

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Tartu linn, Turu tn 3 korteriühistu

registrikood: 80026870

e-posti aadress: turu3.tartu@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	10
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 5 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	11
Lisa 6 Liikmetelt saadud tasud	11
Lisa 7 Muud tulud	12
Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 9 Muud kulud	12
Lisa 10 Seotud osapooled	12
Lisa 11 Kommunaalteenused	12
Korteriomandite majandamiskulud	14
Aruande allkirjad	15

Tegevusaruanne

Korteriühistu Tartu linn, Turu tn 3 (edaspidi Ühistu) on asutatud 1998.a.

Ühistul on 31 liiget.

Ühistu on mittetulunduslik ja tema eesmärgiks on korteriomandite eseme osaks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja haldamine ning Ühistu liikmete ühiste huvide esindamine, samuti Ühistu liikmetele teenuste osutamine seoses eluruumi kasutamisega. Nimetatud teenuste osutamiseks on peamiselt kommunaalteenuste vahendamine.

OLULISEMAD TEGEVUSED ARUANDEAASTAL

Majandusaasta aruanne on koostatud perioodi 01.01.2022 - 31.12.2022 kohta.

TULUD, KULUD, TULEM

kujunesid aruandeperioodil järgnevalt:

- tulud summas 15045 eurot (2021.aastal 9073 eurot),
- kulud summas 15025 eurot (2021.aastal 10308 eurot),
- tulem summas 20 eurot (2021.aastal -1235 eurot).

REMONDIFOND (Ühistu sihtotstarbeliselt kogutavad rahalised vahendid)

Remondifondi algjäak aruandeaasta alguses oli 54526 eurot.

Aruandeperioodil koguti rahalisi vahendeid remondifondi summas 3003 eurot, kasutati summas

7546 eurot, remondifondi jääk majandusaasta lõpul 49983 eurot.

NETOVARA (Ühistu potentsiaalselt vabad rahalised vahendid lisaks remondifondi jäägile)

suuruseks on aruandeaasta lõpu seisuga kokku 3835 eurot,

sealhulgas:

- reservkapital summas 1339 eurot;
- perioodide tulemid kokku summas 2496 eurot.

PANGALAEN

2018. aastal võeti pangalaenu summas 330000 eurot. Tasutud aruandeaastal põhimakset summas 14467 eurot ning laenuintresse summas 5983 eurot.

Laenu põhimaksete jääk aruandeaasta lõpu seisuga oli 270677 eurot. Laenu tagastamise lõpptähtajaks on 2038. aasta.

PERSONAL

Ühistu tööd korraldab 2-liikmeline juhatus. Juhatuse liikmetele tasu ei makstud.

Ühistu palgalist tööjõudu ei kasuta. Haldust ja raamatupidamist korraldab haldusfirma „OÜ Ropka Elamu“.

Korteriühistu on jätkuvalt tegutsev.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	52 839	58 703	
Nõuded ja ettemaksed	22 408	19 725	2
Kokku käibevarad	75 247	78 428	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	256 329	270 343	2
Kokku põhivarad	256 329	270 343	
Kokku varad	331 576	348 771	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	14 348	14 801	3
Võlad ja ettemaksed	7 081	5 286	4
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	49 983	54 526	5
Kokku lühiajalised kohustised	71 412	74 613	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	256 329	270 343	3
Kokku pikaajalised kohustised	256 329	270 343	
Kokku kohustised	327 741	344 956	
Netovara			
Reservkapital	1 339	1 339	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	2 476	3 711	
Aruandeaasta tulem	20	-1 235	
Kokku netovara	3 835	3 815	
Kokku kohustised ja netovara	331 576	348 771	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	8 140	4 563	6
Muud tulud	6 898	4 503	7
Kokku tulud	15 038	9 066	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-7 546	-2 924	5
Mitmesugused tegevuskulud	-7 356	-6 764	8
Muud kulud	-123	-620	9
Kokku kulud	-15 025	-10 308	
Põhitegevuse tulem	13	-1 242	
Intressitulud	7	7	
Aruandeaasta tulem	20	-1 235	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	13	-1 242
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	11 331	13 830
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	1 795	930
Laekunud intressid	7	7
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	-4 543	79
Kokku rahavood põhitegevusest	8 603	13 604
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-14 467	-14 526
Makstud intressid	-5 983	-5 496
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	5 983	5 496
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-14 467	-14 526
Kokku rahavood	-5 864	-922
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	58 703	59 625
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-5 864	-922
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	52 839	58 703

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2020	1 339	3 711	5 050
Aruandeaasta tulem		-1 235	-1 235
31.12.2021	1 339	2 476	3 815
Aruandeaasta tulem		20	20
31.12.2022	1 339	2 496	3 835

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu raamatupidamise aastaaruanne on kooskõlas Eesti Finantsaruandluse Standartiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes. Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena liikmete vastu kajastatakse mittetulundusühingu tavapärase põhi- või äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid liikmete vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä. Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühiajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, viitvõlad ning muud lühiajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Tulud

1. Liikme- ja sisseastumismaksud ning muud mittesihotstarbelised tasud (tasud, annetused ja toetused, mille kasutamine ei ole piiratud ühegi kindla vara soetamisega või konkreetse projekti finantseerimisega) kajastatakse tuluna perioodis, mille eest need tasutakse.
2. Sihotstarbelised tasud (tasud, annetused ja toetused, mida tuleb kasutada teatud kindla vara soetamiseks või konkreetse projekti finantseerimiseks) kajastatakse sihtfinantseerimise netomeetodist s.o. kajastatakse tuludena nendes perioodides, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks liikmetasud on mõeldud.
3. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Viivise- ja intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

4. Ühistu ei kajasta kommunaalmakseid oma kuluna ega saadud summasid oma tuluna, vaid neid kajastatakse vastavalt nõude ja kohustusena. Tulude ja kulude aruandes kajastatakse vajadusel ainult vahendamisest teenitud netotulu või tekkinud netokulu.

Kulud

1. Ettevõtlusega seotud kulud – kajastatakse tekkepõhiselt analoogiliselt äriühingutes kulude kajastamisega.
2. Sihotstarbelised otsekulud – konkreetse projekti (remont, vara ost vms) tarbeks tehtavad kulutused kajastatakse tekkepõhiselt.
3. Mitte-sihotstarbelised otsekulud – ei ole seotud ühegi kindla projektiga, kuid on otseselt seotud elamu ja ümbritseva territooriumi hooldamise, korrashoiu ja jooksva remondiga. Kajastatakse tekkepõhiselt.
4. Mitmesugused tegevuskulud – kulud, mis on seotud ühistu töö korraldamisega üldisemalt. Kajastatakse tekkepõhiselt.
5. Muud kulud – muud ebaregulaarselt tekkivad kulud kajastatakse tekkepõhiselt.

Seotud osapooled

Seotud isikuteks loetakse juhatuse liikmed, nendega seotud ettevõtted ning juhatuse liikmete lähisugulased.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	5 115	5 115		
Ostjatelt laekumata arved	5 115	5 115		
Laenunõuded	270 677	14 348	61 153	195 176
Ettemaksed	2 945	2 945		
Muud makstud ettemaksed	2 945	2 945		
Kokku nõuded ja ettemaksed	278 737	22 408	61 153	195 176

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	4 338	4 338		
Ostjatelt laekumata arved	4 338	4 338		
Laenunõuded	285 144	14 801	62 044	208 299
Ettemaksed	586	586		
Muud makstud ettemaksed	586	586		
Kokku nõuded ja ettemaksed	290 068	19 725	62 044	208 299

Nõudena ostjate vastu kajastatakse korteriomanikele esitatud arveid kommunaalteenuste ja muude maksete osas.

Ebatõenäoliselt laekuvaid arveid 2021. ja 2022.aastal hinnatud ei ole.

Maksetähtaja ületanud arveid oli majandusaasta lõpu seisuga 5 korteriomanikul summas 281 eurot (s.o. 5 % nõuete kogusummast) 2021. aasta lõpul 1 korteriomanikul summas 245 eurot (s.o. 6 % nõuete kogusummast)

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank l.nr.18-098369-JI	270 677	14 348	61 153	195 176		EUR	2038
Pikaajalised laenud kokku	270 677	14 348	61 153	195 176			
Laenukohustised kokku	270 677	14 348	61 153	195 176			

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank l.nr.18-098369-JI	285 144	14 801	62 044	208 299	1,85%	EUR	2038
Pikaajalised laenud kokku	285 144	14 801	62 044	208 299			
Laenukohustised kokku	285 144	14 801	62 044	208 299			

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	3 091	3 091
Saadud ettemaksed	3 840	3 840
Tulevaste perioodide tulud	2 233	2 233
Muud saadud ettemaksed	1 607	1 607
rendi tagatisraha	150	150
Kokku võlad ja ettemaksed	7 081	7 081

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 864	1 864
Saadud ettemaksed	3 272	3 272
Tulevaste perioodide tulud	2 318	2 318
Muud saadud ettemaksed	954	954
rendi tagatisraha	150	150
Kokku võlad ja ettemaksed	5 286	5 286

Võlad tarnijatele on aruandeaasta viimase kuu kulude arved. Maksetähtaja ületanud võlgu ei ole.

Tulevaste perioodide tulud on aruandeaasta viimase kuu arvel elanikele kajastatud tasud järgneva kalendrikuu eest:

hooldustasu 50 eurot ; rendid 350 eurot ; laenumaksed 1833 eurot

Muud saadud ettemaksed on kommunaalteenuste kogumise ja kulude vahe.

Lisa 5 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

	31.12.2020	Laekunud	Kajastatud tulemiaruan	31.12.2021
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondifond	54 447	3 003	-2 924	54 526
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	54 447	3 003	-2 924	54 526
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	54 447	3 003	-2 924	54 526
	31.12.2021	Laekunud	Kajastatud tulemiaruan	31.12.2022
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondifond	54 526	3 003	-7 546	49 983
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	54 526	3 003	-7 546	49 983
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	54 526	3 003	-7 546	49 983

Lisa 6 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2022	2021
Mittesihtotstarbelised tasud		
Hooldustasud	594	595
Haldustasu	0	1 044
Välikoristus	0	0
Sihtotstarbelised tasud		
Remonditasud	7 546	2 924
Kokku liikmetelt saadud tasud	8 140	4 563

Lisa 7 Muud tulud

(eurodes)

	2022	2021
Trahvid, viivised ja hüvitised	16	19
Rendi- ja üüritulu	4 500	3 900
Hooldustööd korteris	117	584
Toodetud ja tarbitud elektrienergia vahe	2 265	0
Kokku muud tulud	6 898	4 503

Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Hoolduskulud	1 974	1 911
Halduskulud	2 409	2 195
Sise- ja välikoristus	2 973	2 658
Kokku mitmesugused tegevuskulud	7 356	6 764

Lisa 9 Muud kulud

(eurodes)

	2022	2021
Hooldustööd korteris	123	620
Kokku muud kulud	123	620

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2022	31.12.2021
Füüsilisest isikust liikmete arv	29	29
Juriidilisest isikust liikmete arv	2	2

Lisa 11 Kommunaalteenused

VAHENDATUD KOMMUNAALTEENUSED		
(eurodes)		
Nimetus	2022	2021
Soojusenergia	9081	8375
Vesi ja kanalisatsioon	2806	3155

Prügivedu	1165	1217
KOKKU	13052	12747
Kommunaalteenuste kogumine ja kulud tulemiaruanDES ei kajastu		

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
1	1157 EUR
2	1273 EUR
3	914 EUR
5	1190 EUR
6	1334 EUR
7	1074 EUR
8	1622 EUR
9	1152 EUR
10	1200 EUR
11	1203 EUR
12	1673 EUR
13	1029 EUR
14	1283 EUR
15	1077 EUR
16	1425 EUR
17	839 EUR
18	989 EUR
19	1112 EUR
20	1352 EUR
21	1642 EUR
22	1063 EUR
23	1243 EUR
24	536 EUR
25	1619 EUR
26	1064 EUR
27	1218 EUR
28	1185 EUR
29	1496 EUR
30	1119 EUR
31	1038 EUR
32	1094 EUR
Kokku:	37215 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.08.2023

Tartu linn, Turu tn 3 korteriühistu (registrikood: 80026870) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RUTA ILVES	Juhatuse liige	06.09.2023

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	turu3.tartu@gmail.com