelvalve	-3 812
Energiamärgis	-552
Keldribokside ja -põrandate lammutamine, utiliseerimine	-2 297
Küttesüsteemi projekti parandused	-300
Ventilatsioonisüsteemi põhiprojekt	-1 500
Hoone renoveerimistööd lepingu järgi (Bravoberg OÜ),	-124 393
millest pangalaenu abil teostatud	124 393
Laenulepingu tasu	-1 172

KÜ Mustamäe 153 juhatus on kinnitatud ühistu üldkoosolekul 3-liikmelisena. Palgaliseks töötajaks on majahoidja, kes oli 2021.a. pikalt haige ning keda asendas juhatus liige. Raamatupidamist teostab OÜ Balanss.

Merike Masing
Juhatus liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	46 030	39 128	2
Nõuded ja ettemaksed	20 430	8 670	3-5
Kokku käibevarad	66 460	47 798	
Põhivarad			
Materiaalsed põhivarad	123 642	0	6
Kokku põhivarad	123 642	0	
Kokku varad	190 102	47 798	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	22 800	0	6
Võlad ja ettemaksed	9 606	3 411	5, 7
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	50 685	38 130	8
Kokku lühiajalised kohustised	83 091	41 541	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	100 842	0	
Kokku pikaajalised kohustised	100 842	0	
Kokku kohustised	183 933	41 541	
Netovara			
Reservkapital	5 408	5 408	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	849	856	
Aruandeaasta tulem	-88	-7	
Kokku netovara	6 169	6 257	
Kokku kohustised ja netovara	190 102	47 798	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	24 776	10 720	9
Muud tulud	18	210	10
Kokku tulud	24 794	10 930	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-16 773	-2 745	8
Mitmesugused tegevuskulud	-3 869	-4 149	11
Tööjõukulud	-4 240	-4 045	12
Kokku kulud	-24 882	-10 939	
Põhitegevuse tulem	-88	-9	
Intressitulud	376	2	
Intressikulud	-376	0	
Aruandeaasta tulem	-88	-7	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	-88	-9	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-11 760	-1 174	3, 4
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	6 195	-111	5, 7
Laekunud intressid	0	2	
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	12 555	8 852	8
Kokku rahavood põhitegevusest	6 902	7 560	
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenud	-124 393	0	6
Antud laenude tagasimaksed	751	0	
Laekunud intressid	376	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-123 266	0	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	124 393	0	6
Saadud laenude tagasimaksed	-751	0	
Makstud intressid	-376	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	123 266	0	
Kokku rahavood	6 902	7 560	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	39 128	31 568	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	6 902	7 560	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	46 030	39 128	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2019	5 408	856	6 264
Aruandeaasta tulem		-7	-7
31.12.2020	5 408	849	6 257
Aruandeaasta tulem		-88	-88
31.12.2021	5 408	761	6 169

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Mustamäe tee 153 korteriühistu raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega.

Korteriühistu kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

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 kirjade nimetusi täpsustatud. Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhiselt lähtudes tulude ja kulude vastavuse printsiibist.

Tulud koosnevad mittesihotstarbelistest (hooldus- ja haldustasud) ning sihtotstarbelistest tasudest (remonditasu, hoone kindlustus).

Korteriühistu liikmete poolt laekuvad remonditasud kajastatakse tuluna perioodis, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks tasud on mõeldud. Kuni tuluna kajastamise hetkeni kajastatakse laekunud tasusid ja vahendeid bilansis (passivas) tulevaste perioodide tuluna.

Makstud kommunaalmaksete summasid ei ole kajastatud tulude ja kulude aruandes kuluna ega saadud summasid tuluna. Aastalõpu saldo näidatakse kas muudes tuludes või muudes kuludes.

Nõuded ja ettemaksed

Ostjatelt laekumata arveid on hinnatud bilansis lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadeldud iga nõuet eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga konkreetse kliendi laekumata arveid spetsiifiliselt, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime ja võimalike vaidluste kohta.

Saadud laenu kajastatakse: pühivaras pikaajaline osa ning nõuetes ja ettemaksetes lühiajaline osa.

Finantskohustised

Kohustised, millele maksetähtaeg on bilansikuupäevast arvestatuna üle ühe aasta, on bilansis esitatud pikaajaliste kohustistena, ülejäänud lühiajaliste kohustistena.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärioludele otsustele.

Seotud osapooled on:

- a) korteriühistu juhatuse liikmed;
- b) revisjonikomisjoni liikmed;
- c) punktides a) ja b) kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

Mustamäe tee 153 korteriühistus on 30 korteriühistu liiget, kellest 1 on juhatuse liige, teised juhatuse liikmed ning revisjonikomisjoni liige ei ole ühistu liikmed.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Pangakontod	46 030	39 128
Kokku raha	46 030	39 128

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	6 763	6 763
Ostjatelt laekumata arved	6 763	6 763
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	13 667	13 667
Kokku nõuded ja ettemaksed	20 430	20 430
	31.12.2020	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	8 668	8 668
Ostjatelt laekumata arved	8 668	8 668
Muud nõuded	2	2
Intressinõuded	2	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	8 670	8 670

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu (eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Ostjatelt laekumata arved	6 763	8 668
Korteriomanike laekumata arved	417	4 029
Aegumata nõuded	6 344	4 357
Viivisinõuded	2	282
Kokku nõuded ostjate vastu	6 763	8 668

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2021		31.12.2020
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	13 667	459	0
Üksikisiku tulumaks		55	45
Sotsiaalmaks		124	107
Töötuskindlustusmaksed			2
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13 667	638	154

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							
Renoveerimislaen	123 642	22 800		100 842	6 kuu Euribor + 2,5%	EUR	30.07.2041
Pikaajalised laenud kokku	123 642	22 800		100 842			
Laenukohustised kokku	123 642	22 800		100 842			

Laenuleping nr 21-048330-JI järgi on Swedbank AS ja korteriühistu sõlminud renoveerimislaenu kokku summas 585 980 eurot, millest majandusaastal laekus 124 393 eurot.

Laenuõuded liikmete vastu on kajastatud põhivaras ning määratakse täpselt pangale tasutud summa alusel (põhiosa tagasimaksed + intressid).

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	8 830	8 830
Maksuvõlad	638	638
Muud võlad	100	100
Muud viitvõlad	100	100
Saadud ettemaksed	38	38
Muud saadud ettemaksed	38	38
Kokku võlad ja ettemaksed	9 606	9 606
	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	2 629	2 629
Maksuvõlad	154	154
Saadud ettemaksed	628	628
Tulevaste perioodide tulud	628	628
Kokku võlad ja ettemaksed	3 411	3 411

Muud saadud ettemaksetes on kajastatud kommunaalteenuste vahendamise saldo 38 €.

Kommunaalkulud olid majandusaastal:

soojusenergia 21 816

Vesi ja kanalisatsioon 3 854

elektrienergia 660

maagaas 394

prügivedu 2 791 (koos keldrite koristamisega)

Lisa 8 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

	31.12.2019	Laekunud	Kajastatud tulemiaruaandes	31.12.2020
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine põhivarade soetamiseks				
Remondikapital	29 278	11 560	-2 745	38 093
Hoone kindlustusmaksed		469	-432	37
Kokku sihtfinantseerimine põhivarade soetamiseks	29 278	12 029	-3 177	38 130
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	29 278	12 029	-3 177	38 130
	31.12.2020	Laekunud	Kajastatud tulemiaruaandes	31.12.2021
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine põhivarade soetamiseks				
Remondikapital	38 130	10 597	-16 773	31 954
Tagastatud käibemaks		18 725		18 725
Laenuõuete ettemakse		6		6
Kokku sihtfinantseerimine põhivarade soetamiseks	38 130	29 328	-16 773	50 685
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	38 130	29 328	-16 773	50 685

Lisa 9 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2021	2020
Mittesihtotstarbelised tasud		
Hooldustasud	4 685	4 685
Haldustasud	1 196	1 196
Raamatupidamine	1 662	1 662
Kindlustusmaksed	460	432
Sihtotstarbelised tasud		
Remonditasud	16 773	2 745
Kokku liikmetelt saadud tasud	24 776	10 720

Lisa 10 Muud tulud

(eurodes)

	2021	2020
Trahvid, viivised ja hüvitised	18	205
Vahendatud teenuste saldo	0	5
Kokku muud tulud	18	210

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2021	2020
Halduskulud	2 478	2 741
Hooldus- ja heakorrakulud	614	649
Elektrikäit	288	288
Pangateenused	51	39
Hoone kindlustuskulud	438	432
Kokku mitmesugused tegevuskulud	3 869	4 149

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	3 125	3 025
Sotsiaalmaksud	1 115	1 020
Kokku tööjõukulud	4 240	4 045

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2021	31.12.2020
Füüsilisest isikust liikmete arv	30	30

OSTETUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 703	3 064
Kokku ostetud	4 703	3 064

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2021	2020
Arvestatud tasu	1 908	325

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Korter 1	1499 EUR
Korter 2	1093 EUR
Korter 3	1872 EUR
Korter 4	1566 EUR
Korter 5	1236 EUR
Korter 6	1604 EUR
Korter 7	1636 EUR
Korter 8	1289 EUR
Korter 9	1503 EUR
Korter 10	1828 EUR
Korter 11	1166 EUR
Korter 12	1878 EUR
Korter 13	1667 EUR
Korter 14	1113 EUR
Korter 15	2284 EUR
Korter 16	1832 EUR
Korter 17	1303 EUR
Korter 18	1575 EUR
Korter 19	1940 EUR
Korter 20	1345 EUR
Korter 21	1542 EUR
Korter 22	2007 EUR
Korter 23	1165 EUR
Korter 24	1512 EUR
Korter 25	1723 EUR
Korter 26	1171 EUR
Korter 27	1807 EUR
Korter 28	2035 EUR
Korter 29	1406 EUR
Korter 30	1475 EUR
Kokku:	47072 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.02.2022

Tallinn, Mustamäe tee 153 korteriühistu (registrikood: 80164514) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MERIKE MASING	Juhatuse liige	30.06.2022

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5053534
E-posti aadress	merike@balanss.ee