

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Tartu linn, Rahu tn 5a korteriühistu

registrikood: 80026858

telefon: +372 5065474

e-posti aadress: vello.oovel@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 Tööjõukulud	9
Lisa 3 Seotud osapooled	9
Korteriomandite majandamiskulud	10
Aruande allkirjad	11

Tegevusaruanne

TARTU LINN, RAHU TN 5A KORTERIÜHISTU

2022. AASTA TEGEVUSARUANNE

Alates oma tegevuse algusest 1998. aastal on korteriühistu (edaspidi ühistu) eesmärgiks olnud aadressil Rahu 5a Tartu asuvateks korteriomanditeks jagatud kinnisasja mõtteliste osade ühine haldamine ning majandamine, korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine ning seeläbi korteriomandite väärtuse säilitamine heal tasemel. Nendest eesmärkidest juhindus korteriühistu oma tegevuses ka 2022. aastal. (Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse §1 lg1: Korteriomand on eriomand hoone realosa üle, mis on ühendatud mõttelise osaga kinnisasja kaasomandist, mille juurde eriomand kuulub.).

Tegevuse eesmärgina fikseeritud kohustuste täitmiseks kogub ühistu oma liikmetelt igakuiselt remonditasu ning haldus-, hooldus- ja heakorrasu. Ühistu juhatus lähtub ühistu liikmetelt tasude nõudmisel ja laekunud tasude kasutamisel seadustest, ühistu põhikirjast, ühistu üldkoosolekute otsustest ja teistest õigusaktidest. Tegutsemisprintsiipideks on **mõistlik otstarbekus, ökonoomsus ja säästlikkus**.

REMONDITASU

Remonditasu igakuiseks tariifiks oli 2022. aastal 1 **(üks) euro korteri arvestusliku üldpinna iga ruutmeetri kohta**.

Remonditasu arvelt teostatakse ühistus mitte ainult planeeritud ning hädavajalikke (avarilisi ja kiireloomulisi) remonditöid, vaid kogutava remonditasu arvelt toimub ka suuremahuliste renoveerimistööde finantseerimiseks võetava pangalaenu laenumaksete tasumine pangale, mis tähendab, et vastavalt maksegraafikule tagastatakse pangale igakuiselt laenu põhiosa ja tasutakse laenuintress. Tasumisele kuuluv intress koosneb pangamarginaalist ja 6 kuu EURIBORIST. Intressimäära muutmine toimub kaks korda aastas. Vastavalt panga poolt kehtestatud nõuetele peab igakuiselt korteriomanikelt laekuv remonditasu olema vähemalt 15% suurem, kui on igakuine laenumakse pangale.

13. detsembril 2022 toimunud ühistu erakorralisel üldkoosolekul otsustati elamu katuse remondi ning kütte-, veevarustuse- ja kanalisatsioonisüsteemi renoveerimistööde finantseerimiseks taotleda pangalt laenu summas 310 000 eurot tagastamise tähtaajaga 20 aastat.

Seoses sellega otsustati samal koosolekul kinnitada **alates 1. juulist 2023 remonditasu uueks tariifiks 1.20 eurot korteri arvestusliku üldpinna iga ruutmeetri kohta**.

REMONDITASU KASUTAMINE

Remonditasu kasutamine 2022. aastal oli minimaalne. Ühistu juhatus tegeles valdavalt elamu katuse remondi ning kütte-, veevarustuse- ja kanalisatsioonisüsteemi renoveerimistööde ettevalmistamisega (hangete korraldamine ehitusettevõtete ja omanikujärelevalve teenuse osutajate vahel, parimate pakkumiste valimine, läbirääkimised pangaga jne).

HALDUS-, HOOLDUS- JA HEAKORRATASU

7. juunil 2022 toimunud ühistu korralisel üldkoosolekul kinnitati alates 1. juulist 2022 uueks haldus-, hooldus- ja heakorrasu tariifiks 0,40 eurot korteri arvestusliku üldpinna iga ruutmeetri kohta (senine tariif 0,25 senti oli kehtinud alates juulist 2012). See tariif jääb kehtima ka 2023. aastal.

Haldus-, hooldus- ja heakorrasu arvelt kaetakse tasud majahaldurile, majahoidjale (territooriumi hooldajale) ja raamatupidajale, riiklikud maksud, väiksemate sanitaartehniliste hooldus- ja avariiliste töödega seotud kulud (nt ummistuste likvideerimine keldrites), elektrivalgustuse tagamisega seotud kulud trepikodades ja keldrites, elamu ümbruse korrahoiuga (nt muru niitmine) ja elamu välisilme kaunistamisega seotud kulud, kulud pisiremontidele (nt välisuste lukud), aga ka pangateenused, büroo- ja muud kulud.

HALDUS-, HOOLDUS- JA HEAKORRATASU KASUTAMINE

Haldus-, hooldus- ja heakorralikul 2022. aastal olid iga-aastaselt tavalised.

KOMMUNAALMAKSETE TASUMINE

Lisaks haldus-, hooldus-, heakorra- ja remonditasule on ühistu liikmed kohustatud tasuma kommunaalkulude (soojusenergia, vesi ja kanalisatsioon, prügivedu, maagaas, üldkasutatavate ruumide elekter), samuti elamu kindlustuse eest. Maksed kommunaalkulude ja kindlustuse eest kogub ühistu vastavalt igakuiselt korteriühistu liikmetele esitatavatele arvetele. **Kommunaalteenuste vahendamise eest ühistu tasu ei võta.**

**

Kõik 2022. aastal ühistule esitatud arved on tasutud tähtaegselt. Lepingute mittetäitmisest tulenevaid nõudeid ega pretensioone tarnijatel ühistu vastu ei ole.

Ühistu liikmed on hästi pidanud kinni maksedistsipliinist ja tasunud neile ühistu poolt esitatud arved õigeaegselt või mõistliku ajaületusega. On vaid üks maksetega raskuses olev ühistu liige.

Ühistu maksab palka kolmele inimesele: majahaldurile, majahoidjale (territooriumi hooldajale) ja raamatupidajale. Juhatuse liikme tasu ei maksta ühelegi juhatuseliikmele.

Korteriühistut juhib ja esindab viieliikmeline juhatus (Vello Öövel, Ülle Raag, Taivo Talvik, Rene Mets ja Uno Sakk), juhatusetööd korraldab juhatusesimees Vello Öövel. Juhatusetevvust jälgib ja kontrollib alates 7. juunist 2022 revisjonikomisjonikoosseisus: Svetlana Veresinina ja Kadri Sults. .

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Varad		
Käibevarad		
Raha	62 900	38 153
Nõuded ja ettemaksed	9 331	6 543
Kokku käibevarad	72 231	44 696
Kokku varad	72 231	44 696
Kohustised ja netovara		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	6 474	4 338
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	59 600	34 616
Kokku lühiajalised kohustised	66 074	38 954
Kokku kohustised	66 074	38 954
Netovara		
Reservkapital	5 400	5 400
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	342	565
Aruandeaasta tulem	415	-223
Kokku netovara	6 157	5 742
Kokku kohustised ja netovara	72 231	44 696

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2022	2021
Tulud		
Liikmetelt saadud tasud	9 649	14 915
Muud tulud	5	4
Kokku tulud	9 654	14 919
Kulud		
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-3 292	-11 114
Mitmesugused tegevuskulud	-260	-314
Tööjõukulud	-5 687	-3 693
Kokku kulud	-9 239	-15 121
Põhitegevuse tulem	415	-202
Intressikulud	0	-21
Aruandeaasta tulem	415	-223

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	415	-202
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-2 788	263
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	27 120	4 142
Kokku rahavood põhitegevusest	24 747	4 203
Rahavood finantseerimistegevusest		
Makstud intressid	0	-21
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	0	-21
Kokku rahavood	24 747	4 182
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	38 153	33 971
Raha ja raha ekvivalentide muutus	24 747	4 182
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	62 900	38 153

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2020	1 331	565	1 896
Aruandeaasta tulem		-223	-223
Muutused reservides	4 069		4 069
31.12.2021	5 400	342	5 742
Aruandeaasta tulem		415	415
Muutused reservides	0		0
31.12.2022	5 400	757	6 157

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu Tartu linn, Rahu tn 5a korteriühistu, täiendnimega Kummipuu, 2022. aasta raamatupidamise aastaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ning Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendites sätestatuga.

Lisa 2 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	4 250	2 760
Sotsiaalmaksud	1 437	933
Kokku tööjõukulud	5 687	3 693
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2

Lisa 3 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2022	31.12.2021
Füüsilisest isikust liikmete arv	44	44

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 19.06.2023

Tartu linn, Rahu tn 5a korteriühistu (registrikood: 80026858) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VELLO ÖÖVEL	Juhatuse liige Vello Öövel	19.06.2023

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5065474
E-posti aadress	vello.oovel@gmail.com