

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Tallinn, Tartu mnt 55 korteriühistu

registrikood: 80067219

telefon: +372 5011053

e-posti aadress: kutartutallinn@gmail.com

veebilehe aadress: www.tartu55.eu

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	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	12
Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud	13
Lisa 9 Muud tulud	13
Lisa 10 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	13
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 12 Tööjõukulud	15
Lisa 13 Muud kulud	15
Lisa 14 Seotud osapooled	15
Lisa 15 Kommunaalmaksete vahendamine	16
Korteriomandite majandamiskulud	17
Aruande allkirjad	19

Tegevusaruanne

KÜ Tartu 55/59 tegutseb iseseisvalt alates 1999 aastal. Tegevuse eesmärk on korteriomandite esemete osaks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine. KÜ omandis on mitteiluruumide korteriomand reaalpinnaga 430,6 m².

Korteriühistul Tartu 55/59 on jätkuvad lepingud kommunaalteenustele:

AS Utilitas Tallinn – soojusenergia ostuks kütteks ja soojavee valmistamiseks;

AS Tallinna Vesi – vee- ja kanalisatsiooniteenuse ostuks;

AS Eesti Energia, Alexela Energia AS– elektrienergia ostuks ja võrguteenuste osutamiseks;

AS Eesti Keskkonnateenused, Tallinna Jäätmekeskus – olmeprügi veoteenus koos ladustamisega;

OÜ PLM Hooldus – maja hooldus kulud;

Ühistu tegutseb põhikirja alusel.

2021.aastal lõpul KÜ-l on olemas rendilepingud järgmiste firmadega: Silvervault OÜ, Stalker Autokool OÜ, T.Kauplus OÜ, Tall. Evangeeliumi Usu Kristlaste Kogudus Jumala.

Korteriühistu tööd korraldab juhatus. Juhatus koosneb 5 liikmest. Juhatus töö korraldab juhatuse esimees.

Maja heas korras hoidmiseks 2022.aastal on plaanis mõned remonditööd : vastavalt 2022. a. majandustegevuse aastakavale.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	30 514	46 519	2
Nõuded ja ettemaksud	26 528	21 184	3
Kokku käibevarad	57 042	67 703	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	122 201	125 504	5
Kokku põhivarad	122 201	125 504	
Kokku varad	179 243	193 207	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksud	17 055	10 046	6
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	35 014	51 865	7
Kokku lühiajalised kohustised	52 069	61 911	
Kokku kohustised	52 069	61 911	
Netovara			
Reservkapital	7 338	7 338	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	123 958	127 761	
Aruandeaasta tulem	-4 122	-3 803	
Kokku netovara	127 174	131 296	
Kokku kohustised ja netovara	179 243	193 207	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	61 395	36 599	8
Muud tulud	1 348	1 396	9
Kokku tulud	62 743	37 995	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-45 658	-20 911	10
Mitmesugused tegevuskulud	-5 279	-5 820	11
Tööjõukulud	-10 680	-10 027	12
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-3 303	-3 303	
Muud kulud	-1 949	-1 742	13
Kokku kulud	-66 869	-41 803	
Põhitegevuse tulem	-4 126	-3 808	
Muud finantstulud ja -kulud	4	5	
Aruandeaasta tulem	-4 122	-3 803	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Liikmetelt laekunud tasud	69 708	64 472	
Muud põhitegevuse tulude laekumised	21 414	16 229	
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-95 680	-68 351	
Väljamaksed töötajatele	-6 033	-5 784	
Makstud intressid	4	5	
Muud rahavood põhitegevusest	-5 418	-5 478	
Kokku rahavood põhitegevusest	-16 005	1 093	
Kokku rahavood	-16 005	1 093	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	46 519	45 426	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-16 005	1 093	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	30 514	46 519	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2019	7 338	127 761	135 099
Aruandeaasta tulem		-3 803	-3 803
31.12.2020	7 338	123 958	131 296
Aruandeaasta tulem		-4 122	-4 122
31.12.2021	7 338	119 836	127 174

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu Tartu mnt.55 raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt EFSile (Eesti Finantsaruandluse Standard).

Raha

Pangakontode jääk on võrreldud pangaga, nende jäägid raamatupidamis-kontodel võrduvad pangaväljavõtetel näidatud jääkidega.

Nõuded ja ettemaksud

Sellel kirjel näidatakse korteriomanike tasumata arved ja muud nõuded. Korteriomanikult laekumata arved on bilansis hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõudeid korteriomanike vastu on hinnatud individuaalselt.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuse meetodil analoogiliselt materiaalse põhivaraga.

Parendustega seotud kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele ainult juhul, kui need vastavad kinnisvarainvesteeringu mõistele ja osalevad tõenäoliselt tulevikus majandusliku kasu tekitamisel.

Korteriühistu mitteuluruumid on kajastatud nagu kinnisvarainvesteering ja amortisatsiooni aeg on 50.a.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 1000.- euro. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 1000.- euro, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse 100%-liselt kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Amortisatsioonimäärad aastas on põhivara gruppidele järgmised:

- Ehitised ja rajatised 2-4%
- Muud masinad ja seadmed 20-25%
- Muu inventar, tööriistad ja sisseseade 20-40%

Finantskohustised

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

Materiaalselt fikseeritavad, teadaolevad ja potentsiaalsed kohustused on kajastatud bilansis.

Tulud

Korteriühistu tulud moodustuvad laekumistest korteriomanikelt hoolduskulude ja halduskulude katteks. Raamatupidamises kajastatakse need laekumised tulemiaruanDES tuludes.

Hoolduskulude ja halduskulude katteks kogutakse vahendeid lähtudes tegelikest kuludest. Aasta jooksul kogutakse vahendeid aruandeperioodi tegelike kulude ulatuses. Aasta kestel toimub nende vahendite kogumine plaaniliste maksetena, aasta lõpul korrigeeritakse laekumised tegelike kuluden. Rohkem või vähem kogutud summad kajastatakse tulemiaruanDES.

Kommunaalmaksete tasusid tuludes-kuludes kajastatud nagu muud tulud-kulud.

Eraldi vahendustasu kommunaalmaksete vahendamise eest ei võeta. TulemiaruanDES kajastatakse vahendamise netotulu või tekkinud netokulu. Kirjel mitmesugused tegevuskulud on toodud elamu haldamiseks ja hooldamiseks tehtud kulutused peale tööjõukulude, mis on näidatud eraldi.

Lisaks saab korteriühistu tulu talle kuuluva kinnisvara üürile andmisest. Aasta lõpus tulem kinnisvara üürist kantakse Remondifondi. Juhul kui korteriühistu saab aasta jooksul tulu parkimiskohtade eest, siis tulem kajastatakse kui tulu ettevõtlusest ja kantakse aasta lõpus remondifondi.

Kulud

Kulude aruande koostamisel on lähtutud RTJ 14 lisas toodud skeemist.

Seotud osapooled

Aastaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- korteriühistu omanikud;
- Revident;

Oma põhikirjaliste kohustuste täitmiseks Korteriühistu loob fondid:

- remondifond ;
 - hooldusfond ;
 - haldusfond;
 - kommunaalmaksete fond (vesi, Küte, elekter ja poolt osutatud kauba/teenuste, prügi väljaveo, teenindamise jne.eest tasumiseks).
- Fondid moodustatakse elanikele esitatud arvetest.

Kommunaalmaksed, haldus-, hooldus- ja remonditasud kogutakse üldkoosoleku poolt vastuvõetud otsustele (vastavalt üldkoosoleku poolt kinnitatud majandustegevuse aastakavale).

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Arvelduskonto	30 270	46 275
Kassa	244	244
Kokku raha	30 514	46 519

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Nõuded seotud osapoolte vastu	10 266	10 266
Ettemaksed	80	80
Muud makstud ettemaksed	80	80
Ürnikut laekumata arved	16 182	16 182
Kokku nõuded ja ettemaksed	26 528	26 528
	31.12.2020	12 kuu jooksul
Nõuded seotud osapoolte vastu	6 856	6 856
Ettemaksed	82	82
Muud makstud ettemaksed	82	82
Ürnikut laekumata arved	14 246	14 246
Kokku nõuded ja ettemaksed	21 184	21 184

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	268	146
Sotsiaalmaks	458	250
Kohustuslik kogumispension	28	15
Töötuskindlustusmaksed	33	19
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	787	430

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
		Kokku
	Maa	
31.12.2019		
Soetusmaksumus	161 833	161 833
Akumuleeritud kulum	-33 026	-33 026
Jääkmaksumus	128 807	128 807
Amortisatsioonikulu	-3 303	-3 303
31.12.2020		
Soetusmaksumus	161 833	161 833
Akumuleeritud kulum	-36 329	-36 329
Jääkmaksumus	125 504	125 504
Amortisatsioonikulu	-3 303	-3 303
31.12.2021		
Soetusmaksumus	161 833	161 833
Akumuleeritud kulum	-39 632	-39 632
Jääkmaksumus	122 201	122 201

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	13 441	8 781

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	11 149	11 149	
Võlad töövõtjatele	570	570	
Maksuvõlad	787	787	4
Muud võlad	393	393	
Muud viitvõlad	393	393	
Saadud ettemaksed	1 276	1 276	
Muud saadud ettemaksed	1 276	1 276	
Tagatisraha	2 880	2 880	
Kokku võlad ja ettemaksed	17 055	17 055	

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	5 804	5 804	
Võlad töövõtjatele	434	434	
Maksuvõlad	430	430	4
Muud võlad	315	315	
Muud viitvõlad	315	315	
Saadud ettemaksed	1 953	1 953	
Muud saadud ettemaksed	1 953	1 953	
Tagatisraha	1 110	1 110	
Kokku võlad ja ettemaksed	10 046	10 046	

Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

	31.12.2019	Laekunud	Kajastatud tulemiaruanne	31.12.2020
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondifond	48 692	24 084	20 911	51 865
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	48 692	24 084	20 911	51 865
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	48 692	24 084	20 911	51 865

	31.12.2020	Laekunud	Kajastatud tulemiaruanne	31.12.2021
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondifond	51 865	28 808	45 658	35 015
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	51 865	28 808	45 658	35 015
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	51 865	28 808	45 658	35 015

Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2021	2020
Mittesihtotstarbelised tasud		
Hooldustasud	14 125	14 069
Haldus	1 612	1 619
Sihtotstarbelised tasud		
Remonditasud	45 658	20 911
Kokku liikmetelt saadud tasud	61 395	36 599

Lisa 9 Muud tulud

(eurodes)

	2021	2020
Trahvid, viivised ja hüvitised	7	7
Maamaks	1 341	1 341
Parkimiskaart/ pult	0	48
Kokku muud tulud	1 348	1 396

Lisa 10 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2021	2020
Remonditööd	44 491	18 990
Maamaks, küte / kulud kinnisvara	1 167	1 921
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	45 658	20 911

2020.a. Remondifondist tehtud tööd, s.h

1 Desintseerimine +kahjurite tõrje sipelgad-842

2 Elektriaudit ja mõõdistused - 288

3 IV tr.keldris iilise veepüstiku osaline demontaaz-122,15

- 4 Soojasolmes pumbale automaatika paigaldus -193,33
 5 Keldris soojavee püstiku vahetus, kraani vahetus -142,73
 6 Muruniitmine, lehekottide arävedu -930,6
 7 Avatud kohtade plommimine võrkuga, tasandus krohvi kiht, seinte, metallukse värvimine, grafiti eemaldamine, restide puhastus - 13505,64
 8 Katuse remont- 108
 9 Use korrastamine ja sulguri valets - 393
 10 1Kor.rõdude hüdroisoljatsiooni ja parapeti plekki paigaldus,soklipleki paigaldus 2070
 11 Väravamootori remont, diagnostika,hooldus - 276
 12 Sulgur ost, vahetus, reguleerimine - 37
 13 Fonosüsteemi vütmed - 81,6
 14 Küte / üürnik / 1197,04
 15 Maamaks /üürnik/ 724,35
 KOKKU 20911 .- EUR

2021.a. Remondifondist tehtud tööd, s.h. 45658,29

- 1 Elekritööd -valgustid paigaldus6671,48
 2 Fassadi remont 11056,91
 3 Fonolukku remont 968,36
 4 Graniitliiv 136,4
 5 Katuse tööd, hooldus 16395,82
 6 Kahju huvitis+krt.esiku seina kahjujargne taastamistööd 1391,64
 7 Koristus keldris 96
 8 Muruniitmine/ lumekoristus 1273,8
 9 Prügikonteineri rent 480
 10 Sademevee püstiku vahetus 1605,44
 11 seina avade puurimine.san.tehn.veemootjate paigaldus 1727,41
 12 keldris veetoru dele klambri paigaldus 31,21
 13 IV trepikoja sooja tarbevee püstiku remont 103,72
 14 Väravamootri remont,hooldus, pultid 2552,67
 15 Küte , elekter/ üürnik / 809,92
 16 Maamaks /üürnik/ 357,51

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2021	2020
Raamatupidamisteenused	1 380	1 380
Majanduskulud	10	55
Jooksev remont ja tööd	0	166
Tehniliste süsteemide hooldus	2 791	2 791
Elektritööd ja materjalid	6	231
Internet, telefonikõned	262	262
Võtmed, lukud, pultid	0	116
Parkimistasu lepingu alusel,kaardid	767	767
Pangateenused	54	52
Parkimiskaardid	9	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	5 279	5 820

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	7 983	7 494
Sotsiaalmaksud	2 697	2 533
Kokku tööjõukulud	10 680	10 027
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 13 Muud kulud

(eurodes)

	2021	2020
Maamaks	1 341	1 341
Kommunaalmaksete kulud	608	401
Kokku muud kulud	1 949	1 742

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2021	31.12.2020
Füüsilisest isikust liikmete arv	47	47
Juriidilisest isikust liikmete arv	2	2

LISA 15 Kommunaalmaksete vahendamine

Ühistu kommunaalmaksete vahendamisel makstud summad tulude j kulude aruandes kuluna ega saadud summasid tuluna ei kajasta. Tulude ja kulude aruandes kajastatakse ainult vahendamisest teenitud netotulu või tekkinud netokulu (RTJ 14.25). Kommunaalmaksete vahendamisel lisatasu ei võeta.

2021.a.	Kulud	Tulud	Saldo 31.12.2021
Küte	41097	41102	5
Prügivedu	2022	2022	0
Vesi ja kanalisatsioon	5621	5008	-613
Üidelekter	2300	2300	0
Vahendatud teenused kokku	51040	50432	-608

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Tartu 55/59-1	1530 EUR
Tartu 55/59-2	1080 EUR
Tartu 55/59-3	1754 EUR
Tartu 55/59-4	1517 EUR
Tartu 55/59-5	1030 EUR
Tartu 55/59-6	1292 EUR
Tartu 55/59-7	1529 EUR
Tartu 55/59-8	905 EUR
Tartu 55/59-9	1399 EUR
Tartu 55/59-10	1486 EUR
Tartu 55/59-11	1550 EUR
Tartu 55/59-12	1387 EUR
Tartu 55/59-13	1385 EUR
Tartu 55/59-14	2367 EUR
Tartu 55/59-15	1258 EUR
Tartu 55/59-16	1017 EUR
Tartu 55/59-17	1494 EUR
Tartu 55/59-18	1322 EUR
Tartu 55/59-19	916 EUR
Tartu 55/59-20	1683 EUR
Tartu 55/59-21	1317 EUR
Tartu 55/59-22	1304 EUR
Tartu 55/59-23	1046 EUR
Tartu 55/59-24	2054 EUR
Tartu 55/59-25	1655 EUR
Tartu 55/59-26	1670 EUR
Tartu 55/59-27	1133 EUR
Tartu 55/59-28	1069 EUR
Tartu 55/59-29	1603 EUR
Tartu 55/59-30	1028 EUR
Tartu 55/59-31	1119 EUR
Tartu 55/59-32	1507 EUR
Tartu 55/59-33	1731 EUR
Tartu 55/59-34	1360 EUR
Tartu 55/59-35	1644 EUR
Tartu 55/59-36	2025 EUR
Tartu 55/59-37	1117 EUR
Tartu 55/59-38	1106 EUR
Tartu 55/59-39	1399 EUR
Tartu 55/59-40	1748 EUR
Tartu 55/59-41	1219 EUR
Tartu 55/59-42	1562 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
Tartu 55/59-43	1306 EUR
Tartu 55/59-44	1109 EUR
Tartu 55/59-45	1402 EUR
Tartu 55/59-46	721 EUR
Tartu 55/59-47	2309 EUR
Tartu 55/59-48	1714 EUR
Tartu 55/59-49	2518 EUR
Tartu 55/59-50	1654 EUR
Tartu 55/59-51	1737 EUR
Kokku:	73787 EUR