

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Põltsamaa vald, Põltsamaa linn, Tartu mnt 2, Tartu mnt 4, Tartu mnt 6
korterühistu

registrikood: 80062676

telefon: +372 5294335

e-posti aadress: tartu mnt246@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 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ostjate vastu	10
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 5 Võlad tarnijatele	11
Lisa 6 Liikmetelt saadud tasud	12
Lisa 7 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	12
Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 9 Tööjõukulud	13
Lisa 10 Seotud osapooled	13
Korteriomandite majandamiskulud	14
Aruande allkirjad	16

Tegevusaruanne

Korteriühistu Tartu"246" liikmeteks on kolme erineva kinnistu korteriomaniikud.

1. Tartu mnt.2 maja on kolmekorruseline ja 12 korteriga, eluruumide pind 590,8m².
2. Tartu mnt.4 maja on kolmekorruseline ja 12 korteriga, eluruumide pind 604,1m².
3. Tartu mnt.6 maja on kolmekorruseline ja 18 korteriga, eluruumide pind 766,4m².

Korteriühistu eesmärk on korteriomandite eseme osaks olevate ehitiste ja maa mõtteliste osade ühine majadamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine.

Ühistu kõrgeimaks organiks on ühistu liikmete üldkoosolek. KÜ tööd korraldab 3-liikmeline juhatus.

Juhatus töö korraldab juhatus esimees.

Ühistu juhatus korraldab raamatupidamist vastavalt raamatupidamise seadustele. Alates 2017 aasta juunist ostetakse raamatupidamisteenus sisse.

Arve koostamise aluseks on:

- haldus- ja hooldustasud - korteri eluruumi pinna 1m² kohta
- remondifondi tasud - korteri eluruumi pinna 1m² kohta

Maksumäärad on kehtestanud korteriomaniike üldkoosolek majanduskava alusel.

Korteriühistu on kommunaalnaksete vahendaja rollis. Soojusenergia, vesi- kanalisatsiooniteenuse, prügiveo ja üdelektri kulud jagatakse ära korteriomaniike vahel järgmiselt:

- soojusenergia (küte)- korteri eluruumi pinna 1m² kohta
- üdelekter- korteri eluruumi pinna 1m² kohta
- prügiveo- elanike arvu järgi
- vesi-ja kanalisatsioon - veearvestite näitude järgi(veemõõdjad kõikides korterites)

Korteri elektri eest tasub korteriomaniik otse teenuse pakkuja.

Suuremad tööd, mis on tehtud korteriühistus "Tartu 246":

1. 2006.a. tehti kõigis kolmes majas trepikodade remont koos trepikoja akende vahetusega (võeti ka laenu).
2. 2010.a. toimus katuse vahetus ja katusealuse soojustus kõigis kolmes majas (tasuti korteriomaniike osamaksetena).
3. 2012.a. taastati majade nr.2 ja 4 pandused ja trepid.
4. 2013.a. toimus kõikides kolmes majas keldiakende vahetus.
5. 2015.a. tehti maja nr. 2 kinnistul parkla osaline laiendus (korteriomanike algatusel ja kulul). Majal nr.6 taastati maja trepid.
6. 2016.a. lõpetati maja nr.2 parkla laiendamise tööd, ning asuti laiendama majade nr.4 ja nr.6 kinnistul pakimise ala.
7. 2017.a. toimus majas nr.2 soojasõlme elektroonika vahetus ja majas nr.6 teostati küttesüsteemi peatrassi renoveerimine.
8. 2018.a. toimus Tartu mnt 4 maja küttemagistraaltrassi renoveerimine ning Tartu mnt. 6 ja 2 majade küttesüsteemile paigaldati uued pumbad
9. 2019. aastal oli plaanis ja tehti järgmisi remonditöid:
 - Majade Tartu mnt.2 ja 4 tuulekodade remont- renoveeriti täielikult Tartu mnt.2 tuulekojad (2tk).
 - Majas Tartu mnt.2 renoveerida küttesüsteemi peatrassi- renoveeriti küttemagistraal.
 - Juhatus esimehe korteriühistu juhi koolituse lõpetamine- koolitus lõpetatud edukalt, omab korteriühistu juhi tunnistust.

- Tartu mnt.6 majas teostati elektritööd.
- **2020.aasta remonditööd:**
- Lõpetati küttemagistraali renoveerimine
- Tehti elektritööd Tartu mnt.4
- Paigaldati uued keldri-ja vaheuksed Tartu mnt.4
- Renoveeriti tuulekojad Tartu mnt.4
- Paigaldati küttesõlme automaatika
- Tehti kinnistul teeparandustöid
- Paigaldati fonolukusüsteem välisustele- Tartu mnt.2 ja 4.

2021.aasta remondifondist tehtud tööd:

- Kõõgipüstaku kanalisatsioonitorustiku väljavahetamine Tartu mnt 4
- Sõepunkri (endise katlamaja) lammutustööd
- Üldehitustööd

2022 remondifondist tehtud tööd:

- Fonolukkude hooldus-ja remonditööd kõikides majades- Luku Expert OÜ
- Tuulekoja remont+materjalid Tartu mnt 2- Kase Ehitus OÜ

- Tuleohutuse tagamiseks elektritööd kõikides majades- Teet Elektritööd OÜ
- Õuealade pinnakatete uuendamine Tartu mnt 4 ja Tartu mnt 6- Crestol OÜ

2023. tööd remondifondist- PUR vahuga kõikide (3 maja) soojustamine. Finantsvahendite kogumine.

Korteriühistu korteriomanike üldkoosolekul kinnitati 2023 majandusaasta aruanne ja kehtestati 2024 aasta majanduskava.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Varad		
Käibevarad		
Raha	10 169	12 404
Nõuded ja ettemaksed	7 553	8 707
Kokku käibevarad	17 722	21 111
Kokku varad	17 722	21 111
Kohustised ja netovara		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	10 294	7 378
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	4 901	11 273
Kokku lühiajalised kohustised	15 195	18 651
Kokku kohustised	15 195	18 651
Netovara		
Reservkapital	1 961	1 961
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	499	185
Aruandeaasta tulem	67	314
Kokku netovara	2 527	2 460
Kokku kohustised ja netovara	17 722	21 111

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2023	2022
Tulud		
Liikmetelt saadud tasud	29 907	25 153
Tulu ettevõtlusest	835	662
Muud tulud	19	22
Kokku tulud	30 761	25 837
Kulud		
Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-25 200	-20 446
Mitmesugused tegevuskulud	-5 406	-4 912
Muud kulud	-90	-166
Kokku kulud	-30 696	-25 524
Põhitegevuse tulem	65	313
Intressitulud	2	1
Aruandeaasta tulem	67	314

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022
Rahavood põhitegevusest		
Liikmetelt laekunud tasud	4 175	4 217
Laekumised kaupade müügist ja teenuste osutamisest	10 182	4 939
Muud põhitegevuse tulude laekumised	925	572
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-30 105	-24 976
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	16 687	14 734
Muud rahavood põhitegevusest	-4 101	-4 299
Kokku rahavood põhitegevusest	-2 237	-4 813
Rahavood investeerimistegevusest		
Laekunud intressid	2	1
Kokku rahavood investeerimistegevusest	2	1
Kokku rahavood	-2 235	-4 812
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	12 404	17 216
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-2 235	-4 812
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	10 169	12 404

Netovara muutuste aruanne (eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2021	1 961	185	2 146
Korrigeeritud saldo 31.12.2021	1 961	185	2 146
Aruandeaasta tulem		314	314
31.12.2022	1 961	499	2 460
Korrigeeritud saldo 31.12.2022	1 961	499	2 460
Aruandeaasta tulem		67	67
31.12.2023	1 961	566	2 527

Korteriühistu vara tekib tema liikmete maksudest, ühistu tegevusest saadavast tulust ja muudest laekumistest.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu Tartu 246 juhatuse koostatud raamatupidamise aastaaruanne on kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamisarvestustes ja aruannetes kasutatakse jätkuvalt samu arvestuspõhimõtteid, aruandlusviise ja aruandeskeeme. Raamatupidamise aruanded koostatakse tekkepõhisuse arvestusprintsipi kohaselt.

Tulemiaruanne ehk tulude ja kulude aruande koostamisel lähtutakse RTJ 14 sätestatud põhimõtetest.

Rahavoogude aruandes kajastatakse ühistu aruandeperioodi laekumisi ja väljamakseid, rühmitatuna nende eesmärgile põhitegevuse, investeerimistegevuse ja finantseerimistegevuse rahavoogudeks.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsibist lähtudes tekkepõhisuse arvestusprintsibist (tekkimise momendist).

Raamatupidamist teostatakse raamatupidamistarkvara programmis Merit Aktiva pilv ja Merit palk pilv.

Kuna korterid on eraomanduses, siis ei ole korteriühistu elamu kui terviku omanik ja elamu ei kuulu korteriühistu vara hulka (bilansis ei ole põhivara).

Aruanne on koostatud eesti keeles ja eurodes (€).

Finantsandmete täpsusaste täiskohani euro.

Raha

Raha kassas ja pangas, arvestuspõhimõtte-õiglane väärtus.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate ja korteriomanike vastu kajastatakse ühistu tavapärase tegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid.

Nõudeid kajastatakse tõenäoliselt laekuvas summas. Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse iga ostja ja korteriomaniiku kohta eraldi.

Lühiajalised nõuded on üldjuhul võrdsed nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Finantskohustised

Ühistu tavapärase tegevuse käigus tekkinud lühiajalised kohustused. Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele ning muud lühiajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Lühiajaliste kohustuste summa sisaldab ka remondifondi jääki.

Tulud

Tulu ettevõtlusest - aruandeperioodil rendipinna ja elektri eest saadud tulu.

Kuna ettevõtlus on raamatupidamiskohuslase jaoks kõrvaltegevus, siis võib ettevõtlusega seotud tulusid ja kulusid kajastada netosummana.

Tulud on kirjendatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsibiist lähtuvalt.

Korteriühistu vahendab osa kommunaalteenuseid (soojusenergia, ülelekter, prügiveedu, vesi+ kanalisatsioon) teenuse osutaja ja korteriomanike vahel.

Summad ei ole ühistu tulu ega kulu. Bilansis kajastatakse neid kohustiste ja nõuetena.

Korteriühistu vahendatavate teenuste osutamise eest lisatasu ei võta.

Mittesihtotstarbelised tasud - kasutamine ei ole piiratud ühegi kindla vara soetamisega või konkreetse projekti finantseerimisega. Siia kuulub korteriühistu liikmetelt kogutav haldus- ja hooldustasu. Seda tasu kogutakse majandamiskulude katteks ja need on perioodikulud. Majandamisaastal tehtud majandamis- ja üldkulud kajastatakse aasta algusest kuni lõpuni tulude-kulude aruandes kuluna ning mittesihtotstarbelised tasud arvete järgi tuluna. Tasude määrad kehtestab KÜ liikmete üldkoosolek. Arvestus eluruumi üldpinna ühe ruutmeetri

kohta.

Sihtotstarbelised tasud on korteriühistu liikmete poolt makstavad tasud remontideks. Korteriühistule laekuvad remonditasud kajastatakse tuluna perioodis, mil toimub nende arvelt remontide tegemine. Kuni tuluna kajastamise hetkeni kajastatakse laekunud tasusid bilansis passivas (remondifond).

Korteriühistus võib tuluna olla veel annetused, toetused jm.

Põhituluks on ühistu liikmetelt regulaarselt saadavad tasud, mida kasutatakse üksnes põhikirjaliste eesmärkide saavutamiseks.

Kulud

Kulusid kajastatakse samas perioodis kui tulusid.

Sihtotstarbeliselt finantseeritud otsesed kulud - korteriühistu poolt remondifondi vahenditest teostatud remontidega kaasnevad kulud jooksva aastal.

Korteriühistu kulud jagunevad põhiliselt:

- 1)tööjõukulud (palgakulu ja sotsiaalmaksud)- aruandeperioodil arvestatud puhkusetasud, palk ja sotsiaalmaks, sõltumata sellest kas need on välja makstud või mitte
- 2)mitmesugused tegevuskulud- kontori- ja postikulu,raamatupidamisteenus, pangateenus, telefon +internet jm.
- 3)muud majanduskulud- ruumide ja territooriumi korrashoid, pisiremondid

Kulud on kirjendatud tekkepõhiselt,tulude ja kulude vastavuse printsiibist lähtuvalt.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loetakse:

- 1.tegevjuhtkond ja nendega seotud ettevõtted
- 2.eelpool loetletud isikute lähikondlased
- 3.ühistu töötajad
- 4.korteriomanikud

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Raha arveldusarvel	10 169	12 388
Kassa	0	16
Kokku raha	10 169	12 404

Osa korteriomanikke tasuvad arvete eest sularahas kassasse. Vajadusel tehakse kassast ka väljamakseid kuludokumendi alusel. Peale kõiki tasumisi viiakse(tehakse ülekanne raha pank kassajääki kuuvahetuseks ei jäeta.

Lisa 3 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Ostjatelt laekumata arved	7 552	8 707
Nõuded korteriomanike vastu	7 552	8 707
Kokku nõuded ostjate vastu	7 552	8 707

Maksetähtaeg jaanuar 2024.a. Pikaajalisi nõudeid ühistul korteriomanike vastu ei ole. Vähesel määral maksetähtaja ületanud nõuded on

lühiajalised.

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	6 441	6 441
Korteriomanike ettemaksed	3 853	3 853
Kokku võlad ja ettemaksed	10 294	10 294
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	6 636	6 636
Korteriomanike ettemaksed	742	742
Kokku võlad ja ettemaksed	7 378	7 378

Korteriomanike ettemaksed on tulevaste arvete tasumiseks, regulaarselt ettemakseid teevad 2-3 korteriomanikku, tasudes igakuiselt ümmargusi summasid.

Lisa 5 Võlad tarnijatele (eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Eesti Energia	106	83
MTÜ Põltsamaa sõnumid	0	16
L.T.Teenused OÜ	157	126
Telia Eesti AS	29	29
Põltsamaa Vesi Oü	739	677
Eesti Keskkonnateenused	0	107
Adven Eesti AS	5 177	5 598
OÜ EED	168	0
Ragn-Sells	65	0
Kokku võlad tarnijatele	6 441	6 636

Maksetähtaega ületanud arveid ei ole. Tähtaeg jaanuar 2024.

Lisa 6 Liikmetelt saadud tasud (eurodes)

	2023	2022
Mittesihotstarbelised tasud		
Hooldustasud	4 707	4 707
Sihotstarbelised tasud		
Remonditasud	25 200	17 063
Varem kogutud rem.fond	0	3 383
Kokku liikmetelt saadud tasud	29 907	25 153

Liikmetelt saadud tasud on jaotatud haldus-ja hooldustasuks(mittesihotstarbelised- 0.20/1m2) ning sihotstarbelise tasud remondifondi. Tasude määrad on kinnitanud korteriomanike üldkoosolek läbi majanduskava. Remonditasud kajastatakse tuluna perioodis, mil toimub nende arvelt remontide tegemine. Remondifondist tehti remonte 25200€(3 maja soojustus PUR vahuga). Kuni tuluna kajastamise hetkeni kajastatakse laekunud tasusid bilansis passivas. vt.ka arvestuspõhimõtted - Tulud.

Lisa 7 Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud (eurodes)

	2023	2022
Fonoluku hooldustööd	0	1 071
Tuulekoja remonttööd	0	370
Õueala tööd	0	10 817
Elektritööd	0	8 188
PUR vahuga soojustamine	25 200	0
Kokku sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	25 200	20 446

2023 aastal tehti töid kõikides majades:
Tartu mnt 2,Tartu mnt 4,Tartu mnt 6 summas kokku 25200€.

Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2023	2022
Mitmesugused bürookulud	324	329
Riiklikud ja kohalikud maksud	10	0
Elamu hooldus-ja rem.kulu	276	459
Haljastus-ja heakorrakulu	1 447	756
Koristus-ja hoolduskulu	0	17
Muud mitmesugused kulud	0	357
Raamatupidamisteenus	1 946	1 575
Pangateenus	51	50
Telia terminaali internet	344	344
Muud	1 008	1 025
Kokku mitmesugused tegevuskulud	5 406	4 912

Mitmesugused tegevuskulud on korteriühistu vajalikud kulud elamu ja elamu ümbruse osa hoolduseks ja remondiks ning tasu korteriühistu poolt elamu majandamiseks osutatud ja ostetud teenuste eest.

Lisa 9 Tööjõukulud (eurodes)

Töölepinguga töötajaid ühistul ei ole.

Lisa 10 Seotud osapooled (eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2023	31.12.2022
Füüsilisest isikust liikmete arv	38	42
Juriidilisest isikust liikmete arv	4	3

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Asutajad ja liikmed	7 552	7 965
Kokku nõuded ja ettemaksed	7 552	7 965

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
T2-1	1903 EUR
T2-2	1423 EUR
T2-3	1873 EUR
T2-4	1608 EUR
T2-5	1874 EUR
T2-6	1555 EUR
T2-7	1743 EUR
T2-8	1410 EUR
T2-9	1619 EUR
T2-10	1280 EUR
T2-11	1875 EUR
T2-12	1545 EUR
T4-1	1951 EUR
T4-2	1407 EUR
T4-3	2034 EUR
T4-4	1737 EUR
T4-5	1877 EUR
T4-6	1545 EUR
T4-7	1205 EUR
T4-8	1580 EUR
T4-9	1726 EUR
T4-10	1218 EUR
T4-11	1565 EUR
T4-12	1320 EUR
T6-1	1478 EUR
T6-2	1183 EUR
T6-3	1435 EUR
T6-4	1573 EUR
T6-5	1307 EUR
T6-6	1219 EUR
T6-7	1319 EUR
T6-8	1147 EUR
T6-9	915 EUR
T6-10	1491 EUR
T6-11	1153 EUR
T6-12	1542 EUR
T6-13	1493 EUR
T6-14	1141 EUR
T6-15	1810 EUR
T6-16	1328 EUR
T6-17	1140 EUR
T6-18	1348 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
Elisa Teleteenused	520 EUR
Digital Group OÜ	180 EUR
Kokku:	63595 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 06.03.2024

Põltsamaa vald, Põltsamaa linn, Tartu mnt 2, Tartu mnt 4, Tartu mnt 6 korteriühistu (registrikood: 80062676) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ENE KRUMM	Juhatuse liige	04.04.2024
Resolutsioon:	Juhatuse esinaine Ene Krumm	

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5294335
E-posti aadress	enekrumm@gmail.com