

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Tartu linn, Tähe tn 54 korteriühistu

registrikood: 80149532

e-posti aadress: gerdasepp@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	10
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 5 Liikmetelt saadud tasud	11
Lisa 6 Muud tulud	11
Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 8 Tööjõukulud	11
Lisa 9 Muud kulud	12
Lisa 10 Seotud osapooled	12
Lisa 11 Remondifondi kogumine ja kasutamine	13
Lisa 12 Vahendatavad kommunaalteenused	14
Korteriomandite majandamiskulud	15
Aruande allkirjad	16

Korteriühistu Tartu linn, Tähe tn 54 (edaspidi Ühistu) on asutatud 2001 .aastal.

Ühistul on 17 liiget.

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.

TULUD, KULUD, TULEM

kujunesid aruandeperioodil järgnevalt:

- tulud summas 12 412 eurot (2022.aastal 7 926 eurot),
- kulud summas 9 419 eurot (2022.aastal 9 731 eurot),
- tulem summas 2 993 eurot (2022.aastal -1 805 eurot).

REMONDIFOND (Ühistu sihtotstarbeliselt kogutavad rahalised vahendid)

Aruandeperioodil kogutud rahalisi vahendeid remondifondi summas 1779 eurot (2022.aastal sama), kasutatud summas 2 033 eurot (2022.aastal 963 eurot).

Remondifondi jääk 7 358 eurot (2022.aastal 7 612 eurot).

NETOVARA (Ühistu potentsiaalselt vabad rahalised vahendid lisaks remondifondi jäägile)

suuruseks on aruandeaasta lõpu seisuga kokku 2 019 eurot (2022.aastal negatiivne 974 eurot), sealhulgas:

- reservkapital summas 1 092 eurot (2022.aastal sama);
- perioodide tulemid kokku summas 927 eurot (2022.aastal -2 066 eurot).

PANGALAEN

2015. aastal saadud elamu renoveerimiseks pangalaenu summas 167 503 eurot.

Aruandeaastal tasutud põhimakset summas 6 363 eurot (2022.aastal 7 446 eurot) ning laenuintresse summas 6 904 eurot (2022.aastal 3 775 eurot).

Laenu põhimaksete jääk aruandeaasta seisuga 112 501 eurot (2022.aastal 118 864 eurot).

Laenu tagastamise lõpptähtajaks on 2035. aasta.

PERSONAL

Ühistu tööd korraldab 3-liikmeline juhatus, keda aruande ega eelmisel aastal ei tasustatud.

Igapäevast tööd korraldab haldusfirma OÜ Ropka Elamu.

EESMÄRGID JÄRGMISEKS MAJANDUSAASTAKS

Jätkata elamu majandamist. Korteriühistu on jätkuvalt tegutsev.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	8 038	7 273	
Nõuded ja ettemaksed	11 281	10 969	2
Kokku käibevarad	19 319	18 242	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	106 147	111 993	2
Kokku põhivarad	106 147	111 993	
Kokku varad	125 466	130 235	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	6 354	6 871	3
Võlad ja ettemaksed	3 588	4 733	4
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	7 358	7 612	11
Kokku lühiajalised kohustised	17 300	19 216	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	106 147	111 993	3
Kokku pikaajalised kohustised	106 147	111 993	
Kokku kohustised	123 447	131 209	
Netovara			
Reservkapital	1 092	1 092	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	-2 066	-261	
Aruandeaasta tulem	2 993	-1 805	
Kokku netovara	2 019	-974	
Kokku kohustised ja netovara	125 466	130 235	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	11 542	6 660	5
Muud tulud	870	1 266	6
Kokku tulud	12 412	7 926	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-2 033	-963	11
Mitmesugused tegevuskulud	-7 386	-7 211	7
Muud kulud	0	-1 557	9
Kokku kulud	-9 419	-9 731	
Põhitegevuse tulem	2 993	-1 805	
Aruandeaasta tulem	2 993	-1 805	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	2 993	-1 805	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-613	6 427	
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-1 399	753	
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	0	816	
Kokku rahavood põhitegevusest	981	6 191	
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenude tagasimaksed	6 147	0	2
Laekunud intressid	6 904	0	2
Kokku rahavood investeerimistegevusest	13 051	0	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-6 363	-7 446	3
Makstud intressid	-6 904	-3 775	3
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	0	3 775	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-13 267	-7 446	
Kokku rahavood	765	-1 255	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	7 273	8 528	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	765	-1 255	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	8 038	7 273	

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2021	1 092	-261	831
Aruandeaasta tulem		-1 805	-1 805
31.12.2022	1 092	-2 066	-974
Aruandeaasta tulem		2 993	2 993
31.12.2023	1 092	927	2 019

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Ühistu 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 alljärgnevatel arvestuspõhimõtetes. Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena liikmete vastu kajastatakse mittetulundusühingu tavapärase põhi- või äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid liikmete vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamiseks. Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühiajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, viitvõlad ning muud lühiajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Tulud

1. 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.
2. 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.
3. 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 suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

4. 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

1. Ettevõtlusega seotud kulud – kajastatakse tekkepõhiselt analoogiliselt äriühingutes kulude kajastamisega.
2. Sihotstarbelised otsekulud – konkreetse projekti (remont, vara ost vms) tarbeks tehtavad kulutused kajastatakse tekkepõhiselt.
3. Mitte-sihotstarbelised otsekulud – ei ole seotud ühegi kindla projektiga, kuid on otseselt seotud elamu ja ümbritseva territooriumi hooldamise, korrashoiu ja jooksva remondiga. Kajastatakse tekkepõhiselt.
4. Mitmesugused tegevuskulud – kulud, mis on seotud ühistu töö korraldamisega üldisemalt. Kajastatakse tekkepõhiselt.
5. Muud kulud – muud ebaregulaarselt tekkivad kulud kajastatakse tekkepõhiselt.

Seotud osapooled

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

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	4 711	4 711		
Ostjatelt laekumata arved	4 711	4 711		
Laenunõuded	112 717	6 570	39 355	66 792
Kokku nõuded ja ettemaksed	117 428	11 281	39 355	66 792

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	4 098	4 098		
Ostjatelt laekumata arved	4 098	4 098		
Laenunõuded	118 864	6 871	31 009	80 984
Kokku nõuded ja ettemaksed	122 962	10 969	31 009	80 984

NÕETENA OSTJATE VASTU kajastatakse korteriomaniike esitatud arveid kommunaalteenuste ja muude maksete osas summas 4 711 eurot (2022.aastal 4 098 eurot).

Ebatõenäoliselt laekuvaks arveid 2023. ja 2022.aastal hinnatud ei ole.

Maksetähtaja ületanud arveid oli aruandeaasta lõpu seisuga 1 korteriomaniikul summas 208 eurot (4% arvete kogumahust) (2022.aastal 4 korteriomaniikul summas 536 eurot, 12 % arvete kogumahust).

LAENUNÕUDED KORTERIOMANIKE VASTU on tagatisena saadud pangalaenule samadel tingimustel.

Aruandeaastal tagastatud laenu põhiosa 6 147 eurot (2022.aastal 7 446 eurot) ning laenuintressi 6 904 eurot (2022.aastal 3 775 eurot), laenumaksed kokku 13 051 eurot (2022.aastal 11 221 eurot).

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen Swedbankist	112 501	6 354	39 355	66 792	6,81%	EUR	2035
Pikaajalised laenud kokku	112 501	6 354	39 355	66 792			
Laenukohustised kokku	112 501	6 354	39 355	66 792			
	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen Swedbankist	118 864	6 871	31 009	80 984		EUR	2035
Pikaajalised laenud kokku	118 864	6 871	31 009	80 984			
Laenukohustised kokku	118 864	6 871	31 009	80 984			

Aruandeaastal tasutud pangalaenu põhimakset summas 6 363 eurot (2022.aastal 7 446 eurot) ning laenuintresse summas 6 904 eurot (2022.aastal 3 775 eurot). Laenumaksed kokku 13 267 eurot (2022.aastal 11 221 eurot).

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 786	1 786
Saadud ettemaksed	1 802	1 802
Tulevaste perioodide tulud	1 802	1 802
Kokku võlad ja ettemaksed	3 588	3 588
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	2 282	2 282
Saadud ettemaksed	2 451	2 451
Tulevaste perioodide tulud	1 547	1 547
Muud saadud ettemaksed	904	904
Kokku võlad ja ettemaksed	4 733	4 733

VÕLAD TARNIJATELE - aruandeaasta viimase kuu kulude arved. Maksetähtaja ületanud võlgu ei ole.

TULEVASTE PERIOODIDE TULUD - aruandeaasta detsembrikuu arvel kajastatud järgneva aasta jaanuarikuu eest:

- * Haldustasu 226 eurot (2022.aastal 222 eurot);
- * Hooldustasu 22 eurot (2022.aastal sama);
- * Sise- ja välikoristustasu 244 eurot (2022.aastal 240 eurot);
- * Remondifondi makse 148 eurot (2022.aastal sama);

* Laenumakse 1 162 eurot (2022.aastal 915 eurot).

Kokku tulevaste perioodide tulud 1 802 eurot (2022.aastal 1 547 eurot).

MUUD SAADUD ETTEMAKSED - kommunaalteenuste kogumise ja kulude vahe kogusummas 0 eurot (varasem vee ettemaks kantud aruandeperioodil tuludesse, vt ka lisa 6) (2022.aastal 904 eurot).

Lisa 5 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Mittesihotstarbelised tasud			
Hooldustasud	3 961	256	
Haldustasud	2 664	2 668	
Sise-ja välikoristustasud	2 884	2 773	
Sihotstarbelised tasud			
Remondifondi kasutus	2 033	963	11
Kokku liikmetelt saadud tasud	11 542	6 660	

Lisa 6 Muud tulud

(eurodes)

	2023	2022
Trahvid, viivised ja hüvitised	6	9
Hooldustööd korteris	0	267
Kindlustushüvitis	0	990
Varasematel perioodidel ette makstud vesi	864	0
Kokku muud tulud	870	1 266

Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Hoolduskulud	1 838	1 797
Halduskulud	2 668	2 668
Sise- ja välikoristuskulud	2 880	2 746
Kokku mitmesugused tegevuskulud	7 386	7 211

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

Ühistu palgalist tööjõudu ei kasuta.

Lisa 9 Muud kulud

(eurodes)

	2023	2022
Hooldustööd korteris	0	267
Kindlustusjuhtumi kulu	0	1 290
Kokku muud kulud	0	1 557

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2023	31.12.2022
Füüsilisest isikust liikmete arv	16	16
Juriidilisest isikust liikmete arv	1	1

REMONDIFONDI KOGUMINE JA KASUTAMINE

Nimetus	Summa (eurodes)	Märkused
Remondifondi jääk seisuga 31.12.2021	6 796	Bilansirida passivas "Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused"
Kogutud 2022.aastal	1 779	Informatiivne rida. Aruandes kajastatakse tuluna ainult remondifondi kasutamine.
Kasutatud 2022.aastal remonditööde katteks	-963	Kajastatakse samas summas tulemiarunde tulureal "Liikmetelt saadud tasud" ja kulureal "Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud"
Remondifondi jääk seisuga 31.12.2022	7 612	Bilansirida passivas "Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused"

Kogutud 2023.aastal	1 779	Informatiivne rida. Aruandes kajastatakse tuluna ainult remondifondi kasutamine.
Kasutatud 2023.aastal remonditööde katteks	-2 033	Kajastatakse samas summas tulemiarunde tulureal "Liikmetelt saadud tasud" ja kulureal "Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud"
Remondifondi jääk seisuga 31.12.2023	7 358	Bilansirida passivas "Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused"

EDASTATUD KOMMUNAALTEENUSED

(eurodes)

Nimetus	2023	2022
Soojusenergia	7 610	5 922
Vesi ja kanalisatsioon	2 492	1 900
Prügivedu	859	834
Elektrienergia	1 588	1 802
KOKKU	12 549	10 458

Märkus:

Kommunaalteenuste kogumine ja kulud tulemiaruanDES ei kajastu.

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
1	1772 EUR
2	1860 EUR
3	2874 EUR
6	1760 EUR
7	2098 EUR
8	2964 EUR
11	1772 EUR
12	1906 EUR
13	2896 EUR
16	1141 EUR
17	1949 EUR
20	2725 EUR
21	1621 EUR
22	1699 EUR
23	1886 EUR
24	2757 EUR
25	1737 EUR
26	1727 EUR
Kokku:	37144 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 18.06.2024

Tartu linn, Tähe tn 54 korteriühistu (registrikood: 80149532) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RICHARD PAJUSSAAR	Juhatuse liige	31.01.2025