

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Tartu linn, Kalevi tn 8 korteriühistu

registrikood: 80088055

e-posti aadress: lissaa_40@hotmail.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 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Laenukohustised	9
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 5 Võlad tarnijatele	10
Lisa 6 Liikmetelt saadud tasud	10
Lisa 7 Muud tulud	11
Lisa 8 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	11
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 10 Tööjõukulud	13
Lisa 11 Seotud osapooled	13
Lisa 12 Remondifond 01.07.22-31.12.22	14
Lisa 13 Kommunaalteenuste vahendamine	15
Korteriomandite majandamiskulud	16
Aruande allkirjad	18

Tegevusaruanne

KÜ Kalevi 8 on äriregistrisse kantud 28.04.1999.aastal.

Tegevuse eesmärk on korterimandite eseme osaks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine.

KÜ tööd korraldab juhatus. Juhatus oli aruandeaasta jooksul 3-liikmeline.

Haldus- ja hooldusteenust ostetakse teenuselepingu alusel Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ-ilt.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	43 258	27 978	
Nõuded ja ettemaksed	20 641	19 875	2
Kokku käibevarad	63 899	47 853	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	277 830	290 181	2
Kokku põhivarad	277 830	290 181	
Kokku varad	341 729	338 034	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	12 523	15 341	3
Võlad ja ettemaksed	5 007	5 322	4
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	8 611	7 231	
Kokku lühiajalised kohustised	26 141	27 894	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	277 830	290 181	
Kokku pikaajalised kohustised	277 830	290 181	
Kokku kohustised	303 971	318 075	
Netovara			
Reservkapital	4 451	4 451	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	15 508	-126 769	
Aruandeaasta tulem	17 799	142 277	
Kokku netovara	37 758	19 959	
Kokku kohustised ja netovara	341 729	338 034	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	40 067	45 127	6
Muud tulud	5 909	129 811	7
Kokku tulud	45 976	174 938	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-11 169	-15 948	
Mitmesugused tegevuskulud	-12 224	-9 649	9
Tööjõukulud	-4 788	-979	10
Muud kulud	0	-45	
Kokku kulud	-28 181	-26 621	
Põhitegevuse tulem	17 795	148 317	
Intressitulud	4	3	
Intressikulud	0	-6 043	
Aruandeaasta tulem	17 799	142 277	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	17 795	148 317
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-3 584	14 573
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-315	-164 907
Laekunud intressid	4	3
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	1 380	3 368
Muud rahavood põhitegevusest	994	0
Kokku rahavood põhitegevusest	16 274	1 354
Rahavood investeerimistegevusest		
Antud laenude tagasimaksed	13 910	0
Laekunud intressid	9 049	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	22 959	0
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-14 904	-15 048
Makstud intressid	-9 049	-6 043
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-23 953	-21 091
Kokku rahavood	15 280	-19 737
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	27 978	47 715
Raha ja raha ekvivalentide muutus	15 280	-19 737
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	43 258	27 978

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2020	1 858	-126 769	-124 911
Aruandeaasta tulem		142 277	142 277
Muutused reservides	2 593		2 593
31.12.2021	4 451	15 508	19 959
Aruandeaasta tulem		17 799	17 799
31.12.2022	4 451	33 307	37 758

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Raamatupidamise aastaaruande koostamise ja avaldamise eesmärk on anda aruande kasutajale, kellel on aruandest arusaamiseks piisavad finantsalased teadmised, raamatupidamiskohustustase finantsseisundi, -tulemuse ja rahavoogude kohta asjakohast ning tõepäraselt esitatud informatsiooni, mida aruande kasutaja saaks oma majandusotsuste tegemisel kasutada. Korteriühistu on koostanud 2022.a. raamatupidamise aastaaruande vastavuses raamatupidamise seaduse §-s 16 sätestatud alusprintsipidega ja kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Raha

Raha ja selle lähenditena kajastatakse aruandes arvelduskontode jääki.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu on kajastatud ühistu põhitegevuse käigus tekkinud nõudeid korteriomanike ning kolmandate osapoolte vastu. Nõuded ostjate vastu, samuti kõik muud nõuded, on kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuse (soetusväärtus, millest on maha arvatud nõude laekumise ebatõenäolisusest tingitud allahindlus) või soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid on kajastatud bilansis tõenäoliselt laekavas summas.

Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on leitud kasutades sisemise intressimäära meetodit. Viimase arvutamisel on võetud arvesse kõik antud finantsvaraga seotud tehingutasud. Kui pikaajalise nõude sisemine intressimäär erineb oluliselt lepingus fikseeritud intressimäärast, on nõue võetud arvele tema nüüdisväärtuses, diskonteerituna turu intressimääraga sarnaste tingimustega finantsinstrumendile.

Finantskohustised

Finantskohustised (võlad tarnijatele) on võetud algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on makstava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine on toimunud korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

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

Pikaajalised finantskohustised on võetud algselt arvele maksmisele kuuluva tasu õiglases väärtuses. Pikaajalistelt kohustistelt intressikulu arvestamisel on kasutatud finantsinstrumendi sisemise intressimäära meetodit. Kui pikaajalise kohustise sisemine intressimäär erineb lepingus fikseeritud intressimäärast, on see võetud arvele tema nüüdisväärtuses, diskonteerituna turu intressimääraga sarnaste tingimustega finantsinstrumendile.

Tulud

Tasude arvestamisel ühingu liikmetelt lähtutakse järgmistest põhimõtetest:

a) mittesihotstarbelisi tasusid ühistu liikmetelt (hooldustasud ja tasud üldkulude katteks) kajastatakse tuluna perioodis, mille eest need on tasutud;

b) 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).

Teenuste ja maksete vahendamisel teenuse osutaja ja korteriomanike vahel kajastatakse makstud summad vastavalt nõudena korteriomanike vastu ning kohustusena teenuse osutajate ees.

Kulud

Ühistu tegevuskulud kajastatakse tekkepõhiselt ehk perioodis milles majandustehing aset leidis.

Seotud osapooled

Osapooli on loetud seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapool üle või olulist mõju teise osapool otsustele.

Korteriühistu seotud osapoolteks on:

a) juhatuse liikmed;

b) punktis a kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed (elukaaslased ja lapsed) ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	8 118	8 118		
Ostjatelt laekumata arved	8 118	8 118		
Laenunõuded	290 353	12 523	72 070	205 760
Kokku nõuded ja ettemaksed	298 471	20 641	72 070	205 760

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	4 534	4 534		
Ostjatelt laekumata arved	4 534	4 534		
Laenunõuded	305 522	15 341		290 181
Kokku nõuded ja ettemaksed	310 056	19 875		290 181

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
19-007465-JI Swedbank	290 353	12 523	72 070	205 760	4,59%	EUR	30.12.2038
Pikaajalised laenud kokku	290 353	12 523	72 070	205 760			
Laenukohustised kokku	290 353	12 523	72 070	205 760			

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
19-007465-JI Swedbank	305 522	15 341		290 181	1,9%	EUR	30.12.2038
Pikaajalised laenud kokku	305 522	15 341		290 181			
Laenukohustised kokku	305 522	15 341		290 181			

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	5 007	5 007
Kokku võlad ja ettemaksed	5 007	5 007
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	4 994	4 994
Maksuvõlad	328	328
Kokku võlad ja ettemaksed	5 322	5 322

Lisa 5 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Eesti Energia AS	1 204	910
Eesti Gaas AS	65	54
OÜ Tartu Elamuhaldus	0	960
Tartu Veevärk AS	355	366
Tartu Keskkatlamaja AS	2 075	2 293
Elisa Eesti AS	3	0
Ekovir OÜ	0	200
Eesti Keskkonnateenused AS	229	76
Telia Eesti AS	42	37
Inspecta Estonia OÜ	0	98
Kvatro Kinnisvarahaldus OÜ	1 034	0
Kokku võlad tarnijatele	5 007	4 994

Lisa 6 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2022	2021
Mittesihotstarbelised tasud		
Hooldustasud	21 166	15 168
Postikulude tasu	48	0
Juhatuse liikme tasu	3 191	0
Sihotstarbelised tasud		
Remonditasud	15 662	29 959
Kokku liikmetelt saadud tasud	40 067	45 127

Lisa 7 Muud tulud

(eurodes)

	2022	2021
Trahvid, viivised ja hüvitised	54	26
Rendi- ja üüritulu	5 855	5 405
Muud	0	124 380
Kokku muud tulud	5 909	129 811

Lisa 8 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2022	2021
Lisa 12 Remondifond 01.07.22-31.12.22	2 270	15 948
Muud	8 899	0
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	11 169	15 948

Kulud remondifondist perioodil 01.01.22-30.06.22 summas 8899 eurot

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2022	2021
Pangateenus	22	-26
Hoone kindlustus	865	-575
Avariivalve	416	-645
Välikoristus	0	-1 152
Elisa teenuste arve (tõkkepuu)	0	-39
Gaasitööd	0	-98
Raamatupidamine ja haldus	3 462	-2 975
Internet	512	-445
San teh. remonttööd	0	-140
Võtmed	0	-10
Sisekoristus	0	-1 291
Pesunõör	0	-31
Väljakutse	0	-115
Elektritööd	0	-175
Tõkkepuu restart	0	-153
Lehtede vedu	0	-117
Postikulu	84	-187
Killu vedu	0	-106
Täiteava luuk	0	-136
Veepüstaku vahetamine	0	-474
Dokumentide ettevalmistamine	0	-125
Lumetööd	0	-352
Elekter	0	-22
Kütte avamine	0	-42
Kandeavaldus	0	-7
Katuseluugi parandus	0	-120
Registritoimingud	0	-46
Uste hooldus	0	-45
Heakorrateenus	4 086	0
Tehnohooldus	1 028	0
Jooksvad kulud	1 649	0
Ruumide rent	100	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	12 224	-9 649

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	3 600	736
Sotsiaalmaksud	1 188	243
Kokku tööjõukulud	4 788	979
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2022	31.12.2021
Füüsilisest isikust liikmete arv	40	42
Juriidilisest isikust liikmete arv	5	3

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	3 191	736

Remondifond 01.07.22...31.12.22

Konto:	2701 Remondifond				
Kuupäev	Kogumine	Kasutamine	Firma	Selgitus	Saldo
Algsaldo	9 195,89	0,00			
2022/07	280,72				9 476,61
2022/08 31.08.2022	280,72	67,30 67,30		Arve mahakandmine	9 690,03
2022/09 29.09.2022 30.09.2022 30.09.2022 30.09.2022 30.09.2022 30.09.2022 30.09.2022	280,72	223,20 203,76 60,00 42,00 42,00 94,44 42,00 707,40	Fenceron OÜ Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ	Tõkkepuu poomi vahetus Vent.agregaadi rihm/filter Krt 6, Termostaatventiili nõelad Krt 45a, Termostaatventiili nõelad Krt 9,22 Termostaatventiili nõelad Sooja vee mõõtja vahetus Termostaatventiili nõelte liig	9 263,35
2022/10 31.10.2022 31.10.2022	280,72	42,00 42,00 84,00	Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ	Krt 6, Termostaatventiili nõelad Küttegraafiku tõstmine	9 460,07
2022/11 30.11.2022 30.11.2022 30.11.2022 30.11.2022	280,72	74,88 115,20 48,00 60,60 298,68	Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ	Suitsuluugi akude vahetus Puulehtede utiliseerimine Vent. kütteringi täitmine Termostaadi vahetus	9 442,11
2022/12 31.12.2022 31.12.2022 31.12.2022 31.12.2022 31.12.2022	280,72	72,00 46,00 17,64 42,00 934,57 1 112,21	Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ	Mehhaniseeritud lumetõrje Uksetihendi paigaldus Libedustõrje vahendid Termostaatide kontroll Laenujäak	8 610,62
Käive	1 684,32	2 269,59		Lõppsaldo:	8 610,62

Lisa 13 Kommunaalteenuste vahendamine

2022	Kogumine	Kulu	Tulem
Elekter	8448	8447	0
Prügivedu	2747	2747	0
Vesi ja kanalisatsioon	4035	4035	0
Soojusenergia	11208	11208	0
Gaas	853	853	0
Kokku:	27291	27291	0

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Kalevi tn 8 - 01 Tartu	603 EUR
Kalevi tn 8 - 02 Tartu	845 EUR
Kalevi tn 8 - 03 Tartu	976 EUR
Kalevi tn 8 - 04 Tartu	833 EUR
Kalevi tn 8 - 05 Tartu	657 EUR
Kalevi tn 8 - 06 Tartu	835 EUR
Kalevi tn 8 - 07 Tartu	739 EUR
Kalevi tn 8 - 08 Tartu	490 EUR
Kalevi tn 8 - 09 Tartu	627 EUR
Kalevi tn 8 - 10 Tartu	506 EUR
Kalevi tn 8 - 11 Tartu	868 EUR
Kalevi tn 8 - 12 Tartu	823 EUR
Kalevi tn 8 - 13 Tartu	356 EUR
Kalevi tn 8 - 14 Tartu	859 EUR
Kalevi tn 8 - 15 Tartu	929 EUR
Kalevi tn 8 - 16 Tartu	785 EUR
Kalevi tn 8 - 17 Tartu	795 EUR
Kalevi tn 8 - 18 Tartu	943 EUR
Kalevi tn 8 - 19 Tartu	868 EUR
Kalevi tn 8 - 20 Tartu	905 EUR
Kalevi tn 8 - 21 Tartu	952 EUR
Kalevi tn 8 - 22 Tartu	836 EUR
Kalevi tn 8 - 23 Tartu	846 EUR
Kalevi tn 8 - 24 Tartu	580 EUR
Kalevi tn 8 - 25 Tartu	833 EUR
Kalevi tn 8 - 26 Tartu	895 EUR
Kalevi tn 8 - 27 Tartu	522 EUR
Kalevi tn 8 - 28 Tartu	934 EUR
Kalevi tn 8 - 29M Tartu	851 EUR
Kalevi tn 8 - 30 Tartu	874 EUR
Kalevi tn 8 - 31 Tartu	866 EUR
Kalevi tn 8 - 32 Tartu	370 EUR
Kalevi tn 8 - 33 Tartu	826 EUR
Kalevi tn 8 - 34 Tartu	871 EUR
Kalevi tn 8 - 35 Tartu	553 EUR
Kalevi tn 8 - 36 Tartu	706 EUR
Kalevi tn 8 - 37 Tartu	961 EUR
Kalevi tn 8 - 38 Tartu	961 EUR
Kalevi tn 8 - 39 Tartu	839 EUR
Kalevi tn 8 - 40 Tartu	626 EUR
Kalevi tn 8 - 41 Tartu	939 EUR
Kalevi tn 8 - 42 Tartu	929 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
Kalevi tn 8 - 43 Tartu	832 EUR
Kalevi tn 8 - 44 Tartu	745 EUR
Kalevi tn 8 - 46 Tartu	4087 EUR
Kalevi tn 8 - 45a Tartu	347 EUR
Kalevi tn 8 - 45 Tartu	948 EUR
Kokku:	39771 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 02.07.2023

Tartu linn, Kalevi tn 8 korteriühistu (registrikood: 80088055) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KADRI REBANE	Juhatuse liige	23.02.2024

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 58453627
E-posti aadress	lissaa_40@hotmail.com