

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

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	11
Lisa 8 Annetused ja toetused	12
Lisa 9 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	12
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 11 Tööjõukulud	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 viiekorruseline 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.

2022.a oli läbi viidud 2 kirjalikku üldkoosolekut (01-18.05.2022.a ja 29.11-12.12.2022.a), kus otsustati:

- kinnitada 2021.a majandusaasta aruanne,
- kehtestada 2022.a majanduskava,
- arvata Elo Reitalu juhatuselt välja ja valida uuteks juhatus liikmeteks Heli Kiima ja Rain Kuldjärv,
- kinnitada turvakaamerate kasutamise kord,
- kinnitada lumekoristuse kord autoparklas,
- rekonstrueerimistöödega jätkamisest Kredexi 30% toetuse tingimustel ja selleks laenu võtmine jääb vastu võtmata ning antud tingimustel rekonstrueerimist ei toimu.

2022.aasta jooksul toimus 10 juhatuses koosolekut, kus arutati:

- erinevaid rekonstrueerimisega seotud teemasid
- üldkoosolekute korraldamist
- puude hooldusloikust
- turvakaamerate kasutamist
- ja muid ühistu tegevusega seotud teemasid

2022.a remonditöid ei teostatud.

Kasutamata remonditasude jääk aasta lõpus oli 115 384 eurot ja renoveerimise fondi jääk 200 757 eurot.

Majandusaasta lõppes positiivse tulemiga summas 10 eurot.

2023.a on kavas jätkata vastavalt üldkoosolekul vastuvõetud otsustele.

Ramatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	336 192	293 534	
Nõuded ja ettemaksud	24 647	22 919	2
Kokku käibevarad	360 839	316 453	
Kokku varad	360 839	316 453	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksud	16 527	17 795	3
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	316 141	270 497	6
Kokku lühiajalised kohustised	332 668	288 292	
Kokku kohustised	332 668	288 292	
Netovara			
Reservkapital	15 000	15 000	
Eelmiste perioodide akumulieeritud tulem	13 161	12 741	
Aruandeaasta tulem	10	420	
Kokku netovara	28 171	28 161	
Kokku kohustised ja netovara	360 839	316 453	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	24 360	27 831	7
Annetused ja toetused	600	0	8
Muud tulud	237	179	13
Kokku tulud	25 197	28 010	
Kulud			
Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	0	-3 870	9
Mitmesugused tegevuskulud	-15 850	-14 383	10
Tööjõukulud	-9 337	-9 337	11
Kokku kulud	-25 187	-27 590	
Põhitegevuse tulem	10	420	
Aruandeaasta tulem	10	420	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	10	420	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-1 728	-6 916	
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-1 268	7 282	
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	45 644	41 775	6
Kokku rahavood põhitegevusest	42 658	42 561	
Kokku rahavood	42 658	42 561	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	293 534	250 973	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	42 658	42 561	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	336 192	293 534	

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2020	15 000	12 741	27 741
Aruandeaasta tulem		420	420
31.12.2021	15 000	13 161	28 161
Aruandeaasta tulem		10	10
31.12.2022	15 000	13 171	28 171

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Tallinn, A. H. Tammsaare tee 113 korteriühistu 2022.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)

	31.12.2022	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
	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

Nõuded liikmete vastu on hinnatud individuaalselt. Bilansis on kajastatud tõenäoliselt laekuvad nõuded, ebatõenäoliselt laekuvaid nõudeid ei ole. Võlgnevuse sees on ka maksed detsembrikuu eest (19 077 eurot), milliste tähtaeg on jaanuaris 2023.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)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	15 110	15 110	
Võlad töövõtjatele	778	778	4
Maksuvõlad	319	319	5
Muud võlad	7	7	
Liikmete ettemaksed arvete alusel	235	235	
Ettemaksed teenuste eest	78	78	
Kokku võlad ja ettemaksed	16 527	16 527	
	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	16 078	16 078	
Võlad töövõtjatele	778	778	4
Maksuvõlad	319	319	5
Muud võlad	8	8	
Liikmete ettemaksed arvete alusel	612	612	
Kokku võlad ja ettemaksed	17 795	17 795	

31.12.2022 on ühistul tasumata tarnijate arved mis olid esitatud teenindajate poolt 2022.a detsembrikuus osutatud teenuste eest, sh arved soojusenergia, vee ja kanalisatsiooni, elektrienergia, gaasi, prügiveo ning hoolduse eest. Nimetatud arvete maksetähtaeg 2023.a jaanuaris.

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

Lisa 4 Võlad töövõtjatele (eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Töötasude kohustis	778	778
Kokku võlad töövõtjatele	778	778

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
	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)

	31.12.2020	Laekunud	Kajastatud tulemiaruanandes	31.12.2021	Lisa nr
	Kohustised			Kohustised	
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Kasutamata remonditasud	85 017	17 119		102 136	
Remonditasude arvelt teostatud tööd			-3 870	-3 870	9
Renoveerimise tasud	143 705	28 526	0	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	
	31.12.2021	Laekunud	Kajastatud tulemiaruanandes	31.12.2022	Lisa nr
	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		316 141	
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	270 497	45 644		316 141	

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)

	2022	2021	Lisa nr
Mittesihtotstarbelised tasud			
Hooldustasud	10 953	10 953	
Haldustasud	13 407	13 008	
Sihtotstarbelised tasud			
Remonditasud	0	3 870	9
Kokku liikmetelt saadud tasud	24 360	27 831	

Lisa 8 Annetused ja toetused

(eurodes)

	2022	2021
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	600	0
Kokku annetused ja toetused	600	0
sh eraldi kohaliku omavalitsuse eelarvest	600	0

2022.a Tallinna Linnavalitsuse poolt oli saadud projekti "Roheline õu" raames 600 eurot.

Lisa 9 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2022	2021
Uurimis- ja arengukulud	0	3 870
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	0	3 870

2022.a remonditöid ei teostatud.

2021.a korterelamu rekonstrueerimisprojekti täiendamine.

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Halduskulud	3 815	3 563
Tehnosüsteemide hoolduskulud	3 648	2 360
Heakorrakulud	8 387	8 460
Kokku mitmesugused tegevuskulud	15 850	14 383

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
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		
	31.12.2022	31.12.2021
Füüsilisest isikust liikmete arv	135	133
Juriidilisest isikust liikmete arv	1	1

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Asutajad ja liikmed	23 666	22 282
Kokku nõuded ja ettemaksed	23 666	22 282
Võlad ja ettemaksed		
Asutajad ja liikmed	317 232	271 887
Kokku võlad ja ettemaksed	317 232	271 887

OSTETUD	2022	2021
	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		
	2022	2021
Arvestatud tasu	7 020	7 020

2021-2022.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)

	2022			2021
	Määratud maksed	Tarnijate arved	Tulem	Tulem
Soojusenergia	76 152	-76 154	-2	10
Vesi ja kanalisatsioon	10 936	-10 930	6	0
Üldelekter	1 714	-1 714	0	-2
Gaas	4 563	-4 561	2	0
Prügivedu	6 710	-6 710	0	0
Kindlustus	1 044	-1 045	-1	11
Muud vahendatud kaubad ja teenused	1 238	-1 238	0	0
Vahendustegevuse tulem			5	19
Saadud viivised	122		122	54
Pangakonto intressid	31		31	27
Hüvitised rajatiste talumise eest	79		79	79
Kokku muud tulud			237	179
Kokku muud kulud			0	0

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
korter 1	1606 EUR
korter 2	1716 EUR
korter 3	1940 EUR
korter 4	1412 EUR
korter 5	1850 EUR
korter 6	1553 EUR
korter 7	1831 EUR
korter 8	1988 EUR
korter 9	1714 EUR
korter 10	2426 EUR
korter 11	2209 EUR
korter 12	1522 EUR
korter 13	2094 EUR
korter 14	1633 EUR
korter 15	1576 EUR
korter 16	1525 EUR
korter 17	1258 EUR
korter 18	1689 EUR
korter 19	1147 EUR
korter 20	1101 EUR
korter 21	1464 EUR
korter 22	1219 EUR
korter 23	1582 EUR
korter 24	964 EUR
korter 25	924 EUR
korter 26	1107 EUR
korter 27	1309 EUR
korter 28	1339 EUR
korter 29	1325 EUR
korter 30	1240 EUR
korter 31	1610 EUR
korter 32	1106 EUR
korter 33	1146 EUR
korter 34	2063 EUR
korter 35	788 EUR
korter 36	1540 EUR
korter 37	2119 EUR
korter 38	1096 EUR
korter 39	1488 EUR
korter 40	1645 EUR
korter 41	806 EUR
korter 42	1360 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
korter 43	1858 EUR
korter 44	1336 EUR
korter 45	1325 EUR
korter 46	1604 EUR
korter 47	702 EUR
korter 48	1965 EUR
korter 49	1283 EUR
korter 50	963 EUR
korter 51	1452 EUR
korter 52	1856 EUR
korter 53	779 EUR
korter 54	1339 EUR
korter 55	1112 EUR
korter 56	929 EUR
korter 57	1705 EUR
korter 58	1515 EUR
korter 59	887 EUR
korter 60	1933 EUR
korter 61	1676 EUR
korter 62	1680 EUR
korter 63	1880 EUR
korter 64	1197 EUR
korter 65	1167 EUR
korter 66	1431 EUR
korter 67	1028 EUR
korter 68	1397 EUR
korter 69	1694 EUR
korter 70	737 EUR
korter 71	1171 EUR
korter 72	1716 EUR
korter 73	914 EUR
korter 74	1398 EUR
korter 75	1161 EUR
korter 76	618 EUR
korter 77	1812 EUR
korter 78	1490 EUR
korter 79	963 EUR
korter 80	1494 EUR
korter 81	1255 EUR
korter 82	999 EUR
korter 83	1970 EUR
korter 84	1345 EUR
korter 85	1138 EUR
korter 86	1329 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
korter 87	1055 EUR
korter 88	936 EUR
korter 89	1478 EUR
korter 90	1477 EUR
korter 91	1563 EUR
korter 92	1216 EUR
korter 93	1233 EUR
korter 94	1252 EUR
korter 95	1328 EUR
korter 96	1021 EUR
korter 97	1107 EUR
korter 98	1011 EUR
korter 99	1014 EUR
korter 100	1023 EUR
korter 101	1180 EUR
korter 102	1733 EUR
korter 103	1731 EUR
korter 104	1560 EUR
korter 105	1363 EUR
korter 106	1972 EUR
korter 107	1780 EUR
korter 108	1722 EUR
korter 109	2148 EUR
korter 110	1951 EUR
korter 111	2246 EUR
korter 112	1937 EUR
korter 113	1965 EUR
korter 114	1566 EUR
korter 115	1442 EUR
korter 116	1628 EUR
korter 117	2047 EUR
korter 118	1486 EUR
korter 119	1856 EUR
Kokku:	172260 EUR