

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Tartu linn, Taara pst 4 korteriühistu

registrikood: 80117199

e-posti aadress: mariliis.vaht@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 Laenukohustised	9
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 6 Võlad tarnijatele	10
Lisa 7 Seotud osapooled	10
Korteriomandite majandamiskulud	11
Aruande allkirjad	12

2020 TEGEVUSARUANNE

Korterühistu eesmärgiks on aadressil Taara pst 4, Tartu linn, elamu ühisosade ja selle juurde kuuluva maa ühine majandamine ning seoses sellega ühistu liikmete ühiste huvide esindamine, samuti ühistu liikmetele seoses eluruumi kasutamisega teenuste osutamine ja vahendamine.

Korterühistu TAARA-4 tegevust 2020. aastal juhtis kaheliikmeline juhatus.

2020. aastal toimus 1 üldkoosolek, 21.10.2020. Juhatuse liikmetele 2020. aastal töötasusid ei makstud, töölepinguga töötajaid ei olnud.

Septembris 2017 teostati elamu rekonstrueerimistööd – tööde kogumaksumus oli 242 136€. Ehitustööd finantseeriti pangalaenuga summas 116 396€, SA KredEx rekonstrueerimistoetusega summas 98 104€, korteriühistu omafinantseeringuga 27 636€.

Kohustused Swedbanki ees:

*Laenujääk 31.12.2020 seisuga 101 967,83€;

*Kokku 2020. aastal tagastati laenu põhiosa 4 896,40€ ja tasuti pangale intressi 2 552,84€;

*Laenu tagatiseks on seatud varaliste õiguste pant panga kasuks.

Kokku on elamus korterite pinda 587,4 m². Remonditasu koguti summas 1,90€/m² kohta kuus. Kogutava remonditasu arvelt tasutakse igakuised laenumakseid.

Elamu rekonstrueerimistööd lõpetati kevadel 2018, kuid ventilatsioonisüsteemi vaegtööde likvideerimise ja tuvastatud ehituspraakidega tegeldi aktiivselt 2019 ja 2020 aastal:

*Ventilatsioonisüsteemi tõrgete ja küttekorstnatest suitsu sisse tõmbamise probleemid;

*Keldri liigniiskus;

*Ehitusjärgse garantiiremondi alla kuuluvad tööd (krohvi murenemine, akende defektid jms).

2020. aastal teostatud tööd ja tehtud kulud:

* Elamu rekonstrueerimistööde käigus paigaldatud ventilatsioonisüsteem vajab regulaarset kontrolli ja hooldust, mida teostas AirCare OÜ – 420€ (2x210€);

* Ventilatsioonisüsteemile sai paigaldatud kaugjälgimisseade ja andmeside teenust pakub Elisa Eesti AS – 153,48€ (12x12,79€);

* Raamatupidamisteenust osutas Gavia Teenused OÜ – 831€ (9x68€ ja 3x73€);

* Iga-aastast korstende pühkimist teostas OÜ TahmaToomas – 290€;

* Elamu esise tänava + hoovi koristus, korrashoid ning muruniitmise kulu - 182,99€;

* Panga teenustasude (maksete ülekandetasud) ja riigilõivu (juhatuse liikme muutmiskanne registris) kulu kokku 12,78€;

* Elamu välisuksele paigaldati uus elektrooniline lukk. Vana lukk ei olnud töökindel ja vajab tihti remontimist. Uue luku paigaldas Teps Lukk OÜ hinnaga 407,50€;

* Korterelamu välikarp ja konstruktsioonid on kindlustatud Swedbank P&C Insurance AS kindlustusseltsi poolt, kindlustuspoliis sisaldab ka vastutuskindlustuse riski. 2020. aastal tasuti kindlustuse eest kokku 428,28€;

* Elamu ventilatsioonisüsteemi probleemidega tegelemisel tekkis vajadus kaardistada küttekorstnate lõõrid ja nende olukord. Korstnate kaardistamine telliti detsembris 2020 KORSTNAPROFF OÜ-lt hinnaga 732€. Tuvastati olulisi murekohti: osade lõõride väga halb seisukord, korteriomanike omavoliline ümberehitus jms. Probleemi lahendamiseks tegeldakse edasi;

* Elamu keldris avastati majaseen – 2019 aastal kelder tühjendati, sh lammutati puidust keldriboksid, ja teostati seenetõrje. 2020 aastal liigniiskus keldrist ei kadunud ning uurimise käigus selgus, et Taara pst tänavale kogunenud vihmavesi imbub keldrisse. Juhatuse poolt koostati pöördumine Tartu Linnavalitsusele, milles paluti abi probleemi lahendamisel ja tänava piki-kalde muutmisel, et vihmavesi valguks selleks ettenähtud kogumiskaevu. Linn lubas tänavaparanduse tööd teostada mais 2021. Probleemi lahendamiseks tegeldakse edasi.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Varad		
Käibevarad		
Raha	5 722	6 500
Nõuded ja ettemaksed	6 578	6 381
Kokku käibevarad	12 300	12 881
Põhivarad		
Nõuded ja ettemaksed	96 944	101 968
Kokku põhivarad	96 944	101 968
Kokku varad	109 244	114 849
Kohustised ja netovara		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	5 024	4 896
Võlad ja ettemaksed	368	448
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	215	237
Kokku lühiajalised kohustised	5 607	5 581
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	96 944	101 968
Kokku pikaajalised kohustised	96 944	101 968
Kokku kohustised	102 551	107 549
Netovara		
Reservkapital	1 126	1 126
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	6 174	3 586
Aruandeaasta tulem	-607	2 588
Kokku netovara	6 693	7 300
Kokku kohustised ja netovara	109 244	114 849

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2020	2019
Tulud		
Liikmetelt saadud tasud	2 872	6 993
Annetused ja toetused	0	40 697
Kokku tulud	2 872	47 690
Kulud		
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-1 140	-40 194
Mitmesugused tegevuskulud	-2 339	-4 908
Kokku kulud	-3 479	-45 102
Põhitegevuse tulem	-607	2 588
Aruandeaasta tulem	-607	2 588

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2020	2019
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	-607	2 588
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-196	-95
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-4 997	-9 351
Muud rahavood põhitegevusest	9 918	2 329
Kokku rahavood põhitegevusest	4 118	-4 529
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-4 896	-4 786
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	0	41 799
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	0	-34 445
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-4 896	2 568
Kokku rahavood	-778	-1 961
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	6 500	8 461
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-778	-1 961
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	5 722	6 500

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/ Osakapital nimiväärtuses/ Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2018	1 126	3 586	4 712
Aruandeaasta tulem		2 588	2 588
Muud muutused netovaras		0	0
31.12.2019	1 126	6 174	7 300
Aruandeaasta tulem		-607	-607
31.12.2020	1 126	5 567	6 693

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu Taara-4 2020.a raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusest ning rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginevast heast raamatupidamistavast. Korteriühistu Taara-4 kasutab kasumiaruande asemel tulude-kulude aruannet.

Raha

Raha ja raha ekvivalendina käsitletakse kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke. Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ja kohustusi on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses, mis lühiajaliste nõuete ja kohustuste puhul on võrdne nende nominaalväärtusega.

Nõudeid kajastatakse tõenäoliselt laekuvus summas. Nõuete inventeerimisel hinnatakse igat nõuet eraldi.

Elamu remondiks on pangast saadud pikaajalist laenu.

Elamu remonti (parendusi) põhivarana bilansis arvele võetud ei ole, on lähtutud asjaolust, et elamu on korteriomani ke omand, mis korteriühistu bilansis ei kajastu. Saadud pikaajaline laen on kajastatud KÜ kohustusena pangale bilansi passivas ning KÜ nõudena korteriomani ke vastu bilansi aktivas. Sellisel kajastamisel on lähtutud asjaolust, et korteriomani kel ei ole vaja oma kortereid laenu katteks pantida – laenu tagatisena käsitletakse korteriühistu nõudeid korteriomani ke vastu.

Varade ja kohustuste jaotamisel lühi- ja pikaajalisteks on lähtutud raamatupidamise juhendist RTJ2, muuhulgas:

-lühiajalise kohustusena käsitletakse pangalaenu, mille tasumise tähtajad on 12 kuu jooksul bilansipäeva arvates;

-pikaajalise kohustusena käsitletakse pangalaenu, mille tasumise tähtajad on pikemad kui 12 kuud bilansipäevast arvates.

Pangalaenu võlgnevus on bilansis kajastatud intressideta. Intressikulu on perioodikulu, mis kajastub selle majandusaasta aruandes, millal intress tasumisele kuulub.

Tulud

Tulude ja kulude aruande koostamisel on lähtutud RTJ 14 lisas toodud skeemist. Korteriühistu põhitegevuse erinevuse tõttu teiste mittetulundusühenduste põhitegevusest on mõningaid skeemi kirjete nimetusi täpsustatud. Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsiibist lähtudes. Makstud kommunaalmaksete summasid (vesi ja kanalisatsioon, prügiveedu, üldelekter, korstnapühkimine) ei ole kajastatud tulude ja kulude aruandes kuluna ega saadud summasid tuluna, neid kajastatakse bilansis vastavalt nõuete ja kohustusena.

Kulud

Kulude kajastamise aluseks on RTJ14.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks on juhatuse liikmed.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Swedbank	5 722	6 500
Kokku raha	5 722	6 500

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäanud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	1 554	1 554	0
Ostjatelt laekumata arved	1 554	1 554	0
Muud nõuded	101 968	5 024	96 944
Laenunõuded	101 968	5 024	96 944
Kokku nõuded ja ettemaksed	103 522	6 578	96 944

	31.12.2019	Jaotus järelejäanud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	1 485	1 485	0
Ostjatelt laekumata arved	1 485	1 485	0
Muud nõuded	106 864	4 896	101 968
Laenunõuded	106 864	4 896	101 968
Kokku nõuded ja ettemaksed	108 349	6 381	101 968

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäanud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
SWEDBANK laen 17-122066-JI	101 968	5 024		96 944	2,40%	EUR	30.08.2037
Pikaajalised laenud kokku	101 968	5 024		96 944			
Laenukohustised kokku	101 968	5 024		96 944			

	31.12.2019	Jaotus järelejäanud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
SWEDBANK laen 17-122066-JI	106 864	4 896		101 968	2,40%	EUR	30.08.2037
Pikaajalised laenud kokku	106 864	4 896		101 968			
Laenukohustised kokku	106 864	4 896		101 968			

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	382	382
Muud võlad	-14	-14
Muud viitvõlad	-14	-14
Kokku võlad ja ettemaksed	368	368
	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	427	427
Muud võlad	21	21
Muud viitvõlad	21	21
Kokku võlad ja ettemaksed	448	448

Lisa 6 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
AS Tartu Veevärk	120	112
Swedbank P&C Insurance AS	36	36
Eesti Energia AS	164	125
Ekovir OÜ	50	62
Elisa Eesti AS	12	24
Kokku võlad tarnijatele	382	359

Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2020	31.12.2019
Füüsilisest isikust liikmete arv	11	11

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
krt. 1	1269 EUR
krt. 2	1661 EUR
krt. 3	1250 EUR
krt. 4	1228 EUR
krt. 5	1229 EUR
krt. 6	443 EUR
krt. 7	370 EUR
krt. 8	1248 EUR
krt. 9	1548 EUR
krt. 10	757 EUR
krt. 11	1851 EUR
Kokku:	12854 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.12.2020

Tartu linn, Taara pst 4 korteriühistu (registrikood: 80117199) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARILIIS VAHT	Juhatuse liige	30.06.2021

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	mariliis.vaht@gmail.com