

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Tartu linn, Pärna tn 21a korteriühistu

registrikood: 80016357

telefon: +372 55584524

e-posti aadress: lauri.sooro@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 Raha	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Laenukohustised	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Võlad tarnijatele	12
Lisa 8 Võlad töövõtjatele	12
Lisa 9 Liikmetelt saadud tasud	13
Lisa 10 Muud tulud	13
Lisa 11 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	13
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 13 Tööjõukulud	15
Lisa 14 Muud kulud	15
Lisa 15 Seotud osapooled	15
Korteriomandite majandamiskulud	16
Aruande allkirjad	18

Tegevusaruanne.

Korteriühistu Pärna 21a, registrinumbr 80016357, teenindab maja alates 1997. aastast. Majas on 60 korterit.

Korteriühistu Emajõe tegevuse eesmärk:

korteriomandite eseme osaks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine. Korteriühistu korjab vahendeid hooldus- ja haldustasudeks ning remondiks.

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

1. Majanduslik põhitegevus

Korteriühistus maksti välja töötasu juhatus esimehele, raamatupidajale, katlamaja hooldajale, majahoidjale ning sisekoristajale. Aruandeperioodil arvestati palkadeks kokku 12 495 EUR.

1.2. Projektid

1.2.1. Laen maja renoveerimiseks.

Seisuga 31.12.2021 oli laenujääk summas 112 779 EUR. Laen kuulub pangale tasumisele 30.08.2028 aastaks. Korteriomanikel tuleb tasuda aastatel 2022 - 2028 laenu intresse ca 15 540 EUR.

Hetkel jaotub laenu tagasimakse suurus vastavalt omandi ruutmeetri arvule. Ühistule esitatav arve jaguneb vastavalt liikmete omandisse kuuluvate ruutmeetrite arvule.

1.2.2 Remonditasudeks (vastavalt 2021 a. üldkoosolekul vastuvõetud otsuse järgi välisuste ning katlamaja remont) kulus 2021 aastal 7345 EUR.

Majandamiskulud olid 2021 aastal kokku 71 546 EUR.

2. Hetkeseis

Ühistu finantsolukorda võib hinnata rahuldavaks.

Remondifondi koguti 2021 aastal 3223 EUR. Seisuga 31.12.2021 oli remondifondi suurus 1811 EUR. 2022 aastal on planeeritud remondifondi tõsta minimaalselt 0,23 EUR m².

3. Tulevikueesmärgid

3.1. Suuremaid remondi- ja ehitustöid ei ole 2022 aastaks planeeritud.

allkirjastatud digitaalselt

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	8 887	12 405	2
Nõuded ja ettemaksed	24 374	7 810	3
Kokku käibevarad	33 261	20 215	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	97 675	0	3
Kokku põhivarad	97 675	0	
Kokku varad	130 936	20 215	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	15 104	0	5
Võlad ja ettemaksed	5 733	4 388	4,6,7,14
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	1 811	6 079	11
Kokku lühiajalised kohustised	22 648	10 467	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	97 675	0	5
Kokku pikaajalised kohustised	97 675	0	
Kokku kohustised	120 323	10 467	
Netovara			
Reservkapital	3 585	3 585	
Reservid	1 512	1 512	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	4 651	3 412	
Aruandeaasta tulem	865	1 239	
Kokku netovara	10 613	9 748	
Kokku kohustised ja netovara	130 936	20 215	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	23 607	16 141	9
Muud tulud	7	0	10
Kokku tulud	23 614	16 141	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-7 491	0	11
Mitmesugused tegevuskulud	-7 237	-6 571	12
Tööjõukulud	-7 693	-7 673	13
Muud kulud	-328	-658	14
Kokku kulud	-22 749	-14 902	
Põhitegevuse tulem	865	1 239	
Aruandeaasta tulem	865	1 239	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2021	2020
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	865	1 239
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-16 564	-315
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	12 181	4 177
Kokku rahavood põhitegevusest	-3 518	5 101
Kokku rahavood	-3 518	5 101
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	12 405	7 304
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-3 518	5 101
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	8 887	12 405

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku netovara
	Reservkapital	Reservid	Akumuleeritud tulem	
31.12.2019	3 585	1 512	3 412	8 509
Korrigeeritud saldo 31.12.2019	3 585	1 512	3 412	8 509
Aruandeaasta tulem			1 239	1 239
31.12.2020	3 585	1 512	4 651	9 748
Aruandeaasta tulem			865	865
31.12.2021	3 585	1 512	5 516	10 613

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu on koostanud 2021.a. raamatupidamise aastaaruande raamatupidamise seaduse §17 alusel vastavalt Eesti finantsaruandluse standardile. Arvestuspõhimõtted on vastavuses raamatupidamise seaduses sätestatud alusprintsiipidega ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega.

Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsiibist lähtudes. Makstud kommunaal maksete summasid ei ole kajastatud tulude ja kulude aruandes kuluna ega saadud summasid tuluna, neid kajastatakse bilansis vastavalt nõuete ja kohustustena.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Pank Swedbank	8 494	0
Kassa	393	0
Kokku raha	8 887	12 405

Seisuga 31.12.2021 oli Swedbank arveldusarvel raha jääk summas 8 494,46 eur ja kassas raha jääk summas 392,95 eur.

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	8 782	8 782		
Ostjatelt laekumata arved	8 782	8 782		
Laenuõuded	112 779	15 104	85 030	12 645
Ettemaksed	488	488		
Tulevaste perioodide kulud	488	488		
Kokku nõuded ja ettemaksed	122 049	24 374	85 030	12 645

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	7 810	7 810		
Kokku nõuded ja ettemaksed	7 810	7 810		

Kirjel ostjatelt laekumata arved on kajastatud korteriomaniike tasumata hooldus- ja haldustasude, remonditasude, laenu ja kommunaalmaksete summasid.

Nõudeid korteriomaniike vastu on hinnatud individuaalselt, vaadeldes iga nõuet eraldi. Kirjel on näidatud tõenäoliselt laekuvad summad. Ebatõenäoliselt laekuvaid nõudeid ei ole.

Korteriomanikelt laekumata arveid kokku on 8 782 eurot, millest detsembrikuu arved moodustavad summas 7 402 eurot.

Detsembri 2021 eest esitatud arved korteriomaniikele koosnevad järgmistest kuludest:

Küttegaas - 2 206 eur
Pliigigaas - 52 eur
Siugtoru - 587 eur
Vee soojendamine - 291 eur
Külm vesi - 290 eur
Soe vesi - 218 eur
Elekter - 332 eur
Prügi - 207 eur
E-arvete edastamise teenustasu - 3 eur
Hooldus- ja haldustasud - 1 343 eur
Remondifond - 269 eur
Laenu põhimakse - 1 237 eur
Laenu intress - 367 eur
Kokku: 7 402 eur

NB! Detsembri korteriomaniike arvetele jäi jagamata osa vee soojendamise kulust kokku summas 218,13 eur. See kajastub KÜ detsembrikuu kulus, kuid jagamisele läheb jaanuariku 2022 arvetel.

Kommunaaltulude ja kulude vahe oli 2,64 eur, milline läks KÜ tulusse.
Vahe tekib kulusummade jagamisel korteriomaniikele ja nende ümardamisel.

Korteriühistu Tartu linn, Pärna tn 21a sõlmis Swedbank AS-iga laenulepingu nr 13-062038-JI summas 289 468,80 eur 13.09.2013.a maja renoveerimiseks.

Seisuga 31.12.2021 on pikaajalised laenuõued korteriomanikele 97 675 eurot ja lühiajalised laenuõuded 15 104 eurot. Lühi- ja pikaajaline laenuõue korteriomanikele kokku on 112 779 eurot.

Seisuga 31.12.2021 on laenujääk summas 112 779 eurot, milline on võrreldud panga laenugraafikuga. Laen kuulub pangale tasumisele 30.08.2028 aastaks.

Korteriomanikel tuleb tasuda aastatel 2022 - 2028 laenu intresse ca 15 540 eurot. Tulevaste perioodide intressinõuded korteriomanike vastu bilansis ei kajastu.

Perioodil jaanuar-detsember 2021 on intressinõuete eest esitatud arveid KÜ liikmetele kokku summas 4 723 eurot, millest 367 eurot kuulub tasumisele jaanuaris 2022 detsembrikuu eest.

Kirjel tulevaste perioodide kulu on kajastatud:

Katlamaja Hooldus OÜ kulu summas 51,12 eur- Katlamaja hoolduslepingu nr.4704 järgne kvartalitasu jaanuar 2022 - veebruar 2022
IF P&C Insurance AS kulu summas 437,26 eur - Kindlustus - hoone, Pärna 21a, kinnisvara vastutus (periood 01.01.2022-10.10.2022)

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	93	184
Sotsiaalmaks	155	309
Kohustuslik kogumispension	6	11
Töötuskindlustusmaksed	3	6
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	257	510

Lisa 5 Laenukohustised (eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Maja renoveerimise laen	112 779	15 104	85 030	12 645
Pikaajalised laenud kokku	112 779	15 104	85 030	12 645
Laenukohustised kokku	112 779	15 104	85 030	12 645

Korteriühistu Tartu linn, Pärna tn 21a sõlmis Swedbank AS-iga laenulepingu nr 13-062038-JI summas 289 468,80 eur 13.09.2013.a maja renoveerimiseks.

Seisuga 31.12.2021 on pikaajalised laenukohustused pangale 97 675 eurot ja lühiajalised laenukohustused pangale 15 104 eurot. Lühi- ja pikaajaline laenukohustus pangale kokku on 112 779 eurot.

Seisuga 31.12.2021 on laenujääk summas 112 779 eurot, milline on võrreldud panga laenugraafikuga. Laen kuulub pangale tasumisele 30.08.2028 aastaks

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	4 849	4 849
Võlad töövõtjatele	370	370
Maksuvõlad	257	257
Muud võlad	257	257
Kokku võlad ja ettemaksed	5 733	5 733
	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	3 506	3 506
Võlad töövõtjatele	372	372
Maksuvõlad	510	510
Kokku võlad ja ettemaksed	4 388	4 388

Kirjel võlad tarnijatele on kajastatud korteriühistu tavapärase põhitegevuse käigus tekkinud lühiajalisi kohustusi kommunaalmaksete, hooldus- ja haldustasude ning remonditasude eest.

Kirjel võlad töövõtjatele on kajastatud arvestatud töötasu 370 eurot, milline makstakse välja jaanuaris 2022.

Maksuvõlgade kirjel on kajastatud novembrikuu eest deklareeritud maksud, milliste maksetähtaeg saabub jaanuaris 2022:

Kinnipeetud tulumaks - 92,52 eur
 Sotsiaalmaks - 155,10 eur
 Tööandja töötuskindlustusmaks - 1,56 eur
 Töötuskindlustusmaks - 1,92 eur
 Kogumispension - 5,50 eur

Kirjel muud võlad on kajastatud maksud, millised on arvestatud detsembrikuu palga eest. Kuna palk makstakse välja jaanuaris 2022, siis arvestatud maksud muutuvad maksuvõlgadeks jaanuaris 2022, milliste maksetähtaeg saabub veebruaris 2022:

Kinnipeetud tulumaks - 92,52 eur
 Sotsiaalmaks - 155,10 eur
 Tööandja töötuskindlustusmaks - 1,56 eur
 Töötuskindlustusmaks - 1,92 eur
 Kogumispension - 5,50 eur

Lisa 7 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2021
Eesti Gaas AS	3 280
Mesa Eesti OÜ	74
Tartu Veevärk AS	513
Eesti Keskkonnateenused AS	198
Ragn-Sells AS	9
Eesti Energia AS	332
Mopileenu OÜ	210
HKP OÜ	234
Kokku võlad tarnijatele	4 850

Ülal toodud tarnijad osutavad korteriühistule kommunaalteenuseid

Perioodil jaanuar-detsember 2021 on tarnijad esitanud kokku arveid kommunaalteenuste eest:

Eesti Gaas AS - 22 039 eur
 Mesa Eesti OÜ - 744 eur
 Tartu Veevärk AS - 5 808 eur
 Eesti Keskkonnateenused AS - 2 500 eur
 Ragn-Sells AS - 110 eur
 Eesti Energia AS - 1 949 eur

Koristusfirmad:
 Mopileenu OÜ - 2 730 eur
 HKP OÜ - 3 138 eur

Lisa 8 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2021
Töötasude kohustis	370
Kokku võlad töövõtjatele	370

Juhatuse esimehele arvestatud kuupalk 275,00 eur
 Kinni peetud tulumaks - 53,90 eur
 Kinni peetud kogumispensioni maks - 5,50 eur
 Tasumisele kuuluv palk: 215,60 eur

Raamatupidajale arvestatud kuupalk 120,00 eur
 Kinni peetud tulumaks - 23,62 eur
 Kinni peetud töötuskindlustusmaks - 1,92 eur
 Tasumisele kuuluv palk: 94,46 eur

Katlamaja hooldajale arvestatud kuupalk 75 eur
 Kinni peetud tulumaks - 15,00 eur
 Tasumisele kuuluv palk: 60,00 eur

Lisa 9 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2021	2020
Mittesihotstarbelised tasud		
Liikmemaksud	16 116	16 141
Sihotstarbelised tasud		
Remonditasud	7 491	0
Kokku liikmetelt saadud tasud	23 607	16 141

Lisa 10 Muud tulud

(eurodes)

	2021
Muud	7
Kokku muud tulud	7

Kõnealune summa on laekunud TARTU LINN, PÄRNA TN 21A KÜ 80016357 lõivu ja tagatise Maksu- ja Tolliameti ettemaksukontole 22.04.2015 selgitusega „KÜ EMAJÕE 2015/GE/1020, 80046588“ ja viitenumbriga 77710000124238. Makse oli jäänud vaba rahana maksja lõivu ja tagatise ettemaksukontole.

Maksu- ja Tolliamet tagastas KÜ pangakontole riigilõivu ettemakse taotluse alusel oktoobris 2021.a.

Lisa 11 Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2021
Remonditööd	7 345
Kindlustus	146
Kokku sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	7 491

Remonditasude reserv:

Jääk 31.12.2020 - 6 079 eur

Arveid esitatud KÜ liikmetele - 3 223 eur

Kuludesse kantud - 7 491 eur

Jääk 31.12.2021 - 1 881 eur

Remondifondi koguti 0,10 eur korteri ruutmeetri kohta.

2686 m² x 0,10 x 12 = 3 223 eur.

Remonditasude reservist kulutati:

AR Varahaldus OÜ - välisuste, trepikodade mademete remont ning korstnajala värviparandustööd - 5 040 eur

Katlamajade Hooldus OÜ - katlamaja hooldus- ja remont - 2 014 eur

Lukupood OÜ - prügimaja lukusüdamik - 291 eur

IF P&C Insurance AS - Kindlustus - hoone, Pärna 21a, kinnisvara vastutus - 146 eur

Kokku: 7 491 eur

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2021	2020
Koristus- ja majapidamise kulud	6 855	0
Muud hooldus-ja remondikulud	57	0
Kontoritarbed	43	0
Panga maksekorralduse teenustasud	22	0
Kommunaalmaksete vahed	42	0
Kommunaalmaksete edasitegemata kulu	218	0
Muud	0	6 571
Kokku mitmesugused tegevuskulud	7 237	6 571

KÜ ostis järgmiseid kaupu ja teenuseid:

Koristus-ja majapidamise kulud:

HKP OÜ - välikoristusteenus 3 138 eur

Mopileenu OÜ - sisekoristus 2 730 eur

Rentokil OÜ - prussakatõrje 987 eur

Kokku: 6 855 eur

Muud hooldus- ja remondikulud:

Effex AS - elektripirnid 19 eur

Kingaprof OÜ - turvavõti koristajale 8 eur

Lukupood OÜ - lukukorpus, mutrid-poldid 16 eur

Teps-Lukk OÜ - I trepikoja välisukse lukk 14 eur

Kokku: 57 eur

Kontoritarbed:

Netwerken OÜ - Print- ja koopiadööd 3 eur

Charlot OÜ - koopiapaber, tint, mälupulk 37 eur

Kaaroni Koopiakeskus OÜ - Paljundus (näitude lehed korteritele) 3 eur

Kokku: 43 eur

Panga maksekorralduse teenustasud:

Swedbank AS 22 eur

Kommunaalmaksete vahed:

Veevahe esitatud näitude ja tegeliku kuluga 42 eur

Kokku: 42 eur

Need kulud on tasutud haldus- ja hooldustasudest.

Korteriomanikud tasusid 0,50 eur ruutmeetri kohta haldus- ja hooldutasusid 2021.a-l.

Aasta jooksul koguti 2686 m² x 0,50 x 12 = 16 116 eur

NB! Detsembri korteriomanike arvetele jäi jagamata osa vee soojendamise kulust kokku summas 218,13 eur. See kajastub KÜ detsembrikuu kulus, kuid jagamisele läheb jaanuarikuu 2022 arvetel.

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	5 769	5 720
Sotsiaalmaksud	1 904	1 904
töötuskindlustus	20	20
Kokku tööjõukulud	7 693	7 644
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 14 Muud kulud

(eurodes)

	2021	2020
Eesti Korterühistute Liit	266	0
Muud kulud	65	0
Kommunaalmaksete vahed	-3	0
Muud	0	658
Kokku muud kulud	328	658

Siin kajastuvad KÜ muud kulud:

Eesti Korterühistute Liit - EKÜL liikmemaks 2021 summas 266 eur
 Postimees Grupp AS - Kaastundeavaldus KÜ elanikele summas 65 eur
 Kommunaalmaksete vahed -3 eur

Kokku: 328 eur

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2021	31.12.2020
Füüsilisest isikust liikmete arv	60	60

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2021	2020
Arvestatud tasu	4 389	4 309

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Krt 1	869 EUR
Krt 2	532 EUR
Krt 3	923 EUR
Krt 4	1178 EUR
Krt 5	898 EUR
Krt 6	812 EUR
Krt 7	1574 EUR
Krt 8	884 EUR
Krt 9	720 EUR
Krt 10	959 EUR
Krt 11	844 EUR
Krt 12	1339 EUR
Krt 13	2193 EUR
Krt 14	892 EUR
Krt 15	890 EUR
Krt 16	1727 EUR
Krt 17	1190 EUR
Krt 18	1127 EUR
Krt 19	1263 EUR
Krt 20	1470 EUR
Krt 21	1357 EUR
Krt 22	1263 EUR
Krt 23	827 EUR
Krt 24	1200 EUR
Krt 25	833 EUR
Krt 26	1444 EUR
Krt 27	1079 EUR
Krt 28	768 EUR
Krt 29	1332 EUR
Krt 30	1227 EUR
Krt 31	889 EUR
Krt 32	1256 EUR
Krt 33	1212 EUR
Krt 34	1225 EUR
Krt 35	1270 EUR
Krt 36	1381 EUR
Krt 37	1408 EUR
Krt 38	875 EUR
Krt 39	1358 EUR
Krt 40	982 EUR
Krt 41	1409 EUR
Krt 42	1366 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
Krt 43	1378 EUR
Krt 44	1172 EUR
Krt 45	1300 EUR
Krt 46	1236 EUR
Krt 47	970 EUR
Krt 48	1623 EUR
Krt 49	1733 EUR
Krt 50	830 EUR
Krt 51	1717 EUR
Krt 52	1470 EUR
Krt 53	870 EUR
Krt 54	1766 EUR
Krt 55	766 EUR
Krt 56	902 EUR
Krt 57	1744 EUR
Krt 58	1345 EUR
Krt 59	994 EUR
Krt 60	1485 EUR
Kokku:	71546 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.04.2022

Tartu linn, Pärna tn 21a korteriühistu (registrikood: 80016357) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LAURI SÕÕRO	Juhatuse liige	25.04.2022

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 55584524
E-posti aadress	lauri.sooro@gmail.com