

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Tartu linn, Riia tn 11 korteriühistu

registrikood: 80081343

telefon: +372 5521658

e-posti aadress: jane.tammeorg@tammeorg.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	9
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	10
Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud	11
Lisa 9 Muud tulud	11
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 11 Tööjõukulud	12
Lisa 12 Seotud osapooled	12
Lisa 13 Kommunaalteenuste vahendamine	13
Lisa 14 Remondifond	14
Korteriomandite majandamiskulud	16
Aruande allkirjad	18

Tegevusaruanne

Korteriühistu tegevuse eesmärgiks on Tartus Riia 11 asuva korteriomandite esemeks oleva ehitise ja selle juurde kuuluva maa ühine majandamine ning seoses sellega ühistu liikmete ühiste huvide esindamine, samuti ühistu liikmetele seoses ruumide kasutamisega teenuste osutamine.

Mittesihotstarbeliste maksetena koguti korteriomaniikelt haldus- ja hoolduskulude katteks 17 436 eurot ning heakorras tasusid 11 304 eurot. Sihotstarbeliste tasude maksed remondifondi perioodil jaanuar-mai 0,391 EUR/m², juuni-september 0,5212 EUR/m², oktoober-detsember 0,391 EUR/m².

Korteriühistu kohustused ületavad korteriühistu eelmise aasta majandamiskulude summa.

Otsustatud tõsta tulemist 10 000 eurot remondifondi.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	15 017	43 952	2
Nõuded ja ettemaksed	23 126	23 010	3
Kokku käibevarad	38 143	66 962	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	60 865	69 586	3
Kokku põhivarad	60 865	69 586	
Kokku varad	99 008	136 548	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	9 131	9 230	5
Võlad ja ettemaksed	15 559	15 394	6
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	5 174	23 009	7
Kokku lühiajalised kohustised	29 864	47 633	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	60 865	69 586	
Kokku pikaajalised kohustised	60 865	69 586	
Kokku kohustised	90 729	117 219	
Netovara			
Reservkapital	4 483	4 483	
Eelmiste perioodide akumulieeritud tulem	4 846	16 933	
Aruandeaasta tulem	-1 050	-2 087	
Kokku netovara	8 279	19 329	
Kokku kohustised ja netovara	99 008	136 548	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	81 433	108 168	8
Muud tulud	3 040	43	9
Kokku tulud	84 473	108 211	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-52 693	-79 428	7
Mitmesugused tegevuskulud	-21 703	-20 999	10
Tööjõukulud	-11 127	-9 871	11
Kokku kulud	-85 523	-110 298	
Põhitegevuse tulem	-1 050	-2 087	
Aruandeaasta tulem	-1 050	-2 087	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022
Rahavood põhitegevusest		
Liikmetelt laekunud tasud	122 213	107 407
Muud põhitegevuse tulude laekumised	36	33
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-126 453	-141 700
Väljamaksed töötajatele	-11 127	-9 871
Laekunud intressid	4	10
Kokku rahavood põhitegevusest	-15 327	-44 121
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-8 820	-9 311
Makstud intressid	-4 788	-3 087
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-13 608	-12 398
Kokku rahavood	-28 935	-56 519
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	43 952	100 471
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-28 935	-56 519
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	15 017	43 952

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2021	4 483	16 933	21 416
Aruandeaasta tulem	0	-2 087	-2 087
31.12.2022	4 483	14 846	19 329
Aruandeaasta tulem	0	-1 050	-1 050
Muutused reservides	0	-10 000	-10 000
31.12.2023	4 483	3 796	8 279

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu 2023 aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ja seda täpsustab rahandusministri määrus. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud järgmistest arvestuse ja aruandluse põhimõtete osaks olevatest alusprintsipidest: majandusüksuse, jätkuvuse, arusaadavuse, olulisuse, järjepidevuse ja võrreldavuse, objektiivsuse, tulude ja kulude vastavuse, konservatiivsuse, avalikustamise ning sisu ülimuslikkuse. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse aruandes arvelduskonto jääki ja sularaha kassas.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu on kajastatud ühistu tavapärase tegevuse käigus tekkinud nõudeid korteriomaniike ja muude ostjate vastu. Nõuded ostjate vastu, samuti kõik muud nõuded, on kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses (so soetusväärtus, millest on maha arvatud nõude laekumise ebatõenäolisusest tingitud allahindlus) või soetusmaksumuses. Seejuures hinnatakse iga konkreetse isiku laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid on kajastatud bilansis tõenäoliselt laekuv summas. Pikaajalisi nõudeid on kajastatud maksmisele kuuluvas summas.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) on võetud algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on makstava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi on bilansis kajastatud maksmisele kuuluvas summas. Algse soetusmaksumuse korrigeerimised viiakse läbi ainult juhul, kui need on asjakohased. Laenude puhul üldjuhul algselt saadud summa ei erine lõpptähtajal tagasimaksmisele kuuluvast summast, mistõttu sisemise intressimäära arvestust mõjutavad põhiliselt ainult tehinguga seotud kulutused. Juhul, kui ka tehinguga seotud kulutused on suhteliselt ebaolulised, on laenu sisemine intressimäär lähedane tema (lepingus fikseeritud) nominaalsele intressimäärale ning sisemise intressimäära arvestust ei ole vaja läbi viia.

Tulud

Tasude arvestamisel ühistu liikmetelt lähtutakse järgmistest põhimõtetest:

- mittesihotstarbelisi tasusid ühistu liikmetelt (hooldustasud ja tasud üldkulude katteks) kajastatakse tuluna perioodis, mille eest need on tasutud;
- sihtotstarbelisi tasusid (näiteks planeeritud remondid) kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks tasud on mõeldud. Kuni tuluna kajastamise hetkeni kajastatakse laekunud tasusid bilansi passivas tulevaste perioodide tuluna.

Ühistu liikmetelt saadavaid tasusid ei kajastata tuluna enne, kui nende laekumine on praktiliselt kindel. Juhul kui tasu laekumine on ebakindel kuni laekumise hetkeni, kajastatakse tasu tuluna laekumise hetkel või hiljem (juhul kui tegemist on ettemaksega järgmiste perioodide eest).

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loetakse korteriühistu liikmeid. Vastavalt korteriühistu seadusele on korteriühistu liikmeks kõik ühe või mitme korterimanditeks jagatud kinnisasja korteriomaniik.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Pangakonto	14 870	43 805
Kassa	147	147
Kokku raha	15 017	43 952

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	12 584	12 584		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	26	26		
Laenunõuded	69 996	9 131	57 399	3 466
Ettemaksed	410	410		
Kindlustus	975	975		
Kokku nõuded ja ettemaksed	83 991	23 126	57 399	3 466

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	12 700	12 700		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	377	377		
Laenunõuded	78 230	8 644	53 850	15 736
Ettemaksed	410	410		
Kindlustus	879	879		
Kokku nõuded ja ettemaksed	92 596	23 010	53 850	15 736

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks		1 110		547
Sotsiaalmaks		1 832		903
Töötuskindlustusmaksed		14		14
Ettemaksukonto jääk	26		377	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	26	2 956	377	1 464

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 15-025973JI	69 996	9 131	57 399	3 466	3,2%	Eur	30.03.2030
Pikaajalised laenud kokku	69 996	9 131	57 399	3 466			
Laenukohustised kokku	69 996	9 131	57 399	3 466			
	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank 15-025973JI	78 816	9 230	53 850	15 736	3,2%	Eur	30.03.2030
Pikaajalised laenud kokku	78 816	9 230	53 850	15 736			
Laenukohustised kokku	78 816	9 230	53 850	15 736			

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	10 647	10 647
Maksuvõlad	2 956	2 956
Korteriomanike ettemaksed	1 956	1 956
Kokku võlad ja ettemaksed	15 559	15 559
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	11 576	11 576
Maksuvõlad	1 464	1 464
Korteriomanike ettemaksed	2 354	2 354
Kokku võlad ja ettemaksed	15 394	15 394

Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

	31.12.2021	Laekunud	Kajastatud tulemiaruaandes	31.12.2022	Lisa nr
	Kohustised			Kohustised	
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Remondifond	77 538	24 899	-79 428	23 009	
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	77 538	24 899	-79 428	23 009	
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	77 538	24 899	-79 428	23 009	
	31.12.2022	Laekunud	Kajastatud tulemiaruaandes	31.12.2023	Lisa nr
	Kohustised			Kohustised	
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Remondifond	23 009	34 858	-52 693	5 174	14
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	23 009	34 858	-52 693	5 174	
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	23 009	34 858	-52 693	5 174	

Laekunud remondifondi eelmiste perioodide tulem 10 000 eur.

Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2023	2022
Mittesihtotstarbelised tasud		
Haldustasud	17 436	17 436
Heakorra tasud	11 304	11 304
Sihtotstarbelised tasud		
Remonditasud	52 693	79 428
Kokku liikmetelt saadud tasud	81 433	108 168

Lisa 9 Muud tulud

(eurodes)

	2023	2022
Pangakonto intress	4	10
Viivised tähtajaks tasumata arvetelt	36	33
Tartu Linnavalitsus toetus	3 000	0
Kokku muud tulud	3 040	43

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2023	2022
Heakorra kulud	11 544	11 544
Hoonekindlustus	1 074	788
Pangateenused	85	93
Raamatupidamisteenus	2 592	2 592
Aastaruande kontrollimine	250	250
Käiduteenus	1 296	1 296
Maamaks	17	17
Korteriühistute Liit	236	223
Elektrisüsteemi ja lukkude tööd	375	1 115
Muud tegevuskulud	86	430
Halduskulud	329	338
Hooldustööd	2 774	1 905
Kütteseadme, ventilatsiooni puhastamine	1 045	408
Kokku mitmesugused tegevuskulud	21 703	20 999

Lisa 11 Tööjõukulud (eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	8 356	7 411
Sotsiaalmaksud	2 757	2 445
Töötuskindlustus	14	15
Kokku tööjõukulud	11 127	9 871
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 12 Seotud osapooled (eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2023	31.12.2022
Füüsilisest isikust liikmete arv	44	44
Juriidilisest isikust liikmete arv	5	5

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Asutajad ja liikmed	23 126	23 010
Kokku nõuded ja ettemaksed	23 126	23 010
Võlad ja ettemaksed		
Asutajad ja liikmed	1 956	2 354

Kokku võlad ja ettemaksed	1 956	2 354
----------------------------------	--------------	--------------

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Asutajad ja liikmed	60 865	69 586
Kokku nõuded ja ettemaksed	60 865	69 586

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	8 355	7 411

Lisa 13 Kommunaalteenuste vahendamine

	Kogumised	Kasutamised	Vahe
Elekter	2736	2736	0
Vesi	6484	6804	-320
Soojusenergia	37595	37595	0
Prügivedu	4362	4362	0
	51177	51497	-320

Remondifond 01.01.23...31.12.23

Konto:	2701 Remondifond				
Kuupäev	Kogumine	Kasutamine	Firma	Selgitus	Saldo
Algsaldo	23 009,35	0,00			
2023/01	11 864,60				34 873,95
2023/02	1 864,60				36 738,55
2023/03 22.03.2023	1 864,60	721,68 721,68	Goldberg OÜ	Maagaasitorustiku remont	37 881,47
2023/04 23.04.2023	1 864,60	4 800,00 4 800,00	Kesa Ehitus OÜ	Kanalisatsioonitorustiku renoveerimine	34 946,07
2023/05	2 485,45				37 431,52
2023/06 30.06.2023 30.06.2023 30.06.2023	2 485,45	1 110,00 4 740,00 1 092,00 6 942,00	ES Haldus OÜ ES Haldus OÜ ES Haldus OÜ	Sokli remonttööd Fassaadi remonttööd Varjualuse katuse korrastamine	32 974,97
2023/07 21.07.2023	2 485,45	73,20 73,20	ES Haldus OÜ	Katusekivid	35 387,22
2023/08 7.08.2023 10.08.2023	2 485,45	8 280,00 1 059,32 9 339,32	Hoovipood OÜ Doordec OÜ	Jalgrattamaja I trp välisuks	28 533,35
2023/09 23.09.2023	1 864,60	888,00 888,00	Kesa Ehitus OÜ	Kanalisatsioonitorustiku renoveerimine 3	29 509,95
2023/10 26.10.2023	1 864,60	3 272,54 3 272,54	Doordec OÜ	I trp välisuks	28 102,01
2023/11 2.11.2023 6.11.2023	1 864,60	6 240,00 5 832,00 12 072,00	Kesa Ehitus OÜ Kesa Ehitus OÜ	Kanalisatsioonitorustiku renoveerimine Kanalisatsioonitorustiku renoveerimine	17 894,61
2023/12	1 864,60				

3.12.2023		13 140,00	Kesa Ehitus OÜ	Kanalisatsioonitorustiku renoveerimine	
10.12.2023		1 444,56	Kesa Ehitus OÜ	Kanalisatsioonitorustiku renoveerimine	
		14 584,56			5 174,65
Käive	34 858,60	52 693,30		Lõppsaldo:	5 174,65

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Riia 11 - 01 Tartu	1377 EUR
Riia 11 - 02 Tartu	1531 EUR
Riia 11 - 03 Tartu	2325 EUR
Riia 11 - 04 Tartu	1929 EUR
Riia 11 - 05 Tartu	1446 EUR
Riia 11 - 06 Tartu	1379 EUR
Riia 11 - 07 Tartu	2354 EUR
Riia 11 - 08 Tartu	1970 EUR
Riia 11 - 09 Tartu	1436 EUR
Riia 11 - 10 Tartu	1457 EUR
Riia 11 - 11 Tartu	2431 EUR
Riia 11 - 12 Tartu	3325 EUR
Riia 11 - 13 Tartu	1574 EUR
Riia 11 - 14 Tartu	1529 EUR
Riia 11 - 15 Tartu	1922 EUR
Riia 11 - 16 Tartu	2426 EUR
Riia 11 - 17 Tartu	1785 EUR
Riia 11 - 18 Tartu	1975 EUR
Riia 11 - 19 Tartu	2091 EUR
Riia 11 - 20 Tartu	2510 EUR
Riia 11 - 21 Tartu	1862 EUR
Riia 11 - 22 Tartu	1821 EUR
Riia 11 - 23 Tartu	2233 EUR
Riia 11 - 24 Tartu	2904 EUR
Riia 11 - 25 Tartu	1962 EUR
Riia 11 - 26 Tartu	1898 EUR
Riia 11 - 27 Tartu	2270 EUR
Riia 11 - 28 Tartu	1929 EUR
Riia 11 - 29 Tartu	1913 EUR
Riia 11 - 30 Tartu	2034 EUR
Riia 11 - 31 Tartu	2313 EUR
Riia 11 - 32 Tartu	2103 EUR
Riia 11 - 33 Tartu	1876 EUR
Riia 11 - 34 Tartu	1860 EUR
Riia 11 - 35 Tartu	2287 EUR
Riia 11 - 36 Tartu	1853 EUR
Riia 11 - 37 Tartu	2432 EUR
Riia 11 - 38 Tartu	2729 EUR
Riia 11 - 39 Tartu	1465 EUR
Riia 11 - 40 Tartu	1469 EUR
Riia 11 - 41 Tartu	2578 EUR
Riia 11 - 42 Tartu	2534 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
Riia 11 - 43 Tartu	1514 EUR
Riia 11 - 44 Tartu	1441 EUR
Riia 11 - 45 Tartu	2511 EUR
Riia 11 - 46 Tartu	2635 EUR
Riia 11 - 47 Tartu	1475 EUR
Riia 11 - 48 Tartu	1400 EUR
Riia 11 - ERKI Tartu	501 EUR
Riia 11 - LVO Tartu	19871 EUR
Riia 11 - ODE Tartu	1317 EUR
Kokku:	117762 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 18.06.2024

Tartu linn, Riia tn 11 korteriühistu (registrikood: 80081343) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JANE TAMMEORG	Juhatuse liige	21.06.2024