

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Tartu linn, Jaama tn 89 korteriühistu

registrikood: 80093914

telefon: +372 55563571, +372 5138034

e-posti aadress: jaama89@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 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Laenukohustised	9
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 5 Võlad tarnijatele	10
Lisa 6 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	10
Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud	11
Lisa 8 Muud tulud	11
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 10 Seotud osapooled	12
Lisa 11 Kommunaalteenuste vahendamine	12
Lisa 12 Hooldustööd	13
Korteriomandite majandamiskulud	15
Aruande allkirjad	17

Tegevusaruanne

KÜ Tartu Jaama 89 tegevuse eesmärk on korteriomandite eseme osaks oleva ehitise ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine.

KÜ Tartu Jaama 89 reservkapitali suuruseks on 3 391 eurot.

Korteriühistut juhib kaheliikmeline juhatus.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	42 480	30 253	
Nõuded ja ettemaksed	28 282	27 844	2
Kokku käibevarad	70 762	58 097	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	189 420	205 854	2
Kokku põhivarad	189 420	205 854	
Kokku varad	260 182	263 951	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	17 043	18 515	3
Võlad ja ettemaksed	12 553	10 555	4,5
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	37 775	26 150	6
Kokku lühiajalised kohustised	67 371	55 220	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	189 420	205 854	3
Kokku pikaajalised kohustised	189 420	205 854	
Kokku kohustised	256 791	261 074	
Netovara			
Reservkapital	3 391	3 391	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	-514	0	
Aruandeaasta tulem	514	-514	
Kokku netovara	3 391	2 877	
Kokku kohustised ja netovara	260 182	263 951	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	14 499	23 752	7
Muud tulud	2 210	333	8
Kokku tulud	16 709	24 085	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	0	-9 826	6
Mitmesugused tegevuskulud	-16 197	-14 774	9
Kokku kulud	-16 197	-24 600	
Põhitegevuse tulem	512	-515	
Intressitulud	2	1	
Aruandeaasta tulem	514	-514	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021
Rahavood põhitegevusest		
Liikmetelt laekunud tasud	90 827	82 748
Muud põhitegevuse tulude laekumised	10	8
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-54 103	-58 084
Laekunud intressid	2	1
Kokku rahavood põhitegevusest	36 736	24 673
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-17 906	-18 058
Makstud intressid	-6 603	-5 671
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-24 509	-23 729
Kokku rahavood	12 227	944
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	30 253	29 309
Raha ja raha ekvivalentide muutus	12 227	944
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	42 480	30 253

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2020	3 391	0	3 391
Aruandeaasta tulem	0	-514	-514
31.12.2021	3 391	-514	2 877
Aruandeaasta tulem	0	514	514
31.12.2022	3 391		3 391

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu 2022 aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ja seda täpsustab rahandusministri määrus. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud järgmistest arvestuse ja aruandluse põhimõtete osaks olevatest alusprintsipidest: majandusüksuse, jätkuvuse, arusaadavuse, olulisuse, järjepidevuse ja võrreldavuse, objektiivsuse, tulude ja kulude vastavuse, konservatiivsuse, avalikustamise ning sisu ülimuslikkuse. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu on kajastatud ühistu tavapärase majandustegevuse käigus tekkinud nõudeid korteriomanike ja muude ostjate vastu. Nõuded ostjate vastu, samuti kõik muud nõuded, on kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o soetusväärtus, millest on maha arvatud nõude laekumise ebatõenäolisusest tingitud allahindlus) või soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid on kajastatud bilansis tõenäoliselt laekuv summas. Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse iga ostja osas individuaalselt.

Finantskohustised

Finantskohustised (võlad tarnijatele) on võetud algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on makstava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine on toimunud korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi on bilansis kajastatud maksmisele kuulavas summas.

Tulud

Tasude arvestamisel ühistu liikmetelt lähtutakse järgmistest põhimõtetest:

- a) mittesihotstarbelisi tasusid ühistu liikmetelt (hooldustasud ja tasud üldkulude katteks) kajastatakse tuluna perioodis, mille eest need on tasutud;
- b) sihtotstarbelisi tasusid (näiteks planeeritud remondid) kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks tasud on mõeldud. Kuni tuluna kajastamise hetkeni kajastatakse laekunud tasusid bilansi passivas tulevaste perioodide tuluna.

Ühistu liikmetelt saadavaid tasusid ei kajastata tuluna enne, kui nende laekumine on praktiliselt kindel. Juhul kui tasu laekumine on ebakindel kuni laekumise hetkeni, kajastatakse tasu tuluna laekumise hetkel või hiljem (juhul kui tegemist on ettemaksega järgmiste perioodide eest).

Teenuste ja maksete vahendamisel teenuse osutaja ja korteriomani vahel kajastatakse makstud summad vastavalt nõudena korteriomani vastu ning kohustisena teenuse osutajate ees. Tulude ja kulude aruandes kajastatakse vajadusel ainult vahendamisest teenitud netotulu või tekkinud netokulu.

Kulud

Ühistu tegevuskulud kajastatakse tekkepõhiselt, ehk perioodil, millal majandustehing aset leidis.

Seotud osapooled

Korteriühistu seotud osapoolteks on juhatuse liikmed ja KÜ liikmed.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäanud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	11 239	11 239		
Laenuõuded	206 463	17 043	98 492	90 928
Kokku nõuded ja ettemaksed	217 702	28 282	98 492	90 928

	31.12.2021	Jaotus järelejäanud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	9 329	9 329		
Laenuõuded	224 369	18 515	99 543	106 311
Kokku nõuded ja ettemaksed	233 698	27 844	99 543	106 311

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäanud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laenuleping 12-067145-JI	206 463	17 043	98 492	90 928	2,90%	Eur	30.09.2032
Pikaajalised laenud kokku	206 463	17 043	98 492	90 928			
Laenukohustised kokku	206 463	17 043	98 492	90 928			

	31.12.2021	Jaotus järelejäanud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laenuleping 12-067145-JI	224 369	18 515	99 543	106 311	2,37 %	Eur	30.09.2032
Pikaajalised laenud kokku	224 369	18 515	99 543	106 311			
Laenukohustised kokku	224 369	18 515	99 543	106 311			

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	8 111	8 111	5
Saadud ettemaksed	4 442	4 442	
Kokku võlad ja ettemaksed	12 553	12 553	
	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	6 181	6 181	
Saadud ettemaksed	4 374	4 374	
Kokku võlad ja ettemaksed	10 555	10 555	

Lisa 5 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Gren Tartu AS	6 023	4 118
Eesti Energia AS	56	42
Tartu Veevärk AS	612	476
Eesti Gaas AS	110	101
Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ	978	1 082
Mesa Eesti OÜ	122	122
Eesti Keskkonnateenused AS	210	240
Kokku võlad tarnijatele	8 111	6 181

Lisa 6 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

	31.12.2020	Laekunud	Kajastatud tulemiaruan- des	31.12.2021
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondifond	24 516	11 460	-9 826	26 150
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	24 516	11 460	-9 826	26 150
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	24 516	11 460	-9 826	26 150

	31.12.2021	Laekunud	Kajastatud tulemiaruan­des	31.12.2022
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondifond	26 150	11 625		37 775
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	26 150	11 625		37 775
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	26 150	11 625		37 775

Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2022	2021
Mittesihtotstarbelised tasud		
Hooldustasud	14 499	13 926
Sihtotstarbelised tasud		
Remonditasud	0	9 826
Kokku liikmetelt saadud tasud	14 499	23 752

Lisa 8 Muud tulud

(eurodes)

	2022	2021
Trahvid, viivised ja hüvitised	10	8
Rendi- ja üüritulu	2 200	316
Kommunaalteenuste vahe	0	9
Kokku muud tulud	2 210	333

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Halduskulud	3 024	2 806	
Raamatupidamisteenus	2 232	2 173	
Heakorrakulud	5 472	5 178	
Tehnosüsteemide hooldus	1 008	840	
Kindlustus	823	673	
Pangateenused	20	27	
Hooldustööd	3 613	3 077	12
Kommunaalteenuste vahe	5	0	
Kokku mitmesugused tegevuskulud	16 197	14 774	

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2022	31.12.2021
Füüsilisest isikust liikmete arv	60	60

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Asutajad ja liikmed	28 282	27 844
Kokku nõuded ja ettemaksed	28 282	27 844
Võlad ja ettemaksed		
Asutajad ja liikmed	4 442	4 374
Kokku võlad ja ettemaksed	4 442	4 374

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Asutajad ja liikmed	189 420	205 854
Kokku nõuded ja ettemaksed	189 420	205 854

Lisa 11 Kommunaalteenuste vahendamine

	Kogumised	Kasutamised	Vahe
Elekter	472	472	0
Vesi	6506	6506	0
Soojusenergia	27823	27828	-5
Gaas	1484	1484	0
Prügivedu	2210	2210	0
	38495	38500	-5

Muud kulud 01.01.22...31.12.22

Konto:	5112 Muud kulud hooldus Hooldustasu				
Kuupäev	Kogumine	Kasutamine	Firma	Selgitus	Saldo
Algsaldo	0,00	0,00			
2022/01	0,00				
31.01.2022		86,00	Postimees Grupp AS	Kaastundeavaldus	
31.01.2022		42,00	Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ	Termostaatventiili nõela liigutami	
31.01.2022		90,00	Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ	Lülitile uue kaabli vedamine	
		218,00			0,00
2022/03	0,00				
31.03.2022		46,60	Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ	2. trepikoja keldris külma tarbevee r	
		46,60			0,00
2022/04	0,00				
22.04.2022		65,00	Postimees Grupp AS	Kaastundeavaldus	
30.04.2022		47,88	Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ	Soojasõlmes tarbevee kraani vahetu	
		112,88			0,00
2022/05	0,00				
11.05.2022		100,00	ES Haldus OÜ	Katusel keevitustööd	
12.05.2022		900,00	ES Haldus OÜ	Parkla katmine killustikuga	
26.05.2022		44,40	Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ	Soojusvaheti tihendite vahetus	
31.05.2022		28,80	Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ	Muruaukude tasandamine mullaga	
		1 073,20			0,00
2022/06	0,00				
30.06.2022		68,89	Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ	Keldris lekke likvideerimine	
30.06.2022		128,82	Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ	I trepikoja püstaku kraani vahetus	
		197,71			0,00
2022/07	0,00				
8.07.2022		110,00	Aardla Lukuproff OÜ	Luku vahetus 2 trepikoda	
31.07.2022		414,00	Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ	Heki ja puude lõikus, utiliseerimine	
31.07.2022		42,00	Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ	2 trepikoja lambi reguleerimine	
		566,00			0,00
2022/08	0,00				
31.08.2022		42,00	Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ	Soojavee õhutamine	
31.08.2022		60,00	Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ	Lekke likvideerimine	
		102,00			0,00
2022/09	0,00				
28.09.2022		51,18	MESA Eesti OÜ	Väljakutse	
30.09.2022		820,32	Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ	Lekke likvideerimine	
30.09.2022		3,00	Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ	3.trp välivalgustus vahetatud 1 pirn	
30.09.2022		42,00	Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ	Välitemperatuuri anduri ühenduste k	
		916,50			0,00
2022/10	0,00				
31.10.2022		110,20	Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ	Radiaatori termostaatide	
		110,20			0,00

2022/11	0,00				
30.11.2022		138,24	Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ	Puulehtede utiliseerimine	
30.11.2022		42,00	Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ	Liiklusmärkide mahavõtmine	
30.11.2022		45,00	Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ	Impulslüliti kontroll, vahetatud 1 p	
		225,24			0,00
2022/12	0,00				
16.12.2022		45,00	Aardla Lukuproff OÜ	Uste hooldus 4 trepikoda	
		45,00			0,00
Käive	0,00	3 613,33		Lõppsaldo:	0,00

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Jaama 89 - 1 Tartu	1332 EUR
Jaama 89 - 10 Tartu	1351 EUR
Jaama 89 - 11 Tartu	1190 EUR
Jaama 89 - 12 Tartu	2230 EUR
Jaama 89 - 13 Tartu	1343 EUR
Jaama 89 - 14 Tartu	1186 EUR
Jaama 89 - 15 Tartu	1900 EUR
Jaama 89 - 16 Tartu	1725 EUR
Jaama 89 - 17 Tartu	1377 EUR
Jaama 89 - 18 Tartu	1423 EUR
Jaama 89 - 19 Tartu	1592 EUR
Jaama 89 - 2 Tartu	1451 EUR
Jaama 89 - 20 Tartu	1072 EUR
Jaama 89 - 21 Tartu	1651 EUR
Jaama 89 - 22 Tartu	1461 EUR
Jaama 89 - 23 Tartu	1284 EUR
Jaama 89 - 24 Tartu	2039 EUR
Jaama 89 - 25 Tartu	1353 EUR
Jaama 89 - 26 Tartu	1293 EUR
Jaama 89 - 27 Tartu	1652 EUR
Jaama 89 - 28 Tartu	1726 EUR
Jaama 89 - 29 Tartu	1235 EUR
Jaama 89 - 3 Tartu	1945 EUR
Jaama 89 - 30 Tartu	1581 EUR
Jaama 89 - 31 Tartu	1809 EUR
Jaama 89 - 32 Tartu	1115 EUR
Jaama 89 - 33 Tartu	1590 EUR
Jaama 89 - 34 Tartu	1847 EUR
Jaama 89 - 35 Tartu	1698 EUR
Jaama 89 - 36 Tartu	1825 EUR
Jaama 89 - 37 Tartu	1614 EUR
Jaama 89 - 38 Tartu	1291 EUR
Jaama 89 - 39 Tartu	1471 EUR
Jaama 89 - 4 Tartu	1249 EUR
Jaama 89 - 40 Tartu	1730 EUR
Jaama 89 - 41 Tartu	1504 EUR
Jaama 89 - 42 Tartu	1952 EUR
Jaama 89 - 43 Tartu	1640 EUR
Jaama 89 - 44 Tartu	1295 EUR
Jaama 89 - 45 Tartu	2309 EUR
Jaama 89 - 46 Tartu	1509 EUR
Jaama 89 - 47 Tartu	1273 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
Jaama 89 - 48 Tartu	1012 EUR
Jaama 89 - 49 Tartu	1308 EUR
Jaama 89 - 5 Tartu	1304 EUR
Jaama 89 - 50 Tartu	1167 EUR
Jaama 89 - 51 Tartu	1045 EUR
Jaama 89 - 52 Tartu	1964 EUR
Jaama 89 - 53 Tartu	1220 EUR
Jaama 89 - 54 Tartu	1000 EUR
Jaama 89 - 55 Tartu	1177 EUR
Jaama 89 - 56 Tartu	1279 EUR
Jaama 89 - 57 Tartu	1137 EUR
Jaama 89 - 58 Tartu	1167 EUR
Jaama 89 - 59 Tartu	1386 EUR
Jaama 89 - 6 Tartu	1922 EUR
Jaama 89 - 60 Tartu	896 EUR
Jaama 89 - 7 Tartu	1321 EUR
Jaama 89 - 8 Tartu	1613 EUR
Jaama 89 - 9 Tartu	2097 EUR
Kokku:	89128 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 09.06.2023

Tartu linn, Jaama tn 89 korteriühistu (registrikood: 80093914) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MERLE PEDOSON	Juhatuse liige	09.06.2023

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5138034
Mobiiltelefon	+372 55563571
E-posti aadress	jaama89@gmail.com