

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Tartu linn, Riia tn 11 korteriühistu

registrikood: 80081343

telefon: +372 5521658

e-posti aadress: jane.tammeorg@tammeorg.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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Laenukohustised	11
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	11
Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud	12
Lisa 9 Muud tulud	12
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 11 Tööjõukulud	13
Lisa 12 Seotud osapooled	13
Lisa 13 Remondifond	15
Lisa 14 Kommunaalteenuste vahendamine	17
Korteriomandite majandamiskulud	18
Aruande allkirjad	20

Tegevusaruanne

Korteriühistu tegevuse eesmärgiks on Tartus Riia 11 asuva korteriomandite esemeks oleva ehitise ja selle juurde kuuluva maa ühine majandamine ning seoses sellega ühistu liikmete ühiste huvide esindamine, samuti ühistu liikmetele seoses ruumide kasutamisega teenuste osutamine.

Mittesihotstarbeliste maksetena koguti korteriomaniikelt haldus- ja hoolduskulude katteks 17 436 eurot ning heakorras tasusid 11 304 eurot. Sihotstarbeliste tasude maksed remondifondi perioodil jaanuar-mai 0,391 EUR/m², juuni-september 0,5212 EUR/m², oktoober-detsember 0,391 EUR/m².

Aruandeaastal teostati Riia 11 remonttöid kokku 17 741 euro maksumuses.

Kasutamata remonditasude jääk seisuga 31.12.2021 oli 77 538 eurot.

Tööjõukulud kokku olid aruandeaastal 9 871 eurot koos maksudega.

KÜ Riia 11 aruandeaasta majandustegevuse tulem oli -1 764 eurot.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	100 471	95 816	2
Nõuded ja ettemaksed	22 068	22 197	3,4
Kokku käibevarad	122 539	118 013	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	78 655	88 126	3
Kokku põhivarad	78 655	88 126	
Kokku varad	201 194	206 139	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	9 472	9 170	5
Võlad ja ettemaksed	14 113	15 304	6
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	77 538	70 359	7
Kokku lühiajalised kohustised	101 123	94 833	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	78 655	88 126	5
Kokku pikaajalised kohustised	78 655	88 126	
Kokku kohustised	179 778	182 959	
Netovara			
Reservkapital	4 483	4 483	
Eelmiste perioodide akumulieeritud tulem	18 697	18 127	
Aruandeaasta tulem	-1 764	570	
Kokku netovara	21 416	23 180	
Kokku kohustised ja netovara	201 194	206 139	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	46 481	49 103	8
Muud tulud	46	44	9
Kokku tulud	46 527	49 147	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-17 741	-21 530	7
Mitmesugused tegevuskulud	-20 679	-17 127	10
Tööjõukulud	-9 871	-9 920	11
Kokku kulud	-48 291	-48 577	
Põhitegevuse tulem	-1 764	570	
Aruandeaasta tulem	-1 764	570	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Liikmetelt laekunud tasud	101 971	97 100	
Muud põhitegevuse tulude laekumised	35	34	
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-75 301	-65 994	
Väljamaksed töötajatele	-9 871	-9 920	
Laekunud intressid	11	10	
Kokku rahavood põhitegevusest	16 845	21 230	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-9 170	-8 837	
Makstud intressid	-3 020	-3 391	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-12 190	-12 228	
Kokku rahavood	4 655	9 002	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	95 816	86 814	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	4 655	9 002	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	100 471	95 816	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2019	4 483	18 127	22 610
Aruandeaasta tulem	0	570	570
31.12.2020	4 483	18 697	23 180
Aruandeaasta tulem	0	-1 764	-1 764
31.12.2021	4 483	16 933	21 416

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 ja selle ekvivalentidena kajastatakse aruandes arvelduskonto jääki ja sularaha kassas.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu on kajastatud ühistu tavapärase tegevuse käigus tekkinud nõudeid korteriomaniike ja muude ostjate vastu. Nõuded ostjate vastu, samuti kõik muud nõuded, on kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses (so soetusväärtus, millest on maha arvatud nõude laekumise ebatõenäolisusest tingitud allahindlus) või soetusmaksumuses. Seejuures hinnatakse iga konkreetse isiku laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid on kajastatud bilansis tõenäoliselt laekavas summas. Pikaajalisi nõudeid on kajastatud maksmisele kuuluvas summas.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) on võetud algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on makstava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus 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 on bilansis kajastatud maksmisele kuuluvas summas. Algse soetusmaksumuse korrigeerimised viiakse läbi ainult juhul, kui need on asjakohased. Laenude puhul üldjuhul algselt saadud summa ei erine lõpptähtajal tagasimaksmisele kuuluvast summast, mistõttu sisemise intressimäära arvestust mõjutavad põhiliselt ainult tehinguga seotud kulutused. Juhul, kui ka tehinguga seotud kulutused on suhteliselt ebaolulised, on laenu sisemine intressimäär lähedane tema (lepingus fikseeritud) nominaalsele intressimäärale ning sisemise intressimäära arvestust ei ole vaja läbi viia.

Tulud

Tasude arvestamisel ühistu liikmetelt lähtutakse järgmistest põhimõtetest:

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

Teenuste ja maksete vahendamisel teenuse osutaja ja korteriomaniike vahel kajastatakse makstud summad vastavalt nõudena korteriomaniike

vastu ning kohustusena teenuse osutajate ees. Tulude ja kulude aruandes kajastatakse vajadusel ainult vahendamisest teenitud netotulu või tekkinud netokulu.

Pangalaenu kajastamine

2015.aastal saadi pangast pikaajalist laenu küttesüsteemi renoveerimiseks katteks.

Remonditöid (parendusi) põhivarana bilansis arvele võetud ei ole, kuna elamu on korteriomanike omand, mis korteriühistu bilansis ei kajastu. Laenu summas krediteeriti (vähendati) 2015.a. remondikulu. Saadud pikaajaline laen on kajastatud KÜ kohustusena pangale bilansi passivas ning KÜ nõudena korteriomanike vastu bilansi aktivas. Lähtutud on asjaolust, et laenu tagatisena käsitleb pank korteriühistu nõudeid korteriomanike vastu.

Laenukohustus ja -nõuded on jaotatud 1) lühiajalisteks, s.o. tasumise tähtajad on 12 kuu jooksul bilansipäevast arvates ning 2) pikaajalisteks, s.o. tasumise tähtajad on üle 12 kuu bilansipäevast alates.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Pangakonto	100 324	95 669
Kassa	147	147
Kokku raha	100 471	95 816

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	10 895	10 895		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 319	1 319		
Laenunõuded	87 486	8 831	52 241	26 414
Ettemaksed	411	411		
Muud makstud ettemaksed	411	411		
Kindlustus	612	612		
Kokku nõuded ja ettemaksed	100 723	22 068	52 241	26 414

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	11 082	11 082		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 395	1 395		
Laenunõuded	96 806	8 680	50 575	37 551
Ettemaksed	411	411		
Muud makstud ettemaksed	411	411		
Kindlustus	629	629		
Kokku nõuded ja ettemaksed	110 323	22 197	50 575	37 551

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2021		31.12.2020	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks		547		543
Sotsiaalmaks		903		915
Kohustuslik kogumispension				55
Töötuskindlustusmaksed		14		15
Ettemaksukonto jääk	1 319		1 395	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 319	1 464	1 395	1 528

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank 15-025973JI	88 127	9 472	52 241	26 414	3,2%	Eur	30.03.2030
Pikaajalised laenud kokku	88 127	9 472	52 241	26 414			
Laenukohustised kokku	88 127	9 472	52 241	26 414			
	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank 15-025973JI	97 296	9 170	50 575	37 551	3,2	Eur	30.03.2030
Pikaajalised laenud kokku	97 296	9 170	50 575	37 551			
Laenukohustised kokku	97 296	9 170	50 575	37 551			

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	10 323	10 323
Maksuvõlad	1 464	1 464
Korteriomanike ettemaksed	2 326	2 326
Kokku võlad ja ettemaksed	14 113	14 113
	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	11 156	11 156
Maksuvõlad	1 528	1 528
Korteriomanike ettemaksed	2 620	2 620
Kokku võlad ja ettemaksed	15 304	15 304

Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

	31.12.2019	Laekunud	Kajastatud tulemiaruaandes	31.12.2020	Lisa nr
	Kohustised			Kohustised	
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Remondifond	65 986	25 903	-21 530	70 359	
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	65 986	25 903	-21 530	70 359	
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	65 986	25 903	-21 530	70 359	
	31.12.2020	Laekunud	Kajastatud tulemiaruaandes	31.12.2021	Lisa nr
	Kohustised			Kohustised	
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Remondifond	70 359	24 920	-17 741	77 538	13
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	70 359	24 920	-17 741	77 538	
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	70 359	24 920	-17 741	77 538	

Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2021	2020
Mittesihtotstarbelised tasud		
Haldustasud	17 436	17 469
Heakorra tasud	11 304	10 104
Sihtotstarbelised tasud		
Remonditasud	17 741	21 530
Kokku liikmetelt saadud tasud	46 481	49 103

Lisa 9 Muud tulud

(eurodes)

	2021	2020
Pangakonto intress	11	10
Viivised tähtajaks tasumata arvetelt	35	34
Kokku muud tulud	46	44

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2021	2020
Heakorra kulud	12 456	10 309
Hoonekindlustus	752	811
Pangateenused	80	79
Raamatupidamisteenus	2 592	2 592
Aastaruande kontrollimine	250	250
Käiduteenus	1 296	1 296
Maamaks	17	17
Korteriühistute Liit	213	208
Elektrisüsteemi ja lukkude tööd	627	472
Muud tegevuskulud	60	65
Halduskulud	258	323
Hooldustööd	1 829	395
Kütteseadme puhastamine	114	310
Gaasipaigaldise korraline audit	135	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	20 679	17 127

Lisa 11 Tööjõukulud (eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	7 411	7 447
Sotsiaalmaksud	2 445	2 458
Töötuskindlustus	15	15
Kokku tööjõukulud	9 871	9 920
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 12 Seotud osapooled (eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2021	31.12.2020
Füüsilisest isikust liikmete arv	44	44
Juriidilisest isikust liikmete arv	5	5

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Asutajad ja liikmed	22 068	22 197
Kokku nõuded ja ettemaksed	22 068	22 197
Võlad ja ettemaksed		

Asutajad ja liikmed	14 113	15 304
Kokku võlad ja ettemaksed	14 113	15 304

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Asutajad ja liikmed	78 655	88 126
Kokku nõuded ja ettemaksed	78 655	88 126

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2021	2020
Arvestatud tasu	7 411	7 447

Remondifond 01.01.21...31.12.21

Konto:	2701 Remondifond				
Kuupäev	Kogumine	Kasutamine	Firma	Selgitus	Saldo
Algsaldo	70 359,26	0,00			
2021/01	1 869,71				72 228,97
2021/02	1 869,71				74 098,68
2021/03	1 869,71				75 968,39
2021/04 13.04.2021	1 869,71	1 708,45 1 708,45	Toode AS	Katuse remont	76 129,65
2021/05	2 490,56				78 620,21
2021/06 22.06.2021 30.06.2021	2 490,56	1 260,00 3 139,61 4 399,61	Sport OÜ Toode AS	Katuse projekt Katuse remont	76 711,16
2021/07 6.07.2021	2 490,56	540,00 540,00	Sport OÜ	Katuse projekt	78 661,72
2021/08 31.08.2021	2 490,56	124,37 124,37	Eesti Energia AS	Elektripaigaldise plommimine	81 027,91
2021/09 22.09.2021 24.09.2021	1 869,71	5 370,67 3 904,86 9 275,53	Diotech Electric OÜ Lõunalaaned OÜ	Elektritööd Kiviparketi remont	73 622,09
2021/10	1 869,71				75 491,80
2021/11	1 869,71				77 361,51
2021/12 31.12.2021	1 869,71	1 692,76 1 692,76	Diotech Electric OÜ	Elektritööd	77 538,46

Käive	24 919,92	17 740,72		Lõppsaldo:	77 538,46
--------------	------------------	------------------	--	-------------------	------------------

Lisa 14 Kommunaalteenuste vahendamine

	Kogumised	Kasutamised	Vahe
Elekter	1343	1343	0
Vesi	6157	6356	-199
Soojusenergia	25090	25090	0
Prügivedu	3172	3172	0
	35762	35961	-199

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Riia 11 - 01 Tartu	1195 EUR
Riia 11 - 02 Tartu	1152 EUR
Riia 11 - 03 Tartu	1928 EUR
Riia 11 - 04 Tartu	1639 EUR
Riia 11 - 05 Tartu	1259 EUR
Riia 11 - 06 Tartu	1159 EUR
Riia 11 - 07 Tartu	2171 EUR
Riia 11 - 08 Tartu	1662 EUR
Riia 11 - 09 Tartu	1197 EUR
Riia 11 - 10 Tartu	1217 EUR
Riia 11 - 11 Tartu	2069 EUR
Riia 11 - 12 Tartu	2765 EUR
Riia 11 - 13 Tartu	1421 EUR
Riia 11 - 14 Tartu	1271 EUR
Riia 11 - 15 Tartu	1563 EUR
Riia 11 - 16 Tartu	2082 EUR
Riia 11 - 17 Tartu	1493 EUR
Riia 11 - 18 Tartu	1692 EUR
Riia 11 - 19 Tartu	1790 EUR
Riia 11 - 20 Tartu	2160 EUR
Riia 11 - 21 Tartu	1554 EUR
Riia 11 - 22 Tartu	1547 EUR
Riia 11 - 23 Tartu	1895 EUR
Riia 11 - 24 Tartu	2246 EUR
Riia 11 - 25 Tartu	1505 EUR
Riia 11 - 26 Tartu	1582 EUR
Riia 11 - 27 Tartu	1929 EUR
Riia 11 - 28 Tartu	1643 EUR
Riia 11 - 29 Tartu	1612 EUR
Riia 11 - 30 Tartu	1659 EUR
Riia 11 - 31 Tartu	1925 EUR
Riia 11 - 32 Tartu	1593 EUR
Riia 11 - 33 Tartu	1571 EUR
Riia 11 - 34 Tartu	1582 EUR
Riia 11 - 35 Tartu	1929 EUR
Riia 11 - 36 Tartu	1586 EUR
Riia 11 - 37 Tartu	2052 EUR
Riia 11 - 38 Tartu	2306 EUR
Riia 11 - 39 Tartu	1360 EUR
Riia 11 - 40 Tartu	1195 EUR
Riia 11 - 41 Tartu	2176 EUR
Riia 11 - 42 Tartu	2193 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
Riia 11 - 43 Tartu	1263 EUR
Riia 11 - 44 Tartu	1232 EUR
Riia 11 - 45 Tartu	2091 EUR
Riia 11 - 46 Tartu	2343 EUR
Riia 11 - 47 Tartu	1302 EUR
Riia 11 - 48 Tartu	981 EUR
Riia 11 - ERKI Tartu	398 EUR
Riia 11 - LVO Tartu	19353 EUR
Riia 11 - ODE Tartu	989 EUR
Kokku:	101477 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2021

Tartu linn, Riia tn 11 korteriühistu (registrikood: 80081343) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JANE TAMMEORG	Juhatuse liige	30.06.2022
DAGMAR MATTIISEN	Juhatuse liige	04.07.2022

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5521658
E-posti aadress	jane.tammeorg@tammeorg.com