

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

korteriühistu nimi: Tallinn, A. H. Tammsaare tee 113 korteriühistu

registrikood: 80106942

telefon: +372 53334377

e-posti aadress: juhatus@tammsaare113.ee

veebilehe aadress: www.tammsaare113.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 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	11
Lisa 6 Liikmetelt saadud tasud	11
Lisa 7 Annetused ja toetused	12
Lisa 8 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	12
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 10 Tööjõukulud	12
Lisa 11 Intressitulud	12
Lisa 12 Seotud osapooled	13
Lisa 13 Muud tulud, muud kulud	14
Korteriomandite majandamiskulud	15
Aruande allkirjad	18

Tegevusaruanne

Tallinn, A.H. Tammsaare tee 113 korteriühistu põhilisteks eesmärkideks on elamu ja selle juurde kuuluva maa ühine majandamine ning seoses sellega ühistu liikmete ühiste huvide esindamine, samuti ühistu liikmetele eluruumi kasutamise seotud teenuste osutamine.

KÜ kohustused on elamu kindlustamine elutegevuseks vajalike kommunaalteenustega (soojus, vesi, elekter jne), elamu tehnosüsteemide regulaarne hooldus ning remontide läbiviimine ja rikete kõrvaldamine, elamu juurde kuuluva territooriumi ja sellel paiknevate rajatiste ning üldkasutatava ala (trepikodade, keldrite) hooldus ja korrashoid.

Elamu Tammsaare tee 113, mis ehitati 1967. aastal, on viiekorraline kaheksa trepikojaga elamu, milles on 119 korterit.

Korteriühistu Tammsaare 113 asutati ja registreeriti 2007. aastal.

KÜ tööd korraldab juhatus. Juhatus on 8-liikmeline. Juhatus töö korraldab juhatusesimees.

2023.a oli läbi viidud 1 üldkoosolek 12.06.2023, kus otsustati:

- kinnitada 2022.a majandusaasta aruanne,
- kehtestada 2023.a majanduskava,
- muuta põhikirja,
- arutati ehitus- ja remonttööde teostamist.

2023.aasta jooksul toimus 2 juhatuses koosolekut, kus arutati:

- üldkoosoleku korraldamist,
- põhikirja muutmist,
- ehitus- ja remonttööde korraldamist,
- ja muid ühistu tegevusega seotud teemasid,
- Oleg Siliniga kohtus käimist.

2023. a jätkati tavapärase elamu hoolduse ja majandamisega. Remontitöid ei teostatud.

Kasutamata remonditasude jääk aasta lõpus oli 132 503 eurot ja renoveerimise fondi jääk 229 282 eurot, mis väärtuse säilimiseks paigutati panga hoiustele.

Majandusaasta lõppes positiivse tulemiga summas 5 931 eurot.

2024.a on kavas jätkata vastavalt üldkoosolekul vastuvõetud otsustele.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	386 133	336 192	
Nõuded ja ettemaksed	25 672	24 647	2
Kokku käibevarad	411 805	360 839	
Kokku varad	411 805	360 839	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	15 918	16 527	3
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	361 785	316 141	5
Kokku lühiajalised kohustised	377 703	332 668	
Kokku kohustised	377 703	332 668	
Netovara			
Reservkapital	15 000	15 000	
Eelmiste perioodide akumulieeritud tulem	13 171	13 161	
Aruandeaasta tulem	5 931	10	
Kokku netovara	34 102	28 171	
Kokku kohustised ja netovara	411 805	360 839	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	25 673	24 360	6
Annetused ja toetused	0	600	7
Muud tulud	293	237	13
Kokku tulud	25 966	25 197	
Kulud			
Mitmesugused tegevuskulud	-14 299	-15 850	9
Tööjõukulud	-10 494	-9 337	10
Kokku kulud	-24 793	-25 187	
Põhitegevuse tulem	1 173	10	
Intressitulud	4 758	0	11
Aruandeaasta tulem	5 931	10	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	1 173	10	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-1 025	-1 728	
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-609	-1 268	
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	45 644	45 644	5
Kokku rahavood põhitegevusest	45 183	42 658	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid	4 758	0	11
Kokku rahavood investeerimistegevusest	4 758	0	
Kokku rahavood	49 941	42 658	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	336 192	293 534	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	49 941	42 658	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	386 133	336 192	

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2021	15 000	13 161	28 161
Aruandeaasta tulem		10	10
31.12.2022	15 000	13 171	28 171
Aruandeaasta tulem		5 931	5 931
31.12.2023	15 000	19 102	34 102

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Tallinn, A. H. Tammsaare tee 113 korteriühistu 2023.a majandusaasta raamatupidamise aruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täpsustavad rahandusministri määrusega kehtestatud Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aruanne on koostatud eurodes.

Rahavoogude aruandes kajastatakse korteriühistu aruandeperioodi laekumisi ja väljamakseid, rühmitatuna põhitegevuse, investeerimistegevuse ja finantseerimistegevuse rahavoogudeks. Põhitegevuse rahavood on kajastatud kaudsel meetodil, investeerimis- ja finantseerimistegevuse rahavood otsesel meetodil.

Raha

Rahana kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes arvelduskonto ja tähtajaliste hoiuste jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Liikmetelt laekumata arveid on hinnatud bilansis lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadeldud igat nõuet eraldi. Kõik nõuded võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Finantskohustised

Kõik kohustised (võlad tarnijatele, viitvõlad ja muud lühi- ja pikaajalised kohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste kohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi kohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Tulud

Liikmetelt saadud mittesihtstarbelisi tasusid kajastatakse tuluna perioodis, mille eest need on tasutud. Sihtotstarbelisi tasusid ühistu liikmetelt kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil toimub nende arvelt remontide tegemine. Intressitulu arvestatakse tekkepõhiselt.

Seotud osapooled

Seotud isikuteks on korteriühistu liikmed, juhatuse liikmed ja revisjonikomisjoni liikmed.

Tulemiaruaande koostamisel on lähtutud RTJ14 lisas toodud skeemist. Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsiibist lähtudes. Makstud kommunaalmaksete ja muude vahendatud kaupade ja teenuste summasid ei ole kajastatud kuluna ega saadud summasid tuluna, pluss- või miinustulemid vahendusest on esitatud muude tulude või muude kuludena.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	231	231
Muud nõuded	10	10
Ettemaksed	933	933
Nõuded liikmete vastu arvete alusel	24 498	24 498
Kokku nõuded ja ettemaksed	25 672	25 672
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	112	112
Muud nõuded	19	19
Ettemaksed	850	850
Nõuded liikmete vastu arvete alusel	23 666	23 666
Kokku nõuded ja ettemaksed	24 647	24 647

Nõuded liikmete vastu on hinnatud individuaalselt. Bilansis on kajastatud tõenäoliselt laekuvad nõuded, ebatõenäoliselt laekuvaid nõudeid ei ole. Võlgnevuse sees on ka maksed detsembrikuu eest (18 464 eurot), milliste tähtaeg on jaanuaris 2024.a.

Muude ostjatena käsitletakse isikuid kes ei ole KÜ liikmed.

Muu nõudena on näidatud SEB panga poolt arvestatud, kuid bilansipäevaks veel laekumata arvelduskonto intress.

Ettemaksetena on kajastatud ettemakstud elamu kindlustusmaksed.

Lisa 3 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	14 117	14 117	
Võlad töövõtjatele	971	971	
Maksuvõlad	399	399	4
Muud võlad	8	8	
Liikmete ettemaksed arvete alusel	120	120	
Ettemaksed teenuste eest	303	303	
Kokku võlad ja ettemaksed	15 918	15 918	
	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	15 110	15 110	
Võlad töövõtjatele	778	778	
Maksuvõlad	319	319	4
Muud võlad	7	7	
Liikmete ettemaksed arvete alusel	235	235	
Ettemaksed teenuste eest	78	78	
Kokku võlad ja ettemaksed	16 527	16 527	

31.12.2023 on ühistul tasumata tarnijate arved mis olid esitatud teenindajate poolt 2023.a detsembrikuus osutatud teenuste eest. Nimetatud arvete maksetähtaeg on 2024.a jaanuaris.

Kirjel "Muud võlad" on Swedbanki poolt detsembris edastatud e-arvete teenustasud.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	143	114
Sotsiaalmaks	241	193
Kohustuslik kogumispension	15	12
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	399	319

Lisa 5 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused (eurodes)

	31.12.2021	Laekunud	Kajastatud tulemiaruan-des	31.12.2022
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Kasutamata remonditasud	98 266	17 118	0	115 384
Renoveerimise tasud	172 231	28 526	0	200 757
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	270 497	45 644	0	316 141
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	270 497	45 644	0	316 141
	31.12.2022	Laekunud	Kajastatud tulemiaruan-des	31.12.2023
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Kasutamata remonditasud	115 384	17 119	0	132 503
Renoveerimise tasud	200 757	28 525	0	229 282
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	316 141	45 644	0	361 785
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	316 141	45 644	0	361 785

Kirjel "Kasutamata remonditasud" ja "Renoveerimise tasud" on näidatud korteriomanike poolt tasutud kuid ühistu poolt veel kasutamata remondivahendid. Korteriühistule laekuvad remonditasud kajastatakse tuluna perioodis, mil toimub nende arvelt remontide tegemine.

Lisa 6 Liikmetelt saadud tasud (eurodes)

	2023	2022
Mittesihtotstarbelised tasud		
Hooldustasud	10 953	10 953
Haldustasud	14 720	13 407
Kokku liikmetelt saadud tasud	25 673	24 360

Lisa 7 Annetused ja toetused

(eurodes)

	2023	2022
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	0	600
Kokku annetused ja toetused	0	600
sh eraldi kohaliku omavalitsuse eelarvest	0	600
sh Tallinna LV projekt Roheline õu	0	600

Lisa 8 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

2022.-2023.aa remonditöid ei teostatud.

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Halduskulud	3 999	3 815
Tehnosüsteemide hoolduskulud	2 422	3 648
Heakorralduskulud	7 878	8 387
Kokku mitmesugused tegevuskulud	14 299	15 850

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	7 890	7 020
Sotsiaalmaksud	2 604	2 317
Kokku tööjõukulud	10 494	9 337
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 11 Intressitulud

(eurodes)

	2023	2022
Intressitulu hoiustelt	4 758	0
Kokku intressitulud	4 758	0

Hoiused olid avatud Swedbankis ja SEB pangas perioodile 3 ja 6 kuud.

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2023	31.12.2022
Füüsilisest isikust liikmete arv	135	135
Juriidilisest isikust liikmete arv	2	1

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Asutajad ja liikmed	24 498	23 666
Kokku nõuded ja ettemaksed	24 498	23 666
Võlad ja ettemaksed		
Asutajad ja liikmed	363 179	317 232
Kokku võlad ja ettemaksed	363 179	317 232

OSTETUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	260	260
Kokku ostetud	260	260

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	7 890	7 020

Lisa 13 Muud tulud, muud kulud

(eurodes)

	2023			2022
	Määratud maksed	Tarnijate arved	Tulem	Tulem
Soojusenergia	74 469	-74 467	2	-2
Vesi ja kanalisatsioon	12 346	-12 346	0	6
Üidelekter	1 680	-1 680	0	0
Gaas	2 546	-2 546	0	2
Prügivedu	5 791	-5 790	1	0
Kindlustus	1 318	-1 316	2	-1
Muud vahendatud kaubad ja teenused	145	-145	0	0
Vahendustegevuse tulem			5	5
Saadud viivised	192		192	122
Pangakonto intressid	17		17	31
Hüvitised rajatiste talumise eest	79		79	79
Kokku muud tulud			293	237
Kokku muud kulud			0	0

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
korter 1	1775 EUR
korter 2	1722 EUR
korter 3	1853 EUR
korter 4	1409 EUR
korter 5	1343 EUR
korter 6	1520 EUR
korter 7	1985 EUR
korter 8	2072 EUR
korter 9	1655 EUR
korter 10	2131 EUR
korter 11	2187 EUR
korter 12	1435 EUR
korter 13	1979 EUR
korter 14	1554 EUR
korter 15	1597 EUR
korter 16	1758 EUR
korter 17	1288 EUR
korter 18	1711 EUR
korter 19	1426 EUR
korter 20	1086 EUR
korter 21	1012 EUR
korter 22	1207 EUR
korter 23	1437 EUR
korter 24	961 EUR
korter 25	899 EUR
korter 26	1091 EUR
korter 27	1366 EUR
korter 28	1035 EUR
korter 29	1679 EUR
korter 30	1528 EUR
korter 31	1593 EUR
korter 32	1070 EUR
korter 33	1124 EUR
korter 34	1831 EUR
korter 35	728 EUR
korter 36	1551 EUR
korter 37	2018 EUR
korter 38	1198 EUR
korter 39	1243 EUR
korter 40	1503 EUR
korter 41	705 EUR
korter 42	1420 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
korter 43	2148 EUR
korter 44	1222 EUR
korter 45	1413 EUR
korter 46	1522 EUR
korter 47	663 EUR
korter 48	2156 EUR
korter 49	1446 EUR
korter 50	994 EUR
korter 51	1737 EUR
korter 52	1600 EUR
korter 53	919 EUR
korter 54	1243 EUR
korter 55	1083 EUR
korter 56	869 EUR
korter 57	1653 EUR
korter 58	1591 EUR
korter 59	1219 EUR
korter 60	1770 EUR
korter 61	1813 EUR
korter 62	1522 EUR
korter 63	1534 EUR
korter 64	1102 EUR
korter 65	1169 EUR
korter 66	1418 EUR
korter 67	865 EUR
korter 68	1201 EUR
korter 69	1655 EUR
korter 70	743 EUR
korter 71	1136 EUR
korter 72	1591 EUR
korter 73	903 EUR
korter 74	1428 EUR
korter 75	1103 EUR
korter 76	589 EUR
korter 77	1708 EUR
korter 78	1546 EUR
korter 79	870 EUR
korter 80	1530 EUR
korter 81	1173 EUR
korter 82	1073 EUR
korter 83	1957 EUR
korter 84	1255 EUR
korter 85	872 EUR
korter 86	1311 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
korter 87	1094 EUR
korter 88	1024 EUR
korter 89	1447 EUR
korter 90	1545 EUR
korter 91	1567 EUR
korter 92	1242 EUR
korter 93	1278 EUR
korter 94	1126 EUR
korter 95	1280 EUR
korter 96	983 EUR
korter 97	1129 EUR
korter 98	946 EUR
korter 99	969 EUR
korter 100	1031 EUR
korter 101	1381 EUR
korter 102	1486 EUR
korter 103	1711 EUR
korter 104	1465 EUR
korter 105	1426 EUR
korter 106	1907 EUR
korter 107	1695 EUR
korter 108	1681 EUR
korter 109	2108 EUR
korter 110	1767 EUR
korter 111	2444 EUR
korter 112	1909 EUR
korter 113	1959 EUR
korter 114	1617 EUR
korter 115	1647 EUR
korter 116	1520 EUR
korter 117	1952 EUR
korter 118	1471 EUR
korter 119	1879 EUR
Kokku:	169686 EUR