

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Tartu linn, Taara pst 4 korteriühistu

registrikood: 80117199

telefon: +372 55597580, +372 5141268

e-posti aadress: mpeekmann@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 Raha	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Laenukohustised	10
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 6 Võlad tarnijatele	11
Lisa 7 Tööjõukulud	11
Lisa 8 Seotud osapooled	11
Korteriomandite majandamiskulud	12
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

Korteriühistu eesmärgiks on aadressil Taara pst 4, Tartu linn, elamu ühisosade ja selle juurde kuuluva maa ühine majandamine ning seoses sellega ühistu liikmete ühiste huvide esindamine, samuti ühistu liikmetele seoses eluruumi kasutamisega teenuste osutamine ja vahendamine.

Korteriühistu TAARA-4 tegevust 2022 aastal juhtis 2-liikmeline juhatus. Juhatusel liikmetele 2022.a töötasusid ei makstud, töölepinguga töötajaid ei olnud.

2022. aastal toimus 2 üldkoosolekut.

Septembris 2017 alustati elamu rekonstrueerimistöödega – tööde kogumaksumus oli 242 136€.

Ehitustööd finantseeriti pangalaenuga summas 116 396€, SA KredEx rekonstrueerimistoetusega summas 98 104€, korteriühistu omafinantseeringuga 27 636€.

Laenukohustus Swedbank AS-i ees:

- Laenujääk 31.12.2022 seisuga 91 954,45€;
- Kokku tasuti pangale 2022 aastal intressi 2 761,27€;
- Laenu tagatiseks on seatud varaliste õiguste pant panga kasuks;
- Kokku on elamus korterite pinda 587,4 m². Remonditasu koguti 1,90€/m² kohta kuus. Kogutava remonditasu arvelt tasutakse igakuiseid laenumakseid.

Elamu rekonstrueerimistööd lõpetati kevadel 2018, kuid vaegtööde likvideerimise ja ehituspraakidega tegeldi aktiivselt 2019-2022 aastatel.

Aastal 2022:

- Ventilatsioonisüsteemi tõrgete probleemide likvideerimised;
- Ventilatsioonisüsteemi ümberehitustööde tõttu koostati ja väljastati hoonele uus kasutusluba (kulud kandis ehitaja);
- Keldri liigniiskuse probleemidega tegelemine;
- Ehitaja tagastas 1 200€ tööde eest, mis olid ehitusprojekti kirjeldatud, kuid ehitaja poolt teostamata jäetud (korstnapitside ladumistööd);
- Toimus ehitusjärgse garantiiremondi alla kuuluvate tööde teostus (krohvi parandamine, akende ja aknalaudade defektide kõrvaldamine, vundamendile veeparki paigaldus, vihmaveesülite alla vee ärajuhtimise rennid paigaldus jms (kõik, mis oli vaegtööde loetelus kirjeldatud).

2022. aastal tehtud kulud:

- Elamu rekonstrueerimistööde käigus paigaldatud ventilatsioonisüsteem vajab regulaarset kontrolli ja hooldust, mida teostas AirCare OÜ – 288€ (1x) ja Kirsi Konsultatsioonid OÜ – 288€ (1x);
- Ventilatsioonisüsteemil on kaugjälgimisega ja andmeside teenust pakub Elisa Eesti AS – 164,40€ (12x13,70€);
- Raamatupidamisteenust osutas Gavia Teenused OÜ/Duo-Notable OÜ – 876€ (12x73€);
- Elamu esise tänava + hoovi koristus, korrashoid ning muruniitmise kulu - 480€ (12x40€);
- Panga teenustasude (maksete ülekandetasud) kulu kokku 6,46€;
- Korterelemu välikarp ja konstruktsioonid on kindlustatud Swedbank & Insurance AS kindlustuseltsi poolt, kindlustuspoliis sisaldab ka vastutuskindlustuse riski. 2022. aastal tasuti kindlustuse eest kokku 444,18€;
- Iga-aastast korstnate puhastamist/pühkimist teostas Raatuse Korstnapühkijad OÜ – 457€;
- Robi Trans OÜ-lt telliti tõstuki rent, et eemaldada katuselt jää ja jääpurikad – 240€ (2x120€);
- Ühistu koosolek otsustas hüvitada korter 9-le remonditööde kulu MLS KINNISVARA OÜ arve alusel summas 336€;
- SP Soojusprojekt OÜ-lt telliti projekt korterelemu küttesüsteemi üleminekuks kaugküttele, mille eest tehti esimene osamakse - 1 860€;
- Eesti Keskkonnateenused AS-ilt soetati hoovile uus prügikonteiner katkise asemele – 246€;
- Ühistule osteti lumetõrje teostamiseks käsi-lumesahk – 93€;
- Toimus juhatuses isikute vahetus, see muudatus registreeriti äriregistris ja muudatuskande eest tasuti riigilõiv 10€.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Varad		
Käibevarad		
Raha	2 364	3 899
Nõuded ja ettemaksed	6 912	7 244
Kokku käibevarad	9 276	11 143
Põhivarad		
Nõuded ja ettemaksed	87 728	91 796
Kokku põhivarad	87 728	91 796
Kokku varad	97 004	102 939
Kohustised ja netovara		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	4 227	5 148
Võlad ja ettemaksed	815	1 112
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	642	1 299
Kokku lühiajalised kohustised	5 684	7 559
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	87 728	91 796
Kokku pikaajalised kohustised	87 728	91 796
Kokku kohustised	93 412	99 355
Netovara		
Reservkapital	1 126	1 126
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	2 457	5 567
Aruandeaasta tulem	9	-3 109
Kokku netovara	3 592	3 584
Kokku kohustised ja netovara	97 004	102 939

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2022	2021
Tulud		
Liikmetelt saadud tasud	5 652	3 689
Kokku tulud	5 652	3 689
Kulud		
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-2 991	-1 209
Mitmesugused tegevuskulud	-2 678	-3 131
Tööjõukulud	0	-2 545
Muud kulud	26	87
Kokku kulud	-5 643	-6 798
Põhitegevuse tulem	9	-3 109
Aruandeaasta tulem	9	-3 109

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	9	-3 109
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	332	-666
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-1 875	1 951
Muud rahavood põhitegevusest	-3 521	-2 572
Kokku rahavood põhitegevusest	-5 055	-4 396
Rahavood investeerimistegevusest		
Kokku rahavood investeerimistegevusest	7 589	7 597
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-4 069	-5 024
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-4 069	-5 024
Kokku rahavood	-1 535	-1 823
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	3 899	5 722
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-1 535	-1 823
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 364	3 899

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2020	1 126	5 567	6 693
Aruandeaasta tulem		-3 109	-3 109
31.12.2021	1 126	2 458	3 584
Aruandeaasta tulem		9	9
Muud muutused netovaras		-1	-1
31.12.2022	1 126	2 466	3 592

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Tartu linn, Taara pst 4 korteriühistu 2022.a raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusest ning rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginevast heast raamatupidamistavast.

Tartu linn, Taara pst 4 korteriühistu kasutab kasumiaruande asemel tulude-kulude aruannet.

Raha

Raha ja raha ekvivalendina käsitletakse kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke. Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ja kohustusi on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses, mis lühiajaliste nõuete ja kohustuste puhul on võrdne nende nominaalväärtusega.

Nõudeid kajastatakse tõenäoliselt laekuvus summas. Nõuete inventeerimisel hinnatakse igat nõuet eraldi.

Elamu remondiks on pangast saadud pikaajalist laenu.

Elamu remonti (parendusi) põhivarana bilansis arvele võetud ei ole, on lähtutud asjaolust, et elamu on korteriomanike omand, mis korteriühistu bilansis ei kajastu. Saadud pikaajaline laen on kajastatud KÜ kohustusena pangale bilansi passivas ning KÜ nõudena korteriomanike vastu bilansi aktivas. Sellisel kajastamisel on lähtutud asjaolust, et korteriomaniikel ei ole vaja oma kortereid laenu katteks pantida – laenu tagatisena käsitletakse korteriühistu nõudeid korteriomanike vastu.

Varade ja kohustuste jaotamisel lühi- ja pikaajalisteks on lähtutud raamatupidamise juhendist RTJ2, muuhulgas:

-lühiajalise kohustusena käsitletakse pangalaenu, mille tasumise tähtajad on 12 kuu jooksul bilansipäeva arvates;

-pikaajalise kohustusena käsitletakse pangalaenu, mille tasumise tähtajad on pikemad kui 12 kuud bilansipäevast arvates.

Pangalaenu võlgnevus on bilansis kajastatud intressideta. Intressikulu on perioodikulu, mis kajastub selle majandusaasta aruandes, millal intress tasumisele kuulub.

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 (vesi ja kanalisatsioon, prügivedu, üldelekter, korstnapühkimine) ei ole kajastatud tulude ja kulude aruandes kuluna ega saadud summasid tuluna, neid kajastatakse bilansis vastavalt nõuete ja kohustusena.

Kulud

Kulude kajastamise aluseks on RTJ14.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks on juhatuse liikmed.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Arvelduskonto	2 364	3 899
Kokku raha	2 364	3 899

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	2 429	2 429	0
Ostjatelt laekumata arved	2 429	2 429	0
Laenunõuded	91 955	4 227	87 728
Ettemaksed	256	256	0
Tulevaste perioodide kulud	256	256	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	94 640	6 912	87 728

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	2 096	2 096	0
Ostjatelt laekumata arved	2 096	2 096	0
Laenunõuded	96 944	5 148	91 796
Ettemaksed	0	0	0
Tulevaste perioodide kulud	0	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	99 040	7 244	91 796

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							
SWEDBANK laen 17-122066-JI	91 955	4 227		87 728	2,40%	EUR	30.08.2037
Pikaajalised laenud kokku	91 955	4 227		87 728			
Laenukohustised kokku	91 955	4 227		87 728			
	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
SWEDBANK laen 17-122066-JI	96 944	5 148		91 796	2,40%	EUR	30.08.2037
Pikaajalised laenud kokku	96 944	5 148		91 796			
Laenukohustised kokku	96 944	5 148		91 796			

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	815	815
Kokku võlad ja ettemaksed	815	815
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 125	1 125
Muud võlad	-13	-13
Muud viitvõlad	-13	-13
Kokku võlad ja ettemaksed	1 112	1 112

Lisa 6 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
AS Tartu Veevärk	153	91
Swedbank P&C Insurance AS	41	36
Eesti Energia AS	316	809
Ekovir OÜ	0	62
Elisa Eesti AS	14	14
Gavia Teenused OÜ	0	113
Eesti Keskkonnateenused AS	-247	0
Duo-Notable OÜ	113	0
Robi Trans OÜ	120	0
Kokku võlad tarnijatele	510	1 125

Lisa 7 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	0	1 876
Sotsiaalmaksud	0	631
Pensionikulu	0	38
Kokku tööjõukulud	0	2 545

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2022	31.12.2021
Füüsilisest isikust liikmete arv	11	11

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	0	1 876

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
krt 1	1434 EUR
krt 10	853 EUR
krt 11	2078 EUR
krt 2	1777 EUR
krt 3	1465 EUR
krt 4	1399 EUR
krt 5	1514 EUR
krt 6	653 EUR
krt 7	540 EUR
krt 8	1432 EUR
krt 9	1779 EUR
Kokku:	14924 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.12.2022

Tartu linn, Taara pst 4 korteriühistu (registrikood: 80117199) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRO TRUUVERK	Juhatuse liige	03.06.2023
MARIKA PEEKMANN	Juhatuse liige	05.06.2023

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 55597580
Mobiiltelefon	+372 5141268
E-posti aadress	mpeekmann@gmail.com