

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

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 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	11
Lisa 6 Liikmetelt saadud tasud	11
Lisa 7 Muud tulud	12
Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 9 Muud kulud	12
Lisa 10 Seotud osapooled	12
Lisa 11 Kommunaalteenused	12
Korteriomandite majandamiskulud	14
Aruande allkirjad	15

Tegevusaruanne

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

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.

OLULISEMAD TEGEVUSED ARUANDEAASTAL

Majandusaasta aruanne on koostatud perioodi 01.01.2022 - 31.12.2022 kohta.

TULUD, KULUD, TULEM

kujunesid aruandeperioodil järgnevalt:

- tulud summas 7926 eurot (2021.aastal 7601 eurot),
- kulud summas 9731 eurot (2021.aastal 7862 eurot),
- tulem summas -1805 eurot (2021.aastal -261 eurot).

REMONDIFOND (Ühistu sihtotstarbeliselt kogutavad rahalised vahendid)

Remondifondi algjäák aruandeaasta alguses oli 6796 eurot.

Aruandeperioodil koguti rahalisi vahendeid remondifondi summas 1779 eurot, kasutati summas 963 eurot. Remondifondi jääk aruandeaasta lõpul oli 7612 eurot.

NETOVARA (Ühistu potentsiaalselt vabad rahalised vahendid lisaks remondifondi jäägile)

suuruseks on aruandeaasta lõpu seisuga kokku -974 eurot,

sealhulgas:

- reservkapital summas 1092 eurot;
- perioodide tulemid kokku summas -2066 eurot.

PANGALAEN

2015. aastal võeti pangalaenu summas 167503 eurot. Tasutud aruandeaastal põhimakset summas 7446 eurot ning laenuintresse summas 3775 eurot.

Laenu põhimaksete jääk aruandeaasta lõpu seisuga oli 118864 eurot. Laenu tagastamise lõpptähtajaks on 2035. aasta.

PERSONAL

Ühistu tööd korraldab 3-liikmeline juhatus. Juhatusel liikmetele tasu ei makstud.

Majandusaastal palgalist tööjõudu ei kasutatud. Haldust ja raamatupidamist korraldab haldusfirma „OÜ Ropka Elamu“.

Korteriühistu on jätkuvalt tegutsev.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	7 273	8 528	
Nõuded ja ettemaksed	10 969	10 696	2
Kokku käibevarad	18 242	19 224	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	111 993	118 693	2
Kokku põhivarad	111 993	118 693	
Kokku varad	130 235	137 917	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	6 871	7 617	3
Võlad ja ettemaksed	4 733	3 980	4
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	7 612	6 796	5
Kokku lühiajalised kohustised	19 216	18 393	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	111 993	118 693	3
Kokku pikaajalised kohustised	111 993	118 693	
Kokku kohustised	131 209	137 086	
Netovara			
Reservkapital	1 092	1 092	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	-261	0	
Aruandeaasta tulem	-1 805	-261	
Kokku netovara	-974	831	
Kokku kohustised ja netovara	130 235	137 917	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	6 660	7 505	6
Muud tulud	1 266	96	7
Kokku tulud	7 926	7 601	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-963	-2 024	5
Mitmesugused tegevuskulud	-7 211	-5 745	8
Muud kulud	-1 557	-93	9
Kokku kulud	-9 731	-7 862	
Põhitegevuse tulem	-1 805	-261	
Aruandeaasta tulem	-1 805	-261	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	-1 805	-261
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	6 427	7 037
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	753	-894
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	816	0
Muud rahavood põhitegevusest	0	1 149
Kokku rahavood põhitegevusest	6 191	7 031
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-7 446	-7 412
Makstud intressid	-3 775	-3 568
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	3 775	3 568
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-7 446	-7 412
Kokku rahavood	-1 255	-381
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	8 528	8 909
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-1 255	-381
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	7 273	8 528

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2020	1 092	-1 149	-57
Aruandeaasta tulem		-261	-261
Muud muutused netovaras		1 149	1 149
31.12.2021	1 092	-261	831
Aruandeaasta tulem		-1 805	-1 805
31.12.2022	1 092	-2 066	-974

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu 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 kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksed

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 vähendamisenä. 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 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

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 suurust 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)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud 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
	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	3 009	3 009		
Ostjatelt laekumata arved	3 009	3 009		
Laenunõuded	126 310	7 617	32 633	86 060
Ettemaksed	70	70		
Muud makstud ettemaksed	70	70		
Kokku nõuded ja ettemaksed	129 389	10 696	32 633	86 060

Nõudena ostjate vastu kajastatakse korteriomani keele esitatud arveid kommunaalteenuste ja muude maksete osas.

Ebatõenäoliselt laekuvaid arveid 2021. ja 2022.aastal hinnatud ei ole.

Maksetähtaja ületanud arveid oli majandusaasta lõpu seisuga 4 korteriomani kul summas 536 eurot (s.o. 13 % nõuete kogusummast) 2021. aasta lõpul maksetähtaja ületanud arveid ei olnud.

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Swedbank lanuleping 15-102643-JI	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		
	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Swedbank lanuleping 15-102643-JI	126 310	7 617	32 633	86 060	EUR	2035
Pikaajalised laenud kokku	126 310	7 617	32 633	86 060		
Laenukohustised kokku	126 310	7 617	32 633	86 060		

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	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
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 506	1 506
Saadud ettemaksed	2 474	2 474
Tulevaste perioodide tulud	1 520	1 520
Muud saadud ettemaksed	954	954
Kokku võlad ja ettemaksed	3 980	3 980

Võlad tarnijatele on aruandeaasta viimase kuu kulude arved. Maksetähtaja ületanud võlgu ei ole.

Tulevaste perioodide tulud on aruandeaasta viimase kuu arvel elanikele kajastatud tasud järgneva kalendrikuu eest:

haldustasu 222 eurot

hooldustasu 22 eurot

sise-ja välikoristus 240 eurot

remondifond 148 eurot

laenumaksed 915 eurot

Muud saadud ettemaksed on kommunaalteenuste kogumise ja kulude vahe.

Lisa 5 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused (eurodes)

	31.12.2020	Laekunud	Kajastatud tulemiaruanDES	31.12.2021
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondifond	8 190	1 779	-2 024	7 945
Kahjumi katmiseks		-1 149		-1 149
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	8 190	630	-2 024	6 796
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	8 190	630	-2 024	6 796
	31.12.2021	Laekunud	Kajastatud tulemiaruanDES	31.12.2022
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondifond	6 796	1 779	-963	7 612
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	6 796	1 779	-963	7 612
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	6 796	1 779	-963	7 612

Lisa 6 Liikmetelt saadud tasud (eurodes)

	2022	2021
Mittesihtotstarbelised tasud		
Hooldustasud	256	256
Haldustasu	2 668	2 668
Sise-ja välikoristus	2 773	2 557
Sihtotstarbelised tasud		
Remonditasud	963	2 024
Kokku liikmetelt saadud tasud	6 660	7 505

Lisa 7 Muud tulud

(eurodes)

	2022	2021
Trahvid, viivised ja hüvitised	9	4
Hooldustööd korteris	267	92
Kindlustushüvitis	990	0
Kokku muud tulud	1 266	96

Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Hoolduskulud	1 797	600
Halduskulud	2 668	2 668
Sise- ja välikoristus	2 746	2 477
Kokku mitmesugused tegevuskulud	7 211	5 745

Lisa 9 Muud kulud

(eurodes)

	2022	2021
Hooldustööd korteris	267	93
Kindlustusjuhtumi kulu	1 290	0
Kokku muud kulud	1 557	93

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2022	31.12.2021
Füüsilisest isikust liikmete arv	16	16
Juriidilisest isikust liikmete arv	1	1

Lisa 11 Kommunaalteenused

VAHENDATUD KOMMUNAALTEENUSED		
eurodes		
Nimetus	2022	2021
Soojusenergia	5922	5194
Vesi ja kanalisatsioon	1900	1740

Prügivedu	834	740
Elektrienergia	1802	1554
KOKKU	10458	9228
Kommunaalteenuste kulud ja kogumine tulemiaruanDES ei kajastu.		

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
1	1383 EUR
2	1473 EUR
3	2265 EUR
6	1410 EUR
7	1587 EUR
8	2369 EUR
11	1380 EUR
12	1516 EUR
13	2271 EUR
16	874 EUR
17	1550 EUR
20	2178 EUR
21	1286 EUR
22	1338 EUR
23	1375 EUR
24	2179 EUR
25	1372 EUR
26	1644 EUR
Kokku:	29450 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 23.08.2023

Tartu linn, Tähe tn 54 korteriühistu (registrikood: 80149532) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RICHARD PAJUSSAAR	Juhatuse liige	04.10.2023

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	gerdasepp@gmail.com