

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2023

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2023

**ärinimi:** Tartu linn, Lutsu tn 16 korteriühistu

**registrikood:** 80129951

**telefon:** +372 5058320, +372 7441669, +372 7333999, +372 56463616

**e-posti aadress:** marelaur@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 Laenukohustised                                            | 10 |
| Lisa 5 Võlad ja ettemaksed                                        | 11 |
| Lisa 6 Võlad töövõtjatele                                         | 11 |
| Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud                                    | 11 |
| Lisa 8 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud | 11 |
| Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud                                  | 12 |
| Lisa 10 Tööjõukulud                                               | 12 |
| Lisa 11 Seotud osapooled                                          | 12 |
| Korteriomandite majandamiskulud                                   | 13 |
| Aruande allkirjad                                                 | 14 |

## Tegevusaruanne

Korteriühistu moodustati oktoobris 2000.a. Korteriühistu juhatus on 3 liikmeline. Majandusaastal teostati väikesemahulisi remonttöid. KÜ Lutsu 16 osales SmartEnCity projektis aastatel 2018-2019. Tartu Regiooni Energiaagentuuri hinnangul on Lutsu 16 üks paremini õnnestunud majasid. Ühistu põhiülesanne ongi nüüd olnud ja on edaspidi maja tehnosüsteemide korrasoleku jälgimine ja hooldamise korraldamine.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2023     | 31.12.2022     | Lisa nr |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Varad                                        |                |                |         |
| Käibevarad                                   |                |                |         |
| Raha                                         | 36 580         | 41 512         | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 20 406         | 21 514         | 3       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>56 986</b>  | <b>63 026</b>  |         |
| Põhivarad                                    |                |                |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 175 346        | 183 979        | 4       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>175 346</b> | <b>183 979</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>232 332</b> | <b>247 005</b> |         |
| Kohustised ja netovara                       |                |                |         |
| Kohustised                                   |                |                |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                |                |         |
| Laenukohustised                              | 8 632          | 9 360          | 4       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 276            | 576            | 5,6     |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>8 908</b>   | <b>9 936</b>   |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                |                |         |
| Laenukohustised                              | 184 463        | 193 317        | 4       |
| Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused | 42 179         | 45 064         |         |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>226 642</b> | <b>238 381</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>235 550</b> | <b>248 317</b> |         |
| Netovara                                     |                |                |         |
| Reservkapital                                | 2 235          | 2 235          |         |
| Eelmiste perioodide akumulieeritud tulem     | -3 547         | -5 974         |         |
| Aruandeaasta tulem                           | -1 906         | 2 427          |         |
| <b>Kokku netovara</b>                        | <b>-3 218</b>  | <b>-1 312</b>  |         |
| <b>Kokku kohustised ja netovara</b>          | <b>232 332</b> | <b>247 005</b> |         |

## Tulemiaruanne

(eurodes)

|                                                            | 2023           | 2022           | Lisa nr |
|------------------------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Tulud                                                      |                |                |         |
| Liikmetelt saadud tasud                                    | 18 973         | 14 578         | 7       |
| Tulu ettevõtlusest                                         | 683            | 3 119          |         |
| <b>Kokku tulud</b>                                         | <b>19 656</b>  | <b>17 697</b>  |         |
| Kulud                                                      |                |                |         |
| Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud | -6 237         | -1 842         | 8       |
| Mitmesugused tegevuskulud                                  | -9 000         | -6 528         | 9       |
| Tööjõukulud                                                | -6 329         | -6 904         | 10      |
| <b>Kokku kulud</b>                                         | <b>-21 566</b> | <b>-15 274</b> |         |
| <b>Põhitegevuse tulem</b>                                  | <b>-1 910</b>  | <b>2 423</b>   |         |
| Intressitulud                                              | 4              | 4              |         |
| <b>Aruandeaasta tulem</b>                                  | <b>-1 906</b>  | <b>2 427</b>   |         |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                        | 2023           | 2022           |
|--------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Rahavood põhitegevusest                                |                |                |
| Põhitegevuse tulem                                     | -1 910         | 2 423          |
| Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus     | 9 741          | 11 863         |
| Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus | 6 497          | 3 225          |
| <b>Kokku rahavood põhitegevusest</b>                   | <b>14 328</b>  | <b>17 511</b>  |
| Rahavood investeerimistegevusest                       |                |                |
| Laekunud intressid                                     | 4              | 4              |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>          | <b>4</b>       | <b>4</b>       |
| Rahavood finantseerimistegevusest                      |                |                |
| Saadud laenude tagasimaksed                            | -9 582         | -10 976        |
| Makstud intressid                                      | -9 682         | -4 580         |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>         | <b>-19 264</b> | <b>-15 556</b> |
| <b>Kokku rahavood</b>                                  | <b>-4 932</b>  | <b>1 959</b>   |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses             | 41 512         | 39 553         |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>               | <b>-4 932</b>  | <b>1 959</b>   |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus               | 36 580         | 41 512         |

## Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

|                    |               |                     | Kokku netovara |
|--------------------|---------------|---------------------|----------------|
|                    | Reservkapital | Akumuleeritud tulem |                |
| <b>31.12.2021</b>  | 2 235         | -5 974              | -3 739         |
| Aruandeaasta tulem |               | 2 427               | 2 427          |
| <b>31.12.2022</b>  | 2 235         | -3 547              | -1 312         |
| Aruandeaasta tulem |               | -1 906              | -1 906         |
| <b>31.12.2023</b>  | 2 235         | -5 453              | -3 218         |

## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

#### Üldine informatsioon

KÜ Lutsu 16 Tartu raamatupidamise aastaaruanne on kooskõlas Eesti finantsarvestustuse standardiga, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Majandustehingud kirjendatakse soetusmaksumuse printsiibi kohaselt nende tekkimise momendil tegelikus väärtuses.

KÜ Lutsu 16 Tartu kasutab kasumiaruande asemel tulemiaruanne. Raamatupidamise aastaaruandes esitatud andmed on eurodes.

Tulude-kulude aruande koostamisel on lähtutud RTJ 14 lisas toodud skeemist. Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhiselt, tulude-kulude printsiibist lähtudes. Makstud kommunaalteenuste summasid ei ole kajastatud tulude ja kulude aruandes kuluna ega saadud summasid tuluna, neid kajastatakse bilansis vastavalt nõuete ja kohustustena.

#### Raha

Arvelduskonto jääk on võrreldud pangaga, selle jääk raamatupidamiskontol võrdub pangaväljavõttel näidatud jäägiga. Sularaha kassas on aastavahetuse seisuga inventeeritud. Raha ja pangakontode kirjel on kajastatud kassas olevat sularaha ja arvelduskonto jääki.

#### Nõuded ja ettemaksed

Sellel kirjel näidatakse korteriomaniike tasumata hooldustasude ja kommunaalmaksete summad. Nõudeid korteriomaniike vastu on hinnatud individuaalselt, vaadeldes igat nõuet eraldi. Kirjel on kajastatud tõenäoliselt laekuvad summad, ebatõenäoliselt laekuvaid arveid ei ole.

Kajastab elanikele tasumiseks määramata kommunaalteenuste arveid (tasumise kohustus 2024 jaanuar).

#### 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.

#### Kulud

Ühistu tegevuskulud kajastatakse tekkepõhiselt ehk perioodis milles majadustehing aset leidis.

### Lisa 2 Raha

(eurodes)

|            | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|------------|------------|------------|
| Kokku raha | 36 580     | 41 512     |



## Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                   | 31.12.2023     | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |                |
|-----------------------------------|----------------|----------------------------------|---------------------|----------------|
|                                   |                | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta    |
| Nõuded ostjate vastu              | 1 396          | 1 396                            |                     |                |
| Ostjatelt laekumata arved         | 1 396          | 1 396                            |                     |                |
| Laenunõuded                       | 185 875        | 10 529                           | 52 645              | 122 701        |
| Ettemaksed                        | 8 481          | 8 481                            |                     |                |
| Tulevaste perioodide kulud        | 8 481          | 8 481                            |                     |                |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>195 752</b> | <b>20 406</b>                    | <b>52 645</b>       | <b>122 701</b> |

  

|                                   | 31.12.2022     | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |                |
|-----------------------------------|----------------|----------------------------------|---------------------|----------------|
|                                   |                | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta    |
| Nõuded ostjate vastu              | 1 933          | 1 933                            |                     |                |
| Ostjatelt laekumata arved         | 1 933          | 1 933                            |                     |                |
| Laenunõuded                       | 193 329        | 9 350                            | 76 326              | 107 653        |
| Ettemaksed                        | 10 231         | 10 231                           |                     |                |
| Tulevaste perioodide kulud        | 10 231         | 10 231                           |                     |                |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>205 493</b> | <b>21 514</b>                    | <b>76 326</b>       | <b>107 653</b> |

## Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

|                                        | 31.12.2023 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|
|                                        |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Lühiajalised laenud                    |            |                                   |                     |             |              |             |             |
| Laenu tagasimaksed järgmisel perioodil | 8 632      | 8 632                             |                     |             | 4,41         | EUR         | 30.04.2038  |
| Lühiajalised laenud kokku              | 8 632      | 8 632                             |                     |             |              |             |             |
| Pikaajalised laenud                    |            |                                   |                     |             |              |             |             |
| Pikaajalised laenu kohustused          | 184 463    |                                   | 43 160              | 141 303     |              |             |             |
| Pikaajalised laenud kokku              | 184 463    |                                   | 43 160              | 141 303     |              |             |             |
| Laenukohustised kokku                  | 193 095    | 8 632                             | 43 160              | 141 303     |              |             |             |
|                                        |            |                                   |                     |             |              |             |             |
|                                        | 31.12.2022 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|                                        |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Lühiajalised laenud                    |            |                                   |                     |             |              |             |             |
| Laenu tagasimaksed järgmisel perioodil | 9 360      | 9 360                             |                     |             | 4,41         | EUR         | 30.04.2038  |
| Lühiajalised laenud kokku              | 9 360      | 9 360                             |                     |             |              |             |             |
| Pikaajalised laenud                    |            |                                   |                     |             |              |             |             |
| Pikaajalised laenu kohustused          | 193 317    |                                   | 48 915              | 144 402     |              |             |             |
| Pikaajalised laenud kokku              | 193 317    |                                   | 48 915              | 144 402     |              |             |             |
| Laenukohustised kokku                  | 202 677    | 9 360                             | 48 915              | 144 402     |              |             |             |

## Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2023 | 12 kuu jooksul |
|----------------------------------|------------|----------------|
| Võlad tarnijatele                | 2 806      | 2 806          |
| Võlad töövõtjatele               | 169        | 169            |
| Maksuvõlad                       | 237        | 237            |
| Saadud ettemaksed                | -2 936     | -2 936         |
| Muud saadud ettemaksed           | -2 936     | -2 936         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>276</b> | <b>276</b>     |
|                                  |            |                |
|                                  | 31.12.2022 | 12 kuu jooksul |
| Võlad tarnijatele                | 2 672      | 2 672          |
| Võlad töövõtjatele               | 341        | 341            |
| Maksuvõlad                       | 468        | 468            |
| Saadud ettemaksed                | -2 905     | -2 905         |
| Muud saadud ettemaksed           | -2 905     | -2 905         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>576</b> | <b>576</b>     |

## Lisa 6 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

|                                 | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|---------------------------------|------------|------------|
| Töötasude kohustis              | 169        | 341        |
| <b>Kokku võlad töövõtjatele</b> | <b>169</b> | <b>341</b> |

## Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

|                                      | 2023          | 2022          |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Mittesihotstarbelised tasud</b>   |               |               |
| Hooldustasud                         | 12 736        | 12 736        |
| <b>Sihotstarbelised tasud</b>        |               |               |
| Remonditasud                         | 6 237         | 1 842         |
| <b>Kokku liikmetelt saadud tasud</b> | <b>18 973</b> | <b>14 578</b> |

## Lisa 8 Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

|                                                                        | 2023         | 2022         |
|------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Remonditööd                                                            | 6 237        | 1 842        |
| <b>Kokku sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud</b> | <b>6 237</b> | <b>1 842</b> |

## Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

|                                        | 2023         | 2022         |
|----------------------------------------|--------------|--------------|
| Hoolduskulud                           | 7 467        | 3 942        |
| Muud                                   | 1 533        | 2 586        |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>9 000</b> | <b>6 528</b> |

## Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

|                                                | 2023         | 2022         |
|------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Palgakulu                                      | 4 730        | 5 160        |
| Sotsiaalmaksud                                 | 1 599        | 1 744        |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                       | <b>6 329</b> | <b>6 904</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale | 1            | 1            |

## Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

| Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga |            |            |
|-----------------------------------------|------------|------------|
|                                         | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
| Füüsilisest isikust liikmete arv        | 16         | 16         |
| Juriidilisest isikust liikmete arv      | 15         | 15         |

| Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused |       |       |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|
|                                                                               | 2023  | 2022  |
| Arvestatud tasu                                                               | 4 730 | 5 160 |

## Korteriomandite majandamiskulud

| Korteriomand  | Majandamiskulud  |
|---------------|------------------|
| 1             | 1493 EUR         |
| 2             | 1097 EUR         |
| 3             | 2414 EUR         |
| 4             | 2043 EUR         |
| 5             | 1493 EUR         |
| 6             | 1955 EUR         |
| 7             | 1385 EUR         |
| 8             | 2904 EUR         |
| 9             | 1490 EUR         |
| 10            | 2247 EUR         |
| 11            | 1942 EUR         |
| 12            | 2016 EUR         |
| 13            | 1526 EUR         |
| 14            | 1821 EUR         |
| 15            | 2282 EUR         |
| 16            | 1900 EUR         |
| 17            | 1075 EUR         |
| 18            | 964 EUR          |
| 19            | 938 EUR          |
| 20            | 707 EUR          |
| 21/22         | 5435 EUR         |
| 23            | 999 EUR          |
| 25            | 977 EUR          |
| 26            | 1444 EUR         |
| 27            | 1143 EUR         |
| 28            | 891 EUR          |
| 29            | 2149 EUR         |
| 30            | 2101 EUR         |
| 31            | 1049 EUR         |
| 32            | 839 EUR          |
| <b>Kokku:</b> | <b>50719 EUR</b> |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.04.2024

Tartu linn, Lutsu tn 16 korteriühistu (registrikood: 80129951) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| MARE LAUR          | Juhatuse liige     | 20.06.2024           |
| ANU RAUDSEPP       | Juhatuse liige     | 28.06.2024           |