

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2021

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2021

**ärinimi:** Haapsalu linn, Niine tn 27 korteriühistu

**registrikood:** 80520570

**e-posti aadress:** niine27@majainfo.ee

## 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 Laenukohustised             | 9  |
| Lisa 4 Võlad ja ettemaksed         | 10 |
| Lisa 5 Liikmetelt saadud tasud     | 10 |
| Lisa 6 Tööjõukulud                 | 10 |
| Lisa 7 Seotud osapooled            | 10 |
| Korteriomandite majandamiskulud    | 11 |
| Aruande allkirjad                  | 13 |

## Tegevusaruanne

Korteriühistu tegevuse eesmärgiks on korterimandite eseme osaks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine.

Korteriühistu tööd korraldab 2 liikmeline juhatus.

2021.a. suurema remonttööna teostati parkla ehitus summas 12 874,80 eurot.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2021     | 31.12.2020     | Lisa nr |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Varad                                        |                |                |         |
| Käibevarad                                   |                |                |         |
| Raha                                         | 12 071         | 13 758         |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 20 862         | 19 879         | 2       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>32 933</b>  | <b>33 637</b>  |         |
| Põhivarad                                    |                |                |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 72 711         | 84 423         | 2       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>72 711</b>  | <b>84 423</b>  |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>105 644</b> | <b>118 060</b> |         |
| Kohustised ja netovara                       |                |                |         |
| Kohustised                                   |                |                |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                |                |         |
| Laenukohustised                              | 11 703         | 11 409         | 3       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 6 622          | 4 958          | 4       |
| Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused | 3 975          | 5 041          |         |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>22 300</b>  | <b>21 408</b>  |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                |                |         |
| Laenukohustised                              | 72 712         | 84 423         | 3       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>72 712</b>  | <b>84 423</b>  |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>95 012</b>  | <b>105 831</b> |         |
| Netovara                                     |                |                |         |
| Reservkapital                                | 10 115         | 10 115         |         |
| Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem      | 339            | 1 775          |         |
| Aruandeaasta tulem                           | 178            | 339            |         |
| <b>Kokku netovara</b>                        | <b>10 632</b>  | <b>12 229</b>  |         |
| <b>Kokku kohustised ja netovara</b>          | <b>105 644</b> | <b>118 060</b> |         |

## Tulemiaruanne

(eurodes)

|                                                            | 2021           | 2020           | Lisa nr |
|------------------------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Tulud                                                      |                |                |         |
| Liikmetelt saadud tasud                                    | 32 924         | 39 969         | 5       |
| Muud tulud                                                 | 237            | 317            |         |
| <b>Kokku tulud</b>                                         | <b>33 161</b>  | <b>40 286</b>  |         |
| Kulud                                                      |                |                |         |
| Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud | -14 573        | -22 105        |         |
| Mitmesugused tegevuskulud                                  | -14 190        | -13 195        |         |
| Tööjõukulud                                                | -1 551         | -1 551         |         |
| <b>Kokku kulud</b>                                         | <b>-30 314</b> | <b>-36 851</b> |         |
| <b>Põhitegevuse tulem</b>                                  | <b>2 847</b>   | <b>3 435</b>   |         |
| Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt                    | 2              | 2              |         |
| Intressikulud                                              | -2 671         | -3 098         |         |
| <b>Aruandeaasta tulem</b>                                  | <b>178</b>     | <b>339</b>     |         |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                    | 2021           | 2020           |
|----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Rahavood põhitegevusest                            |                |                |
| Liikmetelt laekunud tasud                          | 76 717         | 78 876         |
| Laekumised kaupade müügist ja teenuste osutamisest | 200            | 143            |
| Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest   | -62 766        | -67 103        |
| Väljamaksed töötajatele                            | -1 551         | -1 538         |
| <b>Kokku rahavood põhitegevusest</b>               | <b>12 600</b>  | <b>10 378</b>  |
| Rahavood investeerimistegevusest                   |                |                |
| Laekunud intressid                                 | 2              | 2              |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>      | <b>2</b>       | <b>2</b>       |
| Rahavood finantseerimistegevusest                  |                |                |
| Saadud laenud                                      | 3 846          | 0              |
| Saadud laenude tagasimaksed                        | -15 264        | -11 068        |
| Makstud intressid                                  | -2 671         | -3 099         |
| Muud väljamaksed finantseerimistegevusest          | -200           | 0              |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>     | <b>-14 289</b> | <b>-14 167</b> |
| <b>Kokku rahavood</b>                              | <b>-1 687</b>  | <b>-3 787</b>  |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses         | 13 758         | 17 545         |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>           | <b>-1 687</b>  | <b>-3 787</b>  |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus           | 12 071         | 13 758         |

## Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

|                         |               |                     | Kokku netovara |
|-------------------------|---------------|---------------------|----------------|
|                         | Reservkapital | Akumuleeritud tulem |                |
| <b>31.12.2019</b>       | 10 115        | 1 775               | 11 890         |
| Aruandeaasta tulem      |               | 339                 | 339            |
| <b>31.12.2020</b>       | 10 115        | 2 114               | 12 229         |
| Aruandeaasta tulem      |               | 178                 | 178            |
| Muud muutused netovaras |               | -1 775              | -1 775         |
| <b>31.12.2021</b>       | 10 115        | 517                 | 10 632         |

2021.a. otsustati kanda eelmiste perioodide tulemist 1775 eurot remondifondi.

## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

#### Raha

Raha ja selle ekvivalendid kajastatakse rahavoogude aruandes, mis koosneb arvelduskontode jäägist.

#### Nõuded ja ettemaksed

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Iga konkreetse ostja (korteriomaniku) laekumata arveid hinnatakse eraldi arvestades teadaolevat informatsiooni ostja maksevõime kohta.

#### Tulud

Vastavalt RTJ 14 p. 12 kajastatakse mittesihotstarbelised tasud korteriühistu liikmetelt (näiteks haldus- ja heakorrasud) tuluna perioodis, mille eest need on tasutud.

Sihotstarbelised tasud (näiteks korteriühistu liikmete poolt makstav remondifond, kindlustusmaksed, pangalaenu intressid) kajastatakse tuluna siis kui tasu muutub sissenõutavaks ja tasuga kaasnevad tingimused on täidetud (näiteks saadud tasud remontideks kajastatakse tuluna siis kui remont on teostatud).

Kuna korteriühistu tegutseb vastavalt RTJ 14 §19 vaid kommunaalmaksete vahendajana siis ei ole 2021. a. majandusaasta aruandes kajastatud makstud summasid oma kuluna ega saadud summasid oma tuluna, vaid neid kajastatakse vastavalt nõude ja kohustusena. Tulude ja kulude aruandes kajastatakse vaid vahendamisest (ümdamise käigus) tekkinud tulu või kulu.

## Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                   | 31.12.2021    | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |              |
|-----------------------------------|---------------|-----------------------------------|---------------------|--------------|
|                                   |               | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta  |
| Nõuded ostjate vastu              | 9 153         | 9 153                             |                     |              |
| Ostjatelt laekumata arved         | 9 153         | 9 153                             |                     |              |
| Laenuõuded                        | 84 414        | 11 703                            | 63 561              | 9 150        |
| Muud nõuded                       | 6             | 6                                 |                     |              |
| Intressinõuded                    | 6             | 6                                 |                     |              |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>93 573</b> | <b>20 862</b>                     | <b>63 561</b>       | <b>9 150</b> |

  

|                                   | 31.12.2020     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |               |
|-----------------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|---------------|
|                                   |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta   |
| Nõuded ostjate vastu              | 8 458          | 8 458                             |                     |               |
| Ostjatelt laekumata arved         | 8 458          | 8 458                             |                     |               |
| Laenuõuded                        | 95 832         | 11 409                            | 62 541              | 21 882        |
| Muud nõuded                       | 12             | 12                                |                     |               |
| Intressinõuded                    | 12             | 12                                |                     |               |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>104 302</b> | <b>19 879</b>                     | <b>62 541</b>       | <b>21 882</b> |

## 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              |               |                                   |                     |              |              |             |             |
| Renoveerimislaen                 | 84 415        | 11 703                            | 63 561              | 9 151        | 2,7          | EUR         | 22.08.2028  |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | <b>84 415</b> | <b>11 703</b>                     | <b>63 561</b>       | <b>9 151</b> |              |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | <b>84 415</b> | <b>11 703</b>                     | <b>63 561</b>       | <b>9 151</b> |              |             |             |

  

|                                  | 31.12.2020    | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |               | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------|---------------|-----------------------------------|---------------------|---------------|--------------|-------------|-------------|
|                                  |               | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta   |              |             |             |
| Pikaajalised laenud              |               |                                   |                     |               |              |             |             |
| Renoveerimislaen                 | 95 832        | 11 409                            | 62 541              | 21 882        | 3            | EUR         | 22.07.2028  |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | <b>95 832</b> | <b>11 409</b>                     | <b>62 541</b>       | <b>21 882</b> |              |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | <b>95 832</b> | <b>11 409</b>                     | <b>62 541</b>       | <b>21 882</b> |              |             |             |

## Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2021   | 12 kuu jooksul |
|----------------------------------|--------------|----------------|
| Võlad tarnijatele                | 6 441        | 6 441          |
| Võlad töövõtjatele               | 78           | 78             |
| Maksuvõlad                       | 103          | 103            |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>6 622</b> | <b>6 622</b>   |
|                                  |              |                |
|                                  | 31.12.2020   | 12 kuu jooksul |
| Võlad tarnijatele                | 4 768        | 4 768          |
| Võlad töövõtjatele               | 87           | 87             |
| Maksuvõlad                       | 103          | 103            |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>4 958</b> | <b>4 958</b>   |

## Lisa 5 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

|                                      | 2021          | 2020          |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Mittesihtotstarbelised tasud</b>  |               |               |
| Heakorratasud                        | 4 610         | 3 497         |
| Tasud üldkulude katteks              | 10 197        | 10 287        |
| <b>Sihtotstarbelised tasud</b>       |               |               |
| Remonditasud                         | 14 199        | 21 772        |
| Tulud laenukulude katteks            | 3 582         | 4 077         |
| Kindlustusmaksed                     | 336           | 336           |
| <b>Kokku liikmetelt saadud tasud</b> | <b>32 924</b> | <b>39 969</b> |

## Lisa 6 Tööjõukulud

(eurodes)

|                          | 2021         | 2020         |
|--------------------------|--------------|--------------|
| Palgakulu                | 1 166        | 1 166        |
| Sotsiaalmaksud           | 385          | 385          |
| <b>Kokku tööjõukulud</b> | <b>1 551</b> | <b>1 551</b> |

## Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

|                                                |                   |                   |
|------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga</b> |                   |                   |
|                                                | <b>31.12.2021</b> | <b>31.12.2020</b> |
| Füüsilisest isikust liikmete arv               | 59                | 57                |
| Juriidilisest isikust liikmete arv             | 4                 | 6                 |

## Korteriomandite majandamiskulud

| Korteriomand | Majandamiskulud |
|--------------|-----------------|
| Niine 27-1   | 1028 EUR        |
| Niine 27-2   | 1354 EUR        |
| Niine 27-3   | 1177 EUR        |
| Niine 27-4   | 1419 EUR        |
| Niine 27-5   | 1262 EUR        |
| Niine 27-6   | 1379 EUR        |
| Niine 27-7   | 1420 EUR        |
| Niine 27-8   | 1432 EUR        |
| Niine 27-9   | 1231 EUR        |
| Niine 27-10  | 1518 EUR        |
| Niine 27-11  | 1335 EUR        |
| Niine 27-12  | 1157 EUR        |
| Niine 27-13  | 1042 EUR        |
| Niine 27-14  | 1442 EUR        |
| Niine 27-15  | 1210 EUR        |
| Niine 27-16  | 1290 EUR        |
| Niine 27-17  | 1159 EUR        |
| Niine 27-18  | 1332 EUR        |
| Niine 27-19  | 1232 EUR        |
| Niine 27-20  | 1037 EUR        |
| Niine 27-21  | 1011 EUR        |
| Niine 27-22  | 1348 EUR        |
| Niine 27-23  | 1331 EUR        |
| Niine 27-24  | 1145 EUR        |
| Niine 27-25  | 1155 EUR        |
| Niine 27-26  | 1623 EUR        |
| Niine 27-27  | 1311 EUR        |
| Niine 27-28  | 1025 EUR        |
| Niine 27-29  | 1159 EUR        |
| Niine 27-30  | 1496 EUR        |
| Niine 27-31  | 1067 EUR        |
| Niine 27-32  | 1293 EUR        |
| Niine 27-33  | 1092 EUR        |
| Niine 27-34  | 1252 EUR        |
| Niine 27-35  | 1215 EUR        |
| Niine 27-36  | 1193 EUR        |
| Niine 27-37  | 1231 EUR        |
| Niine 27-38  | 1459 EUR        |
| Niine 27-39  | 1574 EUR        |
| Niine 27-40  | 1014 EUR        |
| Niine 27-41  | 1019 EUR        |
| Niine 27-42  | 1385 EUR        |

| Korteriomand  | Majandamiskulud  |
|---------------|------------------|
| Niine 27-43   | 1184 EUR         |
| Niine 27-44   | 1309 EUR         |
| Niine 27-45   | 1104 EUR         |
| Niine 27-46   | 1275 EUR         |
| Niine 27-47   | 1330 EUR         |
| Niine 27-48   | 1217 EUR         |
| Niine 27-49   | 1067 EUR         |
| Niine 27-50   | 1327 EUR         |
| Niine 27-51   | 1274 EUR         |
| Niine 27-52   | 1230 EUR         |
| Niine 27-53   | 1196 EUR         |
| Niine 27-54   | 1491 EUR         |
| Niine 27-55   | 1125 EUR         |
| Niine 27-56   | 1453 EUR         |
| Niine 27-57   | 1276 EUR         |
| Niine 27-58   | 1432 EUR         |
| Niine 27-59   | 1325 EUR         |
| Niine 27-60   | 1158 EUR         |
| Niine 27-61   | 169 EUR          |
| <b>Kokku:</b> | <b>75796 EUR</b> |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.03.2022

**Haapsalu linn, Niine tn 27 korteriühistu (registrikood: 80520570) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| ARVO AVILA         | Juhatuse liige     | 09.05.2022           |

## Sidevahendid

|                 |                     |
|-----------------|---------------------|
| Liik            | Sisu                |
| E-posti aadress | niine27@majainfo.ee |