

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2023

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2023

**ärinimi:** Tartu linn, Turu tn 3 korteriühistu

**registrikood:** 80026870

**e-posti aadress:** [turu3.tartu@gmail.com](mailto:turu3.tartu@gmail.com)

## Sisukord

<b>Tegevusaruanne</b>	<b>3</b>
<b>Raamatupidamise aastaaruanne</b>	<b>4</b>
<b>Bilanss</b>	<b>4</b>
<b>Tulemiaruanne</b>	<b>5</b>
<b>Rahavoogude aruanne</b>	<b>6</b>
<b>Netovara muutuste aruanne</b>	<b>7</b>
<b>Raamatupidamise aastaaruande lisad</b>	<b>8</b>
<b>Lisa 1 Arvestuspõhimõtted</b>	<b>8</b>
<b>Lisa 2 Nõuded ja ettemaksud</b>	<b>9</b>
<b>Lisa 3 Laenukohustised</b>	<b>10</b>
<b>Lisa 4 Võlad ja ettemaksud</b>	<b>10</b>
<b>Lisa 5 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused</b>	<b>11</b>
<b>Lisa 6 Liikmetelt saadud tasud</b>	<b>11</b>
<b>Lisa 7 Muud tulud</b>	<b>12</b>
<b>Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud</b>	<b>12</b>
<b>Lisa 9 Muud kulud</b>	<b>12</b>
<b>Lisa 10 Seotud osapooled</b>	<b>12</b>
<b>Lisa 11 Kommunaalteenuste vahendamine</b>	<b>12</b>
<b>Korteriomandite majandamiskulud</b>	<b>14</b>
<b>Aruande allkirjad</b>	<b>15</b>

# Tegevusaruanne

Korteriühistu Tartu linn, Turu tn 3 (edaspidi Ühistu) on asutatud 1998.a.

Ühistul on 31 liiget.

Ühistu on mittetulunduslik ja tema eesmärgiks on korteriomandite eseme osaks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja haldamine ning Ühistu liikmete ühiste huvide esindamine, samuti Ühistu liikmetele teenuste osutamine seoses eluruumi kasutamisega. Nimetatud teenuste osutamiseks on peamiselt kommunaalteenuste vahendamine.

## OLULISEMAD TEGEVUSED ARUANDEAASTAL

Majandusaasta aruanne on koostatud perioodi 01.01.2023 - 31.12.2023 kohta.

## TULUD, KULUD, TULEM

kujunesid aruandeperioodil järgnevalt:

- tulud 13413 eurot (2022.aastal 15045 eurot),
- kulud 15805 eurot (2022.aastal 15025 eurot),
- tulem -2392 eurot (2022.aastal 20 eurot).

## REMONDIFOND (Ühistu sihtotstarbeliselt kogutavad rahalised vahendid)

Remondifondi algjääk aruandeaasta alguses oli 49983 eurot (2022.a. 54526 eurot).

Aruandeperioodil koguti rahalisi vahendeid remondifondi 3004 eurot (2022.a. 3003 eurot), kasutati 7002 eurot (2022.a. 7546 eurot), remondifondi jääk majandusaasta lõpul oli 45985 eurot (2022.a. 49983 eurot).

## NETOVARA (Ühistu potentsiaalselt vabad rahalised vahendid lisaks remondifondi jäägile)

suuruseks on aruandeaasta lõpu seisuga kokku 1443 eurot (2022.a. 3835 eurot)

sealhulgas:

- reservkapital 1339 eurot (2022.a. 1339 eurot)
- perioodide tulemid kokku 104 eurot (2022.a. 2496 eurot)

## PERSONAL

Ühistu tööd korraldab 2-liikmeline juhatus. Juhatusel liikmetele tasu ei makstud.

Ühistu palgalist tööjõudu ei kasuta. Haldust ja raamatupidamist korraldab haldusfirma „OÜ Ropka Elamu“.

Korteriühistu on jätkuvalt tegutsev.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	46 819	52 839	
Nõuded ja ettemaksud	17 222	22 408	2
<b>Kokku käibevarad</b>	<b>64 041</b>	<b>75 247</b>	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksud	247 443	256 329	2
<b>Kokku põhivarad</b>	<b>247 443</b>	<b>256 329</b>	
<b>Kokku varad</b>	<b>311 484</b>	<b>331 576</b>	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	11 526	14 348	3
Võlad ja ettemaksud	5 087	7 081	4
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	45 985	49 983	5
<b>Kokku lühiajalised kohustised</b>	<b>62 598</b>	<b>71 412</b>	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	247 443	256 329	3
<b>Kokku pikaajalised kohustised</b>	<b>247 443</b>	<b>256 329</b>	
<b>Kokku kohustised</b>	<b>310 041</b>	<b>327 741</b>	
Netovara			
Reservkapital	1 339	1 339	
Eelmiste perioodide akumulieeritud tulem	2 496	2 476	
Aruandeaasta tulem	-2 392	20	
<b>Kokku netovara</b>	<b>1 443</b>	<b>3 835</b>	
<b>Kokku kohustised ja netovara</b>	<b>311 484</b>	<b>331 576</b>	

## Tulemiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	7 596	8 140	6
Muud tulud	5 812	6 898	7
<b>Kokku tulud</b>	<b>13 408</b>	<b>15 038</b>	
Kulud			
Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-7 002	-7 546	5
Mitmesugused tegevuskulud	-8 743	-7 356	8
Muud kulud	-60	-123	9
<b>Kokku kulud</b>	<b>-15 805</b>	<b>-15 025</b>	
<b>Põhitegevuse tulem</b>	<b>-2 397</b>	<b>13</b>	
Intressitulud	5	7	
<b>Aruandeaasta tulem</b>	<b>-2 392</b>	<b>20</b>	

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	-2 397	13
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	14 072	11 331
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-1 994	1 795
Laekunud intressid	5	7
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	-3 998	-4 543
<b>Kokku rahavood põhitegevusest</b>	<b>5 688</b>	<b>8 603</b>
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-11 708	-14 467
Makstud intressid	-13 500	-5 983
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	13 500	5 983
<b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>	<b>-11 708</b>	<b>-14 467</b>
<b>Kokku rahavood</b>	<b>-6 020</b>	<b>-5 864</b>
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	52 839	58 703
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>	<b>-6 020</b>	<b>-5 864</b>
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	46 819	52 839

## Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
<b>31.12.2021</b>	1 339	2 476	3 815
Aruandeaasta tulem		20	20
<b>31.12.2022</b>	1 339	2 496	3 835
Aruandeaasta tulem		-2 392	-2 392
<b>31.12.2023</b>	1 339	104	1 443

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Korteriühistu raamatupidamise aastaaruanne on kooskõlas Eesti Finantsaruandluse Standartiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsibiist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes. Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

### Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

### Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena liikmete vastu kajastatakse mittetulundusühingu tavapärase põhi- või äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid liikmete vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä. Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühiajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekavas summas.

### Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, viitvõlad ning muud lühiajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

### Tulud

1. Liikme- ja sisseastumismaksud ning muud mittesihotstarbelised tasud (tasud, annetused ja toetused, mille kasutamine ei ole piiratud ühegi kindla vara soetamisega või konkreetse projekti finantseerimisega) kajastatakse tuluna perioodis, mille eest need tasutakse.

2. Sihotstarbelised tasud (tasud, annetused ja toetused, mida tuleb kasutada teatud kindla vara soetamiseks või konkreetse projekti finantseerimiseks) kajastatakse sihtfinantseerimise netomeetodist s.o. kajastatakse tuludena nendes perioodides, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks liikmetasud on mõeldud.

3. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Viivise- ja intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

4. Ühistu ei kajasta kommunaalmakseid oma kuluna ega saadud summasid oma tuluna, vaid neid kajastatakse vastavalt nõude ja kohustusena. Tulude ja kulude aruandes kajastatakse vajadusel ainult vahendamisest teenitud netotulu või tekkinud netokulu.

### Kulud

1. Ettevõtlusega seotud kulud – kajastatakse tekkepõhiselt analoogiliselt äriühingutes kulude kajastamisega.

2. Sihotstarbelised otsekulud – konkreetse projekti (remont, vara ost vms) tarbeks tehtavad kulutused kajastatakse tekkepõhiselt.

3. Mitte-sihotstarbelised otsekulud – ei ole seotud ühegi kindla projektiga, kuid on otseselt seotud elamu ja ümbritseva territooriumi hooldamise, korrashoiu ja jooksva remondiga. Kajastatakse tekkepõhiselt.

4. Mitmesugused tegevuskulud – kulud, mis on seotud ühistu töö korraldamisega üldisemalt. Kajastatakse tekkepõhiselt.

5. Muud kulud – muud ebaregulaarselt tekkivad kulud kajastatakse tekkepõhiselt.

### Seotud osapooled

Seotud isikuteks loetakse juhatuse liikmed, nendega seotud ettevõtted ning juhatuse liikmete lähisugulased.



## Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	5 648	5 648		
Ostjatelt laekumata arved	5 648	5 648		
Laenuõuded	258 969	11 526	53 670	193 773
Ettemaksed	48	48		
Muud makstud ettemaksed	48	48		
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>264 665</b>	<b>17 222</b>	<b>53 670</b>	<b>193 773</b>
	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	5 115	5 115		
Ostjatelt laekumata arved	5 115	5 115		
Laenuõuded	270 677	14 348	61 153	195 176
Ettemaksed	2 945	2 945		
Muud makstud ettemaksed	2 945	2 945		
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>278 737</b>	<b>22 408</b>	<b>61 153</b>	<b>195 176</b>

Nõudena ostjate vastu kajastatakse korteriomanikele esitatud arveid kommunaalteenuste ja muude maksete osas.

Ebatõenäoliselt laekuvaid arveid 2023. ja 2022.aastal hinnatud ei ole.

Maksetähtaja ületanud arveid oli majandusaasta lõpu seisuga 4 korteriomanikul kokku 650 eurot (s.o.4 % nõuete kogusummast)

2022. aasta lõpul 1 korteriomanikul 245 eurot (s.o.1 % nõuete kogusummast)

## Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank l.nr.18-098369-JI	258 969	11 526	53 670	193 773	5,81%	EUR	2038
<b>Pikaajalised laenud kokku</b>	258 969	11 526	53 670	193 773			
<b>Laenukohustised kokku</b>	258 969	11 526	53 670	193 773			
	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank l.nr.18-098369-JI	270 677	14 348	61 153	195 176		EUR	2038
<b>Pikaajalised laenud kokku</b>	270 677	14 348	61 153	195 176			
<b>Laenukohustised kokku</b>	270 677	14 348	61 153	195 176			

### PANGALAEN

2018. aastal võeti elamu renoveerimiseks pangalaenu 330000 eurot. Tasutud aruandeaastal põhimakset 11708 eurot (2022.a. 14467 eurot) ning laenuintresse 13500 eurot (2022.a. 5983 eurot).

Laenu põhimaksete jääk aruandeaasta lõpu seisuga oli 258969 eurot (2022.a. 270677 eurot).

Laenu tagastamise lõpptähtajaks on 2038. aasta.

## Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	2 365	2 365
Saadud ettemaksed	2 572	2 572
Tulevaste perioodide tulud	2 232	2 232
Muud saadud ettemaksed	340	340
rendipinna tagatismakse	150	150
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>5 087</b>	<b>5 087</b>
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	3 091	3 091
Saadud ettemaksed	3 840	3 840
Tulevaste perioodide tulud	2 233	2 233
Muud saadud ettemaksed	1 607	1 607
rendi tagatisraha	150	150
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>7 081</b>	<b>7 081</b>

Võlad tarnijatele on aruandeaasta viimase kuu kulude arved. Maksetähtaja ületanud võlgu ei ole.

Tulevaste perioodide tulud on aruandeaasta viimase kuu arvel elanikele kajastatud tasud järgneva kalendrikuu eest:

hooldustasu 49 eurot

rent 350 eurot

laenumaksed 1833 eurot

Muud saadud ettemaksed on kommunaalteenuste kogumise ja kulude vahe.

## Lisa 5 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

	31.12.2021	Laekunud	Kajastatud tulemiaruanandes	31.12.2022
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondifond	54 526	3 003	-7 546	49 983
<b>Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks</b>	54 526	3 003	-7 546	49 983
<b>Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused</b>	54 526	3 003	-7 546	49 983
	31.12.2022	Laekunud	Kajastatud tulemiaruanandes	31.12.2023
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondifond	49 983	3 004	-7 002	45 985
<b>Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks</b>	49 983	3 004	-7 002	45 985
<b>Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused</b>	49 983	3 004	-7 002	45 985

## Lisa 6 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2023	2022
<b>Mittesihtotstarbelised tasud</b>		
Hooldustasud	594	594
Haldustasu	0	0
Välikoristus	0	0
<b>Sihtotstarbelised tasud</b>		
Remonditasud	7 002	7 546
<b>Kokku liikmetelt saadud tasud</b>	<b>7 596</b>	<b>8 140</b>

## Lisa 7 Muud tulud

(eurodes)

	2023	2022
Trahvid, viivised ja hüvitised	10	16
Rendi- ja üüritulu	4 500	4 500
Hooldustööd korteris	102	117
Toodetud ja tarbitud elektrienergia vahe	1 200	2 265
<b>Kokku muud tulud</b>	<b>5 812</b>	<b>6 898</b>

## Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Hoolduskulud	3 361	1 974
Halduskulud	2 409	2 409
Sise- ja välikoristus	2 973	2 973
<b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b>	<b>8 743</b>	<b>7 356</b>

## Lisa 9 Muud kulud

(eurodes)

	2023	2022
Hooldustööd korteris	60	123
<b>Kokku muud kulud</b>	<b>60</b>	<b>123</b>

## Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2023	31.12.2022
Füüsilisest isikust liikmete arv	29	29
Juriidilisest isikust liikmete arv	2	2

## Lisa 11 Kommunaalteenuste vahendamine

KOMMUNAALTEENUSED		
(eurodes)		
Nimetus	2023	2022
Soojusenergia	11 996	9 081

Vesi ja kanalisatsioon	2 946	2 806
Prügivedu	1 319	1 165
KOKKU	16 261	13 052
Märkus:		
Kommunaalteenuste kogumine ja kulud tulemiaruanandes ei kajastu.		

## Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
1	1383 EUR
2	1526 EUR
3	1109 EUR
5	1275 EUR
6	1521 EUR
7	1373 EUR
8	1865 EUR
9	1435 EUR
10	1393 EUR
11	1584 EUR
12	2005 EUR
13	1271 EUR
14	1491 EUR
15	1347 EUR
16	1711 EUR
17	1099 EUR
18	1179 EUR
19	1368 EUR
20	1633 EUR
21	2144 EUR
22	1279 EUR
23	1392 EUR
24	627 EUR
25	2048 EUR
26	1402 EUR
27	1479 EUR
28	1420 EUR
29	1860 EUR
30	1396 EUR
31	1262 EUR
32	1330 EUR
<b>Kokku:</b>	<b>45207 EUR</b>

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 05.01.2025

**Tartu linn, Turu tn 3 korteriühistu (registrikood: 80026870) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIMO TEDER	Juhatuse liige	05.01.2025