

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Tartu linn, Ülikooli tn 4 korteriühistu

registrikood: 80286849

e-posti aadress: andrusk07@me.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 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 4 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	9
Lisa 5 Liikmetelt saadud tasud	10
Lisa 6 Muud tulud	11
Lisa 7 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	11
Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 9 Muud kulud	11
Lisa 10 Seotud osapooled	12
Lisa 11 Remondifond	13
Lisa 12 Kommunaalteenuste vahendamine	15
Korteriomandite majandamiskulud	16
Aruande allkirjad	17

Tegevusaruanne

Korteriühistu Ülikooli 4 moodustati korteriomanike üldkoosoleku otsusega 26. veebruaril 2009. aastal Tartus Ülikooli 4 asuva hoone korteriomandite esemaks oleva ehitise ja maatüki mõtteliste osade ja selle juurde kuuluva maa ühiseks majandamiseks ning ühistu liikmete ühiste huvide esindamiseks, samuti eluruumi kasutamisega seotud teenuste vahendamiseks ühistu liikmetele.

01.01.2012 alustas korteriühistu korteriomandite esemeks oleva ehitise ja maatüki majandamise ja kommunaalteenuste vahendamisega korteriomanikele.

Ühistu asutamisel moodustati reservkapital arvestusega kokku suurusega 2 860 eurot, 2020. aastal suurendati reservkapitali summani 3500 eurot, mida võib kasutada ühistu kohustuste täitmiseks käibevahendite ajutise puudujäägi korral.

Ettenägematute hooldustööde ning majandamiskulude katteks koguti 0,25 €/m² kuus. Alates novembrist 2020 koguti majandamiskulude katteks 0,40 €/m².

Ühistu juhatus on kolmeliikmeline.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	7 404	5 939	
Nõuded ja ettemaksed	5 412	7 476	2
Kokku käibevarad	12 816	13 415	
Kokku varad	12 816	13 415	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	5 099	6 185	3
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	4 206	4 334	4,11
Kokku lühiajalised kohustised	9 305	10 519	
Kokku kohustised	9 305	10 519	
Netovara			
Reservkapital	3 500	2 860	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	36	3	
Aruandeaasta tulem	-25	33	
Kokku netovara	3 511	2 896	
Kokku kohustised ja netovara	12 816	13 415	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	21 750	19 736	5
Muud tulud	0	70	6
Kokku tulud	21 750	19 806	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-8 054	-5 227	7
Mitmesugused tegevuskulud	-13 719	-14 532	8
Muud kulud	-2	-14	9
Kokku kulud	-21 775	-19 773	
Põhitegevuse tulem	-25	33	
Aruandeaasta tulem	-25	33	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Liikmetelt laekunud tasud	36 369	35 368	
Muud põhitegevuse tulude laekumised	0	70	
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-38 303	-41 801	
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	6 899	4 766	4,10
Muud rahavood põhitegevusest	-3 500	-109	
Kokku rahavood põhitegevusest	1 465	-1 706	
Kokku rahavood	1 465	-1 706	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	5 939	7 645	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 465	-1 706	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	7 404	5 939	

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/ Osakapital nimiväärtuses/ Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2018	2 860	3	2 863
Aruandeaasta tulem	0	33	33
31.12.2019	2 860	36	2 896
Aruandeaasta tulem	0	-25	-25
Muud muutused netovaras	640	0	640
31.12.2020	3 500	11	3 511

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu 2020. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ja seda täpsustab rahandusministri määrus.

Korteriühistu Ülikooli 4 raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle lähenditena on aruandes kajastatud arvelduskonto jääki.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu on kajastatud ühistu tavapärase majandustegevuse käigus tekkinud nõudeid korteriomanike ja muude ostjate vastu. Nõuded ostjate vastu, samuti kõik muud nõuded, on kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o soetusväärtus, millest on maha arvatud nõude laekumise ebatõenäolisusest tingitud allahindlus) või soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid on kajastatud bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse iga ostja osas individuaalselt.

Finantskohustised

Finantskohustised (võlad tarnijatele) on võetud algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on makstava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine on toimunud korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi on bilansis kajastatud maksmisele kuuluvas summas.

Tulud

Tasude arvestamisel ühingu 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 vahendamisel teenuse osutaja ja korteriomanike vahel kajastatakse makstud summad vastavalt nõudena korteriomanike vastu ning kohustisena teenuse osutajate ees.

Kulud

Ühistu tegevuskulud kajastatakse tekkepõhiselt ehk perioodis milles majandustehing aset leidis.

Seotud osapooled

Osapooli on loetud seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapool üle või olulist mõju teise osapool otsustele. KÜ Ülikooli 4 seotud osapoolteks on:

- a) juhatuse liikmed, korteriühistu liikmed;
- b) punktis a kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed (elukaaslased ja lapsed) ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Rahavoogude aruanne.

Korteriühistu rahavoogude aruandes kajastatakse aruandeperioodi laekumisi ja väljamakseid vastavalt nende eesmärgile põhitegevuse, investeerimistegevuse ja finantseerimistegevuse rahavooks. Põhitegevuse rahavoogu on kajastatud otsemeetodil.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	5 412	5 412	9
Ostjatelt laekumata arved	5 412	5 412	
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 412	5 412	
	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	7 476	7 476	9
Ostjatelt laekumata arved	7 476	7 476	
Kokku nõuded ja ettemaksed	7 476	7 476	

Lisa 3 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	4 831	4 831	
Korteriomanike ettemaksed	268	268	9
Kokku võlad ja ettemaksed	5 099	5 099	
	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	4 307	4 307	
Saadud ettemaksed	1 669	1 669	
Muud saadud ettemaksed	1 669	1 669	
Korteriomanike ettemaksed	209	209	9
Kokku võlad ja ettemaksed	6 185	6 185	

Lisa 4 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

	31.12.2018	Laekunud	Tagasi makstud	Kajastatud tulemiaruaandes	31.12.2019	Lisa nr
	Kohustised				Kohustised	
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks						
Remondifond	4 903	4 766	0	-5 335	4 334	5
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	4 903	4 766	0	-5 335	4 334	
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	4 903	4 766	0	-5 335	4 334	
	31.12.2019	Laekunud	Tagasi makstud	Kajastatud tulemiaruaandes	31.12.2020	Lisa nr
	Kohustised				Kohustised	
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks						
Remondifond	4 334	8 567	-640	-8 055	4 206	5,11
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	4 334	8 567	-640	-8 055	4 206	
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	4 334	8 567	-640	-8 055	4 206	

Üldkoosoleku otsuse alusel suunatud 640 eurot reservkapitali.

Remondifondi suunatud ettemaksetest 23.11.2017 laekunud sadevee kahju hüvitis summas 939 eurot ja 05.12.2018 laekunud kindlustushüvitis summas 730 eurot.

Lisa 5 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Mittesihtotstarbelised tasud			
Haldustasud	9 132	9 717	
Kindlustustasud	966	955	
Lifti hooldustasud	850	1 033	
Porivaipade vahetustasu	781	788	
Tehnohooldustasud	1 966	2 016	
Sihtotstarbelised tasud			
Remonditasud	8 055	5 227	4
Kokku liikmetelt saadud tasud	21 750	19 736	

Lisa 6 Muud tulud

(eurodes)

	2020	2019
Muud	0	70
Kokku muud tulud	0	70

Lisa 7 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2020	2019
Remondifondi kulud	8 054	5 227
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	8 054	5 227

Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2020	2019
Halduskulu	9 133	9 536
Panga teenustasude kulu	23	23
Porivaipade vahetuskulu	781	788
Lifti hoolduse kulu	850	1 033
Tõstukse hoolduskulu	133	167
Kindlustuskulu	966	954
Tehnohoolduskulu	878	883
ATS-süsteemi hoolduskulu	384	384
Soojasõlme hoolduskulu	67	263
Käidulepingutasu kulu	504	501
Kokku mitmesugused tegevuskulud	13 719	14 532

Lisa 9 Muud kulud

(eurodes)

	2020	2019
Trahvid, viivised ja hüvitised	2	14
Kokku muud kulud	2	14

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2020	31.12.2019
Füüsilisest isikust liikmete arv	9	8
Juriidilisest isikust liikmete arv	9	8

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Asutajad ja liikmed	5 412	268	7 476	209

Remondifond 01.01.20...31.12.20

Konto:	2701 Remondifond				
Kuupäev	Kogumine	Kasutamine	Firma	Selgitus	Saldo
Algsaldo	4 333,67	0,00			
2020/01 31.01.2020 31.01.2020	522,63	72,00 86,40 158,40	Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ Miridon OÜ	Krt 59615 19,20 rad süsteemi õhuta Veepuhastusseadme hooldus	4 697,90
2020/02 19.02.2020 29.02.2020 29.02.2020 29.02.2020	522,63	3 500,00 194,40 34,96 108,00 3 837,36	Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ	Tsiviilasi 2-19-3167 60227 Soojusarvesti vahetus 60228 Parkla valgustuse kontaktori v 60259 Küttesüsteemi õhutamine	1 383,17
2020/03	522,63				1 905,80
2020/04	522,63				2 428,43
2020/05 1.05.2020 31.05.2020 31.05.2020 31.05.2020	522,63	2 145,00 45,00 117,00 100,80 2 407,80	Advokaadibüroo Lillo & Lõhmus O Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ	Õigusabi 62005 Süvapesu 62160 Veepehmendussoola hange, t 62169 Parklas 4 lambi ehit led tor	543,26
2020/06 9.06.2020 30.06.2020	522,63	258,92 36,00 294,92	Tartu Tuli OÜ Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ	Voolikokapi kontroll, tuletõrje vee 63142 krt 7 rõdutrapi puhastamine	770,97
2020/07	522,63				1 293,60
2020/08 1.08.2020	522,63	22,68 22,68	Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ	63796 Pirnide vahetus	1 793,55
2020/09 30.09.2020	2 191,45	77,14 77,14	Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ	65113 Lampide vahetus 6 komp, 4 l	3 907,86
2020/10 31.10.2020 31.10.2020 31.10.2020 31.10.2020	522,63	45,00 36,00 79,20 36,00 196,20	Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ	65306 Välisukse esine survepesu 65667 Krt 19 Radiaatorite õhutami 65629 Veepehmendussool 65847 Reklaamvalgusti vea tuvast	4 234,29

2020/11 30.11.2020	836,12	86,00 86,00	Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ	66487 Krt 20 kraani vahetus	4 984,41
2020/12 31.12.2020 31.12.2020 31.12.2020 31.12.2020 31.12.2020	836,12	639,83 164,29 48,00 684,00 78,00 1 614,12	Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ	ÜK otsus 21.10.20 67444 krt 7 Kaitseklapi vahetus, ts 66938 Korduskoosolek 66934 Tsirk. pumba vahetus 67084 Veepehmendussool	4 206,41
Käive	8 567,36	8 694,62		Lõppsaldo:	4 206,41

Lisa 12 Kommunaalteenuste vahendamine

Kommunaalteenus 2020	Kogumine	Kasutamine	Vahe
Elektrienergia	2 426	2 426	0
Prügivedu	1 418	1 418	0
Soojusenergia	8 833	8 833	0
Vesi ja kanalisatsioon	1 913	1 913	0
Kokku	14 590	14 590	0

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Ülikooli 4 - 1 Tartu linn	1908 EUR
Ülikooli 4 - 10 Tartu linn	1991 EUR
Ülikooli 4 - 11 Tartu linn	1584 EUR
Ülikooli 4 - 12 Tartu linn	1341 EUR
Ülikooli 4 - 13 Tartu linn	1197 EUR
Ülikooli 4 - 14 Tartu linn	1595 EUR
Ülikooli 4 - 15 Tartu linn	2048 EUR
Ülikooli 4 - 16 Tartu linn	1337 EUR
Ülikooli 4 - 17 Tartu linn	1197 EUR
Ülikooli 4 - 18 Tartu linn	1430 EUR
Ülikooli 4 - 19 Tartu linn	2112 EUR
Ülikooli 4 - 2 Tartu linn	909 EUR
Ülikooli 4 - 20 Tartu linn	2164 EUR
Ülikooli 4 - 21 Tartu linn	3363 EUR
Ülikooli 4 - 22 Tartu linn	3316 EUR
Ülikooli 4 - 3 Tartu linn	1966 EUR
Ülikooli 4 - 4 Tartu linn	1230 EUR
Ülikooli 4 - 5 Tartu linn	3570 EUR
Ülikooli 4 - 6 Tartu linn	2636 EUR
Ülikooli 4 - 7 Tartu linn	1183 EUR
Ülikooli 4 - 8 Tartu linn	1763 EUR
Ülikooli 4 - 9 Tartu linn	804 EUR
Kokku:	40644 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 06.12.2021

Tartu linn, Ülikooli tn 4 korteriühistu (registrikood: 80286849) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRUS KUUSMANN	Juhatuse liige	15.12.2021
LAURI SOOPALU	Juhatuse liige	16.12.2021

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	andrusk07@me.com