

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Tartu linn, Herne tn 44 korteriühistu

registrikood: 80523433

e-posti aadress: mart@artes.ee; herne44uhistu@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	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Võlad tarnijatele	10
Lisa 5 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	10
Lisa 6 Liikmetelt saadud tasud	11
Lisa 7 Muud tulud	11
Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 9 Seotud osapooled	12
Korteriomandite majandamiskulud	13
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

Tegevuse eesmärk on korteriomandite eseme osaks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine.

2023. aastal teostati elektritöid summas 5937 eurot ja väiksemaid hooldustöid summas 705 eurot.

Korteriühistul ei olnud aruandeperioodil palgalisi töökohti.

Korteriühistu Tartu linn, Herne tn 44 juhatus koosneb kolmest liikmest. Aruandeperioodil juhatusele tasusid ei makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	3 899	4 611	2
Nõuded ja ettemaksed	646	272	3
Kokku käibevarad	4 545	4 883	
Kokku varad	4 545	4 883	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	158	258	
Kokku lühiajalised kohustised	158	258	
Pikaajalised kohustised			
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	2 501	2 782	5
Kokku pikaajalised kohustised	2 501	2 782	
Kokku kohustised	2 659	3 040	
Netovara			
Reservkapital	447	447	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	1 396	1 456	
Aruandeaasta tulem	43	-60	
Kokku netovara	1 886	1 843	
Kokku kohustised ja netovara	4 545	4 883	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	6 930	2 721	6
Muud tulud	27	4	7
Kokku tulud	6 957	2 725	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-5 937	-40	
Mitmesugused tegevuskulud	-995	-2 745	8
Kokku kulud	-6 932	-2 785	
Põhitegevuse tulem	25	-60	
Intressitulud	18	0	
Aruandeaasta tulem	43	-60	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	25	-60	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-374	-170	
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-100	-21	
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	4 360	1 609	
Muud rahavood põhitegevusest	-4 641	-40	
Kokku rahavood põhitegevusest	-730	1 318	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid	18	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	18	0	
Kokku rahavood	-712	1 318	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	4 611	3 293	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-712	1 318	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3 899	4 611	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2021	447	1 456	1 903
Aruandeaasta tulem	0	-60	-60
31.12.2022	447	1 396	1 843
Aruandeaasta tulem	0	43	43
31.12.2023	447	1 439	1 886

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu Tartu linn, Herne 44 korteriühistu 2023. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Raamatupidamise Toimikonna juhendi RTJ 14-le ja on kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ja seda täpsustab rahandusministri määrus nr 10.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist.

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 kohustistena.

Tulude ja kulude aruande koostamisel on tuginetud raamatupidamise seaduse paragrahv 18 lõikele 4, mille kohaselt raamatupidamiskohuslane oma iseloomu tõttu, võib kasutada erinevat kasumiaruande skeemi, milles esitatud kirjade nimetusi võib täpsustada samuti võib lisada täiendavaid kirjeid või kirjade alaliigendusi, kui see tuleb kasuks tulude ja kulude aruande informatiivsusele ja loetavusele.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansi kirjel "Raha" rahalisi vahendeid pangas. Rahalised vahendid on bilansis kajastatud õiglasest väärtuses.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ja ettemaksed on ühistu tavapärase põhitegevuse käigus tekkinud lühiajalised nõuded ja ettemaksed. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused.

Nõudeid kajastatakse tõenäoliselt laekuvast summast. Nõuete inventeerimisel hinnatakse iga nõuet eraldi.

Finantskohustised

Finantskohustised on: võlad tarnijatele, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised, mis võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusid. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvast summast.

Finantskohustisi liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist-kümne kuu jooksul alates bilansikuupäevast.

Tulud

Sihtotstarbelisi annetusi ja toetuseid kajastatakse lähtudes juhendis RTJ 12 kirjeldatud sihtfinantseerimise arvestuse põhimõtetest (so. kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks annetused ja toetused on).

Liikme- ja sisseastumismakse ning muid mitte-sihtotstarbelisi tasusid ühingu liikmetelt (näiteks korteriühistu liikmetelt kogutavad hooldustasud ja tasud üldkulude katteks), kajastatakse tuluna perioodis, mille eest need on tasutud;

Sihtotstarbelisi tasusid ühingu liikmetelt (näiteks korteriühistu liikmete poolt makstavad tasud remontideks) kajastatakse lähtudes juhendis RTJ 12 kirjeldatud sihtfinantseerimise arvestuse põhimõtetest s.o. kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks liikmetasud on mõeldud.

Ühingu 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 ettemaksetega järgmiste perioodide eest).

Korteriühistu vahendab kommunaalmakseid teenuse osutaja (näiteks vee-, energiaettevõtte-, prügiveo jne.) ja korteriomanike vahel. KÜ ei kanna teenuste ja maksete vahendamise kaasnevaid riske ega hüvesid (näiteks krediidiriski teenuse lõpptarbijate ees), seega ei kajasta KÜ makstud summasid oma kuluna ega saadud summasid oma tuluna vaid neid kajastatakse vastavalt nõude ja kohustistena. Tulude ja

kulude aruandes kajastatakse vajadusel ainult vahendamisest teenitud netotulu või tekkinud netokulu.

Kulud

Sihtotstarbelised kulud on korteriühistu majandustegevuse aastakavas fikseeritud kulud (kulude summa) ning nende finantseerimine toimub saadud toetustest ja sihtots-tarbelistest tuludest (s.o. tuludest, mis kajastatakse tuluna selles perioodis, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks kogutud liikmetasud on mõeldud -näiteks remondikulud (finantseeritud laenuga))

Mitmesugused tegevuskulud:

1)haldus- ja hoolduskuludeks loetakse töid- ja teenuseid, millega hoitakse elamu kasutuskõlblikus seisukorras ja tagatakse elamu ümbruse korrashoid ning ühistule osutatud raamatupidamise teenus.

2)Muudeks hooldustöödeks loetakse töid , mis on aasta majanduskavas eraldi välja toodud -

3)Hooldus- ja remondikuludeks loetakse ehituskonstruksioonide, tehnosüsteemide või nende osade paigaldamist, eemaldamist, asendamist või ennistamist. Remondi käigus võib tõsta elamu heakorrasaset ning paigaldada täiendavaid seadmeid

4)eraldi peetakse arvestust postikulude, liikmemaksude pangateenuste- ning intressikulude osas.

Kulude arvestust peetakse tekkepõhiselt.

Rahavoogude aruandes kajastatakse aruandeperioodi laekumisi ja väljamakseid, rühmitatuna vastavalt nende eesmärgile põhitegevuse, investeerimistegevuse ja finantseerimistegevuse rahavoogudeks.

Rahavoogude aruandes on põhitegevuse rahavood kajastatud kaudselt meetodil, investeerimis- ja finantseerimistegevuse rahavood kajastatud otsemeetodil.

Netovara muutuste aruandes kajastatakse aruandeperioodil toimunud muutusi kõikides KÜ netovara kirjetes.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Pangakonto	1 899	4 611
Tähtajaline hoius	2 000	0
Kokku raha	3 899	4 611

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	628	628
Ostjatelt laekumata arved	628	628
Muud nõuded	18	18
Intressinõuded	18	18
Kokku nõuded ja ettemaksed	646	646
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	180	180
Ostjatelt laekumata arved	180	180
Muud nõuded	92	92
Viitlaekumised	92	92
viivisenõuded		
Kokku nõuded ja ettemaksed	272	272

Lisa 4 Võlad tarnijatele (eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
OÜ Tartu Elamuhaldus	0	166
Tartu Veevärk AS	43	37
Eesti Energia AS	5	28
Eesti Keskkonnateenused AS	38	27
Ritsik OÜ	72	0
Kokku võlad tarnijatele	158	258

Lisa 5 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused (eurodes)

	31.12.2021	Laekunud	Kajastatud tulemiaruan­des	31.12.2022
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondifond	1 213	1 609	-40	2 782
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	1 213	1 609	-40	2 782
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	1 213	1 609	-40	2 782
	31.12.2022	Laekunud	Kajastatud tulemiaruan­des	31.12.2023
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondifond	2 782	2 460	-3 937	1 305
Hooldustasud	0	1 900	-704	1 196
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	2 782	4 360	-4 641	2 501
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	2 782	4 360	-4 641	2 501

Lisa 6 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2023	2022
Mittesihtotstarbelised tasud		
Hooldustasud	993	2 681
Sihtotstarbelised tasud		
Remonditasud	5 937	40
Kokku liikmetelt saadud tasud	6 930	2 721

Lisa 7 Muud tulud

(eurodes)

	2023	2022
Trahvid, viivised ja hüvitised	27	4
Kokku muud tulud	27	4

Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Halduskulu	288	1 048
Hoolduskulud	705	1 684
Pangateenused	2	13
Kokku mitmesugused tegevuskulud	995	2 745

Hoolduskulud:

* Maja el. toitekaabli vahetus 444 eurot

* El.paigald. plommimine 81 eurot

* Korstnapühkimistööd 180 eurot.

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2023	31.12.2022
Füüsilisest isikust liikmete arv	6	6
Juriidilisest isikust liikmete arv	1	1

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Herne tn 44-1	1410 EUR
Herne tn 44-2	847 EUR
Herne tn 44-3	867 EUR
Herne tn 44-4	1211 EUR
Herne tn 44-6	1143 EUR
Herne tn 44-7	740 EUR
Herne tn 44-9	750 EUR
Herne tn 44-10	821 EUR
Kokku:	7789 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.03.2024

Tartu linn, Herne tn 44 korteriühistu (registrikood: 80523433) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MART HIOB	Juhatuse liige	26.04.2024
Resolutsioon:	Aruanne kinnitatud Herne tn 44 korteriühistu üldkoosolekul 27.03.2024, protokoll allkirjastatud 29.03.2024.	

Korteriühistu üldkoosolek toimus 27.03.2024 Tartus, Herne tn 44 hoovis.

Koosolek algas 17.30; koosolek lõppes 18.15

Koosolekust võtsid osa kõik 8 (kaheksa) korteriomaniikki või nende esindajat (volitasid nelja korteri, nr 3, 7, 9 ja 10, omanikud, volitused lisatud).

Koosolekust osavõtnud korteriomaniike nimekirj **Lisal 1** ühel lehel.

Üldkoosolekul on igal korteriomandil üks hääl.

Koosoleku päevakord:

- 1. Koosoleku juhataja ja protokollija valimine.**
- 2. Korteriühistu 2023. majandusaasta aruande ja bilansi kinnitamine.**
- 3. 2024. a majanduskava arutelu ja kinnitamine, maja kindlustamine.**
- 4. Remondiküsimuste arutelu.**
- 5. Jooksvad küsimused - ettepanekud**

Koosolek toimub väljakuulutatud päevakorra kohaselt.

1. Koosoleku juhataja ja protokollija valimine.

Otsustati:

- 1.1. Koosoleku juhatajaks valiti korteriühistu juhatuse esimees Mart Hiob.
- 1.2. Protokollijaks valiti samuti Mart Hiob.

Kõik poolt

2. 2023. majandusaasta aruande ja bilansi kinnitamine.

Majandusaasta aruanne oli koosoleku kutsega laiali saadetud PDF failina (**Lisa 2**). Juhatusele ega kellelegi teisele 2023. a tasusid ei makstud. Olulisemad kulud olid üldelektritööd (uus elektriühendus, uued peakaablid kilbini, uus kilp ja ühendused korteritesse) summas 5937 eurot. 31.12.2022 seisuga oli korteriühistul rahalisi vahendeid 4611 eurot. 2023. a tulud kokku olid 6957 eurot ning kulud on 6932 eurot, tulek 43 eurot. 31.12.2023 seisuga oli korteriühistu arvestuslik saldo 4545 eurot, sh rahalisi vahendeid arvel 3899 eurot.

Otsustati:

- 2.1. Kiita heaks 2023.a. majandustegevus.
- 2.2. Kinnitada 2023. majandusaasta aruanne ja bilanss.

Kõik poolt

3. 2024. a majanduskava arutelu ja kinnitamine, maja kindlustamine.

Juhatus teeb ettepaneku maja kindlustada. Oleme saanud kaks pakkumist: PZU pakkumine oli üle 500 euro aastas ja Salva oma 373,29 eurot. Teised kindlustuspakkujad pidasid nii vana ja sellises seisus maja liiga ohtlikuks, et seda kindlustada. Kuna tegemist on kogu majakarbi kindlustamisega, on see ühine kulu.

Teistest suurematest väljaminekutest peaks 2024. a alustama maja renoveerimisprojekti koostamisega. Selle rahalise kohustuse võtmine eeldab täiendavat üldkoosoleku heakskiitu.

Muidu tehakse maja juures ja krundil vajalikke hooldustöid.

Otsustati:

- 3.1. Kinnitada 2024. a majanduskava.
- 3.2. Kindlustada majakarp vastavalt Salva pakkumisele jaanuarist 2024 (**Lisa 3**).

Kõik poolt

4. Remondiküsimuste arutelu

Meie maja osaleb projektis Tartu renoveerib, mille raames tutvus linna lepingupartner, töövõtja Novarc Grupp AS 8. veebruaril 2024 maja probleemidega. Töövõtjal on valminud tehnilise seisukorra aruanne, mis oli lisatud üldkoosoleku kutsele (**Lisa 4**). Energiamärgise saamiseks peaksime saatma töövõtjale hinnangulise elektrikulu ja küttepuude kulu, mis on veel tegemata.

Seisukorra hinnangu valmimise järel peaks töövõtja koostama projekteerimise lähteülesande ja tasuvusanalüüsi. Maja renoveerimisprojekti eest peaksime juba ise tasuma, kuid neid eeltöid rahastatakse linna projekti raames. Projekti hinnapakumisi on palju lihtsam küsida, kui meil on olemasoleva olukorra hinnang ning välja toodud lahendamist vajavad probleemid.

4.1. Jätkata majale renoveerimisprojekti koostamise ettevalmistamisega ning liikuda projekti tellimise suunas.

Kõik poolt

5. Jooksvad küsimused-ettepanekud

Kohapeal arutati mitmeid jooksvaid küsimusi:

- 5.1. Ehitusprügi (plaadid jms) on juba eelmisest suvest värava juures – **korteri 9 ja 10** omanik peaks korraldama selle äraveo.
- 5.2. Uuest aastast on kohustuslik sorteerida eraldi jäätmetesse biojätmed, paber ja pakend. Kõik majaelanikud peavad sorteerimisega tegelema, muidu võime trahvi saada.
- 5.3. Hoovialal on olnud rohkem parkimist, kuni 5 autot korraga. Nüüd on kevadel hoov poriseks sõidetud ja oleks vaja seda korrastada. Võiks mulda veidi ära koorida ning selle asemele tuua väikese või keskmise fraktsiooniga killustikku.
- 5.4. Mõned üürnikest ei hoia maja taga heakorda – jätavad maha konisid ja isegi ühe nuuskutaka karbi. Tegu on **korteri nr 6** elaniku ja/või tema külalistega. Tuleks korrale kutsuda.
- 5.5. Kuuri taga kasvaval tammel oleks vaja lõigata alumisi suuri oksid, et tasakaalustada ühele poole viltu kasvanud võra. **Mart** võtab ühendust linnadendroloogiga, et seda kohapeal arutada.
- 5.6. Juhatus pani 2.10.2023 pangas 2000 eurot tähtajalisele hoiusele, millega sai ühistu hoiuse lõppedes 2.01.2024 arvele 17,89 eurot. Seejärel pani juhatus tähtajalisele hoiusele 2000 ja 1000 eurot, mis lõppedes 2.04.2024 tooks arvele 22,75 ja 11,38 eurot. Sellega saame rahastada oma pisikulusid ilma raha pangast välja viimata.
- 5.7. Majal on suur veekadu – keegi korteritest kasutab vett niimoodi, et see ei käi läbi korteri veemõõtja. Oleks vaja kindlaks teha allikas ning see likvideerida. Kadu on igal kuul umbes ühe korteri veekulu ulatuses.
- 5.8. Võiksime ka sel aastal korraldada koristustalgud Tartu üldiste koristustalgute raames. Aias oleks vaja lõigata okkalisi põõsaid, mis on jälle vohama hakanud ja ka muidu kevadkoristust teha.

Koosoleku juhataja ja protokollija Mart Hiob
/digiallkirjastatud/

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	mart@artes.ee