

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Tartu linn, J. Kuperjanovi tn 54a korteriühistu

registrikood: 80229716

telefon: +372 5186863, +372 55584635, +372 55584760

e-posti aadress: tarmo.leheste@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	9
Lisa 5 Laenukohustised	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Võlad tarnijatele	11
Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud	12
Lisa 9 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	12
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 11 Tööjõukulud	12
Lisa 12 Seotud osapooled	13
Korteriomandite majandamiskulud	14
Aruande allkirjad	16

Tegevusaruanne

KÜ Kuperjanovi 54 a moodustati 2005. aasta sügisel. Ühistusse kuulub 63 korterit, sh 15 korterit kuulub Teater Vanemuine Sihtasutusele ning teised era- ja juriidilistele isikutele.

2006. aastal renoveeriti majas veetorustik ning keldris keskküttesüsteem. Ümber ehitati ka elektrisüsteem. 2010. aastal teostati AS Kredex tagatisega laenu abil suuremad renoveerimistööd: soojustati katus, kogu maja fassaad, vundament ja sokkel. Kogu majas vahetati välja keskkütte torustik, üldkasutatavate ruumide aknad ja välisüksed. Soojasõlme paigaldati küttesüsteemi filter. 2011. aastal vahetati soojasõlmes küttepump ja paisupaak. 2012 paigaldati majja valvekaamerad. 2015 aastal vahetati välja trepikodade ja välisukse vaheuks. 2019. aastal parandati välisfassaadi kahjustusi ja telliti hoovi korrastusprojekt. 2020. aastal teostati ühe kanalisatsioonipüstaku avariiline remont, korrastati välistreppi, paigaldati üldkasutatavatesse ruumidesse veearvestid ja teostati remonditöid soojasõlmes. 2021. aastal suuremaid remonditöid ei teostatud. 2022. aastal korrastati maja elektrisüsteem vastavalt energiaauditi juhiste ja vahetati ühes püstakus kanalisatsiooni torustik.

Tulevikus on kavas remontida välistrepid, parandada maja tagaküljel fassaad, välja vahetada maja sisene ja väline kanalisatsioonitorustik, ehitada hoovi sadevee imbsüsteem, korrastada hoov, rajada parkla, kokkuleppel kõrvalmajade ühistutega paigaldada hoovi sissesõitmiseks tõkkepuu, katsetada keldris PUR vahuga tõsta vajuvaid vaheseinu ja põrandat ning remontida välistrepid. Samuti on kavas renoveerida peatreppikoda ja II, III ja V korruse üldkasutatavad ruumid.

Ühistus on palgal 1 töötaja, kellele arvestati 2021. aastal töötasu 999 €. Tema asendajale puhkuseperioodil tasuti töötasuna 78 €. Ühistu juhatusse kuulub kolm liiget. Juhatuse liikmetele töötasu ei arvestatud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	5 678	9 218	2
Nõuded ja ettemaksed	14 181	13 479	3
Kokku käibevarad	19 859	22 697	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	13 368	22 388	3
Kokku põhivarad	13 368	22 388	
Kokku varad	33 227	45 085	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	9 028	8 789	5
Võlad ja ettemaksed	7 603	5 439	6
Kokku lühiajalised kohustised	16 631	14 228	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	13 368	22 388	5
Kokku pikaajalised kohustised	13 368	22 388	
Kokku kohustised	29 999	36 616	
Netovara			
Reservkapital	3 868	3 868	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	4 601	2 971	
Aruandeaasta tulem	-5 241	1 630	
Kokku netovara	3 228	8 469	
Kokku kohustised ja netovara	33 227	45 085	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	26 244	26 244	8
Muud tulud	3	33	
Kokku tulud	26 247	26 277	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-8 782	-8 526	9
Mitmesugused tegevuskulud	-20 407	-13 576	10
Tööjõukulud	-1 440	-1 440	11
Muud kulud	-1	-1	
Kokku kulud	-30 630	-23 543	
Põhitegevuse tulem	-4 383	2 734	
Intressikulud	-858	-1 104	
Aruandeaasta tulem	-5 241	1 630	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	-4 383	2 734
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-462	-154
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	2 164	1 299
Kokku rahavood põhitegevusest	-2 681	3 879
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-8 782	-8 526
Makstud intressid	-858	-1 104
Muud laekumised finantseerimistegevusest	8 781	8 525
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-859	-1 105
Kokku rahavood	-3 540	2 774
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	9 218	6 444
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-3 540	2 774
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	5 678	9 218

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2020	3 868	2 971	6 839
Aruandeaasta tulem		1 630	1 630
31.12.2021	3 868	4 601	8 469
Aruandeaasta tulem		-5 241	-5 241
31.12.2022	3 868	-640	3 228

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu on koostanud 2022.a. raamatupidamise aastaaruande vastavuses raamatupidamise seaduses sätestatud alusprintsiipidega ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega.

Raha

Rahana kajastatakse raha pangas.

Nõuded ja ettemaksed

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

Lühiajalisi nõudeid kajastatakse tõenäoliselt laekuvas summas. Nõuete inventeerimisel hinnatakse igat nõuet eraldi.

Pikaajaliste kohustuste tekkimisel võetakse need esialgselt arvele maksmisele kuuluva tasu nüüdisväärtuses. Vahe nominaalväärtuse ja nüüdisväärtuse vahel kajastatakse sel juhul intressikuluna.

Tulud

Tulude ja kulude aruande koostamisel on lähtutud RTJ 14 lisas toodud skeemist.

Korteriühistu põhitegevuse erinevuse tõttu teiste mittetulundusühenduste põhitegevusest, on mõningaid skeemikirjete nimetusi täpsustatud. 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.

Kulud

Kulude kajastamise aluseks on RTJ14.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks on juhatuse liikmed.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Swedbank	5 678	9 218
Kokku raha	5 678	9 218

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	5 153	5 153	
Ostjatelt laekumata arved	5 153	5 153	
Laenunõuded	22 396	9 028	13 368
Kokku nõuded ja ettemaksed	27 549	14 181	13 368
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	4 690	4 690	
Ostjatelt laekumata arved	4 690	4 690	
Laenunõuded	31 177	8 789	22 388
Kokku nõuded ja ettemaksed	35 867	13 479	22 388

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	33	33
Sotsiaalmaks	55	55
Töötuskindlustusmaksed	4	4
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	92	92

Lisa 5 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 10-04S0090-JI	18 894	7 688	11 206		4,05%	EUR	30.05.2025
SWEDBANK laen 10-040114-JI	3 502	1 340	2 162		7,2%	EUR	30.05.2025
Pikaajalised laenud kokku	22 396	9 028	13 368				
Laenukohustised kokku	22 396	9 028	13 368				
	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
SWEDBANK laen 10-04S0090-JI	26 401	7 507	18 894		4,05%	EUR	30.05.2025
SWEDBANK laen 10-040114-JI	4 776	1 282	3 494		7,2%	EUR	30.05.2025
Pikaajalised laenud kokku	31 177	8 789	22 388				
Laenukohustised kokku	31 177	8 789	22 388				

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	6 482	6 482
Võlad töövõtjatele	65	65
Maksuvõlad	92	92
Muud võlad	74	74
Muud viitvõlad	74	74
Saadud ettemaksed	890	890
Muud saadud ettemaksed	890	890
Kokku võlad ja ettemaksed	7 603	7 603
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	4 721	4 721
Võlad töövõtjatele	65	65
Maksuvõlad	92	92
Muud võlad	46	46
Muud viitvõlad	46	46
Saadud ettemaksed	515	515
Muud saadud ettemaksed	515	515
Kokku võlad ja ettemaksed	5 439	5 439

Lisa 7 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Eesti Energia AS	81	77
Tartu Keskkatlamaja AS	3 410	2 600
KÜ Kuperjanovi 54	406	748
Eesti Keskkonnateenused AS	203	174
Elravel OÜ	26	26
AS STV	0	2
OÜ Holos	600	600
Kvatro KVH OÜ	813	480
A-Meistritekoda OÜ	0	14
Salva Kindlustuse AS	943	0
Kokku võlad tarnijatele	6 482	4 721

Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2022	2021
Mittesihotstarbelised tasud		
Hooldustasud	16 140	16 140
Sihotstarbelised tasud		
Laenumaksed	10 104	10 104
Kokku liikmetelt saadud tasud	26 244	26 244

Lisa 9 Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2022	2021
Laenu tagasimaksed	-8 782	-8 526
Kokku sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-8 782	-8 526

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Halduskulud ja raamatupidamine	-9 936	-9 936
Hoolduskulud ja pisiremont	-5 486	-3 145
Muud majanduskulud	-237	-152
Pangateenus	-24	-21
Hoone kindlustus	-490	-322
Elamu remonditööd	-4 234	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-20 407	-13 576

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	-1 076	-1 076
Sotsiaalmaksud	-364	-364
Kokku tööjõukulud	-1 440	-1 440
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2022	31.12.2021
Füüsilisest isikust liikmete arv	40	40
Juriidilisest isikust liikmete arv	5	5

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

OSTETUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	7 200	7 200
Kokku ostetud	7 200	7 200

ANTUD GARANTIID/TAGATISED	

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
J. Kuperjanovi 54a - 101	1047 EUR
J. Kuperjanovi 54a - 102	1170 EUR
J. Kuperjanovi 54a - 103	1049 EUR
J. Kuperjanovi 54a - 104	1710 EUR
J. Kuperjanovi 54a - 105	1576 EUR
J. Kuperjanovi 54a - 201	1214 EUR
J. Kuperjanovi 54a - 202	1213 EUR
J. Kuperjanovi 54a - 203	1068 EUR
J. Kuperjanovi 54a - 204	776 EUR
J. Kuperjanovi 54a - 205	776 EUR
J. Kuperjanovi 54a - 206	464 EUR
J. Kuperjanovi 54a - 207	537 EUR
J. Kuperjanovi 54a - 208	795 EUR
J. Kuperjanovi 54a - 210	799 EUR
J. Kuperjanovi 54a - 211	539 EUR
J. Kuperjanovi 54a - 212	539 EUR
J. Kuperjanovi 54a - 213	539 EUR
J. Kuperjanovi 54a - 214	539 EUR
J. Kuperjanovi 54a - 215	411 EUR
J. Kuperjanovi 54a - 301	1120 EUR
J. Kuperjanovi 54a - 302	1371 EUR
J. Kuperjanovi 54a - 303	1002 EUR
J. Kuperjanovi 54a - 304	1039 EUR
J. Kuperjanovi 54a - 305	692 EUR
J. Kuperjanovi 54a - 306	787 EUR
J. Kuperjanovi 54a - 307	826 EUR
J. Kuperjanovi 54a - 308	675 EUR
J. Kuperjanovi 54a - 310	876 EUR
J. Kuperjanovi 54a - 311	660 EUR
J. Kuperjanovi 54a - 312	937 EUR
J. Kuperjanovi 54a - 313	955 EUR
J. Kuperjanovi 54a - 314	653 EUR
J. Kuperjanovi 54a - 315	1341 EUR
J. Kuperjanovi 54a - 413	971 EUR
J. Kuperjanovi 54a - 414	1279 EUR
J. Kuperjanovi 54a - 415	1045 EUR
J. Kuperjanovi 54a - 500	10015 EUR
J. Kuperjanovi 54a - 501	731 EUR
J. Kuperjanovi 54a - 502	1307 EUR
J. Kuperjanovi 54a - 503	1007 EUR
J. Kuperjanovi 54a - 504	779 EUR
J. Kuperjanovi 54a - 505	627 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
J. Kuperjanovi 54a - 506	779 EUR
J. Kuperjanovi 54a - 507	604 EUR
J. Kuperjanovi 54a - 508	736 EUR
J. Kuperjanovi 54a - 510	1169 EUR
J. Kuperjanovi 54a - 511	525 EUR
J. Kuperjanovi 54a - 512	911 EUR
J. Kuperjanovi 54a - 513	974 EUR
Kokku:	53154 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.06.2023

Tartu linn, J. Kuperjanovi tn 54a korteriühistu (registrikood: 80229716) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TARMO LEHESTE	Juhatuse liige	29.06.2023

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 55584760
Mobiiltelefon	+372 5186863
Mobiiltelefon	+372 55584635
E-posti aadress	tarmo.leheste@gmail.com