

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

korteriühistu nimi: Tallinn, Kopli tn 77 korteriühistu

täiendav nimi: KORTERIÜHISTU KOPLI 77

registrikood: 80048239

e-posti aadress: ky.kopli77@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 Laenukohustised	10
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 5 Võlad töövõtjatele	11
Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	12
Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud	13
Lisa 9 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	13
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 11 Tööjõukulud	14
Lisa 12 Intressikulud	14
Lisa 13 Seotud osapooled	14
Lisa 14 Muud tulud, muud kulud	15
Korteriomandite majandamiskulud	16
Aruande allkirjad	17

Tegevusaruanne

Korteriühistu KOPLI 77 asukohaga Tallinn, Kopli tn 77 põhilisteks eesmärkideks on elamu ja selle juurde kuuluva maa ühine majandamine ning seoses sellega ühistu liikmete ühiste huvide esindamine, samuti ühistu liikmetele eluruumi kasutamise seotud teenuste osutamine.

KÜ kohustused on: elamu kindlustamine elutegevuseks vajalike kommunaalteenustega (soojus, vesi, elekter jne), elamu tehnosüsteemide regulaarne hooldus ning remontide läbiviimine ja rikete kõrvaldamine, elamu juurde kuuluva territooriumi ja sellel paiknevate rajatiste, samuti üldkasutatava ala (trepikodade, keldrite) hooldus ja korrashoid.

Korteriühistu KOPLI 77 asutati ja registreeriti 2000.aastal.

Elamu KOPLI 77 on 4-kordne 3 trepikojaga elamu kus on 37 korterit.

Korteriühistu KOPLI 77 juhatus on 5-liikmeline.

2021.a oli läbi viidud üks korteriomanike üldkoosolek (06.10.2021), kus otsustati:

- kinnitada 2020.a majandusaasta aruanne,
- kehtestada 2021.a majanduskava,
- KÜ juhatus koos halduriga hangivad Tallina Linnavalitsusest info muinsuskaitse eritingimuste kohta, mille põhjal saab hakata planeerima renoveerimise projekteerimist.

2021.a jätkati elamu remondi- ning hooldustöid omavahendite arvelt. Majandusaastal teostati remonditasudena kogutud omavahendite arvelt remondi- ja hooldustöid kokku summas 4 891 eurot. Kasutamata remonditasude jääk aasta lõpus oli 107 183 eurot.

2021. aasta majandustegevus oli tavapärane, majandusaasta lõppes negatiivse tulemiga 2 194 eurot. Kuna hoolduse tariife tõsteti alles oktoobrist, siis ei olnud võimalik aastat lõpetada positiivse tulemiga.

2022.a on pärast muinsuskaitse eritingimuste saamist, kavas alustada projekteerimistöödega, et rekonstrueerida hoone katus, ventilatsioonisüsteem ja fassaad.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	99 143	74 088	
Nõuded ja ettemaksed	23 198	24 260	2
Kokku käibevarad	122 341	98 348	
Kokku varad	122 341	98 348	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	2 184	3
Võlad ja ettemaksed	16 514	6 200	4
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	107 183	89 126	7
Kokku lühiajalised kohustised	123 697	97 510	
Kokku kohustised	123 697	97 510	
Netovara			
Reservkapital	4 189	4 189	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	-3 351	-1 535	
Aruandeaasta tulem	-2 194	-1 816	
Kokku netovara	-1 356	838	
Kokku kohustised ja netovara	122 341	98 348	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	15 184	15 429	8
Muud tulud	391	924	14
Kokku tulud	15 575	16 353	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-4 891	-6 188	9
Mitmesugused tegevuskulud	-7 589	-6 352	10
Tööjõukulud	-4 859	-4 975	11
Muud kulud	-400	-471	14
Kokku kulud	-17 739	-17 986	
Põhitegevuse tulem	-2 164	-1 633	
Intressikulud	-30	-183	12
Aruandeaasta tulem	-2 194	-1 816	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	-2 164	-1 633	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-1 122	-1 936	
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	10 314	-4 420	
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	18 057	15 163	7
Kokku rahavood põhitegevusest	25 085	7 174	
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenude tagasimaksed	2 184	3 616	2
Kokku rahavood investeerimistegevusest	2 184	3 616	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-2 184	-3 616	3
Makstud intressid	-30	-183	12
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-2 214	-3 799	
Kokku rahavood	25 055	6 991	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	74 088	67 097	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	25 055	6 991	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	99 143	74 088	

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2019	4 189	-1 535	2 654
Aruandeaasta tulem		-1 816	-1 816
31.12.2020	4 189	-3 351	838
Aruandeaasta tulem		-2 194	-2 194
31.12.2021	4 189	-5 545	-1 356

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu Kopli 77 2021.a majandusaasta raamatupidamise aruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täpsustavad rahandusministri määrusega kehtestatud Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aruanne on koostatud eurodes.

Rahavoogude aruandes kajastatakse korteriühistu aruandeperioodi laekumisi ja väljamakseid, rühmitatuna põhitegevuse, investeerimistegevuse ja finantseerimistegevuse rahavoogudeks. Põhitegevuse rahavood on kajastatud kaudsel meetodil, investeerimis- ja finantseerimistegevuse rahavood otsesel meetodil.

Raha

Rahana kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes arvelduskonto jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Liikmetelt laekumata arveid on hinnatud bilansis lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadeldud igat nõuet eraldi. Kõik nõuded võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas.

Finantskohustised

Kõik kohustised (võlad tarnijatele, viitvõlad ja muud lühi- ja pikaajalised kohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste kohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi kohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas.

Tulud

Liikmetelt saadud mittesihotstarbelisi tasusid kajastatakse tuluna perioodis, mille eest need on tasutud. Sihotstarbelisi tasusid ühistu liikmetelt kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil toimub nende arvelt remontide tegemine. Intrassitulu arvestatakse tekkepõhiselt.

Seotud osapooled

Seotud isikuteks on korteriühistu liikmed, juhatuse liikmed ja revisjonikomisjoni liikmed.

Tulemiaruaruande koostamisel on lähtutud RTJ14 lisas toodud skeemist. Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsibiist lähtudes. Makstud kommunaalmaksete ja muude vahendatud kaupade ja teenuste summasid ei ole kajastatud kuluna ega saadud summasid tuluna, pluss- või miinustulemid vahendusest on esitatud muude tulude või muude kuludena.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Ettemaksed	295	295	
Nõuded liikmete vastu arvete alusel	22 832	22 832	
Menetluskulude nõuded	71	71	
Kokku nõuded ja ettemaksed	23 198	23 198	
	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Laenunõuded	2 184	2 184	3
Muud nõuded	7	7	
Ettemaksed	290	290	
Nõuded liikmete vastu arvete alusel	21 779	21 779	
Kokku nõuded ja ettemaksed	24 260	24 260	

Nõuded liikmete vastu on hinnatud individuaalselt. Bilansis on kajastatud tõenäoliselt laekuvad nõuded, mittetõenäoliselt laekuvaid nõudeid ei ole. Võlgnevuse sees on ka maksed detsembrikuu eest (17 791 €), milliste tähtaeg on jaanuaris 2022.a.

Muu nõudena on näidatud SEB panga poolt arvestatud, kuid bilansipäevaks veel laekumata konto intress. Ettemaksetena on kajastatud ettemakstud elamu kindlustusmaksed.

Laenunõuetena liikmete vastu on kajastatud korteriomanikelt saadavad maksed 2011. ja 2014. aastatel teostatud renoveerimistööde katteks, mis olid rahastatud Swedbank pikaajaliste laenude abil. Laenunõuded korteriomanikele on võrdsed korteriühistu kohustisega pikaajalise pangalaenu eest.

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Renoveerimislaen 1	1 797	1 797			3,5 %	EUR	30.07.2021
Renoveerimislaen 2	387	387			8,06%	EUR	30.07.2021
Pikaajalised laenud kokku	2 184	2 184					
Laenukohustised kokku	2 184	2 184					

1. Laenuandja: Swedbank AS

Tasutud 2020.a -2 994 €

Võlg 31.12.2020.a 1 797 €

Tasutud 2021.a -1 797 €

Võlg 31.12.2021.a 0 €

2. Laenuandja: Swedbank AS

Tasutud 2020.a -622 €

Võlg 31.12.2020.a 387 €

Tasutud 2021.a -387 €

Võlg 31.12.2021.a 0 €

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	15 223	15 223	
Võlad töövõtjatele	340	340	5
Maksuvõlad	140	140	6
Korteriomanike ettemaksed arvete alusel	811	811	
Kokku võlad ja ettemaksed	16 514	16 514	

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	5 269	5 269	
Võlad töövõtjatele	347	347	5
Maksuvõlad	147	147	6
Korteriomanike ettemaksed arvete alusel	437	437	
Kokku võlad ja ettemaksed	6 200	6 200	

31.12.2021 on ühistul tasumata tarnijate arved mis olid esitatud teenindajate poolt 2021.a detsembrikuus osutatud teenuste eest, sh arved soojusenergia, vee ja kanalisatsiooni, elektrienergia, gaasi, prügiveo ning hoolduse eest. Nimetatud arvete maksetähtaeg on 2022.a jaanuaris.

Lisa 5 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Töötasude kohustis	340	347
Kokku võlad töövõtjatele	340	347

Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	50	50
Sotsiaalmaks	84	86
Kohustuslik kogumispension	0	5
Töötuskindlustusmaksed	6	6
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	140	147

Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

	31.12.2019	Laekunud	Tagasi makstud	Kajastatud tulemiaruaandes	31.12.2020	Lisa nr
	Kohustised				Kohustised	
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks						
Kasutamata remonditasud	73 963	25 150			99 113	
Remonditasude arvelt teostatud kulud				-6 188	-6 188	9
Remonditasude arvelt tagastatud laenud			-3 616		-3 616	2
Remonditasude arvelt tasutud laenuintressid				-183	-183	12
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	73 963	25 150	-3 616	-6 371	89 126	
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	73 963	25 150	-3 616	-6 371	89 126	
	31.12.2020	Laekunud	Tagasi makstud	Kajastatud tulemiaruaandes	31.12.2021	Lisa nr
	Kohustised				Kohustised	
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks						
Kasutamata remonditasud	89 126	25 162			114 288	
Remonditasude arvelt teostatud kulud				-4 891	-4 891	9
Remonditasude arvelt tagastatud laenud			-2 184		-2 184	2
Remonditasude arvelt tasutud laenuintressid				-30	-30	12
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	89 126	25 162	-2 184	-4 921	107 183	
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	89 126	25 162	-2 184	-4 921	107 183	

Kirjel „Kasutamata remonditasud“ on näidatud korteriomanike poolt tasutud kuid ühistu poolt veel kasutamata remondivahendid. Korteriühistule laekuvad remonditasud kajastatakse tuluna perioodis, mil toimub nende arvelt remontide tegemine.

Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Mittesihotstarbelised tasud			
Hooldustasud	10 263	9 058	
Sihotstarbelised tasud			
Remonditasud	4 891	6 188	9
Laenuintressi katteks	30	183	12
Kokku liikmetelt saadud tasud	15 184	15 429	

Lisa 9 Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2021	2020
Remonditööd	571	1 330
Hooldustööd	4 060	400
Uurimis- ja arengukulud	260	0
Muud	0	4 458
Kokku sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	4 891	6 188

2021.a

Remonditööd: katuse inspeksioon ja parandus.

Hooldustööd: lume ja jää eemaldamine katuselt.

Uurimis- ja arengukulud: dendroloogiline hindamine.

2020.a

Remonditööd: trepikoja aknaklaasi vahetus 148 €, katusetööd 456 €, terasuks 726 €.

Hooldustööd: gaasipaigaldiste tehniline kontroll 201 €, korstnalõõride puhastus 199 €.

Muud: soojustorustiku lekkest tekkinud kahjud.

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2021	2020
Halduskulud	5 349	5 337
Tehnosüsteemide hoolduskulud	2 071	481
Heakorrakulud	169	534
Kokku mitmesugused tegevuskulud	7 589	6 352

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	3 632	3 718
Sotsiaalmaksud	1 227	1 257
Kokku tööjõukulud	4 859	4 975
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 12 Intressikulud

(eurodes)

	2021	2020
Intressikulu laenudelt	30	183
Kokku intressikulud	30	183

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2021	31.12.2020
Füüsilisest isikust liikmete arv	43	44
Juriidilisest isikust liikmete arv	1	1

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Asutajad ja liikmed	22 903	23 963
Kokku nõuded ja ettemaksed	22 903	23 963
Võlad ja ettemaksed		
Asutajad ja liikmed	107 994	89 563
Kokku võlad ja ettemaksed	107 994	89 563

Lisa 14 Muud tulud, muud kulud

(eurodes)

	2021			2020
	Määratud maksed	Tarnijate arved	Tulem	Tulem
Soojusenergia	37 231	-37 231	0	-1
Vesi ja kanalisatsioon	4 777	-4 776	1	0
Üldelekter	1 438	-1 437	1	1
Gaas	8 276	-8 275	1	-1
Prügivedu	1 467	-1 468	-1	1
Kindlustus	653	-652	1	-1
Muud vahendatud kaubad ja teenused	0	0	0	0
Vahendustegevuse tulem			3	-1
Saadud viivised	388		388	852
Pangakonto intress	0		0	12
Muud tulud	0		0	60
Makstud trahvid ja viivised		0	0	-78
Muud kulud		-400	-400	-392
Kokku muud tulud			391	924
Kokku muud kulud			-400	-471

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
korter 1	1759 EUR
korter 2	1797 EUR
korter 3	2314 EUR
korter 4	2422 EUR
korter 4A	2087 EUR
korter 5	2456 EUR
korter 6	4840 EUR
korter 7	2645 EUR
korter 8	2327 EUR
korter 9	2600 EUR
korter 9A	2413 EUR
korter 10	2985 EUR
korter 11	2800 EUR
korter 12	1819 EUR
korter 13	2734 EUR
korter 13A	1044 EUR
korter 14	2203 EUR
korter 14A	1984 EUR
korter 15	2248 EUR
korter 15A	2478 EUR
korter 17A	2415 EUR
korter 17B	2093 EUR
korter 18	4199 EUR
korter 19	4112 EUR
korter 20	3264 EUR
korter 21	1857 EUR
korter 21A	2233 EUR
korter 22	1982 EUR
korter 22A	2170 EUR
korter 23	3933 EUR
korter 24	2228 EUR
korter 24A	1128 EUR
korter 25	1311 EUR
korter 26	2899 EUR
korter 27	2585 EUR
korter 29	1901 EUR
korter 30	991 EUR
Kokku:	89256 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2022

Tallinn, Kopli tn 77 korteriühistu (registrikood: 80048239) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KÜLLI POMMER	Juhatuse liige	15.02.2023
HELEN VESIAID	Juhatuse liige	15.02.2023
GERT SOOMSALU	Juhatuse liige	16.02.2023

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	ky.kopli77@gmail.com