

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Tartu linn, Vabriku tn 4 korteriühistu

registrikood: 80358773

e-posti aadress: kairi.gysson@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 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	10
Lisa 6 Liikmetelt saadud tasud	11
Lisa 7 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	11
Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 9 Muud kulud	11
Lisa 10 Seotud osapooled	12
Lisa 11 Kommunaalteenuste vahendamine	12
Korteriomandite majandamiskulud	13
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

Tartu linn, Vabriku tn 4 korteriühistu tegevuse eesmärk on korterimandite eseme osaks oleva ehitise ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine.

Ühistu reservkapital moodustub korterimandide sissemaksetest ja on suurusega 1014 eurot. Reservkapitali võib kasutada ühistu kohustuste täitmiseks käibevahendite ajutise puudujäägi korral.

Korteriühistut juhib kolme liikmeline juhatus. Juhatuse liikmetele tasusid ei makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	9 007	7 725	
Nõuded ja ettemaksed	7 879	8 369	2
Kokku käibevarad	16 886	16 094	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	119 503	125 889	2
Kokku põhivarad	119 503	125 889	
Kokku varad	136 389	141 983	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	6 563	6 790	3
Võlad ja ettemaksed	210	541	4
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	8 930	7 520	5
Kokku lühiajalised kohustised	15 703	14 851	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	119 503	125 889	3
Kokku pikaajalised kohustised	119 503	125 889	
Kokku kohustised	135 206	140 740	
Netovara			
Reservkapital	1 014	1 014	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	229	-72	
Aruandeaasta tulem	-60	301	
Kokku netovara	1 183	1 243	
Kokku kohustised ja netovara	136 389	141 983	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	7 814	8 321	6
Kokku tulud	7 814	8 321	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-6 774	-6 722	7
Mitmesugused tegevuskulud	-1 040	-1 287	8
Muud kulud	-60	-11	9
Kokku kulud	-7 874	-8 020	
Põhitegevuse tulem	-60	301	
Aruandeaasta tulem	-60	301	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	-60	301
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	6 876	755
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-331	125
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	1 410	1 719
Kokku rahavood põhitegevusest	7 895	2 900
Rahavood investeerimistegevusest		
Antud laenude tagasimaksed	0	6 790
Laekunud intressid	3 984	3 730
Kokku rahavood investeerimistegevusest	3 984	10 520
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-6 613	-6 790
Makstud intressid	-3 984	-3 730
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-10 597	-10 520
Kokku rahavood	1 282	2 900
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	7 725	4 825
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 282	2 900
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	9 007	7 725

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2020	1 014	-72	942
Aruandeaasta tulem	0	301	301
31.12.2021	1 014	229	1 243
Aruandeaasta tulem		-60	-60
31.12.2022	1 014	169	1 183

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. Korteriühistu arvestus- ja esitusvaluutaks on euro.

Raha

Raha ja rahalähenditena kajastatakse aruandes arvelduskonto jääki.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu on kajastatud ühistu põhitegevuse käigus tekkinud nõudeid korteriomaniike ning kolmandate osapoolte vastu. Nõuded ostjate vastu, samuti kõik muud nõuded, on kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses (so 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 laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on leitud kasutades sisemise intressimäära meetodit. Viimase arvutamisel on võetud arvesse kõik antud finantsvaraga seotud tehingutasud. Kui pikaajalise nõude sisemine intressimäär erineb oluliselt lepingus fikseeritud intressimäärast, on nõue võetud arvele tema nüüdisväärtuses, diskonteerituna turu intressimääraga sarnaste tingimustega finantsinstrumendile.

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 kuuluvas summas. Pikaajalised finantskohustised on võetud algselt arvele maksmisele kuuluva tasu õiglases väärtuses. Pikaajalistelt kohustistelt intressikulu arvestamisel on kasutatud finantsinstrumendi sisemise intressimäära meetodit. Kui pikaajalise kohustise sisemine intressimäär erineb lepingus fikseeritud intressimäärast, on see võetud arvele tema nüüdisväärtuses, diskonteerituna turu intressimääraga sarnaste tingimustega finantsinstrumendile.

Tulud

Tasude arvestamisel ühistu liikmetelt lähtutakse järgmistest põhimõtetest:

- mittesihotstarbelisi tasusid ühistu liikmetelt (hooldustasud ja tasud üldkulude katteks) kajastatakse tuluna perioodis, mille eest need on tasutud;
- 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 korteriomaniike vahel kajastatakse makstud summad vastavalt nõudena korteriomaniike vastu ning kohustusena teenuse osutajate ees. Tulude ja kulude aruandes kajastatakse vajadusel ainult vahendamisest teenitud netotulu või tekkinud netokulu.

Kulud

Ühistu tegevuskulud kajastatakse tekkepõhiselt ehk perioodis milles majandustehing aset leidis.

Seotud osapooled

Osapooli on loetud seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole otsustele. Vabriku tn 4 korteriühistu seotud osapoolteks on:

a)juhatuse liikmed;

b)punktis a kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed (elukaaslased ja lapsed) ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

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	1 316	1 316		
Laenunõuded	126 066	6 563	37 801	81 702
Kokku nõuded ja ettemaksed	127 382	7 879	37 801	81 702

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	1 578	1 578		
Ostjatelt laekumata arved	1 578	1 578		
Laenunõuded	132 680	6 791	36 871	89 018
Kokku nõuded ja ettemaksed	134 258	8 369	36 871	89 018

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	126 066	6 563	37 801	81 702	2,7%	EUR	30.10.2037
Pikaajalised laenud kokku	126 066	6 563	37 801	81 702			
Laenukohustised kokku	126 066	6 563	37 801	81 702			

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised võlakirjad							
Leping 14-141665-JI	132 679	6 790	36 871	89 018	2,7 %	EUR	30.10.2037
Pikaajalised võlakirjad kokku	132 679	6 790	36 871	89 018			
Laenukohustised kokku	132 679	6 790	36 871	89 018			

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	210	210
Kokku võlad ja ettemaksed	210	210
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	541	541
Kokku võlad ja ettemaksed	541	541

Lisa 5 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

	31.12.2020	Laekunud	Tagasi makstud	Kajastatud tulemiaruan- des	31.12.2021
	Kohustised				Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Remondifond	5 801	12 171		-10 452	7 520
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	5 801	12 171		-10 452	7 520
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	5 801	12 171		-10 452	7 520
	31.12.2021	Laekunud	Tagasi makstud	Kajastatud tulemiaruan- des	31.12.2022
	Kohustised				Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Remondifond	7 520	12 168	-3 984	-6 774	8 930
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	7 520	12 168	-3 984	-6 774	8 930
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	7 520	12 168	-3 984	-6 774	8 930

Lisa 6 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2022	2021
Mittesihotstarbelised tasud		
Haldus-ja hooldustasud	0	451
Korstnapühkimistasud	320	428
Raamatupidamistasud	720	720
Sihotstarbelised tasud		
Remonditasud	6 774	6 722
Kokku liikmetelt saadud tasud	7 814	8 321

Lisa 7 Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2022	2021
Remondifond	6 774	6 722
Kokku sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	6 774	6 722

Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Kindlustus	0	291
Korstnapühkimisteenus	320	270
Pangateenused	0	6
Raamatupidamisteenus	720	720
Kokku mitmesugused tegevuskulud	1 040	1 287

Lisa 9 Muud kulud

(eurodes)

	2022	2021
Kommunaalteenuste vahendamine	-60	-11
Kokku muud kulud	-60	-11

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2022	31.12.2021
Füüsilisest isikust liikmete arv	9	9

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Asutajad ja liikmed	1 316	1 578
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 316	1 578

Lisa 11 Kommunaalteenuste vahendamine

Kommunaalteenused	Kogumine	Kasutamine	Vahe
Elekter	91	90	1
Prügi	211	211	0
Vesi	970	1031	-61
Kokku:	1272	1332	-60

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Tartu, Vabriku 4-1	2352 EUR
Tartu, Vabriku 4-2	1324 EUR
Tartu, Vabriku 4-4	1416 EUR
Tartu, Vabriku 4-5	905 EUR
Tartu, Vabriku 4-6	1324 EUR
Tartu, Vabriku 4-7	1776 EUR
Tartu, Vabriku 4-8	1901 EUR
Tartu, Vabriku 4-9	1713 EUR
Tartu, Vabriku 4-10	2219 EUR
Kokku:	14930 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 20.06.2023

Tartu linn, Vabriku tn 4 korteriühistu (registrikood: 80358773) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANNELI MILJAN	Juhatuse liige	02.08.2023
DORIS KARASK	Juhatuse liige	02.08.2023
TIIT-HUGO PALU	Juhatuse liige	05.08.2023

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	kairi.gysson@gmail.com