

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Tartu linn, A. H. Tammsaare tn 8 korteriühistu

registrikood: 80019864

telefon: +372 56480162

e-posti aadress: a.h.tammsaare8@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 Tööjõukulud	10
Lisa 7 Intressikulud	10
Lisa 8 Seotud osapooled	10
Lisa 9 Kommunaalteenuste vahendamine	10
Lisa 10 Revisjonikomisjoni aruanne 2023.	12
Korteriomandite majandamiskulud	14
Aruande allkirjad	17

Tegevusaruanne

Korteriühistu A.H.Tammsaare 8 on asutatud 15.juulil 1997a.

Korteriühistu tegevuse eesmärk on korteriomandite eseme osaks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine.

KÜ juhatus on 7-liikmeline. Juhatuses esimehe teenuse eest maksame Tartu Kinnisvarahalduse OÜ-le. Juhatuses liikmetele 2023 aastal töötasu ei makstud.

Töölepinguga töötavaid isikuid on 1 (raamatupidaja).

Kokku oli ühistu 2023. aasta tööjõukulu 2184 eurot (raamatupidaja töötasu) ilma sots.maksu ja asutuse töötuskindlustusmaksuta..

Tartu Kinnisvarahalduse OÜ-le maksime KÜ juhatuses esimehe teenuse eest 6480 eurot.

Korteriühistu kogub vahendeid hoolduseks ja remondiks. Aruandeaasta tulud olid 50210 eurot (koos intressituluga) ja kulud olid 77279 eurot (koos intressikuluga). 2023.a. tuleml oli -27069 eurot. Reservkapitalis on 12612 eurot

2023.a. mindi üle veearvestuse kauglugemisele, sellega seoses oli kulud 14476 eurot, paigaldati rõhutõsteseade, andur ja pump maksumusega 4278 eurot, vahetati uksi 4012 eurot, paigaldati rattamaja 8899 eurot (toetust saime selle jaoks Tartu LV-lt 3000 eur) ja prügimaja 4830 eurot ja muid väiksemaid rem.töid, kokku remonttööde maksumus 37239 eurot. .

Hoolduskulud olid kokku 8165 eurot, heakorrad 12156 eurot (sh.sisekoristus 2880 eur., väliskoristus 4320 eur, porivaipade renditeenus 1587 eur, koridoride süvapuhas 2160 eur.).

Maja renoveerimine oli 2013.aastal. Selleks võtsime pangalaenu maksetähtajaga 2028.a

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	40 840	65 893	2
Nõuded ja ettemaksed	42 583	48 558	3
Kokku käibevarad	83 423	114 451	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	114 523	142 781	3
Kokku põhivarad	114 523	142 781	
Kokku varad	197 946	257 232	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	29 092	28 962	4
Võlad ja ettemaksed	13 584	17 673	5
Kokku lühiajalised kohustised	42 676	46 635	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	114 523	142 781	4
Kokku pikaajalised kohustised	114 523	142 781	
Kokku kohustised	157 199	189 416	
Netovara			
Reservkapital	12 612	14 621	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	55 204	50 909	
Aruandeaasta tulem	-27 069	2 286	
Kokku netovara	40 747	67 816	
Kokku kohustised ja netovara	197 946	257 232	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	38 625	44 825	
Muud tulud	3 052	787	
Kokku tulud	41 677	45 612	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-37 240	-18 642	
Mitmesugused tegevuskulud	-28 774	-22 371	
Tööjõukulud	-2 922	-2 922	6
Kokku kulud	-68 936	-43 935	
Põhitegevuse tulem	-27 259	1 677	
Intressitulud	8 533	4 256	
Intressikulud	-8 343	-3 647	7
Aruandeaasta tulem	-27 069	2 286	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022
Rahavood põhitegevusest		
Liikmetelt laekunud tasud	160 420	171 637
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-146 086	-134 468
Väljamaksed töötajatele	-2 922	-2 922
Kokku rahavood põhitegevusest	11 412	34 247
Rahavood investeerimistegevusest		
Laekunud intressid	6	3
Kokku rahavood investeerimistegevusest	6	3
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-28 128	-27 149
Makstud intressid	-8 343	-3 647
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-36 471	-30 796
Kokku rahavood	-25 053	3 454
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	65 893	62 439
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-25 053	3 454
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	40 840	65 893

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku netovara
	Reservkapital	Reservid	Akumuleeritud tulem	
31.12.2021		14 621	50 909	65 530
Arvestuspõhimõtete muutuste mõju	14 621	-14 621		0
Korrigeeritud saldo 31.12.2021	14 621		50 909	65 530
Aruandeaasta tulem			2 286	2 286
31.12.2022	14 621		53 195	67 816
Korrigeeritud saldo 31.12.2022	14 621		53 195	67 816
Aruandeaasta tulem			-27 069	-27 069
Muutused reservides	-2 009		2 009	0
31.12.2023	12 612		28 135	40 747

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

KÜ A. H. Tammsaare 8 raamatupidamise aastaaruanne 2023.a. kohta on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestus- ja aruandluse põhimõtetele, mille põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seaduses ning mida täiendavad EV Raamatupidamise Toimkonna juhendid. Raamatupidamise arvestuses järgitakse tekkepõhisuse, soetusmaksumuse printsiipe. 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes.

Finantsvarad

Finantsvaradeks loetakse raha ja nõudeid korteriomanike vastu.

Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid.

Varad ja kohustused on bilansis jaotatud lühi- ja pikaajalisteks lähtudes sellest, kas vara või kohustuse eeldatav valdamine kestab kuni ühe aasta või kauem arvestatuna bilansikuupäevast.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha SEB pangas.

Nõuded ja ettemaksed

Lühiajaliste nõuete all näidatakse korteriomanike poolt tasumata arved hooldustasu, rem.fondi ja kommunaalmaksete ning laenu ja laenuintresside eest. Siin on ka 2021.a. tasumisele kuuluva pangalaenu osa.

Pikaajaliste nõuete all on pikaajaline pangalaen.

Liikmetelt laekumata arveid on hinnatud bilansis lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadeldud iga nõuet eraldi. Ettemaksetena kajastatakse korteriomanike poolt teostatud ettemakseid.

Finantskohustised

Finantskohustusteks on saadud pangalaen, mis võeti 2013.aastal ja kohustus selle tagasimaksmiseks, lühiajaliste kohustuste all on 2023.a. tasumisele kuuluv osa ja pikaajaliste kohustuste all on pikaajalise pangalaenu osa, mille tasumise tähtaeg on 2024-2028.

Tulud

Tulud koosnevad hooldus- ja sihtotstarbelistest tasudest.

Korteriühistu liikmete poolt makstavad tasud remondikulude katteks kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks rem.tasud on mõeldud.

Kulud

Teenuste vahendamisel ei kajasta korteriühistu makstud summasid oma kuluna ega saadud summasid oma tuluna, vaid neid kajastatakse vastavalt nõuete ja kohustustena.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks on korteriühistu juhatuse ja revisjonikomisjoni liikmed.

Lisa 2 Raha (eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
SEB pank	40 840	65 893
Kokku raha	40 840	65 893

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	15 811	15 811	
Ostjatelt laekumata arved	15 811	15 811	
Laenunõuded	141 295	26 772	114 523
Kokku nõuded ja ettemaksed	157 106	42 583	114 523

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	21 935	21 935	
Ostjatelt laekumata arved	21 935	21 935	
Laenunõuded	169 404	26 623	142 781
Kokku nõuded ja ettemaksed	191 339	48 558	142 781

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
SEB pank	143 615	29 092	114 523		2,23%+EURIBOR	02.05.2028
Pikaajalised laenud kokku	143 615	29 092	114 523			
Laenukohustised kokku	143 615	29 092	114 523			

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
SEB Pank	171 743	28 962	142 781		2,23%+3k.EURIBOR	02.05.2028.
Pikaajalised laenud kokku	171 743	28 962	142 781			
Laenukohustised kokku	171 743	28 962	142 781			

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	12 036	12 036
Saadud ettemaksed	1 548	1 548
Kokku võlad ja ettemaksed	13 584	13 584
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	15 826	15 826
Saadud ettemaksed	1 847	1 847
Kokku võlad ja ettemaksed	17 673	17 673

Lisa 6 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	2 184	2 184
Sotsiaalmaksud	738	738
Kokku tööjõukulud	2 922	2 922

Lisa 7 Intressikulud

(eurodes)

	2023	2022
Intressikulu laenudelt	8 343	3 647
Kokku intressikulud	8 343	3 647

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2023	31.12.2022
Füüsilisest isikust liikmete arv	87	88
Juriidilisest isikust liikmete arv	3	2

Lisa 9 Kommunaalteenuste vahendamine

Korteriühistu vahendab järgmiseid kommunaalteenuseid:

1. Küte	54830
2. Vesi ja kanalisatsioon	14950
3. Gaas	850
4. Elekter	1597
5. Prügivedu	4056

Kokku: 76283

REVISJONIKOMISJONI ARUANNE

Revisjonikomisjon koosseisus Malle Liblik, Ragnar Leming ja Katrin Laikoja tutvus korteriühistu Tammsaare 8 (registrikood: 80019864) majandusaasta aruande ja raamatupidamise dokumentatsiooniga ja leidis, et 2023. aasta aruande materjalid on esitatud korrektselt ja täpselt.

Juhatuse poolt koostatud 2023. a raamatupidamise aastaaruandes on kasutatav arvestuspõhimõtete ning informatsiooni esitusviis kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga (EFS). Viimase põhinõuded kehtestati 01. jaanuarist 2017.a. ja mida täiendavad EV Raamatupidamise Toimkonna juhendid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud ka muudest EV seadustest, millega reglementeeritakse aruannete koostamist.

KÜ eesmärk on korteriomandite eseme osaks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine.

KÜ tööd korraldab juhatus. Juhatus on 7 liikmeline ja juhatuse tööd korraldab juhatuse esimees.

Tartu Kinnisvarahalduse OÜ-le maksti KÜ juhatuse esimehe teenuse eest 2023. aastal 6 480.00 eurot.

Töölepinguga töötavaid isikuid on 1 (raamatupidaja).

Palgakulu 2023 aastal oli 2 184.00 eurot.

Kokku oli ühistu 2023. aastal tööjõukulu 2 922.24 eurot koos sotsiaal- ja töötuskindlustusmaksuga.

Juhatuse koosolekud on toimunud vastavalt vajadusele.

Arutatud on peamiselt hoone momendi olukorda ja remondiga seotud küsimusi, elanikelt tulnud kaebusi ja korteriomaniike võlgnevuse seisu.

A. H. TAMMSAARE 8 TULUDE-KULUDE ARUANNE

TULUD	50 210
--------------	---------------

KULUD	77 290
--------------	---------------

Suuremad kulud olid järgmised:

Veearvestite kauglugemisele üleviimise kulud	14 476
Rõhutõsteseade paigaldus, andur ja pump	4 278
Uste vahetused	4 012
Rattamaja paigaldus	8 899
Tartu linnalt tuli toetus + 3000 euri rattamajale	
Prügimaja ehitus	4 830
Remonditööde maksumus aasta jooksul	37 239
Hoolduskulud	8 165
Heakorrakulud	12 156

Heakorrakulud koosnevad:

Sisekoristus	2 880
Väliskoristus	4 320
Porivaipade renditeenus	1 587
Koridoride süvapuhas	2 160

Tulem **-27 060**

Reservkapitalis on **12 612**

Revisjonikomisjonil on tekkinud mõningad küsimused ja ettepanekud:

- 1. Kas alates juulist 2023 on meil uus sisekoristusteenust pakkuv firma? Mis põhjusel vahetati välja eelmine pakkuja? Kas toimus ka hinnapakkumise küsimine?**
- 2. 2024. aasta majanduskavas on kavas krohviparandused välisuste ümbruses summas 10 000.00 eurot. On see põhjendatud kulutus ja kas hinnapakkumine on võetud?**
- 3. Mida sisaldab TERA käidukorralduse leping iga kuu 51.20?**
- 4. Arvetel peaks olema märke kuhu paigaldatud. 16.06.2023 Luku Centrumi arve 207.96 euri?**
- 5. Parkimise teema ikka päevakorras. Mitmed korteriomanikud pargivad lausa kolme autot. On ettepanekuid ühistu poolt?**
- 6. On tulnud infot, et prügivedajatel pole alati prügimaja võtit kaasas. Mitmel korral on majaelanikud ukse avanud. Milles võib probleem olla? Nii võib nii mõnigi kord tühisõit tulla.**

Kokkuvõtteks tuleb märkida, et 2023. a majandusaasta aruanne on korrektne, hästi vormistatud ning kajastab õigesti korteriühistu vara, kohustusi, omakapitali ja majandustegevuse tulemust seisuga 31.12.2023. a. Teeme üldkoosolekule ettepaneku kinnitada raamatupidamise aastaaruanne seisuga 31.12.2023. a.

Tartus 10. mai 2024. a.

Revisjonikomisjon:

Malle Liblik

Ragnar Leming

Katrin Laikoja

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Krt.1	2442 EUR
Krt.2	578 EUR
Krt.3	2755 EUR
Krt.4	1637 EUR
Krt.5	932 EUR
Krt.6	2786 EUR
Krt.7	1776 EUR
Krt.8	1116 EUR
Krt.9	2573 EUR
Krt.10	1877 EUR
Krt.11	1424 EUR
Krt.12	2379 EUR
Krt.13	1852 EUR
Krt.14	1023 EUR
Krt.15	2428 EUR
Krt.16	2232 EUR
Krt.17	1769 EUR
Krt.18	1281 EUR
Krt.19	2362 EUR
Krt.20	777 EUR
Krt.21	2038 EUR
Krt.22	1724 EUR
Krt.23	1354 EUR
Krt.24	2384 EUR
Krt.25	2145 EUR
Krt.26	967 EUR
Krt.27	1643 EUR
Krt.28	1997 EUR
Krt.29	1607 EUR
Krt.30	1809 EUR
Krt.31	2138 EUR
Krt.32	945 EUR
Krt.33	1842 EUR
Krt.34	1956 EUR
Krt.35	627 EUR
Krt.36	1574 EUR
Krt.37	1562 EUR
Krt.38	1002 EUR
Krt.39	2092 EUR
Krt.40	1203 EUR
Krt.41	1443 EUR
Krt.42	1272 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
Krt.43	1658 EUR
Krt.44	1362 EUR
Krt.45	1952 EUR
Krt.46	2299 EUR
Krt.47	1281 EUR
Krt.48	1720 EUR
Krt.49	1324 EUR
Krt.50	1143 EUR
Krt.51	1627 EUR
Krt.52	2021 EUR
Krt.53	1282 EUR
Krt.54	2302 EUR
Krt.55	1465 EUR
Krt.56	1623 EUR
Krt.57	813 EUR
Krt.58	2188 EUR
Krt.59	915 EUR
Krt.60	1378 EUR
Krt.61	1660 EUR
Krt.62	1658 EUR
Krt.63	2197 EUR
Krt.64	2326 EUR
Krt.65	679 EUR
Krt.66	2456 EUR
Krt.67	2172 EUR
Krt.68	881 EUR
Krt.69	2070 EUR
Krt.70	1181 EUR
Krt.71	1923 EUR
Krt.72	1286 EUR
Krt.73	1875 EUR
Krt.74	1037 EUR
Krt.75	2278 EUR
Krt.76	2533 EUR
Krt.77	1641 EUR
Krt.78	2616 EUR
Krt.79	1855 EUR
Krt.80	1477 EUR
Krt.81	2194 EUR
Krt.82	1400 EUR
Krt.83	729 EUR
Krt.84	1999 EUR
Krt.85	1520 EUR
Krt.86	1524 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
Krt.87	1776 EUR
Krt.88	1362 EUR
Krt.89	1433 EUR
Krt.90	1887 EUR
Kokku:	151301 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.04.2024

Tartu linn, A. H. Tammsaare tn 8 korteriühistu (registrikood: 80019864) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MAREK OOLO	Juhatuse liige	10.06.2024