

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Tartu linn, Tiigi tn 8 korteriühistu

registrikood: 80084838

telefon: +372 55965864

e-posti aadress: torsion@hot.ee

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 ja ettemaksed	10
Lisa 4 Laenukohustised	11
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 6 Võlad tarnijatele	12
Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud	12
Lisa 8 Muud tulud	13
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 10 Tööjõukulud	13
Lisa 11 Muud kulud	13
Lisa 12 Seotud osapooled	14
Lisa 13 Remondifondi kogumine ja kasutamine	15
Lisa 14 Edastatud kommunaalteenused	16
Korteriomandite majandamiskulud	17
Aruande allkirjad	19

TEGEVUSARUANNE

Korteriühistu Tiigi 8 Tartu linn(edaspidi Ühistu) on asutatud aprill 1999.a.

Ühistul on 60 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

Majandusaasta aruanne on koostatud perioodile 01.01.2023 kuni 31.12.2023a.

TULUD, KULUD, TULEM

kujunesid aruandeperioodil järgnevalt

- tulud summas 30 418 eurot (2022. aastal 21 213 eurot),
- kulud summas -23 195 eurot (2022. aastal -17 976 eurot),
- tulem summas 7 223 eurot (2022. aastal 3 237 eurot).

REMONDIFOND (Ühistu sihtotstarbeliselt kogutavad rahalised vahendid)

Aruandeperioodil koguti rahalisi vahendeid remondifondi summas 3 436 eurot, kasutati summas 4 006 eurot, remondifondi jääk summas 24 971 eurot.

NETOVARA (Ühistu potentsiaalselt vabad rahalised vahendid lisaks remondifondi jäägile)

suuruseks on aruandeaasta seisuga kokku 32 870 eurot

sealhulgas:

- reservkapital summas 5 522 eurot;
- perioodide tulemid kokku summas 27 348 eurot.

PANGALAEN

2019. aastal võetud pangalaenu summas 450 000 eurot

millest tasutud aruandeaastal põhimakset summas 16 067 eurot ning laenuintresse summas 20 822 eurot.

Laenu põhimaksete jääk aruandeaasta seisuga 363 434 eurot.

Laenu tagastamise lõpptähtajaks on detsember 2038 aasta.

PERSONAL

Ühistu tööd korraldab 3-liikmeline juhatus.

Juhatus liikmele makstakse juhataja tasu igakuiselt, mille tööjõu kulud moodustasid aruande aastal 5 832 eurot. Palgalised töötajad on veel sisekoristaja ja välikoristaja.

Juhatus liikme brutotasu 365 eurot kuus, sisekoristaja brutotasu 198 eurot kuus ja välikoristaja brutotasu 294 eurot kuus.

EESMÄRGID JÄRGMISEKS MAJANDUSAASTAKS

Korteriühistu on jätkuvalt tegutsev.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	58 032	52 386	2
Nõuded ja ettemaksed	29 252	33 100	3
Kokku käibevarad	87 284	85 486	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	363 434	378 705	3
Kokku põhivarad	363 434	378 705	
Kokku varad	450 718	464 191	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	16 123	16 919	4
Võlad ja ettemaksed	13 320	17 379	5
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	24 971	25 541	13
Kokku lühiajalised kohustised	54 414	59 839	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	363 434	378 705	
Kokku pikaajalised kohustised	363 434	378 705	
Kokku kohustised	417 848	438 544	
Netovara			
Reservkapital	5 522	5 522	
Eelmiste perioodide akumulieeritud tulem	20 125	16 888	
Aruandeaasta tulem	7 223	3 237	
Kokku netovara	32 870	25 647	
Kokku kohustised ja netovara	450 718	464 191	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	23 115	18 852	7
Muud tulud	7 266	2 358	8
Kokku tulud	30 381	21 210	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-3 228	-565	13
Mitmesugused tegevuskulud	-4 845	-4 184	9
Tööjõukulud	-14 303	-12 764	10
Muud kulud	-819	-464	11
Kokku kulud	-23 195	-17 977	
Põhitegevuse tulem	7 186	3 233	
Intressitulud	37	4	
Aruandeaasta tulem	7 223	3 237	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	7 186	3 233
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	19 119	14 232
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-4 629	11 894
Laekunud intressid	20 859	8 784
Kokku rahavood põhitegevusest	42 535	38 143
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-16 067	-20 715
Makstud intressid	-20 822	-8 784
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-36 889	-29 499
Kokku rahavood	5 646	8 644
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	52 386	43 742
Raha ja raha ekvivalentide muutus	5 646	8 644
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	58 032	52 386

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2021	5 522	16 888	22 410
Aruandeaasta tulem		3 237	3 237
31.12.2022	5 522	20 125	25 647
Aruandeaasta tulem		7 223	7 223
31.12.2023	5 522	27 348	32 870

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 printsiibist, 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 ettemaksed

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 laenuid 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 laekuv 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 teenuse 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 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Coop-pank	9 654	4 190
SEB-pank	13 189	6 837
Swedbank	35 189	41 359
Kokku raha	58 032	52 386

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	11 799	11 799		
Ostjatelt laekumata arved	11 799	11 799		
Laenuõuded	379 557	16 123	96 954	266 480
elektri toodangu ettemaks	1 330	1 330		
Kokku nõuded ja ettemaksed	392 686	29 252	96 954	266 480

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	9 658	9 658		
Ostjatelt laekumata arved	9 658	9 658		
Laenuõuded	395 624	16 919	76 254	302 451
elektri toodangu ettemaks	6 523	6 523		
Kokku nõuded ja ettemaksed	411 805	33 100	76 254	302 451

NÕUETENA OSTJATE VASTU kajastatakse korteriomani keele esitatud arveid kommunaalteenuste ja muude maksete osas. Ebatõenäoliseks arveid 2023 aastal hinnatud ei ole.

Maksetähtaja ületanud arveid oli majandusaasta seisuga viiel korteriomani keel

summas 3 038 eur. s.o. 25,75% nõuete kogusummast(2022.aastal 1 132 eurot, 11,7% kogunõuetest). Valdavat on võlad 2-3 kuu arvete summa suurus.

LAENUNÕUDED KORTERIOMANI KE VASTU on tagatisena saadud pangalaenu le samadel tingimustel.

Aruandeaastal tagastatud laenu põhiosa 16 067 eurot (2022.aastal 20 715 eurot) ning laenuintressi 20 822 eurot (2022.aastal 8 784 eurot), laenumakse kokku 36 889 eurot (2022.aastal 29 499 eurot)

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
leping 19-007085-JL	379 557	16 123	96 954	266 480	5,86%	EUR	30.12.2023
Pikaajalised laenud kokku	379 557	16 123	96 954	266 480			
Laenukohustised kokku	379 557	16 123	96 954	266 480			

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
leping 19-007085-JL	395 624	16 919	76 254	302 451		eur	12,2038
Pikaajalised laenud kokku	395 624	16 919	76 254	302 451			
Laenukohustised kokku	395 624	16 919	76 254	302 451			

Aruandeaastal tagastatud laenu põhimakset summas 16 067 eurot (2022.aastal 20 715 eurot), laenuintressi 20 822 eurot (2023.aastal 8 784 eurot), laenumakse kokku 40 301 eurot (2022.aastal 32 666 eurot).
Laenujääk aruandeaasta seisuga 379 557 eurot.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	4 442	4 442
Võlad töövõtjatele	680	680
Maksuvõlad	1 093	1 093
Saadud ettemaksed	7 105	7 105
Tulevaste perioodide tulud	4 740	4 740
Muud saadud ettemaksed	2 365	2 365
Kokku võlad ja ettemaksed	13 320	13 320

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	4 265	4 265
Võlad töövõtjatele	681	681
Maksuvõlad	672	672
Saadud ettemaksed	11 761	11 761
Tulevaste perioodide tulud	3 961	3 961
Muud saadud ettemaksed	7 800	7 800
Kokku võlad ja ettemaksed	17 379	17 379

TULEVASTE PERIOODIDE TULUD- aruandeaasta viimase kuu arvel kajastatud järgneva aasta esimese kalendrikuu eest:

* Laenumakse 3 192 eur (2022.aastal 2 414 eurot);

* Hooldusfond 1 282 eur (2022.aastal 1 282 eurot);

* Sisekoristus 266 eur (2022.aastal 265 eurot);

Kokku 4 740 eur (2022.aastal 3 961 eurot);.

MUUD SAADUD ETTEMAKSED – on kommunaalkulude kogumiste ja kulude vahed.

Aruandeaastal päikesepaneelidest saadud elektrienergia enda tarbimisest rohkem tootmine summas 1 763 eurot (2022.aastal elektri ületootmine summas 6 956), Eesti Energia tagastas 5 000 eurot ettemaksu, mis kajastub muude tulude all kasumiaruandes.

Lisa 6 Võlad tarnijatele (eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tartu Veevärk AS	587	557
Gren Tartu AS	3 145	3 173
Ropka Elamu OÜ	155	134
Tele 2 Eesti AS	13	13
AB Elektritööd OÜ	39	33
Eesti Keskkonnateenused OÜ	161	186
aruandev juhatuse liige	0	6
Eesti Gaas AS	83	99
Swedbank & Insurance AS	60	52
STV AS	6	0
Ragn Sells AS	10	12
Enlife OÜ	182	0
Kokku võlad tarnijatele	4 441	4 265

Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud (eurodes)

	2023	2022
Mittesihotstarbelised tasud		
Hooldustasud	19 887	18 286
Sihotstarbelised tasud		
Laenu tagasimaksu kogumiste vahe	0	1
Remondifondi kasutus	3 228	565
Kokku liikmetelt saadud tasud	23 115	18 852

Lisa 8 Muud tulud

(eurodes)

	2023	2022
e-arvete edastamine	49	42
saadud viivised	65	66
Elektri tootmistoetus	2 060	1 827
hooldustööd korteris	92	423
elektri tootmine	5 000	0
Kokku muud tulud	7 266	2 358

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Hooldusfondi kulu	2 968	2 457
Halduskulu	1 877	1 727
Kokku mitmesugused tegevuskulud	4 845	4 184

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	10 716	9 563
Sotsiaalmaksud	3 536	3 156
töötuskindlustusmaks	51	45
Kokku tööjõukulud	14 303	12 764
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	3

Lisa 11 Muud kulud

(eurodes)

	2023	2022
e-arvete edastamine	49	42
hooldustööd korteris	769	422
Muud	1	0
Kokku muud kulud	819	464

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2023	31.12.2022
Füüsilisest isikust liikmete arv	52	51
Juriidilisest isikust liikmete arv	8	9

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	4 385	3 666

REMONDIFONDI KOGUMINE JA KASUTAMINE

Nimetus	Summa (eurodes)	Märkused
Remondifondi jääk seisuga 31.12.2021	20 570	Bilansirida passivas "Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused"
Kogutud 2022.aastal	5 890	Informatiivne rida. Aruandes kajastatakse tuluna ainult remondifondi kasutamine.
Kasutatud 2022.aastal remonditööde katteks	-565	Kajastatakse samas summas tulemiarunde tultureal "Liikmetelt saadud tasud" ja kultureal "Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud"
Kasutatud 2022.aastal laenumaksete intresside muutus	-354	Bilansirida passivas "Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused", vähendab remondifondi
Remondifondi jääk seisuga 31.12.2022	25 541	Bilansirida passivas "Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused"

Kogutud 2023.aastal	3 436	Informatiivne rida. Aruandes kajastatakse tuluna ainult remondifondi kasutamine.
Kasutatud 2023.aastal remonditööde katteks	-3228	Kajastatakse samas summas tulemiarunde tultureal "Liikmetelt saadud tasud" ja kultureal "Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud"
Kasutatud 2023.aastal laenumaksete katteks (põhimakse ja intress)	-778	Bilansirida passivas "Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused", vähendab remondifondi
Remondifondi jääk seisuga 31.12.2023	24 971	Bilansirida passivas "Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused"

EDASTATUD KOMMUNAALTEENUSED

(eurodes)

Nimetus	2023	2022
Soojusenergia	20 270	14 953
Vesi ja kanalisatsioon	6 884	5 870
Prügivedu	2 205	2 077
Gaas	920	894
KOKKU	30 279	23 794

Märkus:

Kommunaalteenuste kogumine ja kulud tulemiaruan­des ei kajastu.

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
1	925 EUR
2	1487 EUR
3	2508 EUR
4	1568 EUR
5	1511 EUR
6	1471 EUR
7	1696 EUR
8	1281 EUR
9	1447 EUR
10	1364 EUR
11	2238 EUR
12	1279 EUR
13	1371 EUR
14	1409 EUR
15	1924 EUR
16	1428 EUR
17	1267 EUR
18	1479 EUR
19	1777 EUR
20	1250 EUR
21	1405 EUR
22	1413 EUR
23	1461 EUR
24	1516 EUR
25	1467 EUR
26	1618 EUR
27	1565 EUR
28	1498 EUR
29	1214 EUR
30	1718 EUR
31	1474 EUR
32	1238 EUR
33	1421 EUR
34	1495 EUR
35	1492 EUR
36	1823 EUR
37	1275 EUR
38	1562 EUR
39	1694 EUR
40	1339 EUR
41	1311 EUR
42	1348 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
43	1417 EUR
44	1727 EUR
45	1274 EUR
46	1205 EUR
47	1999 EUR
48	1539 EUR
49	1532 EUR
50	1429 EUR
51	1848 EUR
52	1349 EUR
53	1325 EUR
54	1442 EUR
55	2177 EUR
56	1343 EUR
57	1511 EUR
58	1723 EUR
59	1436 EUR
60	1495 EUR
Kokku:	90798 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 24.06.2024

Tartu linn, Tiigi tn 8 korteriühistu (registrikood: 80084838) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANATOLI HOKKONEN	Juhatuse liige	24.06.2024