

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

nimi: Tartu linn, Vaksali tn 3 korteriühistu

registrikood: 80041349

telefon: +372 56211933

e-posti aadress: kyvaksali3@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Tulemiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Netovara muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Laenukohustised	11
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 6 Võlad tarnijatele	12
Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud	12
Lisa 8 Muud tulud	12
Lisa 9 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	13
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 11 Tööjõukulud	13
Lisa 12 Muud kulud	13
Lisa 13 Seotud osapooled	13
Lisa 14 Täiendav lisa 1	14
Korteriomandite majandamiskulud	15
Aruande allkirjad	17

TEGEVUSARUANNE

Majandusaasta aruanne on koostatud perioodi 01.01.2020 – 31.12.2020 kohta.

Korteriühistu **Vaksali 3** (edaspidi Ühistu) on mittetulunduslik ühing ja tema eesmärgiks on korteriomandite eseme osaks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja haldamine ning Ühistu liikmete ühiste huvide esindamine, samuti Ühistu liikmetele teenuste osutamine seoses eluruumi kasutamisega. Nimetatud teenuste osutamiseks on peamiselt kommunaalteenuste vahendamine.

Ühistu on sõlminud hoonete majandamiseks järgmised lepingud:

TEENUS

TEENUSE PAKKUJA

1. Täishaldusteenus	Ropka Elamu OÜ
2. Soojusenergia	Tartu Keskkatlamaja AS
3. Vesi ja kanalisatsioon	AS Tartu Veevärk
4. Jäätmekäitlus	Ekovir OÜ
5. Elektrienergia ja võrguteenus	Eesti Energia AS
6. Maagaas	AS Eesti Gaas
7. Käidjuhtimise teenus	SP Grupp OÜ
8. Elamu- ja vastutuskindlustus	Salva Kindlustuse AS

Ühistul on 55 liiget.

Ühistu on jätkuvalt tegutsev.

OLULISEMAD TEGEVUSED ARUANDEAASTAL

olid pööninguga seotud tööd – käigutee rajamine koos katuseredelite paigaldamise ja korstnaümbruste silikoonimisega, milleks kulus 5 434 eurot.

Muudeks hooldustöödeks kulus kokku 1 486 eurot.

TULUD, KULUD, TULEM

kujunesid aruandeperioodil järgnevalt:

- tulud summas 19 235 eurot,
- kulud summas 16 426 eurot,
- tulem summas 2 809 eurot.

REMONDIFOND (Ühistu sihtotstarbeliselt kogutavad rahalised vahendid)

Aruandeperioodil koguti rahalisi vahendeid remondifondi summas 4 525 eurot, kasutati summas 5 434 eurot, remondifondi jääk 16 454 eurot.

NETOVARA (Ühistu potentsiaalselt vabad rahalised vahendid lisaks remondifondi jäägile)

suuruseks on aruandeaasta seisuga kokku 8 947 eurot, sealhulgas:

- reservkapital summas 3 556 eurot;
- perioodide tulemid kokku summas 5 391 eurot.

PERSONAL

Ühistu palgalist tööjõudu ei kasuta. Tööd korraldab haldusfirma. Haldustasu suurus aruandeaastal 4 653 eurot.

EESMÄRGID JÄRGMISEKS MAJANDUSAASTAKS / SÜNDMUSED PEALE BILANSIPÄEVA

Jätkata elamu majandamist.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	24 317	22 221	2
Nõuded ja ettemaksed	23 933	21 975	3
Kokku käibevarad	48 250	44 196	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	248 965	265 261	3
Kokku põhivarad	248 965	265 261	
Kokku varad	297 215	309 457	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	16 296	14 656	4
Võlad ja ettemaksed	6 462	5 907	5
Eraldised	16 545	17 495	14
Kokku lühiajalised kohustised	39 303	38 058	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	248 965	265 261	4
Kokku pikaajalised kohustised	248 965	265 261	
Kokku kohustised	288 268	303 319	
Netovara			
Reservkapital	3 556	3 556	
Eelmiste perioodide akumulieeritud tulem	2 582	0	
Aruandeaasta tulem	2 809	2 582	
Kokku netovara	8 947	6 138	
Kokku kohustised ja netovara	297 215	309 457	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	19 007	20 644	7
Muud tulud	226	1 457	8
Kokku tulud	19 233	22 101	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-5 434	-110	9
Mitmesugused tegevuskulud	-10 771	-10 953	10
Muud kulud	-221	-1 456	12
Kokku kulud	-16 426	-12 519	
Põhitegevuse tulem	2 807	9 582	
Intressitulud	2	0	2
Intressikulud	0	-7 000	3,4
Aruandeaasta tulem	2 809	2 582	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	2 807	9 582	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-318	14 490	
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-395	5 547	
Laekunud intressid	2	0	2
Muud rahavood põhitegevusest	0	-2 528	
Kokku rahavood põhitegevusest	2 096	27 091	
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenude tagasimaksed	14 656	0	3
Laekunud intressid	6 667	0	3
Kokku rahavood investeerimistegevusest	21 323	0	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-14 656	-14 323	4
Makstud intressid	-6 667	-7 000	4
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-21 323	-21 323	
Kokku rahavood	2 096	5 768	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	22 221	16 453	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	2 096	5 768	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	24 317	22 221	

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/ Osakapital nimiväärtuses/ Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2018	2 556	2 528	5 084
Aruandeaasta tulem		2 582	2 582
Muutused reservides	1 000		1 000
Muud muutused netovaras		-2 528	-2 528
31.12.2019	3 556	2 582	6 138
Aruandeaasta tulem		2 809	2 809
31.12.2020	3 556	5 391	8 947

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu raamatupidamise aastaaruanne on kooskõlas Eesti Finantsaruandluse Standartiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetes. Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena liikmete vastu kajastatakse mittetulundusühingu tavapärase põhi- või äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid liikmete vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o. nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä. Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühiajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekavas summas.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, viitvõlad ning muud lühiajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Tulud

1. Liikme- ja sisseastumismaksud ning muud mittesihotstarbelised tasud (tasud, annetused ja toetused, mille kasutamine ei ole piiratud ühegi kindla vara soetamisega või konkreetse projekti finantseerimisega) kajastatakse tuluna perioodis, mille eest need tasutakse.

2. Sihotstarbelised tasud (tasud, annetused ja toetused, mida tuleb kasutada teatud kindla vara soetamiseks või konkreetse projekti finantseerimiseks) kajastatakse sihtfinantseerimise netomeetodist s.o. kajastatakse tuludena nendes perioodides, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks liikmetasud on mõeldud.

3. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenuse osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Viivise- ja intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Kulud

1. Ettevõtlusega seotud kulud – kajastatakse tekkepõhiselt analoogiliselt äriühingutes kulude kajastamisega.

2. Sihotstarbelised otsekulud – konkreetse projekti (remont, vara ost vms) tarbeks tehtavad kulutused kajastatakse tekkepõhiselt.

3. Mitte-sihotstarbelised otsekulud – ei ole seotud ühegi kindla projektiga, kuid on otseselt seotud elamu ja ümbritseva territooriumi hooldamise, korrashoiu ja jooksva remondiga. Kajastatakse tekkepõhiselt.

4. Mitmesugused tegevuskulud – kulud, mis on seotud ühistu töö korraldamisega üldisemalt. Kajastatakse tekkepõhiselt.

5. Muud kulud – muud ebaregulaarselt tekkivad kulud kajastatakse tekkepõhiselt.

Seotud osapooled

Seotud isikuteks loetakse juhatuse liikmed, nendega seotud ettevõtted ning juhatuse liikmete lähisugulased.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Raha Swedbank arvelduskontol	19 861	15 589
Raha SEB pank arvelduskontol	4 456	6 632
Kokku raha	24 317	22 221

Raha hoiustamise eest deposiithoiusel teenitud 2020.aastal pangaintressi 2 eurot.

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	7 637	7 637		
Ostjatelt laekumata arved	7 637	7 637		
Muud nõuded	265 261	16 296	63 921	185 044
Laenunõuded	265 261	16 296	63 921	185 044
Kokku nõuded ja ettemaksed	272 898	23 933	63 921	185 044

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	7 319	7 319		
Ostjatelt laekumata arved	7 319	7 319		
Muud nõuded	279 917	14 656	265 261	
Laenunõuded	279 917	14 656	265 261	
Kokku nõuded ja ettemaksed	287 236	21 975	265 261	

NÕUETENA OSTJATE VASTU kajastatakse korteriomani keele esitatud arveid kommunaalteenuste ja muude maksete osas. Ebatõenäoliseks arveid 2020. ja 2019.aastal hinnatud ei ole. Maksetähtaja ületanud arveid oli majandusaasta seisuga 6 korteriomaniikul summas 1 600 eurot (21% nõuete kogusummast).

LAENUNÕUDED KORTERIOMANIKE VASTU on seotud saadud pangalaenuga (vt ka lisa 4). 2020.aastal tasutud laenu põhimakset summas 14 656 eurot ja laenuintressi 6 667 eurot. Kokku laenumaksed summas 21 323 eurot.

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbanki laenuleping 15-098383-JI	265 261	16 296	63 921	185 044	2,4	EUR	10.2035
Pikaajalised laenud kokku	265 261	16 296	63 921	185 044			
Laenukohustised kokku	265 261	16 296	63 921	185 044			

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbanki laenuleping 15-098383-JI	279 917	14 656	62 386	202 875	2,4	EUR	10.2035
Pikaajalised laenud kokku	279 917	14 656	62 386	202 875			
Laenukohustised kokku	279 917	14 656	62 386	202 875			

Pangalaen on võetud korterelamu renoveerimiseks.

Laen on vahendatud korteriomanikele samadel tingimustel (vt ka lisa 3).

2020.aastal tasutud pangalaenu põhimakset 14 656 eurot ja laenuintressi 6 667 eurot. Kokku laenumakse summas 21 323 eurot.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	2 870	2 870	6
Saadud ettemaksed	3 592	3 592	
Tulevaste perioodide tulud	3 282	3 282	
Muud saadud ettemaksed	310	310	
Kokku võlad ja ettemaksed	6 462	6 462	

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	2 582	2 582	6
Saadud ettemaksed	3 325	3 325	
Tulevaste perioodide tulud	3 282	3 282	
Muud saadud ettemaksed	43	43	
Kokku võlad ja ettemaksed	5 907	5 907	

VÕLAD TARNIJATELE on aruandeaasta viimase kuu kulud. Maksetähtaja ületanud võlgu ei ole.

TULEVASTE PERIOODIDE TULUD - aruandeaasta viimase kuu arvel kajastatud tasud järgneva kalendrikuu eest:

- * Haldustasud summas 388 eurot;
- * Hooldustasud summas 455 eurot;
- * Sisekoristustasud summas 106 eurot;
- * Välikoristustasud summas 215 eurot;
- * Remondifondi makse summas 377 eurot;
- * Laenumakse summas 1 741 eurot.

Kokku 3 282 eurot.

MUUD ETTEMAKSTUD TULUD - vee ja kanalisatsiooni- jm kom maksete enammakse summas 310 eurot.

Lisa 6 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Tartu Keskkatlamaja AS	1 968	1 788	
Eesti Energia AS	28	29	
Tartu Veevärk AS	429	393	
Eesti Gaas AS	139	199	
Ekovir OÜ	174	173	
Sp Grupp OÜ	99	0	
Salva Kindlustuse AS	33	0	
Kokku võlad tarnijatele	2 870	2 582	5

Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2020	2019
Mittesihotstarbelised tasud		
Hooldustasud	5 074	0
Haldustasud	4 653	0
Välikoristustasud	2 579	0
Sisekoristustasud	1 267	0
Sihotstarbelised tasud		
Remondifondi kasutamine	5 434	0
Kokku liikmetelt saadud tasud	19 007	20 644

Lisa 8 Muud tulud

(eurodes)

	2020	2019
Hooldustööd korterites	174	0
e-arve teenustasud	52	0
Kokku muud tulud	226	1 457

Lisa 9 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud (eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Pööningule käigutee rajamine	5 434	0	14
Muud	0	110	
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	5 434	110	

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2020	2019
Hoolduskulud	1 486	0
Halduskulud	4 653	0
Sise- ja välikoristuskulud	4 632	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	10 771	10 953

Lisa 11 Tööjõukulud (eurodes)

KÜ ei kasuta palgalist tööjõudu.

Lisa 12 Muud kulud (eurodes)

	2020	2019
Hooldustööd korterites	174	0
e-arvete edastamise pangateenus	47	0
Kokku muud kulud	221	1 456

Lisa 13 Seotud osapooled (eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2020	31.12.2019
Füüsilisest isikust liikmete arv	54	54
Juriidilisest isikust liikmete arv	1	1

REMONDIFONDI KOGUMINE JA KASUTAMINE

Nimetus	Summa (eurodes)	Märkused
Remondifondi jääk seisuga 31.12.2019	17 495	Bilansirida passivas "Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused"
Kogutud 2020.aastal	4 525	Informatiivne rida. Aruandes kajastatakse tuluna ainult remondifondi kasutamine.
Kasutatud 2020.aastal	5 434	Kajastatakse samas summas tulemiaruaude tulaireal "Liikmetelt saadud tasud" ja kulureal "Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud"
Laenumakse korrigeerimine 2020.aastal	41	
Remondifondi jääk seisuga 31.12.2020	16 545	Bilansirida passivas "Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused"

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
1	1011 EUR
2	819 EUR
3	992 EUR
4	1133 EUR
5	795 EUR
6	1046 EUR
7	1077 EUR
8	827 EUR
9	1031 EUR
10	1156 EUR
11	925 EUR
12	1032 EUR
13	1121 EUR
14	876 EUR
15	939 EUR
16	1281 EUR
17	896 EUR
18	1152 EUR
19	1414 EUR
20	589 EUR
21	1218 EUR
22	1352 EUR
23	636 EUR
24	1299 EUR
25	1244 EUR
26	575 EUR
27	1057 EUR
28	1247 EUR
29	730 EUR
30	1112 EUR
31	1246 EUR
32	1607 EUR
33	1197 EUR
34	1745 EUR
35	1401 EUR
36	1820 EUR
37	1364 EUR
38	1537 EUR
39	1454 EUR
40	1561 EUR
41	1482 EUR
42	608 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
43	1268 EUR
44	1254 EUR
45	604 EUR
46	1033 EUR
47	1113 EUR
48	671 EUR
49	1114 EUR
50	1289 EUR
51	674 EUR
52	1087 EUR
53	1276 EUR
54	656 EUR
55	1052 EUR
Kokku:	60695 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 01.12.2021

Tartu linn, Vaksali tn 3 korteriühistu (registrikood: 80041349) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TRIINU RIIS	Juhatuse liige	05.01.2022

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 56211933
E-posti aadress	kyvaksali3@gmail.com