

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Tallinn, Koidu tn 5 korteriühistu

registrikood: 80036555

e-posti aadress: koidutaht@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	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Laenukohustised	11
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 6 Muud tulud	12
Lisa 7 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	12
Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 9 Tööjõukulud	13
Lisa 10 Seotud osapooled	13
Korteriomandite majandamiskulud	14
Aruande allkirjad	15

Tegevusaruanne

Korteriühistu Koidutäht tegutseb iseseisvalt alates 1998. a. Tegevuse eesmärk on korteriomandite eseme osaks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine.

Käesolev majandusaasta aruanne on koostatud 2021.a majandusaasta kohta.
Aruandeaastal vahendas korteriühistu kommunaalteenuseid (prügi, vesi, elekter) 1 656,23 euro eest.

Korteriühistu korjab vahendeid hooldustasudeks ja remondiks vastavalt 2021. a. majandustegevuse aastakavale.

Remondirahade jääk 2021. aasta lõpuks on 18 026,93 eurot.

Korteriühistu võttis 2020. aastal SEB Pangast laenu hoone renoveerimiseks. Laenu tagasimakse tähtajaks on 16.07.2035.a.

2021.aastal maksti laenu tagasi 4 534,88 eurot, laenu intresse 2 944,48 eurot.

Korteriühistu tööd korraldab juhatus. Juhatus koosneb 3 liikmest. Juhatuse liikmetele tasusid ei makstud.

Korteriühistu on jätkusuuteline ja jätkab järgmisel majandusaastal kommunaalteenuste ja muude vajalike teenuste vahendamist ühistu liikmetele ning ühiste liikmete huvide esindamist.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	18 506	15 621	2
Nõuded ja ettemaksed	6 008	5 892	3
Kokku käibevarad	24 514	21 513	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	75 807	80 505	3
Kokku põhivarad	75 807	80 505	
Kokku varad	100 321	102 018	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	4 698	4 535	4
Võlad ja ettemaksed	1 204	819	5
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	18 027	15 573	
Kokku lühiajalised kohustised	23 929	20 927	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	75 807	80 505	
Kokku pikaajalised kohustised	75 807	80 505	
Kokku kohustised	99 736	101 432	
Netovara			
Reservkapital	575	575	
Aruandeaasta tulem	10	11	
Kokku netovara	585	586	
Kokku kohustised ja netovara	100 321	102 018	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	12 865	32 873	
Muud tulud	10	8	6
Kokku tulud	12 875	32 881	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-12 022	-30 188	7
Mitmesugused tegevuskulud	-843	-1 471	8
Tööjõukulud	0	-1 214	9
Kokku kulud	-12 865	-32 873	
Põhitegevuse tulem	10	8	
Intressitulud	0	3	
Aruandeaasta tulem	10	11	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	10	8	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-11	-13	
Kokku korrigeerimised	-11	-13	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-116	-41	
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	548	67	
Laekunud intressid	0	3	
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	2 454	-8 379	
Kokku rahavood põhitegevusest	2 885	-8 355	
Kokku rahavood	2 885	-8 355	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	15 621	23 976	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	2 885	-8 355	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	18 506	15 621	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2019	575	13	588
Aruandeaasta tulem		11	11
Muud muutused netovaras		-13	-13
31.12.2020	575	11	586
Aruandeaasta tulem		10	10
Muud muutused netovaras		-11	-11
31.12.2021	575	10	585

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu Koidutäht raamatupidamise aastaaruanne 2021. aasta kohta.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Raamatupidamise Toimkonna juhendites kirjeldatud Eesti Finantsaruandluse Standardiga.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raamatupidamisarvestuses järgitakse tekkepõhise ja soetusmaksumuse printsiipe.

Raha

Rahalised vahendid hoitakse pangas arvelduskontodel.

Rahalised vahendid on bilansis kajastatud õiglases väärtuses.

Rahavood

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

Finantsinvesteeringud

Finantsinvesteeringud on kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses ja nende kajastamisel on lähtutud RTJ3-st.

Varade ja kohustuste jaotamisel lühi- ja pikaajalisteks on lähtutud RTJ2-st, kus lühiajalise kohustusena käsitletakse pangalaene, mille tagasimakse tähtajad on 12 kuu jooksul alates bilansipäevast ja pikaajalise kohustusena pangalaene, mille tasumise tähtajad on üle 12 kuu bilansipäevast arvates.

Pikaajaliste finantsinvesteeringutena on kajastatud kortermaja renoveerimiseks 2020. aastal saadud pikaajaline pangalaen intressideta summas, mis kuulub tasumisele 16.07.2035.a.

Elamu remonti (parendusi) bilansis põhivarana arvele võetud ei ole. Lähtutud on asjaolust, et elamu on korteriomanike omand, mida korteriühistu bilansis ei kajastata.

Laenu tagatisena on käsitletud korteriühistu nõudeid korteriomanike vastu:

saadud pikaajaline laen on kajastatud korteriühistu kohustusena pangale bilansi passivas ja korteriühistu nõudena korteriomanike vastu bilansi aktivas.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuete ja ettemaksete kajastamisel on lähtutud RTJ3-st.

1. Nõuded ja ettemaksed on kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses, mis on võrdne nende nominaalväärtusega.
2. Nõuded bilansis on kajastatud lühi- ja pikaajalistena.

Lühiajaliste nõuetena bilansis on kajastatud:

a) korteriomanike tasumata hooldus- ja remonditasude ning kommunaalmaksete summad, sh detsembri eest, mille tasumistähtajad on jaanuaris 2022.

b) laenu nõuded korteriomanikele (pikaajalise pangalaenu tagasimaksed 2022.aastal).

Kõik nõuded on kajastatud tõenäoliselt laekuvas summas. Nõuete inventeerimisel on hinnatud iga nõuet eraldi.

Pikaajalise nõudena bilansis on kajastatud korteriühistu nõue korteriomanike vastu pikaajalise pangalaenu lõplikuks tasumiseks aastal 2035.

Kuigi peale põhilaenu tuleb korteriomanikel tasuda ka pangalaenu intresse, siis tulevaste perioodide intressinõuded bilansis ei kajastu.

Finantskohustised

Elamu remondiks on pangast saadud pikaajalist laenu. Elamu remonti põhivarana bilansis arvele võetud ei ole, on lähtutud asjaolust, et elamu on korteriomanike omand, mis korteriühistu bilansis ei kajastu.

Saadud pikaajaline laen on kajastatud KÜ kohustusena pangale bilansi passivas ning KÜ nõudena korteriomanike vastu bilansi aktivas. Sellisel kajastamisel on lähtutud asjaolust, et laenu tagatisena käsitletakse korteriühistu nõudeid korteriomanike vastu.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast.

Tulud

Tulude ja kulude aruande koostamisel on lähtutud RTJ 14 lisas toodud skeemist. Tulud koosnevad hooldus- ja sihtotstarbelistest tasudest.

Korteriühistu liikmete poolt makstavad tasud remontideks kajastatakse tuluna nendel perioodidel, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks liikmetasud on mõeldud.

Teenuste ja maksete vahendamisel ei kajasta korteriühistu makstud summasid oma kuluna ega saadud summasid oma tuluna, vaid neid kajastatakse vastavalt nõude ja kohustusena.

Kulud

Kulude kajastamisel on lähtutud RTJ14 lisas toodud skeemist. Kulud on kajastatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsiibist lähtuvalt.

Korteriomanike tasutud kommunaalmaksete summasid ei kajastata perioodi tuluna ega makstud summasid kuluna, vaid need on kajastatud bilansis vastavalt nõuete ja kohustustena.

Tulude ja kulude aruandes kajastatakse nende maksete vahendamise netokulu.

Lisainformatsioon:

1. Lähtuvalt asjaolust, et elamu on korteriomanike omand ja seda ei ole põhivarana korteriühistu bilansis arvele võetud, on elamu remondid (parendused) kajastatud tulemiaruarande kirjel "Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsekulud" ja tekkepõhisuse printsiibist lähtuvalt kirjel "Liikmetelt saadud tasud".
2. Kasutamata remonditasud (tulevaste perioodide ettemakstud tulud) on bilansis kajastatud lühiajalise kohustusena.

Seotud osapooled

Korteriühistu loeb seotud osapoolteks juhatust, revidenti ja nende lähikondlasi ning nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Arveldusarve Swedbangas	18 332	15 417
Arveldusarve SEB Pangas	174	204
Kokku raha	18 506	15 621

Pangakontode saldod on võrreldud panga väljavõtetega ja need on:

Swedbangas - 18 331,63

SEB Pangas - 173,94

Korteriühistu arveldab ainult panga kaudu.

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	1 310	1 310		
Ostjatelt laekumata arved	1 310	1 310		
Laenunõuded	80 505	4 698	20 543	55 264
Kokku nõuded ja ettemaksed	81 815	6 008	20 543	55 264

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	1 357	1 357		
Ostjatelt laekumata arved	1 357	1 357		
Laenunõuded	85 040	4 535	19 827	60 678
Kokku nõuded ja ettemaksed	86 397	5 892	19 827	60 678

Nõuded ostjate vastu sisaldab nõudeid, mis esitatud detsembrikuu eest ja millede maksmise tähtaeg on jaanuaris 2022.
Laenunõuded jagunevad lühiajalisteks ja pikaajalisteks.

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Lühiajaline laen	4 698	4 698				31.12.2022
Lühiajalised laenud kokku	4 698	4 698				
Pikaajalised laenud						
Pikaajaline laen	75 807		20 543	55 264		16.07.2035
Pikaajalised laenud kokku	75 807		20 543	55 264		
Laenukohustised kokku	80 505	4 698	20 543	55 264		

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Lühiajaline laen	4 535	4 535				31.12.2021
Lühiajalised laenud kokku	4 535	4 535				
Pikaajalised laenud						
Pikaajaline laen	80 505		19 827	60 678	60678	16.07.2035
Pikaajalised laenud kokku	80 505		19 827	60 678		
Laenukohustised kokku	85 040	4 535	19 827	60 678		

2020.aastal võttis SEB pangast laenu renoveerimis-/ remonditööde teostamiseks. Laenu summa oli 85 804,08 eurot.

Laenu tagasimakse tähtaeg on 16.07.2035.aastal.

Laenu intressimäär on 6 kuu EURIBOR + 3,500 % (intressimarginaal) aastas.

2021.aastal maksti laenu tagasi 4 534,88 eurot, laenu intressi 2 944,48 eurot.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	946	946
Korteriomanike ettemaksed	258	258
Kokku võlad ja ettemaksed	1 204	1 204
	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	291	291
Korteriomanike ettemaksed	528	528
Kokku võlad ja ettemaksed	819	819

Võlad tarnijatele on detsembrikuu teenuste eest ja tasumise tähtaeg jaanuaris 2022.
Arved tasuti tähtaegselt.

Võlad tarnijate kaupa:

Eesti Energia AS - 19,04
Ragn-Sells AS - 17,18
Tallinna Vesi AS - 88,35
Tallinna Jäätmete taaskasutuskeskus AS - 34,43
Aruna-Ehitus OÜ - 741,32
Korteriühistute Raamatupidamise OÜ - 45.-

Lisa 6 Muud tulud

(eurodes)

	2021	2020
Arvetelt saadud viivised	10	8
Kokku muud tulud	10	8

Lisa 7 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2021	2020
Remondikulud	4 543	20 523
Makstud laen, laenu intress	7 479	9 665
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	12 022	30 188

Remondikulude all on ka OÜ-le järelmaksuga makstav kulu.

Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2021	2020
Panga teenustasud	22	29
Raamatupidamisteenus	585	585
Kindlustusmaksed	166	201
Muud üldkulud	70	656
Kokku mitmesugused tegevuskulud	843	1 471

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	0	908
Sotsiaalmaksud	0	306
Kokku tööjõukulud	0	1 214

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2021	31.12.2020
Füüsilisest isikust liikmete arv	11	11
Juriidilisest isikust liikmete arv	1	1

Korteriühistu loeb seotud osapoolteks juhatust, revidenti ja nende lähikondlasi ning nendega seotud ettevõtteid. Seotud osapooltega ei tehtud tehinguid.

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
1	1324 EUR
2	1299 EUR
3	1709 EUR
4	1350 EUR
5	1381 EUR
6	1372 EUR
7	1740 EUR
8	1299 EUR
9	1286 EUR
10	1283 EUR
11	1629 EUR
12	1304 EUR
Kokku:	16976 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 22.03.2022

Tallinn, Koidu tn 5 korteriühistu (registrikood: 80036555) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIN PALOSAAR	Juhatuse liige	23.03.2022
KRISTIINA-MARIA PLOOM	Juhatuse liige	02.06.2022

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	koidutaht@gmail.com