

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Tartu linn, Raudtee tn 1 // 1a korteriühistu

registrikood: 80542264

e-posti aadress: raudteet2nav1@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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Laenukohustised	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Võlad tarnijatele	11
Lisa 8 Võlad töövõtjatele	12
Lisa 9 Liikmetelt saadud tasud	12
Lisa 10 Tulu ettevõtlusest	13
Lisa 11 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	13
Lisa 12 Tööjõukulud	14
Lisa 13 Seotud osapooled	14
Korteriomandite majandamiskulud	15
Aruande allkirjad	16

Tegevusaruanne 2023

Korteriühistusse Tartu linn, Raudtee tn 1 // 1a kuulub 10 korterit. Korterite summaarne kasulik pindala on Raudtee 1 majal 554,8 m² ja Raudtee 1A majal 52,9 m². Hooneid Raudtee 1 ja Raudtee 1a majandatakse eraldi, ühe hoone remondi- jm tööde eest ei pea tasuma teise hoone omanikud ja vastupidi.

Korteriühistu põhitegevus:

- aadressil Raudtee tn 1 ja 1a asuva elumajade haldamine ja teenindamine;
- korteriomanike ja üürnike poolt tarvitatud gaasi arveldamise vahendamine;
- korteriomanike ja üürnike poolt tarvitatud vee arveldamise vahendamine.

Korteriühistut juhib ja esindab kolmeliikmeline juhatus. Juhatus korraldab tööd ühiselt ja esimeest ei ole valitud.

Aruandeaastal jätkus vahendite kogumine maja fassaadi planeeritavate renoveerimistööde finantseerimiseks ja olemasolevate laenude teenindamiseks.

2023. aastal jätkusid korteriühistus maja fassaadi renoveerimistööde plaanide koostamine ja sõlmiti kokkulepe A Ruum Disain OÜ-ga renoveerimisprojekti vormistamiseks. Projekti valmimisaeg oli planeeritud 2023 aasta algusesse, aga see tähtaeg sai ületatud ja projekt sai linnavalitsusest heakskiidu alles 2023 aasta lõpus. Projekt kinnitati üldkoosoleku otsusega, kus anti otsustusõigus juhatusale. Siiski enne lõplikku kinnitamist tutvustati projekti ka kõigile korteriomanikele ja oodati soovitusi või vastuväiteid.

2023 tehtud tööd:

Toimus ühine kevadine majaümbruse korrastus koos prügi ära veoga.

Taastati kinnitu juurdepääs kõnniteelt Raudtee tänava poolse välisukse juurde – valati uus betoonist jalgrada.

Toimus keldrite koristus koos ebavajalike keldribokside lammutamisega.

Raudtee tn 1 // 1a juhatus

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	10 995	10 203	2
Nõuded ja ettemaksed	4 229	4 003	3
Kokku käibevarad	15 224	14 206	
Kokku varad	15 224	14 206	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	7 147	6 970	5
Võlad ja ettemaksed	1 595	896	6,7,8
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	5 393	5 378	11
Kokku lühiajalised kohustised	14 135	13 244	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	38 304	45 238	5
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	-38 304	-45 238	
Kokku pikaajalised kohustised	0	0	
Kokku kohustised	14 135	13 244	
Netovara			
Reservkapital	650	650	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	312	126	
Aruandeaasta tulem	127	186	
Kokku netovara	1 089	962	
Kokku kohustised ja netovara	15 224	14 206	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	17 642	11 621	9
Tulu ettevõtlusest	127	186	10
Kokku tulud	17 769	11 807	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-13 222	-8 297	11
Tööjõukulud	-600	-600	12
Kokku kulud	-13 822	-8 897	
Põhitegevuse tulem	3 947	2 910	
Intressikulud	-3 820	-2 724	
Aruandeaasta tulem	127	186	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022
Rahavood põhitegevusest		
Liikmetelt laekunud tasud	26 588	19 589
Laekumised kaupade müügist ja teenuste osutamisest	127	186
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-14 746	-5 325
Väljamaksed töötajatele	-600	-600
Kokku rahavood põhitegevusest	11 369	13 850
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-6 757	-6 979
Makstud intressid	-3 820	-2 724
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-10 577	-9 703
Kokku rahavood	792	4 147
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	10 203	6 056
Raha ja raha ekvivalentide muutus	792	4 147
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	10 995	10 203

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2021	650	126	776
Aruandeaasta tulem		186	186
31.12.2022	650	312	962
Aruandeaasta tulem		127	127
31.12.2023	650	439	1 089

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu on koostanud 2023.a. raamatupidamise aastaaruande raamatupidamise seaduse §17 alusel vastavalt Eesti finantsaruandluse standardile. Arvestuspõhimõtted on vastavuses raamatupidamise seaduses sätestatud alusprintsiipidega ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega.

Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsiibist lähtudes. Makstud kommunaal maksete summasid ei ole kajastatud tulude ja kulude aruandes kuluna ega saadud summasid tuluna, neid kajastatakse bilansis vastavalt nõuete ja kohustustena.

Rahavoogude aruandes kajastatakse korteriühistu aruandeperioodi laekumisi ja väljamakseid, rühmitatuna põhitegevuse, investeerimistegevuse ja finantseerimistegevuse rahavoogudeks.

Põhitegevuse, investeerimis- ja finantseerimistegevuse rahavood on kajastatud otsesel meetodil.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

2022.aasta KÜ üldkoosolekul otsutati, et laenu kajastamine toimub edaspidi läbi remondifondi finantseerimisena. Varem toimus vahendusena.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Kokku raha	10 995	10 203

Raha jääk vastaval raamatupidamise kontol võrdub panga väljavõttel näidatud jäägiga.

Pangakonto jääk on 10 995 eur seisuga 31.12.2023

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	4 186	4 186
Ostjatelt laekumata arved	4 186	4 186
Ettemaksed	43	43
Tulevaste perioodide kulud	43	43
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 229	4 229
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	3 970	3 970
Ostjatelt laekumata arved	3 970	3 970
Ettemaksed	33	33
Tulevaste perioodide kulud	33	33
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 003	4 003

Kirjel ostjatelt laekumata arved on kajastatud korteriomaniike tasumata hooldus- ja haldustasude, remonditasude, laenude ja kommunaalmaksete summasid.

Nõudeid korteriomaniike vastu on hinnatud individuaalselt, vaadeldes iga nõuet eraldi. Kirjel on näidatud tõenäoliselt laekuvad summad. Ebatõenäoliselt laekuvaid nõudeid ei ole.

Korteriomaniikelt laekumata arveid kokku on 4 186 eurot, millest detsembrikuu arved moodustavad summas 2 979 eurot.

Detsembri 2023 eest esitatud arved korteriomaniikele koosnevad järgmistest kuludest:

vesi: 442 eur

küte: 966 eur

üldelekter: 4 eur

prügivedu: 59 eur

hooldus- ja haldustasud: 50 eur

remondifond: 555 eur

remondifond lühiajaline laen: 574 eur

remondifond intress: 329 eur

Kokku: 2 979 eur

Kommunaalmaksete vahendamine jaanuar kuni detsember 2023:

Kommunaalkulud:

vesi: 1 639 eur

küte: 4 742 eur

üldelekter: 46 eur

prügivedu: 653 eur

Kokku: 7 080 eur

Kommunaaltulud:

vesi: 1 639 eur

küte: 4 742 eur

üldelekter: 46 eur

prügivedu: 653 eur

Kokku: 7 080 eur

Kirjel tulevaste perioodide kulu on kajastatud Swedbank P&C Insurance AS korteriühistu varakindlustuse makse summas 43 eurot.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	7	7
Sotsiaalmaks	12	12
Kohustuslik kogumispension	0	0
Töötuskindlustusmaksed	1	1
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	20	20

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Maja renoveerimise laen	41 130	5 079	33 276	2 775
Maja renoveerimise laen	4 321	2 068	2 253	
Pikaajalised laenud kokku	45 451	7 147	35 529	2 775
Laenukohustised kokku	45 451	7 147	35 529	2 775

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Maja renoveerimise laen	45 969	5 039	30 835	10 095
Maja renoveerimise laen	6 239	1 931	4 308	
Pikaajalised laenud kokku	52 208	6 970	35 143	10 095
Laenukohustised kokku	52 208	6 970	35 143	10 095

Tartu linn, Raudtee tn 1 // 1a korteriühistu sõlmis Swedbank AS-iga laenulepingud maja renoveerimiseks:

- nr.20-035646-JI, 26.05.2020 summas 58 182,00 eur
- nr.20-086979-JI, 04.01.2021 summas 11 000,00 eur

Seisuga 31.12.2023 on pikaajalised laenukohustused pangale kokku summas 38 304 eurot ja lühiajalised laenukohustused kokku summas 7 147 eurot.

Lühi- ja pikaajalised laenukohustused pangale on kokku summas 45 451 eurot.

Seisuga 31.12.2023 on laenujääk:

- nr.20-035646-JI - 41 130 eur (viimane makse 30.04.2030)

- nr.20-086979-JI - 4 321 eur (viimane makse 30.12.2025)

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 525	1 525
Võlad töövõtjatele	30	30
Maksuvõlad	20	20
Muud võlad	20	20
Kokku võlad ja ettemaksed	1 595	1 595
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	826	826
Võlad töövõtjatele	30	30
Maksuvõlad	20	20
Muud võlad	20	20
Kokku võlad ja ettemaksed	896	896

Kirjel võlad tarnijatele on kajastatud korteriühistu tavapärase põhitegevuse käigus tekkinud lühiajalisi kohustusi kommunaalmaksete, hooldus- ja haldustasude ning remonditasude eest.

Kirjel võlad töövõtjatele on kajastatud raamatupidajale arvestatud töötasu 30 eurot, milline makstakse välja jaanuaris 2024.

Maksuvõlgade kirjel on kajastatud novembrikuu palga eest deklareeritud maksud, milliste maksetähtaeg saabub jaanuaris 2024:

Kinnipeetud tulumaks: 7,35 eur
 Sotsiaalmaks: 12,33 eur
 Töötuskindlustumaks: 0,90 eur
 Kokku: 20,58 eur

Kirjel muud viitvõlad on kajastatud maksud, millised on arvestatud detsembrikuu palga eest. Kuna palk makstakse välja jaanuaris 2024, siis arvestatud maksud muutuvad maksuvõlgadeks jaanuaris 2024, milliste maksetähtaeg saabub veebruaris 2024:

Kinnipeetud tulumaks: 7,35 eur
 Sotsiaalmaks: 12,33 eur
 Töötuskindlustumaks: 0,90 eur
 Kokku: 20,58 eur

Lisa 7 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tartu Veevärk AS		377
Eesti Keskkonnateenused AS		58
Eesti Energia AS		4
Swedbank P&C Insurance AS		33
Eesti Gaas AS		354
Kokku võlad tarnijatele		826

Lisa 8 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Töötasude kohustis	30	30
Kokku võlad töövõtjatele	30	30

Raamatupidajale arvestatud kuupalk: 37,37 eur

Kinni peetud tulumaks: 7,35 eur

Kinni peetud töötuskindlustusmaks: 0,60 eur

Tasumisele kuuluv palk: 29,42 eur

Lisa 9 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2023	2022
Mittesihtotstarbelised tasud		
Raamatupidajale arvestatud tasud	600	600
Sihtotstarbelised tasud		
Remonditasud	5 685	454
Korteriühistu kindlustustasud	463	375
Tartu Korteriühistute Liit tasud	40	40
Tartu Veevärk veenäitude vahe	38	2
Hoolas Ühistu konteiner	120	120
Panga maksekorralduse teenustasud	14	9
Koristus- ja hoolduskulud, heakorrateenustega seotud kulud	105	243
Eesti majalipp	0	45
Äriregistri kanded	0	30
Majalaenu intress	3 820	2 724
Majalaenu põhimaksed	6 757	6 979
Kokku liikmetelt saadud tasud	17 642	11 621

Raamatupidajale arvestatud tasud:

Palgakulu: 448,44 eur

Sotsiaalmaks: 147,96 eur

Töötuskindlustus: 3,60 eur

Kokku: 600,00 eur

Remonditasud:

A Ruum Disain OÜ - Elamu fassaadide restaureerimise projekt - 5 050 eur

Laaneviis OÜ - Kanalisatsiooni torude vahetamine - 617 eur

Tevo Kaup AS - Raab.armatuur, kuivbetoon - 18 eur

Kokku: 5 685 eur

Koristus- ja hoolduskulud, heakorrateenustega seotud kulud:

Tevo Kaup AS - Lumelaud solid - 28 eur

Optimera Estonia AS - Aeda vajalik inventar - 27 eur

Raivo Kägo FIE - Ummistuste likvideerimine keldrist - 50 eur

Kokku: 105 eur

Lisa 10 Tulu ettevõtlusest

(eurodes)

	2023	2022
vanametalli müük	127	186
Kokku tulu ettevõtlusest	127	186

Kü tegi koristuspäeva, mille käigus viidi Kuusakoskisse vanarauda ja arvati see KÜ tulusse.

Lisa 11 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2023	2022
Remonditööd	5 685	454
Tartu Korteriühistute Liit liikmemaks, Hoolas konteinter	120	120
Kü vara kindlustus -Swedbank P&C Insurance	463	375
Veenäitudest tulenev vahe	38	2
Panga maksekorralduse teenustasud	15	9
Tartu Korteriühistute Liit tasud	40	40
Koristus- ja hoolduskulud, heakorrateenustega seotud kulud	105	243
Eesti majalipp	0	45
Äriregistri kanded	0	30
Maja renoveerimise lühiajalise laenu osa	6 756	6 979
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	13 222	8 297

REMONDIFOND:

Remondifondi jääk 31.12.2022: 12 348 eur

Korteriomanike tasud remondifondi perioodil 2023.a.: 6 658 eur

Kulutused remondifondist perioodil 2023.a: 6 465 eur

Remondifondi jääk bilansis 31.12.2023: 12 541 eur

Remondifond (lühiajaline laen) jääk bilansis 31.12.2023: - 7 148 eur

(Kajastub 2024 aastal kogutav laenusumma)

Remondifondi koguti 1 eur/m2 kohta korterite lõikes (v.a. korter 9)

Remondifondi (lühiajaline laen) koguti 6 757 eur, milline tasuti Swedbank AS-ile
 Remondifondi (intress) koguti 3 820 eur, milline tasuti Swedbank AS-ile
 Remondifondi koguti kokku umbes 2,60 eur/m2

Remondifond (pikaajaline laen) jääk 31.12.2022: -45 238 eur
 Remondifond (lühiajaline laen) jääk 31.12.2022: -6 970 eur
 Korteriomanike tasud remondifondi perioodil 2023.a.: -6 757 eur
 Remondifondi (pikaajaline laen) jääk 31.12.2023: -38 304 eur
 Remondifond (lühiajaline laen) jääk 31.12.2023: -7 147 eur

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	448	448
Sotsiaalmaksud	152	152
Kokku tööjõukulud	600	600
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Siin on näidatud raamatupidajale arvestatud palgakulu aastas kokku.

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2023	31.12.2022
Füüsilisest isikust liikmete arv	10	10
Juriidilisest isikust liikmete arv	1	1

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Krt 1	3884 EUR
Krt 2	3021 EUR
Krt 3	2422 EUR
Krt 4	1358 EUR
Krt 6	4740 EUR
Krt 7	1936 EUR
Krt 8	2421 EUR
Krt 9	1076 EUR
Krt V	1808 EUR
Krt VA	2249 EUR
Kokku:	24915 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.04.2024

Tartu linn, Raudtee tn 1 // 1a korteriühistu (registrikood: 80542264) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAUR LUMISTE	Juhatuse liige	19.05.2024

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	raudteet2nav1@gmail.com