

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Tartu linn, J. Kuperjanovi tn 4 korteriühistu

registrikood: 80117686

telefon: +372 53024917, +372 7302844

e-posti aadress: aimaausin51@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 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Laenukohustised	9
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 5 Võlad tarnijatele	10
Lisa 6 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	10
Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud	11
Lisa 8 Muud tulud	11
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 10 Seotud osapooled	12
Lisa 11 Kommunaalteenuste vahendamine	12
Lisa 12 Remondifond	13
Lisa 13 Hooldustööd	14
Korteriomandite majandamiskulud	15
Aruande allkirjad	17

Tegevusaruanne

KÜ J. Kuperjanovi 4 tegevusaruanne aastal 2022

KÜ Kuperjanovi 4 eesmärgiks on Tartus Kuperjanovi 4 asuva elamu korterimandite esemeks oleva ehitise ja maatüki mõttelise osa ja selle juurde kuuluva maa ühine majandamine ning ühistu liikmete ühiste huvide esindamine, samuti ühistu liikmete seoses eluruumi kasutamisega teenuste osutamine. KÜ juhib ja esindab kolmeliikmeline juhatus ja Kuperjani 4 -I ka haldusfirma Kvatro OÜ.

2022. aastal tehti Kuperjanovi 4 majale lisaks vastuvõetud ehitusgraafikule veel lisatöid .

Üldkoosoleku otsus koos haldusfirma esindaja Hannes Tõugjasega :

Uuendada ,(katta) maja üldkoridorides trepiastmed EPO kattega
Kõikides korterites teostada gaasikontroll ja parandada gaasitorustike lekked
Pesukuivatuse torud värvida

Kõik need tööd on teostatud ja kelleltki ei olnud pretensioone.

Omanikud on kohusetruud. Aasta lõpuks oli ainult üks üürimakse võlg, mis tasuti 2023 aasta jaanuaris.

Hoiame oma kodu!

Tulevikuplaanid paneme paika üldkoosolekul koos omanikega

KÜ Kuperjanovi 4

juhataja

Aima Ausin

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	27 444	46 351	
Nõuded ja ettemaksed	20 546	21 813	2
Kokku käibevarad	47 990	68 164	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	342 486	355 143	2
Kokku põhivarad	342 486	355 143	
Kokku varad	390 476	423 307	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	13 305	15 438	3
Võlad ja ettemaksed	4 716	9 582	4
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	24 351	33 337	6
Kokku lühiajalised kohustised	42 372	58 357	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	342 486	355 143	3
Kokku pikaajalised kohustised	342 486	355 143	
Kokku kohustised	384 858	413 500	
Netovara			
Reservkapital	1 557	1 557	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	8 250	6 619	
Aruandeaasta tulem	-4 189	1 631	
Kokku netovara	5 618	9 807	
Kokku kohustised ja netovara	390 476	423 307	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	27 277	667 870	7
Muud tulud	3	47	8
Kokku tulud	27 280	667 917	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-14 748	-656 110	6
Mitmesugused tegevuskulud	-16 724	-10 182	9
Kokku kulud	-31 472	-666 292	
Põhitegevuse tulem	-4 192	1 625	
Intressitulud	3	6	
Aruandeaasta tulem	-4 189	1 631	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	-4 192	1 625	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	1 267	-371 782	2
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-6 999	376 410	3,4
Laekunud intressid	3	6	
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	-8 986	-41 253	6
Kokku rahavood põhitegevusest	-18 907	-34 994	
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenude tagasimaksed	14 790	7 832	
Laekunud intressid	10 115	4 360	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	24 905	12 192	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-14 790	-7 832	
Makstud intressid	-10 115	-4 360	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-24 905	-12 192	
Kokku rahavood	-18 907	-34 994	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	46 351	81 345	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-18 907	-34 994	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	27 444	46 351	

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2020	1 557	6 619	8 176
Aruandeaasta tulem	0	1 631	1 631
31.12.2021	1 557	8 250	9 807
Aruandeaasta tulem	0	-4 189	-4 189
31.12.2022	1 557	4 061	5 618

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu 2022 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 rahalähenditena on aruandes kajastatud arvelduskonto jääki.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu on kajastatud ühistu tavapärase majandustegevuse käigus tekkinud nõudeid liikmete ja muude ostjate vastu. Nõuded ostjate vastu, samuti kõik muud nõuded, on kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o 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 laekuv summas. Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse iga ostja osas individuaalselt.

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 kuuluv summas.

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 kohustisena teenuse osutajate ees.

Seotud osapooled

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

Korteriühistu seotud osapoolteks on:

a) juhatuse liikmed, korteriühistu liikmed;

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

Sihotstarbeliste tasude kajastamine:

Korteriühistule laekuvad remonditasud kajastatakse tuluna perioodis, mil toimub nende arvelt remontide tegemine. Tuluna kajastamiseni

hoitakse laekunud tasusid ja vahendeid bilansi passivas tulevaste perioodide tuluna.

Rahavoogude aruanne.

Korteriühistu rahavoogude aruandes kajastatakse aruandeperioodi laekumisi ja väljamakseid vastavalt nende eesmärgile põhitegevuse, investeerimistegevuse ja finantseerimistegevuse rahavooks. Põhitegevuse rahavoogu on kajastatud kaudmeetodil.

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	7 241	7 241		
Laenunõuded	355 791	13 305	75 421	267 065
Kokku nõuded ja ettemaksed	363 032	20 546	75 421	267 065
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	6 375	6 375		
Laenunõuded	370 581	15 438	82 802	272 341
Kokku nõuded ja ettemaksed	376 956	21 813	82 802	272 341

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							
Laenuleping 21-016751-JI	355 791	13 305	75 421	267 065	2,3%	Eur	30.03.2041
Pikaajalised laenud kokku	355 791	13 305	75 421	267 065			
Laenukohustised kokku	355 791	13 305	75 421	267 065			
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laenuleping 21-016751-JI	370 581	15 438	82 802	272 341	2,3%	Eur	30.03.2041
Pikaajalised laenud kokku	370 581	15 438	82 802	272 341			
Laenukohustised kokku	370 581	15 438	82 802	272 341			

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	4 716	4 716	5
Kokku võlad ja ettemaksed	4 716	4 716	
	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	3 582	3 582	
Saadud ettemaksed	6 000	6 000	
Muud saadud ettemaksed	6 000	6 000	
Kokku võlad ja ettemaksed	9 582	9 582	

Lisa 5 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Eesti Energia AS	237	112
Tartu Veevärk AS	342	289
Gren Tartu AS	2 836	2 066
Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ	1 187	999
Eesti Keskkonnateenused AS	114	116
Kokku võlad tarnijatele	4 716	3 582

Lisa 6 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

	31.12.2020	Laekunud	Kajastatud tulemiaruan	31.12.2021	Lisa nr
	Kohustised			Kohustised	
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Remondifond	74 590	614 857	-656 110	33 337	
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	74 590	614 857	-656 110	33 337	
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	74 590	614 857	-656 110	33 337	

	31.12.2021	Laekunud	Kajastatud tulemiaruan	31.12.2022	Lisa nr
	Kohustised			Kohustised	
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Remondifond	33 337	5 762	-14 748	24 351	11
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	33 337	5 762	-14 748	24 351	
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	33 337	5 762	-14 748	24 351	

Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Mittesihtotstarbelised tasud			
Hooldustasud	12 529	11 760	
Sihtotstarbelised tasud			
Remonditasud	14 748	656 110	6
Kokku liikmetelt saadud tasud	27 277	667 870	

Lisa 8 Muud tulud

(eurodes)

	2022	2021
Traavid, viivised ja hüvitised	3	47
Kokku muud tulud	3	47

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Hoolduskulud	3 341	1 846	12
Audiitorteenuste kulu	160	130	
Halduskulud	2 175	7 476	
Kindlustus	736	652	
Pangateenused	53	78	
Heakorra kulud	5 664	0	
Porivaibad	1 254	0	
Raamatupidamine	1 584	0	
Tehnohooldus	1 757	0	
Kokku mitmesugused tegevuskulud	16 724	10 182	

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2022	31.12.2021
Füüsilisest isikust liikmete arv	41	41
Juriidilisest isikust liikmete arv	3	3

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Asutajad ja liikmed	20 546	21 813
Kokku nõuded ja ettemaksed	20 546	21 813

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Asutajad ja liikmed	342 486	355 143
Kokku nõuded ja ettemaksed	342 486	355 143

Lisa 11 Kommunaalteenuste vahendamine

	Kogumised	Kasutamised	Vahe
Elekter	2396	2396	0
Vesi	3749	3749	0
Soojusenergia	13209	13209	0
Prügivedu	1258	1258	0
	20612	20612	0

Remondifond 01.01.22...31.12.22

Konto:	2701 Remondifond				
Kuupäev	Kogumine	Kasutamine	Firma	Selgitus	Saldo
Algsaldo	33 336,74	0,00			
2022/01	545,05				33 881,79
2022/02	545,05				34 426,84
2022/03	545,05				34 971,89
2022/04	545,05				35 516,94
2022/05	545,05				36 061,99
2022/06 29.06.2022	545,05	1 248,00 1 248,00	Labidakäsi OÜ	Gaasitorustiku tööd	35 359,04
2022/07	545,05				35 904,09
2022/08	389,35				36 293,44
2022/09	389,35				36 682,79
2022/10 13.10.2022	389,35	13 500,00 13 500,00	Epomeister OÜ	Epokatte paigaldus sisetreppidele	23 572,14
2022/11	389,35				23 961,49
2022/12	389,35				24 350,84
Käive	5 762,10	14 748,00		Lõppsaldo:	24 350,84

Muud kulud 01.01.22...31.12.22

Konto:	5112 Muud kulud tööd majas Jooksvad hooldustööd				
Kuupäev	Kogumine	Kasutamine	Firma	Selgitus	Saldo
Algsaldo	0,00	0,00			
2022/01 31.01.2022	0,00	33,00 33,00	Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ	Jõulukuuskede vedu ja utiliseerim	0,00
2022/02 14.02.2022 28.02.2022 28.02.2022	0,00	144,00 295,20 60,00 499,20	ES Haldus OÜ Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ	Lumekoristustööd katusel Ventilatsioonifiltrid Fonosüsteemi taastamine	0,00
2022/03 2.03.2022 31.03.2022	0,00	327,30 84,00 411,30	Skylar OÜ Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ	Aiapink ja aiatoolid Koosoleku ruumi pinkide kokkupan	0,00
2022/04 30.04.2022	0,00	34,50 34,50	Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ	Ventilatsioonifiltrite hange	0,00
2022/05 24.05.2022 26.05.2022 26.05.2022 31.05.2022 31.05.2022 31.05.2022 31.05.2022	0,00	234,00 16,80 42,00 30,00 285,00 72,00 960,00 1 639,80	Eesti Keskkonnateenused AS Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ	Kasutuskõlbmatuks muutunud kont Puulehtede ja okste vedu Nõrkvoolu kaabli kinnitamine Kaitsme sisse lülitamine Trepikoja akende pesu Korduskoosolek Gaasipaigaldiste kontroll	0,00
2022/07 31.07.2022 31.07.2022	0,00	312,00 178,80 490,80	Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ	Ventilatsioonifiltrid Puude lõikus ja utiliseerimine	0,00
2022/09 1.09.2022	0,00	42,00 42,00	Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ	2 trepikoja ukse luku remont	0,00
2022/11 30.11.2022	0,00	40,32 40,32	Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ	Puulehtede utiliseerimine	0,00
2022/12 13.12.2022 31.12.2022	0,00	138,00 11,76 149,76	Vahtre VK OÜ Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ	Lumelabidad Libedusetõrje vahendid	0,00
Käive	0,00	3 340,68		Lõppsaldo:	0,00

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Kuperjanovi 4 - 1 Tartu	1226 EUR
Kuperjanovi 4 - 10 Tartu	1482 EUR
Kuperjanovi 4 - 11 Tartu	1636 EUR
Kuperjanovi 4 - 12 Tartu	1442 EUR
Kuperjanovi 4 - 13 Tartu	679 EUR
Kuperjanovi 4 - 14 Tartu	1473 EUR
Kuperjanovi 4 - 15 Tartu	1618 EUR
Kuperjanovi 4 - 16 Tartu	1696 EUR
Kuperjanovi 4 - 17 Tartu	1399 EUR
Kuperjanovi 4 - 18 Tartu	1448 EUR
Kuperjanovi 4 - 19 Tartu	1708 EUR
Kuperjanovi 4 - 2 Tartu	1440 EUR
Kuperjanovi 4 - 20 Tartu	1449 EUR
Kuperjanovi 4 - 21 Tartu	1492 EUR
Kuperjanovi 4 - 22 Tartu	1793 EUR
Kuperjanovi 4 - 23 Tartu	1721 EUR
Kuperjanovi 4 - 24 Tartu	1585 EUR
Kuperjanovi 4 - 25 Tartu	1622 EUR
Kuperjanovi 4 - 26 Tartu	1612 EUR
Kuperjanovi 4 - 27 Tartu	1476 EUR
Kuperjanovi 4 - 28 Tartu	1545 EUR
Kuperjanovi 4 - 29 Tartu	1688 EUR
Kuperjanovi 4 - 3 Tartu	1541 EUR
Kuperjanovi 4 - 30 Tartu	1652 EUR
Kuperjanovi 4 - 31 Tartu	1518 EUR
Kuperjanovi 4 - 32 Tartu	1151 EUR
Kuperjanovi 4 - 33 Tartu	897 EUR
Kuperjanovi 4 - 34 Tartu	1541 EUR
Kuperjanovi 4 - 35 Tartu	1610 EUR
Kuperjanovi 4 - 36 Tartu	624 EUR
Kuperjanovi 4 - 37 Tartu	1424 EUR
Kuperjanovi 4 - 38 Tartu	890 EUR
Kuperjanovi 4 - 39 Tartu	1474 EUR
Kuperjanovi 4 - 4 Tartu	1472 EUR
Kuperjanovi 4 - 40 Tartu	1105 EUR
Kuperjanovi 4 - 41 Tartu	1653 EUR
Kuperjanovi 4 - 42 Tartu	1799 EUR
Kuperjanovi 4 - 43 Tartu	1563 EUR
Kuperjanovi 4 - 44 Tartu	1114 EUR
Kuperjanovi 4 - 5 Tartu	1244 EUR
Kuperjanovi 4 - 6 Tartu	1501 EUR
Kuperjanovi 4 - 7 Tartu	1994 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
Kuperjanovi 4 - 8 Tartu	1574 EUR
Kuperjanovi 4 - 9 Tartu	1235 EUR
Kokku:	63806 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.01.2023

Tartu linn, J. Kuperjanovi tn 4 korteriühistu (registrikood: 80117686) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AIMA AUSIN	Juhatuse liige	27.01.2023
OKSANA PEROVA	Juhatuse liige	04.03.2023
VAHUR LÄÄTS	Juhatuse liige	05.03.2023

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7302844
Mobiiltelefon	+372 53024917
E-posti aadress	aimaausin51@gmail.com