

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Tartu linn, Kalda tee 12 korteriühistu

registrikood: 80093180

e-posti aadress: kkaldatee12@gmail.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 Nõuded ostjate vastu	9
Lisa 5 Laenunõuded	10
Lisa 6 Laenukohustised	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Võlad tarnijatele	11
Lisa 9 Liikmetelt saadud tasud	12
Lisa 10 Muud tulud	12
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 12 Tööjõukulud	12
Lisa 13 Muud kulud	13
Lisa 14 Seotud osapooled	13
Lisa 15 Remondi- ja hooldusfondi kogumine ja kasutamine	14
Lisa 16 Vahendatavad kommunaalteenused	15
Korteriomandite majandamiskulud	16
Aruande allkirjad	19

TEGEVUSARUANNE

Tartu linn, Kalda tee 12 korteriühistu (edaspidi Ühistu) on asutatud 2009.aastal.

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.

Ühistul on 115 liiget.

Ühistu on jätkuvalt tegutsev.

TULUD, KULUD, TULEM

kujunesid aruandeperioodil järgnevalt:

- tulud summas 35 177 eurot (2022.aastal 50 059 eurot),
- kulud summas 33 072 eurot (2022.aastal 48 483 eurot),
- tulem summas 2 105 eurot (2022.aastal 1 576 eurot).

NETOVARA ning FONDIDE KASUTAMATA JÄÄGID (Ühistu potentsiaalselt vabad rahalised vahendid)

suuruseks on aruandeaasta seisuga kokku 13 958 eurot (2022.aastal 12 647 eurot), sealhulgas:

- reservkapital summas 4 343 eurot (2022.aastal sama);
- perioodide tulemid kokku summas 2 105 (2022.aastal 1 576);
- remondifondi kasutamata jääk summas 909 eurot (2022.aastal 15 eurot);
- hooldustasude fondi jääk summas 5 025 eurot (2022.aastal 6 713 eurot).

PERSONAL

Alates 2021.aastast Ühistu palgalist tööjõudu ei kasuta. Tööd korraldab haldusfirma. Haldustasu suurus aruandeaastal 4 200 eurot (2022.aastal sama).

EESMÄRGID JÄRGMISEKS MAJANDUSAASTAKS

Jätkata elamu majandamist.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	8 561	1 168	2
Nõuded ja ettemaksed	43 047	52 433	3
Kokku käibevarad	51 608	53 601	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	461 674	490 442	3
Kokku põhivarad	461 674	490 442	
Kokku varad	513 282	544 043	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	24 763	26 629	6
Võlad ja ettemaksed	12 883	14 325	7
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	5 934	6 728	15
Kokku lühiajalised kohustised	43 580	47 682	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	461 678	490 442	6
Kokku pikaajalised kohustised	461 678	490 442	
Kokku kohustised	505 258	538 124	
Netovara			
Reservkapital	4 343	4 343	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	1 576	0	
Aruandeaasta tulem	2 105	1 576	
Kokku netovara	8 024	5 919	
Kokku kohustised ja netovara	513 282	544 043	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	32 897	48 114	9
Muud tulud	2 279	1 944	10
Kokku tulud	35 176	50 058	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-27 354	-43 192	15
Mitmesugused tegevuskulud	-5 536	-5 219	11
Muud kulud	-182	-48	13
Kokku kulud	-33 072	-48 459	
Põhitegevuse tulem	2 104	1 599	
Intressitulud	1	1	2
Muud finantstulud ja -kulud	0	-24	
Aruandeaasta tulem	2 105	1 576	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	2 104	1 599	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	7 520	-9 156	
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-1 442	3 110	
Laekunud intressid	1	1	2
Kokku rahavood põhitegevusest	8 183	-4 446	
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenude tagasimaksed	30 634	30 405	5
Laekunud intressid	28 714	14 025	5
Kokku rahavood investeerimistegevusest	59 348	44 430	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-30 630	-30 405	6
Makstud intressid	-28 714	-14 025	6
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	26 560	31 757	15
Muud laekumised finantseerimistegevusest	-27 354	-43 192	15
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	0	-24	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-60 138	-55 889	
Kokku rahavood	7 393	-15 905	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 168	17 073	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	7 393	-15 905	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	8 561	1 168	

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2021	4 343	0	4 343
Aruandeaasta tulem		1 576	1 576
31.12.2022	4 343	1 576	5 919
Aruandeaasta tulem		2 105	2 105
31.12.2023	4 343	3 681	8 024

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

KÜ Kalda tee 12 2023. aasta 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 arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksud

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

Nõudeid korteriomanike vastu ja kõiki muid nõudeid (viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (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

a. 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.

b. 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.

c. 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 teenus 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.

d. 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

Ettevõtlusega seotud kulud – kajastatakse tekkepõhiselt analoogiliselt äriühingutes kulude kajastamisega.

Sihotstarbelised otsekulud – konkreetse projekti (remont, vara ost vm) tarbeks tehtavad kulutused kajastatakse tekkepõhiselt.

Mitte-sihotstarbelised otsekulud - ei ole seotud ühegi konkreetse projektiga, kuid on otseselt seotud elamu ja ümbritseva territooriumi (aadressil Kaasiku 1a, Tartu) hooldamise, korrashoiu ja jooksva remondiga. Kajastatakse tekkepõhiselt.

Mitmesugused tegevuskulud – kulud, mis on seotud ühistu töö korraldamisega üldisemalt (sh riigilõivud kohtutoimingutelt).

Kajastatakse tekkepõhiselt.

Muud kulud – muud ebaregulaarselt tekkivad kulud (sh riigilõivud Äriregistri toimingutelt), kajastatakse tekkepõhiselt. Siin kajastatakse ka tegevuskulude sihtfinantseerimise kaudu kompenseeritavad kulud.

Seotud osapooled

Seotud isikuteks loetakse juhatuse liikmed, nendega seotud ettevõtted ning juhatuse liikmete lähisugulased.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Raha jääk SEB pangas	8 462	474
Raha jääk Swedbankis	99	694
Kokku raha	8 561	1 168

Jooksvatelt hoiustelt teeniti majandusaastal pangaintressi 1 euro (2022.aastal sama).

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	18 284	18 284			4
Laenunõuded	486 437	24 763	151 523	310 151	5
Kokku nõuded ja ettemaksed	504 721	43 047	151 523	310 151	

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	23 598	23 598			4
Laenunõuded	517 071	26 629	154 327	336 115	5
Ettemaksed tarnijatele	1 339	1 339			
Kom arvete jagamise netovahe	867	867			
Kokku nõuded ja ettemaksed	542 875	52 433	154 327	336 115	

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	18 284	23 598	
Korteriomanike tasumata arved netosummas	18 168	22 181	
Muude ostjate tasumata arved	116	1 417	
Kokku nõuded ostjate vastu	18 284	23 598	3

1) KORTERIOMANIKE TASUMATA ARVED - maksetähtaja ületanud arveid oli aruandeaasta seisuga 5 omanikul kogusummas 1 386 eurot (7% nõuete kogumahust) (2022.aastal 9 korteriomanikul kogusummas 2 214 eurot, 10% nõuete kogumahust).

2) MUUDE OSTJATE TASUMATA ARVED - maksetähtaega ületavaid nõudeid ei ole.
Esitatud nõuded katusepinna rendi ning kasutatud elektrienergia eest sidevahenditele.

Lisa 5 Laenunõuded

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Elamu renoveerimislaenu edastamine korteriomanikele	486 437	24 763	151 523	310 151	6,43%	EUR	30.11.2036	3
Laenunõuded	486 437	24 763	151 523	310 151				

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Elamu renoveerimislaenu edastamine korteriomanikele	517 071	26 629	154 327	336 115	4,81%	EUR	30.11.2036	3
Laenunõuded	517 071	26 629	154 327	336 115				

2023.aastal tasutud omanike poolt laenumakseid kokku summas 59 348 eurot, millest arvestati laenunõude põhiosa katteks 30 634 eurot (2022.aastal 30 405 eurot), laenuintressi 28 714 eurot (2022.aastal 14 025 eurot ning laenu ettemakset 2 065 eurot).

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Swedbank AS renoveerimislaen	486 441	24 763	151 523	310 155	6,43%	EUR	30.11.2036	7
Pikaajalised laenud kokku	486 441	24 763	151 523	310 155				
Laenukohustised kokku	486 441	24 763	151 523	310 155				

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Swedbank AS renoveerimislaen	517 071	26 629	154 327	336 115	4,81%	EUR	30.11.2036	7
Pikaajalised laenud kokku	517 071	26 629	154 327	336 115				
Laenukohustised kokku	517 071	26 629	154 327	336 115				

Tasutud pangalaenu põhimakset summas 30 630 eurot (2022.aastal 30 405 eurot), laenuintressi 28 714 eurot (2022.aastal 14 025 eurot), kokku

laenumakseid summas 59344 eurot (2022.aastal 44 430 eurot).

Pangalaen edastatud samadel tingimustel ja tähtajaks korteriomanikele (vt ka lisa 5).

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	12 879	12 879	8
Kom teenuste jagamise vahe	4	4	
Kokku võlad ja ettemaksed	12 883	12 883	
	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	14 325	14 325	8
Kokku võlad ja ettemaksed	14 325	14 325	

Lisa 8 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
GREN TARTU AS	6 212	8 870	
Eesti Energia AS	2 220	1 621	
Tartu Veevärk AS	1 325	1 160	
Eesti Keskkonnateenused AS	566	528	
Eesti Gaas AS	197	0	
ARF Arendus OÜ	442	442	
Elektripunkt OÜ	115	196	
Unifedpost AS	20	16	
Ragn-Sells AS	17	11	
Telia Eesti AS	6	6	
Advokaadibüroo Talts&Partnerid OÜ	1 615	1 445	
Ropka Elamu OÜ	24	30	
T.I.San OÜ	120	0	
Kokku võlad tarnijatele	12 879	14 325	7

Lisa 9 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Mittesihotstarbelised tasud			
Hooldusfondi kasutamine	19 907	21 185	15
Remondifondi kasutamine	7 447	22 007	15
Sisekoristustasud	5 299	4 715	
e-arvete edastamistasud	244	207	
Kokku liikmetelt saadud tasud	32 897	48 114	

Lisa 10 Muud tulud

(eurodes)

	2023	2022
Rendipindade üüritulu	1 534	1 278
Rendipindade elektri hüvitis	399	434
Saadud viivised korteriomanikelt	161	94
Hooldustööd korteris	185	48
Muud	0	90
Kokku muud tulud	2 279	1 944

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Hoolduskulud	5 299	5 017
Sise- ja välikoristuskulud	237	202
Halduskulud		
e-arvete vahenduskulud		
Kokku mitmesugused tegevuskulud	5 536	5 219

Märkus:

Alates aruandeaastast kaetakse hooldus- ja halduskulud täielikult hooldus- ja remondifondidest.

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

Ühistu palgalist tööjõudu aruandeaastal ei kasutanud.
Jooksvat tööd korraldab haldusfirma.

Lisa 13 Muud kulud

(eurodes)

	2023	2022
Vahendatavad hooldustööd korteris	182	48
Kokku muud kulud	182	48

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2023	31.12.2022
Füüsilisest isikust liikmete arv	111	111
Juriidilisest isikust liikmete arv	4	4

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Sõiduautokompensatsioon	0	0

REMONDI- ja HOOLDUSFONDI KOGUMINE JA KASUTAMINE

Nimetus	Remondifond (eurodes)	Hooldusfond (eurodes)	Kokku fondid (eurodes)	Märkused
jääk seisuga 31.12.2021	6 244	11 919	18 163	Bilansirida passivas "Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused"
Kogutud 2022.aastal	15 778	15 979	31 757	Informatiivne rida. Aruandes kajastatakse tuluna ainult remondifondi kasutamine.
Kasutatud 2022.aastal	22 007	21 185	43 192	Kajastatakse samas summas tulemiarunde tulu real "Liikmetelt saadud tasud" ja kulureal "Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud"
Jääk seisuga 31.12.2022	15	6 713	6 728	Bilansirida passivas "Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused"
			0	
Kogutud 2023.aastal	8 341	18 219	26 560	Informatiivne rida. Aruandes kajastatakse tuluna ainult remondifondi kasutamine.
Kasutatud 2023.aastal	7 447	19 907	27 354	Kajastatakse samas summas tulemiarunde tulu real "Liikmetelt saadud tasud" ja kulureal "Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud"
Jääk seisuga 31.12.2023	909	5 025	5 934	Bilansirida passivas "Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused"

Lisa 16

VAHENDATAVAD KOMMUNAALTEENUSED

(eurodes)

Nimetus	2023	2022
Soojusenergia	71 358	59 484
Vesi ja kanalisatsioon	15 303	11 770
Prügivedu	6 614	6 029
Gaas	754	4 507
KOKKU	94 029	81 790

Märkus:

Kommunaalteenuste kogumine ja kulud tulemiaruanDES ei kajastu.

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
1	1958 EUR
2	1240 EUR
3	1457 EUR
4	1777 EUR
5	1255 EUR
6	1411 EUR
7	1511 EUR
8	1283 EUR
9	1522 EUR
10	1512 EUR
11	1489 EUR
12	1610 EUR
13	1464 EUR
14	1186 EUR
15	1485 EUR
16	1411 EUR
17	872 EUR
18	2140 EUR
19	1486 EUR
20	1511 EUR
21	1682 EUR
22	1513 EUR
23	945 EUR
24	1882 EUR
25	2007 EUR
26	931 EUR
27	1809 EUR
28	1291 EUR
29	920 EUR
30	1771 EUR
31	3138 EUR
32	2125 EUR
33	1981 EUR
34	1702 EUR
35	2775 EUR
36	2361 EUR
37	2592 EUR
38	1925 EUR
39	2318 EUR
40	1918 EUR
41	1486 EUR
42	1928 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
43	1413 EUR
44	1363 EUR
45	1155 EUR
46	1585 EUR
47	1567 EUR
48	1314 EUR
49	1823 EUR
50	2130 EUR
51	1522 EUR
52	1677 EUR
53	1546 EUR
54	1402 EUR
55	1433 EUR
56	1849 EUR
57	1379 EUR
58	1806 EUR
59	1532 EUR
60	1153 EUR
61	1776 EUR
62	922 EUR
63	1358 EUR
64	1510 EUR
65	1561 EUR
66	1548 EUR
67	1670 EUR
68	1560 EUR
69	1133 EUR
70	2128 EUR
71	1506 EUR
72	673 EUR
73	1771 EUR
74	2258 EUR
75	1018 EUR
76	1790 EUR
77	1096 EUR
78	987 EUR
79	1773 EUR
80	1458 EUR
81	937 EUR
82	1751 EUR
83	1553 EUR
84	936 EUR
85	1756 EUR
86	1635 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
87	1155 EUR
88	2223 EUR
89	1443 EUR
90	930 EUR
91	1680 EUR
92	1430 EUR
93	936 EUR
94	1931 EUR
95	1764 EUR
96	976 EUR
97	1902 EUR
98	1424 EUR
99	1034 EUR
100	2057 EUR
101	1741 EUR
102	1229 EUR
103	1334 EUR
104	1465 EUR
105	1149 EUR
106	1471 EUR
107	1546 EUR
108	1265 EUR
109	2053 EUR
110	1556 EUR
111	1215 EUR
112	1407 EUR
113	1462 EUR
114	1333 EUR
115	1487 EUR
Kokku:	178891 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2024

Tartu linn, Kalda tee 12 korteriühistu (registrikood: 80093180) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EILEEN KUBPART	Juhatuse liige	09.07.2024