

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

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 Ehitise audit	15
Lisa 13 Kommunaalteenuste vahendamine	16
Korteriomandite majandamiskulud	17
Aruande allkirjad	18

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)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	7 719	4 781	2
Nõuded ja ettemaksed	7 328	7 950	3
Kokku käibevarad	15 047	12 731	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	27 840	33 448	3
Kokku põhivarad	27 840	33 448	
Kokku varad	42 887	46 179	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	5 678	5 696	4
Võlad ja ettemaksed	242	206	5
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	8 144	5 845	6
Kokku lühiajalised kohustised	14 064	11 747	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	27 840	33 448	
Kokku pikaajalised kohustised	27 840	33 448	
Kokku kohustised	41 904	45 195	
Netovara			
Reservkapital	818	818	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	166	186	
Aruandeaasta tulem	-1	-20	
Kokku netovara	983	984	
Kokku kohustised ja netovara	42 887	46 179	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	7 822	3 547	7
Kokku tulud	7 822	3 547	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-5 874	-1 570	8
Mitmesugused tegevuskulud	-1 949	-1 997	9
Kokku kulud	-7 823	-3 567	
Põhitegevuse tulem	-1	-20	
Aruandeaasta tulem	-1	-20	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	-1	-20
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	604	104
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	36	20
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	2 299	1 835
Kokku rahavood põhitegevusest	2 938	1 939
Rahavood investeerimistegevusest		
Antud laenude tagasimaksed	5 626	5 497
Laekunud intressid	1 454	1 495
Kokku rahavood investeerimistegevusest	7 080	6 992
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-5 626	-5 497
Makstud intressid	-1 454	-1 495
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-7 080	-6 992
Kokku rahavood	2 938	1 939
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	4 781	2 842
Raha ja raha ekvivalentide muutus	2 938	1 939
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	7 719	4 781

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2020	818	186	1 004
Aruandeaasta tulem		-20	-20
31.12.2021	818	166	984
Aruandeaasta tulem		-1	-1
31.12.2022	818	165	983

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu 2022 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

Osapooli on loetud seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole otsustele.

Korteriühistu seotud osapoolteks on:

a) juhatuse liikmed;

b) punktis a kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed (elukaaslased ja lapsed) ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Swedbank	7 719	4 781
Kokku raha	7 719	4 781

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
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	

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	2 254	2 254		
Ostjatelt laekumata arved	2 254	2 254		
Laenunõuded	39 144	5 696	31 711	1 737
Kokku nõuded ja ettemaksed	41 398	7 950	31 711	1 737

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	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				

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Leping 18-035457-JI	39 144	5 696	31 711	1 737	3,5%	eur	30.03.2028
Pikaajalised laenud kokku	39 144	5 696	31 711	1 737			
Laenukohustised kokku	39 144	5 696	31 711	1 737			

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

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

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	206	206
Kokku võlad ja ettemaksed	206	206

Lisa 6 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

	31.12.2020	Laekunud	Kajastatud tulemiaruaandes	31.12.2021
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondifond	4 010	2 100	1 570	4 540
Ehitise audit	0	1 305	0	1 305
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	4 010	3 405	1 570	5 845
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	4 010	3 405	1 570	5 845
	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

Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud (eurodes)

	2022	2021
Mittesihtotstarbelised tasud		
Haldustasud	1 490	1 339
Kindlustus	314	314
Tehnohooldus	144	144
Lume ja jäätõrje tööd katuselt	0	180
Sihtotstarbelised tasud		
Remonditasud	5 874	1 570
Kokku liikmetelt saadud tasud	7 822	3 547

Lisa 8 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud (eurodes)

	2022	2021
Lisa 11 Remondifond	4 874	1 570
Lisa 12 Ehitise audit	1 000	0
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	5 874	1 570

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2022	2021
Haldustasu	1 491	1 339
Varakindlustus	314	314
Tehnohooldus	144	144
Lume ja jäätõrje tööd katusel	0	180
Muud kulud	0	20
Kokku mitmesugused tegevuskulud	1 949	1 997

Lisa 10 Seotud osapooled (eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2022	31.12.2021
Füüsilisest isikust liikmete arv	7	7

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Asutajad ja liikmed	1 650	2 254
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 650	2 254
Laenukohustised		
Asutajad ja liikmed	5 678	5 696
Kokku laenukohustised	5 678	5 696

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Laenukohustised		
Asutajad ja liikmed	27 840	33 448
Kokku laenukohustised	27 840	33 448

Remondifond 01.01.22...31.12.22

Konto:	2701 Remondifond				
Kuupäev	Kogumine	Kasutamine	Firma	Selgitus	Saldo
Algsaldo	4 554,71	0,00			
2022/01 25.01.2022	175,00	3 000,00 3 000,00	Maverick OÜ	TVL 05012022, I osamakse	1 729,71
2022/02	175,00				1 904,71
2022/03 1.03.2022 8.03.2022 16.03.2022 30.03.2022 30.03.2022	175,00	185,00 1 000,00 375,00 8,00 86,52 1 654,52	Raatuse Korstnapühkijad OÜ Maverick OÜ Raatuse Korstnapühkijad OÜ Notar Edgar Grünberg	Tehniline kontroll, konsultatsioon TVL 05012022, III osamakse Korstnapõlengu järgsed tööd Riigilõiv Notar, eriomandi kokkuleppe muutn	425,19
2022/04	175,00				600,19
2022/05	280,00				880,19
2022/06	280,00				1 160,19
2022/07 7.07.2022	280,00	81,10 81,10	Espak AS	Käru+kokkupanek	1 359,09
2022/08	280,00				1 639,09
2022/09	280,00				1 919,09
2022/10	280,00				2 199,09
2022/11 22.11.2022	280,00	90,00 90,00	Raatuse Korstnapühkijad OÜ	Korstnapühkimine	2 389,09
2022/12 21.12.2022	280,00	42,00	Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ	Jääpurikate eemaldus räästast	

31.12.2022		6,56 48,56		Pangateenus	2 620,53
Käive	2 940,00	4 874,18		Lõppsaldo:	2 620,53

Muu fond 01.01.22...31.12.22

Konto:	2703 Muu fond				
Kuupäev	Kogumine	Kasutamine	Firma	Selgitus	Saldo
Algsaldo	1 304,80	0,00			
2022/01	1 304,80				2 609,60
2022/02	1 304,80				3 914,40
2022/03 8.03.2022	1 304,80	1 000,00 1 000,00	Maverick OÜ	TVL 05012022, III osamakse	4 219,20
2022/04	1 304,80				5 524,00
Käive	5 219,20	1 000,00		Lõppsaldo:	5 524,00

Lisa 13 Kommunaalteenuste vahendamine

2022	Kogumine	Kulu	Tulem
Elekter	31	31	0
Prügivedu	433	433	0
Vesi ja kanalisatsioon	416	416	0
Kokku	880	880	0

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Õnne 31/33 - 1 Tartu	2662 EUR
Õnne 31/33 - 2 Tartu	2540 EUR
Õnne 31/33 - 3 Tartu	2744 EUR
Õnne 31/33 - 4 Tartu	2559 EUR
Õnne 31/33 - 5 Tartu	157 EUR
Õnne 31/33 - 6 Tartu	2433 EUR
Õnne 31/33 - 7 Tartu	2388 EUR
Õnne 31/33 - 8 Tartu	2584 EUR
Kokku:	18067 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.09.2023

Tartu linn, Örne tn 33 korteriühistu (registrikood: 80344067) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ENE-REET SOOVIK	Juhatuse liige	26.01.2024
DAVID ILMAR LEPASAAR BEECHER	Juhatuse liige	26.01.2024
KAIT KABUN	Juhatuse liige	27.01.2024

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 55669248
E-posti aadress	ene-reet.soovik@ut.ee