

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Tartu linn, Fortuuna tn 1 korteriühistu

registrikood: 80244742

telefon: +372 5093491

e-posti aadress: info@fortuuna1.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	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 6 Liikmetelt saadud tasud	10
Lisa 7 Muud tulud	11
Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 9 Tööjõukulud	12
Lisa 10 Seotud osapooled	13
Korteriomandite majandamiskulud	14
Aruande allkirjad	16

Tegevusaruanne

Tegevuse eesmärk on hoone Fortuuna 1 ühine majandamine ja KÜ liikmete ühiste huvide kaitsmine.

KÜ Fortuuna 1 on registreeritud Tartu Maakohtu registriosakonnas 22.12.2006. Majas on 54 korterit kogupinnaga 5074,1 m².

Tulud ja kulud

Suurimad remonttööd 2022. a olid seotud kaugküttega ühinemise ettevalmistamisega.

Remondifondi jäi bilansipäeva seisuga kasutamata summasid 57 833 eurot.

Aruandeaastal koguti KÜ Fortuuna 1 liikmetelt hooldus- ja haldustasusid ning remonditasu, samuti vahendati kommunaalteenuseid. Hoone oli kindlustatud.

Koristus- ja hooldusteenust ostetakse lepingute alusel, samuti raamatupidamisteenust.

Kütmine toimus läbi oma gaasikatlama ja ning kütet vahendati edasi ka Fortuuna 1 B-le.

Korteriühistu tööd korraldab kolmeliikmeline juhatus. Töölepinguga töötajaid ühistus polnud.

Majandusaasta tulem oli 7 eurot (viiviste ja pangaintresside tulu).

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

KÜ Fortuuna 1 põhieesmärgiks järgmisel majandusaastal on jätkuvalt hoone Fortuuna 1 ühine majandamine ja KÜ liikmete ühiste huvide kaitsmine. Remondifondi arvelt tasuti 2023. aasta algusel soojasõlme ehitustööde eest 54 804 eurot.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	57 445	13 556	2
Nõuded ja ettemaksed	27 944	30 872	3,4
Kokku käibevarad	85 389	44 428	
Kokku varad	85 389	44 428	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	20 587	26 832	5
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	57 833	10 634	6
Kokku lühiajalised kohustised	78 420	37 466	
Kokku kohustised	78 420	37 466	
Netovara			
Reservkapital	6 486	6 486	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	476	471	
Aruandeaasta tulem	7	5	
Kokku netovara	6 969	6 962	
Kokku kohustised ja netovara	85 389	44 428	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	97 166	82 487	6
Muud tulud	5	11	7
Kokku tulud	97 171	82 498	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-54 339	-45 649	6
Mitmesugused tegevuskulud	-27 431	-26 044	8
Tööjõukulud	-15 397	-10 800	9
Kokku kulud	-97 167	-82 493	
Põhitegevuse tulem	4	5	
Intressitulud	3	0	
Aruandeaasta tulem	7	5	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	4	5
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	2 930	-16 452
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	40 954	15 472
Kokku rahavood põhitegevusest	43 888	-975
Rahavood investeerimistegevusest		
Laekunud intressid	1	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	1	0
Kokku rahavood	43 889	-975
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	13 556	14 531
Raha ja raha ekvivalentide muutus	43 889	-975
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	57 445	13 556

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2020	6 486	471	6 957
Aruandeaasta tulem		5	5
31.12.2021	6 486	476	6 962
Aruandeaasta tulem		7	7
31.12.2022	6 486	483	6 969

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

KÜ Fortuuna 1 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt väljaantavad juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud perioodi 01.01.2022 – 31.12.2022 kohta.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Rahalisel vahendil on bilansis kajastatud õiglases väärtuses. Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha pangas, kassakäivet korteriühistul ei ole. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid põhitegevusest kaudsel meetodil. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded kajastatakse üldhalduskuludes. Lootusetud nõuded kantakse bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumisi kajastatakse ebatõenäoliste nõuete kulu vähenemisena.

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, tulude ja kulude vastavuse printsiibist lähtudes. Makstud kommunaalmaksete summasid ei ole kajastatud tulemiaruan- des kuluna ega saadud summasid tuluna, nende vahendusest tekkinud vahe kajastatakse vastavalt kas tulu või kuluna.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks on KÜ liikmed ja juhatuse liikmed.

Elamu remonti (parendusi) põhivarana bilansis arvele võetud ei ole, on lähtutud asjaolust, et elamu on korteriomani- ke omand, mis korteriühistu bilansis ei kajastu.

Korteriühistu osakapitali moodustamisel on lähtutud korteriühistuseaduse §-dest 6 ja 8.

Lisa 2 Raha (eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Arvelduskonto (SEB Pank)	57 445	13 556
Kokku raha	57 445	13 556

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	27 196	27 196
Ostjatelt laekumata arved	27 196	27 196
Muud nõuded	2	2
Intressinõuded	2	2
Ettemaksed	746	746
Tulevaste perioodide kulud	746	746
Kokku nõuded ja ettemaksed	27 944	27 944
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	30 205	30 205
Ostjatelt laekumata arved	30 205	30 205
Muud nõuded	1	1
Intressinõuded	1	1
Ettemaksed	666	666
Tulevaste perioodide kulud	666	666
Kokku nõuded ja ettemaksed	30 872	30 872

31.12.2022 seisuga oli korteriomaniikel tasumata 2022. a detsembrikuu teenuste eest 26 496 eurot, varasemaid võlgnevusi oli 700 eurot.

31.12.2021 seisuga oli korteriomaniikel tasumata 2021. a detsembrikuu teenuste eest 29 907 eurot, varasemaid võlgnevusi ei olnud. 289 eurot võlgnes üks korteriühistult teenuseid ostnud äriühing, võlg tasuti 2022. aasta algusel.

Tulevaste perioodide kuludena on kajastatud ettemakstud kindlustuse summad.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	171	429
Üksikisiku tulumaks	219	133
Sotsiaalmaks	366	223
Kohustuslik kogumispension	13	9
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	769	794

Maksuvõlgade tasumise tähtaeg saabub aruandeaastale järgnevas jaanuaris, mil maksud tasuti.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	18 343	18 343
Võlad töövõtjatele	877	877
Maksuvõlad	769	769
Muud võlad	598	598
Muud viitvõlad	598	598
Kokku võlad ja ettemaksed	20 587	20 587
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	23 547	23 547
Võlad töövõtjatele	534	534
Maksuvõlad	794	794
Muud võlad	366	366
Muud viitvõlad	366	366
Saadud ettemaksed	1 591	1 591
Tulevaste perioodide tulud	1 591	1 591
Kokku võlad ja ettemaksed	26 832	26 832

Muud viitvõlad on aruandekuupäeva seisuga deklareerimata maksukohustuste saldod.

Lisa 6 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2022	2021
Mittesihotstarbelised tasud		
Hooldustasud	27 272	25 836
Haldustasud	15 555	11 002
Sihotstarbelised tasud		
Remonditasud	54 339	45 649
Kokku liikmetelt saadud tasud	97 166	82 487

Hooldustasude ja haldustasudena kogutakse korteriomanielt igakuiselt raha erinevate teenuste eest tasumiseks.

Remonditasudena on kajastatud aruandeperioodi remondikulude finantseerimiseks kulunud summa.

2022. aastal laekus remondifondi 101 537 eurot, sh kindlustusfirmalt kahjude hüvitamiseks 6110 eurot, Telia renditulu 3000 eurot ja korteriomanielt 92 427. Kaugküttega liitumiseks koguti remonditasusid oktoobris ja novembris kõrgendatud tariifiga.

2022. a kulutati remondile 54 339 eurot. Suurimateks töödeks olid kaugküttega liitumiseks tehtud ettevalmistused ja soojustrassi ehitustööd.

2021. a kulutati remondile 45 649 eurot. Suurimateks töödeks olid mängu- ja spordiväljaku rajamine, ventilatsiooniseadmete remontimine ning veevarii tagajärgede likvideerimine (neid töid hüvitas kindlustusfirma). Kokku koguti 2021. aastal remonditasusid korteriomanielt 23 747 eurot, kindlustusfirma hüvitas 18 840 eurot, samuti kanti remondifondi Telia renditulu 2 359 eurot ja 300 eurot ühe korteri ühekordse teenuse eest. Kokku suurenes remondifond 45 246 euro võrra.

2021. aasta lõpus oli remondifondi jääk 10 634 eurot ning järgnevatel perioodidel kasutamiseks jäi 2022. aasta lõpus remondifondi 57 833 eurot.

Lisa 7 Muud tulud

(eurodes)

	2022	2021
Saadud intressid	0	1
Viivistulud tähtaegselt tasumata arvetelt	4	4
Ümardusvahed ja muud kulud	1	6
Kokku muud tulud	5	11

2022. aasta:

Viivisarveid väljastati 4 euro eest, SEB pangakontolt on intressitulu 3 euro.

Kommunaalteenuste vahendamisel jäi tulude ja kulude vahe 0 eurot.

Kommunaalteenuste vahendamise tulud ja kulud olid kokku 118 170 eurot:

-Soojusenergia (ost, müük) 49 371 eurot

-Vesi ja kanalisatsioon (ost, müük) 7 476 eurot

-Elektrienergia (ost, müük) 57 705 eurot

-Prügivedu (ost, müük) 3 618 eurot

2022. aasta summa on võrreldes 2021. a kuludega 31% suurem, siin kajastuvad soojusenergia (kasutusel oli gaasiküte) ja elektri hinnatõusude mõjud.

2021. aasta:

Viivisarveid väljastati 4 euro eest, SEB pangakontolt on intressitulu 1 euro.

Kommunaalteenuste vahendamisel jäi tulude ja kulude vahe 0 eurot.

Kommunaalteenuste vahendamise tulud ja kulud olid kokku 90 435 eurot:

-Soojusenergia (ost, müük) 37 622 eurot

-Vesi ja kanalisatsioon (ost, müük) 7 062 eurot

-Elektrienergia (ost, müük) 42 300 eurot

-Prügivedu (ost, müük) 3 451 eurot

2021. aasta summa on võrreldes 2020. a kuludega 33% suurem, siin kajastuvad soojusenergia (kasutusel on gaasiküte) ja elektri hinnatõusude mõjud.

Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2022	2021
310 Territooriumi välikoristus	-2 680	-2 846
261 Tulekahju valvesignalisatsiooni hooldus	-742	-230
241 Küttesüsteemi tehnohooldus	-1 591	-1 397
332 Sisekoristus	-5 430	-4 680
339 Porimattide vahetus ja pesu	-1 040	-886
271 Liftide hoolduskulud	-1 985	-2 055
312 Parkla välikoristus	-2 155	-2 155
321 Fassaadi ja akende puhastamine	-463	-690
760 Avarii-dispetšerteenus	-1 200	-1 200
810 Ruumide rent	-40	0
244 Elektriseadmete käit	-944	-944
244 Muud hoone hoolduskulud	-248	-1 047
242 Parkla hoolduskulud	-1 979	0
243 Muud tehnohoolduskulud	-723	-2 927
183 Raamatupidamisteenus	-3 096	-2 160
540 Kindlustuskulud	-2 870	-2 502
531 Pangateenus	-158	-146
Virtuaalserver, kaastundeavaldus	-87	-122
Inkassoteenus	0	-57
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-27 431	-26 044

Kulud on jaotatud kinnisvara korrashoiu valdkonna standardi klassifikaatori alusel.

Lisa 9 Tööjõukulud (eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	-11 577	-8 120
Sotsiaalmaksud	-3 820	-2 680
Kokku tööjõukulud	-15 397	-10 800
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	3	3

Aruandeaastal maksti kolmele juhatuse liikmele igakuist tasu.

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2022	31.12.2021
Füüsilisest isikust liikmete arv	44	44
Juriidilisest isikust liikmete arv	10	10

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Asutajad ja liikmed	24 450	29 907
Kokku nõuded ja ettemaksed	24 450	29 907

MÜÜDUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Asutajad ja liikmed	230 666	136 143
Kokku müüdnud	230 666	136 143

OSTETUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Asutajad ja liikmed	1 542	
Kokku ostetud	1 542	

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	11 577	8 120

Nõuetes kajastuvad nõuded korteriühistu liikmetele väljastatud arvete eest, teenuste müügis igakuised arved korteriühistu liikmetele (km-ta summa, koos km-ga 255 115 eurot). Teenuste ost sisaldab juhatuse liikme osalusega haldusfirmast san-tehniliste ja remonditööde ostmist summas 1542 eurot.

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Korter 01	16763 EUR
Korter 02	13548 EUR
Korter 04	7417 EUR
Korter 05	5230 EUR
Korter 06	11900 EUR
Korter 07	3296 EUR
Korter 08	2628 EUR
Korter 09	5753 EUR
Korter 10	2707 EUR
Korter 11	2841 EUR
Korter 12	2472 EUR
Korter 13	3874 EUR
Korter 14	3022 EUR
Korter 15	2833 EUR
Korter 16	5295 EUR
Korter 17	2434 EUR
Korter 18	3077 EUR
Korter 19	2697 EUR
Korter 20	3419 EUR
Korter 21	3040 EUR
Korter 22	2613 EUR
Korter 23	5128 EUR
Korter 24	2878 EUR
Korter 25	2721 EUR
Korter 26	2412 EUR
Korter 27	3644 EUR
Korter 28	2988 EUR
Korter 29	2902 EUR
Korter 30	5142 EUR
Korter 31	2500 EUR
Korter 32	3198 EUR
Korter 33	2454 EUR
Korter 34	3733 EUR
Korter 35	3132 EUR
Korter 36	2751 EUR
Korter 37	5066 EUR
Korter 38	2525 EUR
Korter 39	2920 EUR
Korter 40	5748 EUR
Korter 41	3046 EUR
Korter 42	3111 EUR
Korter 43	5440 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
Korter 44	4739 EUR
Korter 45	3599 EUR
Korter 46	3795 EUR
Korter 47	5531 EUR
Korter 48	4343 EUR
Korter 49	5795 EUR
Korter 50	3420 EUR
Korter 51	4527 EUR
Korter 52	5056 EUR
Korter 53	4645 EUR
Korter 54	4918 EUR
Kokku:	230666 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 02.04.2023

Tartu linn, Fortuuna tn 1 korteriühistu (registrikood: 80244742) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MART MOPPEL	Juhatuse liige	02.04.2023
Resolutsioon:	Üldkoosoleku otsus 1-23 Kinnitame raamatupidaja koostatud 2022. majandusaasta aruande äriregistris	

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5093491
E-posti aadress	info@fortuuna1.ee