

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Tartu linn, Fortuuna tn 1 korteriühistu

registrikood: 80244742

telefon: +372 5093491

e-posti aadress: info@fortuuna1.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	9
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 6 Liikmetelt saadud tasud	10
Lisa 7 Muud tulud	11
Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 9 Tööjõukulud	12
Lisa 10 Seotud osapooled	13
Korteriomandite majandamiskulud	14
Aruande allkirjad	16

Tegevusaruanne

Tegevuse eesmärk on hoone Fortuuna 1 ühine majandamine ja KÜ liikmete ühiste huvide kaitsmine.

KÜ Fortuuna 1 on registreeritud Tartu Maakohtu registriosakonnas 22.12.2006. Majas on 54 korterit kogupinnaga 5074,1 m².

Tulud ja kulud

Suurimad remonttööd 2023. a olid seotud soojasõlme ehitusega ja koridori remondiga. Remondifondi jäi bilansipäeva seisuga kasutamata summasid 5000 eurot.

Aruandeaastal koguti KÜ Fortuuna 1 liikmetelt hooldus- ja haldustasusid ning remonditasu, samuti vahendati kommunaalteenuseid. Hoone oli kindlustatud. Koristus- ja hooldusteenust ostetakse lepingute alusel, samuti raamatupidamisteenust.

Korteriühistu tööd korraldab kolmeliikmeline juhatus. Töölepinguga töötajaid ühistus polnud.

Majandusaasta tulem oli 11 eurot (viiviste ja pangaintresside tulu).

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

KÜ Fortuuna 1 põhieesmärgiks järgmisel majandusaastal on jätkuvalt hoone Fortuuna 1 ühine majandamine ja KÜ liikmete ühiste huvide kaitsmine.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	10 641	57 445	2
Nõuded ja ettemaksed	24 231	27 944	3
Kokku käibevarad	34 872	85 389	
Kokku varad	34 872	85 389	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	22 892	20 587	4,5
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	5 000	57 833	
Kokku lühiajalised kohustised	27 892	78 420	
Kokku kohustised	27 892	78 420	
Netovara			
Reservkapital	6 486	6 486	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	483	476	
Aruandeaasta tulem	11	7	
Kokku netovara	6 980	6 969	
Kokku kohustised ja netovara	34 872	85 389	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	115 047	97 166	6
Muud tulud	12 010	5	7
Kokku tulud	127 057	97 171	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-78 128	-54 339	6
Mitmesugused tegevuskulud	-31 223	-27 431	8
Tööjõukulud	-17 696	-15 397	9
Kokku kulud	-127 047	-97 167	
Põhitegevuse tulem	10	4	
Intressitulud	1	3	
Aruandeaasta tulem	11	7	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	10	4
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	3 712	2 930
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-50 529	40 954
Kokku rahavood põhitegevusest	-46 807	43 888
Rahavood investeerimistegevusest		
Laekunud intressid	3	1
Kokku rahavood investeerimistegevusest	3	1
Kokku rahavood	-46 804	43 889
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	57 445	13 556
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-46 804	43 889
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	10 641	57 445

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2021	6 486	476	6 962
Aruandeaasta tulem		7	7
31.12.2022	6 486	483	6 969
Aruandeaasta tulem		11	11
31.12.2023	6 486	494	6 980

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Tartu linn, Fortuuna tn 1 korteriühistu raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt väljaantavad juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud perioodi 01.01.2023 – 31.12.2023 kohta.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Rahalisel vahendil on bilansis kajastatud õiglases väärtuses. Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha pangas, kassakäivet korteriühistul ei ole. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid põhitegevusest kaudsel meetodil. Investeeringis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded kajastatakse üldhalduskuludes. 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 tulemiaruanDES kuluna ega saadud summasid tuluna, nende vahendusest tekkinud vahe kajastatakse vastavalt kas tulu või kuluna.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks on KÜ liikmed ja juhatuse liikmed.

Elamu remonti (parendusi) põhivarana bilansis arvele võetud ei ole, on lähtutud asjaolust, et elamu on korteriomanike omand, mis korteriühistu bilansis ei kajastu.

Korteriühistu osakapitali moodustamisel on lähtutud korteriühistuseaduse §-dest 6 ja 8.

Lisa 2 Raha (eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Arvelduskonto (SEB Pank)	10 641	57 445
Kokku raha	10 641	57 445

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	23 319	23 319
Ostjatelt laekumata arved	23 319	23 319
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	10	10
Muud nõuded	1	1
Intressinõuded	1	1
Ettemaksed	901	901
Tulevaste perioodide kulud	901	901
Kokku nõuded ja ettemaksed	24 231	24 231
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	27 196	27 196
Ostjatelt laekumata arved	27 196	27 196
Muud nõuded	2	2
Intressinõuded	2	2
Ettemaksed	746	746
Tulevaste perioodide kulud	746	746
Kokku nõuded ja ettemaksed	27 944	27 944

31.12.2023 seisuga oli korteriomanikel tasumata 2023. a detsembrikuu teenuste eest 23 319 eurot, sh varasemaid võlgnevusi oli 527 eurot.

31.12.2022 seisuga oli korteriomanikel tasumata 2022. a detsembrikuu teenuste eest 26 496 eurot, sh varasemaid võlgnevusi oli 700 eurot.

Tulevaste perioodide kuludena on kajastatud ettemakstud kindlustuse summad.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks			171
Üksikisiku tulumaks		219	219
Sotsiaalmaks		366	366
Kohustuslik kogumispension		13	13
Ettemaksukonto jääk	10		
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10	598	769

Maksuvõlgade tasumise tähtaeg saabus aruandeaastale järgnevas jaanuaris, mil maksud tasuti.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	20 819	20 819
Võlad töövõtjatele	877	877
Maksuvõlad	598	598
Muud võlad	598	598
Muud viitvõlad	598	598
Kokku võlad ja ettemaksed	22 892	22 892
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	18 343	18 343
Võlad töövõtjatele	877	877
Maksuvõlad	769	769
Muud võlad	598	598
Muud viitvõlad	598	598
Kokku võlad ja ettemaksed	20 587	20 587

Muud viitvõlad on aruandekuupäeva seisuga deklareerimata maksukohustuste saldod.

Lisa 6 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2023	2022
Mittesihotstarbelised tasud		
Hooldustasud	25 077	27 272
Haldustasud	11 841	15 555
Sihotstarbelised tasud		
Remonditasud	78 129	54 339
Kokku liikmetelt saadud tasud	115 047	97 166

Hooldustasude ja haldustasudena kogutakse korteriomaniikelt igakuiselt raha erinevate teenuste eest tasumiseks.

Remonditasudena on kajastatud aruandeperioodi remondikulude finantseerimiseks kulunud summa.

2023. aastal laekus remondifondi 25 296 eurot, sh renditulu 3000 eurot ja korteriomaniikelt 22 296 eurot.

2023. a kulutati remondile 78 128 eurot. Suurimateks töödeks olid soojasõlme ehitustööd kaugküttega liitumiseks ja koridori remont.

2022. aastal laekus remondifondi 101 537 eurot, sh kindlustusfirmalt kahjude hüvitamiseks 6110 eurot, Telia renditulu 3000 eurot ja korteriomaniikelt 92 427. Kaugküttega liitumiseks koguti remonditasusid oktoobris ja novembris kõrgendatud tariifiga.

2022. a kulutati remondile 54 339 eurot. Suurimateks töödeks olid kaugküttega liitumiseks tehtud ettevalmistused ja soojustrassi ehitustööd.

2022. aasta lõpus oli remondifondi jääk 57 833 eurot ning järgnevatel perioodidel kasutamiseks jäi 2023. aasta lõpus remondifondi 5000 eurot.

Lisa 7 Muud tulud

(eurodes)

	2023	2022
Saadud intressid	10	4
Viivistulud tähtaegselt tasumata arvetelt	0	1
Ümardusvahed ja muud kulud	12 000	0
Kokku muud tulud	12 010	5

2023. aasta:

Viivisarveid väljastati 10 euro eest.

Kommunaalteenuste vahendamisel jäi tulude ja kulude vahe 0 eurot.

Kommunaalteenuste vahendamise tulud ja kulud olid kokku 108 325 eurot:

-Soojusenergia (ost, müük) 53 427 eurot

-Vesi ja kanalisatsioon (ost, müük) 9 842 eurot

-Elektrienergia (ost, müük) 41 234 eurot

-Prügivedu (ost, müük) 3821 eurot

2023. aasta summa on võrreldes 2022. a kuludega 8% väiksem, suurim mõjutaja oli elektrienergia odavnemine.

2022. aasta:

Viivisarveid väljastati 4 euro eest, SEB pangakontolt on intressitulu 3 euro.

Kommunaalteenuste vahendamisel jäi tulude ja kulude vahe 0 eurot.

Kommunaalteenuste vahendamise tulud ja kulud olid kokku 118 170 eurot:

-Soojusenergia (ost, müük) 49 371 eurot

-Vesi ja kanalisatsioon (ost, müük) 7 476 eurot

-Elektrienergia (ost, müük) 57 705 eurot

-Prügivedu (ost, müük) 3 618 eurot

2022. aasta summa on võrreldes 2021. a kuludega 31% suurem, siin kajastuvad soojusenergia (kasutusel oli gaasiküte) ja elektri hinnatõusude mõjud.

Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2023	2022
310 Territooriumi välikoristus	-2 897	-2 680
261 Tulekahju valvesignalisatsiooni hooldus	-352	-742
241 Küttesüsteemi tehnohooldus	-1 382	-1 591
332 Sisekoristus	-5 796	-5 430
339 Porimattide vahetus ja pesu	-1 199	-1 040
271 Liftide hoolduskulud	-2 684	-1 985
312 Parkla välikoristus	-2 371	-2 155
321 Fassaadi ja akende puhastamine	-944	-463
760 Avarii-dispetšerteenus	-1 320	-1 200
810 Ruumide rent	-23	-40
244 Elektriseadmete käit	-944	-944
244 Muud hoone hoolduskulud	-634	-248
242 Parkla hoolduskulud	-2 121	-1 979
243 Muud tehnohoolduskulud	-1 296	-723
183 Raamatupidamisteenus	-3 564	-3 096
540 Kindlustuskulud	-3 441	-2 870
531 Pangateenus	-145	-158
Virtuaalserver, kaastundeavaldus	-110	-87
Inkassoteenus		
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-31 223	-27 431

Kulud on jaotatud kinnisvara korrashoiu valdkonna standardi klassifikaatori alusel.

Lisa 9 Tööjõukulud (eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	-13 305	-11 577
Sotsiaalmaksud	-4 391	-3 820
Kokku tööjõukulud	-17 696	-15 397
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	3	3

Aruandeaastal maksti kolmele juhatuse liikmele igakuist tasu.

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2023	31.12.2022
Füüsilisest isikust liikmete arv	41	44
Juriidilisest isikust liikmete arv	13	10

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Asutajad ja liikmed	18 930	24 450
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	532	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	19 462	24 450

MÜÜDUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Asutajad ja liikmed	143 272	230 666
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 121	
Kokku müüdnud	148 393	230 666

OSTETUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Asutajad ja liikmed	85	1 542
Kokku ostetud	85	1 542

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	13 305	11 577

Nõuetes kajastuvad nõuded korteriühistu liikmetele väljastatud arvete eest.

Teenuste müügis igakuised arved korteriühistu liikmetele (km-ta summa, koos km-ga 165 194 eurot. Müügis sisalduvad ka arved parkimisjale KÜ Fortuuna 1a summas 5121 eurot (km-ta summa, koos km-ga 6145 eurot) vahendatud teenuste eest. Fortuuna 1 ja Fortuuna 1a KÜ juhatuses on samad isikud.

Teenuste ost sisaldab juhatuse liikme osalusega haldusfirmast remonditööde ostmist summas 85 eurot.

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Korter 01	11601 EUR
Korter 02	8982 EUR
Korter 04	4468 EUR
Korter 05	3619 EUR
Korter 06	7103 EUR
Korter 07	2438 EUR
Korter 08	1894 EUR
Korter 09	4188 EUR
Korter 10	1977 EUR
Korter 11	1949 EUR
Korter 12	1747 EUR
Korter 13	2429 EUR
Korter 14	2211 EUR
Korter 15	2097 EUR
Korter 16	3989 EUR
Korter 17	1918 EUR
Korter 18	2358 EUR
Korter 19	2032 EUR
Korter 20	2501 EUR
Korter 21	2204 EUR
Korter 22	1883 EUR
Korter 23	3725 EUR
Korter 24	2125 EUR
Korter 25	2204 EUR
Korter 26	1678 EUR
Korter 27	2721 EUR
Korter 28	2176 EUR
Korter 29	2152 EUR
Korter 30	3759 EUR
Korter 31	1796 EUR
Korter 32	2162 EUR
Korter 33	1852 EUR
Korter 34	2630 EUR
Korter 35	2272 EUR
Korter 36	2094 EUR
Korter 37	3983 EUR
Korter 38	1911 EUR
Korter 39	2185 EUR
Korter 40	4156 EUR
Korter 41	2149 EUR
Korter 42	2273 EUR
Korter 43	3882 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
Korter 44	3695 EUR
Korter 45	2631 EUR
Korter 46	2838 EUR
Korter 47	4110 EUR
Korter 48	3222 EUR
Korter 49	4184 EUR
Korter 50	2525 EUR
Korter 51	3298 EUR
Korter 52	3980 EUR
Korter 53	3642 EUR
Korter 54	3596 EUR
Kokku:	165194 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.03.2024

Tartu linn, Fortuuna tn 1 korteriühistu (registrikood: 80244742) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MART MOPPEL	Juhatuse liige	14.04.2024

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5093491
E-posti aadress	info@fortuuna1.ee