

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2025

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2025

**ärinimi:** Tallinn, A. H. Tammsaare tee 113 korteriühistu

**registrikood:** 80106942

**telefon:** +372 53334377

**e-posti aadress:** juhatus@tammsaare113.ee

**veebilehe aadress:** <https://tammsaare113.ee>

## Sisukord

<b>Tegevusaruanne</b>	<b>3</b>
<b>Raamatupidamise aastaaruanne</b>	<b>4</b>
<b>Bilanss</b>	<b>4</b>
<b>Tulemiaruanne</b>	<b>5</b>
<b>Raamatupidamise aastaaruande lisad</b>	<b>6</b>
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	6
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	8
Lisa 5 Võlad töövõtjatele	8
Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	9
Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud	9
Lisa 9 Annetused ja toetused	10
Lisa 10 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	10
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	10
Lisa 12 Tööjõukulud	10
Lisa 13 Intressitulud	11
Lisa 14 Seotud osapooled	11
Lisa 15 Muud tulud, muud kulud	12
<b>Korteriomandite majandamiskulud</b>	<b>13</b>
<b>Aruande allkirjad</b>	<b>16</b>

## 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.

### **2025.a oli läbi viidud 4 üldkoosolekut.**

07.jaanuar 2025 toimunud üldkoosolekul toimus maja rekonstrueerimist tutvustav arutelu ja parkimise korraldamise ning parkimiskaartide väljastamise arutelu.

21.jaanuar – 7.veebruar 2025 toimunud kirjalikul üldkoosolekul otsustati anda juhatusele volitus alustada maja rekonstrueerimistöödega vastavalt EIS toetuse tingimustele kasutades tehases eeltoodetud elemente, sõlmida leping tehnilise konsultandiga ja korraldada hanked projekteerija, ehitaja ja omanikujärelevalve leidmiseks ning taotlema EIS-ist toetust. Samal koosolekul võeti vastu parkla kasutamise kokkulepe ja anti nõusolek allkirjastada leping parkla kontrollteenust pakkuva ettevõttega.

07.juuli 2025 toimunud üldkoosolekul võeti teadmiseks juhatuse aruanne, sh gaasipaigaldiste kontrolli tulemused, pooleliolevad kohtuvaidlused Oleg Siliniga ja info Utilitase kütetrassi vahetusest. Kinnitati põhikirja muudatused ning 2024.a. majandusaasta aruanne ja 2025.a. majanduskava.

25.september – 09.oktoober 2025 toimunud kirjalikul üldkoosolekul tutvustati rekonstrueerimis tööde mahtu ning volitati juhatus sõlmima pangaga laenu- ja tagatislepingud.

**2025.aasta jooksul toimus 5 juhatuse koosolekut**, kus arutati maja rekonstrueerimise ja Utilitase kütetrassi renoveerimisega seotud küsimusi, Oleg Siliniga seotud teemasid ja temaga kohtus käimist, parkimise korraldamist, üldkoosolekute korraldamist, probleeme koristusteenusega ja muid ühistu tegevusega seotud teemasid. Kinnitati uus raamatupidamise sise-eeskiri.

2025. a jätkati tavapärase elamu hoolduse ja majandamisega. Remonditasude arvelt tasuti tehnilise konsultandi teenuste eest kokku 3 761 eurot. Kasutamata remonditasude jääk aasta lõpus oli 150 772 eurot ja renoveerimise fondi jääk 286 333 eurot, mis väärtuse säilimiseks paigutatakse panga hoiustele.

Majandusaasta lõppes positiivse tulemiga summas 6 256 eurot.

2026.a on kavas jätkata vastavalt üldkoosolekul vastuvõetud otsustele.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

	31.12.2025	31.12.2024	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	484 147	435 614	2
Nõuded ja ettemaksud	21 611	21 276	3
<b>Kokku käibevarad</b>	<b>505 758</b>	<b>456 890</b>	
<b>Kokku varad</b>	<b>505 758</b>	<b>456 890</b>	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksud	15 105	14 376	4
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	437 105	395 222	7
<b>Kokku lühiajalised kohustised</b>	<b>452 210</b>	<b>409 598</b>	
<b>Kokku kohustised</b>	<b>452 210</b>	<b>409 598</b>	
Netovara			
Reservkapital	15 000	15 000	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	32 292	19 102	
Aruandeaasta tulem	6 256	13 190	
<b>Kokku netovara</b>	<b>53 548</b>	<b>47 292</b>	
<b>Kokku kohustised ja netovara</b>	<b>505 758</b>	<b>456 890</b>	

## Tulemiaruanne

(eurodes)

	2025	2024	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	30 805	38 909	8
Annetused ja toetused	0	88	9
Muud tulud	332	286	15
<b>Kokku tulud</b>	<b>31 137</b>	<b>39 283</b>	
Kulud			
Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-3 761	-12 208	10
Mitmesugused tegevuskulud	-18 516	-16 787	11
Tööjõukulud	-11 651	-11 651	12
Muud kulud	-40	-3	15
<b>Kokku kulud</b>	<b>-33 968</b>	<b>-40 649</b>	
<b>Põhitegevuse tulem</b>	<b>-2 831</b>	<b>-1 366</b>	
Intressitulud	9 087	14 556	13
<b>Aruandeaasta tulem</b>	<b>6 256</b>	<b>13 190</b>	

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Tallinn, A. H. Tammsaare tee 113 korteriühistu 2025.a aruande puhul on tegemist väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruandega, mis 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.

### Raha

Rahana kajastatakse bilansis arvelduskonto jääke.

### Nõuded ja ettemaksud

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 mittesihotstarbelisi tasusid kajastatakse tuluna perioodis, mille eest need on tasutud. Sihotstarbelisi tasusid ühistu liikmetelt kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil toimub nende arvelt remontide tegemine. Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

### 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 Raha

(eurodes)

	31.12.2025	31.12.2024
Arvelduskonto Swedbankis	483 640	431 992
Arvelduskonto SEB pangas	507	3 622
<b>Kokku raha</b>	<b>484 147</b>	<b>435 614</b>

## Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2025	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	250	250	
Ettemaksed	1 074	1 074	
Nõuded liikmete vastu arvete alusel	20 287	20 287	14
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>21 611</b>	<b>21 611</b>	
	31.12.2024	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	200	200	
Ettemaksed	1 060	1 060	
Nõuded liikmete vastu arvete alusel	20 016	20 016	14
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>21 276</b>	<b>21 276</b>	

Nõuded liikmete vastu on hinnatud individuaalselt. Bilansis on kajastatud tõenäoliselt laekuvad nõuded, ebatõenäoliselt laekuvaid nõudeid ei ole. Võlgnevuse sees on ka maksed detsembrikuu eest (16 308 eurot), milliste tähtaeg on jaanuaris 2026.a.

Nõudena ostjate vastu on kajastatud nõue isikute vastu kes ei ole KÜ liikmed.  
Ettemaksetena on kajastatud ettemakstud elamu kindlustusmaksed.

## Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2025	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	13 357	13 357	
Võlad töövõtjatele	971	971	5
Maksuvõlad	413	413	6
Muud võlad	8	8	
Liikmete ettemaksed arvete alusel	102	102	14
Ettemaksed teenuste eest	254	254	14
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>15 105</b>	<b>15 105</b>	

  

	31.12.2024	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	12 338	12 338	
Võlad töövõtjatele	971	971	5
Maksuvõlad	399	399	6
Muud võlad	8	8	
Liikmete ettemaksed arvete alusel	360	360	14
Ettemaksed teenuste eest	300	300	14
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>14 376</b>	<b>14 376</b>	

Aruandepäeva 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 5 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2025	31.12.2024
Töötasude kohustis	971	971
<b>Kokku võlad töövõtjatele</b>	<b>971</b>	<b>971</b>

## Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2025	31.12.2024
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	157	143
Sotsiaalmaks	241	241
Kohustuslik kogumispension	15	15
<b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b>	<b>413</b>	<b>399</b>

## Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

	31.12.2023	Laekunud	Kajastatud tulemiaruanandes	31.12.2024	Lisa nr
	Kohustised			Kohustised	
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Kasutamata remonditasud	132 503	17 119	-12 208	137 414	8,10
Renoveerimise tasud	229 282	28 526	0	257 808	
<b>Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks</b>	361 785	45 645	-12 208	395 222	
<b>Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused</b>	361 785	45 645	-12 208	395 222	14
	31.12.2024	Laekunud	Kajastatud tulemiaruanandes	31.12.2025	Lisa nr
	Kohustised			Kohustised	
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Kasutamata remonditasud	137 414	17 119	-3 761	150 772	8,10
Renoveerimise tasud	257 808	28 525	0	286 333	
<b>Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks</b>	395 222	45 644	-3 761	437 105	
<b>Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused</b>	395 222	45 644	-3 761	437 105	14

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 8 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2025	2024	Lisa nr
<b>Mittesihtotstarbelised tasud</b>			
Hooldustasud	2 739	10 953	
Haldustasud	16 090	15 748	
Heakorratasud	8 215	0	
<b>Sihtotstarbelised tasud</b>			
Remonditasud	3 761	12 208	7,10
<b>Kokku liikmetelt saadud tasud</b>	<b>30 805</b>	<b>38 909</b>	

## Lisa 9 Annetused ja toetused

(eurodes)

	2025	2024
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	0	88
<b>Kokku annetused ja toetused</b>	<b>0</b>	<b>88</b>
sh eraldi kohaliku omavalitsuse eelarvest	0	88
Tallinna LV projekt Roheline õu	0	88

## Lisa 10 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2025	2024	Lisa nr
Remonditööd	0	12 208	
Uurimis- ja arengukulud	3 761	0	
<b>Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud</b>	<b>3 761</b>	<b>12 208</b>	7,8

2025.a uurimis- ja arengukulud: tehnilise konsultandi teenus.

2024.a remonditööd: küttekulujaoturite paigaldus.

## Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2025	2024
Halduskulud	4 603	3 873
Tehnosüsteemide hoolduskulud	4 584	4 382
Heakorralduskulud	9 329	8 532
<b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b>	<b>18 516</b>	<b>16 787</b>

## Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2025	2024
Palgakulu	8 760	8 760
Sotsiaalmaksud	2 891	2 891
<b>Kokku tööjõukulud</b>	<b>11 651</b>	<b>11 651</b>

## Lisa 13 Intressitulud

(eurodes)

	2025	2024
Intressitulu hoiustelt	9 087	14 556
<b>Kokku intressitulud</b>	<b>9 087</b>	<b>14 556</b>

## Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga			
	31.12.2025	31.12.2024	Lisa nr
Füüsilisest isikust liikmete arv	136	139	
Juriidilisest isikust liikmete arv	2	1	

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2025	31.12.2024	Lisa nr
<b>Nõuded ja ettemaksed</b>			
Asutajad ja liikmed	20 287	20 016	3
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>20 287</b>	<b>20 016</b>	
<b>Võlad ja ettemaksed</b>			
Asutajad ja liikmed	437 461	395 882	4,7
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>437 461</b>	<b>395 882</b>	

OSTETUD	2025	2024
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	260	260
<b>Kokku ostetud</b>	<b>260</b>	<b>260</b>

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2025	2024
Arvestatud tasu	8 760	8 760

**Lisa 15 Muud tulud, muud kulud**

(eurodes)

	2025			2024
	Määratud maksed	Tarnijate arved	Tulem	Tulem
Soojusenergia	67 949	-67 949	0	1
Vesi ja kanalisatsioon	14 968	-14 968	0	0
Üldelekter	1 162	-1 162	0	0
Gaas	2 264	-2 264	0	0
Prügivedu	5 541	-5 541	0	0
Kindlustus	1 417	-1 417	0	0
Muud vahendatud kaubad ja teenused	243	-277	-34	0
<b>Vahendustegevuse tulem</b>			<b>-34</b>	<b>1</b>
	<b>Muud tulud</b>	<b>Muud kulud</b>		
Saadud viivised	249		249	203
Pangakonto intressid	4		4	3
Hüvitised rajatiste talumise eest	79		79	79
Muud	0	-6	-6	-3
<b>Kokku muud tulud</b>			<b>332</b>	<b>286</b>
<b>Kokku muud kulud</b>			<b>-40</b>	<b>-3</b>

## Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
korter 1	1889 EUR
korter 2	1679 EUR
korter 3	1624 EUR
korter 4	1345 EUR
korter 5	1238 EUR
korter 6	1501 EUR
korter 7	1784 EUR
korter 8	2162 EUR
korter 9	1736 EUR
korter 10	1822 EUR
korter 11	2060 EUR
korter 12	1390 EUR
korter 13	2015 EUR
korter 14	1869 EUR
korter 15	1622 EUR
korter 16	1402 EUR
korter 17	1438 EUR
korter 18	1386 EUR
korter 19	1307 EUR
korter 20	974 EUR
korter 21	1067 EUR
korter 22	1077 EUR
korter 23	1216 EUR
korter 24	942 EUR
korter 25	904 EUR
korter 26	1068 EUR
korter 27	1376 EUR
korter 28	1343 EUR
korter 29	1422 EUR
korter 30	1366 EUR
korter 31	1680 EUR
korter 32	1073 EUR
korter 33	1105 EUR
korter 34	1697 EUR
korter 35	711 EUR
korter 36	1446 EUR
korter 37	1958 EUR
korter 38	1079 EUR
korter 39	1359 EUR
korter 40	1545 EUR
korter 41	828 EUR
korter 42	1466 EUR

<b>Korteriomand</b>	<b>Majandamiskulud</b>
korter 43	1963 EUR
korter 44	1100 EUR
korter 45	1544 EUR
korter 46	1395 EUR
korter 47	588 EUR
korter 48	1879 EUR
korter 49	1284 EUR
korter 50	992 EUR
korter 51	2001 EUR
korter 52	1255 EUR
korter 53	1118 EUR
korter 54	1215 EUR
korter 55	1382 EUR
korter 56	977 EUR
korter 57	1707 EUR
korter 58	1242 EUR
korter 59	1217 EUR
korter 60	1796 EUR
korter 61	1833 EUR
korter 62	1508 EUR
korter 63	1538 EUR
korter 64	956 EUR
korter 65	1139 EUR
korter 66	1468 EUR
korter 67	1015 EUR
korter 68	1162 EUR
korter 69	1846 EUR
korter 70	737 EUR
korter 71	1134 EUR
korter 72	1626 EUR
korter 73	647 EUR
korter 74	1561 EUR
korter 75	1326 EUR
korter 76	628 EUR
korter 77	1732 EUR
korter 78	1421 EUR
korter 79	914 EUR
korter 80	1536 EUR
korter 81	1029 EUR
korter 82	1077 EUR
korter 83	1881 EUR
korter 84	1269 EUR
korter 85	910 EUR
korter 86	1334 EUR

<b>Korteriomand</b>	<b>Majandamiskulud</b>
korter 87	1559 EUR
korter 88	631 EUR
korter 89	1607 EUR
korter 90	1429 EUR
korter 91	1493 EUR
korter 92	1300 EUR
korter 93	1235 EUR
korter 94	1266 EUR
korter 95	1287 EUR
korter 96	1045 EUR
korter 97	1197 EUR
korter 98	937 EUR
korter 99	964 EUR
korter 100	1065 EUR
korter 101	1293 EUR
korter 102	1411 EUR
korter 103	1644 EUR
korter 104	1423 EUR
korter 105	1274 EUR
korter 106	1874 EUR
korter 107	1555 EUR
korter 108	1174 EUR
korter 109	2162 EUR
korter 110	1752 EUR
korter 111	1605 EUR
korter 112	1933 EUR
korter 113	1941 EUR
korter 114	1590 EUR
korter 115	1668 EUR
korter 116	1423 EUR
korter 117	1921 EUR
korter 118	1520 EUR
korter 119	1971 EUR
<b>Kokku:</b>	<b>166002 EUR</b>