MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024
aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: 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 **13**

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 kasutamisega 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 viiekorruseline kaheksa trepikojaga elamu, milles on 119 korterit.

Korteriühistu Tammsaare 113 asutati ja registreeriti 2007. aastal.

KÜ tööd korraldab juhatus. Juhatus on 5-liikmeline. Juhatuse tööd korraldab juhatuse esimees.

2024.a oli läbi viidud 1 kirjalik üldkoosolek (10.-26.08.2024), kus otsustati:

- kinnitada 2023.a majandusaasta aruanne,
- kehtestada 2024.a majanduskava,
- vahetada välja radiaatoritel asuvad MESA küttekulujaoturid,
- anda juhatusele volitus parkimiskaartide väljastamiseks ja lepingu sõlmimiseks parkimist korraldava ettevõttega,
- anda juhatusele volitus rekonstrueerimisprotsessi uuesti alustamiseks ja tehnilise konsultandi leidmiseks hanke korraldamiseks,
- kinnitada juhatus koosseisus: Aivo Kärbo, Andres Lepik, Marko Kirso, Hart Haljas, Henrich Tinno.

2024.aasta jooksul toimus 5 juhatuse koosolekut, kus arutati:

- üldkoosoleku korraldamist,
- ehitus- ja remonttööde korraldamist,
- parkimise korraldamist,
- Gaasikontrolli korraldamist
- ja muid ühistu tegevusega seotud teemasid,
- Oleg Siliniga seotud teemasid ja temaga kohtus käimist.

2024. a jätkati tavapärase elamu hoolduse ja majandamisega. Remonditasude arvelt paigaldati radiaatoritele küttekulujaoturid. Kasutamata remonditasude jääk aasta lõpus oli 137 414 eurot ja renoveerimise fondi jääk 257 808 eurot, mis väärtuse säilimiseks paigutatakse panga hoiustele.

Majandusaasta lõppes positiivse tulemiga summas 13 190 eurot.

2025.a on kavas jätkata vastavalt üldkoosolekul vastuvõetud otsustele.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss
(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	435 614	386 133	
Nõuded ja ettemaksed	21 276	25 672	2
Kokku käibevarad	**456 890**	**411 805**	
Kokku varad	**456 890**	**411 805**	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	14 376	15 918	3
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	395 222	361 785	5
Kokku lühiajalised kohustised	**409 598**	**377 703**	
Kokku kohustised	**409 598**	**377 703**	
Netovara			
Reservkapital	15 000	15 000	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	19 102	13 171	
Aruandeaasta tulem	13 190	5 931	
Kokku netovara	**47 292**	**34 102**	
Kokku kohustised ja netovara	**456 890**	**411 805**	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	38 909	25 673	6
Annetused ja toetused	88	0	7
Muud tulud	286	293	13
Kokku tulud	**39 283**	**25 966**	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-12 208	0	8
Mitmesugused tegevuskulud	-16 787	-14 299	9
Tööjõukulud	-11 651	-10 494	10
Muud kulud	-3	0	13
Kokku kulud	**-40 649**	**-24 793**	
Põhitegevuse tulem	**-1 366**	**1 173**	
Intressitulud	14 556	4 758	11
Aruandeaasta tulem	**13 190**	**5 931**	

Rahavoogude aruanne
(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	-1 366	1 173	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	4 396	-1 025	
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-1 542	-609	
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	33 437	45 644	5
Kokku rahavood põhitegevusest	**34 925**	**45 183**	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid	14 556	4 758	11
Kokku rahavood investeerimistegevusest	**14 556**	**4 758**	
Kokku rahavood	**49 481**	**49 941**	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	386 133	336 192	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	**49 481**	**49 941**	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	435 614	386 133	

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2022	15 000	13 171	28 171
Aruandeaasta tulem		5 931	5 931
31.12.2023	15 000	19 102	34 102
Aruandeaasta tulem		13 190	13 190
31.12.2024	15 000	32 292	47 292

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Tallinn, A. H. Tammsaare tee 113 korteriühistu 2024.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 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 mittesihtotstarbelisi 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.

Tulemiaruande 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)

	31.12.2024	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	200	200	
Muud nõuded	0	0	
Ettemaksed	1 060	1 060	
Nõuded liikmete vastu arvete alusel	20 016	20 016	12
Kokku nõuded ja ettemaksed	**21 276**	**21 276**	

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	231	231	
Muud nõuded	10	10	
Ettemaksed	933	933	
Nõuded liikmete vastu arvete alusel	24 498	24 498	12
Kokku nõuded ja ettemaksed	**25 672**	**25 672**	

Nõuded liikmete vastu on hinnatud individuaalselt. Bilansis on kajastatud tõenäoliselt laekuvad nõuded, ebatõenäoliselt laekuvaid nõudeid ei ole. Võlgnevuse sees on ka maksed detsembrikuu eest (16 630 eurot), milliste tähtaeg on jaanuaris 2025.a.

Nõudena ostjate vastu on kajastatud nõue isikute vastu kes ei ole KÜ liikmed.
Muu nõudena on kajastatud SEB panga poolt arvestatud, kuid bilansipäevaks veel laekumata arvelduskonto intress.
Ettemaksetena on kajastatud ettemakstud elamu kindlustusmaksed.

Lisa 3 Võlad ja ettemaksed
(eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	12 338	12 338	
Võlad töövõtjatele	971	971	
Maksuvõlad	399	399	4
Muud võlad	8	8	
Liikmete ettemaksed arvete alusel	360	360	12
Ettemaksed teenuste eest	300	300	12
Kokku võlad ja ettemaksed	**14 376**	**14 376**	

	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	12
Ettemaksed teenuste eest	303	303	12
Kokku võlad ja ettemaksed	**15 918**	**15 918**	

Aruandekuupäeva seisuga on kajastatud tarnijatele tasumata arved mis olid esitatud teenindajate poolt detsembrikuus osutatud teenuste eest. Nimetatud arvete maksetähtaeg on järgmise aasta jaanuaris.

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

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad
(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
	Maksuvõlg	**Maksuvõlg**
Üksikisiku tulumaks	143	143
Sotsiaalmaks	241	241
Kohustuslik kogumispension	15	15
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	**399**	**399**

Lisa 5 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused
(eurodes)

	31.12.2022 Kohustised	Laekunud	Kajastatud tulemiaruandes	31.12.2023 Kohustised	Lisa nr
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Kasutamata remonditasud	115 384	17 119	0	132 503	6,8
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	12

	31.12.2023 Kohustised	Laekunud	Kajastatud tulemiaruandes	31.12.2024 Kohustised	Lisa nr
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Kasutamata remonditasud	132 503	17 119	-12 208	137 414	6,8
Renoveerimise tasud	229 282	28 526	0	257 808	
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	361 785	45 645	-12 208	395 222	
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	361 785	45 645	-12 208	395 222	12

Kirjel “Kasutamata remonditasud” ja "Renoveerimise tasud" on kajastatud 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)

	2024	2023	Lisa nr
Mittesihtotstarbelised tasud			
Hooldustasud	10 953	10 953	
Haldustasud	15 748	14 720	
Sihtotstarbelised tasud			
Remonditasud	12 208	0	5,8
Kokku liikmetelt saadud tasud	**38 909**	**25 673**	

Lisa 7 Annetused ja toetused
(eurodes)

	2024	2023
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	88	0
Kokku annetused ja toetused	**88**	**0**
sh eraldis kohaliku omavalitsuse eelarvest	88	0
Tallinna LV projekt Roheline õu	88	0

Lisa 8 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud
(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Remonditööd	12 208	0	
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	**12 208**	**0**	5,6

2024.a remonditööd: küttekulujaoturite paigaldus.
2023.a remonditöid ei teostatud.

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud
(eurodes)

	2024	2023
Halduskulud	3 873	3 999
Tehnosüsteemide hoolduskulud	4 382	2 422
Heakorrakulud	8 532	7 878
Kokku mitmesugused tegevuskulud	**16 787**	**14 299**

Lisa 10 Tööjõukulud
(eurodes)

	2024	2023
Palgakulu	8 760	7 890
Sotsiaalmaksud	2 891	2 604
Kokku tööjõukulud	**11 651**	**10 494**

Lisa 11 Intressitulud
(eurodes)

	2024	2023
Intressitulu hoiustelt	14 556	4 758
Kokku intressitulud	**14 556**	**4 758**

Tähtajalised hoiused olid avatud Swedbankis.

Lisa 12 Seotud osapooled
(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga			
	31.12.2024	**31.12.2023**	**Lisa nr**
Füüsilisest isikust liikmete arv	139	135	
Juriidilisest isikust liikmete arv	1	2	

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	**31.12.2024**	**31.12.2023**	**Lisa nr**
Nõuded ja ettemaksed			
Asutajad ja liikmed	20 016	24 498	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	**20 016**	**24 498**	
Võlad ja ettemaksed			
Asutajad ja liikmed	395 882	362 208	3,5
Kokku võlad ja ettemaksed	**395 882**	**362 208**	

OSTETUD	**2024**	**2023**
	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		
	2024	**2023**
Arvestatud tasu	8 760	7 890

Lisa 13 Muud tulud, muud kulud

(eurodes)

	2024			2023
	Määratud maksed	**Tarnijate arved**	**Tulem**	**Tulem**
Soojusenergia	70 911	-70 910	1	2
Vesi ja kanalisatsioon	12 860	-12 860	0	0
Üldelekter	1 206	-1 206	0	0
Gaas	2 148	-2 148	0	0
Prügivedu	5 735	-5 735	0	1
Kindlustus	1 286	-1 286	0	2
Muud vahendatud kaubad ja teenused	2 755	-2 755	0	0
Vahendustegevuse tulem			**1**	**5**
	Muud tulud	**Muud kulud**		
Saadud viivised	203		203	192
Pangakonto intressid	3		3	17
Hüvitised rajatiste talumise eest	79		79	79
Muud		-3	-3	0
Kokku muud tulud			**286**	**293**
Kokku muud kulud			**-3**	**0**

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
korter 1	2056 EUR
korter 2	1755 EUR
korter 3	1815 EUR
korter 4	1399 EUR
korter 5	1279 EUR
korter 6	1449 EUR
korter 7	1863 EUR
korter 8	2132 EUR
korter 9	1728 EUR
korter 10	1516 EUR
korter 11	2131 EUR
korter 12	1438 EUR
korter 13	2008 EUR
korter 14	1768 EUR
korter 15	1561 EUR
korter 16	1398 EUR
korter 17	1335 EUR
korter 18	1478 EUR
korter 19	1320 EUR
korter 20	1125 EUR
korter 21	1055 EUR
korter 22	1177 EUR
korter 23	1410 EUR
korter 24	973 EUR
korter 25	925 EUR
korter 26	1106 EUR
korter 27	1356 EUR
korter 28	1304 EUR
korter 29	1406 EUR
korter 30	1474 EUR
korter 31	1665 EUR
korter 32	1082 EUR
korter 33	1133 EUR
korter 34	1628 EUR
korter 35	786 EUR
korter 36	1526 EUR
korter 37	2054 EUR
korter 38	1072 EUR
korter 39	1324 EUR
korter 40	1568 EUR
korter 41	798 EUR
korter 42	1423 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
korter 43	1919 EUR
korter 44	1176 EUR
korter 45	1524 EUR
korter 46	1374 EUR
korter 47	672 EUR
korter 48	2058 EUR
korter 49	1261 EUR
korter 50	1005 EUR
korter 51	1944 EUR
korter 52	1311 EUR
korter 53	977 EUR
korter 54	1275 EUR
korter 55	1299 EUR
korter 56	905 EUR
korter 57	1728 EUR
korter 58	1455 EUR
korter 59	1225 EUR
korter 60	1704 EUR
korter 61	1994 EUR
korter 62	1472 EUR
korter 63	1554 EUR
korter 64	1111 EUR
korter 65	1155 EUR
korter 66	1460 EUR
korter 67	982 EUR
korter 68	1191 EUR
korter 69	1816 EUR
korter 70	776 EUR
korter 71	1177 EUR
korter 72	1590 EUR
korter 73	906 EUR
korter 74	1420 EUR
korter 75	1444 EUR
korter 76	670 EUR
korter 77	1816 EUR
korter 78	1499 EUR
korter 79	960 EUR
korter 80	1536 EUR
korter 81	1145 EUR
korter 82	1092 EUR
korter 83	1925 EUR
korter 84	1256 EUR
korter 85	925 EUR
korter 86	1434 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
korter 87	1302 EUR
korter 88	643 EUR
korter 89	1484 EUR
korter 90	1463 EUR
korter 91	1483 EUR
korter 92	1281 EUR
korter 93	1330 EUR
korter 94	1122 EUR
korter 95	1403 EUR
korter 96	1046 EUR
korter 97	1170 EUR
korter 98	965 EUR
korter 99	1015 EUR
korter 100	1072 EUR
korter 101	1426 EUR
korter 102	1440 EUR
korter 103	1758 EUR
korter 104	1488 EUR
korter 105	1392 EUR
korter 106	1969 EUR
korter 107	1638 EUR
korter 108	1417 EUR
korter 109	2287 EUR
korter 110	1424 EUR
korter 111	2297 EUR
korter 112	1926 EUR
korter 113	1984 EUR
korter 114	1472 EUR
korter 115	1705 EUR
korter 116	1512 EUR
korter 117	1931 EUR
korter 118	1377 EUR
korter 119	1894 EUR
Kokku:	**169033 EUR**