

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Tartu linn, Vabriku tn 3 korteriühistu

registrikood: 80001663

telefon: +372 55517422

e-posti aadress: laura.heliste@kvatro.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 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Laenukohustised	9
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 5 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	10
Lisa 6 Liikmetelt saadud tasud	10
Lisa 7 Muud tulud	11
Lisa 8 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	11
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 10 Tööjõukulud	11
Lisa 11 Intressitulud	12
Lisa 12 Seotud osapooled	12
Lisa 13 Kommunaalteenuste vahendamine	12
Lisa 14 Remondifond	13
Korteriomandite majandamiskulud	15
Aruande allkirjad	17

Tegevusaruanne

Korteriühistu tegevuse eesmärk on korteriomandite eseme osaks oleva ehitise ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine. Ühistu reservkapital on 2150 eurot, mida võib kasutada ühistu kohustuste täitmiseks käibevahendite ajutise puudujäägi korral.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	107 986	148 806	
Nõuded ja ettemaksed	71 462	98 196	2
Kokku käibevarad	179 448	247 002	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	910 597	959 558	2
Kokku põhivarad	910 597	959 558	
Kokku varad	1 090 045	1 206 560	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	48 961	47 880	3
Võlad ja ettemaksed	44 897	43 847	4
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	82 464	0	5
Kokku lühiajalised kohustised	176 322	91 727	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	910 597	959 558	3
Kokku pikaajalised kohustised	910 597	959 558	
Kokku kohustised	1 086 919	1 051 285	
Netovara			
Reservkapital	2 150	2 150	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	0	165 760	
Aruandeaasta tulem	976	-12 635	
Kokku netovara	3 126	155 275	
Kokku kohustised ja netovara	1 090 045	1 206 560	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	170 126	91 758	6
Annetused ja toetused	0	3 200	
Muud tulud	138	3 396	7
Kokku tulud	170 264	98 354	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-153 910	-2 288	8
Mitmesugused tegevuskulud	-15 389	-91 334	9
Tööjõukulud	0	-17 367	10
Kokku kulud	-169 299	-110 989	
Põhitegevuse tulem	965	-12 635	
Intressitulud	11	0	
Aruandeaasta tulem	976	-12 635	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2021	2020
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	965	-12 635
Korrigeerimised		
Muud korrigeerimised	1 081	0
Kokku korrigeerimised	1 081	0
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	26 734	-40 384
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	1 050	37 164
Laekunud intressid	11	0
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	82 464	0
Muud rahavood põhitegevusest	-153 125	0
Kokku rahavood põhitegevusest	-40 820	-15 855
Rahavood investeerimistegevusest		
Antud laenude tagasimaksed	47 880	0
Laekunud intressid	21 983	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	69 863	0
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-47 880	0
Makstud intressid	-21 983	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-69 863	0
Kokku rahavood	-40 820	-15 855
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	148 806	164 661
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-40 820	-15 855
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	107 986	148 806

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2019	2 150	165 760	167 910
Aruandeaasta tulem	0	-12 635	-12 635
31.12.2020	2 150	153 125	155 275
Aruandeaasta tulem	0	976	976
Muud muutused netovaras	0	-153 125	-153 125
31.12.2021	2 150	976	3 126

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu 2021.aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ja seda täpsustab rahandusministri määrus.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud järgmistest arvestuse ja aruandluse põhimõtete osaks olevatest alusprintsippiidest: majandusüksuse, jätkuvuse, arusaadavuse, olulisuse, järjepidevuse ja võrreldavuse, objektiivsuse, tulude ja kulude vastavuse, konservatiivsuse, avalikustamise ning sisu ülimuslikkuse.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu on kajastatud ühistu tavapärase majandustegevuse käigus tekkinud nõudeid korteriomanike ja muude ostjate vastu.

Nõuded ostjate vastu, samuti kõik muud nõuded, on kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o soetusväärtus, millest on maha arvatud nõude laekumise ebatõenäolisusest tingitud allahindlus) või soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid on kajastatud bilansis tõenäoliselt laekuv summas.

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse iga ostja osas individuaalselt.

Finantskohustised

Finantskohustised (võlad tarnijatele) on võetud algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on makstava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine on toimunud korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi on bilansis kajastatud maksmisele kuulavas summas.

Tulud

Tasude arvestamisel ühingu liikmetelt lähtutakse järgmistest põhimõtetest:

a) mittesihotstarbelisi tasusid ühistu liikmetelt (hooldustasud ja tasud üldkulude katteks) kajastatakse tuluna perioodis, mille eest need on tasutud;

b) sihtotstarbelisi tasusid (näiteks planeeritud remondid) kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks tasud on mõeldud. Kuni tuluna kajastamise hetkeni kajastatakse laekunud tasusid bilansi passivas tulevaste perioodide tuluna.

Ühistu 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 vahendamisel teenuse osutaja ja korteriomanike vahel kajastatakse makstud summad vastavalt nõudena korteriomanike vastu ning kohustusena teenuse osutajate ees.

Kulud

Ühistu tegevuskulud kajastatakse tekkepõhiselt, ehk perioodil, millal majandustehing aset leidis.

Seotud osapooled

Korteriühistu seotud osapoolteks on juhatuse liikmed ja KÜ liikmed.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	22 501	22 501		
Ostjatelt laekumata arved	22 501	22 501		
Laenuõuded	959 558	48 961	261 802	648 795
Kokku nõuded ja ettemaksed	982 059	71 462	261 802	648 795

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	50 316	50 316		
Laenuõuded	1 007 438	47 880	261 802	697 756
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 057 754	98 196	261 802	697 756

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
18-062676-JI	959 558	48 961	261 802	648 795	2,2%	eur	30.05.2038
Pikaajalised laenud kokku	959 558	48 961	261 802	648 795			
Laenukohustised kokku	959 558	48 961	261 802	648 795			

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
18-062676-JI	1 007 438	47 880	262 883	696 675	2,2%	eur	30.05.2038
Pikaajalised laenud kokku	1 007 438	47 880	262 883	696 675			
Laenukohustised kokku	1 007 438	47 880	262 883	696 675			

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	43 265	43 265
Saadud ettemaksed	1 632	1 632
Muud saadud ettemaksed	1 632	1 632
Kokku võlad ja ettemaksed	44 897	44 897
	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	43 847	43 847
Kokku võlad ja ettemaksed	43 847	43 847

Lisa 5 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

	31.12.2020	Laekunud	Kajastatud tulemiaruan	31.12.2021
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondifond	0	236 374	153 910	82 464
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	0	236 374	153 910	82 464
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	0	236 374	153 910	82 464

Lisa 6 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2021	2020
Mittesihtotstarbelised tasud		
Hooldustasud	16 216	0
Liikmetelt saadud tasud	0	91 758
Sihtotstarbelised tasud		
Remonditasud	153 910	0
Kokku liikmetelt saadud tasud	170 126	91 758

Lisa 7 Muud tulud

(eurodes)

	2021	2020
Viivised	138	0
Kokku muud tulud	138	3 396

Lisa 8 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2021	2020
Remondikulu (Lisa 14)	153 910	2 288
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	153 910	2 288

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2021	2020
Halduskulud	2 880	0
Heakord	7 530	0
Kindlustus	653	0
Pangateenused	8	0
Raamatupidamine	1 498	0
Tehnohooldus	2 232	0
Riigilõiv	7	0
KÜ liikmemaks 2021.a	80	0
Lume sahkamine	54	0
Krt 36 sundvõõrandamise kirjad	12	0
Vee arvestusteenus	435	0
Muud	0	91 334
Kokku mitmesugused tegevuskulud	15 389	91 334

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	0	10 089
Sotsiaalmaksud	0	7 278
Kokku tööjõukulud	0	17 367
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	0	2

Lisa 11 Intressitulud

(eurodes)

	2021	2020
Intresstulu pangakontolt	11	0
Kokku intressitulud	11	0

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2021	31.12.2020
Füüsilisest isikust liikmete arv	35	43
Juriidilisest isikust liikmete arv	2	2

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Asutajad ja liikmed	71 462	50 316
Kokku nõuded ja ettemaksed	71 462	50 316

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Asutajad ja liikmed	910 597	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	910 597	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2021	2020
Arvestatud tasu	0	4 680
Auto kasutuse kompensatsioon	0	0

Lisa 13 Kommunaalteenuste vahendamine

2021.a	Kogumine	Kasutamine	Vahe
Elekter	5593	5593	0
Vesi ja kanalisatsioon	4729	4729	0
Soojusenergia	23455	23455	0
Prügivedu	2652	2652	0
Kokku:	36429	36429	0

Remondifond 01.01.21...31.12.21

Konto:	2701 Remondifond				
Kuupäev	Kogumine	Kasutamine	Firma	Selgitus	Saldo
Algsaldo	0,00	0,00			
2021/01	165 727,58				
1.01.2021		36 503,78		Eviko võlgnevus	
19.01.2021		43 960,80	Eviko Infra OÜ	Sadeveetrass	
27.01.2021		525,31	AS Lincona Konsult	Porimatid	
30.01.2021		3 913,30		Pangalaen	
30.01.2021		1 908,67		Laenuintress	
31.01.2021		3,00	Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ	Pirni vahetus	
		86 814,86			78 912,72
2021/02	6 301,29				
9.02.2021		115,20	Teket AP OÜ	Porivaiba paigaldus	
28.02.2021		4 043,40		Pangalaen	
28.02.2021		72,00	Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ	Tagasivoolu ventiili õhutamine/avar	
28.02.2021		1 778,57		Laenuintress	
		6 009,17			79 204,84
2021/03	6 301,29				
30.03.2021		3 989,57		Pangalaen	
30.03.2021		1 832,40		Laenuintress	
31.03.2021		64,80	Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ	Autonumbrite paigaldus parklasse	
31.03.2021		36,00	Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ	Termostaatventiili nõela liigutami	
31.03.2021		174,00	Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ	Kanalistasioonikaevu ummistuse l	
		6 096,77			79 409,36
2021/04	6 301,29				
30.04.2021		36,00	Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ	Üldosa akende ülevaatus	
30.04.2021		3 935,93		Pangalaen	
30.04.2021		8,40	Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ	Parkimise kleebis	
30.04.2021		1 886,04		Laenuintress	
		5 866,37			79 844,28
2021/05	6 301,29				
31.05.2021		54,00	Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ	Lekkekoha otsimine krt 36	
31.05.2021		109,20	Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ	Ventilatsioonifiltrite vahetus (1kmp	
31.05.2021		4 003,97		Pangalaen	
31.05.2021		1 818,00		Laenuintress	
		5 985,17			80 160,40
2021/06	6 301,29				
30.06.2021		3 951,12		Pangalaen	
30.06.2021		200,00	Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ	Raamatupidamise korrastamine	
30.06.2021		1 870,85		Laenuintress	
		6 021,97			80 439,72
2021/07	6 301,29				
31.07.2021		4 018,67		Pangalaen	
31.07.2021		135,53	Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ	Survetõste pumba torustiku vahetus	
31.07.2021		1 536,00	Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ	Akende pesu seest ja väljast	

31.07.2021		1 803,30 7 493,50		Laenuintress	79 247,51
2021/08 31.08.2021 31.08.2021	6 301,29	3 966,31 1 855,66 5 821,97		Pangalaen Laenuintress	79 726,83
2021/09 24.09.2021 30.09.2021 30.09.2021 30.09.2021	6 301,29	173,52 3 973,75 18,00 1 848,22 6 013,49	OÜ CityRamp Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ	Laokapp-arhiivkapp Pangalaen Vahetatud 6 pirni Laenuintress	80 014,63
2021/10 30.10.2021 30.10.2021 31.10.2021 31.10.2021 31.10.2021	6 301,29	4 040,57 1 781,40 54,50 36,00 24,00 5 936,47	Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ	Pangalaen Laenuintress Õhueraldaja vahetus ventilatsiooni s Krt 17, Termopea nõela liigutamine Krt 15, Lekkekoha tuvastamine	80 379,45
2021/11 30.11.2021 30.11.2021 30.11.2021 30.11.2021 30.11.2021	6 301,29	36,00 26,40 108,00 3 988,94 1 833,03 5 992,37	Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ	Ukseliistu ja sulguri kinnitamine Puulehtede utiliseerimine Dokumendikapi tarne ja kokkupan Pangalaen Laenuintress	80 688,37
2021/12 30.12.2021 30.12.2021 31.12.2021	7 634,09	4 055,27 1 766,70 36,00 5 857,97	Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ	Pangalaen Laenuintress Fassaadi valgustuse reguleerimine	82 464,49
Käive	236 374,57	153 910,08		Lõppsaldo:	82 464,49

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Vabriku tn 3 - 01 Tartu	2059 EUR
Vabriku tn 3 - 02 Tartu	2900 EUR
Vabriku tn 3 - 03 Tartu	2901 EUR
Vabriku tn 3 - 04 Tartu	2968 EUR
Vabriku tn 3 - 05 Tartu	2838 EUR
Vabriku tn 3 - 06 Tartu	2845 EUR
Vabriku tn 3 - 07 Tartu	3211 EUR
Vabriku tn 3 - 08 Tartu	2895 EUR
Vabriku tn 3 - 09 Tartu	2628 EUR
Vabriku tn 3 - 10 Tartu	2971 EUR
Vabriku tn 3 - 11 Tartu	3078 EUR
Vabriku tn 3 - 12 Tartu	2748 EUR
Vabriku tn 3 - 13 Tartu	2255 EUR
Vabriku tn 3 - 14 Tartu	2221 EUR
Vabriku tn 3 - 15 Tartu	2423 EUR
Vabriku tn 3 - 16 Tartu	2761 EUR
Vabriku tn 3 - 17 Tartu	3188 EUR
Vabriku tn 3 - 18 Tartu	3779 EUR
Vabriku tn 3 - 19 Tartu	2149 EUR
Vabriku tn 3 - 20 Tartu	1851 EUR
Vabriku tn 3 - 20A Tartu	2060 EUR
Vabriku tn 3 - 21 Tartu	2867 EUR
Vabriku tn 3 - 22 Tartu	4037 EUR
Vabriku tn 3 - 23 Tartu	4306 EUR
Vabriku tn 3 - 24 Tartu	2764 EUR
Vabriku tn 3 - 25 Tartu	3948 EUR
Vabriku tn 3 - 26 Tartu	3138 EUR
Vabriku tn 3 - 27 Tartu	2740 EUR
Vabriku tn 3 - 28 Tartu	2200 EUR
Vabriku tn 3 - 28A Tartu	1389 EUR
Vabriku tn 3 - 29 Tartu	2127 EUR
Vabriku tn 3 - 30 Tartu	1375 EUR
Vabriku tn 3 - 31 Tartu	2343 EUR
Vabriku tn 3 - 32 Tartu	3026 EUR
Vabriku tn 3 - 33 Tartu	2624 EUR
Vabriku tn 3 - 34 Tartu	2614 EUR
Vabriku tn 3 - 35 Tartu	2704 EUR
Vabriku tn 3 - 36 Tartu	3459 EUR
Vabriku tn 3 - 37 Tartu	2484 EUR
Vabriku tn 3 - 38 Tartu	3007 EUR
Vabriku tn 3 - 39 Tartu	4207 EUR
Vabriku tn 3 - 40 Tartu	2841 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
Vabriku tn 3 - 41 Tartu	2062 EUR
Vabriku tn 3 - 42 Tartu	2214 EUR
Vabriku tn 3 - 43 Tartu	3047 EUR
Kokku:	124252 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 02.06.2022

Tartu linn, Vabriku tn 3 korteriühistu (registrikood: 80001663) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
OLLE JÄRV	Juhatuse liige	12.10.2022

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 53427912
E-posti aadress	anne.ugur61@gmail.com