

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

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

täiendav nimi: Korteriühistu Tammsaare 113

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

Tegevusaruanne

Korteriühistu Tammsaare 113 asukohaga Tallinn, A.H. Tammsaare tee 113 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 viiekorruseline kaheksa trepikojaga elamu, milles on 119 korterit.

Korteriühistu Tammsaare 113 asutati ja registreeriti 2007. aastal.

KÜ tööd korraldab juhatus. Juhatus on 7-liikmeline. Juhatuse tööd korraldab juhatuse esimees.

2021.a oli läbi viidud 1 liikmete kirjalik üldkoosolek (03.-20.07.2021.a), kus otsustati:

- kinnitada 2020.a majandusaasta aruanne,
- kehtestada 2021.a majandustegevuse aastakava,
- loobuda revisjonikomisjonist ja edaspidi tellida revidenditeenus,
- arvata Lona Leitaru ja Anastasia Knjazeva juhatusest välja ja valida Elo Reitalu juhatuse liikmeks.

2021.aasta jooksul toimus 3 juhatuse koosolekut, kus arutati:

- üldkoosoleku korraldamist
- rekonstrueerimise riigihanke tulemusi
- ja muid ühistu tegevusega seotud teemasid

2021.a jätkati elamu remondi- ning hooldustöid omavahendite arvelt. 2021.a majandusaastal telliti elamu renoveerimisprojekti täiendamine summas 3 870 eurot.

Kasutamata remonditasude jääk aasta lõpus oli 98 266 eurot ja renoveerimise fondi jääk 172 231 eurot.

Majandusaasta lõppes positiivse tulemiga summas 420 eurot.

2022.a on kavas jätkata maja renoveerimist vastavalt üldkoosoleku otsustele.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	293 534	250 973	
Nõuded ja ettemaksed	22 919	16 003	2
Kokku käibevarad	316 453	266 976	
Kokku varad	316 453	266 976	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	17 795	10 513	3
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	270 497	228 722	6
Kokku lühiajalised kohustised	288 292	239 235	
Kokku kohustised	288 292	239 235	
Netovara			
Reservkapital	15 000	15 000	
Eelmiste perioodide akumulieeritud tulem	12 741	8 751	
Aruandeaasta tulem	420	3 990	
Kokku netovara	28 161	27 741	
Kokku kohustised ja netovara	316 453	266 976	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	27 831	32 600	7
Muud tulud	179	150	13
Kokku tulud	28 010	32 750	
Kulud			
Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-3 870	-8 639	9
Mitmesugused tegevuskulud	-14 383	-10 693	10
Tööjõukulud	-9 337	-9 337	11
Muud kulud	0	-91	13
Kokku kulud	-27 590	-28 760	
Põhitegevuse tulem	420	3 990	
Aruandeaasta tulem	420	3 990	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	420	3 990	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-6 916	1 392	
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	7 282	769	
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	41 775	41 402	6
Kokku rahavood põhitegevusest	42 561	47 553	
Kokku rahavood	42 561	47 553	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	250 973	203 420	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	42 561	47 553	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	293 534	250 973	

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2019	15 000	8 751	23 751
Aruandeaasta tulem		3 990	3 990
31.12.2020	15 000	12 741	27 741
Aruandeaasta tulem		420	420
31.12.2021	15 000	13 161	28 161

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu Tammsaare 113 2021.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 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)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Muud nõuded	16	16
Ettemaksed	621	621
Nõuded liikmete vastu arvete alusel	22 282	22 282
Kokku nõuded ja ettemaksed	22 919	22 919
	31.12.2020	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	58	58
Muud nõuded	14	14
Ettemaksed	774	774
Nõuded liikmete vastu arvete alusel	15 157	15 157
Kokku nõuded ja ettemaksed	16 003	16 003

Nõuded liikmete vastu on hinnatud individuaalselt. Bilansis on kajastatud tõenäoliselt laekuvad nõuded, ebatõenäoliselt laekuvaid nõudeid ei ole. Võlgnevuse sees on ka maksed detsembrikuu eest (20 003 eurot), milliste tähtaeg on jaanuaris 2022.a.

Muude ostjatena käsitletakse isikuid kes ei ole KÜ liikmed.

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

Ettemaksetena on kajastatud ettemakstud elamu kindlustusmaksed.

Lisa 3 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	16 078	16 078	
Võlad töövõtjatele	778	778	4
Maksuvõlad	319	319	5
Muud võlad	8	8	
Korteriomanike ettemaksed arvete alusel	612	612	
Kokku võlad ja ettemaksed	17 795	17 795	
	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	8 832	8 832	
Võlad töövõtjatele	778	778	4
Maksuvõlad	319	319	5
Muud võlad	8	8	
Korteriomanike ettemaksed arvete alusel	576	576	
Kokku võlad ja ettemaksed	10 513	10 513	

31.12.2021 on ühistul tasumata tarnijate arved mis olid esitatud teenindajate poolt 2021.a detsembrikuus osutatud teenuste eest, sh arved soojusenergia, vee ja kanalisatsiooni, elektrienergia, gaasi, prügiveo ning hoolduse eest. Nimetatud arvete maksetähtaeg 2022.a jaanuaris.

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

Lisa 4 Võlad töövõtjatele (eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Töötasude kohustis	778	778
Kokku võlad töövõtjatele	778	778

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	114	114
Sotsiaalmaks	193	193
Kohustuslik kogumispension	12	12
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	319	319

Lisa 6 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused (eurodes)

	31.12.2019	Laekunud	Kajastatud tulemiaruan­des	31.12.2020	Lisa nr
	Kohustised			Kohustised	
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Kasutamata remonditasud	72 140	17 119		89 259	
Kasutamata remonditasude arvelt kulud			-8 639	-8 639	9
Toetused		4 397		4 397	8
Renoveerimise tasud	115 180	28 525		143 705	
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	187 320	50 041	-8 639	228 722	
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	187 320	50 041	-8 639	228 722	
	31.12.2020	Laekunud	Kajastatud tulemiaruan­des	31.12.2021	Lisa nr
	Kohustised			Kohustised	
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Kasutamata remonditasud	85 017	17 119		102 136	
Remonditasude arvelt teostatud kulud			-3 870	-3 870	9
Renoveerimise tasud	143 705	28 526		172 231	
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	228 722	45 645	-3 870	270 497	
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	228 722	45 645	-3 870	270 497	

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 7 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Mittesihotstarbelised tasud			
Hooldustasud	10 953	10 953	
Haldustasud	13 008	13 008	
Sihotstarbelised tasud			
Remonditasud	3 870	8 639	9
Kokku liikmetelt saadud tasud	27 831	32 600	

Lisa 8 Annetused ja toetused

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Sihofinantseerimine tegevuskuludeks	0	4 397	
Toetus kantud remonditasudesse	0	-4 397	6
Kokku annetused ja toetused	0	0	
sh eraldi kohaliku omavalitsuse eelarvest	0	4 397	

2020.a Tallinna Linnavalitsuse poolt oli saadud projekti "Hoovid korda" raames 4 397 eurot.

Lisa 9 Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2021	2020
Hooldustööd	0	8 639
Uurimis- ja arengukulud	3 870	0
Kokku sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	3 870	8 639

2021.a korterelamu rekonstrueerimisprojekti täiendamine.

2020.a videovalvesüsteemi paigaldus.

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2021	2020
Halduskulud	3 563	3 317
Tehnosüsteemide hoolduskulud	2 360	1 857
Heakorralikud	8 460	5 519
Kokku mitmesugused tegevuskulud	14 383	10 693

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	7 020	7 020
Sotsiaalmaksud	2 317	2 317
Kokku tööjõukulud	9 337	9 337
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2021	31.12.2020
Füüsilisest isikust liikmete arv	133	133
Juriidilisest isikust liikmete arv	1	1

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	2021	2020
Nõuded ja ettemaksud		
Asutajad ja liikmed	22 282	15 157
Kokku nõuded ja ettemaksud	22 282	15 157
Võlad ja ettemaksud		
Asutajad ja liikmed	271 887	230 076
Kokku võlad ja ettemaksud	271 887	230 076

OSTETUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	260	180
Kokku ostetud	260	180

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2021	2020
Arvestatud tasu	7 020	7 020

2020.-2021.aa tasuti KÜ Tammsaare 113 juhatuse esimehele kuuluvale ettevõttele AKFO OÜ bürooseadmete kasutamise ja printimisteenuse eest. KÜ juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes eelpoolnimetatud osapoollega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindasid.

Lisa 13 Muud tulud, muud kulud

(eurodes)

	2021			2020
	Määratud maksed	Tarnijate arved	Tulem	Tulem
Soojusenergia	54 473	-54 463	10	-1
Vesi ja kanalisatsioon	10 559	-10 559	0	0
Üldelekter	1 146	-1 148	-2	2
Gaas	1 809	-1 809	0	0
Prügivedu	7 366	-7 366	0	2
Kindlustus	1 095	-1 084	11	0
Muud vahendatud kaubad ja teenused	375	-375	0	0
Vahendustegevuse tulem			19	3
Saadud viivised	54		54	45
Pangakonto intressid	27		27	23
Hüvitised rajatiste talumise eest	79		79	79
Muud kulud		0	0	-91
Kokku muud tulud			179	150
Kokku muud kulud			0	-91

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
korter 1	1122 EUR
korter 2	1537 EUR
korter 3	1629 EUR
korter 4	1291 EUR
korter 5	1616 EUR
korter 6	1381 EUR
korter 7	1550 EUR
korter 8	1751 EUR
korter 9	1489 EUR
korter 10	1870 EUR
korter 11	1689 EUR
korter 12	1324 EUR
korter 13	1689 EUR
korter 14	1382 EUR
korter 15	1374 EUR
korter 16	1456 EUR
korter 17	1110 EUR
korter 18	1446 EUR
korter 19	959 EUR
korter 20	1099 EUR
korter 21	1345 EUR
korter 22	1061 EUR
korter 23	1363 EUR
korter 24	873 EUR
korter 25	828 EUR
korter 26	1023 EUR
korter 27	1133 EUR
korter 28	1433 EUR
korter 29	923 EUR
korter 30	1130 EUR
korter 31	1357 EUR
korter 32	894 EUR
korter 33	1045 EUR
korter 34	1628 EUR
korter 35	697 EUR
korter 36	1309 EUR
korter 37	1728 EUR
korter 38	742 EUR
korter 39	1197 EUR
korter 40	1384 EUR
korter 41	710 EUR
korter 42	938 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
korter 43	1634 EUR
korter 44	1051 EUR
korter 45	1194 EUR
korter 46	1363 EUR
korter 47	641 EUR
korter 48	1748 EUR
korter 49	1113 EUR
korter 50	812 EUR
korter 51	1377 EUR
korter 52	1533 EUR
korter 53	679 EUR
korter 54	1119 EUR
korter 55	1010 EUR
korter 56	820 EUR
korter 57	1543 EUR
korter 58	1235 EUR
korter 59	699 EUR
korter 60	1655 EUR
korter 61	1438 EUR
korter 62	1375 EUR
korter 63	1524 EUR
korter 64	817 EUR
korter 65	1058 EUR
korter 66	1259 EUR
korter 67	887 EUR
korter 68	1068 EUR
korter 69	1574 EUR
korter 70	638 EUR
korter 71	1046 EUR
korter 72	1465 EUR
korter 73	755 EUR
korter 74	1074 EUR
korter 75	1082 EUR
korter 76	534 EUR
korter 77	1662 EUR
korter 78	1096 EUR
korter 79	738 EUR
korter 80	1324 EUR
korter 81	983 EUR
korter 82	717 EUR
korter 83	1614 EUR
korter 84	1112 EUR
korter 85	898 EUR
korter 86	1217 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
korter 87	990 EUR
korter 88	704 EUR
korter 89	1303 EUR
korter 90	1219 EUR
korter 91	1240 EUR
korter 92	1152 EUR
korter 93	1053 EUR
korter 94	1066 EUR
korter 95	1189 EUR
korter 96	956 EUR
korter 97	940 EUR
korter 98	915 EUR
korter 99	869 EUR
korter 100	902 EUR
korter 101	887 EUR
korter 102	1214 EUR
korter 103	1445 EUR
korter 104	1252 EUR
korter 105	1152 EUR
korter 106	1789 EUR
korter 107	1590 EUR
korter 108	1391 EUR
korter 109	1828 EUR
korter 110	1588 EUR
korter 111	1735 EUR
korter 112	1668 EUR
korter 113	1644 EUR
korter 114	1507 EUR
korter 115	1344 EUR
korter 116	1436 EUR
korter 117	1788 EUR
korter 118	1261 EUR
korter 119	1594 EUR
Kokku:	146297 EUR