

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2023

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2023

**ärinimi:** Tartu linn, Ujula tn 1 korteriühistu

**registrikood:** 80149153

**telefon:** +372 55610559

**e-posti aadress:** elina.kuznetsova@mail.ee

## Sisukord

<b>Tegevusaruanne</b>	<b>3</b>
<b>Raamatupidamise aastaaruanne</b>	<b>4</b>
<b>Bilanss</b>	<b>4</b>
<b>Tulemiaruanne</b>	<b>5</b>
<b>Rahavoogude aruanne</b>	<b>6</b>
<b>Netovara muutuste aruanne</b>	<b>7</b>
<b>Raamatupidamise aastaaruande lisad</b>	<b>8</b>
<b>Lisa 1 Arvestuspõhimõtted</b>	<b>8</b>
<b>Lisa 2 Nõuded ja ettemaksud</b>	<b>9</b>
<b>Lisa 3 Maksude ettemaksud ja maksuvõlad</b>	<b>9</b>
<b>Lisa 4 Materiaalsed põhivarad</b>	<b>10</b>
<b>Lisa 5 Laenukohustised</b>	<b>11</b>
<b>Lisa 6 Võlad ja ettemaksud</b>	<b>11</b>
<b>Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud</b>	<b>12</b>
<b>Lisa 8 Muud tulud</b>	<b>12</b>
<b>Lisa 9 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud</b>	<b>12</b>
<b>Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud</b>	<b>13</b>
<b>Lisa 11 Tööjõukulud</b>	<b>13</b>
<b>Lisa 12 Intressikulud</b>	<b>13</b>
<b>Lisa 13 Seotud osapooled</b>	<b>13</b>
<b>Lisa 14 Kommunaalteenused ja laenumaksud</b>	<b>13</b>
<b>Korteriomandite majandamiskulud</b>	<b>15</b>
<b>Aruande allkirjad</b>	<b>17</b>

## Tegevusaruanne

Korteriühistu Ujula 1 eesmärgiks on elamu ühisosade ja selle juurde kuuluva maa ühine majandamine ning sellega ühistu liikmete huvide esindamine, samuti ühistu liikmetele seoses eluruumide kasutamisega teenuste osutamine ja vahendamine. Korteriühistut juhib kolme liikmeline juhatud. Töölepinguga töötab juhatuse esimees, koristaja - majahoidja. Raamatupidamisteenust osutab OÜ Crislain. Ühistu on endiselt jätkusuutlik.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 748	5 324	
Nõuded ja ettemaksud	10 150	11 394	2
<b>Kokku käibevarad</b>	<b>11 898</b>	<b>16 718</b>	
Põhivarad			
Materiaalsed põhivarad	131 097	146 044	4
<b>Kokku põhivarad</b>	<b>131 097</b>	<b>146 044</b>	
<b>Kokku varad</b>	<b>142 995</b>	<b>162 762</b>	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	12 303	15 633	5
Võlad ja ettemaksud	12 466	15 752	6
<b>Kokku lühiajalised kohustised</b>	<b>24 769</b>	<b>31 385</b>	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	121 130	133 390	
<b>Kokku pikaajalised kohustised</b>	<b>121 130</b>	<b>133 390</b>	
<b>Kokku kohustised</b>	<b>145 899</b>	<b>164 775</b>	
Netovara			
Reservkapital	2 490	2 490	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	-4 503	54 476	
Aruandeaasta tulem	-891	-58 979	
<b>Kokku netovara</b>	<b>-2 904</b>	<b>-2 013</b>	
<b>Kokku kohustised ja netovara</b>	<b>142 995</b>	<b>162 762</b>	

## Tulemiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	40 953	33 633	7
Muud tulud	181	158	8
<b>Kokku tulud</b>	<b>41 134</b>	<b>33 791</b>	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-12 763	-74 073	9
Mitmesugused tegevuskulud	-48	-40	10
Tööjõukulud	-6 932	-8 552	11
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-14 946	-8 102	4
<b>Kokku kulud</b>	<b>-34 689</b>	<b>-90 767</b>	
<b>Põhitegevuse tulem</b>	<b>6 445</b>	<b>-56 976</b>	
Intressitulud	0	7	
Intressikulud	-7 336	-2 010	12
<b>Aruandeaasta tulem</b>	<b>-891</b>	<b>-58 979</b>	

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022
Rahavood põhitegevusest		
Liikmetelt laekunud tasud	87 748	72 843
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-63 028	-111 665
Väljamaksed töötajatele	-6 932	-8 552
Laekunud intressid	0	7
Makstud intressid	-7 336	-2 010
<b>Kokku rahavood põhitegevusest</b>	<b>10 452</b>	<b>-49 377</b>
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-14 028	-8 102
<b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>	<b>-14 028</b>	<b>-8 102</b>
<b>Kokku rahavood</b>	<b>-3 576</b>	<b>-57 479</b>
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	5 324	62 803
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>	<b>-3 576</b>	<b>-57 479</b>
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 748	5 324

## Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
<b>31.12.2021</b>	2 490	54 476	56 966
Aruandeaasta tulem		-58 979	-58 979
<b>31.12.2022</b>	2 490	-4 503	-2 013
Aruandeaasta tulem		-891	-891
<b>31.12.2023</b>	2 490	-5 394	-2 904

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Tartu linn, Ujula tn 1 korteriühistu 2023.a raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti finantsaruandluse standardi kohaselt. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täpsustavad raamatupidamise seadusega § 34 lõige 4 alusel kehtestatud valdkonna eest vastutava ministri määrus (Toimkonna juhend või RTJ). Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist. Rahavoogude aruanne on kajastatud otsesel meetodi.

### Raha

Raha ja rahalähendid kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke. Rahalised vahendid on bilansis kajastatud õiglasel väärtuses.

### Nõuded ja ettemaksud

Nõuded ostjate vastu on kajastatud ühistu tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalised nõuded. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuste langust hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Kõiki muid nõudeid kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

### Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara

Elamu remonti pole käsitletud teenuste ja maksete vahendamisena vaid on võetud arvele parendusena, parendusi amortiseeritakse aasta lõpus, kusjuures amortisatsiooninormiks määratakse laenude tagasimakse periood. Siis võrdub arvutatud amortisatsioonisumma samal aastal tagasimaksmisele kuuluva laenu põhimakse summaga. Ka sellisel juhul ei näidata remondikuludid tulude ja kulude aruandes kuludena.

### Finantskohustised

Finantskohustised on: võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused ja võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab 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.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteistkümne kuu jooksul alates bilansikuupäevast.

### Tulud

Tulude-kulude aruande koostamisel on lähtutud RTJ 14 lisas toodud skeemist. Korteriühistu põhitegevuse erinevuse tõttu teiste mittetulundusühenduste põhitegevusest on mõningad skeemi kirjed täpsustatud. Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsiibist lähtudes.

### Seotud osapooled

Seotud osapooltena käsitletakse juhatuse liikmeid, nende lähisugulasi ja seotud firmasid.



## Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	9 501	9 501
Ostjatelt laekumata arved	9 501	9 501
Ettemaksed	649	649
Tulevaste perioodide kulud	649	649
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>10 150</b>	<b>10 150</b>
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	10 769	10 769
Ostjatelt laekumata arved	10 769	10 769
Ettemaksed	625	625
Tulevaste perioodide kulud	625	625
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>11 394</b>	<b>11 394</b>

Ostjate laekumata arved:Korteriomanikele jaotatud kommunaalteenuste arved maksetähtajaga jaanuar 2024 sh. korteriomanike võlg 403,-

Tulevaste perioodide kulus on kajastatud elamukindlustus periood 30.12.2023-30.12.2024.a.

## Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	0	74
Sotsiaalmaks	165	451
Kohustuslik kogumispension	0	10
Töötuskindlustusmaksed	0	17
<b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b>	<b>165</b>	<b>552</b>

## Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Kokku	
	Ehitised	
<b>31.12.2021</b>		
Soetusmaksumus	142 777	142 777
Akumuleeritud kulum	-98 631	-98 631
<b>Jääkmaksumus</b>	44 146	44 146
Ostud ja parendused	110 000	110 000
Amortisatsioonikulu	-8 102	-8 102
<b>31.12.2022</b>		
Soetusmaksumus	252 777	252 777
Akumuleeritud kulum	-106 733	-106 733
<b>Jääkmaksumus</b>	146 044	146 044
Amortisatsioonikulu	-14 947	-14 947
<b>31.12.2023</b>		
Soetusmaksumus	252 777	252 777
Akumuleeritud kulum	-121 680	-121 680
<b>Jääkmaksumus</b>	131 097	131 097

## Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen 10-046761-JI	2 102	1 252	850		6,69 %	euro	30.06.2025
Laen 10-046764-JI	33 163	4 066	24 288	4 809	2,34 %	euro	30.06.2030
laen 22-050383-JI	98 168	6 985	48 565	42 618	3,45 %	euro	30,07,2032
<b>Pikaajalised laenud kokku</b>	133 433	12 303	73 703	47 427			
<b>Laenukohustised kokku</b>	133 433	12 303	73 703	47 427			

  

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen 10-046761-JI	3 391	1 289	2 102		6,69	euro	30.06.2025
Laen 10-0467864-JI	37 870	4 709	24 723	8 438	2,34	euro	30.06.2030
Laen 22-050382-JI	107 762	9 635	51 718	46 409	3,45	euro	30.07.2032
<b>Pikaajalised laenud kokku</b>	149 023	15 633	78 543	54 847			
<b>Laenukohustised kokku</b>	149 023	15 633	78 543	54 847			

## Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	6 521	6 521	
Võlad töövõtjatele	250	250	
Maksuvõlad	165	165	3
Saadud ettemaksed	5 530	5 530	
Muud saadud ettemaksed	5 530	5 530	
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>12 466</b>	<b>12 466</b>	

  

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	8 034	8 034	
Võlad töövõtjatele	491	491	
Maksuvõlad	552	552	
Korteriomanike ettemaksed	6 675	6 675	
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>15 752</b>	<b>15 752</b>	

Saadud ettemaksed 5530 on korteriomanike ettemakstud arved kommunaalteenuste eest.

## Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2023	2022
<b>Mittesihotstarbelised tasud</b>		
Hooldustasud	31 384	24 471
Haldustaskulu	5 039	5 040
Raamatupidamisteenus	1 942	1 927
Elamu kindlustus	610	605
Sisekoristus	1 978	1 590
<b>Kokku liikmetelt saadud tasud</b>	<b>40 953</b>	<b>33 633</b>

## Lisa 8 Muud tulud

(eurodes)

	2023	2022
Trahvid, viivised ja hüvitised	103	88
Teili elekter	78	70
<b>Kokku muud tulud</b>	<b>181</b>	<b>158</b>

## Lisa 9 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2023	2022
Hooldustööd	0	1 909
Raamatupidamisteenus	1 996	1 967
Elamukindlustus	628	614
Territooriumi korrashoid	1 295	360
Veekadu	0	1 049
Majanduskulud	75	158
Veekulu kauglugemise arvestus	653	642
Käidukorraldus	408	205
Veetöötlusseade+sool	1 512	484
Laenulepingu sõlmimistasu	0	825
Remonditööd	5 356	65 860
Trepikoja koristus	840	0
<b>Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud</b>	<b>12 763</b>	<b>74 073</b>

## Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Pangateenus	48	40
<b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b>	<b>48</b>	<b>40</b>

## Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	5 229	6 415
Sotsiaalmaksud	1 703	2 137
<b>Kokku tööjõukulud</b>	<b>6 932</b>	<b>8 552</b>

## Lisa 12 Intressikulud

(eurodes)

	2023	2022
Intressikulu laenudelt	7 336	2 010
<b>Kokku intressikulud</b>	<b>7 336</b>	<b>2 010</b>

## Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2023	31.12.2022
Füüsilisest isikust liikmete arv	63	64
Juriidilisest isikust liikmete arv	1	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	3 000	3 000

## Lisa 14 Kommunaalteenused ja laenumaksed

Vahendatud kommunaalteenused ja laen 2023		
	tarbimine	summa
Keskküte	373,92 Mwh	35256,77
Vesi	3919 m3	9688,45

Üidelekter	2364,801 kWh	534,92
Prügivedu		1993
Laen 10-046761		1677,17
Laen 10-046764		4707,07
Laen 22-050382		8562,93
Laenu intressid		7336,55

## Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Ujula 1-1	1243 EUR
Ujula 1-2	1453 EUR
Ujula 1-3	1487 EUR
Ujula 1-4	1363 EUR
Ujula 1-5	1291 EUR
Ujula 1-6	1562 EUR
Ujula 1-7	1230 EUR
Ujula 1-8	1150 EUR
Ujula 1-9	1335 EUR
Ujula 1-10	3147 EUR
Ujula 1-11	1358 EUR
Ujula 1-12	1282 EUR
Ujula 1-13	1410 EUR
Ujula 1-14	1528 EUR
Ujula 1-15	1231 EUR
Ujula 1-16	1207 EUR
Ujula 1-17	1322 EUR
Ujula 1-18	1329 EUR
Ujula 1-19	1265 EUR
Ujula 1-20	1309 EUR
Ujula 1-21	1129 EUR
Ujula 1-22	1516 EUR
Ujula 1-23	1223 EUR
Ujula 1-24	1113 EUR
Ujula 1-25	1630 EUR
Ujula 1-26	1459 EUR
Ujula 1-27	1545 EUR
Ujula 1-28	1221 EUR
Ujula 1-29	1124 EUR
Ujula 1-30	1526 EUR
Ujula 1-31	1695 EUR
Ujula 1-32	1454 EUR
Ujula 1-33	1168 EUR
Ujula 1-34	1812 EUR
Ujula 1-35	1215 EUR
Ujula 1-36	1183 EUR
Ujula 1-37	1290 EUR
Ujula 1-38	1372 EUR
Ujula 1-39	1204 EUR
Ujula 1-40	1654 EUR
Ujula 1-41	1139 EUR
Ujula 1-42	1332 EUR

<b>Korteriomand</b>	<b>Majandamiskulud</b>
Ujula 1-43	1311 EUR
Ujula 1-44	1347 EUR
Ujula 1-45	1305 EUR
Ujula 1-46	1378 EUR
Ujula 1-47	1277 EUR
Ujula 1-48	1119 EUR
Ujula 1-49	1134 EUR
Ujula 1-50	1180 EUR
Ujula 1-51	1346 EUR
Ujula 1-52	1249 EUR
Ujula 1-53	1785 EUR
Ujula 1-54	1252 EUR
Ujula 1-55	1328 EUR
Ujula 1-56	1178 EUR
Ujula 1-57	1209 EUR
Ujula 1-58	1351 EUR
Ujula 1-59	1370 EUR
Ujula 1-60	1217 EUR
Ujula 1-61	1114 EUR
Ujula 1-62	1274 EUR
Ujula 1-63	1733 EUR
Ujula 1-64	1177 EUR
Ujula 1B-1	286 EUR
<b>Kokku:</b>	<b>87426 EUR</b>



# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 09.05.2024

**Tartu linn, Ujula tn 1 korteriühistu (registrikood: 80149153) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ELINA KUZNETSOVA	Juhatuse liige	10.05.2024

## Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 55610559
E-posti aadress	elina.kuznetsova@mail.ee