

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2023

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2023

**ärinimi:** Tartu linn, Jaama tn 189 korteriühistu

**registrikood:** 80006838

**telefon:** +372 58094229

**e-posti aadress:** rein.truu@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 Võlad ja ettemaksed          | 9  |
| Lisa 4 Võlad tarnijatele            | 10 |
| Lisa 5 Mitmesugused tegevuskulud    | 10 |
| Lisa 6 Tööjõukulud                  | 10 |
| Lisa 7 Seotud osapooled             | 10 |
| Lisa 8 Remondifond                  | 10 |
| Lisa 9 Tarbimisteenuste vahendamine | 11 |
| Korteriomandite majandamiskulud     | 12 |
| Aruande allkirjad                   | 14 |

## Tegevusaruanne

Korteriühistu Jaama 189 tegevuse eesmärk on korteriomandite eseme osaks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja korteriühistu omanike ühiste huvide esindamine. Jaama 189 on 9- korruseline 72 - korteriga elamu. Korteriühistu tööd korraldab ja üldkoosseleku otsuseid täidab juhatus. Juhatus on 2-liikmeline. Juhatuse otsuseid ja korraldusi täidab juhatus esimees. Juhatus poolt koostatud raamatupidamise aastaruanne on 01.01.2023.a.- 31.12.2023.a. majandusaasta kohta. Juhatus hinnangul on korteriühistu Jaama 189 jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Üldkoosolekul kinnitatud eelarve kohaselt laekus remonditasusid 33 355 eurot, hooldustasusid 23230 eurot, viiviste tulu oli 37 eurot, pangaintresse laekus 1 eurot.

2022.aastast oli remonditasude jääk 2178 eurot.

2023.a. toimus lifti moderniseerimine , tööde maksumusega 8280 eurot. Avarii omavastutus maksis 319 eurot. Hoolduseks ja halduseks kulus kokku 22 356 eurot.

2023.aasta hoolduse jääk oli 912 eurot ja summa lisatakse remondifondifondi ning sellega koos on remondifondi jääk aasta lõpuks 27846 eurot.

Ühistu edaspidiseks eesmärgiks on jätkuvalt tõsta kaasomandi väärtust ja muuta elamu elamisväärsemaks.

Korteriühistu juhatus kiidab majandusaasta aruande heaks.

Majandusaasta aruande heakskiitmisega kinnitab juhatus majandusaasta aruandes esitatud andmete õigsust ja täielikkust, sealhulgas seda, et aruanne koostati kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ning see kajastab asjakohast ja tõepäraselt esitatud informatsiooni raamatupidamiskohustuslase finantsseisundi ja -tulemuse ning rahavoo kohta.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2023    | 31.12.2022    | Lisa nr |
|----------------------------------------------|---------------|---------------|---------|
| Varad                                        |               |               |         |
| Käibevarad                                   |               |               |         |
| Raha                                         | 29 401        | 3 778         |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 11 908        | 12 921        | 2       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>41 309</b> | <b>16 699</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>41 309</b> | <b>16 699</b> |         |
| Kohustised ja netovara                       |               |               |         |
| Kohustised                                   |               |               |         |
| Lühiajalised kohustised                      |               |               |         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 10 925        | 11 983        | 3       |
| Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused | 27 846        | 2 178         | 9       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>38 771</b> | <b>14 161</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>38 771</b> | <b>14 161</b> |         |
| Netovara                                     |               |               |         |
| Reservkapital                                | 2 538         | 2 538         |         |
| <b>Kokku netovara</b>                        | <b>2 538</b>  | <b>2 538</b>  |         |
| <b>Kokku kohustised ja netovara</b>          | <b>41 309</b> | <b>16 699</b> |         |

## Tulemiaruanne

(eurodes)

|                                                            | 2023           | 2022           | Lisa nr |
|------------------------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Tulud                                                      |                |                |         |
| Liikmetelt saadud tasud                                    | 30 917         | 95 457         |         |
| Muud tulud                                                 | 37             | 35             |         |
| <b>Kokku tulud</b>                                         | <b>30 954</b>  | <b>95 492</b>  |         |
| Kulud                                                      |                |                |         |
| Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud | -8 599         | -75 934        | 9       |
| Mitmesugused tegevuskulud                                  | -22 356        | -19 562        | 5       |
| <b>Kokku kulud</b>                                         | <b>-30 955</b> | <b>-95 496</b> |         |
| <b>Põhitegevuse tulem</b>                                  | <b>-1</b>      | <b>-4</b>      |         |
| Muud finantstulud ja -kulud                                | 1              | 4              |         |
| <b>Aruandeaasta tulem</b>                                  | <b>0</b>       | <b>0</b>       |         |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                  | 2023          | 2022           |
|--------------------------------------------------|---------------|----------------|
| Rahavood põhitegevusest                          |               |                |
| Liikmetelt laekunud tasud                        | 137 092       | 114 919        |
| Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest | -111 470      | -157 142       |
| Laekunud intressid                               | 1             | 4              |
| <b>Kokku rahavood põhitegevusest</b>             | <b>25 623</b> | <b>-42 219</b> |
| <b>Kokku rahavood</b>                            | <b>25 623</b> | <b>-42 219</b> |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses       | 3 778         | 45 997         |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>         | <b>25 623</b> | <b>-42 219</b> |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus         | 29 401        | 3 778          |

## Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

|                    |               | Kokku netovara |
|--------------------|---------------|----------------|
|                    | Reservkapital |                |
| <b>31.12.2021</b>  | 2 538         | 2 538          |
| Aruandeaasta tulem | 0             | 0              |
| <b>31.12.2022</b>  | 2 538         | 2 538          |
| Aruandeaasta tulem | 0             | 0              |
| <b>31.12.2023</b>  | 2 538         | 2 538          |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Aruande kohustuslane on KÜ JAAMA 189.

Aruandeperioodi pikkuseks on 12 kuud ja majandusaasta kehtis 01.01.2023.a kuni 31.12.2023.a. Aruanne on koostatud täis eurodes.

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

Informatsioon on kasutajale kasulik, sest see on asjakohane ja tõepäraselt esitatud.

Finantsinformatsioon on tõepärane, sest informatsioon on täielik, neutraalne ja veavaba.

Finantsaruande põhjal tehtavate otsuste juures on oluline ka nende võrreldavus, kontrollitavus, ajakohasus ja arusaadavus.

Raamatupidamise aastaaruanne kajastab õiglaselt raamatupidamiskohustuslase finantsseisundit, -tulemust ja rahavoogusid ja selles avaldatakse asjakohast ning tõepäraselt esitatud informatsiooni.

### Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Arvestuspõhimõtted ja informatsiooni esitusviis on vastavuses kehtiva Raamatupidamise seadusega.

### Raha

Rahana kajastatakse raha pangas. Põhitegevuse rahavood on kajastatud otsemeetodil.

### Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ja kohustused on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses, mis on lühiajaliste nõuete ja kohustuste puhul võrdne nende nominaalväärtusega. Nõuded ostjate vastu kirjel näidatakse korteriomanike tasumata hooldus-, remondi ja kommunaalmaksete summad (võlad). Nõudeid korteriomanike vastu on hinnatud individuaalselt, vaadates iga nõuet eraldi.

Kommunaalmaksete nõuded kuuluvad tasumisele järgmine kuu.

### Tulud

Aluseks RTJ 14.

Tulude arvestus toimub brutomeetodil. Hooldustasusid kajastatakse tuluma tekkepõhiselt perioodis, mille kohta on korteriomanikele arved väljastatud, olenemata sellest, kas arved on tasutud või mitte ja on proportsionaalsed selle kuu kuludega. Remonditasusid kajastatakse tuluna sellel majandusaastal, millal tehase nenede tasude arvel remonttöid.

Kommunaalteenuste vahendajana ei kajasta korteriühistu saadud summasid tuluna.

### Kulud

Aluseks RTJ 14

Kommunaalteenuste vahendajana ei kajasta korteriühistu makstud summat kuluna.

Remondikulud on kinnitatud üldkoosolekul ja kantakse kulusse tekkinud perioodil.

Hoolduskulud on regulaarsed kulud, majandamis- ja tehnosüsteemi kulud.

### Seotud osapooled

Seotud osapoolteks on juhatuse liikmed

## Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                   | 31.12.2023    | 12 kuu jooksul |
|-----------------------------------|---------------|----------------|
| Nõuded ostjate vastu              | 1 281         | 1 281          |
| Ostjatelt laekumata arved         | 1 281         | 1 281          |
| Ettemaksed                        | 443           | 443            |
| Tulevaste perioodide kulud        | 443           | 443            |
| Tarbimisteenused                  | 10 184        | 10 184         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>11 908</b> | <b>11 908</b>  |
|                                   |               |                |
|                                   | 31.12.2022    | 12 kuu jooksul |
| Nõuded ostjate vastu              | 1 292         | 1 292          |
| Ostjatelt laekumata arved         | 1 292         | 1 292          |
| Ettemaksed                        | 349           | 349            |
| Tulevaste perioodide kulud        | 349           | 349            |
| Tarbimisteenused                  | 11 280        | 11 280         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>12 921</b> | <b>12 921</b>  |

## Lisa 3 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2023    | 12 kuu jooksul |
|----------------------------------|---------------|----------------|
| Võlad tarnijatele                | 10 476        | 10 476         |
| Saadud ettemaksed                | 449           | 449            |
| Muud saadud ettemaksed           | 449           | 449            |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>10 925</b> | <b>10 925</b>  |
|                                  |               |                |
|                                  | 31.12.2022    | 12 kuu jooksul |
| Võlad tarnijatele                | 11 507        | 11 507         |
| Saadud ettemaksed                | 476           | 476            |
| Muud saadud ettemaksed           | 476           | 476            |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>11 983</b> | <b>11 983</b>  |

## Lisa 4 Võlad tarnijatele

(eurodes)

|                                | 31.12.2023    | 31.12.2022    |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Keskkatlamaja                  | 8 731         | 9 813         |
| Tartu Veevärk                  | 1 042         | 1 020         |
| Keskkonnateenused              | 504           | 528           |
| Eesti Energia                  | 199           | 146           |
| Muud tarnijad                  | 0             | 0             |
| <b>Kokku võlad tarnijatele</b> | <b>10 476</b> | <b>11 507</b> |

Tarnijate arved kuuluvad tasumisele jaanuaris 2024.a

## Lisa 5 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

|                                        | 2023          | 2022          |
|----------------------------------------|---------------|---------------|
| Haldus                                 | 7 147         | 6 194         |
| Tehnohooldus                           | 3 316         | 2 340         |
| Koristamine                            | 6 900         | 6 900         |
| Majandamiskulu                         | 4 993         | 4 128         |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>22 356</b> | <b>19 562</b> |

## Lisa 6 Tööjõukulud

(eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasel ei ole töötajaid.

## Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

| Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga |            |            |
|-----------------------------------------|------------|------------|
|                                         | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
| Füüsilisest isikust liikmete arv        | 2          | 2          |

Juhatusele tasusid ja muid soodustusi ei makstud.

## Lisa 8 Remondifond

Sihtotstarbelised tasud on tulevaste perioodide tulud ja tegevuskulude sihtfinantseerimisel järgitakse tulude ja kulude vastavuse printsiipi, mille kohaselt kajastatakse tulu sihtfinantseerimisest proportsionaalselt sellega seonduvate kuludega. Kasutatakse ühistu üldkoosolekul kinnitatud

remonditööde finantseerimiseks.

|                      |        |
|----------------------|--------|
| 2021.a. jääk         | 42837  |
| lisandus rem.fondist | 34149  |
| lisandus hooldusest  | 1126   |
| kulutatud remondiks  | -75934 |
| 2022.a. jääk         | 2178   |
| lisandus rem.fondist | 33355  |
| lisandus hooldusesr  | 912    |
| kulutati             | -8599  |
| 2023.a. jääk         | 27846  |

## Lisa 9 Tarbimisteenuste vahendamine

| Aasta               | 2023  | 2022  | 2021  | 2020  |
|---------------------|-------|-------|-------|-------|
| Soojusenergia       | 61970 | 49019 | 42729 | 37086 |
| Vesi-kanalisatsioon | 11216 | 9610  | 9368  | 9542  |
| Prügivedu           | 6204  | 5708  | 5461  | 3377  |
| KOKKU               | 79390 | 64337 | 57558 | 50005 |

## Korteriomandite majandamiskulud

| Korteriomand | Majandamiskulud |
|--------------|-----------------|
| 1            | 2320 EUR        |
| 2            | 1739 EUR        |
| 3            | 1559 EUR        |
| 4            | 2069 EUR        |
| 5            | 2203 EUR        |
| 6            | 1487 EUR        |
| 7            | 1384 EUR        |
| 8            | 2191 EUR        |
| 9            | 2071 EUR        |
| 10           | 1589 EUR        |
| 11           | 1423 EUR        |
| 12           | 1914 EUR        |
| 13           | 2380 EUR        |
| 14           | 1622 EUR        |
| 15           | 2225 EUR        |
| 16           | 2222 EUR        |
| 17           | 2698 EUR        |
| 18           | 1529 EUR        |
| 19           | 1560 EUR        |
| 20           | 2172 EUR        |
| 21           | 2227 EUR        |
| 22           | 1423 EUR        |
| 23           | 1661 EUR        |
| 24           | 2014 EUR        |
| 25           | 2266 EUR        |
| 26           | 1409 EUR        |
| 27           | 1483 EUR        |
| 28           | 2117 EUR        |
| 29           | 2159 EUR        |
| 30           | 1698 EUR        |
| 31           | 1365 EUR        |
| 32           | 2067 EUR        |
| 33           | 1881 EUR        |
| 34           | 1401 EUR        |
| 35           | 1593 EUR        |
| 36           | 2277 EUR        |
| 37           | 2139 EUR        |
| 38           | 1551 EUR        |
| 39           | 981 EUR         |
| 40           | 2734 EUR        |
| 41           | 2848 EUR        |
| 42           | 1429 EUR        |

| Korteriomand  | Majandamiskulud   |
|---------------|-------------------|
| 43            | 974 EUR           |
| 44            | 2780 EUR          |
| 45            | 2254 EUR          |
| 46            | 1407 EUR          |
| 47            | 947 EUR           |
| 48            | 3031 EUR          |
| 49            | 3112 EUR          |
| 50            | 1367 EUR          |
| 51            | 980 EUR           |
| 52            | 2660 EUR          |
| 53            | 2845 EUR          |
| 54            | 1749 EUR          |
| 55            | 1093 EUR          |
| 56            | 3147 EUR          |
| 57            | 1965 EUR          |
| 58            | 1340 EUR          |
| 59            | 1107 EUR          |
| 60            | 3482 EUR          |
| 61            | 2192 EUR          |
| 62            | 1507 EUR          |
| 63            | 904 EUR           |
| 64            | 2435 EUR          |
| 65            | 2084 EUR          |
| 66            | 1658 EUR          |
| 67            | 922 EUR           |
| 68            | 2373 EUR          |
| 69            | 2188 EUR          |
| 70            | 1742 EUR          |
| 71            | 1106 EUR          |
| 72            | 2636 EUR          |
| <b>Kokku:</b> | <b>137067 EUR</b> |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.02.2024

Tartu linn, Jaama tn 189 korteriühistu (registrikood: 80006838) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

|                    |                    |                      |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
| OLEG SURIKOV       | Juhatuse liige     | 16.05.2024           |

**Sidevahendid**

|                 |                     |
|-----------------|---------------------|
| Liik            | Sisu                |
| Mobiiltelefon   | +372 58094229       |
| E-posti aadress | rein.truu@gmail.com |