

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Luunja vald, Lohkva küla, Aiandi tee 1 korteriühistu

registrikood: 80149162

telefon: +372 5032094

e-posti aadress: madis.saluveer@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 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Laenukohustised	10
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 5 Võlad tarnijatele	11
Lisa 6 Liikmetelt saadud tasud	12
Lisa 7 Muud tulud	12
Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 9 Tööjõukulud	12
Lisa 10 Muud kulud	13
Lisa 11 Seotud osapooled	13
Lisa 12 Remondifondi kogumine ja kasutamine	13
Korteriomandite majandamiskulud	14
Aruande allkirjad	16

Tegevusaruanne

TEGEVUSARUANNE Aiandi tee 1 KÜ

Majandusaasta aruanne on koostatud perioodi 2021a. kohta.

Korteriühistu Aiandi tee 1 (edaspidi Ühistu) on asutatud 06.07.2001aastal

Ühistul on 60 liiget.

Ühistu on mittetulunduslik ja tema eesmärgiks on korteriomandite eseme osaks olevate ehitiste ja maatüki mötteliste 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 jätkuvalt tegutsev.

TULUD, KULUD, TULEM

kujunesid aruandeperioodil järgnevalt:

- tulud summas 28 786 eurot (2020.aastal 25 155 eurot),
- kulud summas 29 582 eurot (2020.aastal 22 752 eurot),
- tulem summas -796 eurot (2020.aastal 2403 eurot).

REMONDIFOND (Ühistu sihtotstarbeliselt kogutavad rahalised vahendid)

Aruandeperioodil koguti rahalisi vahendeid remondifondi summas 35 212 eurot, kasutati summas 15 347 eurot, remondifondi jääk 66 768 eurot.

NETOVARA (Ühistu potentsiaalselt vabad rahalised vahendid lisaks remondifondi jäägile)

suuruseks on aruandeaasta seisuga kokku 6 807 eurot,

sealhulgas:

- reservkapital summas 4 089 eurot;
- perioodide tulemid kokku summas 2 718 eurot.

PANGALAEN

2008 aastal võetud pangalaenu summas 134 214.46 eurot, millest tasutud aruandeaastal põhimakset summas 11 234 eurot ning laenuintresse summas 350 eurot.

Laenu põhimaksete jääk aruandeaasta seisuga 5766 eurot. Laenu tagastamise lõpptähtajaks on 30 juuni 2023 aasta.

Ühistu kasutab palgalist tööjõudu sise- ja välikoristuseks.

Kokku tööjõukulud 1 932 eurot (2020. aastal 1 932 eurot).

Tööd korraldab haldusfirma „OÜ Ropka Elamu“. Haldustasu suurus aruandeaastal 3 915 eurot (2020.aastal 3 915 eurot).

EESMÄRGID JÄRGMISEKS MAJANDUSAASTAKS

Jätkata elamu majandamist.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Varad		
Käibevarad		
Raha	72 573	51 852
Nõuded ja ettemaksed	22 258	22 379
Kokku käibevarad	94 831	74 231
Põhivarad		
Nõuded ja ettemaksed	5 767	17 181
Kokku põhivarad	5 767	17 181
Kokku varad	100 598	91 412
Kohustised ja netovara		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	11 404	11 224
Võlad ja ettemaksed	9 852	8 507
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	66 768	46 904
Kokku lühiajalised kohustised	88 024	66 635
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	5 767	17 181
Kokku pikaajalised kohustised	5 767	17 181
Kokku kohustised	93 791	83 816
Netovara		
Reservkapital	4 089	4 089
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	3 507	1 101
Aruandeaasta tulem	-789	2 406
Kokku netovara	6 807	7 596
Kokku kohustised ja netovara	100 598	91 412

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2021	2020
Tulud		
Liikmetelt saadud tasud	28 181	22 129
Muud tulud	605	3 026
Kokku tulud	28 786	25 155
Kulud		
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-15 337	-9 096
Mitmesugused tegevuskulud	-11 812	-11 653
Tööjõukulud	-1 932	-1 932
Muud kulud	-501	-71
Kokku kulud	-29 582	-22 752
Põhitegevuse tulem	-796	2 403
Intressitulud	7	3
Aruandeaasta tulem	-789	2 406

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2021	2020
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	-796	2 403
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	11 293	18 634
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	21 209	17 734
Laekunud intressid	7	3
Muud rahavood põhitegevusest	592	573
Kokku rahavood põhitegevusest	32 305	39 347
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-11 234	-22 259
Makstud intressid	-350	-573
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-11 584	-22 832
Kokku rahavood	20 721	16 515
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	51 852	35 337
Raha ja raha ekvivalentide muutus	20 721	16 515
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	72 573	51 852

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2019	4 089	1 101	5 190
Aruandeaasta tulem		2 406	2 406
31.12.2020	4 089	3 507	7 596
Aruandeaasta tulem		-789	-789
31.12.2021	4 089	2 718	6 807

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 alljärgnevates 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 laekuvas 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 teenus 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.

4. Ühistu ei kajasta kommunaalmakseid oma kuluna ega saadud summasid oma tuluna, vaid neid kajastatakse vastavalt nõude ja kohustusena. Tulude ja kulude aruandes kajastatakse vajadusel ainult vahendamisest teenitud netotulu või tekkinud netokulu.

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 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	10 854	10 854	
Laenunõuded	17 171	11 404	5 767
Kokku nõuded ja ettemaksed	28 025	22 258	5 767
	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	11 155	11 155	
Ostjatelt laekumata arved	11 155	11 155	
Laenunõuded	28 405	11 224	17 181
Kokku nõuded ja ettemaksed	39 560	22 379	17 181

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank laenuleping 08-102026-JI548	17 171	11 404	5 767		1,60%	EUR	06,2023
Pikaajalised laenud kokku	17 171	11 404	5 767				
Laenukohustised kokku	17 171	11 404	5 767				
	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank laenuleping 08-102026-JI548	28 405	11 224	17 181		1,60%	EUR	06,2023a
Pikaajalised laenud kokku	28 405	11 224	17 181				
Laenukohustised kokku	28 405	11 224	17 181				

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	5 647	5 647
Võlad töövõtjatele	86	86
Maksuvõlad	115	115
Saadud ettemaksed	4 004	4 004
Tulevaste perioodide tulud	2 500	2 500
Muud saadud ettemaksed	1 504	1 504
Kokku võlad ja ettemaksed	9 852	9 852
	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	4 792	4 792
Võlad töövõtjatele	86	86
Maksuvõlad	115	115
Saadud ettemaksed	3 514	3 514
Tulevaste perioodide tulud	2 500	2 500
Muud saadud ettemaksed	1 014	1 014
Kokku võlad ja ettemaksed	8 507	8 507

Lisa 5 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tartu Keskkatlamaja AS	4 125	3 382
Eesti Energia AS	59	72
Eesti Gaas AS	43	31
Eesti Keskonnateenused AS	0	32
Ragn Sells AS	710	275
Contin Holding OÜ	0	600
Tartu Veevärk AS	499	252
Ropka Elamu OÜ	65	0
Tera OÜ	114	114
Telia Eesti AS	32	34
Kokku võlad tarnijatele	5 647	4 792

Lisa 6 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2021	2020
Mittesihotstarbelised tasud		
Hooldustasud	4 905	8 929
Haldustasud	3 915	3 915
Sihotstarbelised tasud		
Remonditasud	15 337	9 096
Laenu tagasimakse -rohkem kogutud	0	189
Sisekoristustasud1862	1 862	0
Välikoristustasud	2 162	0
Kokku liikmetelt saadud tasud	28 181	22 129

Lisa 7 Muud tulud

(eurodes)

	2021	2020
Hooldustööd korteris	78	40
E-arve teenustasu kogumine	40	38
Saadud viivised	97	112
Kommunaalide kogumise tulu	0	2 536
Muud äritulud	390	300
Kokku muud tulud	605	3 026

Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2021	2020
Hoolduskulud	5 737	5 578
Halduskulud	3 915	3 915
Koristustööde leping	2 160	2 160
Kokku mitmesugused tegevuskulud	11 812	11 653

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	1 444	1 444
Sotsiaalmaksud	476	476
töötuskindlustus	12	12
Kokku tööjõukulud	1 932	1 932
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	1	1

Lisa 10 Muud kulud

(eurodes)

	2021	2020
Hooldustööd korteris	78	40
E-arvete edastamine pangale	33	31
Muud ärikulud	390	0
Kokku muud kulud	501	71

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2021	31.12.2020
Füüsilisest isikust liikmete arv	60	60

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2021	2020
auto kasutamise kompensatsioon	0	0

Lisa 12 Remondifondi kogumine ja kasutamine

	Nimetus	Summa (eurodes)	Märkused
	Remondifondi jääk seisuga 31.12.2020	46 903	Bilansirida passivas "Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused"
	Kogutud 2021.aastal	35 212	Informatiivne rida. Aruandes kajastatakse tuluna ainult remondifondi kasutamine.
	Kasutatud 2021.aastal	15 347	Kajastatakse samas summas tulemiaruaruande tulureal "Liikmetelt saadud tasud" ja kulureal "Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud"
	Remondifondi jääk seisuga 31.12.2021	66 768	Bilansirida passivas "Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused"

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
1	2138 EUR
2	1084 EUR
3	2559 EUR
4	2197 EUR
5	1340 EUR
6	2228 EUR
7	1987 EUR
8	1035 EUR
9	2328 EUR
10	2092 EUR
11	1050 EUR
12	2256 EUR
13	2131 EUR
14	980 EUR
15	2287 EUR
16	1525 EUR
17	1393 EUR
18	1395 EUR
19	1565 EUR
20	1488 EUR
21	1553 EUR
22	1519 EUR
23	1441 EUR
24	1920 EUR
25	1461 EUR
26	1379 EUR
27	1504 EUR
28	1634 EUR
29	1464 EUR
30	1464 EUR
31	2066 EUR
32	1109 EUR
33	2560 EUR
34	2425 EUR
35	1016 EUR
36	2148 EUR
37	2051 EUR
38	1074 EUR
39	2417 EUR
40	2052 EUR
41	1169 EUR
42	2371 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
43	1832 EUR
44	1147 EUR
45	1809 EUR
46	1722 EUR
47	1441 EUR
48	1448 EUR
49	1599 EUR
50	1496 EUR
51	1836 EUR
52	1446 EUR
53	1493 EUR
54	1413 EUR
55	1454 EUR
56	1448 EUR
57	1484 EUR
58	1461 EUR
59	1433 EUR
60	1565 EUR
Kokku:	100382 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 22.03.2023

Luunja vald, Lohkva küla, Aiandi tee 1 korteriühistu (registrikood: 80149162) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MADIS SALUVEER	Juhatuse liige	22.03.2023
Resolutsioon:	Aruanne üldkoosolekul heaks kidetud	

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5032094
E-posti aadress	madis.saluveer@gmail.com