

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Tartu linn, Ülikooli tn 4 korteriühistu

registrikood: 80286849

e-posti aadress: lauri.soopalu@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 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 4 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	9
Lisa 5 Liikmetelt saadud tasud	10
Lisa 6 Muud tulud	10
Lisa 7 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	11
Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 9 Muud kulud	11
Lisa 10 Seotud osapooled	11
Lisa 11 Remondifond	13
Lisa 12 Kommunaalteenuste vahendamine	15
Korteriomandite majandamiskulud	16
Aruande allkirjad	17

Tegevusaruanne

Korteriühistu Ülikooli 4 moodustati korteriomanike üldkoosoleku otsusega 26. veebruaril 2009. aastal Tartus Ülikooli 4 asuva hoone korterimandite esemaks oleva ehitise ja maatüki mõtteliste osade ja selle juurde kuuluva maa ühiseks majandamiseks ning ühistu liikmete ühiste huvide esindamiseks, samuti eluruumi kasutamisega seotud teenuste vahendamiseks ühistu liikmetele.

01.01.2012 alustas korteriühistu korterimandite esemeks oleva ehitise ja maatüki majandamise ja kommunaalteenuste vahendamisega korteriomanikele.

Ühistu asutamisel moodustati reservkapital arvestusega kokku suurusega 2 860 eurot. 2023. aasta seisuga on reservkapitali suurendatud 4200 euron, mida võib kasutada ühistu kohustuste täitmiseks käibevahendite ajutise puudujäägi korral.

Ettenägematute hooldustööde ning majandamiskulude katteks koguti 0,60 €/m² kuus.

Ühistu juhatus on kolmeliikmeline.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	20 684	15 836	
Nõuded ja ettemaksed	8 167	6 720	2
Kokku käibevarad	28 851	22 556	
Kokku varad	28 851	22 556	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	9 937	8 292	3
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	14 728	10 778	4
Kokku lühiajalised kohustised	24 665	19 070	
Kokku kohustised	24 665	19 070	
Netovara			
Reservkapital	4 200	3 500	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	-14	-14	
Kokku netovara	4 186	3 486	
Kokku kohustised ja netovara	28 851	22 556	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	25 822	22 828	5
Muud tulud	3 218	0	6
Kokku tulud	29 040	22 828	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-8 592	-7 096	7
Mitmesugused tegevuskulud	-17 230	-15 732	8
Muud kulud	-3 218	0	9
Kokku kulud	-29 040	-22 828	
Põhitegevuse tulem	0	0	
Aruandeaasta tulem	0	0	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022
Rahavood põhitegevusest		
Liikmetelt laekunud tasud	46 887	40 649
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-58 087	-45 743
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	12 542	10 033
Muud rahavood põhitegevusest	3 506	19
Kokku rahavood põhitegevusest	4 848	4 958
Kokku rahavood	4 848	4 958
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	15 836	10 878
Raha ja raha ekvivalentide muutus	4 848	4 958
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	20 684	15 836

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2021	3 500	-14	3 486
Aruandeaasta tulem	0		0
31.12.2022	3 500	-14	3 486
Asutajate ja liikmete sissemaksed	700	0	700
31.12.2023	4 200	-14	4 186

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ja seda täpsustab rahandusministri määrus.

Korteriühistu Ülikooli 4 raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle lähenditena on aruandes kajastatud arvelduskonto jääki.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu on kajastatud ühistu tavapärase majandustegevuse käigus tekkinud nõudeid korteriomanike ja muude ostjate vastu. Nõuded ostjate vastu, samuti kõik muud nõuded, on kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o soetusväärtus, millest on maha arvatud nõude laekumise ebatõenäolisusest tingitud allahindlus) või soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid on kajastatud bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse iga ostja osas individuaalselt.

Finantskohustised

Finantskohustised (võlad tarnijatele) on võetud algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on makstava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine on toimunud korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi on bilansis kajastatud maksmisele kuuluvas summas.

Tulud

Tasude arvestamisel ühingu liikmetelt lähtutakse järgmistest põhimõtetest:

- a) mittesihotstarbelisi tasusid ühistu liikmetelt (hooldustasud ja tasud üldkulude katteks) kajastatakse tuluna perioodis, mille eest need on tasutud;
- b) sihtotstarbelisi tasusid (näiteks planeeritud remondid) kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks tasud on mõeldud. Kuni tuluna kajastamise hetkeni kajastatakse laekunud tasusid bilansi passivas tulevaste perioodide tuluna. Ühistu liikmetelt saadavaid tasusid ei kajastata tuluna enne, kui nende laekumine on praktiliselt kindel. Juhul kui tasu laekumine on ebakindel kuni laekumise hetkeni, kajastatakse tasu tuluna laekumise hetkel või hiljem (juhul kui tegemist on ettemaksega järgmiste perioodide eest). Teenuste ja maksete vahendamisel teenuse osutaja ja korteriomanike vahel kajastatakse makstud summad vastavalt nõudena korteriomanike vastu ning kohustisena teenuse osutajate ees.

Kulud

Ühistu tegevuskulud kajastatakse tekkepõhiselt ehk perioodis milles majandustehing aset leidis.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loetakse korteriühistu liikmeid. Vastavalt korteriühistu seadusele on korteriühistu liikmeks kõik ühe või mitme korteriomanditeks jagatud kinnisasja korteriomanikud.

Rahavoogude aruanne.

Korteriühistu rahavoogude aruandes kajastatakse aruandeperioodi laekumisi ja väljamakseid vastavalt nende eesmärgile põhitegevuse, investeerimistegevuse ja finantseerimistegevuse rahavooks. Põhitegevuse rahavoogu on kajastatud otsemeetodil.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	7 426	7 426
Ostjatelt laekumata arved	7 426	7 426
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	692	692
Ettemaksed	49	49
Tulevaste perioodide kulud	49	49
Kokku nõuded ja ettemaksed	8 167	8 167
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	6 720	6 720
Ostjatelt laekumata arved	6 720	6 720
Kokku nõuded ja ettemaksed	6 720	6 720

Lisa 3 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	9 502	9 502
Muud võlad	287	287
Muud viitvõlad	287	287
Korteriomanike ettemaksed	148	148
Kokku võlad ja ettemaksed	9 937	9 937
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	8 226	8 226
Korteriomanike ettemaksed	66	66
Kokku võlad ja ettemaksed	8 292	8 292

Lisa 4 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

	31.12.2021	Laekunud	Kajastatud tulemiaruaandes	31.12.2022
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondifond	7 841	10 033	7 096	10 778
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	7 841	10 033	7 096	10 778
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	7 841	10 033	7 096	10 778
	31.12.2022	Laekunud	Kajastatud tulemiaruaandes	31.12.2023
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondifond	10 778	12 542	8 592	14 728
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	10 778	12 542	8 592	14 728
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	10 778	12 542	8 592	14 728

Lisa 5 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2023	2022
Mittesihtotstarbelised tasud		
Haldustasud	10 968	10 518
Kindlustustasud	1 488	1 150
Lifti hooldustasud	823	917
Porivaipade vahetustasu	1 158	933
Tehnohooldustasud	2 617	2 214
Veepehmendussoola tasud	176	0
Sihtotstarbelised tasud		
Remonditasud	8 592	7 096
Kokku liikmetelt saadud tasud	25 822	22 828

Lisa 6 Muud tulud

(eurodes)

	2023	2022
Kindlustushüvitis	3 218	0
Kokku muud tulud	3 218	0

Lisa 7 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud (eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Remondifondi kulud	8 592	7 096	11
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	8 592	7 096	

Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2023	2022
Halduskulu	10 968	10 518
Porivaipade vahetuskulu	1 158	933
Lifti hoolduse kulu	823	917
Tõstukse hoolduskulu	487	186
Kindlustuskulu	1 488	1 150
Tehnohoolduskulu	2 130	2 028
Veepehmenussoola kulu	176	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	17 230	15 732

Lisa 9 Muud kulud (eurodes)

	2023	2022
Kindlustusjuhtum	3 218	0
Kokku muud kulud	3 218	0

Lisa 10 Seotud osapooled (eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2023	31.12.2022
Füüsilisest isikust liikmete arv	0	9
Juriidilisest isikust liikmete arv	0	8

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Asutajad ja liikmed	7 426	6 720
Kokku nõuded ja ettemaksed	7 426	6 720
Võlad ja ettemaksed		
Asutajad ja liikmed	148	66

Kokku võlad ja ettemaksed	148	66
----------------------------------	------------	-----------

Remondifond 01.01.23...31.12.23

Konto:	2701 Remondifond				
Kuupäev	Kogumine	Kasutamine	Firma	Selgitus	Saldo
Algsaldo	10 778,50	0,00			
2023/01	836,12				11 614,62
2023/02 28.02.2023 28.02.2023	836,12	9,12 23,52 32,64	Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ	2.k.koridoris pirnide vahetus Libedustõrje	12 418,10
2023/03 15.03.2023 16.03.2023 31.03.2023 31.03.2023 31.03.2023 31.03.2023 31.03.2023	836,12	615,36 80,00 42,00 147,12 7,64 185,01 5,00 1 082,13	Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ Aardla Lukuproff OÜ Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ Eesti Energia AS	Ventilatsiooni releede ümberehitus Luku remont Lambi vahetus 2. korrus Garaazi kanalis. ülepumppla rem. Libedusetõrje materjal Püstaku kraanide vahetus Lisateenused	12 172,09
2023/04 30.04.2023	836,12	67,20 67,20	Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ	Suitsuanduri vahetus vent.ruumi	12 941,01
2023/05 1.05.2023 22.05.2023 25.05.2023	836,12	125,76 178,88 1 818,00 2 122,64	Miridon OÜ Tartu Tuli OÜ Selko Security AS	Veepuhastusseadme hooldus Tuletõrje veevõrgu kontroll Lifti läbipääsu kontrolleri vahetus	11 654,49
2023/06 29.06.2023 30.06.2023 30.06.2023	836,12	10,00 120,00 9,99 139,99	Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ	Riigilõiv Majajuhid Lifti kiip haldusfirmale	12 350,62
2023/07 1.07.2023 25.07.2023 31.07.2023 31.07.2023 31.07.2023	1 254,18	700,00 360,00 63,00 185,69 117,24 1 425,93	Invest OÜ Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ	Otsus 26.06.2023 Reklaamtahvlite eemaldus, värvimistööd Lampide ja majajuhi pesu Sissesõidu liikumisanduri vahetus Püstaku kraanide vahetus enne veemõõjtjat	12 178,87
2023/08 31.08.2023	1 254,18	95,16	Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ	3. korruse ventilatsioonivabasti ümbereh	

31.08.2023		168,00	Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ	Sissesõidu plaatide pesu 10.08.2023	
31.08.2023		942,00	Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ	Lifti blokeeringu, alarmkellade remont	
31.08.2023		19,20	Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ	Garaaži valgusallikate vahetus	
		1 224,36			12 208,69
2023/09	1 254,18				13 462,87
2023/10 1.10.2023	1 254,18	77,40	Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ	Kilbiruumi turvavalgustuse ümberehitam.	
13.10.2023		1 032,00	ES Haldus OÜ	Katuse puhastamine, keevitustööd, prügi	
31.10.2023		48,00	Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ	Okste lõikus ja utiliseerimine	
31.10.2023		375,60	Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ	Suitsu-, temp.andurite, alarmkella vah.	
31.10.2023		240,00	Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ	Krt11,19,20 radiaatorite õhutamine	
		1 773,00			12 944,05
2023/11 30.11.2023	1 254,18	48,00	Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ	Radiaatoritrassi õhutamine.	
		48,00			14 150,23
2023/12 11.12.2023	1 254,18	84,00	ES Haldus OÜ	Lumekoristustööd katusel	
18.12.2023		84,00	Tehnoaudit OÜ	Lifti visuaalne kontroll	
31.12.2023		240,00	Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ	Lumekoristus, lume äravedu 30.11.23	
31.12.2023		40,32	Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ	Puulehtede utiliseerimine	
31.12.2023		27,53		Pangateenused	
31.12.2023		200,00		Kindlustuse omavastutus	
		675,85			14 728,56
Käive	12 541,80	8 591,74		Lõppsaldo:	14 728,56

Lisa 12 Kommunaalteenuste vahendamine

Kommunaalteenus 2023	Kogumine	Kasutamine	Vahe
Küte	16028	16028	0
Üldelekter	2075	2075	0
Vesi ja kanalisatsioon	2164	2164	0
Prügivedu	1724	1724	0
Kokku	21991	21991	0

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Ülikooli 4 - 1 Tartu linn	2754 EUR
Ülikooli 4 - 10 Tartu linn	2777 EUR
Ülikooli 4 - 11 Tartu linn	2832 EUR
Ülikooli 4 - 12 Tartu linn	1876 EUR
Ülikooli 4 - 13 Tartu linn	1779 EUR
Ülikooli 4 - 14 Tartu linn	2389 EUR
Ülikooli 4 - 15 Tartu linn	2578 EUR
Ülikooli 4 - 16 Tartu linn	1775 EUR
Ülikooli 4 - 17 Tartu linn	2033 EUR
Ülikooli 4 - 18 Tartu linn	2212 EUR
Ülikooli 4 - 19 Tartu linn	3352 EUR
Ülikooli 4 - 2 Tartu linn	1315 EUR
Ülikooli 4 - 20 Tartu linn	2668 EUR
Ülikooli 4 - 21 Tartu linn	4578 EUR
Ülikooli 4 - 22 Tartu linn	4582 EUR
Ülikooli 4 - 3 Tartu linn	2816 EUR
Ülikooli 4 - 4 Tartu linn	1642 EUR
Ülikooli 4 - 5 Tartu linn	4105 EUR
Ülikooli 4 - 6 Tartu linn	5845 EUR
Ülikooli 4 - 7 Tartu linn	1715 EUR
Ülikooli 4 - 8 Tartu linn	2523 EUR
Ülikooli 4 - 9 Tartu linn	1162 EUR
Kokku:	59308 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.01.2025

Tartu linn, Ülikooli tn 4 korteriühistu (registrikood: 80286849) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LAURI SOOPALU	Juhatuse liige	15.01.2025
SIIM VIIKMAN	Juhatuse liige	15.01.2025