

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Tartu linn, A. H. Tammsaare tn 2 korteriühistu

registrikood: 80051276

telefon: +372 53494771

e-posti aadress: ahtammsaare2ky@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	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Laenukohustised	10
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 6 Liikmetelt saadud tasud	10
Lisa 7 Muud tulud	11
Lisa 8 Tööjõukulud	11
Lisa 9 Intressikulud	11
Lisa 10 Intressitulud	11
Lisa 11 Seotud osapooled	11
Lisa 12 Vahendatavad kommunaalteenused	12
Lisa 13 Revidendi aruanne	13
Korteriomandite majandamiskulud	14
Aruande allkirjad	16

Korteriühistu A.H. Tammsaare-2 2023. majandusaasta tegevusaruanne.

Korteriühistu A.H. Tammsaare-2 on mittetulundusühing, mille eesmärgiks on korteriomandite eseme osaks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja haldamine ning Ühistu liikmete ühiste huvide esindamine. Ühistu eesmärgiks on elamu heaperemeheliku kasutamise korraldamine Ühistu liikmete poolt, samuti elamu korrashoiu eest hoolitsemine, vajalike remonttööde teostamine ja ühistu liikmete poolt laekuvate maksete sihtotstarbeline kasutamine.

2023.a. suuemaks remonditööks oli trepikodade remont, mis jäi lõpetamata.

Korteriühistul on 61 liiget, mille tööd korraldab viieliikmeline juhatus. Juhatuse esimehele on 2023. aasta eest arvestatud töötasu 3000 € (ilma sotsiaalmaksuta). Töölepinguga on tööl raamatupidaja, töötasu arvestati talle ilma sots.maksuta 2160€. Tööjõukulud kokku 6880€.

Korteriühistu kogub vahendeid hooldus-, haldus- ja remonttöödeks, vastavalt majandustegevuse aastakavale: hooldustasu 0,13€/m², haldustasu 0,17€/m² ja rem.tasu 0,70 €/m².

2023.a. peamised põhitegevusega seotud tööd oli

✓ **Trepikodade remonttööd 6428 €, , muud rem.tööd 336 €.**

Tähtsamad hooldustööd olid:

Ummistuste likvideerimine, lukud, valgustid, asfaldi parandus, el.paigaldise kontroll, õhuvõtturestide puhastus, ventilatsiooni ja kinnisvara hooldus jne.,kokku maksumusega 4159 €.

✓ **Väli- ja sisekoristustööd, muru niitmine, lumekoristus ,täiendav prügikonteiner,jm. kogumaksumusega 6826 € .**

✓ **Halduskulusid oli kokku 2019 €, sinna kuulub kants.tarbed, programm, hoone kindlustusmaks , pangateenused , koolitus, KÜ liikmemaks, jne.**

Aruandeperioodil olid ühistu tulud 42231€, ja kulud 26648€, mis teeb põhitegevuse tulemiks 15583€. Laenuintressi tasusime pangale 24358€.

Hooldus- ja kommunaaltasude tasumisega erilisi probleeme ei ole. On üksikuid hilinemisega tasumisi, aga paari kuu jooksul on need likvideeritud. Juhatuse pideva ja järjekindla tegevuse tulemusena on võlgnevused viidud miinimumi.

Juhatus arutas suuremaid probleeme oma koosolekul. Probleemiks on koridoride remondiga seonduvad küsimused, kuna ettevõtte, kellelt teenust tellisime, ei täitnud oma ülkesandeid. Kaalume kohtusse pöördumist. Väiksemate probleemide lahendamiseks kasutati e-maili ja otsesuhtlemist.

Ühistu liikmete teavitamiseks kasutati teadetetahvleid, e-posti ja otsesuhtlemist. Ühistu liikmed saavad juhatusale ettepanekuid ja märkusi saata KÜ postkasti, juhatus liikmete e-postkasti või juhatus liikmetele helistades.

Korteriühistu ettevõtlusega tegelenud ei ole.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	29 178	20 735	2
Nõuded ja ettemaksed	39 406	36 219	3
Kokku käibevarad	68 584	56 954	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	405 702	474 010	3
Kokku põhivarad	405 702	474 010	
Kokku varad	474 286	530 964	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	19 142	22 391	4
Võlad ja ettemaksed	7 025	7 729	5
Kokku lühiajalised kohustised	26 167	30 120	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	405 702	474 010	4
Kokku pikaajalised kohustised	405 702	474 010	
Kokku kohustised	431 869	504 130	
Netovara			
Reservkapital	11 486	9 469	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	15 348	20 630	
Aruandeaasta tulem	15 583	-3 265	
Kokku netovara	42 417	26 834	
Kokku kohustised ja netovara	474 286	530 964	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	42 070	34 277	
Muud tulud	159	73	7
Kokku tulud	42 229	34 350	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-6 764	-17 566	
Mitmesugused tegevuskulud	-13 005	-13 170	
Tööjõukulud	-6 880	-6 880	8
Kokku kulud	-26 649	-37 616	
Põhitegevuse tulem	15 580	-3 266	
Intressitulud	24 361	105 170	10
Intressikulud	-24 358	-105 169	9
Aruandeaasta tulem	15 583	-3 265	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022
Rahavood põhitegevusest		
Liikmetelt laekunud tasud	188 917	108 825
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-77 683	-70 646
Väljamaksed töötajatele	-6 880	-6 880
Laekunud intressid	4	3
Kokku rahavood põhitegevusest	104 358	31 302
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-71 557	-26 915
Makstud intressid	-24 358	-10 516
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-95 915	-37 431
Kokku rahavood	8 443	-6 129
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	20 735	26 864
Raha ja raha ekvivalentide muutus	8 443	-6 129
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	29 178	20 735

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2021	7 826	22 273	30 099
Aruandeaasta tulem		-3 265	-3 265
Muutused reservides	1 643	-1 643	0
31.12.2022	9 469	17 365	26 834
Korrigeeritud saldo 31.12.2022	9 469	17 365	26 834
Aruandeaasta tulem		15 583	15 583
Muutused reservides	2 017	-2 017	0
31.12.2023	11 486	30 931	42 417

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

KÜ A.H.Tammsaare-2 juhatus on koostanud 2023.aasta majandusaasta aruande, mis koosneb tegevusaruandest ning raamatupidamise aastaaruandest koos lisadega.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud Eesti Vabariigis kehtivat raamatupidamise seadust, mittetulundusühingute seadust, Raamatupidamistoimikonna poolt väljaantud juhendeid ja hea raamatupidamisetava nõudeid.

Aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumise printsiibist. Tulemiaruanne on koostatud raamatupidamise seaduse lisas toodud tulemiaruanne skeemi nr. 1 alusel.

2022.a.majandusaasta aruanne on esitatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Korteriühistu liikmed maksavad sisseastumismakse, hooldus-, haldus- ja remonditasusid vastavalt üldkoosoleku otsusele. Hooldus-, haldus- ja remonditasud kajastatakse tuluna perioodis, mille eest nad on tasutud.

KÜ tegeleb kommunaalteenuste vahendamisega oma liikmetele. Kuna KÜ ei kanna kommunaalteenuste vahendamisega kaasnevat riski ega hüvesid, ei kajastata makstud summasid oma kuluna, ega saadud summasid oma tuluna, vaid kajastatakse neid vastavalt kas nõuete või kohustustena.

Raha

Raha all bilansis kajastatakse raha pangas.

Rahavoogude aruandes kajastatakse KÜ aruandeperioodi laekumisi ja väljaminekuid, rühmitatuna vastavalt kas põhitegevuse, investeerimistegevuse või finantseerimistegevuse rahavoogudeks.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuete all bilansi aktivas näidatakse korteriomanike tasumata arveid (laekumata hooldus, haldus- ja remondisummad, samuti laekumata raha kommunaalteenuste eest). Samuti on nõuete all korteriomanike poole tasumata pangalaen.

Kohustuste all bilansi passivas on tasumata arved tarnijatele, töötasu- ja maksuvõlad, samuti tasumata pangalaen.

Nõuded kajastatakse bilansis tegelikult soetusmaksumises. Nõuded bilansis on hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest.

Nõuete hindamisel on vaadatud iga nõuet eraldi.

Tulud

Tulusid kajastatakse tekkepõhise arvestusprintsipi alusel. Tulude-kulude aruande koostamisel on lähtutud RTJ 15 lisas toodud skeemist nr.1 arvestades korteriühistu erisusi.

Laekuvad remonditasud kajastatakse tuluna perioodis, mil toimus nende arvelt remontide tegemine.

Kommunaalteenuste vahendamisest laekunud tulusid tulude-kulude aruandes ei kajastata.

Kulud

Kulusid kajastatakse samuti tekkepõhise arvestusprintsipi alusel ning lähtutakse RTJ 15 toodust. Hoolduskuludeks on aruandeperioodil tehtud jooksvad remonttööd, ütlekter, maja sise- ja väliskoristus, kantseleitarbed ja muud maja hoolduseks tehtud kulutused.

Halduskuludeks on maja kindlustusmaks, lepingutasud, pangateenused, KÜ liidu liikmemaks, koolitustasud, juhatuse liike ja raamatupidaja töötasu kulu jm.

Kuna KÜ tegeleb kommunaalteenuste vahendamisega, siis kommunaalteenuste kulusid tulude-kulude aruandes ei kajastata.

Maksustamine

Maksustamine toimub EV seaduste alusel. Töötasust kinnipeetavad maksud deklareeritakse ja makstakse riigile töötasule väljamaksmisele järgneva kuu 10.kuupäevaks. Kuna KÜ ei ole käibemaksukohuslane, siis käibemaksu ei arvestata ega maksta.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loetakse KÜ liikmeid, nende perekonnaliikmeid, samuti firmasid, millega nad on seotud.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Swedbank	29 178	20 735
Kokku raha	29 178	20 735

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	13 836	13 836		
Ostjatelt laekumata arved	13 836	13 836		
Laenunõuded	424 844	19 142	95 710	309 992
Ettemaksed	6 428	6 428		
Muud makstud ettemaksed	6 428	6 428		
Kokku nõuded ja ettemaksed	445 108	39 406	95 710	309 992

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	13 828	13 828		
Ostjatelt laekumata arved	13 828	13 828		
Laenunõuded	496 401	22 391	128 365	345 645
Kokku nõuded ja ettemaksed	510 229	36 219	128 365	345 645

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank	424 844	19 142	95 710	309 992	1,9%+6k.EURIBOR	EUR	30.06.2038
Pikaajalised laenud kokku	424 844	19 142	95 710	309 992			
Laenukohustised kokku	424 844	19 142	95 710	309 992			

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank	496 401	22 391	128 365	345 645	1,9%*6.k.EURIBOR	EUR	30.06.2038
Pikaajalised laenud kokku	496 401	22 391	128 365	345 645			
Laenukohustised kokku	496 401	22 391	128 365	345 645			

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	7 025	7 025
Kokku võlad ja ettemaksed	7 025	7 025

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	7 729	7 729
Kokku võlad ja ettemaksed	7 729	7 729

Lisa 6 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2023	2022
Mittesihotstarbelised tasud		
Hooldustasud	17 227	16 532
Sihotstarbelised tasud		
Remonditasud	24 843	17 745
Kokku liikmetelt saadud tasud	42 070	34 277

Lisa 7 Muud tulud

(eurodes)

	2023	2022
Muud	159	73
Kokku muud tulud	159	73

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	5 160	5 160
Sotsiaalmaksud	1 703	1 703
Töötuskindlustusmaks	17	17
Kokku tööjõukulud	6 880	6 880
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 9 Intressikulud

(eurodes)

	2023	2022
Intressikulu laenudelt	24 358	105 169
Kokku intressikulud	24 358	105 169

Lisa 10 Intressitulud

(eurodes)

	2023	2022
Intressitulu korteriomaniikelt	24 361	105 170
Kokku intressitulud	24 361	105 170

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2023	31.12.2022
Füüsilisest isikust liikmete arv	57	57
Juriidilisest isikust liikmete arv	4	4

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022

Arvestatud tasu	3 000	3 000
-----------------	-------	-------

Lisa 12 Vahendatavad kommunaalteenused

KÜ vahendas järgmiseid kommunaalteenuseid:

1. Küte	34240
2. Vesi ja kanalisatsioon	7184
3. Gaas	814
4. Elekter	5057
5. Prügivedu	3488
KOKKU.	50783

Revidendi arvamus
A.H.Tammsaare 2 KÜ 2023.a. majandusaasta aruande kohta.

KÜ A.H.Tammsaare 2 , registrikood 80051276, põhikiri kinnitatud 27.06.2016.a.
Revidendi Mai Luige arvamus toimingute kohta EV raamatupidamise seaduse juhiste järgi.

Juhtimine.

Valitud on juhatus 5 liikmeline, esimees Vladimir Soo. Juhatus koosolekuid on läbi viidud ühistu majandusküsimuste lahendamiseks.

Raamatupidamise aastaaruanne.

Raamatupidamise 2023,a, aruanne esitatud vastavalt nõuetele: bilanss koos lisadega.

Raamatupidaja Tiiu Paalmäe.

2023.a. tulud: 66589,88

2023.a. kulud: 51006,82

2023.a. tulem: 15583,06

Koos eelmiste aastate tulemiga: 42417,08

Sellest kantud reservkapitali: 11486,00

Kasutamiseks: 30931,08

2023.a. majandusaasta aruanne kajastab õigesti ja õiglaselt KÜ finantsilist ja majanduslikku seisundit.

Ettepanek:

1. Kinnitada 2023.a. majandusaasta aruanne.
2. Lahendada A.H.Tammsaare 2 KÜ koridoride remondi probleemid. Tööd lõpetada 2024.a.jooksul.

Revident

Mai Luik

Juuni 2024.a.

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Krt.1	2298 EUR
Krt.2	1972 EUR
Krt.3	2051 EUR
Krt.4	2264 EUR
Krt.5	1947 EUR
Krt.6	2361 EUR
Krt.7	2303 EUR
Krt.8	2040 EUR
Krt.9	1425 EUR
Krt.10	2069 EUR
Krt.11	2104 EUR
Krt.12	1975 EUR
Krt.13	1750 EUR
Krt.14	2481 EUR
Krt.15	1777 EUR
Krt.16	2607 EUR
Krt.17	2069 EUR
Krt.18	2781 EUR
Krt.19	2790 EUR
Krt.20	2319 EUR
Krt.21	2848 EUR
Krt.22	3055 EUR
Krt.23	1121 EUR
Krt.24	2920 EUR
Krt.25	2833 EUR
Krt.26	1206 EUR
Krt.27	2862 EUR
Krt.28	1940 EUR
Krt.29	2595 EUR
Krt.30	2893 EUR
Krt.31	2971 EUR
Krt.32	1976 EUR
Krt.33	1592 EUR
Krt.34	2803 EUR
Krt.35	4294 EUR
Krt.36	3416 EUR
Krt.37	3056 EUR
Krt.38	1822 EUR
Krt.39	1534 EUR
Krt.40	2775 EUR
Krt.41	1938 EUR
Krt.42	2724 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
Krt.43	1445 EUR
Krt.44	1137 EUR
Krt.45	215 EUR
Krt.46	2265 EUR
Krt.47	1754 EUR
Krt.48	3382 EUR
Krt.49	2316 EUR
Krt.50	1984 EUR
Krt.51	3121 EUR
Krt.52	2323 EUR
Krt.53	2050 EUR
Krt.54	3147 EUR
Krt.55	2301 EUR
Krt.56	2069 EUR
Krt.57	3347 EUR
Krt.58	2251 EUR
Krt.59	262 EUR
Krt.60	3748 EUR
Krt.61	132 EUR
Kokku:	137806 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 14.08.2024

Tartu linn, A. H. Tammsaare tn 2 korteriühistu (registrikood: 80051276) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VLADIMIR SOO	Juhatuse liige	15.08.2024