

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Tartu linn, Õnne tn 33 korteriühistu

registrikood: 80344067

telefon: +372 55669248

e-posti aadress: ene-reet.soovik@ut.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	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Laenukohustised	10
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 6 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	10
Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud	11
Lisa 8 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	11
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 10 Seotud osapooled	12
Lisa 11 Remondifond	13
Lisa 12 Kommunaalteenuste vahendamine	14
Korteriomandite majandamiskulud	15
Aruande allkirjad	16

Tegevusaruanne

Korteriühistu Örne tn 31//33 korteriühistu eesmärgiks on Tartus Örne tn 31//33 asuva elamu korterimandite esemeks oleva ehitise ja maatüki mõttelisteosade ja selle juurde kuuluva maa ühine majandamine ning seoses sellega ühistu liikmete ühiste huvide esindamine, samuti ühistu liikmetele seoses eluruumi kasutamisega teenuste osutamine.

Korteriühistut juhib ja esindab kolmeliikmeline juhatus. Ühistu juhatust aruandeperioodil ei tasustatud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	10 823	7 719	2
Nõuded ja ettemaksed	7 745	7 328	3
Kokku käibevarad	18 568	15 047	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	22 223	27 840	3
Kokku põhivarad	22 223	27 840	
Kokku varad	40 791	42 887	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	5 787	5 678	4
Võlad ja ettemaksed	680	242	5
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	11 125	8 144	6
Kokku lühiajalised kohustised	17 592	14 064	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	22 223	27 840	
Kokku pikaajalised kohustised	22 223	27 840	
Kokku kohustised	39 815	41 904	
Netovara			
Reservkapital	818	818	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	165	166	
Aruandeaasta tulem	-7	-1	
Kokku netovara	976	983	
Kokku kohustised ja netovara	40 791	42 887	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	2 445	7 822	7
Kokku tulud	2 445	7 822	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-379	-5 874	8
Mitmesugused tegevuskulud	-2 073	-1 949	9
Kokku kulud	-2 452	-7 823	
Põhitegevuse tulem	-7	-1	
Aruandeaasta tulem	-7	-1	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	-7	-1	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-308	604	
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	438	36	
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	2 981	2 299	
Kokku rahavood põhitegevusest	3 104	2 938	
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenude tagasimaksed	5 508	5 626	
Laekunud intressid	2 076	1 454	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	7 584	7 080	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-5 508	-5 626	
Makstud intressid	-2 076	-1 454	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-7 584	-7 080	
Kokku rahavood	3 104	2 938	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	7 719	4 781	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	3 104	2 938	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	10 823	7 719	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2021	818	166	984
Aruandeaasta tulem	0	-1	-1
31.12.2022	818	165	983
Aruandeaasta tulem	0	-7	-7
31.12.2023	818	158	976

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. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud järgmistest arvestuse ja aruandluse põhimõtete osaks olevatest alusprintsipidest: majandusüksuse, jätkuvuse, arusaadavuse, olulisuse, järjepidevuse ja võrreldavuse, objektiivsuse, tulude ja kulude vastavuse, konservatiivsuse, avalikustamise ning sisu ülimuslikkuse. Korteriühistu arvestus- ja esitusvaluutaks on euro.

Raha

Raha ja rahalähenditena kajastatakse aruandes arvelduskonto jääki. Sularaha kassas korteriühistu ei hoia.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu on kajastatud ühistu põhitegevuse käigus tekkinud nõudeid korteriomanike ning kolmandate osapoolte vastu. Nõuded ostjate vastu, samuti kõik muud nõuded, on kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses (so 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 laekuv summas.

Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on leitud kasutades sisemise intressimäära meetodit. Viimase arvutamisel on võetud arvesse kõik antud finantsvaraga seotud tehingutasud. Kui pikaajalise nõude sisemine intressimäär erineb oluliselt lepingus fikseeritud intressimäärast, on nõue võetud arvele tema nüüdisväärtuses, diskonteerituna turu intressimääraga sarnaste tingimustega finantsinstrumendile.

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.

Pikaajalised finantskohustised on võetud algselt arvele maksmisele kuuluva tasu õiglases väärtuses. Pikaajalistelt kohustistelt intressikulu arvestamisel on kasutatud finantsinstrumendi sisemise intressimäära meetodit. Kui pikaajalise kohustise sisemine intressimäär erineb lepingus fikseeritud intressimäärast, on see võetud arvele tema nüüdisväärtuses, diskonteerituna turu intressimääraga sarnaste tingimustega finantsinstrumendile.

Tulud

Tasude arvestamisel ühistu 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 ettemaksetega järgmiste perioodide eest).

Teenuste ja maksete vahendamisel teenuse osutaja ja korteriomanike vahel kajastatakse makstud summad vastavalt nõudena korteriomanike vastu ning kohustusena teenuse osutajate ees. Tulude ja kulude aruandes kajastatakse vajadusel ainult vahendamisest teenitud netotulu või tekkinud netokulu.

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.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Swedbank	10 823	7 719
Kokku raha	10 823	7 719

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	1 958	1 958	
Ostjatelt laekumata arved	1 958	1 958	
Laenunõuded	28 010	5 787	22 223
Kokku nõuded ja ettemaksed	29 968	7 745	22 223
	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	1 650	1 650	
Ostjatelt laekumata arved	1 650	1 650	
Laenunõuded	33 518	5 678	27 840
Kokku nõuded ja ettemaksed	35 168	7 328	27 840

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Leping 18-035457-JI	28 010	5 787	22 223		7,63%	eur	30.03.2028
Pikaajalised laenud kokku	28 010	5 787	22 223				
Laenukohustised kokku	28 010	5 787	22 223				

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Leping 18-035457-JI	33 518	5 678	27 840		5,309%	eur	30.03.2028
Pikaajalised laenud kokku	33 518	5 678	27 840				
Laenukohustised kokku	33 518	5 678	27 840				

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad töövõtjatele	680	680
Kokku võlad ja ettemaksed	680	680

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	242	242
Kokku võlad ja ettemaksed	242	242

Lisa 6 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

	31.12.2021	Laekunud	Kajastatud tulemiaruaandes	31.12.2022
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondifond	4 540	2 954	4 874	2 620
Ehitise audit	1 305	5 219	1 000	5 524
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	5 845	8 173	5 874	8 144
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	5 845	8 173	5 874	8 144
	31.12.2022	Laekunud	Kajastatud tulemiaruaandes	31.12.2023
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondifond	2 620	3 360	379	5 601
Ehituse audit	5 524	0	0	5 524
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	8 144	3 360	379	11 125
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	8 144	3 360	379	11 125

Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud (eurodes)

	2023	2022
Mittesihtotstarbelised tasud		
Haldustasud	1 642	1 490
Kindlustus	280	314
Tehnohooldus	144	144
Sihtotstarbelised tasud		
Remonditasud	379	5 874
Kokku liikmetelt saadud tasud	2 445	7 822

Lisa 8 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud (eurodes)

	2023	2022
Remondifond (lisa 11)	379	4 874
Ehitise audit	0	1 000
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	379	5 874

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Haldustasu	1 642	1 491
Varakindlustus	280	314
Tehnohoodus	144	144
Pangateenused	7	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	2 073	1 949

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2023	31.12.2022
Füüsilisest isikust liikmete arv	7	7

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Asutajad ja liikmed	1 958	1 650
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 958	1 650
Laenukohustised		
Asutajad ja liikmed	5 786	5 678
Kokku laenukohustised	5 786	5 678

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Laenukohustised		
Asutajad ja liikmed	22 223	27 840
Kokku laenukohustised	22 223	27 840

Remondifond 01.01.23...31.12.23

Konto:	2701 Remondifond				
Kuupäev	Kogumine	Kasutamine	Firma	Selgitus	Saldo
Algsaldo	2 620,53	0,00			
2023/01	280,00				2 900,53
2023/02	280,00				3 180,53
2023/03 31.03.2023	280,00	211,92 211,92	Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ	Vihmaveerennide puhastus	3 248,61
2023/04	280,00				3 528,61
2023/05	280,00				3 808,61
2023/06	280,00				4 088,61
2023/07	280,00				4 368,61
2023/08	280,00				4 648,61
2023/09	280,00				4 928,61
2023/10 15.10.2023 31.10.2023	280,00	10,00 90,00 100,00	Rahandusministeerium Korstnapühkimine OÜ	Riigilõiv Korstnapühkimine	5 108,61
2023/11 30.11.2023	280,00	67,40 67,40	Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ	Lumelabidas, luud ja tarne	5 321,21
2023/12	280,00				5 601,21
Käive	3 360,00	379,32		Lõppsaldo:	5 601,21

Lisa 12 Kommunaalteenuste vahendamine

2023	Kogumine	Kulu	Tulem
Elekter	64	64	0
Prügivedu	460	460	0
Vesi ja kanalisatsioon	607	607	0
Kokku	1131	1131	0

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Õnne 31/33 - 1 Tartu	2018 EUR
Õnne 31/33 - 2 Tartu	1943 EUR
Õnne 31/33 - 3 Tartu	2206 EUR
Õnne 31/33 - 4 Tartu	2042 EUR
Õnne 31/33 - 5 Tartu	202 EUR
Õnne 31/33 - 6 Tartu	1830 EUR
Õnne 31/33 - 7 Tartu	1789 EUR
Õnne 31/33 - 8 Tartu	2111 EUR
Kokku:	14141 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 23.05.2024

Tartu linn, Örne tn 33 korteriühistu (registrikood: 80344067) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ENE-REET SOOVIK	Juhatuse liige	13.07.2024