

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Tartu linn, Mõisavahe tn 23 korteriühistu

registrikood: 80037371

telefon: +372 5084355

e-posti aadress: m6isavahe23@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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 5 Laenukohustised	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	11
Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud	11
Lisa 9 Muud tulud	12
Lisa 10 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	12
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 12 Tööjõukulud	12
Lisa 13 Seotud osapooled	13
Korteriomandite majandamiskulud	14
Aruande allkirjad	16

Tegevusaruanne

Korteriühistu Mõisavahe 23 juhatuse tegevuse eesmärk on korteriomandite eseme osaks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ning korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine.

KÜ Mõisavahe 23 tööd korraldab juhatus. Juhatus on 4-liikmeline. 2023.aastal toimus viis juhatuse koosolekut ja üks korraline üldkoosolek.

Tööjõukulud kokku 2023.aastal olid 8168 €, sh palgakulu 6120€. Juhatuses esimehe liikmetasu on 210€ kuus ja 2520 € aastas.

Hooldus- ja majandustasusid laekus 2023.aastal 6064 € ning jooksvatest majanduskuludest finantseeriti maja haldamisega kaasnevaid kulusid 4517 € eest järgmiselt:

lepinguline tehnohooldustööde tasu Juntson Haldus OÜ-le, elektri käidukorraldustasu, suitsueemaldussüsteemi tehnohooldus, ventilatsiooniagregaadi tehnohooldus ja filtrite vahetus, TARKÜL liikmemaks, sise- ja väliskoristustarbed ja -tööd, niitmisteenus, bürootarbed, ruumirent üldkoosoleku läbiviimiseks. Hooldus- ja majandustasude jääk seisuga 31.12.2023.a. oli 6 399 €.

Kommunaalkulude eest tasuti kokku 52 716 €. Raamatupidamisteenuse eest 1 800 € ja koristusteenuse eest 3 366 €. Kindlustusmaksed 867 €.

Seisuga 31.12.2023.a. oli raha pangaarvel kokku 106 925 eurot. Osakapitali suurus oli 6 906,66 €.

Korteriomanike võlg ühistule seisuga 31.12.23 oli 15 751 € (peamiselt detsembrikuu eest väljastatud arved).

Remondifondi koguti 2023.aastal kokku 9 568 €. 2023.aastal kasutati remondifondi makseid 40 680€ ulatuses renoveerimistööde lõpetamiseks ning avariiliste remonditööde tegemiseks.

Lepingulisi renoveerimise ehitustöid tehti 116 015 € ulatuses. Omanikujärelevalve tööde eest tasusime P.P.Ehitusjärelevalve OÜ-le 4 050 €. SA KrEdex laekus ehitustööde ning varasemalt tehtud projekteerimise, tehnilise konsultandi ja ehitusejärelevalve kulutuste toetuseks 151 227,68 €. Korteriomanike ettemaksed tulevaste perioodide remondikulude katteks seisuga 31.12.2023.a. on 95 372 €.

Pangalaenu maksime 84 630 € ning laenuintresse 45 864 €.

2023.a. lõpetasime elamu renoveerimistööd. Laenu põhiosa jääk seisuga 31.12.2023 on 769 405 €. Laenuõude lõpptähtaeg on 30.07.2041.a.

2024.aastal jätkab ühistu tavapärase majandustegevusega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	106 925	73 250	2
Nõuded ja ettemaksed	40 671	43 346	3
Kokku käibevarad	147 596	116 596	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	1 471 294	1 611 740	3
Kokku põhivarad	1 471 294	1 611 740	
Kokku varad	1 618 890	1 728 336	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	24 773	28 306	5
Võlad ja ettemaksed	8 189	9 433	6
Kokku lühiajalised kohustised	32 962	37 739	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	744 632	825 730	5
Võlad ja ettemaksed	726 662	786 010	7
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	101 771	71 987	7
Kokku pikaajalised kohustised	1 573 065	1 683 727	
Kokku kohustised	1 606 027	1 721 466	
Netovara			
Reservkapital	6 907	6 907	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	-37	39	
Aruandeaasta tulem	5 993	-76	
Kokku netovara	12 863	6 870	
Kokku kohustised ja netovara	1 618 890	1 728 336	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	105 114	95 225	8
Muud tulud	97 871	276 993	9
Kokku tulud	202 985	372 218	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-132 559	-334 484	10
Mitmesugused tegevuskulud	-10 408	-6 028	11
Tööjõukulud	-8 168	-10 091	12
Kokku kulud	-151 135	-350 603	
Põhitegevuse tulem	51 850	21 615	
Intressitulud	583	9	
Intressikulud	-46 440	-21 700	
Aruandeaasta tulem	5 993	-76	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	51 850	21 615
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-858	80 002
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-1 244	-64 165
Laekunud intressid	583	9
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	111 414	0
Kokku rahavood põhitegevusest	161 745	37 461
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-84 630	-58 877
Makstud intressid	-43 440	-21 700
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-128 070	-80 577
Kokku rahavood	33 675	-43 116
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	73 250	116 366
Raha ja raha ekvivalentide muutus	33 675	-43 116
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	106 925	73 250

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2021	6 907	39	6 946
Aruandeaasta tulem		-76	-76
31.12.2022	6 907	-37	6 870
Aruandeaasta tulem		5 993	5 993
31.12.2023	6 907	5 956	12 863

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Tartu linn, Möisavahe tn 23 korteriühistu 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti finantsaruandluse standardist. Eesti finantsaruandlusestandardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ning seda täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes nõudmiseni hoiuseid pangas.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ühistu tavapärase tegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid korteriomanike vastu. Nõudeid ostjate vastu ja kõiki muid nõudeid (viitlaekumisend ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Annetused ja toetused

Tegevuskulude sihtfinantseerimist kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulud, mille kompenseerimiseks sihtfinantseerimine on mõeldud. Sihtfinantseerimist ei kajastata tuluna enne, kui eksisteerib piisav kindlus, et ühistu vastab sihtfinantseerimisega seotud tingimustele ja sihtfinantseerimine laekub. Sihtfinantseerimisega kaasnevaid võimalikke kohustusi kajastatakse aruandes eraldiste või potentsiaalsete kohustustena.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loetakse korteriühistu juhatuse liikmeid.
Seotud isikutega ostu-müügitehinguid tehtud ei ole.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Arvelduskonto	106 925	73 250
Kokku raha	106 925	73 250

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	15 751	15 751		
Ostjatelt laekumata arved	15 751	15 751		
Laenunõuded	769 405	24 773	150 607	594 025
Ettemaksed	147	147		
Tulevaste perioodide kulud	147	147		
Remondifondi nõuded elanikele	726 662		726 662	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 511 965	40 671	877 269	594 025

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	14 245	14 245		
Ostjatelt laekumata arved	14 245	14 245		
Laenunõuded	854 036	28 306	165 432	660 298
Ettemaksed	795	795		
Tulevaste perioodide kulud	795	795		
Remondifondi nõuded elanikele	786 010		786 010	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 655 086	43 346	951 442	660 298

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	82	82
Sotsiaalmaks	337	337
Kohustuslik kogumispension	8	8
Töötuskindlustusmaksed	5	5
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	432	432

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank AS renoveerimislaen	769 405	24 773	150 607	594 025	2,3%+6 kuu EURIBOR	EUR	30.07.2041
Pikaajalised laenud kokku	769 405	24 773	150 607	594 025			
Laenukohustised kokku	769 405	24 773	150 607	594 025			

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank AS renoveerimislaen	854 036	28 306	165 432	660 298	2,3%+6 kuu EURIBOR	EUR	30.07.2041
Pikaajalised laenud kokku	854 036	28 306	165 432	660 298			
Laenukohustised kokku	854 036	28 306	165 432	660 298			

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	7 292	7 292	
Võlad töövõtjatele	465	465	
Maksuvõlad	432	432	
Saadud ettemaksed	726 662		726 662
Tulevaste perioodide tulud	726 662		726 662
Kokku võlad ja ettemaksed	734 851	8 189	726 662

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	7 489	7 489	
Võlad töövõtjatele	465	465	
Maksuvõlad	432	432	
Saadud ettemaksed	786 010		786 010
Tulevaste perioodide tulud	786 010		786 010
Saadud elanike ettemakstud laenud	1 047	1 047	
Kokku võlad ja ettemaksed	795 443	9 433	786 010

Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

	31.12.2021	Laekunud	Kajastatud tulemiaruan-des	31.12.2022
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Kasutamata remonditasud	117 792	6 873	-57 530	67 135
Ettemakstud hooldustasud	295	6 084	-1 527	4 852
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	118 087	12 957	-59 057	71 987
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	118 087	12 957	-59 057	71 987
	31.12.2022	Laekunud	Kajastatud tulemiaruan-des	31.12.2023
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Kasutamata remonditasud	67 135	68 917	-40 680	95 372
Ettemakstud hooldustasud	4 852	5 639	-4 092	6 399
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	71 987	74 556	-44 772	101 771
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	71 987	74 556	-44 772	101 771

Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2023	2022
Mittesihtotstarbelised tasud		
Hooldustasud	4 093	1 507
Sihtotstarbelised tasud		
Remonditasud	40 680	57 530
Kindlustusmaksed	867	673
Koristus ja kinnisvara korrashoid	3 641	3 281
Palgafondimaksed	8 169	10 084
Raamatupidamisteenuse tasud	1 800	450
Laenu intresside tasu	45 864	21 700
Kokku liikmetelt saadud tasud	105 114	95 225

Lisa 9 Muud tulud

(eurodes)

	2023	2022
Tulu sihtfinantseerimisest	91 879	276 953
Trahvid, viivised ja hüvitised	11	15
Tulu kommunaalteenuste vahenduse ümardustest	0	25
Ehitusfirmale FIDELE OÜ esitatud arved	5 981	0
Kokku muud tulud	97 871	276 993

Lisa 10 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2023	2022
Remonditööd	132 559	334 484
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	132 559	334 484

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Mitmesugused bürookulud	5	132
Koolituskulud	0	89
Jooksvad majanduskulud	1 998	537
Raamatupidamisteenus	1 800	450
Pangateenustasud	35	45
Sise- ja välikoristus	4 373	3 188
Käidukorraldus	322	295
Mobiilsideteenus	79	72
Liikmemaksud	80	80
Hoone kindlustus	867	679
Tehnosüsteemide hooldus	841	461
Kommunaalteenuse vahenduse ümarduse vahed	8	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	10 408	6 028

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	6 120	7 560
Sotsiaalmaksud	2 048	2 531
Kokku tööjõukulud	8 168	10 091

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2023	31.12.2022
Füüsilisest isikust liikmete arv	60	60

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Asutajad ja liikmed	24 773	28 306
Kokku nõuded ja ettemaksed	24 773	28 306

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Asutajad ja liikmed	744 632	825 730
Kokku nõuded ja ettemaksed	744 632	825 730

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	2 520	2 520

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
krt 1	2856 EUR
krt 2	1436 EUR
krt 3	2967 EUR
krt 4	2869 EUR
krt 5	1676 EUR
krt 6	2620 EUR
krt 7	3053 EUR
krt 8	1157 EUR
krt 9	3945 EUR
krt 10	3088 EUR
krt 11	1776 EUR
krt 12	3234 EUR
krt 13	3015 EUR
krt 14	1709 EUR
krt 15	3565 EUR
krt 16	2998 EUR
krt 17	2080 EUR
krt 18	2959 EUR
krt 19	3231 EUR
krt 20	1088 EUR
krt 21	2969 EUR
krt 22	3122 EUR
krt 23	2489 EUR
krt 24	2649 EUR
krt 25	2845 EUR
krt 26	2137 EUR
krt 27	2736 EUR
krt 28	3168 EUR
krt 29	1961 EUR
krt 30	2593 EUR
krt 31	2725 EUR
krt 32	2117 EUR
krt 33	2766 EUR
krt 34	2963 EUR
krt 35	2408 EUR
krt 36	2990 EUR
krt 37	3157 EUR
krt 38	2548 EUR
krt 39	2933 EUR
krt 40	3217 EUR
krt 41	1778 EUR
krt 42	1369 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
krt 43	2950 EUR
krt 44	2181 EUR
krt 45	2737 EUR
krt 46	2551 EUR
krt 47	1954 EUR
krt 48	2191 EUR
krt 49	2728 EUR
krt 50	2311 EUR
krt 51	2345 EUR
krt 52	2214 EUR
krt 53	2240 EUR
krt 54	2367 EUR
krt 55	2363 EUR
krt 56	2262 EUR
krt 57	2570 EUR
krt 58	3025 EUR
krt 59	2257 EUR
krt 60	2223 EUR
Kokku:	152431 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.05.2024

Tartu linn, Möisavahe tn 23 korteriühistu (registrikood: 80037371) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IVI LUHT	Juhatuse liige	30.05.2024