

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Tartu linn, Rahinge küla, Ilmatsalu tee 49 korteriühistu

registrikood: 80240184

telefon: +372 56462692

e-posti aadress: kustma@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 Laenukohustised	10
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 5 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	11
Lisa 6 Liikmetelt saadud tasud	11
Lisa 7 Muud tulud	12
Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 9 Tööjõukulud	12
Lisa 10 Muud kulud	12
Lisa 11 Seotud osapooled	12
Korteriomandite majandamiskulud	13
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

Korteriühistu Tartu linn, Rahinge küla, Ilmatsalu tee 49 (edaspidi Ühistu) on asutatud 2006.a.

Ühistul on 12 liiget.

Ühistu on mittetulunduslik ja tema eesmärgiks on korteriomandite eseme osaks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja haldamine ning Ühistu liikmete ühiste huvide esindamine, samuti Ühistu liikmetele teenuste osutamine seoses eluruumi kasutamisega. Nimetatud teenuste osutamiseks on peamiselt kommunaalteenuste vahendamine.

OLULISEMAD TEGEVUSED ARUANDEAASTAL

Majandusaasta aruanne on koostatud perioodi 01.01.2022 - 31.12.2022 kohta.

TULUD, KULUD, TULEM

kujunesid aruandeperioodil järgnevalt:

- tulud summas 9569 eurot (2021.aastal 4621 eurot),
- kulud summas 9555 eurot (2021.aastal 4511 eurot),
- tulem summas 14 eurot (2021.aastal 110 eurot).

REMONDIFOND (Ühistu sihtotstarbeliselt kogutavad rahalised vahendid)

Remondifondi algjäák aruandeaasta alguses oli 6672 eurot.

Aruandeperioodil koguti rahalisi vahendeid remondifondi summas 13384 eurot, kasutati summas 16335 eurot (seal hulgas laenu makseteks koos intressiga 10724 eur.) , remondifondi jääk majandusaasta lõpus 3721 eurot.

NETOVARA (Ühistu potentsiaalselt vabad rahalised vahendid lisaks remondifondi jäägile)

suuruseks on aruandeaasta lõpu seisuga kokku 1005 eurot,

sealhulgas:

- reservkapital summas 230 eurot;
- perioodide tulemid kokku summas 775 eurot.

PANGALAEN

2013. aastal võetud pangalaenu summas 153981 eurot, millest tasutud aruandeaastal põhimakset summas 7225 eurot ning laenuintresse summas 3499 eurot.

Laenu põhiosa jääk aruandeaasta lõpu seisuga 97043 eurot. Laenu tagastamise lõpptähtajaks on 2033 aasta.

PERSONAL

Ühistu tööd korraldab 2-liikmeline juhatus

Suvel maksti töötasu niitmise eest 508 eurot. Haldust ja raamatupidamist korraldab haldusfirma „OÜ Ropka Elamu“.

Korteriühistu on jätkuvalt tegutsev.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	3 147	7 726	
Nõuded ja ettemaksed	10 090	8 985	2
Kokku käibevarad	13 237	16 711	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	89 547	97 043	2
Kokku põhivarad	89 547	97 043	
Kokku varad	102 784	113 754	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	7 496	7 225	3
Võlad ja ettemaksed	1 015	1 823	4
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	3 721	6 672	5
Kokku lühiajalised kohustised	12 232	15 720	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	89 547	97 043	3
Kokku pikaajalised kohustised	89 547	97 043	
Kokku kohustised	101 779	112 763	
Netovara			
Reservkapital	230	230	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	761	651	
Aruandeaasta tulem	14	110	
Kokku netovara	1 005	991	
Kokku kohustised ja netovara	102 784	113 754	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	9 537	4 621	6
Muud tulud	32	0	7
Kokku tulud	9 569	4 621	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-5 610	-1 119	5
Mitmesugused tegevuskulud	-3 233	-2 790	8
Tööjõukulud	-680	-602	9
Muud kulud	-32	0	10
Kokku kulud	-9 555	-4 511	
Põhitegevuse tulem	14	110	
Aruandeaasta tulem	14	110	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	14	110
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	6 391	7 102
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-3 759	1 046
Kokku rahavood põhitegevusest	2 646	8 258
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksud	-7 225	-6 963
Makstud intressid	-3 499	-3 055
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	3 499	3 055
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-7 225	-6 963
Kokku rahavood	-4 579	1 295
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	7 726	6 431
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-4 579	1 295
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3 147	7 726

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2020	230	651	881
Aruandeaasta tulem		110	110
31.12.2021	230	761	991
Aruandeaasta tulem		14	14
31.12.2022	230	775	1 005

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu raamatupidamise aastaaruanne on kooskõlas Eesti Finantsaruandluse Standartiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel. Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena liikmete vastu kajastatakse mittetulundusühingu tavapärase põhi- või äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid liikmete vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamiseks. Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühiajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, viitvõlad ning muud lühiajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Tulud

1. Liikme- ja sisseastumismaksud ning muud mittesihotstarbelised tasud (tasud, annetused ja toetused, mille kasutamine ei ole piiratud ühegi kindla vara soetamisega või konkreetse projekti finantseerimisega) kajastatakse tuluna perioodis, mille eest need tasutakse.
2. Sihotstarbelised tasud (tasud, annetused ja toetused, mida tuleb kasutada teatud kindla vara soetamiseks või konkreetse projekti finantseerimiseks) kajastatakse sihtfinantseerimise netomeetodist s.o. kajastatakse tuludena nendes perioodides, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks liikmetasud on mõeldud.
3. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Viivise- ja intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

4. Ühistu ei kajasta kommunaalmakseid oma kuluna ega saadud summasid oma tuluna, vaid neid kajastatakse vastavalt nõude ja kohustusena. Tulude ja kulude aruandes kajastatakse vajadusel ainult vahendamisest teenitud netotulu või tekkinud netokulu.

Kulud

1. Ettevõtlusega seotud kulud – kajastatakse tekkepõhiselt analoogiliselt äriühingutes kulude kajastamisega.
2. Sihotstarbelised otsekulud – konkreetse projekti (remont, vara ost vms) tarbeks tehtavad kulutused kajastatakse tekkepõhiselt.
3. Mitte-sihotstarbelised otsekulud – ei ole seotud ühegi kindla projektiga, kuid on otseselt seotud elamu ja ümbritseva territooriumi hooldamise, korrashoiu ja jooksva remondiga. Kajastatakse tekkepõhiselt.
4. Mitmesugused tegevuskulud – kulud, mis on seotud ühistu töö korraldamisega üldisemalt. Kajastatakse tekkepõhiselt.
5. Muud kulud – muud ebaregulaarselt tekkivad kulud kajastatakse tekkepõhiselt.

Seotud osapooled

Seotud isikuteks loetakse juhatuse liikmed, nendega seotud ettevõtted ning juhatuse liikmete lähisugulased.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	2 594	2 594		
Ostjatelt laekumata arved	2 594	2 594		
Laenunõuded	97 043	7 496	32 895	56 652
Kokku nõuded ja ettemaksed	99 637	10 090	32 895	56 652

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	1 760	1 760		
Ostjatelt laekumata arved	1 760	1 760		
Laenunõuded	104 268	7 225	31 705	65 338
Kokku nõuded ja ettemaksed	106 028	8 985	31 705	65 338

Nõudena ostjate vastu kajastatakse korteriomanikele esitatud arveid kommunaalteenuste ja muude maksete osas.

Ebatõenäoliselt laekuvaid arveid 2021. ja 2022.aastal hinnatud ei ole.

Maksetähtaja ületanud arveid oli majandusaasta lõpu seisuga 3 korteriomanikul summas 584 eurot (s.o. 23 % nõuete kogusummast) 2021. aasta lõpul võlgnevusi ei olnud.

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank lep.13-069528-JI-1	97 043	7 496	32 895	56 652		EUR	2033
Pikaajalised laenud kokku	97 043	7 496	32 895	56 652			
Laenukohustised kokku	97 043	7 496	32 895	56 652			

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank lep.13-069528-JI-1	104 268	7 225	31 705	65 338	3,64	EUR	2033
Pikaajalised laenud kokku	104 268	7 225	31 705	65 338			
Laenukohustised kokku	104 268	7 225	31 705	65 338			

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	663	663
Saadud ettemaksed	352	352
Tulevaste perioodide tulud	264	264
Muud saadud ettemaksed	88	88
Kokku võlad ja ettemaksed	1 015	1 015

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	551	551
Saadud ettemaksed	1 272	1 272
Tulevaste perioodide tulud	1 258	1 258
Muud saadud ettemaksed	14	14
Kokku võlad ja ettemaksed	1 823	1 823

Võlad tarnijatele on aruandeaasta viimase kuu kulude arved. Maksetähtaja ületanud võlgu ei ole.

Tulevaste perioodide tulud on aruandeaasta viimase kuu arvel elanikele kajastatud tasud järgneva kalendrikuu eest:

haldustasu 169 eurot

hooldustasu 95 eurot

Muud saadud ettemaksed on kommunaalteenuste kogumise ja kulude vahe.

Lisa 5 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused (eurodes)

	31.12.2020	Laekunud	Tagasi makstud	Kajastatud tulemiaruaandes	31.12.2021
	Kohustised				Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Remondifond	5 609	2 182		-1 119	6 672
Remondifondi laenumaksete katteks		10 018	-10 018		
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	5 609	12 200	-10 018	-1 119	6 672
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	5 609	12 200	-10 018	-1 119	6 672
	31.12.2021	Laekunud	Tagasi makstud	Kajastatud tulemiaruaandes	31.12.2022
	Kohustised				Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Remondifond	6 672	2 660		-5 610	3 721
Remondifondi laenumaksete katteks		10 724	-10 724		
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	6 672	13 384	-10 724	-5 610	3 721
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	6 672	13 384	-10 724	-5 610	3 721

Lisa 6 Liikmetelt saadud tasud (eurodes)

	2022	2021
Mittesihtotstarbelised tasud		
Hooldustasud	1 989	1 746
Haldustasu	1 938	1 756
Sihtotstarbelised tasud		
Remonditasud	5 610	1 119
Kokku liikmetelt saadud tasud	9 537	4 621

Lisa 7 Muud tulud

(eurodes)

	2022
Hooldustööd korteris	32
Kokku muud tulud	32

Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Hoolduskulud	1 295	1 033
Halduskulud	1 938	1 757
Kokku mitmesugused tegevuskulud	3 233	2 790

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	508	450
Sotsiaalmaksud	168	148
töötuskindlustus	4	4
Kokku tööjõukulud	680	602

Lisa 10 Muud kulud

(eurodes)

	2022
Hooldustööd korteris	32
Kokku muud kulud	32

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2022	31.12.2021
Füüsilisest isikust liikmete arv	12	12

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
1	1574 EUR
2	1781 EUR
3	1617 EUR
4	1718 EUR
5	1353 EUR
6	1907 EUR
7	1463 EUR
8	1736 EUR
9	1837 EUR
10	2024 EUR
11	1948 EUR
12	2496 EUR
Kokku:	21454 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.02.2023

Tartu linn, Rahinge küla, Ilmatsalu tee 49 korteriühistu (registrikood: 80240184) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KÜLLI PANN	Juhatuse liige	02.03.2023

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 56462692
E-posti aadress	kustma@gmail.com