

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

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	14
Lisa 14 Kommunaalteenuste vahendamine	16
Korteriomandite majandamiskulud	17
Aruande allkirjad	19

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 17 469 eurot ning territooriumi korrashoiuks 10 104 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 21 530 euro maksumuses.

Kasutamata remonditasude jääk seisuga 31.12.2020 oli 70 359 eurot.

Tööjõukulud kokku olid aruandeaastal 9 920 eurot koos maksudega.

KÜ Riia 11 aruandeaasta majandustegevuse tulem oli 570 eurot.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	95 816	86 814	2
Nõuded ja ettemaksed	22 197	20 802	3,4
Kokku käibevarad	118 013	107 616	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	88 126	97 382	3
Kokku põhivarad	88 126	97 382	
Kokku varad	206 139	204 998	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	9 170	8 751	5
Võlad ja ettemaksed	15 304	10 269	6
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	70 359	65 986	7
Kokku lühiajalised kohustised	94 833	85 006	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	88 126	97 382	5
Kokku pikaajalised kohustised	88 126	97 382	
Kokku kohustised	182 959	182 388	
Netovara			
Reservkapital	4 483	4 483	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	18 127	18 911	
Aruandeaasta tulem	570	-784	
Kokku netovara	23 180	22 610	
Kokku kohustised ja netovara	206 139	204 998	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	49 103	57 995	8
Muud tulud	44	77	9
Kokku tulud	49 147	58 072	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-21 530	-32 130	
Mitmesugused tegevuskulud	-17 127	-17 783	10
Tööjõukulud	-9 920	-8 943	11
Kokku kulud	-48 577	-58 856	
Põhitegevuse tulem	570	-784	
Aruandeaasta tulem	570	-784	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2020	2019
Rahavood põhitegevusest		
Liikmetelt laekunud tasud	97 100	98 493
Muud põhitegevuse tulude laekumised	34	67
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-65 994	-83 943
Väljamaksed töötajatele	-9 920	-8 943
Laekunud intressid	10	10
Kokku rahavood põhitegevusest	21 230	5 684
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-8 837	-8 460
Makstud intressid	-3 391	-3 883
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-12 228	-12 343
Kokku rahavood	9 002	-6 659
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	86 814	93 473
Raha ja raha ekvivalentide muutus	9 002	-6 659
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	95 816	86 814

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/ Osakapital nimiväärtuses/ Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2018	4 483	18 911	23 394
Aruandeaasta tulem	0	-784	-784
31.12.2019	4 483	18 127	22 610
Aruandeaasta tulem	0	570	570
31.12.2020	4 483	18 697	23 180

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu 2020 aasta raamatupidamise aastaaruanne on kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning seda täpsustab rahandusministri määrus. 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 korteriomanike 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 laekuvas summas.

Pikaajalisi nõudeid on kajastatud maksmisele kuuluvas summas.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (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 kulusi. 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:

- a) mittesihotstarbelisi tasusid ühistu liikmetelt (hooldustasud ja tasud üldkulude katteks) kajastatakse tuluna perioodis, mille eest need on tasutud;
- b) 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 korteriomanike vahel kajastatakse makstud summad vastavalt nõudena korteriomanike 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)

	31.12.2020	31.12.2019
Pangakonto	95 669	86 602
Kassa	147	212
Kokku raha	95 816	86 814

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	11 082	11 082		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 395	1 395		
Muud nõuded	96 806	8 680	50 575	37 551
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

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	10 237	10 237		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 093	1 093		
Muud nõuded	105 757	8 375	48 711	48 671
Laenunõuded	105 757	8 375	48 711	48 671
Ettemaksed	412	412		
Muud makstud ettemaksed	412	412		
Kindlustus	685	685		
Kokku nõuded ja ettemaksed	118 184	20 802	48 711	48 671

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2020		31.12.2019	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks		543		549
Sotsiaalmaks		915		925
Kohustuslik kogumispension		55		56
Töötuskindlustusmaksed		15		15
Ettemaksukonto jääk	1 395		1 093	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 395	1 528	1 093	1 545

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	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			
	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank 15-025973JI	106 133	8 751	48 711	48 671	3,46%	Eur	30.03.2030
Pikaajalised laenud kokku	106 133	8 751	48 711	48 671			
Laenukohustised kokku	106 133	8 751	48 711	48 671			

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	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
	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	6 369	6 369
Maksuvõlad	1 545	1 545
Korteriomanike ettemaksed	2 355	2 355
Kokku võlad ja ettemaksed	10 269	10 269

Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

	31.12.2018	Laekunud	Kajastatud tulemiaruaandes	31.12.2019	Lisa nr
	Kohustised			Kohustised	
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Remondifond	73 195	24 921	-32 130	65 986	
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	73 195	24 921	-32 130	65 986	
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	73 195	24 921	-32 130	65 986	
	31.12.2019	Laekunud	Kajastatud tulemiaruaandes	31.12.2020	Lisa nr
	Kohustised			Kohustised	
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Remondifond	65 986	25 903	-21 530	70 359	13
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	

Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2020	2019
Mittesihtotstarbelised tasud		
Tasud halduskulude katteks	17 469	17 441
Tasud territooriumi korrashoiuks	10 104	8 424
Sihtotstarbelised tasud		
Remonditasud	21 530	32 130
Kokku liikmetelt saadud tasud	49 103	57 995

Lisa 9 Muud tulud

(eurodes)

	2020	2019
Pangakonto intress	10	10
Viivised tähtajaks tasumata arvetelt	34	67
Kokku muud tulud	44	77

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2020	2019
Territooriumi korrashoid	10 309	8 669
Hoonekindlustus	811	729
Pangateenused	79	96
Raamatupidamisteenus	2 592	2 160
Aastaruande kontrollimine	250	250
Käiduteenus	1 296	0
Maamaks	17	14
Korteriühistute Liit	208	202
Fonosüsteemi ja lukkude tööd	472	0
Muud tegevuskulud	65	0
Halduskulud	323	338
Hooldustööd	395	5 325
Kütteseadme puhastamine	310	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	17 127	17 783

Lisa 11 Tööjõukulud (eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	7 447	6 713
Sotsiaalmaksud	2 458	2 215
Töötuskindlustus	15	15
Kokku tööjõukulud	9 920	8 943
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 12 Seotud osapooled (eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2020	31.12.2019
Füüsilisest isikust liikmete arv	44	44
Juriidilisest isikust liikmete arv	5	5

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2020	2019
Arvestatud tasu	7 447	6 713

Remondifond 01.01.20...31.12.20

Konto:	2701 Remondifond				
Kuupäev	Kogumine	Kasutamine	Firma	Selgitus	Saldo
Algsaldo	65 985,80	0,00			
2020/01	1 869,71				67 855,51
2020/02	1 869,71				69 725,22
2020/03 10.03.2020 23.03.2020	1 869,71	220,00 1 200,00 1 420,00	Renore Kodus OÜ Goldberg OÜ	Kaamerauuring ja eskiis Gaasitorustiku remont	70 174,93
2020/04	1 869,71				72 044,64
2020/05 8.05.2020 15.05.2020 20.05.2020 22.05.2020	2 490,56	400,00 475,00 2 700,00 475,00 4 050,00	Renore Kodus OÜ Renore Kodus OÜ Patrik Raidla OÜ Renore Kodus OÜ	Kaamerauuring Ummistuse lahendamine Erakorraline puhastus Ummistuse likvideerimine pöönin	70 485,20
2020/06 9.06.2020	2 490,56	1 200,00 1 200,00	Renore Kodus OÜ	Korstnate remont	71 775,76
2020/07 2.07.2020	2 490,56	1 598,40 1 598,40	Haspo OÜ	Varikatuse remonttööd	72 667,92
2020/08	2 490,56				75 158,48
2020/09 10.09.2020	1 869,71	3 936,00 3 936,00	Velak Ehitab OÜ	Trepikoja remonttööd	73 092,19
2020/10	2 853,71				75 945,90
2020/11 5.11.2020 9.11.2020 30.11.2020	1 869,71	3 651,30 630,00 2 359,20 6 640,50	Margus Kukrus OÜ Goldberg OÜ Lõunalaaned OÜ	Vee ja kanalisatsiooni tööd Maagaasitorustiku remonttööd Aia ehitus	71 175,11
2020/12	1 869,71				

28.12.2020		2 185,56	Margus Kukrus OÜ	Vee ja kanalisatsiooni tööd	
30.12.2020		100,00	Teos OÜ	Varikatuse remondikava koostamis	
30.12.2020		400,00	Ehitusseire Consult OÜ	Eksperthinnang varikatuse kohta	
		2 685,56			70 359,26
Käive	25 903,92	21 530,46		Lõppsaldo:	70 359,26

Lisa 14 Kommunaalteenuste vahendamine

2020 a.	Kommunaalteenuste vahendamine		
	Kogumised	Kasutamised	Vahe
Elekter	865	865	0
Vesi	6509	6500	9
Soojusenergia	20331	20331	0
Prügivedu	2676	2676	0
	30381	30372	9

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Riia 11 - 01 Tartu	1085 EUR
Riia 11 - 02 Tartu	1092 EUR
Riia 11 - 03 Tartu	1685 EUR
Riia 11 - 04 Tartu	1478 EUR
Riia 11 - 05 Tartu	1187 EUR
Riia 11 - 06 Tartu	1129 EUR
Riia 11 - 07 Tartu	2114 EUR
Riia 11 - 08 Tartu	1465 EUR
Riia 11 - 09 Tartu	1078 EUR
Riia 11 - 10 Tartu	1123 EUR
Riia 11 - 11 Tartu	1799 EUR
Riia 11 - 12 Tartu	2754 EUR
Riia 11 - 13 Tartu	1275 EUR
Riia 11 - 14 Tartu	1198 EUR
Riia 11 - 15 Tartu	1408 EUR
Riia 11 - 16 Tartu	1915 EUR
Riia 11 - 17 Tartu	1361 EUR
Riia 11 - 18 Tartu	1560 EUR
Riia 11 - 19 Tartu	1646 EUR
Riia 11 - 20 Tartu	2004 EUR
Riia 11 - 21 Tartu	1418 EUR
Riia 11 - 22 Tartu	1411 EUR
Riia 11 - 23 Tartu	1762 EUR
Riia 11 - 24 Tartu	2097 EUR
Riia 11 - 25 Tartu	1390 EUR
Riia 11 - 26 Tartu	1468 EUR
Riia 11 - 27 Tartu	1777 EUR
Riia 11 - 28 Tartu	1453 EUR
Riia 11 - 29 Tartu	1475 EUR
Riia 11 - 30 Tartu	1503 EUR
Riia 11 - 31 Tartu	1740 EUR
Riia 11 - 32 Tartu	1466 EUR
Riia 11 - 33 Tartu	1438 EUR
Riia 11 - 34 Tartu	1484 EUR
Riia 11 - 35 Tartu	1767 EUR
Riia 11 - 36 Tartu	1449 EUR
Riia 11 - 37 Tartu	1880 EUR
Riia 11 - 38 Tartu	2116 EUR
Riia 11 - 39 Tartu	1232 EUR
Riia 11 - 40 Tartu	1123 EUR
Riia 11 - 41 Tartu	1935 EUR
Riia 11 - 42 Tartu	2002 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
Riia 11 - 43 Tartu	1155 EUR
Riia 11 - 44 Tartu	1135 EUR
Riia 11 - 45 Tartu	1954 EUR
Riia 11 - 46 Tartu	2210 EUR
Riia 11 - 47 Tartu	1171 EUR
Riia 11 - 48 Tartu	938 EUR
Riia 11 - ERKI Tartu	375 EUR
Riia 11 - LVO Tartu	19175 EUR
Riia 11 - ODE Tartu	1040 EUR
Kokku:	94895 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2021

Tartu linn, Riia tn 11 korteriühistu (registrikood: 80081343) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JANE TAMMEORG	Juhatuse liige	30.06.2021
DAGMAR MATTISEN	Juhatuse liige	01.07.2021

Sidevahendid

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