

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Tallinn, Pärnu mnt 110 korteriühistu

registrikood: 80233570

telefon: +372 59106989

e-posti aadress: arved@haldusruum.ee

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	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 5 Tingimuslikud kohustised ja varad	11
Lisa 6 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	11
Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud	12
Lisa 8 Muud tulud	12
Lisa 9 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	12
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 11 Seotud osapooled	13
Lisa 12 Kommunaalteenused	13
Korteriomandite majandamiskulud	15
Aruande allkirjad	20

Tegevusaruanne

Korteriühistu Osten Tor tegevusaruanne 2021

Korteriühistu Osten Tor põhikiri kinnitati 25.01.2006.a. ja registreeriti mittetulundusühingute ja sihtasutuste registris 01.03.2006.a. Tegevuse eesmärk on korteriomandite eseme osaks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine.

Korteriühistul oli raha remondifondis 31.12.2021 seisuga 75 024 eurot.

Palgalisi töötajaid KÜ-l 2021 aastal ei olnud.

Korteriühistu Osten Tor on sõlminud hoone majandamiseks järgmised lepingud:

Teenus	Teostaja	Lepingu nr
Haldusteenus	Haldus Ruum OÜ	02/08
Võrguleping	Elektrilevi AS	151535001/2
Elektrienergia	Eesti Energia AS	61016294883
Käiduteenus	eWay hooldus OÜ	Eh-ik-27-e
Vesi ja kanalisatsioon	AS Tallinna Vesi	T0001393
Soojusenergia	AS Utilitas Tallinn	2274
Prügivedu	Tallinna Jäätmekekeskus	7-004308-01
Jäätmemahutid	AS Ragn-Sells	1900043546
Kindlustus	Seesam Insurance AS	215060
ATS hooldus	Qsys OÜ	H-175
Lifti hooldus	AS Elif	121
Koristusteenus	Bta Group OÜ	2008-01
Sprinklersüsteemi hooldus	Tuleohutuskeskus OÜ	050H
Soojusõlme hooldus	OÜ Ermeesia	003H
Kliendileping	Telia Eesti AS	5561926

2021 aastal teostati järgnevad suuremad remonttööd:

- | | |
|--|---------|
| 1. AS Elif, lifti remont (nupupaneeli vahetus 3. ja 4. trepik) | 1 344 € |
| 2. AS Elif, lifti remont (kabiini hõõrdratta remont) | 2 737 € |
| 3. Forus Haldus OÜ, garaaži uputuse likvideerimine | 1 836 € |
| 4. OÜ Reklaam ja Meedia, torni osa liftide sisemuse kleepimine | 1 272 € |
| 5. Forus Haldus OÜ, soojasõlmes 4 tsirkulatsioonipumba vahetus | 4 353 € |
| 6. Roup OÜ, maja tagaosa soklivuukide hermetiseerimine, torni osa paneel | 2 505 € |

Eraldi soovin ära märkida juhatuse liikmete panust korteriühistu probleemide lahendamisel, arvestades, et nad tegutsevad seni ühiskondlikel alustel ning ei saa oma tegevuse eest tasu.

Andres Eirand

Kinnisvarahaldur

Haldus Ruum OÜ

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	116 791	83 365	2
Nõuded ja ettemaksed	70 436	38 929	3
Kokku käibevarad	187 227	122 294	
Kokku varad	187 227	122 294	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	68 277	31 798	4
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	75 024	47 112	6
Kokku lühiajalised kohustised	143 301	78 910	
Kokku kohustised	143 301	78 910	
Netovara			
Reservkapital	26 180	26 180	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	17 204	14 062	
Aruandeaasta tulem	542	3 142	
Kokku netovara	43 926	43 384	
Kokku kohustised ja netovara	187 227	122 294	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	88 126	141 831	7
Muud tulud	9 387	9 915	8
Kokku tulud	97 513	151 746	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-20 830	-75 161	9
Mitmesugused tegevuskulud	-76 141	-73 443	10
Kokku kulud	-96 971	-148 604	
Põhitegevuse tulem	542	3 142	
Aruandeaasta tulem	542	3 142	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2021	2020
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	542	3 142
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-31 507	-606
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	64 391	-16 946
Kokku rahavood põhitegevusest	33 426	-14 410
Kokku rahavood	33 426	-14 410
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	83 365	97 775
Raha ja raha ekvivalentide muutus	33 426	-14 410
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	116 791	83 365

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2019	13 894	26 348	40 242
Aruandeaasta tulem	0	3 142	3 142
Muutused reservides	12 286	-12 286	0
31.12.2020	26 180	17 204	43 384
Aruandeaasta tulem	0	542	542
31.12.2021	26 180	17 746	43 926

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu Osten Tor 2021. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi.

Arvestuspõhimõtted on vastavuses raamatupidamise seaduses sätestatud alusprintsiipidega ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega.

Korteriühistu Osten Tor 2021.a. majandusaasta algus on 01.01. ja lõpp 31.12.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse raha pangakontodel ja hoiustel.

Nõuded ja ettemaksed

Korteriomanikel laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga konkreetse omaniku laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni omaniku maksevõime kohta.

Finantskohustised

Kohustused, millele maksetähtajad on bilansi kuupäevast arvestatuna üle ühe aasta, on bilansis esitatud pikaajaliste kohustustena, ülejäänud lühiajaliste kohustustena.

Tulud

Tulude ja kulude aruande koostamisel on lähtutud RTJ 14 lisas toodud tulude ja kulude aruande skeemist.

Korteriühistu põhitegevuse erinevuse tõttu teiste mittetulundusühenduste põhitegevusest on mõningaid skeemi kirjete nimetusi vajadusel 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. Tulude ja kulude aruandes kajastatakse vajadusel ainult vahendamisest teenitud netotulu või tekkinud netokulu.

Lisa 2 Raha (eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Arveldusarved	91 700	58 274
Tähtajaline hoius	25 091	25 091
Kokku raha	116 791	83 365

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	38	38
Ettemaksed	4 027	4 027
Tulevaste perioodide kulud	3 977	3 977
Muud makstud ettemaksed	50	50
Nõuded KÜ liikmete vastu	66 371	66 371
Kokku nõuded ja ettemaksed	70 436	70 436
	31.12.2020	12 kuu jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	38	38
Ettemaksed	1 444	1 444
Tulevaste perioodide kulud	1 394	1 394
Muud makstud ettemaksed	50	50
Nõuded KÜ liikmete vastu	37 447	37 447
Kokku nõuded ja ettemaksed	38 929	38 929

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	62 388	62 388
KÜ liikmete kommunaalide ettemakse	1 396	1 396
Tagatisraha	3 000	3 000
KÜ liikmete ettemaks	1 493	1 493
Kokku võlad ja ettemaksed	68 277	68 277
	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	26 020	26 020
KÜ liikmete kommunaalide ettemakse	1 396	1 396
Tagatisraha	3 000	3 000
KÜ liikmete ettemaks	1 382	1 382
Kokku võlad ja ettemaksed	31 798	31 798

Lisa 5 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised	
Kohtuvaidlus äripind Ä5	17 997
Kokku tingimuslikud kohustised	17 997

Bilansiväline kohustus: üldkoosoleku protokoll 10.08.2021.

Äripinna nr5 omaniku poolt algatatud kohtuvaidlusega, mis ei ole veel lõppenud.

Lisa 6 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused (eurodes)

	31.12.2019	Laekunud	Tagasi makstud	Kajastatud tulemiaruanandes	31.12.2020
	Kohustised				Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Remondikuludeks	65 737	56 535		-75 161	47 112
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	65 737	56 535		-75 161	47 112
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	65 737	56 535		-75 161	47 112
	31.12.2020	Laekunud	Tagasi makstud	Kajastatud tulemiaruanandes	31.12.2021
	Kohustised				Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Remondikuludeks	47 112	47 995	0	20 830	74 277
Kindlustuse kahjujuhtumid	0	8 667	7 920	0	747
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	47 112	56 662	7 920	20 830	75 024
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	47 112	56 662	7 920	20 830	75 024

06.05.2021 LIETUVOS DRAUDIMAS AB E B / Juhtum 1130435 laekus 6003€

13.05.2021 Vladimir Parfenov (kahjunõue 05.03.21) maksti välja 6642 €;

09.08.2021 Narses Grupp OÜ/ Pärnu mnt 110-6 kindl.juhtumi 14.08.2020 omav. osa maksti välja 639 €.

24.09.2021 LIETUVOS DRAUDIMAS AB Kindlustushüv. laekus 2056 €

29.09.2021 LIETUVOS DRAUDIMAS AB Kindlustushüv.1161118 laekus 608 €

05.10.2021 AS M&A (Omavastutus) kindl.juht 2021 maksti välja 639 €

Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2021	2020
Mittesihotstarbelised tasud		
Haldusteenus	15 580	15 563
Tehnohoodus	28 553	29 659
Heakorratööd	19 104	19 104
Omanikukohustused	2 693	2 168
Tugiteenused	204	176
Edasiarve elanikele	1 162	0
Sihotstarbelised tasud		
Remonditasud	20 830	75 161
Kokku liikmetelt saadud tasud	88 126	141 831

Lisa 8 Muud tulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Trahvid, viivised ja hüvitised	384	287	
Rendi- ja üüritulu	8 996	9 620	
Kommunaalteenuste vahe	0	0	12
Muud	7	8	
Kokku muud tulud	9 387	9 915	

Lisa 9 Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2021	2020
Remonditööd	20 830	75 161
Kokku sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	20 830	75 161

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2021	2020
Haldamine	14 095	17 130
Tehnohooldus	29 920	31 592
Heakorratööd	28 338	22 527
Omanikukohustused	2 445	2 014
Andmeside	180	180
Elanikele edasi	1 163	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	76 141	73 443

Lisa 11 Seotud osapooled (eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2021	31.12.2020
Füüsilisest isikust liikmete arv	147	147
Juriidilisest isikust liikmete arv	25	25

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Asutajad ja liikmed	66 731	36 065
Kokku nõuded ja ettemaksed	66 731	36 065
Võlad ja ettemaksed		
Asutajad ja liikmed	77 913	47 112
Kokku võlad ja ettemaksed	77 913	47 112

Lisa 12 Kommunaalteenused

Kommunaalteenused 2021	Tulu	Kulu	Vahe
Jäätmekäitlus	12275	-12275	0
Elektrienergia	103727	-103727	0
Soojusenergia	112356	-112356	0
Vesi ja kanalisatsioon	17069	-17069	0
KOKKU	245427	-245427	0
Kommunaalteenused 2020	Tulu	Kulu	Vahe
Jäätmekäitlus	10352	-10352	0
Elektrienergia	63560	-63560	0

Soojusenergia	82783	-82783	0
Vesi ja kanalisatsioon	16838	-16838	0
KOKKU	173533	-173533	0

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Pärnu mnt 110-1	1638 EUR
Pärnu mnt 110-3	946 EUR
Pärnu mnt 110-4	834 EUR
Pärnu mnt 110-5	1491 EUR
Pärnu mnt 110-6	2250 EUR
Pärnu mnt 110-7	2318 EUR
Pärnu mnt 110-8	1736 EUR
Pärnu mnt 110-9	2625 EUR
Pärnu mnt 110-10	1237 EUR
Pärnu mnt 110-11	1049 EUR
Pärnu mnt 110-12	1701 EUR
Pärnu mnt 110-13	3010 EUR
Pärnu mnt 110-14	1576 EUR
Pärnu mnt 110-15	2066 EUR
Pärnu mnt 110-16	1665 EUR
Pärnu mnt 110-17	2023 EUR
Pärnu mnt 110-18	1166 EUR
Pärnu mnt 110-19	841 EUR
Pärnu mnt 110-20	1424 EUR
Pärnu mnt 110-21	2129 EUR
Pärnu mnt 110-22	1897 EUR
Pärnu mnt 110-23	2257 EUR
Pärnu mnt 110-24	1276 EUR
Pärnu mnt 110-25	2575 EUR
Pärnu mnt 110-26	1153 EUR
Pärnu mnt 110-27	1064 EUR
Pärnu mnt 110-28	1585 EUR
Pärnu mnt 110-29	3409 EUR
Pärnu mnt 110-30	1191 EUR
Pärnu mnt 110-31	2145 EUR
Pärnu mnt 110-32	1360 EUR
Pärnu mnt 110-33	2218 EUR
Pärnu mnt 110-34	1427 EUR
Pärnu mnt 110-35	1476 EUR
Pärnu mnt 110-36	1445 EUR
Pärnu mnt 110-37	2499 EUR
Pärnu mnt 110-38	1431 EUR
Pärnu mnt 110-39	2221 EUR
Pärnu mnt 110-40	1584 EUR
Pärnu mnt 110-41	1967 EUR
Pärnu mnt 110-42	1919 EUR
Pärnu mnt 110-43	1087 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
Pärnu mnt 110-44	1301 EUR
Pärnu mnt 110-45	1989 EUR
Pärnu mnt 110-46	1369 EUR
Pärnu mnt 110-47	2370 EUR
Pärnu mnt 110-48	1392 EUR
Pärnu mnt 110-49	2777 EUR
Pärnu mnt 110-50	1079 EUR
Pärnu mnt 110-51	1212 EUR
Pärnu mnt 110-52	1641 EUR
Pärnu mnt 110-53	2951 EUR
Pärnu mnt 110-54	1662 EUR
Pärnu mnt 110-55	2210 EUR
Pärnu mnt 110-56	1769 EUR
Pärnu mnt 110-57	2396 EUR
Pärnu mnt 110-58	1207 EUR
Pärnu mnt 110-59	899 EUR
Pärnu mnt 110-60	1558 EUR
Pärnu mnt 110-61	2566 EUR
Pärnu mnt 110-62	1351 EUR
Pärnu mnt 110-63	1828 EUR
Pärnu mnt 110-64	1477 EUR
Pärnu mnt 110-65	2299 EUR
Pärnu mnt 110-66	1041 EUR
Pärnu mnt 110-67	1350 EUR
Pärnu mnt 110-68	2160 EUR
Pärnu mnt 110-69	2608 EUR
Pärnu mnt 110-70	1286 EUR
Pärnu mnt 110-71	2170 EUR
Pärnu mnt 110-72	1735 EUR
Pärnu mnt 110-73	2922 EUR
Pärnu mnt 110-74	1370 EUR
Pärnu mnt 110-75	1019 EUR
Pärnu mnt 110-76	1273 EUR
Pärnu mnt 110-77	1927 EUR
Pärnu mnt 110-78	1670 EUR
Pärnu mnt 110-79	1919 EUR
Pärnu mnt 110-80	1418 EUR
Pärnu mnt 110-81	2036 EUR
Pärnu mnt 110-82	1137 EUR
Pärnu mnt 110-83	1470 EUR
Pärnu mnt 110-84	1489 EUR
Pärnu mnt 110-85	2893 EUR
Pärnu mnt 110-86	1322 EUR
Pärnu mnt 110-87	2470 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
Pärnu mnt 110-88	2118 EUR
Pärnu mnt 110-89	2331 EUR
Pärnu mnt 110-90	1135 EUR
Pärnu mnt 110-91	943 EUR
Pärnu mnt 110-92	1348 EUR
Pärnu mnt 110-93	2519 EUR
Pärnu mnt 110-94	1480 EUR
Pärnu mnt 110-95	2130 EUR
Pärnu mnt 110-96/103	6372 EUR
Pärnu mnt 110-97	2723 EUR
Pärnu mnt 110-97a	2208 EUR
Pärnu mnt 110-98/99	2081 EUR
Pärnu mnt 110-100	1315 EUR
Pärnu mnt 110-101	2503 EUR
Pärnu mnt 110-102	1697 EUR
Pärnu mnt 110-104	1574 EUR
Pärnu mnt 110-105	1570 EUR
Pärnu mnt 110-106	1146 EUR
Pärnu mnt 110-107	2432 EUR
Pärnu mnt 110-108	1998 EUR
Pärnu mnt 110-109	1274 EUR
Pärnu mnt 110-110	1336 EUR
Pärnu mnt 110-111	2278 EUR
Pärnu mnt 110-112	1538 EUR
Pärnu mnt 110-113	1329 EUR
Pärnu mnt 110-114	1395 EUR
Pärnu mnt 110-115	2387 EUR
Pärnu mnt 110-116	1850 EUR
Pärnu mnt 110-117	1960 EUR
Pärnu mnt 110-118	1349 EUR
Pärnu mnt 110-119	2346 EUR
Pärnu mnt 110-120	1452 EUR
Pärnu mnt 110-121	1384 EUR
Pärnu mnt 110-122	1626 EUR
Pärnu mnt 110-123	2450 EUR
Pärnu mnt 110-124	2481 EUR
Pärnu mnt 110-125	1244 EUR
Pärnu mnt 110-126	2128 EUR
Pärnu mnt 110-127	2017 EUR
Pärnu mnt 110-128	1351 EUR
Pärnu mnt 110-129	2254 EUR
Pärnu mnt 110-130	2055 EUR
Pärnu mnt 110-131	1641 EUR
Pärnu mnt 110-132	2408 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
Pärnu mnt 110-133	2068 EUR
Pärnu mnt 110-134	1375 EUR
Pärnu mnt 110-135	2012 EUR
Pärnu mnt 110-136	2532 EUR
Pärnu mnt 110-137	1227 EUR
Pärnu mnt 110-138	4079 EUR
Pärnu mnt 110-139	1839 EUR
Pärnu mnt 110-140	1347 EUR
Pärnu mnt 110-141	1622 EUR
Pärnu mnt 110-142	2064 EUR
Pärnu mnt 110-143	2113 EUR
Pärnu mnt 110-144	1766 EUR
Pärnu mnt 110-145	1689 EUR
Pärnu mnt 110-146	2057 EUR
Pärnu mnt 110-147	2209 EUR
Pärnu mnt 110-148	1171 EUR
Pärnu mnt 110-149	1979 EUR
Pärnu mnt 110-150	2414 EUR
Pärnu mnt 110-151	2184 EUR
Pärnu mnt 110-152	1314 EUR
Pärnu mnt 110-153	2127 EUR
Pärnu mnt 110-154	1775 EUR
Pärnu mnt 110-155	1851 EUR
Pärnu mnt 110-156	1611 EUR
Pärnu mnt 110-157	1933 EUR
Pärnu mnt 110-158	2272 EUR
Pärnu mnt 110-172	5182 EUR
Pärnu mnt 110-173	0 EUR
Pärnu mnt 110-174	61 EUR
Pärnu mnt 110-175	0 EUR
Pärnu mnt 110-176	0 EUR
Pärnu mnt 110-177	8646 EUR
Pärnu mnt 110-G3	138 EUR
Pärnu mnt 110-G28, G19	336 EUR
Pärnu mnt 110-G46	168 EUR
Pärnu mnt 110-G48	172 EUR
Pärnu mnt 110-G52	168 EUR
Pärnu mnt 110-G59	208 EUR
Pärnu mnt 110-P64	43 EUR
Pärnu mnt 110-P71/P74	229 EUR
Pärnu mnt 110-Ä1	6382 EUR
Pärnu mnt 110-Ä2	3130 EUR
Pärnu mnt 110-Ä3	3903 EUR
Pärnu mnt 110-Ä4	8399 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
Pärnu mnt 110-Ä5	7712 EUR
Pärnu mnt 110-Ä6	13447 EUR
Pärnu mnt 110-Ä7	5741 EUR
Pärnu mnt 110-Ä8	4208 EUR
Pärnu mnt 110-Ä9	13185 EUR
Pärnu mnt 110-Ä10	1569 EUR
Kokku:	369712 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.07.2022

Tallinn, Pärnu mnt 110 korteriühistu (registrikood: 80233570) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MAILIN AASMÄE	Juhatuse liige	31.07.2022

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 59106989
E-posti aadress	arved@haldusruum.ee