

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

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

registrikood: 80062676

telefon: +372 5294335

e-posti aadress: tartumnt246@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 Liikmetelt saadud tasud	11
Lisa 6 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	12
Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 8 Tööjõukulud	12
Lisa 9 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 juhatus, juhatus on 3-liikmeline.

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 kommunaalmaksete vahendaja rollis. Soojusenergia, vesi- kanalisatsiooniteenuse, prügivedu ja ülelektri kulud jagatakse ära korteriomaniike vahel järgmiselt:

- soojusenergia (küte)- korteri eluruumi pinna 1m² kohta
- ülelekter- korteri eluruumi pinna 1m² kohta
- prügivedu- elanike arvu järgi
- vesi-ja kanalisatsioon - veearvestite näitude järgi(veemõõtitajad kõikides korterites)

Korteri elektri eest tasub korteriomaniik otse teenuse pakkujale.

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 plaanitavad tööd remondifondist- PUR vahuga kõikide (3 maja) soojustamine.

Korteriühistu korteriomanike üldkoosolekul kinnitati 2022 majandusaasta aruanne ja kehtestati 2023 aasta majanduskava.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Varad		
Käibevarad		
Raha	12 404	17 216
Nõuded ja ettemaksed	8 707	6 169
Kokku käibevarad	21 111	23 385
Kokku varad	21 111	23 385
Kohustised ja netovara		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	7 378	6 584
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	11 273	14 655
Kokku lühiajalised kohustised	18 651	21 239
Kokku kohustised	18 651	21 239
Netovara		
Reservkapital	1 961	1 961
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	185	316
Aruandeaasta tulem	314	-131
Kokku netovara	2 460	2 146
Kokku kohustised ja netovara	21 111	23 385

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2022	2021
Tulud		
Liikmetelt saadud tasud	25 153	6 974
Tulu ettevõtlusest	662	560
Muud tulud	22	111
Kokku tulud	25 837	7 645
Kulud		
Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-20 446	-2 267
Mitmesugused tegevuskulud	-4 912	-5 509
Muud kulud	-166	0
Kokku kulud	-25 524	-7 776
Põhitegevuse tulem	313	-131
Intressitulud	1	0
Aruandeaasta tulem	314	-131

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021
Rahavood põhitegevusest		
Liikmetelt laekunud tasud	4 217	10 268
Laekumised kaupade müügist ja teenuste osutamisest	4 939	0
Muud põhitegevuse tulude laekumised	572	804
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-24 976	-7 577
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	14 734	13 121
Muud rahavood põhitegevusest	-4 299	-3 357
Kokku rahavood põhitegevusest	-4 813	13 259
Rahavood investeerimistegevusest		
Laekunud intressid	1	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	1	0
Kokku rahavood	-4 812	13 259
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	17 216	3 957
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-4 812	13 259
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	12 404	17 216

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2020	1 961	316	2 277
Korrigeeritud saldo 31.12.2020	1 961	316	2 277
Aruandeaasta tulem		-131	-131
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

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 2022.a. 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 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 kulusi. 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 printsiibi järgi.
Korteriühistu vahendab osa kommunaalteenuseid (soojusenergia, üdelekter, 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.

Mittesihotstarbelised 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 mittesihotstarbelised 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)

	31.12.2022	31.12.2021
Raha arveldusarvel	12 388	17 216
Kassa	16	0
Kokku raha	12 404	17 216

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

Lisa 3 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Ostjatelt laekumata arved	8 707	6 169
Nõuded korteriomanike vastu	8 707	6 169
Kokku nõuded ostjate vastu	8 707	6 169

Maksetähtaeg jaanuar 2023.a. Pikaajalisi nõudeid ühistul korteriomanike vastu ei ole. Vähesel määral maksetähtaja ületanud nõuded on

lühiajalised.

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	6 636	6 636
Korteriomanike ettemaksed	742	742
Kokku võlad ja ettemaksed	7 378	7 378
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	5 467	5 467
Korteriomanike ettemaksed	1 117	1 117
Kokku võlad ja ettemaksed	6 584	6 584

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

Lisa 5 Liikmetelt saadud tasud (eurodes)

	2022	2021
Mittesihotstarbelised tasud		
Hooldustasud	4 707	4 707
Sihotstarbelised tasud		
Remonditasud	17 063	2 267
Varem kogutud rem.fond	3 383	0
Kokku liikmetelt saadud tasud	25 153	6 974

Liikmetelt saadud tasud alates 01.06.2017 on jaotatud haldus-ja hooldustasuks(mittesihotstarbelised- 0.20/1m2) ning sihotstarbelise tasuna remondifondi tasu.

Remondifondi 2021 aastal arvestatud summa 15886.53€

Remondifondi 2021 aastal arvestatud summa 17063.31€

Tasude määrad on kinnitanud korteriomanike üldkoosolek läbi majanduskava.

Remonditasud kajastatakse tuluna perioodis, mil toimub nende arvelt remontide tegemine. Remondifondist tehti remonte 20445,66€. Kuni tuluna kajastamise hetkeni kajastatakse laekunud tasusid bilansis passivas. vt.ka arvestuspõhimõtted - Tulud.

Lisa 6 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud (eurodes)

	2022	2021
Remonditööd	0	2 267
Fonoluku hooldustööd	1 071	0
Tuulekoja remonttööd	370	0
Õueala tööd	10 817	0
Elektritööd	8 188	0
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	20 446	2 267

2021.a. tehti remondifondist remonditöid 2266,78€ eest:

Tartu mnt.4 Kõõgipüstaku kanalisatsioonitorustiku vahetus 226.08

Sõepunkri lammutus 1368.00

Üldehitustööd+materjalid 672.70

2022 aastal tehti töid kõikides majades:

Tartu mnt 2 summas 4717.50

Tartu mnt 4 summas 6210.54

Tartu mnt 6 summas 9517.62

Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2022	2021
Mitmesugused bürookulud	329	329
Elamu hooldus-ja rem.kulu	459	724
Haljastus-ja heakorrakulu	756	1 370
Koristus-ja hoolduskulu	17	0
Muud mitmesugused kulud	357	102
Raamatupidamisteenus	1 575	1 575
Pangateenus	50	48
Telia terminaali internet	344	344
Muud	1 025	1 017
Kokku mitmesugused tegevuskulud	4 912	5 509

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 8 Tööjõukulud (eurodes)

Töölepinguga töötajaid ühistul ei ole.

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2022	31.12.2021
Füüsilisest isikust liikmete arv	42	42
Juriidilisest isikust liikmete arv	3	3

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Asutajad ja liikmed	7 965	5 053
Kokku nõuded ja ettemaksed	7 965	5 053

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Tartu mnt 2-1	1784 EUR
Tartu mnt 2-2	1380 EUR
Tartu mnt 2-3	1826 EUR
Tartu mnt 2-4	1538 EUR
Tartu mnt 2-5	1799 EUR
Tartu mnt 2-6	1484 EUR
Tartu mnt 2-7	1660 EUR
Tartu mnt 2-8	1349 EUR
Tartu mnt 2-9	1527 EUR
Tartu mnt 2-10	1266 EUR
Tartu mnt 2-11	1823 EUR
Tartu mnt 2-12	1350 EUR
Tartu mnt 4-1	1905 EUR
Tartu mnt 4-2	1396 EUR
Tartu mnt 4-3	2205 EUR
Tartu mnt 4-4	1519 EUR
Tartu mnt 4-5	1854 EUR
Tartu mnt 4-6	1479 EUR
Tartu mnt 4-7	1205 EUR
Tartu mnt 4-8	1454 EUR
Tartu mnt 4-9	1526 EUR
Tartu mnt 4-10	1187 EUR
Tartu mnt 4-11	1414 EUR
Tartu mnt 4-12	1232 EUR
Tartu mnt 6-1	1415 EUR
Tartu mnt 6-2	1135 EUR
Tartu mnt 6-3	1405 EUR
Tartu mnt 6-4	1538 EUR
Tartu mnt 6-5	1242 EUR
Tartu mnt 6-6	1190 EUR
Tartu mnt 6-7	1250 EUR
Tartu mnt 6-8	1064 EUR
Tartu mnt 6-9	739 EUR
Tartu mnt 6-10	1277 EUR
Tartu mnt 6-11	1156 EUR
Tartu mnt 6-12	1391 EUR
Tartu mnt 6-13	1481 EUR
Tartu mnt 6-14	1111 EUR
Tartu mnt 6-15	1605 EUR
Tartu mnt 6-16	1349 EUR
Tartu mnt 6-17	1090 EUR
Tartu mnt 6-18	1273 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
Kokku:	59873 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 10.05.2023

Põltsamaa vald, Põltsamaa linn, Tartu mnt 2, Tartu mnt 4, Tartu mnt 6 korteriühistu (registrikood: 80062676) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ENE KRUMM	Juhatuse liige	15.06.2023

Sidevahendid

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