

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Tartu linn, Vaarika tn 1 korteriühistu

registrikood: 80082058

telefon: +372 55674664

e-posti aadress: meeliskokk@hotmail.ee

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	10
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 5 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	11
Lisa 6 Liikmetelt saadud tasud	11
Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 8 Seotud osapooled	12
Lisa 9 Komminaalteenuste vahendamine	12
Korteriomandite majandamiskulud	13
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

Korteriühistu Tartu linn, Vaarika tn 1 (edaspidi Ühistu) on asutatud 1999 .a.

Ühistul on 30 liiget.

Ühistu on mittetulunduslik ja tema eesmärgiks on korteriomandite eseme osaks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja haldamine ning Ühistu liikmete ühiste huvide esindamine, samuti Ühistu liikmetele teenuste osutamine seoses eluruumi kasutamisega. Nimetatud teenuste osutamiseks on peamiselt kommunaalteenuste vahendamine.

OLULISEMAD TEGEVUSED ARUANDEAASTAL

Majandusaasta aruanne on koostatud perioodi 01.01.2023 - 31.12.2023 kohta.

TULUD, KULUD, TULEM

kujunesid aruandeperioodil järgnevalt:

- tulud 9361 eurot (2022.aastal 12216 eurot),
- kulud 9131 eurot (2022.aastal 11185 eurot),
- tulem 230 eurot (2022.aastal 1031 eurot).

REMONDIFOND (Ühistu sihtotstarbeliselt kogutavad rahalised vahendid)

Remondifondi algjääk aruandeaasta alguses oli 9738 eurot (2022.a. 9110 eurot).

Aruandeperioodil koguti rahalisi vahendeid remondifondi 5593 eurot (2022.a. 4812 eurot), remondikulusid tehti 91 eurot (2022.a. 4184 eurot), remondifondi jääk majandusaasta lõpus 15240 eurot (2022.a. 9738 eurot).

NETOVARA (Ühistu potentsiaalselt vabad rahalised vahendid lisaks remondifondi jäägile)

suuruseks on aruandeaasta lõpu seisuga kokku 5981 eurot (2022.a. 5752 eurot,

sealhulgas:

- reservkapital summas 2056 eurot;
- perioodide tulemid kokku 3925 eurot (2022.a. 3696 eurot)

PERSONAL

Ühistu tööd korraldab 5-liikmeline juhatus. Juhatuse liikmetele tasu ei makstud.

Palgalist tööjõudu majandusaastal ei kasutatud. Haldust ja raamatupidamist korraldab haldusfirma „OÜ Ropka Elamu“.

Korteriühistu on jätkuvalt tegutsev.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	21 829	16 161	
Nõuded ja ettemaksed	14 818	15 752	2
Kokku käibevarad	36 647	31 913	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	198 957	206 613	2
Kokku põhivarad	198 957	206 613	
Kokku varad	235 604	238 526	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	8 482	9 425	3
Võlad ja ettemaksed	6 944	6 999	4
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	15 240	9 738	5
Kokku lühiajalised kohustised	30 666	26 162	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	198 957	206 613	3
Kokku pikaajalised kohustised	198 957	206 613	
Kokku kohustised	229 623	232 775	
Netovara			
Reservkapital	2 056	2 056	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	3 695	2 664	
Aruandeaasta tulem	230	1 031	
Kokku netovara	5 981	5 751	
Kokku kohustised ja netovara	235 604	238 526	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	9 359	12 215	6
Kokku tulud	9 359	12 215	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-91	-4 184	5
Mitmesugused tegevuskulud	-9 040	-7 001	7
Kokku kulud	-9 131	-11 185	
Põhitegevuse tulem	228	1 030	
Intressitulud	2	1	
Aruandeaasta tulem	230	1 031	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	228	1 030
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	8 590	9 605
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-55	1 256
Laekunud intressid	2	1
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	5 502	628
Kokku rahavood põhitegevusest	14 267	12 520
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-8 599	-10 768
Makstud intressid	-11 084	-5 119
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	11 084	5 119
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-8 599	-10 768
Kokku rahavood	5 668	1 752
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	16 161	14 409
Raha ja raha ekvivalentide muutus	5 668	1 752
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	21 829	16 161

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2021	2 056	2 664	4 720
Aruandeaasta tulem		1 031	1 031
31.12.2022	2 056	3 695	5 751
Aruandeaasta tulem		230	230
31.12.2023	2 056	3 925	5 981

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu raamatupidamise aastaaruanne on kooskõlas Eesti Finantsaruandluse Standartiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes. Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena liikmete vastu kajastatakse mittetulundusühingu tavapärase põhi- või äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid liikmete vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä. Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühiajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, viitvõlad ning muud lühiajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Tulud

1. Liikme- ja sisseastumismaksud ning muud mittesihotstarbelised tasud (tasud, annetused ja toetused, mille kasutamine ei ole piiratud ühegi kindla vara soetamisega või konkreetse projekti finantseerimisega) kajastatakse tuluna perioodis, mille eest need tasutakse.
2. Sihotstarbelised tasud (tasud, annetused ja toetused, mida tuleb kasutada teatud kindla vara soetamiseks või konkreetse projekti finantseerimiseks) kajastatakse sihtfinantseerimise netomeetodist s.o. kajastatakse tuludena nendes perioodides, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks liikmetasud on mõeldud.
3. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Viivise- ja intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

4. Ühistu ei kajasta kommunaalmakseid oma kuluna ega saadud summasid oma tuluna, vaid neid kajastatakse vastavalt nõude ja kohustusena. Tulude ja kulude aruandes kajastatakse vajadusel ainult vahendamisest teenitud netotulu või tekkinud netokulu.

Kulud

1. Ettevõtlusega seotud kulud – kajastatakse tekkepõhiselt analoogiliselt äriühingutes kulude kajastamisega.
2. Sihotstarbelised otsekulud – konkreetse projekti (remont, vara ost vms) tarbeks tehtavad kulutused kajastatakse tekkepõhiselt.
3. Mitte-sihotstarbelised otsekulud – ei ole seotud ühegi kindla projektiga, kuid on otseselt seotud elamu ja ümbritseva territooriumi hooldamise, korrashoiu ja jooksva remondiga. Kajastatakse tekkepõhiselt.
4. Mitmesugused tegevuskulud – kulud, mis on seotud ühistu töö korraldamisega üldisemalt. Kajastatakse tekkepõhiselt.
5. Muud kulud – muud ebaregulaarselt tekkivad kulud kajastatakse tekkepõhiselt.

Seotud osapooled

Seotud isikuteks loetakse juhatuse liikmed, nendega seotud ettevõtted ning juhatuse liikmete lähisugulased.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	6 336	6 336		
Ostjatelt laekumata arved	6 336	6 336		
Laenunõuded	207 439	8 482	39 615	159 342
Kokku nõuded ja ettemaksed	213 775	14 818	39 615	159 342

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	6 327	6 327		
Ostjatelt laekumata arved	6 327	6 327		
Laenunõuded	216 038	9 425	41 866	164 747
Kokku nõuded ja ettemaksed	222 365	15 752	41 866	164 747

Nõudena ostjate vastu kajastatakse korteriomanikele esitatud arveid kommunaalteenuste ja muude maksete osas.

Ebatõenäoliselt laekuvaid arveid 2023. ja 2022.aastal hinnatud ei ole.

Maksetähtaja ületanud arveid majandusaasta lõpu seisuga korteriomanikel ei olnud ja 2022. aasta lõpul ei olnud.

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
SEB leping2019007150	207 439	8 482	39 615	159 342	5,916%	EUR	2039
Pikaajalised laenud kokku	207 439	8 482	39 615	159 342			
Laenukohustised kokku	207 439	8 482	39 615	159 342			
	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
SEB leping2019007150	216 038	9 425	41 866	164 747		EUR	2039
Pikaajalised laenud kokku	216 038	9 425	41 866	164 747			
Laenukohustised kokku	216 038	9 425	41 866	164 747			

2019. aastal võeti pangalaenu elamu renoveerimiseks 251752 eurot. Tasutud aruandeaastal põhimakset 8599 eurot (2022.a. 10768 eurot) ning laenuintresse 11084 eurot (2022.a. 5119 eurot).

Laenu põhimaksete jääk aruandeaasta lõpu seisuga oli 207439 eurot (2022.a. 216038 eurot). Laenu tagastamise lõpptähtajaks on 2039. aasta.

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	3 492	3 492
Saadud ettemaksed	3 452	3 452
Tulevaste perioodide tulud	2 562	2 562
Muud saadud ettemaksed	890	890
Kokku võlad ja ettemaksed	6 944	6 944
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	3 802	3 802
Saadud ettemaksed	3 197	3 197
Tulevaste perioodide tulud	2 551	2 551
Muud saadud ettemaksed	646	646
Kokku võlad ja ettemaksed	6 999	6 999

Võlad tarnijatele on aruandeaasta viimase kuu kulude arved. Maksetähtaja ületanud võlgu ei ole.

Tulevaste perioodide tulud on aruandeaasta viimase kuu arvel elanikele kajastatud tasud järgneva kalendrikuu eest:

haldustasu 325 eurot

hooldustasu 103 eurot

sise-ja välikoristus 326 eurot
 remondifond 329 eurot
 laenumaksed 1479 eurot

Muud saadud ettemaksed on kommunaalteenuste kogumise ja kulude vahe.

Lisa 5 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused (eurodes)

	31.12.2021	Laekunud	Kajastatud tulemiaruan	31.12.2022
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondifond	9 110	4 812	-4 184	9 738
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	9 110	4 812	-4 184	9 738
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	9 110	4 812	-4 184	9 738
	31.12.2022	Laekunud	Kajastatud tulemiaruan	31.12.2023
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondifond	9 738	5 593	-91	15 240
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	9 738	5 593	-91	15 240
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	9 738	5 593	-91	15 240

Lisa 6 Liikmetelt saadud tasud (eurodes)

	2023	2022
Mittesihtotstarbelised tasud		
Hooldustasud	1 586	1 575
Haldustasu	3 841	3 256
Sise-ja välikoristus	3 841	3 200
Sihtotstarbelised tasud		
Remonditasud	91	4 184
Kokku liikmetelt saadud tasud	9 359	12 215

Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Hoolduskulud	1 360	547
Sise-välikoristus	3 840	3 200
Haldus	3 840	3 254
Kokku mitmesugused tegevuskulud	9 040	7 001

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2023	31.12.2022
Füüsilisest isikust liikmete arv	30	30

Lisa 9 Kommunaalteenuste vahendamine

KOMMUNAALTEENUSED		
(eurodes)		
Nimetus	2023	2022
Soojusenergia	17 022	13 684
Vesi ja kanalisatsioon	4 267	3 897
Prügivedu	1 782	1 698
Üdelekter	910	834
KOKKU	23 981	20 113
Märkus:		
Kommunaalteenuste kogumine ja kulud tulemiaruanDES ei kajastu.		

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
1	1465 EUR
2	2184 EUR
3	1470 EUR
4	2469 EUR
5	1449 EUR
6	2371 EUR
7	2016 EUR
8	2193 EUR
9	2083 EUR
10	2597 EUR
11	2167 EUR
12	2619 EUR
13	2202 EUR
14	1560 EUR
15	1463 EUR
16	990 EUR
17	1333 EUR
18	1759 EUR
19	1463 EUR
20	1137 EUR
21	2878 EUR
22	1361 EUR
23	2558 EUR
24	1758 EUR
25	2151 EUR
26	1953 EUR
27	2082 EUR
28	2322 EUR
29	2076 EUR
30	2409 EUR
Kokku:	58538 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2024

Tartu linn, Vaarika tn 1 korteriühistu (registrikood: 80082058) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MEELIS KOKK	Juhatuse liige	30.06.2024