

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Tartu linn, A. H. Tammsaare tn 2 korteriühistu

registrikood: 80051276

telefon: +372 53494771

e-posti aadress: ahtammsaare2ky@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	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Laenukohustised	10
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 6 Võlad tarnijatele	11
Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud	11
Lisa 8 Muud tulud	11
Lisa 9 Tööjõukulud	11
Lisa 10 Intressikulud	12
Lisa 11 Intressitulud	12
Lisa 12 Seotud osapooled	12
Lisa 13 Revidendi arvamus	13
Lisa 14 Kommunaalteenuste vahendamine	14
Korteriomandite majandamiskulud	15
Aruande allkirjad	17

Korteriühistu A.H. Tammsaare-2 2022. majandusaasta tegevusaruanne.

Korteriühistu A.H. Tammsaare-2 on mittetulundusühing, mille eesmärgiks on korteriomandite eseme osaks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja haldamine ning Ühistu liikmete ühiste huvide esindamine. Ühistu eesmärgiks on elamu heaperemeheliku kasutamise korraldamine Ühistu liikmete poolt, samuti elamu korrashoiu eest hoolitsemine, vajalike remonttööde teostamine ja ühistu liikmete poolt laekuvate maksete sihtotstarbeline kasutamine.

2022.a. suuemaks remonditööks oli elektrisüsteemi uuendamise lõpetamine mis algas 2021.aastal.

Korteriühistul on 61 liiget, mille tööd korraldab viieliikmeline juhatus. Juhatuse esimehele on 2022. aasta eest arvestatud töötasu 3000 € (ilma sotsiaalmaksuta). Töölepinguga on tööal raamatupidaja, töötasu arvestati talle ilma sots.maksuta 2160€. Tööjõukulud kokku 6880€.

Korteriühistu kogub vahendeid hooldus-, haldus- ja remonttöödeks, vastavalt majandustegevuse aastakavale: hooldustasu 0,13€/m², haldustasu 0,17€/m² ja rem.tasu 0,30 €/m² 5 kuud ja 0,50€/m² 7 kuud.

2022.a. peamised põhitegevusega seotud tööd oli

✓ **Elektrisüsteemi renoveerimistööd 17565 €.**

Tähtsamad hooldustööd olid:

Ummistuste likvideerimine, lukud, ventilatsiooni jakinnisvara hooldus jne., kokku maksumusega 2348 €.

✓ **Väli- ja sisekoristustööd, muru niitmine, lumekoristus, liiklusemärgi posti paigaldus, jm. kogumaksumusega 7405 €.**

✓ **Halduskulusid oli kokku 1581 €, sinna kuulub kants.tarbed, programm, hoone kindlustusmaks riigilõiv, pangateenused, liikmemaks, jne.**

✓ **Üldelektri eest oleme tasunud 1836 €.**

Aruandeperioodil olid ühistu tulud 34350€, ja kulud 37615€, mis teeb põhitegevuse tulemiks –3265€. Laenuintressi tasusime pangale 10516€.

Hooldus- ja kommunaalteenuste tasumisega erilisi probleeme ei ole. On üksikuid hilinemisega tasumisi, aga paari kuu jooksul on need likvideeritud. Juhatuse pideva ja järjekindla tegevuse tulemusena on võlgnevused viidud miinimumi.

Juhatus arutas suuremaid probleeme oma koosolekutel. Väiksemate probleemide lahendamiseks kasutati e-maili ja otsesuhtlemist.

Ühistu liikmete teavitamiseks kasutati teadetetahvleid, e-posti ja otsesuhtlemist. Ühistu liikmed saavad juhatuselt ettepanekuid ja märkusi saata KÜ postkasti, juhatus liikmete e-postkasti või juhatus liikmetele helistades.

Korteriühistu ettevõtlusega tegelenud ei ole.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	20 735	26 864	2
Nõuded ja ettemaksed	36 219	36 174	3
Kokku käibevarad	56 954	63 038	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	474 010	496 105	
Kokku põhivarad	474 010	496 105	
Kokku varad	530 964	559 143	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	22 391	27 211	4
Võlad ja ettemaksed	7 729	5 728	5,6
Kokku lühiajalised kohustised	30 120	32 939	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	474 010	496 105	
Kokku pikaajalised kohustised	474 010	496 105	
Kokku kohustised	504 130	529 044	
Netovara			
Reservkapital	9 469	7 826	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	20 630	40 648	
Aruandeaasta tulem	-3 265	-18 375	
Kokku netovara	26 834	30 099	
Kokku kohustised ja netovara	530 964	559 143	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	34 277	23 560	7
Muud tulud	73	387	8
Kokku tulud	34 350	23 947	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-17 566	-21 488	
Mitmesugused tegevuskulud	-13 170	-13 821	
Tööjõukulud	-6 880	-7 013	9
Kokku kulud	-37 616	-42 322	
Põhitegevuse tulem	-3 266	-18 375	
Intressitulud	10 517	10 461	11
Intressikulud	-10 516	-10 461	10
Aruandeaasta tulem	-3 265	-18 375	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021
Rahavood põhitegevusest		
Liikmetelt laekunud tasud	108 825	103 603
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-70 646	-67 189
Väljamaksed töötajatele	-6 880	-7 013
Laekunud intressid	3	4
Kokku rahavood põhitegevusest	31 302	29 405
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-26 915	-37 542
Makstud intressid	-10 516	-10 461
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-37 431	-48 003
Kokku rahavood	-6 129	-18 598
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	26 864	45 462
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-6 129	-18 598
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	20 735	26 864

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2020	7 066	41 407	48 473
Korrigeeritud saldo 31.12.2020	7 066	41 407	48 473
Aruandeaasta tulem		-18 375	-18 375
Muutused reservides	760	-760	0
Muud muutused netovaras		1	1
31.12.2021	7 826	22 273	30 099
Aruandeaasta tulem		-3 265	-3 265
Muutused reservides	1 643	-1 643	0
31.12.2022	9 469	17 365	26 834

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

KÜ A.H.Tammsaare-2 juhatus on koostanud 2020.aasta majandusaasta aruande, mis koosneb tegevusaruandest ning raamatupidamise aastaaruandest koos lisadega.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud Eesti Vabariigis kehtivat raamatupidamise seadust, mittetulundusühingute seadust, Raamatupidamistoimikonna poolt väljaantud juhendeid ja hea raamatupidamisetava nõudeid.

Aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumise printsiibist. Tulemiaruanne on koostatud raamatupidamise seaduse lisas toodud tulemiaruanne skeemi nr. 1 alusel.

2022.a.majandusaasta aruanne on esitatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Korteriühistu liikmed maksavad sisseastumismakse, hooldus-, haldus- ja remonditasusid vastavalt üldkoosoleku otsusele. Hooldus-, haldus- ja remonditasud kajastatakse tuluna perioodis, mille eest nad on tasutud.

KÜ tegeleb kommunaalteenuste vahendamisega oma liikmetele. Kuna KÜ ei kanna kommunaalteenuste vahendamisega kaasnevat riski ega hüvesid, ei kajastata makstud summasid oma kuluna, ega saadud summasid oma tuluna, vaid kajastatakse neid vastavalt kas nõuete või kohustustena.

Raha

Raha all bilansis kajastatakse raha pangas.

Rahavoogude aruandes kajastatakse KÜ aruandeperioodi laekumisi ja väljaminekuid, rühmitatuna vastavalt kas põhitegevuse, investeerimistegevuse või finantseerimistegevuse rahavoogudeks.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuete all bilansi aktivas näidatakse korteriomanike tasumata arveid (laekumata hooldus, haldus- ja remondisummad, samuti laekumata raha kommunaalteenuste eest). Samuti on nõuete all korteriomanike poole tasumata pangalaen.

Kohustuste all bilansi passivas on tasumata arved tarnijatele, töötasu- ja maksuvõlad, samuti tasumata pangalaen.

Nõuded kajastatakse bilansis tegelikult soetusmaksumises. Nõuded bilansis on hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest.

Nõuete hindamisel on vaadatud iga nõuet eraldi.

Tulud

Tulusid kajastatakse tekkepõhise arvestusprintsipi alusel. Tulude-kulude aruande koostamisel on lähtutud RTJ 15 lisas toodud skeemist nr.1 arvestades korteriühistu erisusi.

Laekuvad remonditasud kajastatakse tuluna perioodis, mil toimus nende arvelt remontide tegemine.

Kommunaalteenuste vahendamisest laekunud tulusid tulude-kulude aruandes ei kajastata.

Kulud

Kulusid kajastatakse samuti tekkepõhise arvestusprintsipi alusel ning lähtutakse RTJ 15 toodust. Hoolduskuludeks on aruandeperioodil tehtud jooksvad remonttööd, ütlelekt, maja sise- ja väliskoristus, kantseleitarbed ja muud maja hoolduseks tehtud kulutused.

Halduskuludeks on maja kindlustusmaks, lepingutasud, pangateenused, KÜ liidu liikmemaks, koolitustasud, juhatuse liike ja raamatupidaja töötasu kulu jm.

Kuna KÜ tegeleb kommunaalteenuste vahendamisega, siis kommunaalteenuste kulusid tulude-kulude aruandes ei kajastata.

Maksustamine

Maksustamine toimub EV seaduste alusel. Töötasust kinnipeetavad maksud deklareeritakse ja makstakse riigile töötasule väljamaksmisele järgneva kuu 10.kuupäevaks. Kuna KÜ ei ole käibemaksukohuslane, siis käibemaksu ei arvestata ega maksta.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loetakse KÜ liikmeid, nende perekonnaliikmeid, samuti firmasid, millega nad on seotud.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Swedbank	20 735	26 864
Kokku raha	20 735	26 864

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	13 828	13 828		
Ostjatelt laekumata arved	13 828	13 828		
Laenunõuded	496 401	22 391	128 365	345 645
Kokku nõuded ja ettemaksed	510 229	36 219	128 365	345 645

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	8 963	8 963		
Ostjatelt laekumata arved	8 963	8 963		
Laenunõuded	523 316	27 211	108 844	387 261
Kokku nõuded ja ettemaksed	532 279	36 174	108 844	387 261

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	496 401	22 391	128 365	345 645	1,9%*6.k.EURIBOR	EUR	30.06.2038
Pikaajalised laenud kokku	496 401	22 391	128 365	345 645			
Laenukohustised kokku	496 401	22 391	128 365	345 645			
	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank	523 316	27 211	108 844	387 261	1,9%-6k.EURIBOR	EUR	30,06,2038
Pikaajalised laenud kokku	523 316	27 211	108 844	387 261			
Laenukohustised kokku	523 316	27 211	108 844	387 261			

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	7 729	7 729
Kokku võlad ja ettemaksed	7 729	7 729
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	5 728	5 728
Kokku võlad ja ettemaksed	5 728	5 728

Lisa 6 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tartu Keskkatlamaja		3 718
Tartu Veevärk		517
Eesti Gaas AS		79
Ragn Sells AS		28
Ekovir OÜ		270
OÜ Dambis Eesti		0
Eesti Energia		470
ARF Arendus OÜ		162
Juntson Haldus OÜ		60
Tartu Elamuhaldus OÜ		423
Kokku võlad tarnijatele		5 727

Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2022	2021
Mittesihotstarbelised tasud		
Hooldustasud	16 532	17 172
Sihotstarbelised tasud		
Remonditasud	17 745	6 388
Kokku liikmetelt saadud tasud	34 277	23 560

Lisa 8 Muud tulud

(eurodes)

	2022	2021
Muud	73	387
Kokku muud tulud	73	387

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	5 160	5 260
Sotsiaalmaksud	1 703	1 736
Töötuskindlustusmaks	17	17
Kokku tööjõukulud	6 880	7 013
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 10 Intressikulud

(eurodes)

	2022	2021
Intressikulu laenudelt	10 516	10 461
Kokku intressikulud	10 516	10 461

Lisa 11 Intressitulud

(eurodes)

	2022	2021
Intressitulu korteriomaniikelt	0	0
Kokku intressitulud	10 517	10 461

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2022	31.12.2021
Füüsilisest isikust liikmete arv	0	60
Juriidilisest isikust liikmete arv	0	1

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	3 000	3 000

REVIDENDI ARVAMUS
A.H.Tammsaare 2 korterühistu
2022.a.majandusaasta aruande kohta.

A.H.Tammsaare 2 korteriühistu,registri kood 80051276, majandusaasta aruanne on koostatud 01.01.2022-31.12.2022.a.kohta. See sisaldab kõiki KÜ majandustehinguid ja nende rahastamist.

Revadendi arvamus toimingute kohta on tehtud Eesti Raamatupidamise seaduse juhiste järgi..

JUHTIMINE

KÜ üldkoosoleku otsuste täitmiseks on valitud 5-liikmeline juhatus.

Juhatuse tööd juhib Vladimir Soo..

Juhatuse koosolekud on toimunud majandusküsimuste lahendamise vajadusel.

RAAMATUPIDAMISE 2022.a.aruanne on koostatud vastavalt Eesti Vabariigi Raamatupidamise toimkonna juhiste järgi ning majandustehingud on kajastatud tekkepõhiselt.

TULUD: 44866,94

KULUD. 48131,70

2022.a.tulem :-3264.76

Koos eelmiste aastate kasumiga:: 17365,02

Rservkapital: 9469,00

JÄRELDUSED ja ettepanekud

1. Teostatud elektritöid 2022.a.maksumusega 17565.60 .
2. Peatunud on koridoride remont, mida alustati märtsis 2023, milles probleem?
3. Tartu linnavalitsus toetab KÜ-d projektide põhiselt. Võibolla peaks seda uurima, kas oleks võimalik saada toetust
3. Juhatuse koosolekul arutatavad probleemid peaks panema teadetahvlile.
4. Teen ettepaneku kinnitada 2022.a. majandusaasta ja revidendi aruanded.

08.06.2023.a.

Revident: Mai Luik

Lisa 14 Kommunaalteenuste vahendamine

KÜ vahendas 2022.a. järgmiseid kommunaalteenuseid:

1. Soojusenergia (AS Tartu Keskkatlamaja	23122
2, Prügivedu (Ekovir, Ragn Sells)	2892
3. Vesi ja kanalisatsioon (Tartu Veevärk)	6252
4. Gaas (Eesti Gaas)	592
Kokku:	23858

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Krt.1	1894 EUR
Krt.2	1590 EUR
Krt.3	1729 EUR
Krt.4	1848 EUR
Krt.5	1593 EUR
Krt.6	1994 EUR
Krt.7	1847 EUR
Krt.8	1677 EUR
Krt.9	1379 EUR
Krt.10	1822 EUR
Krt.11	1648 EUR
Krt.12	1576 EUR
Krt.13	1739 EUR
Krt.14	2127 EUR
Krt.15	1427 EUR
Krt.16	2055 EUR
Krt.17	1850 EUR
Krt.18	2205 EUR
Krt.19	2205 EUR
Krt.20	1872 EUR
Krt.21	2286 EUR
Krt.22	2421 EUR
Krt.23	913 EUR
Krt.24	2407 EUR
Krt.25	2310 EUR
Krt.26	970 EUR
Krt.27	2224 EUR
Krt.28	1677 EUR
Krt.29	2190 EUR
Krt.30	2357 EUR
Krt.31	2466 EUR
Krt.32	1799 EUR
Krt.33	1263 EUR
Krt.34	2492 EUR
Krt.35	3672 EUR
Krt.36	2943 EUR
Krt.37	2425 EUR
Krt.38	1771 EUR
Krt.39	1271 EUR
Krt.40	2235 EUR
Krt.41	1568 EUR
Krt.42	2185 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
Krt.43	1156 EUR
Krt.44	911 EUR
Krt.45	152 EUR
Krt.46	1754 EUR
Krt.47	1707 EUR
Krt.48	2731 EUR
Krt.49	1872 EUR
Krt.50	1625 EUR
Krt.51	2451 EUR
Krt.52	1847 EUR
Krt.53	1613 EUR
Krt.54	2519 EUR
Krt.55	1867 EUR
Krt.56	1648 EUR
Krt.57	2687 EUR
Krt.58	1803 EUR
Krt.59	148 EUR
Krt.60	3085 EUR
Krt.61	102 EUR
Kokku:	113600 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.06.2023

Tartu linn, A. H. Tammsaare tn 2 korteriühistu (registrikood: 80051276) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VLADIMIR SOO	Juhatuse liige	30.06.2023

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 53494771
E-posti aadress	ahtammsaare2ky@gmail.com