

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Tartu linn, Uus tn 3 korteriühistu

registrikood: 80112919

telefon: +372 7402705, +372 53916880

e-posti aadress: tartuuus3@hotmail.ee

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	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 6 Võlad tarnijatele	10
Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud	11
Lisa 8 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	11
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 10 Tööjõukulud	12
Lisa 11 Intressitulud	13
Lisa 12 Seotud osapooled	13
Korteriomandite majandamiskulud	15
Aruande allkirjad	18

Tegevusaruanne

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

KÜ tööd korraldab kolmeliikmeline juhatus.

Aasta jooksul vahendati korteriomanikele kommunaalteenuseid, koguti hooldus- ja remonditasusid. Remondifondi kogutud vahendeid oli bilansipäeva seisuga 181 130 eurot.

2022. a tulemiks kujunes 1131 eurot. Varade (aktiva) maht seisuga 31.12.2022. a oli 235 166 eurot, mis on võrreldes 2021. aastaga 33 207 eurot rohkem.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	216 630	187 946	2
Nõuded ja ettemaksed	18 536	14 013	3
Kokku käibevarad	235 166	201 959	
Kokku varad	235 166	201 959	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	16 323	11 321	4-6
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	181 130	154 056	8
Kokku lühiajalised kohustised	197 453	165 377	
Kokku kohustised	197 453	165 377	
Netovara			
Reservkapital	5 811	5 811	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	30 771	29 809	
Aruandeaasta tulem	1 131	962	
Kokku netovara	37 713	36 582	
Kokku kohustised ja netovara	235 166	201 959	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	32 616	37 253	7
Muud tulud	8	0	
Kokku tulud	32 624	37 253	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-1 537	-6 175	8
Mitmesugused tegevuskulud	-19 760	-19 974	9
Tööjõukulud	-10 136	-10 161	10
Muud kulud	-80	0	
Kokku kulud	-31 513	-36 310	
Põhitegevuse tulem	1 111	943	
Intressitulud	20	19	11
Aruandeaasta tulem	1 131	962	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	1 111	943
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-4 523	-1 703
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	32 076	23 646
Laekunud intressid	20	19
Kokku rahavood põhitegevusest	28 684	22 905
Kokku rahavood	28 684	22 905
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	187 946	165 041
Raha ja raha ekvivalentide muutus	28 684	22 905
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	216 630	187 946

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2020	5 811	29 809	35 620
Aruandeaasta tulem		962	962
31.12.2021	5 811	30 771	36 582
Aruandeaasta tulem		1 131	1 131
31.12.2022	5 811	31 902	37 713

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Tartu linn, Uus tn 3 korteriühistu 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava ja mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid.

2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Raha

Rahalised vahendid on bilansis kajastatud õiglases väärtuses. Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha Swedbankis ja SEB Pangas. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid kaudsel meetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Lootusetud nõuded kantakse bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumisi kajastatakse ebatõenäoliste nõuete kulu vähenemisena.

Tulud

Tulude ja kulude aruande koostamisel on lähtutud RTJ 14 lisas toodud skeemist. Korteriühistu põhitegevuse erinevuse tõttu teiste mittetulundusühenduste põhitegevusest on mõningaid skeemi kirjete nimetusi täpsustatud.

Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsiibist lähtudes.

Makstud kommunaalmaksete summasid ei ole kajastatud tulemiarundes kuluna ega saadud summasid tuluna, kommunaalteenuste vahenduse käigus majandusaastal tekkinud vahe kajastatakse kas tulu või kuluna.

Seotud osapooled

Seotud isikuteks on korteriühistu ja juhatuse liikmed. Seotud isikutega turutingimustest erinevaid ostu-müügitehinguid tehtud ei ole. KÜ liikmetele esitati igakuiseid arveid teenuste eest. KÜ juhatuse esimehele maksti juhatuse liikme tasu ning kompensatsiooni isikliku sõiduauto kasutamise eest ametisõitudeks. Juhatuse liikmega seotud ettevõttest osteti haldus- ja hooldusteenuseid.

Elamu remonti (parendusi) põhivarana bilansis arvele võetud ei ole, on lähtutud asjaolust, et elamu on korteriomani omand, mis korteriühistu bilansis ei kajastu. Korteriühistu osakapitali moodustamisel on lähtutud korteriühistuseaduse § 6 ja 8.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
SEB Pank arveldusarve	93 569	81 530
SEB Pank kasutushoius	4 070	4 070
Swedbank arveldusarve	118 991	102 346
Kokku raha	216 630	187 946

Kassakäivet korteriühistul ei ole.

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	18 242	18 242
Ostjatelt laekumata arved	18 242	18 242
Muud nõuded	9	9
Intressinõuded	9	9
Ettemaksed	285	285
Tulevaste perioodide kulud	285	285
Kokku nõuded ja ettemaksed	18 536	18 536
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	13 720	13 720
Ostjatelt laekumata arved	13 720	13 720
Muud nõuded	8	8
Intressinõuded	8	8
Ettemaksed	285	285
Tulevaste perioodide kulud	285	285
Kokku nõuded ja ettemaksed	14 013	14 013

Seisuga 31.12.2022 oli korteriühistule tasumata arveid kokku 18 243 eurot, pikaajalisi võlgnevusi ei olnud. Detsembrikuu arveid oli tasumata 17 504 eurot ja varasemaid võlgnevusi oli kokku 739 eurot.

Seisuga 31.12.2021 oli korteriühistule tasumata arveid kokku 13 720 eurot, pikaajalisi võlgnevusi ei olnud. Detsembrikuu arveid oli tasumata 12 657 eurot ja varasemaid võlgnevusi oli kokku 1063 eurot.

Viitlaekumisena on kajastatud aruandeaasta eest arvestatud pangaintresside nõue. Intressid makstakse välja aruandeaastale järgneva aasta esimestel päevadel.

Tulevaste perioodide tuludena kajastatakse aruandeaastale järgneva aasta kindlustuse summasid, mille kohta esitatakse korteriomanikele arved aruandeaastale järgneval aastal.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	85	85
Sotsiaalmaks	209	209
Kohustuslik kogumispension	5	5
Töötuskindlustusmaksed	5	5
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	304	304

Bilansipäeva seisuga olid KÜ-I maksuvõlad detsembrikuus tehtud väljamaksetelt arvestatud tööjõumaksude osas.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	15 223	15 223
Võlad töövõtjatele	796	796
Maksuvõlad	304	304
Kokku võlad ja ettemaksed	16 323	16 323
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	10 072	10 072
Võlad töövõtjatele	792	792
Maksuvõlad	304	304
Saadud ettemaksed	153	153
Muud saadud ettemaksed	153	153
Kokku võlad ja ettemaksed	11 321	11 321

Võlgades töövõtjatele sisaldub bilansipäeva seisuga arvestatud puhkusereserv koos maksudega. Saadud ettemaksetes kajastuvad korteriomaniike ettemaksed bilansipäeva seisuga.

Lisa 6 Võlad tarnijatele (eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Võlad teenuste eest	15 223	10 072
Kokku võlad tarnijatele	15 223	10 072

Võlad tarnijatele detsembrikuu teenuste eest, tasutud järgneva aasta esimestel kuudel.

Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2022	2021
Mittesihotstarbelised tasud		
Hooldustasud	31 078	31 078
Sihotstarbelised tasud		
Remonditasud	1 538	6 175
Kokku liikmetelt saadud tasud	32 616	37 253

Korteriühistu liikmetelt kogutakse hooldus- ja remonditasusid vastavate kulude katteks.

Remonditasudest on tuludena kajastatud vaid see osa, mille arvelt aruandeaastal kulutusi tehti.

Lisa 8 Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2022	2021
Külmaveetrassi remont	490	0
Veeavariiga seotud vee kulu	207	0
Lamekatuse rekonstrueerimisprojekt	0	2 160
Remonditööd keldris	0	1 420
Muud remonditööd	0	0
Välisrepi betoneerimine	840	0
Ventilatsioonilõõride puhastus ja kaamerauuring	0	2 220
Süvamahutite kahe kaane vahetus	0	375
Kokku sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	1 537	6 175

Siin on kajastatud remondifondi kogutud vahendite arvelt aruandeaastal tehtud remondikulud.

Remondifondi jääk seisuga 31.12.2021 oli 154 056 eurot.

Remondifondi koguti 2022. aasta jooksul korteriomaniikelt 28 612 eurot. Remondifondi arvelt tasuti 1537 eurot (välisrepi betoneerimine, külmaveetrassi avariiremont, veeavariiga seotud vee kulu). 2022. a lõpus oli remondifondis 181 130 eurot.

Remondifondi jääk seisuga 31.12.2020 oli 131 619 eurot.

Remondifondi koguti 2021. aasta jooksul korteriomaniikelt 28 612 eurot. Remonditööd tehti 6175 euro eest. Olulisem remonditöö oli ventilatsioonilõõride puhastus ja kaamerauuring, samuti telliti lamekatuse rekonstrueerimisprojekt.

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2022	2021
Hoone hoolduskulud	1 453	1 967
Hoone kindlustuse kulu	622	622
Territooriumi hoolduse kulud	3 151	2 752
Raamatupidamisteenuse kulud	2 460	2 460
Prügiveo kulud	3 764	4 269
Üldelektri kulud	1 398	1 252
Pangakulud	216	224
Ruumide rendikulud	40	0
Büroo- ja telefonikulud	94	126
Isikliku sõiduauto kasutamise kulud	1 800	1 800
Muud kulud	644	384
Kinnisvara haldusteenus	4 118	4 118
Kokku mitmesugused tegevuskulud	19 760	19 974

Mitmesuguste tegevuskulude all kajastatakse hoone korrashoiuks vajalikke kulutusi, aga ka büroo- ja haldusteenuste kulusid.

Muude kulude all kajastuvad muuhulgas kaastundeavalduste kulud ja täiendava lumekoristuse kulud.

Kommunaalteenuste vahendamise tulusid ja kulusid tulemiaruanDES ei kajastata, vahendamise saldo tuuakse bilansis, 2021. ja 2022. aastal oli vahendamise tuleml 0 eurot.

2022. aastal vahendati kommunaalteenuseid kokku 70 169 eurot:

Soojusenergia 59 005 eurot

Vesi ja kanalisatsioon 9491 eurot

Gaas 1673 eurot

2021. aastal vahendati kommunaalteenuseid kokku 62 484 eurot:

Soojusenergia 51 696 eurot

Vesi ja kanalisatsioon 9 671 eurot

Gaas 1 117 eurot

Lisa 10 Tööjõukulud (eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	7 601	7 601
Sotsiaalmaksud	2 530	2 530
Puhkusereserv	5	30
Kokku tööjõukulud	10 136	10 161
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Korteriühistus on tasulise lepinguga tööil juhatusel esimees ning osalise koormusega trepikodade koristaja.

Lisa 11 Intressitulud

(eurodes)

	2022	2021
Intressitulu hoiustelt	20	19
Kokku intressitulud	20	19

Pankades hoitavatelt summadelt saadud intressitulu.

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2022	31.12.2021
Füüsilisest isikust liikmete arv	81	81
Juriidilisest isikust liikmete arv	9	9

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Asutajad ja liikmed	18 242	13 720
Kokku nõuded ja ettemaksed	18 242	13 720
Võlad ja ettemaksed		
Asutajad ja liikmed	0	153
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	453	0
Kokku võlad ja ettemaksed	453	153

MÜÜDUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Asutajad ja liikmed	129 859	122 148
Kokku müüdnud	129 859	122 148

OSTETUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	6 618	
Kokku ostetud	6 618	

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021

Arvestatud tasu	4 800	4 800
Isikliku sõiduauto kompensatsioon	1 800	1 800

Seotud isikuteks on korteriühistu ja juhatuse liikmed. Seotud isikutega turutingimustest erinevaid ostu-müügitehinguid tehtud ei ole.

KÜ liikmetele esitati igakuiseid arveid teenuste eest.

KÜ juhatuse esimehele maksti juhatuse liikme tasu ning kompensatsiooni isikliku sõiduauto kasutamise eest ametisõitudeks.

KÜ juhatusse kuuluva isikuga seotud haldusfirmast osteti teenuseid.

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Korter 01	1226 EUR
Korter 02	1052 EUR
Korter 03	1274 EUR
Korter 04	1109 EUR
Korter 05	1125 EUR
Korter 06	1342 EUR
Korter 07	1112 EUR
Korter 08	1134 EUR
Korter 09	1154 EUR
Korter 10	1181 EUR
Korter 11	1140 EUR
Korter 12	1144 EUR
Korter 13	1346 EUR
Korter 14	1134 EUR
Korter 15	1695 EUR
Korter 16	1605 EUR
Korter 17	1206 EUR
Korter 18	2062 EUR
Korter 19	1628 EUR
Korter 20	1390 EUR
Korter 21	1563 EUR
Korter 22	1592 EUR
Korter 23	1296 EUR
Korter 24	1697 EUR
Korter 25	1791 EUR
Korter 26	1324 EUR
Korter 27	1674 EUR
Korter 28	1654 EUR
Korter 29	1346 EUR
Korter 30	1521 EUR
Korter 31	1878 EUR
Korter 32	1013 EUR
Korter 33	1974 EUR
Korter 34	1961 EUR
Korter 35	885 EUR
Korter 36	1591 EUR
Korter 37	2016 EUR
Korter 38	984 EUR
Korter 39	1746 EUR
Korter 40	1940 EUR
Korter 41	797 EUR
Korter 42	1485 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
Korter 43	1739 EUR
Korter 44	922 EUR
Korter 45	1478 EUR
Korter 46	1215 EUR
Korter 47	1629 EUR
Korter 48	1120 EUR
Korter 49	1223 EUR
Korter 50	1223 EUR
Korter 51	1214 EUR
Korter 52	1276 EUR
Korter 53	1459 EUR
Korter 54	1414 EUR
Korter 55	1258 EUR
Korter 56	778 EUR
Korter 57	2024 EUR
Korter 58	1325 EUR
Korter 59	1103 EUR
Korter 60	1270 EUR
Korter 61	1508 EUR
Korter 62	1218 EUR
Korter 63	1712 EUR
Korter 64	1861 EUR
Korter 65	1567 EUR
Korter 66	1697 EUR
Korter 67	1557 EUR
Korter 68	1358 EUR
Korter 69	1665 EUR
Korter 70	1484 EUR
Korter 71	1304 EUR
Korter 72	1575 EUR
Korter 73	1474 EUR
Korter 74	1158 EUR
Korter 75	1653 EUR
Korter 76	1712 EUR
Korter 77	1175 EUR
Korter 78	2239 EUR
Korter 79	2079 EUR
Korter 80	979 EUR
Korter 81	1693 EUR
Korter 82	1712 EUR
Korter 83	939 EUR
Korter 84	1696 EUR
Korter 85	2058 EUR
Korter 86	1007 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
Korter 87	1600 EUR
Korter 88	1549 EUR
Korter 89	1319 EUR
Korter 90	1854 EUR
Kokku:	129859 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.06.2023

Tartu linn, Uus tn 3 korteriühistu (registrikood: 80112919) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JANAR SOKK	Juhatuse liige	27.06.2023

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7402705
Mobiiltelefon	+372 53916880
E-posti aadress	tartuusus3@hotmail.ee