

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Tallinn, A. H. Tammsaare tee 139 korteriühistu

registrikood: 80027071

telefon: +372 56600647

e-posti aadress: tammsaare139ku@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	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	10
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 6 Laenukohustised	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud	12
Lisa 9 Muud tulud	12
Lisa 10 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	13
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 12 Tööjõukulud	13
Lisa 13 Muud kulud	14
Lisa 14 Seotud osapooled	14
Lisa 15 Sihtotstarbelised remonditasud	14
Lisa 16 Kommunaalteenuste vahendamine	15
Korteriomandite majandamiskulud	16
Aruande allkirjad	18

Tegevusaruanne

Tammsaare tee 139 hooldab kinnistut üldpinnaga 6231,10 m², millel asub 15 korruseline korterelamu elamispinnaga 4447 m². Korteriühistusse Tammsaare tee 139 kuulub 84 korterit. Tegevuse eesmärk on korteriomandite eseme osaks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine. Korteriühistut juhib ja esindab kolmeliikmeline juhatus. Juhatuse eesotsas on juhatusesimees.

Juhatusel liikmete tasud 2022. majandusaastal kokku oli 11 125 eurot.

Juhatusel tööd korraldab juhatusesimees. 2022. aastal toimus 3 juhatusel koosolekut, kus arutati nii jooksvaid kui ka maja korrashoiuga seonduvaid küsimusi ja projekti "Hoovid korda" puudutavaid küsimusi. Juhatus tegeleb pidevalt võlglastega. Töö võlglastega on andnud tulemusi. Liikmete võlgnevused korteriühistu ees on minimaalsed. Pikaajalisi võlgnevusi ei ole. Aruandeaasta lõpul oli tarnijatele tasumata detsembri 2022 kulude eest saadud arved, sest arved saabusid ja ka nende maksetähtaeg on jaanuaris 2023. a. Kõik arvestused on tehtud vastavalt esitatud dokumentidele (arved, tšekid, lepingud)..

Kõik tööd teostati vastavalt majanduskavale.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	16 637	12 807	2
Nõuded ja ettemaksed	50 736	58 485	3
Varud	22	0	
Kokku käibevarad	67 395	71 292	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	711 141	736 879	3
Kokku põhivarad	711 141	736 879	
Kokku varad	778 536	808 171	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	26 288	31 946	6
Võlad ja ettemaksed	15 662	17 340	7
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	4 992	6 671	15
Kokku lühiajalised kohustised	46 942	55 957	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	711 141	736 879	6
Kokku pikaajalised kohustised	711 141	736 879	
Kokku kohustised	758 083	792 836	
Netovara			
Reservkapital	12 495	12 495	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	2 840	2 610	
Aruandeaasta tulem	5 118	230	
Kokku netovara	20 453	15 335	
Kokku kohustised ja netovara	778 536	808 171	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	89 146	81 159	8
Annetused ja toetused	0	42 203	
Muud tulud	862	1 327	9
Kokku tulud	90 008	124 689	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-9 568	-52 071	10
Mitmesugused tegevuskulud	-39 546	-37 496	11
Tööjõukulud	-11 125	-11 783	12
Muud kulud	-988	-10	13
Kokku kulud	-61 227	-101 360	
Põhitegevuse tulem	28 781	23 329	
Intressikulud	-23 663	-23 100	
Muud finantstulud ja -kulud	0	1	
Aruandeaasta tulem	5 118	230	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	28 781	23 329	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	0	1	
Kokku korrigeerimised	0	1	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	2 091	5 561	3
Varude muutus	-22	0	
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-1 678	-13 191	7
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	-1 679	6 671	15
Kokku rahavood põhitegevusest	27 493	22 371	
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenude tagasimaksed	31 396	31 021	3
Kokku rahavood investeerimistegevusest	31 396	31 021	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-31 396	-31 021	15
Makstud intressid	-23 663	-23 100	15
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-55 059	-54 121	
Kokku rahavood	3 830	-729	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	12 807	13 536	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	3 830	-729	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	16 637	12 807	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2020	12 495	2 610	15 105
Aruandeaasta tulem	0	230	230
31.12.2021	12 495	2 840	15 335
Aruandeaasta tulem	0	5 118	5 118
31.12.2022	12 495	7 958	20 453

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu A.H Tammsaare tee 139 2022.a majandusaasta raamatupidamise aruanne on koostatud perioodi 01.01.2022.-31.12.2022. kohta ning on 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.

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil, kus kajastatakse korteriühistu aruandeperioodi laekumisi ja väljamakseid, rühmitatuna põhitegevuse, investeerimistegevuse ja finantseerimistegevuse rahavoogudeks.

Raamatupidamise aruanne on koostatud eurodes ühe euro täpsusega.

Vigade korrigeerimine

Raha

Rahaks loetakse arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ühistu tavapärase majandustegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid oma liikmete ja teiste ostjate vastu. Kõiki nõudeid kajastatakse bilansis üldjuhul korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete sh. laenude korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse iga ostja kohta eraldi.

Pikaajaliste nõuete sh. laenude korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitul sisemise intressimäära meetodil.

Pikaajaline pangalaen on finantskohustus, mis on üheaegselt tekkinud korteriühistul panga ees ja korteriühistu liikmetel ühistu ees.

Finantskohustised

Finantskohustisi kajastatakse bilansis üldjuhul korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste finantskohustiste sh. laenude korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Pikaajaliste finantskohustiste sh. laenude korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele maksmisele kuuluva tasu õiglases väärtuses arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Pikaajaline pangalaen on finantskohustus, mis on üheaegselt tekkinud korteriühistul panga ees ja korteriühistu liikmetel ühistu ees.

Tulud

Tulude ja kulude aruande koostamisel on lähtunud Raamatupidamise Toimkonna juhendis (RTJ) 14 toodud skeemist. Tulud ja kulud on kirjeldatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsiibist lähtudes. Tulud koosnevad mittesihotstarbelistest (hooldus) ja sihotstarbelistest tasudest. Korteriühistu liikmete poolt laekuvad remonditasud kajastatakse tuluna perioodis, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks tasud on mõeldud. Kuni tuluna kajastamise hetkeni kajastatakse laekunud tasusid ja vahendeid bilansis (passivas) tulevaste perioodide tuluna.

Kulud

Ühistu kulud on vajalikud kulud oma liikmetele kuuluvate korteriomandite eseme osaks oleva ehitise ja selle juurde kuuluva maatüki hoolduse ja heakorra tagamiseks ning remondiks. Ühistuliikmetele vahendatud tarbimisteenused Makstud kommunaalmaksete summasid ei kajasta tulude ja kulude aruandes kuluna, ega saadud summasid tuluna, vaid neid kajastatakse vastavalt nõude ja kohustusena.

Maksustamine

Maksukohustused on võetud arvele maksuvõlana tekkepõhiselt kohustuse aluseks oleva sündmuse kajastamisega samal ajal.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks on korteriomnikud, juhatuse liikmed ja nendega sarnast majanduslikku huvi omavad isikud.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Raha arvelduskontol	16 637	12 807
Kokku raha	16 637	12 807

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	1 582	1 582	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	1 582	1 582	0	0	4
Nõuded seotud osapoolte vastu	22 487	22 487	0	0	14
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	7	7	0	0	5
Laenuõuded	737 429	26 288	154 663	556 478	14
Ettemaksed	372	372			
Tulevaste perioodide kulud	204	204			
Muud makstud ettemaksed	168	168			
Muud nõuded					
Kokku nõuded ja ettemaksed	761 877	50 736	154 663	556 478	

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	2 633	2 633	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	2 633	2 633	0	0	4
Nõuded seotud osapoolte vastu	23 406	23 406	0	0	14
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	7	7	0	0	5
Laenuõuded	768 825	31 946	174 526	562 353	14
Ettemaksed	248	248	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	80	80	0	0	
Muud makstud ettemaksed	168	168	0	0	
Muud nõuded	245	245	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	795 364	58 485	174 526	562 353	

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu (eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Ostjatelt laekumata arved	1 582	2 633
Rentnikelt laekumata arved	1 582	2 633
Kokku nõuded ostjate vastu	1 582	2 633

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	0	175	0	128
Sotsiaalmaks	0	289	0	210
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7	0	7	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7	464	7	338

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen krediitiasutusele	737 429	26 288	154 663	556 478	2,9	EUR	2040
Pikaajalised laenud kokku	737 429	26 288	154 663	556 478			
Laenukohustised kokku	737 429	26 288	154 663	556 478			

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen krediitiasutusele	768 825	31 946	174 526	562 353	2,9	EUR	2040
Pikaajalised laenud kokku	768 825	31 946	174 526	562 353			
Laenukohustised kokku	768 825	31 946	174 526	562 353			

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	13 071	13 071	
Võlad töövõtjatele	700	700	
Võlad seotud osapooltele	691	691	14
Maksuvõlad	464	464	5
Muud võlad	464	464	
Muud viitvõlad	464	464	
Saadud ettemaksed	272	272	
Muud saadud ettemaksed	272	272	
Kokku võlad ja ettemaksed	15 662	15 662	

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	14 706	14 706	
Võlad seotud osapooltele	2 269	2 269	14
Maksuvõlad	338	338	5
Saadud ettemaksed	27	27	
Muud saadud ettemaksed	27	27	
Kokku võlad ja ettemaksed	17 340	17 340	

Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2022	2021
Mittesihotstarbelised tasud		
Hooldustasud	7 872	7 516
Haldustasud	21 823	39 468
Jooksev remont	25 615	2 135
Ekspluatatsiooni tasu	605	8 940
Sihotstarbelised tasud		
Remonditasud	9 568	0
Laenuintressid	23 663	23 100
Kokku liikmetelt saadud tasud	89 146	81 159

Lisa 9 Muud tulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Trahvid, viivised ja hüvitised	36	4	
Kindlustushüvitised	401	1 120	
Muud	425	203	16
Kokku muud tulud	862	1 327	

Muude tulude all on kajastatud ebakorreksete ja mitteõigeagsete näitude esitamisest tingitud tulud elektri eest 38 eurot ning vee ja kanalisatsiooni eest 331 eurot.

Lisa 10 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud (eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Remonditööd	-68	0	15
Parkla ehitustööd (Hoovid korda)	0	-24 175	
Hoone fassaadi remonttööd	0	-27 896	
Küttekulujaoturid ja paigaldus	-9 500	0	15
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-9 568	-52 071	

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2022	2021
Mitmesugused bürookulud	-3 307	-717
Mitmesugused hooldus- ja avariiteenindamise kulud	-12 633	-12 755
Raamatupidamiskulud	-2 867	-2 844
Pangateenus	-99	-111
Jooksev remont	-15 808	-21 069
Riigilõivud	-80	0
Heakorrakulud	-4 752	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-39 546	-37 496

Suuremad remonditööd olid:

- 1) Tuletõkkeuste paigaldus kokku summas 12058 eurot
- 2) Rõdu lagede saneerimine ja remont kokku summas 1380 eurot
- 3) Kaablite parandustööd kilbis kokku summas 939 eurot

Heakorrakuludena on kajastatud uute prügikonteinerite soetus.

Lisa 12 Tööjõukulud (eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	-8 365	-8 860
Sotsiaalmaksud	-2 760	-2 923
Kokku tööjõukulud	-11 125	-11 783
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 13 Muud kulud

(eurodes)

	2022	2021
Muud	-988	-10
Kokku muud kulud	-988	-10

Muud kulud on aruande perioodil ilmnunud eelmiste perioodide tegevuskulud.

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga			
	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Füüsilisest isikust liikmete arv	99	99	

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Asutajad ja liikmed	23 546	23 406	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	23 546	23 406	
Võlad ja ettemaksed			
Asutajad ja liikmed	1 803	2 269	7
Kokku võlad ja ettemaksed	1 803	2 269	

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Asutajad ja liikmed	737 429	768 825	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	737 429	768 825	

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	11 125	11 783

Lühiajalised nõuded seotud osapoolte vastu seisuga 31.12.2022. oli ühistu liikmete võlgnevus 2022. detsembri kommunaalteenuste eest, mille maksetähtaeg oli 30.01.2023.

Lühiajalised võlgnevused seotud osapooltele on ühistu liikmete jooksvad ettemaksed kommunaalteenuste eest.

Pikaajalised laenuõuded seotud osapoolte vastu on üheaegselt korteriühistu pikaajaline laenuvõlgnevus panga ees ja korteriühistu liikmetel ühistu ees.

Lisa 15 Sihtotstarbelised remonditasud

	31.12.2022	31.12.2021
--	------------	------------

Vahendite jääk perioodi alguses	6 671	0
<u>Tulud:</u>		
Liikmete remonditasud	45 362	45 362
Laekumine rendituludest	17 586	15 430
<u>Kulud:</u>		
Remonditöödeks	-9 568	0
Laenu tagastamised	-31 396	-31 021
Laenuintressid	-23 663	-23 100
Vahendite jääk perioodi lõpus	4 992	6 671

Lisa 16 Kommunaalteenuste vahendamine

Teenused	Summa tarnijate arvete alusel	Summa esitatud korteriomanikele ja rentnikele
Soojusenergia	73 969	73 969
Vesi ja kanalisatsioon	10 728	11 059
Elektrienergia	5 130	5 168
Prügivedu	8 071	8 071
Alarmgrupi väljakutsed	264	264
Adresseeritud opt. suitsuandur	82	82
Veetorutööd	240	240
Remonditööd	108	108

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
krt. 1	1762 EUR
krt. 2	2685 EUR
krt. 3	2384 EUR
krt. 4	2006 EUR
krt. 5	2424 EUR
krt. 6	1324 EUR
krt. 7	1832 EUR
krt. 8	2592 EUR
krt. 9	2596 EUR
krt. 10	2004 EUR
krt. 11	2327 EUR
krt. 12	1494 EUR
krt. 13	1753 EUR
krt. 14	3125 EUR
krt. 15	2706 EUR
krt. 16	1959 EUR
krt. 17	3694 EUR
krt. 18	1374 EUR
krt. 19	2084 EUR
krt. 20	2587 EUR
krt. 21	2449 EUR
krt. 22	1791 EUR
krt. 23	2396 EUR
krt. 24	1372 EUR
krt. 25	1925 EUR
krt. 26	2769 EUR
krt. 27	2565 EUR
krt. 28	2251 EUR
krt. 29	2341 EUR
krt. 30	1655 EUR
krt. 31	2634 EUR
krt. 32	2544 EUR
krt. 33	2772 EUR
krt. 34	1866 EUR
krt. 35	2669 EUR
krt. 36	1406 EUR
krt. 37	1932 EUR
krt. 38	2433 EUR
krt. 39	2493 EUR
krt. 40	1703 EUR
krt. 41	2268 EUR
krt. 42	1433 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
krt. 43	1967 EUR
krt. 44	2733 EUR
krt. 45	2442 EUR
krt. 46	2410 EUR
krt. 47	2748 EUR
krt. 48	1717 EUR
krt. 49	1811 EUR
krt. 50	2958 EUR
krt. 51	2944 EUR
krt. 52	2434 EUR
krt. 53	2453 EUR
krt. 54	1395 EUR
krt. 55	1948 EUR
krt. 56	2394 EUR
krt. 57	2287 EUR
krt. 58	1695 EUR
krt. 59	2983 EUR
krt. 60	1568 EUR
krt. 61	1808 EUR
krt. 62	2672 EUR
krt. 63	2511 EUR
krt. 64	2105 EUR
krt. 65	2443 EUR
krt. 66	1469 EUR
krt. 67	1863 EUR
krt. 68	2416 EUR
krt. 69	2317 EUR
krt. 70	1854 EUR
krt. 71	2621 EUR
krt. 72	1541 EUR
krt. 73	1828 EUR
krt. 74	2562 EUR
krt. 75	2655 EUR
krt. 76	2350 EUR
krt. 77	2843 EUR
krt. 78	1625 EUR
krt. 79	1864 EUR
krt. 80	2295 EUR
krt. 81	2317 EUR
krt. 82	2200 EUR
krt. 83	2600 EUR
krt. 84	1423 EUR
Kokku:	185448 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 02.06.2023

Tallinn, A. H. Tammsaare tee 139 korteriühistu (registrikood: 80027071) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
NATALJA GRIGORYEVA	Juhatuse liige	29.06.2023
JULIA ŠTŠJOKOVA	Juhatuse liige	29.06.2023

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 56600647
E-posti aadress	tammsaare139ku@gmail.com