

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2021

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2021

**ärinimi:** Rae vald, Jüri alevik, Ehituse tn 7 korteriühistu

**registrikood:** 80436177

**e-posti aadress:** ehituse7@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 Nõuded ja ettemaksed        | 9  |
| Lisa 3 Võlad ja ettemaksed         | 9  |
| Lisa 4 Liikmetelt saadud tasud     | 10 |
| Lisa 5 Mitmesugused tegevuskulud   | 10 |
| Lisa 6 Seotud osapooled            | 10 |
| Lisa 7 Remondifondist tehtud tööd  | 11 |
| Lisa 8 Edasiarvestatavad teenused  | 12 |
| Korteriomandite majandamiskulud    | 13 |
| Aruande allkirjad                  | 14 |

## Tegevusaruanne

KÜ Ehituse 7 põhitegevusala on korteriühistu hoonete haldus (68321).

Ühistu tegevuse eesmärk on korterimandi eseme osaks oleva ehitise ja maatüki mõttelise osa ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine.

Ühistu vara koosneb tema liikmete reservkapitalist, sihtotstarbelistest maksudest, ühistu vara kasutamisest ja tegevusest saadavast tulust.

2021. aastal KÜ juhatuse liikmetele tasu ei makstud.

KÜ Ehituse 7 jätkab sama põhitegevusega ka 2022.a.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2021    | 31.12.2020    | Lisa nr |
|----------------------------------------------|---------------|---------------|---------|
| Varad                                        |               |               |         |
| Käibevarad                                   |               |               |         |
| Raha                                         | 4 502         | 5 969         |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 7 859         | 6 507         | 2       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>12 361</b> | <b>12 476</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>12 361</b> | <b>12 476</b> |         |
| Kohustised ja netovara                       |               |               |         |
| Kohustised                                   |               |               |         |
| Lühiajalised kohustised                      |               |               |         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 8 665         | 5 002         | 3       |
| Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused | 739           | 4 518         |         |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>9 404</b>  | <b>9 520</b>  |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>9 404</b>  | <b>9 520</b>  |         |
| Netovara                                     |               |               |         |
| Reservkapital                                | 2 270         | 2 270         |         |
| Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem      | 686           | 307           |         |
| Aruandeaasta tulem                           | 1             | 379           |         |
| <b>Kokku netovara</b>                        | <b>2 957</b>  | <b>2 956</b>  |         |
| <b>Kokku kohustised ja netovara</b>          | <b>12 361</b> | <b>12 476</b> |         |

## Tulemiaruanne

(eurodes)

|                                                            | 2021           | 2020           | Lisa nr |
|------------------------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Tulud                                                      |                |                |         |
| Liikmetelt saadud tasud                                    | 25 603         | 19 794         | 4       |
| <b>Kokku tulud</b>                                         | <b>25 603</b>  | <b>19 794</b>  |         |
| Kulud                                                      |                |                |         |
| Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud | -8 336         | -1 723         | 7       |
| Mitmesugused tegevuskulud                                  | -17 266        | -17 692        | 5       |
| <b>Kokku kulud</b>                                         | <b>-25 602</b> | <b>-19 415</b> |         |
| <b>Põhitegevuse tulem</b>                                  | <b>1</b>       | <b>379</b>     |         |
| <b>Aruandeaasta tulem</b>                                  | <b>1</b>       | <b>379</b>     |         |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                                  | 2021          | 2020          |
|------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Rahavood põhitegevusest                                          |               |               |
| Põhitegevuse tulem                                               | 1             | 379           |
| Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus               | -1 393        | -663          |
| Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus           | 3 704         | -5 524        |
| Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest | -3 779        | 2 797         |
| <b>Kokku rahavood põhitegevusest</b>                             | <b>-1 467</b> | <b>-3 011</b> |
| <b>Kokku rahavood</b>                                            | <b>-1 467</b> | <b>-3 011</b> |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses                       | 5 969         | 8 980         |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>                         | <b>-1 467</b> | <b>-3 011</b> |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus                         | 4 502         | 5 969         |

## Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

|                                           |               |                     | Kokku netovara |
|-------------------------------------------|---------------|---------------------|----------------|
|                                           | Reservkapital | Akumuleeritud tulem |                |
| <b>31.12.2019</b>                         | 2 270         | 307                 | 2 577          |
| <b>Korrigeeritud saldo<br/>31.12.2019</b> | 2 270         | 307                 | 2 577          |
| Aruandeaasta tulem                        |               | 379                 | 379            |
| <b>31.12.2020</b>                         | 2 270         | 686                 | 2 956          |
| <b>Korrigeeritud saldo<br/>31.12.2020</b> | 2 270         | 686                 | 2 956          |
| Aruandeaasta tulem                        |               | 1                   | 1              |
| <b>31.12.2021</b>                         | 2 270         | 687                 | 2 957          |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Rae vald, Jüri alevik, Ehituse tn 7 korteriühistu (edaspidi "korteriühistu") raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti finantsaruandluse standardile ja kasutades soetusmaksumuse meetodit, v.a. juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes alljärgnevalt on kirjeldatud teisiti. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning midatäpsustavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid. Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsid bilansipäeva ja aruande koostamispäeva vahel, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega. Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud.

### Finantsvarad

Kõik finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus.

### Raha

Raha ekvivalendina kajastatakse rahavoogude aruandes lühiajalisi (kuni 3-kuulise tähtajaga soetatud) kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning mille puhul puudub oluline turuväärtuse muutuse risk, sh. kassas ja panga arvelduskontodel olev raha, kuni 3-kuulise tähtajaga deposiidid ning intressiturufondi osakud.

### Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse korteriühistu tavapärase majandustegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid korteriühistu liikmete vastu (esitatud arved vahendatud kommunaalteenuste eest ja põhikirja alusel kehtestatud sihtotstarbeliste ja mittesihtotstarbeliste maksete eest). Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse iga liikme kohta eraldi, korteriühistu liikmetelt laekumata jäänud nõuded, mis on hinnatud ebatõenäoliseks, nõutakse sisse kohtu korras.

### Finantskohustised

Finantskohustused (hankijate tasumata arved, palgavõlad, viitvõlad) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustuse eest saadud tasu õiglane väärtus. Edaspidi kajastatakse finantskohustusi nende korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära. Tehingukulud võetakse arvesse efektiivse intressimäära arvutamisel ning kantakse kuludesse finantskohustuse eluea jooksul.

Finantskohustuse kajastamine lõpetatakse siis, kui see on tasutud, tühistatud või aegunud.

### Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses. Kui tasumine toimub tavatingimustest pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulu saadava tasu nüüdisväärtuses.

Ühingult saadud liikmemaksud

Ühingu liikmetelt saadud liikmemaksude ning muude tasude arvestusel lähtutakse järgmistest põhimõtetest:

- (a) liikme- ja sisseastumismakse ning muid mitte-sihtotstarbelisi tasusid korteriühistu liikmetelt (näiteks liikmetelt kogutavad hooldustasud ja tasud üldkulude katteks), kajastatakse tuluna perioodis, mille eest need on tasutud;
- (b) sihtotstarbelisi tasusid korteriühistu liikmetelt (näiteks liikmete poolt makstavad tasud remontideks) kajastatakse lähtudes sihtfinantseerimise arvestuse põhimõtetest (s.o. kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks liikmetasud on mõeldud).

Korteriühistu liikmetelt saadavaid tasusid ei kajastata tuluna enne, kui nende laekumine on praktiliselt kindel. Juhul, kui tasu laekumine on ebakindel kuni laekumise hetkeni, kajastatakse tasu tuluna laekumise hetkel või hiljem (juhul, kui tegemist on ettemaksega järgmiste perioodide eest).

Teenuste ja maksete vahendamine

Korteriühistu tegeleb teenuste või maksete vahendamisega oma liikmetele või kolmandatele osapooltele (näiteks kommunaalmaksed teenuse osutaja ja korteriomanike vahel). Kuna korteriühistu ei kanna teenuste ja maksete vahendamisega kaasnevaid riske ega

hüvesid (näiteks krediidiriski teenuse lõpptarbija ees), ei kajasta korteriühistu makstud summasid oma kuluna ega saadud summasid oma tuluna, vaid neid kajastatakse vastavalt nõude ja kohustusena. Tulude ja kulude aruandes ajastatakse vajadusel ainult vahendamisest teenitud netotulu või tekkinud netokulu.

### Kulud

Tegevuskulude sihtfinantseerimine

Sihtfinantseerimisest saadud tulu kajastatakse tulemiaruanDES proportsionaalselt sellega seonduvate kuludega. Kuni tuluna kajastamise hetkeni kajastatakse laekunud summad bilansis "sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused". Tulu kajastamisel rakendatakse brutomeetodit, st. saadud toetusi ja kompenseeritavat kulu kajastatakse tulemiaruanDES eraldi ridadel. Sihtfinantseerimisega seotud tulud kajastatakse tulude ja kulude aruandes real "liikmetelt saadud tasud".

## Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                   | 31.12.2021   | 12 kuu jooksul |
|-----------------------------------|--------------|----------------|
| Nõuded ostjate vastu              | 7 482        | 7 482          |
| Ostjatelt laekumata arved         | 7 482        | 7 482          |
| Muud nõuded                       | 377          | 377            |
| Viitlaekumised                    | 377          | 377            |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>7 859</b> | <b>7 859</b>   |
|                                   |              |                |
|                                   | 31.12.2020   | 12 kuu jooksul |
| Nõuded ostjate vastu              | 6 457        | 6 457          |
| Ostjatelt laekumata arved         | 6 457        | 6 457          |
| Ettemaksed                        | 50           | 50             |
| Tulevaste perioodide kulud        | 50           | 50             |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>6 507</b> | <b>6 507</b>   |

## Lisa 3 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2021   | 12 kuu jooksul |
|----------------------------------|--------------|----------------|
| Võlad tarnijatele                | 6 831        | 6 831          |
| Saadud ettemaksed                | 1 834        | 1 834          |
| Tulevaste perioodide tulud       | 1 834        | 1 834          |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>8 665</b> | <b>8 665</b>   |
|                                  |              |                |
|                                  | 31.12.2020   | 12 kuu jooksul |
| Võlad tarnijatele                | 5 002        | 5 002          |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>5 002</b> | <b>5 002</b>   |

## Lisa 4 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

|                                      | 2021          | 2020          |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Mittesihotstarbelised tasud</b>   |               |               |
| ATS hooldus                          | 782           | 782           |
| Haldusteenus                         | 4 320         | 4 320         |
| Heakorrateenus                       | 7 560         | 7 560         |
| Liftihooldus                         | 1 296         | 1 296         |
| Porivaip                             | 989           | 962           |
| Raamatupidamisteenus                 | 1 728         | 1 728         |
| Avariiteenus                         | 0             | 72            |
| Elektrikäit                          | 41            | 216           |
| Kindlustus                           | 525           | 525           |
| Soojasõlme hooldus                   | 0             | 180           |
| Ventilatsiooni filtrid               | 26            | 430           |
| <b>Sihotstarbelised tasud</b>        |               |               |
| Remonditasud                         | 8 336         | 1 723         |
| <b>Kokku liikmetelt saadud tasud</b> | <b>25 603</b> | <b>19 794</b> |

## Lisa 5 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

|                                        | 2021          | 2020          |
|----------------------------------------|---------------|---------------|
| Liftihooldus                           | 1 296         | 1 296         |
| Porivaip                               | 988           | 953           |
| ATS hooldus                            | 821           | 821           |
| Haldusteenus                           | 4 320         | 4 320         |
| Heakorrateenus                         | 7 560         | 7 560         |
| Pangateenus                            | 29            | 25            |
| Raamatupidamisteenus                   | 1 728         | 1 728         |
| Kindlustus                             | 524           | 524           |
| Riigilõiv                              | 0             | 7             |
| Tehnosüsteemide hooldus                | 0             | 458           |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>17 266</b> | <b>17 692</b> |

## Lisa 6 Seotud osapooled

(eurodes)

| Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga |            |            |
|-----------------------------------------|------------|------------|
|                                         | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
| Füüsilisest isikust liikmete arv        | 35         | 35         |
| Juriidilisest isikust liikmete arv      | 1          | 1          |

## Lisa 7 Remondifondist tehtud tööd

| Kuupäev | Summa    | Selgitus                                                                                      |
|---------|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| 12.01   | 2,88     | Ehituse 7 korter 4 prügimaja võti                                                             |
| 19.02.  | 144,00   | Logistika, hoone ülevaatus, raporti koostamine                                                |
| 28.02.  | 38,76    | EL. VASTURAUD ASSA E7 12V                                                                     |
| 28.02.  | 108,00   | Lumekoristus 11.02.2021                                                                       |
| 19.03.  | 1 290,00 | Fassaadi ja katuselekked                                                                      |
| 26.03.  | 84,00    | Soojasõlme hooldus, kuulkraani vahetus                                                        |
| 31.03.  | 45,60    | 05.02 7-1 välisukse käepideme remont ja 7-2 küttesüsteemi rõhu tõstmine, väljakutse           |
| 19.04.  | 24,00    | Aku AGM CSB HR 1234WF2, UPS aku vahetus                                                       |
| 26.04.  | 30,00    | 02.03 Prügiruumi värava ja trepikoja ukse reguleerimine, väljakutse                           |
| 30.04.  | 110,80   | 07.04 Panipaiga luku remonttööd<br>30.04 Mastivimpli vahetus ja trepikoja valgustuse kontroll |
| 30.06.  | 5028,00  | Juhtimise jõumooduli vahetus                                                                  |
| 29.07.  | 114,24   | Ehituse 7/1 ja 7/2 lifti auditid                                                              |
| 31.07.  | 31,20    | Trepikoja uste hooldus ja õlitamine - 13.05                                                   |
| 24.09.  | 479,00   | KORTERELAMU GARANTII LÕPU VISUAALNE ÜLEVAATUS                                                 |
| 31.10.  | 45,60    | 23.09.2021 Ukse paketi alumise liistu paigaldus                                               |
| 31.10.  | 31,20    | 11.10 Ehituse 7/1 trepikoja valgustuse kontroll                                               |
| 19.11.  | 485,70   | Elektritööd vastavalt kalkulatsioon- tellimus 436-2021,17.11.21                               |
| 23.11.  | 153,60   | Elektrilise vasturaua vahetus. Uks kõver.                                                     |
| 25.11.  | 81,00    | Ummistuse likvideerimine                                                                      |
| 31.12.  | 8,40     | Küttesüsteemi täitevesi                                                                       |

|  |         |  |
|--|---------|--|
|  | 8335,98 |  |
|--|---------|--|

## Lisa 8 Edasiarvestatavad teenused

| Teenus                 | Tulu     | Kulu     | Vahe  |
|------------------------|----------|----------|-------|
| Elekter                | 15761,82 | 15761,82 | 0,00  |
| Küte                   | 9866,04  | 9866,01  | +0,03 |
| Prügivedu              | 2001,81  | 2001,82  | -0,01 |
| Vesi ja kanalisatsioon | 8245,73  | 8245,74  | -0,01 |

## Korteriomandite majandamiskulud

| Korteriomand  | Majandamiskulud  |
|---------------|------------------|
| 1-01          | 2332 EUR         |
| 1-02          | 1725 EUR         |
| 1-03          | 1221 EUR         |
| 1-04          | 1593 EUR         |
| 1-05          | 1377 EUR         |
| 1-06          | 1381 EUR         |
| 1-07          | 1163 EUR         |
| 1-08          | 1922 EUR         |
| 1-09          | 1300 EUR         |
| 1-10          | 1393 EUR         |
| 1-11          | 2283 EUR         |
| 1-12          | 1167 EUR         |
| 1-13          | 1826 EUR         |
| 1-14          | 2300 EUR         |
| 1-15          | 1635 EUR         |
| 1-16          | 1950 EUR         |
| 2-01          | 2230 EUR         |
| 2-02          | 1655 EUR         |
| 2-03          | 1382 EUR         |
| 2-04          | 1501 EUR         |
| 2-05          | 1598 EUR         |
| 2-06          | 1353 EUR         |
| 2-07          | 1131 EUR         |
| 2-08          | 1796 EUR         |
| 2-09          | 1634 EUR         |
| 2-10          | 1316 EUR         |
| 2-11          | 2269 EUR         |
| 2-12          | 1467 EUR         |
| 2-13          | 1587 EUR         |
| 2-14          | 1842 EUR         |
| 2-15          | 1299 EUR         |
| 2-16          | 3119 EUR         |
| 2-17          | 1544 EUR         |
| 2-18          | 1123 EUR         |
| 2-19          | 1813 EUR         |
| 2-20          | 1357 EUR         |
| <b>Kokku:</b> | <b>59584 EUR</b> |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 24.10.2022

**Rae vald, Jüri alevik, Ehituse tn 7 korteriühistu (registrikood: 80436177) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| KAUPO KARUSE       | Juhatuse liige     | 16.11.2022           |

**Sidevahendid**

|                 |                    |
|-----------------|--------------------|
| Liik            | Sisu               |
| E-posti aadress | ehituse7@gmail.com |