

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Tartu linn, Ravila tn 32 korteriühistu

registrikood: 80229142

telefon: +372 7168861

e-posti aadress: kyravila32@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 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 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	11
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 11 Tööjõukulud	12
Lisa 12 Muud kulud	12
Lisa 13 Seotud osapooled	13
Korteriomandite majandamiskulud	14
Aruande allkirjad	15

Tegevusaruanne

Tartu linn, Ravila tn 32 korteriühistu on mittetulunduslik ja selle eesmärgiks on korteriomandite eseme osaks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja haldamine ning ühistu liikmete ühiste huvide esindamine ning kommunaalteenuste vahendamine. Samuti heaperemeheliku kasutamise korraldamine, elamu korrashoiu eest hooldamine, vajalike remonttööde teostamine ja ühistu liikmete poolt laekuvate maksete sihtotstarbeline kasutamine.

Suurematest töödest: 2022a telliti maja vee- ja kanalisatsioonitorustiku rekonstrueerimise projekt. Töö on plaanitud teostada 2023 a kevadel.

Ühistus on 12 liiget ning ühistu tööd korraldab ühe liikmeline juhatus.

Aruandeaastal palgalisi töötajaid korteriühistul ei olnud.

2022 a toimus kaks üldkoosolekut

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	8 187	8 304	2
Nõuded ja ettemaksed	6 161	6 379	3, 4
Kokku käibevarad	14 348	14 683	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	90 217	94 699	4
Kokku põhivarad	90 217	94 699	
Kokku varad	104 565	109 382	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	4 654	4 525	4
Võlad ja ettemaksed	667	376	5, 6
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	10 265	7 599	
Kokku lühiajalised kohustised	15 586	12 500	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	90 217	94 699	4
Kokku pikaajalised kohustised	90 217	94 699	
Kokku kohustised	105 803	107 199	
Netovara			
Reservkapital	1 910	1 265	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	272	4 400	
Aruandeaasta tulem	-3 420	-3 482	
Kokku netovara	-1 238	2 183	
Kokku kohustised ja netovara	104 565	109 382	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	5 567	9 160	7
Muud tulud	90	66	8
Kokku tulud	5 657	9 226	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-220	-3 257	9
Mitmesugused tegevuskulud	-7 002	-9 063	10
Muud kulud	-1 855	-388	12
Kokku kulud	-9 077	-12 708	
Põhitegevuse tulem	-3 420	-3 482	
Intressitulud	3 195	2 899	
Intressikulud	-3 195	-2 899	
Aruandeaasta tulem	-3 420	-3 482	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	-3 420	-3 482
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	4 700	4 132
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	290	-1 084
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	2 666	-1 418
Kokku rahavood põhitegevusest	4 236	-1 852
Rahavood investeerimistegevusest		
Laekunud intressid	3 195	2 899
Kokku rahavood investeerimistegevusest	3 195	2 899
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-4 353	-5 727
Makstud intressid	-3 195	-2 899
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-7 548	-8 626
Kokku rahavood	-117	-7 579
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	8 304	15 883
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-117	-7 579
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	8 187	8 304

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2020	1 265	4 400	5 665
Aruandeaasta tulem		-3 482	-3 482
Muutused reservides	0	0	0
Muud muutused netovaras	0	0	0
31.12.2021	1 265	918	2 183
Aruandeaasta tulem		-3 420	-3 420
Muutused reservides	645	-645	0
Muud muutused netovaras	0	-1	-1
31.12.2022	1 910	-3 148	-1 238

13.08.2022 Üldkoosolek otsustas kinnitada uueks reservkapitali määraks 1910 eurot ja katta uue ja varasema reservkapitali määra vahe eelmiste perioodide tulemi arvelt.

Muud muutused netovaras 2022.aastal akumuleeritud tulemis -1 on tingitud ümardamistest tingitud vahe tõttu.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Raamatupidamise aastaaruande koostamise ja avaldamise eesmärk on anda aruande kasutajale, kellel on aruandest arusaamiseks piisavad finantsalased teadmised, raamatupidamiskohustuslase finantsseisundi, -tulemuse ja rahavoogude kohta asjakohast ning tõepäraselt esitatud informatsiooni, mida aruande kasutaja saaks oma majandusotsuste tegemisel kasutada.

Korteriühistu on koostanud raamatupidamise aastaaruande vastavuses raamatupidamise seaduse §-s 16 sätestatud alusprintsipidega ja kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

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.

Kulud

Kulude kajastamise aluseks on RTJ14.

Seotud osapooled

Seotud osapooled on juhatuse liikmed, ühistu liikmed ja nendega seotud isikud.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
SWEDBANK	8 187	8 304
Kokku raha	8 187	8 304

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	1 326	1 326		
Ostjatelt laekumata arved	1 326	1 326		
Nõuded seotud osapoolte vastu	94 871	4 654	20 161	70 056
Muud nõuded	0	0		
Intressinõuded	0	0		
Nõue Tartu Katusekeskus vastu	0	0		
Edasiarveldamata kommunaalarved	181	181		
Kokku nõuded ja ettemaksed	96 378	6 161	20 161	70 056

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	52	52		
Ostjatelt laekumata arved	52	52		
Nõuded seotud osapoolte vastu	99 224	4 525	30 000	64 699
Muud nõuded	1	1		
Intressinõuded	1	1		
Nõue tartu Katusekeskus vastu	1 801	1 801		
Kokku nõuded ja ettemaksed	101 078	6 379	30 000	64 699

Nõuded seotud osapoolte vastu tulenevad KÜ laenukohustusest (vt lisa 4)

Lisa 4 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 laen 19-034633-JI	94 871	4 654	20 161	70 056	2,80%+6 kuu EURIBOR	EUR	30.03.2039
Pikaajalised laenud kokku	94 871	4 654	20 161	70 056			
Laenukohustised kokku	94 871	4 654	20 161	70 056			
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
SWEDBANK laen 19-034633-JI	99 224	4 525	19 429	75 270	2,80%+ 6 kuu EURIBOR	EUR	30.03.2039
Pikaajalised laenud kokku	99 224	4 525	19 429	75 270			
Laenukohustised kokku	99 224	4 525	19 429	75 270			

Laenukohustised oluliselt muutunud pärast bilansipäeva. 05.2023.a laenulepinguga 19-034633-JI seotult täiendavalt laenatud 25 000 €. Aastaruande koostamise hetkel kehtiv intressimäär aastas 6,112 %, laenu tagastamise lõpptähtpäev 30.03.2039

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	560	560
Saadud ettemaksed	107	107
Muud saadud ettemaksed	107	107
Kokku võlad ja ettemaksed	667	667
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	376	376
Saadud ettemaksed		0
Muud saadud ettemaksed		0
Kokku võlad ja ettemaksed	376	376

Lisa 6 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Eesti Energia AS	14	13
Tartu Veevärk AS	90	71
Ragn Sells AS	6	9
Ekovir OÜ	0	65
Swedbank P&C Insurance AS	0	19
OÜ Ühistupartner	199	199
Eesti Keskkonnateenused AS	71	0
Season Service OÜ	180	0
Kokku võlad tarnijatele	560	376

Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2022	2021
Mittesihotstarbelised tasud		
Hooldustasud	2 650	1 376
Haldustasud	2 677	2 693
Kommunaalmaksete tasud	0	1 834
Sihotstarbelised tasud		
Remonditasud	0	3 004
Kindlustusmaksed	240	253
Kokku liikmetelt saadud tasud	5 567	9 160

Lisa 8 Muud tulud

(eurodes)

	2022	2021
Traavid, viivised ja hüvitised	53	1
Tulu teenuste vahendamisest	37	65
Kokku muud tulud	90	66

Lisa 9 Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2022	2021
Remonditööd	0	3 004
Kindlustus	220	253
Kokku sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	220	3 257

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2022	2021
Hoolduskulud ja pisiremont	1 218	4 130
Haldusteenus	1 800	1 996
Raamatupidamisteenused	732	536
Korstnapühkimine	450	355
Välikoristus	1 312	0
Õigusabiteenused, riigilõivud	53	83
Pangateenused	9	10
Remondikulud: projekteerimiskulu mittesihthantseerimisest	1 428	0
Muud	0	1 953
Kokku mitmesugused tegevuskulud	7 002	9 063

Lisa 11 Tööjõukulud (eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasel ei ole töötajaid.

Lisa 12 Muud kulud (eurodes)

	2022	2021
Kulu teenuste vahendamisest	0	163
Õigusabi	0	225
Viivisenõuetest loobumine	54	0
Tartu Katusekeskus OÜ nõude lootusetuks tunnistamine	1 801	0
Kokku muud kulud	1 855	388

Seoses aruandeperioodil liikmetele igakuiste arvetega väljastatud eksitava saldoteatisega (eksitavalt kuvati arvetel võlgnevuse puudumist) loobus KÜ vastavalt juhatuse otsusele 31.12.2021 tasumata viivisenõuetest (1,30 €) ning perioodil 01.01.2022-31.12.2022 arvestatud viivisenõuetest (52,42 €) liikmete vastu.

Tartu Katusekeskus OÜ (uue nimega Paromreimek OÜ, reg-kood 14472895) nõue välja mõistetud KÜ kasuks Pärnu Maakohtu 21.03.2022 otsusega tsiviilasjas nr 2-21-139579. 12.05.2022 seisuga alustatud täitemenetlust. Paromreimek OÜ-l on alates 10.2021 esitamata maksudeklaratsioonid, puuduvad tasutud maksud, käive ja töötajad. Samuti esitamata 2020-2022 majandusaastaruanded. Alustatud mitmed täitemenetlused, nõude laekumine ebatõenäoline. Juhatuse otsusega lugeda 31.12.2022 seisuga nõue lootusetuks.

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2022	31.12.2021
Füüsilisest isikust liikmete arv	12	12

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Asutajad ja liikmed	1 326	53
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 326	53
Laenukohustised		
Asutajad ja liikmed	4 654	4 525
Kokku laenukohustised	4 654	4 525
Võlad ja ettemaksed		
Asutajad ja liikmed	107	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	199	199
Kokku võlad ja ettemaksed	306	199

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Asutajad ja liikmed	90 217	94 698
Kokku nõuded ja ettemaksed	90 217	94 698

OSTETUD	2022		2021
	Kaubad	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	145	2 428	2 705
Kokku ostetud	145	2 428	2 705

Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad:

Ühistupartner OÜ, juhatuse liige Glein Kiissa

Kokku ostetud 2022: 2573

-haldusteenus 1800

-raamatupidamine 588

-kulumaterjalid 145

-lumekoristus 40

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
1	1373 EUR
2	1537 EUR
3	1490 EUR
4	1357 EUR
5	1547 EUR
6	1486 EUR
7	1468 EUR
8	1494 EUR
9	1452 EUR
10	1460 EUR
11	1491 EUR
12	1403 EUR
Kokku:	17558 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 16.09.2023

Tartu linn, Ravila tn 32 korteriühistu (registrikood: 80229142) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
GLEIN KIISSA	Juhatuse liige	28.09.2023

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7168861
E-posti aadress	kyravila32@gmail.com