

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2022

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2022

**ärinimi:** Tallinn, Tartu mnt 51 korteriühistu

**registrikood:** 80023110

**e-posti aadress:** tartu.mnt.51.tln@gmail.com

## 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 Raha                                                       | 8  |
| Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed                                       | 9  |
| Lisa 4 Võlad ja ettemaksed                                        | 9  |
| Lisa 5 Võlad tarnijatele                                          | 9  |
| Lisa 6 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused             | 10 |
| Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud                                    | 10 |
| Lisa 8 Muud tulud                                                 | 11 |
| Lisa 9 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud | 11 |
| Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud                                 | 11 |
| Lisa 11 Tööjõukulud                                               | 11 |
| Lisa 12 Seotud osapooled                                          | 12 |
| Lisa 13 Kommunaalteenuste vahendamine                             | 12 |
| Korteriomandite majandamiskulud                                   | 13 |
| Aruande allkirjad                                                 | 14 |

## Tegevusaruanne

Korteriühistu Tartu mnt 51 moodustati 1998.aastal. KÜ tegutseb iseseisva juriidilise isikuna. KÜ tegevuse eesmärk on elamu ja selle juurde kuuluva maa ühine haldamine ja hooldamine ning seoses sellega KÜ liikmete ühiste huvide esindamine.

2022 aasta reservfond:

|            |                                       |           |          |
|------------|---------------------------------------|-----------|----------|
| 01.01.2022 | Kasutamata remonditasud               |           | 14618,9  |
| 03.01.2022 | Fassaaditööd 35% mahust               | -3633     | 10985,9  |
| 11.01.2022 | Väljakutse veearvesti taatlus         | -105,6    | 10880,3  |
| 18.01.2022 | Liiklusmärk                           | -276,78   | 10603,52 |
| 20.01.2022 | Puulehtede äravedu                    | -37,2     | 10566,32 |
| 31.01.2022 | Arve esitamine                        | 1426,86   | 11993,18 |
| 31.01.2022 | Rõdu renoveerimistööd                 | -1980     | 10013,18 |
| 08.02.2022 | Katuse remont                         | -732      | 9281,18  |
| 08.02.2022 | Lumelükkamine                         | -300      | 8981,18  |
| 26.02.2022 | Fono juhtmete ühendus                 | -49,74    | 8931,44  |
| 28.02.2022 | Arve esitamine                        | 1426,86   | 10358,3  |
| 31.03.2022 | Arve esitamine: Remondifond           | 1426,86   | 11785,16 |
| 14.04.2022 | Liivatuskast                          | -138      | 11647,16 |
| 30.04.2022 | Arve esitamine: Remondifond           | 1426,86   | 13074,02 |
| 30.04.2022 | Rõdu põrandale laudise paigaldus 29m2 | -1260     | 11814,02 |
| 31.05.2022 | Arve esitamine: Remondifond           | 1902,48   | 13716,5  |
| 15.06.2022 | Fassaaditööd                          | -6747     | 6969,5   |
| 27.06.2022 | Järelvalve teenus                     | -540      | 6429,5   |
| 30.06.2022 | Arve esitamine: Remondifond           | 1902,48   | 8331,98  |
| 31.07.2022 | Arve esitamine: Remondifond           | 2615,91   | 10947,89 |
| 31.08.2022 | Arve esitamine: Remondifond           | 2615,91   | 13563,8  |
| 30.09.2022 | Arve esitamine: Remondifond           | 2615,91   | 16179,71 |
| 31.10.2022 | Arve esitamine: Remondifond           | 2615,91   | 18795,62 |
| 30.11.2022 | Arve esitamine: Remondifond           | 1664,67   | 20460,29 |
| 31.12.2022 | Arve esitamine: Remondifond           | 1664,67   | 22124,96 |
| 31.12.2022 | Kasutamata remonditasud kokku         |           | 22124,96 |
|            | Väljaminekud                          | -15799,32 |          |
|            | Sissetulekud                          | 23305,38  |          |
| 31.12.2022 | Reservide lõppsaldo                   |           | 22124,96 |

KÜ Tartu mnt.51 tegevust juhib juhatus.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2022    | 31.12.2021    | Lisa nr |
|----------------------------------------------|---------------|---------------|---------|
| Varad                                        |               |               |         |
| Käibevarad                                   |               |               |         |
| Raha                                         | 20 892        | 13 594        | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 7 112         | 5 618         | 3       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>28 004</b> | <b>19 212</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>28 004</b> | <b>19 212</b> |         |
| Kohustised ja netovara                       |               |               |         |
| Kohustised                                   |               |               |         |
| Lühiajalised kohustised                      |               |               |         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 2 695         | 2 734         | 4       |
| Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused | 22 125        | 14 619        | 6       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>24 820</b> | <b>17 353</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>24 820</b> | <b>17 353</b> |         |
| Netovara                                     |               |               |         |
| Reservkapital                                | 2 389         | 1 278         |         |
| Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem      | 581           | 460           |         |
| Aruandeaasta tulem                           | 214           | 121           |         |
| <b>Kokku netovara</b>                        | <b>3 184</b>  | <b>1 859</b>  |         |
| <b>Kokku kohustised ja netovara</b>          | <b>28 004</b> | <b>19 212</b> |         |

## Tulemiaruanne

(eurodes)

|                                                            | 2022           | 2021           | Lisa nr |
|------------------------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Tulud                                                      |                |                |         |
| Liikmetelt saadud tasud                                    | 30 957         | 25 726         | 7       |
| Muud tulud                                                 | 167            | 269            | 8       |
| <b>Kokku tulud</b>                                         | <b>31 124</b>  | <b>25 995</b>  |         |
| Kulud                                                      |                |                |         |
| Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud | -16 550        | -14 851        | 9       |
| Mitmesugused tegevuskulud                                  | -14 360        | -11 024        | 10      |
| <b>Kokku kulud</b>                                         | <b>-30 910</b> | <b>-25 875</b> |         |
| <b>Põhitegevuse tulem</b>                                  | <b>214</b>     | <b>120</b>     |         |
| Intressitulud                                              | 0              | 1              |         |
| <b>Aruandeaasta tulem</b>                                  | <b>214</b>     | <b>121</b>     |         |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                                  | 2022         | 2021         | Lisa nr |
|------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|---------|
| Rahavood põhitegevusest                                          |              |              |         |
| Põhitegevuse tulem                                               | 214          | 120          |         |
| Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus               | -1 494       | 1 206        |         |
| Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus           | -39          | 842          |         |
| Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest | 7 506        | 1 226        |         |
| <b>Kokku rahavood põhitegevusest</b>                             | <b>6 187</b> | <b>3 394</b> |         |
| Rahavood investeerimistegevusest                                 |              |              |         |
| Laekunud intressid                                               | 0            | 1            |         |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>                    | <b>0</b>     | <b>1</b>     |         |
| Rahavood finantseerimistegevusest                                |              |              |         |
| Laekunud osakapital                                              | 1 111        | 0            |         |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>                   | <b>1 111</b> | <b>0</b>     |         |
| <b>Kokku rahavood</b>                                            | <b>7 298</b> | <b>3 395</b> |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses                       | 13 594       | 10 199       | 2       |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>                         | <b>7 298</b> | <b>3 395</b> |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus                         | 20 892       | 13 594       | 2       |

## Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

|                                   |               |                     | Kokku netovara |
|-----------------------------------|---------------|---------------------|----------------|
|                                   | Reservkapital | Akumuleeritud tulem |                |
| <b>31.12.2020</b>                 | 1 278         | 460                 | 1 738          |
| Aruandeaasta tulem                |               | 121                 | 121            |
| Asutajate ja liikmete sissemaksed | 0             |                     | 0              |
| <b>31.12.2021</b>                 | 1 278         | 581                 | 1 859          |
| Aruandeaasta tulem                |               | 214                 | 214            |
| Asutajate ja liikmete sissemaksed | 1 111         |                     | 1 111          |
| <b>31.12.2022</b>                 | 2 389         | 795                 | 3 184          |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Korteriühistu Tartu mnt tn 51 2022.a raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti finantsaruandluse standardist, mille eesmärk on anda aruande kasutajale raamatupidamise seaduses nõutud informatsiooni aruandekohuslase finantsseisundi ja tulemuse kohta.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

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

### Raha

Rahalised vahendid on bilansis kajastatud õiglases väärtuses.

### Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid kajastatakse tõenäoliselt laekuvus summas. Nõuete hindamisel vaadeldakse iga nõuet eraldi.

### 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.

Varade ja kohustiste jaotamisel lühi- ja pikaajalisteks on lähtutud raamatupidamise toimikonna juhendist RTJ 2.

### Tulud

Tulude ja kulude aruande koostamisel on lähtutud RTJ 14 lisas toodud skeemist. Tulud ja kulud on kajastatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsiibist lähtudes. Tulud koosnevad hooldus- ja sihtotstarbelistest tasudest.

Korteriühistu liikmete poolt makstavad tasud remontideks kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks liikmetasud on mõeldud.

Makstud kommunaalmaksete summasid ei ole kajastatud tulude ja kulude aruandes kuluna ega saadud summasid tuluna, neid kajastatakse bilansis vastavalt nõuete ja kohustustena. TulemiaruanDES kajastatakse vajadusel ainult vahendamisest teenitud netotulu või tekkinud netokulu.

### Seotud osapooled

Seotud isikuteks on juhatuse liikmed ja korteriühistu liikmed.

Seotud isikutega ostu-müügi tehinguid tehtud ei ole.

## Lisa 2 Raha

(eurodes)

|                        | 31.12.2022    | 31.12.2021    |
|------------------------|---------------|---------------|
| Arvelduskonto Swedbank | 20 892        | 13 594        |
| <b>Kokku raha</b>      | <b>20 892</b> | <b>13 594</b> |



### Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                   | 31.12.2022   | 12 kuu jooksul |
|-----------------------------------|--------------|----------------|
| Nõuded seotud osapoolte vastu     | 7 112        | 7 112          |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>7 112</b> | <b>7 112</b>   |
|                                   |              |                |
|                                   | 31.12.2021   | 12 kuu jooksul |
| Nõuded seotud osapoolte vastu     | 5 618        | 5 618          |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>5 618</b> | <b>5 618</b>   |

### Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2022   | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
|----------------------------------|--------------|----------------|---------|
| Võlad tarnijatele                | 2 566        | 2 566          | 5       |
| Vahendustegevuse ettemaksed      | 129          | 129            |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>2 695</b> | <b>2 695</b>   |         |
|                                  |              |                |         |
|                                  | 31.12.2021   | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
| Võlad tarnijatele                | 2 734        | 2 734          | 5       |
| Vahendustegevuse ettemaksed      | 0            | 0              |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>2 734</b> | <b>2 734</b>   |         |

### Lisa 5 Võlad tarnijatele

(eurodes)

|                                     | 31.12.2022   | 31.12.2021   | Lisa nr  |
|-------------------------------------|--------------|--------------|----------|
| Elektrum Eesti AS                   | 104          | 62           |          |
| Tallinna Vesi AS                    | 768          | 607          |          |
| HARTICO OÜ                          | 0            | 503          |          |
| TLN Katuseabi OÜ                    | 0            | 1 380        |          |
| Kodu Haldus OÜ                      | 872          | 0            |          |
| Tallinna Jäätmete Taaskasutuskeskus | 139          | 135          |          |
| Telia Eesti AS                      | 4            | 2            |          |
| Eesti Energia AS                    | 56           | 45           |          |
| Ragn-Sells AS                       | 6            | 0            |          |
| Probar OÜ                           | 600          | 0            |          |
| AGR OÜ                              | 17           | 0            |          |
| <b>Kokku võlad tarnijatele</b>      | <b>2 566</b> | <b>2 734</b> | <b>4</b> |

## Lisa 6 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

|                                                            | 31.12.2020 | Laekunud | Kajastatud<br>tulemiaruaandes | 31.12.2021 |
|------------------------------------------------------------|------------|----------|-------------------------------|------------|
|                                                            | Kohustised |          |                               | Kohustised |
| Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks                        |            |          |                               |            |
| Remondifond                                                | 13 394     | 15 483   | -14 258                       | 14 619     |
| Kokku<br>sihtfinantseerimine<br>tegevuskuludeks            | 13 394     | 15 483   | -14 258                       | 14 619     |
| Kokku sihtotstarbelised<br>tasud, annetused ja<br>toetused | 13 394     | 15 483   | -14 258                       | 14 619     |
|                                                            |            |          |                               |            |
|                                                            | 31.12.2021 | Laekunud | Kajastatud<br>tulemiaruaandes | 31.12.2022 |
|                                                            | Kohustised |          |                               | Kohustised |
| Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks                        |            |          |                               |            |
| Remondifond                                                | 14 619     | 23 305   | -15 799                       | 22 125     |
| Kokku<br>sihtfinantseerimine<br>tegevuskuludeks            | 14 619     | 23 305   | -15 799                       | 22 125     |
| Kokku sihtotstarbelised<br>tasud, annetused ja<br>toetused | 14 619     | 23 305   | -15 799                       | 22 125     |

## Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

|                                      | 2022          | 2021          |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Mittesihtotstarbelised tasud</b>  |               |               |
| Haldustasud- ja hooldustasud         | 6 336         | 4 453         |
| Heakorratasud                        | 6 958         | 5 749         |
| Avariiteenus                         | 482           | 371           |
| Pisiremonditasud                     | 271           | 0             |
| Muud kogutavad tasud                 | 360           | 302           |
| <b>Sihtotstarbelised tasud</b>       |               |               |
| Remonditasud                         | 15 799        | 14 258        |
| Kindlustus                           | 751           | 593           |
| <b>Kokku liikmetelt saadud tasud</b> | <b>30 957</b> | <b>25 726</b> |

## Lisa 8 Muud tulud

(eurodes)

|                                | 2022       | 2021       | Lisa nr |
|--------------------------------|------------|------------|---------|
| Trahvid, viivised ja hüvitised | 164        | 265        |         |
| Kommunaalteenuste vahendamine  | 3          | 4          | 13      |
| <b>Kokku muud tulud</b>        | <b>167</b> | <b>269</b> |         |

## Lisa 9 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

|                                                                         | 2022          | 2021          | Lisa nr |
|-------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------|
| Remondifondi kasutus                                                    | 15 799        | 14 258        | 6       |
| Kindlustus                                                              | 751           | 593           |         |
| <b>Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud</b> | <b>16 550</b> | <b>14 851</b> |         |

## Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

|                                        | 2022          | 2021          |
|----------------------------------------|---------------|---------------|
| Heakorrakulud                          | 7 231         | 6 134         |
| Avariikulud                            | 480           | 360           |
| Halduskulud                            | 6 168         | 3 456         |
| Veemõõtjate kauglugemisteenus          | 207           | 0             |
| Remont- ja hoolduskulud                | 215           | 1 008         |
| Pangateenused                          | 49            | 14            |
| Riigilõiv, notari- ja juristiteenused  | 10            | 52            |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>14 360</b> | <b>11 024</b> |

## Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

2022.a. raamatupidamiskohustuslasel ei olnud töötajaid.

## Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

| Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga |            |            |
|-----------------------------------------|------------|------------|
|                                         | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
| Füüsilisest isikust liikmete arv        | 29         | 28         |
| Juriidilisest isikust liikmete arv      | 7          | 8          |

## Lisa 13 Kommunaalteenuste vahendamine

|                                                                    |          |         |           |      |
|--------------------------------------------------------------------|----------|---------|-----------|------|
| 2022                                                               |          |         |           |      |
| Teenus                                                             | Algsaldo | Kogutud | Kulutatud | Vahe |
| Elektrienergia                                                     | 0        | 917     | -917      | 0    |
| Tugiteenused                                                       | 0        | 17      | -14       | 3    |
| Prügivedu                                                          | 0        | 1 679   | -1 679    | 0    |
| Vesi ja kanalisatsioon                                             | 0        | 9 294   | -9 294    | 0    |
| Kokku                                                              | 0        | 11 907  | -11 904   | 3    |
| Kommunaalteenuste vahe on kajastatud muude tulude kirjel (Lisa 8). |          |         |           |      |
|                                                                    |          |         |           |      |
| 2021                                                               |          |         |           |      |
| Teenus                                                             | Algsaldo | Kogutud | Kulutatud | Vahe |
| Elektrienergia                                                     | 0        | 1 812   | -1 812    | 0    |
| Tugiteenused                                                       | 0        | 32      | -31       | 1    |
| Prügivedu                                                          | 0        | 1 786   | -1 780    | 6    |
| Vesi ja kanalisatsioon                                             | 0        | 6 905   | -6 908    | -3   |
| Kokku                                                              | 0        | 10 535  | -10 531   | 4    |
| Kommunaalteenuste vahe on kajastatud muude tulude kirjel (Lisa 8). |          |         |           |      |

## Korteriomandite majandamiskulud

| Korteriomand      | Majandamiskulud  |
|-------------------|------------------|
| Tartu mnt. 51-1   | 1222 EUR         |
| Tartu mnt. 51-1A  | 1002 EUR         |
| Tartu mnt. 51-2   | 1303 EUR         |
| Tartu mnt. 51-2A  | 1397 EUR         |
| Tartu mnt. 51-3A  | 938 EUR          |
| Tartu mnt. 51-4A  | 978 EUR          |
| Tartu mnt. 51-5A  | 847 EUR          |
| Tartu mnt. 51-6A  | 852 EUR          |
| Tartu mnt. 51-7A  | 838 EUR          |
| Tartu mnt. 51-8   | 1254 EUR         |
| Tartu mnt. 51-8A  | 1171 EUR         |
| Tartu mnt. 51-9   | 1547 EUR         |
| Tartu mnt. 51-9A  | 914 EUR          |
| Tartu mnt. 51-10A | 1072 EUR         |
| Tartu mnt. 51-12  | 2477 EUR         |
| Tartu mnt. 51-16  | 2691 EUR         |
| Tartu mnt. 51-17  | 2021 EUR         |
| Tartu mnt. 51-25  | 1592 EUR         |
| Tartu mnt. 51-29  | 3415 EUR         |
| Tartu mnt. 51-37  | 2059 EUR         |
| Tartu mnt. 51-41  | 915 EUR          |
| Tartu mnt. 51-42  | 1070 EUR         |
| Tartu mnt. 51-43  | 1479 EUR         |
| Tartu mnt. 51-44  | 1714 EUR         |
| Tartu mnt. 51-45  | 1331 EUR         |
| Tartu mnt. 51-46  | 1083 EUR         |
| Tartu mnt. 51-47  | 1053 EUR         |
| Tartu mnt. 51-48  | 1502 EUR         |
| Tartu mnt. 51-49  | 1570 EUR         |
| Tartu mnt. 51-50  | 2361 EUR         |
| Tartu mnt. 51-51  | 1066 EUR         |
| Tartu mnt. 51-52  | 1173 EUR         |
| Tartu mnt. 51-53  | 1469 EUR         |
| Tartu mnt. 51-54  | 1445 EUR         |
| Tartu mnt. 51-55  | 1478 EUR         |
| Tartu mnt. 51-56  | 1311 EUR         |
| <b>Kokku:</b>     | <b>51610 EUR</b> |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 13.11.2023

Tallinn, Tartu mnt 51 korteriühistu (registrikood: 80023110) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

|                    |                    |                      |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
| KARL ERICH JUHKAMI | Juhatuse liige     | 19.04.2024           |

## Sidevahendid

|                 |                            |
|-----------------|----------------------------|
| Liik            | Sisu                       |
| E-posti aadress | tartu.mnt.51.tln@gmail.com |