

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Tartu linn, Jaama tn 89 korteriühistu

registrikood: 80093914

telefon: +372 55563571, +372 58532404

e-posti aadress: jaama89@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 Võlad tarnijatele	10
Lisa 6 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	10
Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud	11
Lisa 8 Muud tulud	11
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 10 Tööjõukulud	12
Lisa 11 Seotud osapooled	12
Lisa 12 Kommunaalteenuste vahendamine	12
Lisa 13 Remondifond	14
Korteriomandite majandamiskulud	16
Aruande allkirjad	18

Tegevusaruanne

KÜ Tartu Jaama 89 tegevuse eesmärk on korteriomandite eseme osaks oleva ehitise ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine.

KÜ Tartu Jaama 89 reservkapitali suuruseks on 7500 eurot.

Korteriühistut juhib kaheliikmeline juhatus.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	42 960	42 480	
Nõuded ja ettemaksed	27 205	28 282	2
Kokku käibevarad	70 165	70 762	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	174 242	189 420	2
Kokku põhivarad	174 242	189 420	
Kokku varad	244 407	260 182	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	16 243	17 043	3
Võlad ja ettemaksed	11 972	12 553	4
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	34 389	37 775	6
Kokku lühiajalised kohustised	62 604	67 371	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	174 242	189 420	
Kokku pikaajalised kohustised	174 242	189 420	
Kokku kohustised	236 846	256 791	
Netovara			
Reservkapital	7 500	3 391	
Eelmiste perioodide akumulieeritud tulem	0	-514	
Aruandeaasta tulem	61	514	
Kokku netovara	7 561	3 391	
Kokku kohustised ja netovara	244 407	260 182	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	29 803	14 499	7
Muud tulud	9	2 210	8
Kokku tulud	29 812	16 709	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-15 765	0	6
Mitmesugused tegevuskulud	-13 589	-16 197	9
Tööjõukulud	-399	0	10
Kokku kulud	-29 753	-16 197	
Põhitegevuse tulem	59	512	
Intressitulud	2	2	
Aruandeaasta tulem	61	514	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022
Rahavood põhitegevusest		
Liikmetelt laekunud tasud	99 038	90 827
Muud põhitegevuse tulude laekumised	9	10
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-74 139	-54 103
Väljamaksed töötajatele	-399	0
Laekunud intressid	2	2
Kokku rahavood põhitegevusest	24 511	36 736
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-15 979	-17 906
Makstud intressid	-12 161	-6 603
Laekunud osakapital	4 109	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-24 031	-24 509
Kokku rahavood	480	12 227
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	42 480	30 253
Raha ja raha ekvivalentide muutus	480	12 227
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	42 960	42 480

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2021	3 391	-514	2 877
Aruandeaasta tulem	0	514	514
31.12.2022	3 391	0	3 391
Aruandeaasta tulem	0	61	61
Asutajate ja liikmete sissemaksed	4 109	0	4 109
31.12.2023	7 500	61	7 561

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu 2023 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. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu on kajastatud ühistu tavapärase majandustegevuse käigus tekkinud nõudeid korteriomanike ja muude ostjate vastu. Nõuded ostjate vastu, samuti kõik muud nõuded, on kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o 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 laekuv summas. Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse iga ostja osas individuaalselt.

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 kuuluv summas.

Tulud

Tasude arvestamisel ühistu liikmetelt lähtutakse järgmistest põhimõtetest:

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

Kulud

Ühistu tegevuskulud kajastatakse tekkepõhiselt, ehk perioodil, millal majandustehing aset leidis.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loetakse korteriühistu liikmeid. Vastavalt korteriühistu seadusele on korteriühistu liikmeks kõik ühe või mitme korteriomanditeks jagatud kinnisasja korteriomaniikud.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäanud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	10 963	10 963		
Laenuõuded	190 484	16 242	101 205	73 037
Kokku nõuded ja ettemaksed	201 447	27 205	101 205	73 037

	31.12.2022	Jaotus järelejäanud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	11 239	11 239		
Laenuõuded	206 463	17 043	98 492	90 928
Kokku nõuded ja ettemaksed	217 702	28 282	98 492	90 928

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäanud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laenuleping 12-067145-JI	190 485	16 243	101 205	73 037	2,90%	Eur	30.09.2032
Pikaajalised laenud kokku	190 485	16 243	101 205	73 037			
Laenukohustised kokku	190 485	16 243	101 205	73 037			

	31.12.2022	Jaotus järelejäanud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laenuleping 12-067145-JI	206 463	17 043	98 492	90 928	2,90%	Eur	30.09.2032
Pikaajalised laenud kokku	206 463	17 043	98 492	90 928			
Laenukohustised kokku	206 463	17 043	98 492	90 928			

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	7 684	7 684
Saadud ettemaksed	4 288	4 288
Kokku võlad ja ettemaksed	11 972	11 972
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	8 111	8 111
Saadud ettemaksed	4 442	4 442
Kokku võlad ja ettemaksed	12 553	12 553

Lisa 5 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Gren Tartu AS	5 387	6 023
Enefit AS	86	56
Tartu Veevärk AS	610	612
Eesti Gaas AS	87	110
Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ	1 126	978
Mesa Eesti OÜ	124	122
Eesti Keskkonnateenused AS	186	210
Anne tn 2 KÜ	48	0
Ühisteenused AS	30	0
Kokku võlad tarnijatele	7 684	8 111

Lisa 6 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

	31.12.2021	Laekunud	Kajastatud tulemiaruan- des	31.12.2022	Lisa nr
	Kohustised			Kohustised	
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Remondifond	26 150	11 625		37 775	
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	26 150	11 625		37 775	
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	26 150	11 625		37 775	

	31.12.2022	Laekunud	Kajastatud tulemiaruanDES	31.12.2023	Lisa nr
	Kohustised			Kohustised	
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Remondifond	37 775	12 379	-15 765	34 389	13
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	37 775	12 379	-15 765	34 389	
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	37 775	12 379	-15 765	34 389	

Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2023	2022
Mittesihtotstarbelised tasud		
Hooldustasud	14 038	14 499
Sihtotstarbelised tasud		
Remonditasud	15 765	0
Kokku liikmetelt saadud tasud	29 803	14 499

Lisa 8 Muud tulud

(eurodes)

	2023	2022
Trahvid, viivised ja hüvitised	9	10
Rendi- ja üüritulu	0	2 200
Kokku muud tulud	9	2 210

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Halduskulud	3 024	3 024
Raamatupidamisteenus	2 232	2 232
Heakorralikud	5 472	5 472
Tehnosüsteemide hooldus	1 008	1 008
Kindlustus	0	823
Pangateenused	30	20
Hooldustööd	1 823	3 613
Kommunaalteenuste vahe	0	5
Kokku mitmesugused tegevuskulud	13 589	16 197

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	298	0
Sotsiaalmaksud	99	0
Töötuskindlustus	2	0
Kokku tööjõukulud	399	0
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	0

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2023	31.12.2022
Füüsilisest isikust liikmete arv	60	60

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Asutajad ja liikmed	27 205	28 282
Kokku nõuded ja ettemaksed	27 205	28 282
Võlad ja ettemaksed		
Asutajad ja liikmed	4 288	4 442
Kokku võlad ja ettemaksed	4 288	4 442

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Asutajad ja liikmed	174 242	189 420
Kokku nõuded ja ettemaksed	174 242	189 420

Lisa 12 Kommunaalteenuste vahendamine

	Kogumised	Kasutamised	Vahe
Elekter	787	787	0
Vesi	7397	7397	0
Soojusenergia	35249	35249	0
Prügivedu	2365	2365	0
Gaas	773	773	0
	46571	46571	0

Remondifond 01.01.23...31.12.23

Konto:	2701 Remondifond				
Kuupäev	Kogumine	Kasutamine	Firma	Selgitus	Saldo
Algsaldo	37 775,26	0,00			
2023/01	813,47				38 588,73
2023/02	813,47				39 402,20
2023/03	813,47				40 215,67
2023/04	813,47				41 029,14
2023/05 31.05.2023	813,47	4 109,36 4 109,36		Reservkapitali suurendamine remondifondi	37 733,25
2023/06 8.06.2023 30.06.2023 30.06.2023	1 414,72	110,00 51,18 54,00 215,18	Aardla Lukuproff OÜ MESA Eesti OÜ MESA Eesti OÜ	El. vasturaud. Luku vahetus Väljakutsetasu Veearvesti	38 932,79
2023/07 31.07.2023 31.07.2023	1 414,72	74,29 247,50 321,79	Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ	Tarbevee liittekolmiku vahetus Prügimaja võtmete valmistamine	40 025,72
2023/08 1.08.2023 31.08.2023	1 414,72	8 088,00 565,00 8 653,00	ES Haldus OÜ Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ	Form 20 jäätmemaja Heki lõikus koos okste utiliseerimisega	32 787,44
2023/09 30.09.2023 30.09.2023 30.09.2023	1 414,72	720,00 79,20 477,60 1 276,80	Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ	Trepikodade akende pesu 3 trp. ummistuse likvideerimine Gaasipaigaldiste kontroll	32 925,36
2023/10	884,36				33 809,72
2023/11 30.11.2023	884,36	911,64	AB Lietuvas draudimas Eesti f	Kindlustus 03.12.2023-02.12.2024	

30.11.2023		3,00	Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ	3. trep õuelambi vahetus välisukse ees	
30.11.2023		48,00	Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ	Radiaatori õhutamine, termostaatventiil	
		962,64			33 731,44
2023/12	884,36				
1.12.2023		30,00	Ühisteenused AS	Liikluskorraldus	
22.12.2023		48,00	Tartu linn, Anne tn 2 KÜ	Mehhaniseeritud lumekoristus	
31.12.2023		48,00	Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ	Prügimaja lukuraami remont	
31.12.2023		3,00	Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ	Keldris vahetatud led pirn	
31.12.2023		97,44	Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ	Puulehtede utiliseerimine	
		226,44			34 389,36
Käive	12 379,31	15 765,21		Lõppsaldo:	34 389,36

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Jaama 89 - 01 Tartu	1542 EUR
Jaama 89 - 10 Tartu	1597 EUR
Jaama 89 - 11 Tartu	1404 EUR
Jaama 89 - 12 Tartu	2497 EUR
Jaama 89 - 13 Tartu	1512 EUR
Jaama 89 - 14 Tartu	1360 EUR
Jaama 89 - 15 Tartu	2156 EUR
Jaama 89 - 16 Tartu	1876 EUR
Jaama 89 - 17 Tartu	1540 EUR
Jaama 89 - 18 Tartu	1649 EUR
Jaama 89 - 19 Tartu	1746 EUR
Jaama 89 - 02 Tartu	1668 EUR
Jaama 89 - 20 Tartu	1254 EUR
Jaama 89 - 21 Tartu	1895 EUR
Jaama 89 - 22 Tartu	1616 EUR
Jaama 89 - 23 Tartu	1346 EUR
Jaama 89 - 24 Tartu	2340 EUR
Jaama 89 - 25 Tartu	1503 EUR
Jaama 89 - 26 Tartu	1512 EUR
Jaama 89 - 27 Tartu	1850 EUR
Jaama 89 - 28 Tartu	2028 EUR
Jaama 89 - 29 Tartu	1405 EUR
Jaama 89 - 03 Tartu	2182 EUR
Jaama 89 - 30 Tartu	1832 EUR
Jaama 89 - 31 Tartu	2030 EUR
Jaama 89 - 32 Tartu	1293 EUR
Jaama 89 - 33 Tartu	1768 EUR
Jaama 89 - 34 Tartu	2075 EUR
Jaama 89 - 35 Tartu	1971 EUR
Jaama 89 - 36 Tartu	1991 EUR
Jaama 89 - 37 Tartu	1884 EUR
Jaama 89 - 38 Tartu	1484 EUR
Jaama 89 - 39 Tartu	1712 EUR
Jaama 89 - 04 Tartu	1402 EUR
Jaama 89 - 40 Tartu	1778 EUR
Jaama 89 - 41 Tartu	1622 EUR
Jaama 89 - 42 Tartu	2290 EUR
Jaama 89 - 43 Tartu	1881 EUR
Jaama 89 - 44 Tartu	1550 EUR
Jaama 89 - 45 Tartu	2458 EUR
Jaama 89 - 46 Tartu	1699 EUR
Jaama 89 - 47 Tartu	1494 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
Jaama 89 - 48 Tartu	1246 EUR
Jaama 89 - 49 Tartu	1619 EUR
Jaama 89 - 05 Tartu	1470 EUR
Jaama 89 - 50 Tartu	1384 EUR
Jaama 89 - 51 Tartu	1230 EUR
Jaama 89 - 52 Tartu	2144 EUR
Jaama 89 - 53 Tartu	1375 EUR
Jaama 89 - 54 Tartu	1127 EUR
Jaama 89 - 55 Tartu	1282 EUR
Jaama 89 - 56 Tartu	1616 EUR
Jaama 89 - 57 Tartu	1268 EUR
Jaama 89 - 58 Tartu	1443 EUR
Jaama 89 - 59 Tartu	1465 EUR
Jaama 89 - 06 Tartu	2204 EUR
Jaama 89 - 60 Tartu	1100 EUR
Jaama 89 - 07 Tartu	1464 EUR
Jaama 89 - 08 Tartu	1687 EUR
Jaama 89 - 09 Tartu	2314 EUR
Kokku:	101130 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.05.2024

Tartu linn, Jaama tn 89 korteriühistu (registrikood: 80093914) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MERLE PEDOSON	Juhatuse liige	29.05.2024