

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2023

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2023

**ärinimi:** Tartu linn, Kastani tn 17 // 19 // 21 korteriühistu

**registrikood:** 80257434

**telefon:** +372 53448369

**e-posti aadress:** ku-kaltenberg-juhatuse@googlegroups.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 Raha                                                       | 8  |
| Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed                                       | 9  |
| Lisa 4 Võlad ja ettemaksed                                        | 9  |
| 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 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud | 11 |
| Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud                                 | 11 |
| Lisa 11 Tööjõukulud                                               | 12 |
| Lisa 12 Seotud osapooled                                          | 12 |
| Korteriomandite majandamiskulud                                   | 13 |
| Aruande allkirjad                                                 | 14 |

## Tegevusaruanne

2023. aastal viis korteriühistu läbi tavapärasest ühistu majandamisest, mis hõlmas tavapärasest hooldusest, teenuste korraldamisest ja tasumisest. Lisaks tegeles korteriühistu Kastani 17, 19 ja 21 majade keskküttele ülemineku projektiga. Kastani tänavale (Näituse ja Kuperjanovi tn vaheline lõik) rajati kütetrass, mis võimaldas töödega edasi liikuda.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2023    | 31.12.2022    | Lisa nr |
|----------------------------------------------|---------------|---------------|---------|
| Varad                                        |               |               |         |
| Käibevarad                                   |               |               |         |
| Raha                                         | 51 624        | 53 567        | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 5 692         | 5 614         | 3       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>57 316</b> | <b>59 181</b> |         |
| Põhivarad                                    |               |               |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 1 199         | 5 391         | 3       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>1 199</b>  | <b>5 391</b>  |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>58 515</b> | <b>64 572</b> |         |
| Kohustised ja netovara                       |               |               |         |
| Kohustised                                   |               |               |         |
| Lühiajalised kohustised                      |               |               |         |
| Laenukohustised                              | 2 728         | 3 068         |         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 1 191         | 12 920        | 4       |
| Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused | 41 876        | 32 246        | 6       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>45 795</b> | <b>48 234</b> |         |
| Pikaajalised kohustised                      |               |               |         |
| Laenukohustised                              | 1 199         | 5 391         |         |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>1 199</b>  | <b>5 391</b>  |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>46 994</b> | <b>53 625</b> |         |
| Netovara                                     |               |               |         |
| Reservkapital                                | 4 016         | 2 005         |         |
| Eelmiste perioodide akumulieeritud tulem     | 6 931         | 6 142         |         |
| Aruandeaasta tulem                           | 574           | 2 800         |         |
| <b>Kokku netovara</b>                        | <b>11 521</b> | <b>10 947</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja netovara</b>          | <b>58 515</b> | <b>64 572</b> |         |

## Tulemiaruanne

(eurodes)

|                                                            | 2023           | 2022           | Lisa nr |
|------------------------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Tulud                                                      |                |                |         |
| Liikmetelt saadud tasud                                    | 27 973         | 60 592         | 7       |
| Annetused ja toetused                                      | 5 439          | 29 576         |         |
| Muud tulud                                                 | 167            | 1 395          | 8       |
| <b>Kokku tulud</b>                                         | <b>33 579</b>  | <b>91 563</b>  |         |
| Kulud                                                      |                |                |         |
| Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud | -22 789        | -77 859        | 9       |
| Mitmesugused tegevuskulud                                  | -7 709         | -6 273         | 10      |
| Tööjõukulud                                                | -2 036         | -4 265         | 11      |
| <b>Kokku kulud</b>                                         | <b>-32 534</b> | <b>-88 397</b> |         |
| <b>Põhitegevuse tulem</b>                                  | <b>1 045</b>   | <b>3 166</b>   |         |
| Intressitulud                                              | 4              | 5              |         |
| Intressikulud                                              | -475           | -371           |         |
| <b>Aruandeaasta tulem</b>                                  | <b>574</b>     | <b>2 800</b>   |         |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                                  | 2023          | 2022          |
|------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Rahavood põhitegevusest                                          |               |               |
| Põhitegevuse tulem                                               | 1 045         | 3 166         |
| Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus               | 4 113         | 2 992         |
| Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus           | -11 730       | 12 316        |
| Laekunud intressid                                               | 4             | 5             |
| Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest | 9 630         | 13 444        |
| Muud rahavood põhitegevusest                                     | 0             | -34 020       |
| <b>Kokku rahavood põhitegevusest</b>                             | <b>3 062</b>  | <b>-2 097</b> |
| Rahavood finantseerimistegevusest                                |               |               |
| Saadud laenude tagasimaksed                                      | -4 532        | -3 289        |
| Makstud intressid                                                | -430          | -371          |
| Muud väljamaksed finantseerimistegevusest                        | -43           | 0             |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>                   | <b>-5 005</b> | <b>-3 660</b> |
| <b>Kokku rahavood</b>                                            | <b>-1 943</b> | <b>-5 757</b> |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses                       | 53 567        | 59 324        |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>                         | <b>-1 943</b> | <b>-5 757</b> |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus                         | 51 624        | 53 567        |

## Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

|                     |               |                     | Kokku netovara |
|---------------------|---------------|---------------------|----------------|
|                     | Reservkapital | Akumuleeritud tulem |                |
| <b>31.12.2021</b>   | 2 005         | 6 142               | 8 147          |
| Aruandeaasta tulem  |               | 2 800               | 2 800          |
| <b>31.12.2022</b>   | 2 005         | 8 942               | 10 947         |
| Aruandeaasta tulem  |               | 574                 | 574            |
| Muutused reservides | 2 011         | -2 011              | 0              |
| <b>31.12.2023</b>   | 4 016         | 7 505               | 11 521         |

## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

#### Üldine informatsioon

Tartu linn, Kastani tn 17//19//21 korteriühistu 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Korteriühistu Kastani tn 17//19//21 kasutab kasumiaruande asemel tulemiaruanne. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

#### Raha

Raha kontol kajastatakse arvelduskontode jääke.

Rahavoogude aruandes kajastatakse korteriühistu aruandeperioodi laekumisi ja väljamakseid rühmitatuna põhitegevuse, investeerimistegevuse ja inantseerimistegevuse rahavoogudeks.

Rahavood on kajastatud kaudsel meetodil.

#### Nõuded ja ettemaksed

Korteriomanike laekumata arved hinnatakse individuaalselt lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad arved hinnatakse bilansis alla tõenäoliselt laekuva summani ja allahindlus kajastatakse bilansireal "Ebatõenäoliselt laekuvad arved". Lootusetud nõuded kantakse bilansist välja.

Nõuete ja kohustuste jaotamisel lühi- ja pikaajalisteks on lähtutud raamatupidamise juhendi RTJ 2 põhimõtetest:

- lühiajalisena käsitletakse nõudeid ja kohustusi, mille laekumise/tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast arvates;
- pikaajalisena käsitletakse nõudeid ja kohustusi, mille laekumise/tasumise tähtaeg on üle 12 kuu bilansipäevast arvates.

#### 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, lähtudes tulude ja kulude vastavuse printsiibist.

Tulusid ja kulusid ei saldeerita omavahel tulude ja kulude aruandes, välja arvatud tulud ja kulud, mis on tekkinud ühest ja samast või mitmest sarnasest tehingust ja mis ei ole eraldivõetuna olulised, näiteks kommunaalmaksete või ühekordsete teenuste vahendamisest tekkinud kasum/kahjum.

### Lisa 2 Raha

(eurodes)

|                   | 31.12.2023    | 31.12.2022    |
|-------------------|---------------|---------------|
| Swedbank AS       | 51 624        | 53 567        |
| <b>Kokku raha</b> | <b>51 624</b> | <b>53 567</b> |



## Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                   | 31.12.2023   | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |
|-----------------------------------|--------------|----------------------------------|---------------------|
|                                   |              | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul |
| Nõuded ostjate vastu              | 1 571        | 1 571                            |                     |
| Ostjatelt laekumata arved         | 1 571        | 1 571                            |                     |
| Laenunõuded                       | 3 927        | 2 728                            | 1 199               |
| Ettemaksed                        | 1 393        | 1 393                            |                     |
| Tulevaste perioodide kulud        | 1 393        | 1 393                            |                     |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>6 891</b> | <b>5 692</b>                     | <b>1 199</b>        |

  

|                                   | 31.12.2022    | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |
|-----------------------------------|---------------|----------------------------------|---------------------|
|                                   |               | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul |
| Nõuded ostjate vastu              | 1 437         | 1 437                            |                     |
| Ostjatelt laekumata arved         | 1 437         | 1 437                            |                     |
| Laenunõuded                       | 8 459         | 3 068                            | 5 391               |
| Ettemaksed                        | 1 109         | 1 109                            |                     |
| Tulevaste perioodide kulud        | 1 109         | 1 109                            |                     |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>11 005</b> | <b>5 614</b>                     | <b>5 391</b>        |

## Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2023   | 12 kuu jooksul |
|----------------------------------|--------------|----------------|
| Võlad tarnijatele                | 952          | 952            |
| Võlad töövõtjatele               | 100          | 100            |
| Maksuvõlad                       | 139          | 139            |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>1 191</b> | <b>1 191</b>   |

  

|                                  | 31.12.2022    | 12 kuu jooksul |
|----------------------------------|---------------|----------------|
| Võlad tarnijatele                | 12 681        | 12 681         |
| Võlad töövõtjatele               | 100           | 100            |
| Maksuvõlad                       | 139           | 139            |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>12 920</b> | <b>12 920</b>  |

## Lisa 5 Võlad tarnijatele

(eurodes)

|                                | 31.12.2023 | 31.12.2022    |
|--------------------------------|------------|---------------|
| Tartu Veevärk AS               | 288        | 254           |
| Eesti Energia AS               | 27         | 37            |
| ZYX OÜ                         | 280        | 0             |
| ARF Arendus OÜ                 | 288        | 288           |
| Eesti Keskkonnateenused AS     | 63         | 60            |
| Ragn-Sells AS                  | 6          | 6             |
| Ivar Freiman FIE               | 0          | 180           |
| Hilaris Küttesüsteemid OÜ      | 0          | 11 856        |
| <b>Kokku võlad tarnijatele</b> | <b>952</b> | <b>12 681</b> |

## Lisa 6 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

|                                                      | 31.12.2021 | Laekunud | Tagasi makstud | 31.12.2022 |
|------------------------------------------------------|------------|----------|----------------|------------|
|                                                      | Kohustised |          |                | Kohustised |
| Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks                  |            |          |                |            |
| Kasutamata remonditasud                              | 52 822     | 13 444   | -34 020        | 32 246     |
| Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks            | 52 822     | 13 444   | -34 020        | 32 246     |
| Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused | 52 822     | 13 444   | -34 020        | 32 246     |
|                                                      |            |          |                |            |
|                                                      | 31.12.2022 | Laekunud | Tagasi makstud | 31.12.2023 |
|                                                      | Kohustised |          |                | Kohustised |
| Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks                  |            |          |                |            |
| Kasutamata remonditasud                              | 32 246     | 23 950   | -14 320        | 41 876     |
| Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks            | 32 246     | 23 950   | -14 320        | 41 876     |
| Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused | 32 246     | 23 950   | -14 320        | 41 876     |

## Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

|                                      | 2023          | 2022          |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Mittesihotstarbelised tasud</b>   |               |               |
| Hooldustasud                         | 2 280         | 2 280         |
| Haldustasud                          | 6 844         | 9 017         |
| <b>Sihotstarbelised tasud</b>        |               |               |
| Remonditasud                         | 17 832        | 48 794        |
| Kindlustusmaksed                     | 1 017         | 501           |
| <b>Kokku liikmetelt saadud tasud</b> | <b>27 973</b> | <b>60 592</b> |

## Lisa 8 Muud tulud

(eurodes)

|                                | 2023       | 2022         |
|--------------------------------|------------|--------------|
| Trahvid, viivised ja hüvitised | 167        | 129          |
| Kommunaalmaksete vahe          | 0          | 1 266        |
| <b>Kokku muud tulud</b>        | <b>167</b> | <b>1 395</b> |

## Lisa 9 Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

|                                                                        | 2023          | 2022          |
|------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Remonditööd                                                            | 22 789        | 77 859        |
| <b>Kokku sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud</b> | <b>22 789</b> | <b>77 859</b> |

## Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

|                                        | 2023         | 2022         |
|----------------------------------------|--------------|--------------|
| Hoolduskulud                           | 5 307        | 4 114        |
| Pangateenused                          | 22           | 16           |
| Halduskulu                             | 1 353        | 1 188        |
| Kindlustusmaksed                       | 1 017        | 932          |
| Majanduskulud                          | 0            | 13           |
| Riigilõiv                              | 10           | 10           |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>7 709</b> | <b>6 273</b> |

## Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

|                                                | 2023         | 2022         |
|------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Palgakulu                                      | 1 531        | 3 192        |
| Sotsiaalmaksud                                 | 505          | 1 073        |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                       | <b>2 036</b> | <b>4 265</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale | 1            | 2            |

## Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

|                                                |                   |                   |
|------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga</b> |                   |                   |
|                                                | <b>31.12.2023</b> | <b>31.12.2022</b> |
| Füüsilisest isikust liikmete arv               | 16                | 15                |
| Juriidilisest isikust liikmete arv             | 2                 | 2                 |

|                                                                               |             |             |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused |             |             |
|                                                                               | <b>2023</b> | <b>2022</b> |
| Arvestatud tasu                                                               | 2 036       | 4 265       |

## Korteriomandite majandamiskulud

| Korteriomand  | Majandamiskulud  |
|---------------|------------------|
| Kastani 17-1  | 1187 EUR         |
| Kastani 17-2  | 1461 EUR         |
| Kastani 17-3  | 397 EUR          |
| Kastani 17-4  | 748 EUR          |
| Kastani 17-5  | 1714 EUR         |
| Kastani 17-6  | 2441 EUR         |
| Kastani 17-7  | 1648 EUR         |
| Kastani 17-8  | 941 EUR          |
| Kastani 17-9  | 786 EUR          |
| Kastani 17-10 | 3841 EUR         |
| Kastani 17-11 | 1652 EUR         |
| Kastani 17-12 | 1712 EUR         |
| Kastani 17-19 | 2715 EUR         |
| Kastani 17-20 | 3629 EUR         |
| Kastani 19-13 | 1076 EUR         |
| Kastani 19-14 | 4505 EUR         |
| Kastani 19-15 | 5814 EUR         |
| Kastani 21-16 | 1875 EUR         |
| Kastani 21-17 | 2420 EUR         |
| Kastani 21-18 | 3906 EUR         |
| <b>Kokku:</b> | <b>44468 EUR</b> |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 08.04.2024

Tartu linn, Kastani tn 17 // 19 // 21 korteriühistu (registrikood: 80257434) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| KRISTIINA RIBELUS  | Juhatuse liige     | 28.06.2024           |
| DAGMAR MATTISEN    | Juhatuse liige     | 30.06.2024           |