

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

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 Tööjõukulud	10
Lisa 8 Seotud osapooled	10
Korteriomandite majandamiskulud	12
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

Korteriühistu 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.

Korteriühistu TAARA-4 tegevust 2021. aastal juhtis kaheliikmeline juhatus.

2021. aastal toimus 2 üldkoosolekut – 21.07.2021 ja 23.11.2021.

Juhatuslele maksti 2021. aastal töötasu kokku netto 1 500€ ja tasult maksud 1 045€, töölepinguga töötajaid ei olnud.

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

Kohustused Swedbanki ees:

- Laenujääk 31.12.2021 seisuga 96 944€;
- Kokku 2021. aastal tagastati laenu põhiosa 5 024€ ja tasuti pangale intressi 2 415€;
- Laenu tagamiseks 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., 2020. ja 2021. aastal:

- Ventilatsioonisüsteemi tõrgete ja küttekorstnatest suitsu sisse tõmbamise probleemid;
- Ventilatsioonisüsteemi ümberehitustööde tõttu on hoonele nõutav uus kasutusluba, ehitaja tegeleb.
- Keldri liigniiskus;
- Ehitusjärgse garantiiremondi alla kuuluvad tööd (krohvi murenemine, akende defektid jms). Ehitajale on esitatud kirjalikult vaegtööde loetelu.

2021. aastal teostatud tööd ja tehtud kulud:

- Elamu rekonstrueerimistööde käigus paigaldatud ventilatsioonisüsteem vajab regulaarset kontrolli ja hooldust, mida teostas kolmel korral aastast AirCare OÜ – 779€ (3x266€);
- Ventilatsioonisüsteemi töö jälgimiseks sai paigaldatud kaug-jälgimisseade ja andmeside teenust pakub Elisa Eesti AS – 174€ (12x14,50€);
- Raamatupidamisteenust osutas Gavia Teenused OÜ – 876€ (12x73€);
- Elamu esise tänava + hoovi koristus, korrashoid ning muruniitmise kulu oli - 480€ (12x40€) ;
- Panga teenustasude (maksete ülekandetasud) kulu kokku 5€;
- Korterelelamu välikarp ja konstruktsioonid on kindlustatud Swedbank P&C Insurance AS kindlustusseltsi poolt, kindlustuspoliis sisaldab ka vastutuskindlustuse riski. 2021. aastal tasuti kindlustuse eest kokku 428€;
- Iga-aastast korstnate puhkimist teostas OÜ Tartu Tuli Korstnapühkimine 445€;
- Lisaks teostas OÜ Tartu Tuli KP korstnajakalast ummistuse eemaldamise summas 75€;
- Elamu ventilatsioonisüsteemi probleemidega tegelemisel tekkis vajadus kaardistada küttekorstnate lõõrid ja nende olukord. Korstnate kaardistamine telliti detsembris 2020 KORSTNAPROFF OÜ-lt. Tuvastati olulisi murekohti: osade lõõride väga halb seisukord, korteriomanike omavoliline ümberehitus jms. Probleemi lahendamiseks tegeldakse edasi.
- Omavolilised ümberehitused on tehtud nr. 11 korteriomanikule kohustuslikuks nõuetekohaselt teostada ja seadustada (Päästeameti teatis ning Tartu linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonna menetlusteate);
- Elamu keldris avastati 2018 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 tänava kogunenud vihmavesi imbub keldrisse. Tartu Linnavalitsuselt paluti abi probleemi lahendamisel ja tänava piki-kalde muutmisel, et vihmvesi valguks selleks ettenähtud kogumiskaevu mitte keldrisse. Linn teostas tänavaparanduse tööd suvel 2021.
- Oktoobris 2021 puhastas Ragn-Sells AS elamu hoovis asuvad kanalisatsioonikaevud, tööde maksumus 605€. Kaevus oli tugev ummistus, mis ka tõenäoliselt üheks põhjuseks, miks keldri üleujutused sagedased ning keldris liigniiskus ei kao. Lisaks teostas MARDER OÜ keldris vanade äravoolutrappide sulgemise, tööde maksumus 430€. Olukord keldris on paranemas ning saab hakata plaanima keldribokside taastamistööd.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Varad		
Käibevarad		
Raha	3 899	5 722
Nõuded ja ettemaksed	7 244	6 578
Kokku käibevarad	11 143	12 300
Põhivarad		
Nõuded ja ettemaksed	91 796	96 944
Kokku põhivarad	91 796	96 944
Kokku varad	102 939	109 244
Kohustised ja netovara		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	5 148	5 024
Võlad ja ettemaksed	1 112	368
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	1 299	215
Kokku lühiajalised kohustised	7 559	5 607
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	91 796	96 944
Kokku pikaajalised kohustised	91 796	96 944
Kokku kohustised	99 355	102 551
Netovara		
Reservkapital	1 126	1 126
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	5 567	6 174
Aruandeaasta tulem	-3 109	-607
Kokku netovara	3 584	6 693
Kokku kohustised ja netovara	102 939	109 244

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2021	2020
Tulud		
Liikmetelt saadud tasud	3 689	2 872
Kokku tulud	3 689	2 872
Kulud		
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-1 209	-1 140
Mitmesugused tegevuskulud	-3 131	-2 339
Tööjõukulud	-2 545	0
Muud kulud	87	0
Kokku kulud	-6 798	-3 479
Põhitegevuse tulem	-3 109	-607
Aruandeaasta tulem	-3 109	-607

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2021	2020
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	-3 109	-607
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-666	-196
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	1 951	-4 997
Muud rahavood põhitegevusest	-2 572	9 918
Kokku rahavood põhitegevusest	-4 396	4 118
Rahavood investeerimistegevusest		
Kokku rahavood investeerimistegevusest	7 597	0
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-5 024	-4 896
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-5 024	-4 896
Kokku rahavood	-1 823	-778
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	5 722	6 500
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-1 823	-778
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3 899	5 722

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2019	1 126	6 174	7 300
Aruandeaasta tulem		-607	-607
31.12.2020	1 126	5 567	6 693
Aruandeaasta tulem		-3 109	-3 109
31.12.2021	1 126	2 458	3 584

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu Taara-4 2021.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 omand, mis korteriühistu bilansis ei kajastu. Saadud pikaajaline laen on kajastatud KÜ kohustusena pangale bilansi passivas ning KÜ nõudena korteriomani vastu bilansi aktivas. Sellisel kajastamisel on lähtutud asjaolust, et korteriomani ei ole vaja oma kortereid laenu katteks pantida – laenu tagatisena käsitletakse korteriühistu nõudeid korteriomani 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, prügivedu, 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)

	31.12.2021	31.12.2020
Raha	3 899	5 722
Kokku raha	3 899	5 722

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	2 096	2 096	0
Ostjatelt laekumata arved	2 096	2 096	0
Laenunõuded	96 944	5 148	91 796
Kokku nõuded ja ettemaksed	99 040	7 244	91 796

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

Lisa 4 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 laen 17-122066-JI	96 944	5 148		91 796	2,40%	EUR	30.08.2037
Pikaajalised laenud kokku	96 944	5 148		91 796			
Laenukohustised kokku	96 944	5 148		91 796			

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud 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			

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 125	1 125
Muud võlad	-13	-13
Muud viitvõlad	-13	-13
Kokku võlad ja ettemaksed	1 112	1 112
	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	382	382
Muud võlad	-14	-14
Muud viitvõlad	-14	-14
Kokku võlad ja ettemaksed	368	368

Lisa 6 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
AS Tartu Veevärk	91	120
Swedbank P&C Insurance AS	36	36
Eesti Energia AS	809	164
Ekovir OÜ	62	50
Elisa Eesti AS	14	12
Gavia Teenused OÜ	113	0
Kokku võlad tarnijatele	1 125	382

Lisa 7 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	1 876	0
Sotsiaalmaksud	631	0
Pensionikulu	38	0
Kokku tööjõukulud	2 545	0

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2021	31.12.2020
Füüsilisest isikust liikmete arv	11	11

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2021	2020
Arvestatud tasu	1 876	0

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Krt 1	1470 EUR
Krt 2	1917 EUR
Krt 3	1431 EUR
Krt 4	1382 EUR
Krt 5	1385 EUR
Krt 6	661 EUR
Krt 7	552 EUR
Krt 8	1349 EUR
Krt 9	1760 EUR
Krt 10	837 EUR
Krt 11	2144 EUR
Kokku:	14888 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.12.2021

Tartu linn, Taara pst 4 korteriühistu (registrikood: 80117199) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARILIIS VAHT	Juhatuse liige	19.05.2022

Sidevahendid

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