

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Tartu linn, Raudtee tn 1 // 1a korteriühistu

registrikood: 80542264

e-posti aadress: raudteet2nav1@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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Laenukohustised	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Võlad tarnijatele	12
Lisa 8 Võlad töövõtjatele	12
Lisa 9 Liikmetelt saadud tasud	13
Lisa 10 Tulu ettevõtlusest	14
Lisa 11 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	14
Lisa 12 Tööjõukulud	15
Lisa 13 Seotud osapooled	15
Korteriomandite majandamiskulud	16
Aruande allkirjad	17

Tegevusaruanne 2022

Korteriühistus Tartu linn, Raudtee tn 1 // 1a kuulub 10 korterit. Korterite summaarne kasulik pindala on Raudtee 1 majal 554,8 m² ja Raudtee 1A majal 52,9 m². Hooneid Raudtee 1 ja Raudtee 1a majandatakse eraldi, ühe hoone remondi- jm tööde eest ei pea tasuma teise hoone omanikud ja vastupidi.

Korteriühistu põhitegevus:

- aadressil Raudtee tn 1 ja 1a asuva elumajade haldamine ja teenindamine;
- korteriomanike ja üürnike poolt tarvitatud gaasi arveldamise vahendamine;
- korteriomanike ja üürnike poolt tarvitatud vee arveldamise vahendamine.

Korteriühistut juhib ja esindab kolmeliikmeline juhatus. Juhatus korraldab tööd ühiselt ja esimeest ei ole valitud.

Aruandeaastal jätkus vahendite kogumine maja fassaadi planeeritavate renoveerimistööde finantseerimiseks ja olemasolevate laenude teenindamiseks.

2022. aastal jätkusid korteriühistus maja fassaadi renoveerimistööde plaanide koostamine ja sõlmiti kokkulepe A Ruum Disain OÜ-ga renoveerimisprojekti vormistamiseks. Projekti valmimisaeg on planeeritud 2023 aasta algusesse ja see kinnitatakse üldkoosoleku otsusega.

2022 tehtud tööd:

Toimus ühine kevadine majaümbruse korrastus koos prügi ära veoga.

Taastati kinnitu kõnniteega piirneva piirdeaia Elva tänava poolne ots.

Koostati graafik Raudtee 1 hoone ühiskasutuses ruumide ja kinnistu hooldamiseks, kus igal korteriomandil on kindel periood, mille ajal vastutatakse heakorra eest.

Raudtee tn 1 // 1a juhatus

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	10 203	6 056	2
Nõuded ja ettemaksed	4 003	9 425	3
Kokku käibevarad	14 206	15 481	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	0	52 136	
Kokku põhivarad	0	52 136	
Kokku varad	14 206	67 617	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	6 970	7 051	5
Võlad ja ettemaksed	896	645	6,7,8
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	5 378	7 009	11
Kokku lühiajalised kohustised	13 244	14 705	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	45 238	52 136	5
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	-45 238	0	
Kokku pikaajalised kohustised	0	52 136	
Kokku kohustised	13 244	66 841	
Netovara			
Reservkapital	650	650	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	126	0	
Aruandeaasta tulem	186	126	
Kokku netovara	962	776	
Kokku kohustised ja netovara	14 206	67 617	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	11 621	3 583	9
Tulu ettevõtlusest	186	126	10
Kokku tulud	11 807	3 709	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-8 297	-2 983	11
Tööjõukulud	-600	-600	12
Kokku kulud	-8 897	-3 583	
Põhitegevuse tulem	2 910	126	
Intressikulud	-2 724	0	
Aruandeaasta tulem	186	126	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021
Rahavood põhitegevusest		
Liikmetelt laekunud tasud	19 589	18 502
Laekumised kaupade müügist ja teenuste osutamisest	186	126
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-5 325	-15 099
Väljamaksed töötajatele	-600	-601
Kokku rahavood põhitegevusest	13 850	2 928
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	0	9 780
Saadud laenude tagasimaksed	-6 979	-6 574
Makstud intressid	-2 724	-2 845
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-9 703	361
Kokku rahavood	4 147	3 289
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	6 056	2 767
Raha ja raha ekvivalentide muutus	4 147	3 289
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	10 203	6 056

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2020	650		650
Aruandeaasta tulem		126	126
31.12.2021	650	126	776
Aruandeaasta tulem		186	186
31.12.2022	650	312	962

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu on koostanud 2022.a. raamatupidamise aastaaruande raamatupidamise seaduse §17 alusel vastavalt Eesti finantsaruandluse standardile. Arvestuspõhimõtted on vastavuses raamatupidamise seaduses sätestatud alusprintsiipidega ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega.

Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsiibist lähtudes. Makstud kommunaalmaksete summasid ei ole kajastatud tulude ja kulude aruandes kuluna ega saadud summasid tuluna, neid kajastatakse bilansis vastavalt nõuete ja kohustustena.

Rahavoogude aruandes kajastatakse korteriühistu aruandeperioodi laekumisi ja väljamakseid, rühmitatuna põhitegevuse, investeerimistegevuse ja finantseerimistegevuse rahavoogudeks.

Põhitegevuse, investeerimis- ja finantseerimistegevuse rahavood on kajastatud otsesel meetodil.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

2022.aasta KÜ üldkoosolekul otsutati, et laenu kajastamine toimub edaspidi läbi remondifondi finantseerimisena. Varem toimus vahendusena.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Kokku raha	10 203	6 056

Raha jääk vastaval raamatupidamise kontol võrdub panga väljavõttel näidatud jäägiga.

Pangakonto jääk on 10 203,04 eur seisuga 31.12.2022

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	3 970	3 970		
Ostjatelt laekumata arved	3 970	3 970		
Ettemaksed	33	33		
Tulevaste perioodide kulud	33	33		
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 003	4 003		

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	2 345	2 345		
Ostjatelt laekumata arved	2 345	2 345		
Laenu nõuded	59 187	7 051	35 838	16 298
Ettemaksed	29	29		
Tulevaste perioodide kulud	29	29		
Kokku nõuded ja ettemaksed	61 561	9 425	35 838	16 298

Kirjel ostjatelt laekumata arved on kajastatud korteriomanike tasumata hooldus- ja haldustasude, remonditasude, laenude ja kommunaalmaksete summasid.

Nõudeid korteriomanike vastu on hinnatud individuaalselt, vaadeldes iga nõuet eraldi. Kirjel on näidatud tõenäoliselt laekuvad summad. Ebatõenäoliselt laekuvaid nõudeid ei ole.

Korteriomaniikelt laekumata arveid kokku on 3 970 eurot, millest detsembrikuu arved moodustavad summas 2 607 eurot.

Detsembri 2022 eest esitatud arved korteriomanikele koosnevad järgmistest kuludest:

vesi: 373 eur
 küte: 354 eur
 üldelekter: 4 eur
 prügivedu: 58 eur
 korstna puhastustööd: 366 eur
 hooldus- ja haldustasud: 50 eur
 remondifond: 555 eur
 remondifond lühiajaline laen: 569 eur
 remondifond intress: 278 eur
 Kokku: 2 607 eur

Kommunaalmaksete vahendamine jaanuar kuni detsember 2022:

Kommunaalkulud:
 vesi: 1 181 eur
 küte: 2 048 eur
 üldelekter: 27 eur
 prügivedu: 632 eur
 korstna puhastustööd: 366 eur
 Kokku: 4 254 eur

Kommunaaltulud:

vesi: 1 181 eur

küte: 2 048 eur

üldelekter: 27 eur

prügivedu: 632 eur

korstna puhastustööd: 366 eur

Kokku: 4 254 eur

Kirjel tulevaste perioodide kulu on kajastatud Swedbank P&C Insurance AS korteriühistu varakindlustuse makse summas 33 eurot.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	7	7
Sotsiaalmaks	12	12
Kohustuslik kogumispension	0	0
Töötuskindlustusmaksed	1	1
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	20	20

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Maja renoveerimise laen	45 969	5 039	30 835	10 095
Maja renoveerimise laen	6 239	1 931	4 308	
Pikaajalised laenud kokku	52 208	6 970	35 143	10 095
Laenukohustised kokku	52 208	6 970	35 143	10 095
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Maja renoveerimise laen	51 056	5 155	29 603	16 298
Maja renoveerimise laen	8 131	1 896	6 235	
Pikaajalised laenud kokku	59 187	7 051	35 838	16 298
Laenukohustised kokku	59 187	7 051	35 838	16 298

Tartu linn, Raudtee tn 1 // 1a korteriühistu sõlmis Swedbank AS-iga laenulepingud maja renoveerimiseks:

- nr.20-035646-JI, 26.05.2020 summas 58 182,00 eur
- nr.20-086979-JI, 04.01.2021 summas 11 000,00 eur

Seisuga 31.12.2022 on pikaajalised laenukohustused pangale kokku summas 45 238 eurot ja lühiajalised laenukohustused kokku summas 6 970 eurot.

Lühi- ja pikaajalised laenukohustused pangale on kokku summas 52 208 eurot.

Seisuga 31.12.2022 on laenujääk:

- nr.20-035646-JI - 45 969 eur (viimane makse 30.04.2030)
- nr.20-086979-JI - 6 239 eur (viimane makse 30.12.2025)

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	826	826
Võlad töövõtjatele	30	30
Maksuvõlad	20	20
Muud võlad	20	20
Kokku võlad ja ettemaksed	896	896
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	575	575
Võlad töövõtjatele	30	30
Maksuvõlad	20	20
Muud võlad	20	20
Kokku võlad ja ettemaksed	645	645

Kirjel võlad tarnijatele on kajastatud korteriühistu tavapärase põhitegevuse käigus tekkinud lühiajalisi kohustusi kommunaalmaksete, hooldus- ja haldustasude ning remonditasude eest.

Kirjel võlad töövõtjatele on kajastatud raamatupidajale arvestatud töötasu 30 eurot, milline makstakse välja jaanuaris 2023.

Maksuvõlgade kirjel on kajastatud novembrikuu palga eest deklareeritud maksud, milliste maksetähtaeg saabub jaanuaris 2023:

Kinnipeetud tulumaks: 7,35 eur
Sotsiaalmaks: 12,33 eur
Töötuskindlustumaks: 0,90 eur
Kokku: 20,58 eur

Kirjel muud viitvõlad on kajastatud maksud, millised on arvestatud detsembrikuu palga eest. Kuna palk makstakse välja jaanuaris 2023, siis arvestatud maksud muutuvad maksuvõlgadeks jaanuaris 2023, milliste maksetähtaeg saabub veebruaris 2023:

Kinnipeetud tulumaks: 7,35 eur
Sotsiaalmaks: 12,33 eur
Töötuskindlustumaks: 0,90 eur
Kokku: 20,58 eur

Lisa 7 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tartu Veevärk AS	377	222
Eesti Keskkonnateenused AS	58	49
Eesti Energia AS	4	0
Swedbank P&C Insurance AS	33	29
Eesti Gaas AS	354	275
Kokku võlad tarnijatele	826	575

Ülal toodud tarnijad osutavad korteriühistule kommunaalteenuseid ja kindlustusteenust.

Perioodil jaanuar kuni detsember 2022 on tarnijad esitanud kokku arveid:

Tartu Veevärk AS: 1 183 eur
Eesti Keskkonnateenused AS: 632 eur
Eesti Energia AS: 27 eur
Swedbank P&C Insurance AS: 379 eur
Eesti Gaas AS: 2 048 eur
Aul Projekt OÜ: 366 eur

Kokku: 4 635 eur

Lisa 8 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Töötasude kohustis	30	30
Kokku võlad töövõtjatele	30	30

Raamatupidajale arvestatud kuupalk: 37,37 eur
Kinni peetud tulumaks: 7,35 eur
Kinni peetud töötuskindlustusmaks: 0,60 eur
Tasumisele kuuluv palk: 29,42 eur

Lisa 9 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2022	2021
Mittesihotstarbelised tasud		
Raamatupidajale arvestatud tasud	600	600
Sihotstarbelised tasud		
Remonditasud	454	2 336
Korteriühistu kindlustustasud	375	351
Tartu Korteriühistute Liit tasud	40	40
Tartu Veevärk veenäitude vahe	2	11
Hoolas Ühistu konteiner	120	240
Panga maksekorralduse teenustasud	9	5
Koristus- ja hoolduskulud, heakorrateenustega seotud kulud	243	0
Eesti majalipp	45	0
Äriregistri kanded	30	0
Majalaenu intress	2 724	0
Majalaenu põhimaksed	6 979	0
Kokku liikmetelt saadud tasud	11 621	3 583

Raamatupidajale arvestatud tasud:

Palgakulu: 448,44 eur
 Sotsiaalmaks: 147,96 eur
 Töötuskindlustus: 3,60 eur
 Kokku: 600,00 eur

Remonditasud:

Decora AS - majanumbrid: 50 eur
 Bauhof Group AS - ukseulgur käärvarega: 28 eur
 Decora AS - aia värv: 54 eur
 Ropka Betooni OÜ - Betooni + kopa teenus (maja sissepääsutee jaoks): 55 eur
 Rait AS - aia ehituse materjalid: 185 eur
 Tevo Kaup AS - aia ehituse materjalid: 82 eur
 Kokku: 454 eur

Koristus- ja hoolduskulud, heakorrateenustega seotud kulud:

Alexela AS - kütus muruniidukile: 24 eur
 Kesko Senukai Estonia AS - porimatt, harjasmatt: 49 eur
 Tartu Tarbijate Kooperatiiv - prügikotid 10tk: 2 eur
 Bauhof Group AS - muru- ja hekikäärid, ämber, puh.vahendid: 86 eur
 Bauhof Group AS - lumesahk: 82 eur
 Kokku: 243 eur

Lisa 10 Tulu ettevõtlusest

(eurodes)

	2022	2021
vanametalli müük	186	126
Kokku tulu ettevõtlusest	186	126

Kü tegi koristuspäeva, mille käigus viidi Kuusakoskisse vanarauda ja arvati see KÜ tulusse.

Lisa 11 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2022	2021
Remonditööd	454	2 336
Hooldustööd	0	240
Tartu Korteriühistute Liit liikmemaks, Hoolas konteinter	120	40
Kü vara kindlustus -Swedbank P&C Insurance	375	351
Veenäitudest tulenev vahe	2	11
Panga maksekorralduse teenustasud	9	5
Tartu Korteriühistute Liit tasud	40	0
Koristus- ja hoolduskulud, heakorrateenustega seotud kulud	243	0
Eesti majalipp	45	0
Äriregistri kanded	30	0
Maja renoveerimise lühiajalise laenu osa	6 979	0
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	8 297	2 983

REMONDIFOND:

Remondifondi jääk 31.12.2021: 7 009 eur

Korteriomanike tasud remondifondi perioodil 2022.a.: 6 658 eur

Kulutused remondifondist perioodil 2022.a: 1 319 eur

Remondifondi jääk 31.12.2022: 12 348 eur

Remondifondi koguti 1 eur/m² kohta korterite lõikes (v.a. korter 9)

Remondifond (pikaajaline laen) jääk 31.12.2021: -52 136 eur

Remondifond (lühiajaline laen) jääk 31.12.2021: -7 051 eur

Korteriomanike tasud remondifondi perioodil 2022.a.: -6 979 eur

Remondifondi (pikaajaline laen) jääk 31.12.2022: -45 238 eur

Remondifond (lühiajaline laen) jääk 31.12.2022: -6 970 eur

Remondifondi koguti vastavalt panga väljavõttele iga kuu lõpus näidatud laenu põhiosa summas korterite ruutmeetrite lõikes jagatuna.

Laenu 20-035646-J põhiosa ja intresse ei ole tasunud korter 9.

Laenu 20-086979-J põhiosa ja intresse ei ole tasunud korter 4.

Remondifondi jääk kokku 31.12.2022 summas 5 378 eur

Kuna remondifondi (lühiajaline laen) laekub summas 6 970 eur reaalset 2023 aasta jooksul, siis see kulu on maha arvestatud bilansikirjest

sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused summast 12 348 eur. Seega on bilansikirje sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused jääk summas 5 378 eur.

Remondifondi (pikaajaline laen) jääk 31.12.2022 kajastub bilansis kirjel:
Pikaajaliste kohustuste all sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused
summas -45 238 eur

See tuleneb sellest, 2022.aasta KÜ üldkoosolekul otsutati, et laenu kajastamine toimub edaspidi läbi remondifondi finantseerimisena. Varem toimus vahendusena.

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	448	448
Sotsiaalmaksud	152	148
Pensionikulu	0	4
Kokku tööjõukulud	600	600
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Siin on näidatud raamatupidajale arvestatud palgakulu aastas kokku.

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2022	31.12.2021
Füüsilisest isikust liikmete arv	10	10
Juriidilisest isikust liikmete arv	1	1

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Krt 1	3267 EUR
Krt 2	2483 EUR
Krt 3	2260 EUR
Krt 4	1078 EUR
Krt 6	3989 EUR
Krt 7	1868 EUR
Krt 8	2194 EUR
Krt 9	431 EUR
Krt V	1748 EUR
Krt VA	1896 EUR
Kokku:	21214 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.03.2023

Tartu linn, Raudtee tn 1 // 1a korteriühistu (registrikood: 80542264) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAUL RÄISA	Juhatuse liige	12.06.2023

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	raudteet2nav1@gmail.com