

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Tartu linn, Kaunase pst 15 korteriühistu

registrikood: 80006962

e-posti aadress: kaunase1545@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 Nõuded ostjate vastu	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Laenukohustised	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	11
Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud	12
Lisa 9 Muud tulud	12
Lisa 10 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	12
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 12 Tööjõukulud	14
Lisa 13 Seotud osapooled	14
Lisa 14 Teenuste vahendamine	14
Korteriomandite majandamiskulud	15
Aruande allkirjad	17

Tegevusaruanne

Tegevusaruanne

Kaunase pst 15 korraline üldkoosolek toimus 24. 05. 2021. Kinnitati 2020. a. majandustegevuse aruanne. Tutvustati ehitushanget rekonstrueerimistööde läbiviimiseks. Otsustati renoveerimistöödeks laenu võtmise maksimaalne summa 700 000 € ning remondifondi suurus 1,40 €/ m², mille arvelt toimub laenumaksete tasumine pangale. Rekonstrueerimistööde läbiviimiseks sõlmiti töövõtuleping ja omanikujärelevalve leping. Kinnitati 2021. a. majanduskava.

Aruandeaasta põhitegevuse tulud olid 81 218 eurot ja kulud olid 80 842 eurot. Korteriühistu korjas vahendeid halduseks, hoolduseks ja remondiks vastavalt 2021.a. majanduskavale ja üldkoosoleku otsusele.

Aasta hooldus- ja remonditööd:

Remondifondist rekonstrueerimistööde katteks 65 838 €;

sanitaartehtniline hooldus ja avariiremont 1 494 €;

heakorrateenusega seotud kulud 770 €;

elektripaigaldise kontrollmõõtmised ja audit 413 €;

välisuste hooldus ja remont 189 €

Aruandeaastal on ühistu vahendanud elanikele tarbimisteenuseid 36665 euro eest. Makseid on kogutud üldkoosoleku otsuste alusel vastavalt korteriomandi suurusele, elanike arvule, korteriomandite arvule, veemõõtjate näitudele.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	25 736	47 058	
Nõuded ja ettemaksed	10 367	5 055	2
Kokku käibevarad	36 103	52 113	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	37 028	0	2
Kokku põhivarad	37 028	0	
Kokku varad	73 131	52 113	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 184	0	5
Võlad ja ettemaksed	45 237	5 316	6
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	18 693	41 624	7
Kokku lühiajalised kohustised	65 114	46 940	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 468	0	5
Kokku pikaajalised kohustised	2 468	0	
Kokku kohustised	67 582	46 940	
Netovara			
Reservkapital	4 980	4 980	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	193	194	
Aruandeaasta tulem	376	-1	
Kokku netovara	5 549	5 173	
Kokku kohustised ja netovara	73 131	52 113	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	81 195	19 193	8
Muud tulud	18	6	9
Kokku tulud	81 213	19 199	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-66 963	-7 766	10
Mitmesugused tegevuskulud	-12 755	-9 190	11
Tööjõukulud	-1 124	-2 248	12
Kokku kulud	-80 842	-19 204	
Põhitegevuse tulem	371	-5	
Muud finantstulud ja -kulud	5	4	
Aruandeaasta tulem	376	-1	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2021	2020
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	371	-5
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-42 339	-1 632
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	39 920	800
Laekunud intressid	5	4
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	-22 931	5 777
Muud rahavood põhitegevusest	0	3 389
Kokku rahavood põhitegevusest	-24 974	8 333
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	3 652	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	3 652	0
Kokku rahavood	-21 322	8 333
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	47 058	38 725
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-21 322	8 333
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	25 736	47 058

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2019	1 591	194	1 785
Aruandeaasta tulem		-1	-1
Muutused reservides	3 389		3 389
31.12.2020	4 980	193	5 173
Aruandeaasta tulem		376	376
31.12.2021	4 980	569	5 549

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Tulude ja kulude aruanne.

Tulude ja kulude aruande koostamisel on lähtutud RTJ 14 toodud skeemist. Korteriühistu põhitegevuse erinevuse tõttu teiste mittetulundusühenduste põhitegevusest on mõningaid skeemi kirjade nimetusi täpsustatud. Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsiibist lähtudes.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist.

Majandusaasta aruanne on esitatud eurodes.

Raha

Raha ja rahalähendid kajastavad bilansi kirjel "Raha" rahalisi vahendeid pangas. Rahalised vahendid on aruandekuupäeval kajastatud õiglases väärtuses.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ja ettemaksed on ühistu tavapärase põhitegevuse käigus tekkinud lühiajalised nõuded ja ettemaksed. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused.

Nõudeid kajastatakse tõenäoliselt laekuvas summas. Nõuete inventeerimisel hinnatakse iga nõuet eraldi.

Finantskohustised

Finantskohustised on: võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised ja võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Elamu remont põhivarana bilansis arvele võetud pole, on lähtutud asjaolust, et elamu on korteriomanike omand, mis korteriühistu bilansis ei kajastu. Saadud laenud on kajastatud kohustisena pangale bilansi passivas ja nõudena korteriomanike vastu bilansi aktivas. Sellisel kajastamisel on lähtutud asjaolust, et laenu tagatisena käsitletakse korteriühistu nõudeid korteriomanike vastu.

Varade ja kohustiste jaotamisel lühi- ja pikaajalisteks on lähtutud raamatupidamise juhendist RTJ 2, kus lühiajalise kohustisena käsitletakse pangalaenu, mille tasumise tähtajad on 12 kuu jooksul aruandekuupäevast arvates ning pikaajalise kohustisena käsitletakse pangalaenu, mille tasumise tähtajad on üle 12 kuu aruandekuupäevast arvates.

Tulud

Korteriühistu vahendab kommunaalmakseid teenuse osutaja (näiteks soojuse, vee-, energiaettevõtte, prügiveo jne.) ja korteriomanike vahel. Korteriühistu ei kanna teenuste ja maksete vahendamise kaasnevaid riske ega hüvesid (näiteks krediidiriski teenuse lõpptarbija ees), seega ei kajasta korteriühistu makstud kommunaalmaksude summasid oma kuluna ega saadud summasid oma tuluna, vaid neid kajastatakse vastavalt nõude ja kohustusena. Tulude ja kulude aruandes kajastatakse vajadusel ainult vahendamisest teenitud netotulu või tekkinud netokulu. Maksete ja laenu vahendamisel remondikulud ja intressikulud tulude ja kulude aruandes ei kajastu, need avalikustatakse lisades. Sihtotstarbelisi tasusid ühingu liikmetelt (näiteks korteriühistu liikmete poolt makstavad tasud remontideks) kajastatakse lähtudes juhendis RTJ 14 tuluna perioodis, mil toimub nende arvelt remontide tegemine. Kuni tuluna kajastamise hetkeni kajastatakse laekunud tasusid ja vahendeid bilansis (passivas) tulevaste perioodide tuluna.

Kulud

Sihtotstarbelised kulud on korteriühistu majandustegevuse aastakavas fikseeritud kulud (kulude summa) ning nende finantseerimine toimub saadud toetustest ja sihtotstarbelistest tasudest (s.o. tasudest, mis kajastatakse tuluna selles perioodis, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks kogutud liikmetasud on mõeldud).

Hoolduskuludeks loetakse töid- ja teenuseid, millega hoitakse elamu kasutuskõlblikkus seisukorras ja tagatakse elamu ümbruse korrashoid.

Remondikuludeks loetakse ehituskonstruksioonide, tehnosüsteemide või nende osade paigaldamist, eemaldamist, asendamist või ennistamist. Remondi käigus võib tõsta elamu heakorrasaset ning paigaldada täiendavaid seadmeid.

Seotud osapooled

Seotud osapooltena käsitletakse juhatuse liikmeid, nende lähisugulasi ja seotud firmasid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	4 985	4 985			3
Laenuõuded	38 212	1 184	6 211	30 817	
Muud nõuded	4 081	4 081			
Viitlaekumised	4 081	4 081			
Ettemaksed	117	117			
Tulevaste perioodide kulud	117	117			
Kokku nõuded ja ettemaksed	47 395	10 367	6 211	30 817	

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	5 055	5 055			3
Ostjatelt laekumata arved	5 055	5 055			
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 055	5 055			

2021

*Ettemakstud tulevaste perioodide kulud on kindlustusmakse kulud

*Muud nõuded - nõue KredExile

2020

1.Korteriomanike võlg 761,42€

2.Nõue korteriomanikele 2020.a.detsembri kuu kommunaalmaksud 4279,45€

AS Eesti Gaas 41,70€

AS Eesti Energia 42,62€

AS Ragn-Sells 320,27€

AS Tartu Veevärk 437,57€

AS Tartu Keskkatlamaja 3437,29€

3.Fonoluku paigaldus krt.2 15.00€(kontol muud arvesused)

Lisa 3 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Ostjatelt laekumata arved	4 985	5 055
Korteriomanikelt laekumata arved	4 905	5 055
Muude ostjate arved	80	0
Kokku nõuded ostjate vastu	4 985	5 055

2021

*Korteriomanikelt laekumata arved:

1) Detsembri arved maksetähtajaga 25.01.2022 4905 €

2) Tähtajaks tasumata arveid korteriühistul ei olnud

*Nõuded ostjate vastu:

1) EST Facade OÜ'le esitatud arve maksetähtajaga jaanuar 2022

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	0	28
Sotsiaalmaks	0	46
Töötuskindlustusmaksed	0	1
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	75

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Leping 21-043671-JI	3 652	1 184	2 468		2,40%	EUR	30.06.2046
Pikaajalised laenud kokku	3 652	1 184	2 468				
Laenukohustised kokku	3 652	1 184	2 468				

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	44 876	44 876
Maksuvõlad	0	0
Saadud ettemaksed	361	361
Muud saadud ettemaksed	361	361
Kokku võlad ja ettemaksed	45 237	45 237
	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	4 279	4 279
Maksuvõlad	75	75
Saadud ettemaksed	962	962
Muud saadud ettemaksed	962	962
Kokku võlad ja ettemaksed	5 316	5 316

2021

*Võlad tarnijatele

1) detsembri arved tasumise tähtajaga jaanuaris

*Muud saadud ettemaksed:

1) korteriomanike ettemaks korteriühistu poolt esitatud arvete eest 360 €

2) rohkem kogutud summa teenuste vahendamisel 1 €

1.2020.a.detsembri kuu arved 4279,45€, mille tasumise tähtajad jaanuaris 2021a.

AS Eesti Gaas 41,70€

AS Eesti Energia 42,62€

AS Ragn-Sells 320,27€

AS Tartu Veevärk 437,57€

AS Tartu Keskkatlamaja 3437,29€

2.Võlgade kirjel on maksuvõlad, mille maksetähtajad jaanuaris

3.Korteriomanike ettemaksed 962,23€

Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

	31.12.2019	Laekunud	Kajastatud tulemiaruan- des	31.12.2020
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondifond	35 847	16 932	-7 766	45 013
Reservkapital			-3 389	-3 389
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	35 847	16 932	-11 155	41 624
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	35 847	16 932	-11 155	41 624
	31.12.2020	Laekunud	Kajastatud tulemiaruan- des	31.12.2021
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondifond	41 624	44 032	-66 963	18 693
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	41 624	44 032	-66 963	18 693
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	41 624	44 032	-66 963	18 693

31.12.2019 remondifondi kirjel 35847€.

2020.aastal arvestati remondifondi 16932€.

2020.aastal tasuti remondifondi arvelt 7766,00€.

2020.aastal kanti remondifondist reservkapitali 3389€

Korteriomanike ettemaksed tulevaste perioodide remondikulude katteks on 41624€.

Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2021	2020
Mittesihotstarbelised tasud		
Hooldustasud	5 253	8 307
Haldustasud	5 189	0
Heakorrasud	1 690	0
Muud tasud	2 100	0
Sihotstarbelised tasud		
Remonditasud	66 963	7 766
Halduri lepingu tasu	0	3 120
Kokku liikmetelt saadud tasud	81 195	19 193

2021

*Muud tasud - laenu lepingutasu 43 krt-le

2020

1.Hooldustasud:

1.Haldus-ja territooriumi korrashoid 8307,24€.

Lisa 9 Muud tulud

(eurodes)

	2021	2020
Trahvid, viivised ja hüvitised	18	6
Kokku muud tulud	18	6

2021

*Trahvid, viivised, hüvitised on arvestatud viivised tähtaegselt tasumata arvetelt

2020

*Trahvid, viivised, hüvitised on arvestatud viivised 6,17 € tähtaegselt tasumata arvetelt (0,02 % võlast)

Lisa 10 Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2021	2020
Remonditööd	56 784	416
Hooldustööd	0	438
Muud maj.kulutused remondifondist	10 179	6 912
Kokku sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	66 963	7 766

2021

*Remonditööd:

- rekonstrueerimiseks 55659 €

- muud remonditööd - 1125 €

*Muud kulud:

- omanikujäreelvalve 7479 €

- tehniline konsultatsioon 2232 €

- projekti muudatus 468 €

2020

Muud kulud remondifondist:

Kaunase pst.15rekonstrueerimise ehitusprojekti 2.osamakse 6408,00€

Tehnilise konsultandi teenus 504,00€

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2021	2020
Mitmesugused bürookulud	-24	-186
Ühistu majandamiskulud	-2 386	-8 981
Hooldustööd	-1 784	0
Haldusteenus	-3 120	0
Raamatupidamisteenus	-810	0
Heakorrateenus	-4 036	0
Käidukorraldus	-265	0
Kindlustus	-226	0
Pangateenused	-24	-23
Tartu Korterühistute Liidu liikmemaks	-80	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-12 755	-9 190

2021

*Majandamiskulud:

- laenu lepingutasu 2100 €

- revideerimine 64 €

- Tartu Linnavalitsusele 30 €

- aula rent 90 €

- võti 8 €

- hari-jalgmatid 3 tk 94 €

2020

Ühistu majandamiskulud:

sellest

territooriumi korrashoid 641,79€.

hooldus 275,00€.

käidukorraldus 264,54€

haldusteenus 3120,00€

TARKÜL liikmemaks 80,00€

välisterit. hooldus 2346,00€

trepikodade koristamine 1560,00€

Kaunase 15 varakindlustus 574,00€

evnergiamärgise koostamine 90,00€

kokku 8981,33€

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	840	1 680
Sotsiaalmaksud	284	554
Tööandja töötuskindlustusmaks	0	14
Kokku tööjõukulud	1 124	2 248
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	0	1

2020

Palgakulu 1680,00€.

1.Välja makstud töötasu 1344,00€.

2.Töötasult kinni peetud tulumaks 336,00€.

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2021	31.12.2020
Füüsilisest isikust liikmete arv	45	45

Juhatuse liikmed ei ole saanud töötasu ega muid soodustusi.

Lisa 14 Teenuste vahendamine

Teenuste vahendamine	tarbimine	kulud	tulud	vahendus
Soojusenergia	466,68 MWh	27160,83	27161,55	0,72
Vesi ja kanalisatsioon	2512 m3	5112,42	5112,61	0,19
Prügivedu		3200,63	3 200,70	0,07
Elektrienergia	3746,526kWh	643,34	643,42	0,08
Gaas	983 m3	547,12	547,11	-0,01
Kokku		36664,34	36 665,39	1,05

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Kaunase pst 15-1	1855 EUR
Kaunase pst 15-2	952 EUR
Kaunase pst 15-3	1909 EUR
Kaunase pst 15-4	1660 EUR
Kaunase pst 15-5	1022 EUR
Kaunase pst 15-6	1822 EUR
Kaunase pst 15-7	1556 EUR
Kaunase pst 15-8	1098 EUR
Kaunase pst 15-9	2130 EUR
Kaunase pst 15-10	1866 EUR
Kaunase pst 15-11	988 EUR
Kaunase pst 15-12	1623 EUR
Kaunase pst 15-13	1642 EUR
Kaunase pst 15-14	788 EUR
Kaunase pst 15-15	1786 EUR
Kaunase pst 15-16	1643 EUR
Kaunase pst 15-17	1163 EUR
Kaunase pst 15-18	1779 EUR
Kaunase pst 15-19	1881 EUR
Kaunase pst 15-20	1268 EUR
Kaunase pst 15-21	1675 EUR
Kaunase pst 15-22	1551 EUR
Kaunase pst 15-23	1207 EUR
Kaunase pst 15-24	2071 EUR
Kaunase pst 15-25	1615 EUR
Kaunase pst 15-26	1499 EUR
Kaunase pst 15-27	1617 EUR
Kaunase pst 15-28	1735 EUR
Kaunase pst 15-29	14244 EUR
Kaunase pst 15-30	1908 EUR
Kaunase pst 15-31	1255 EUR
Kaunase pst 15-32	1142 EUR
Kaunase pst 15-33	1469 EUR
Kaunase pst 15-34	1215 EUR
Kaunase pst 15-35	1573 EUR
Kaunase pst 15-36	1490 EUR
Kaunase pst 15-37	1563 EUR
Kaunase pst 15-38	1184 EUR
Kaunase pst 15-39	15216 EUR
Kaunase pst 15-40	1298 EUR
Kaunase pst 15-41	1822 EUR
Kaunase pst 15-42	1370 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
Kaunase pst 15-43	1786 EUR
Kaunase pst 15-44	1356 EUR
Kaunase pst 15-45	1409 EUR
Kokku:	94701 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.06.2022

Tartu linn, Kaunase pst 15 korteriühistu (registrikood: 80006962) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANU LAAS	Juhatuse liige	30.06.2022
Resolutsioon:	KÜ Kaunase 15 2021.a. majandusaasta aruande on kinnitatud korteriomaniike üldkoosoleku otsusega 28. juunil 2022.	

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	kaunase1545@gmail.com