

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

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 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	12
Lisa 10 Muud tulud	13
Lisa 11 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	13
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 13 Tööjõukulud	14
Lisa 14 Muud kulud	14
Lisa 15 Seotud osapooled	14
Lisa 16 Kommunaalteenuste vahendamine	15
Lisa 17 Sihtotstarbelised remonditasud	15
Korteriomandite majandamiskulud	17
Aruande allkirjad	19

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 2021. majandusaastal kokku oli 11 783 eurot.

Juhatusel tööd korraldab juhatusesimees. 2021. 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 2021 kulude eest saadud arved, sest arved saabusid ja ka nende maksetähtaeg on jaanuaris 2022. a. Kõik arvestused on tehtud vastavalt esitatud dokumentidele (arved, tšekid, lepingud).

2021. a. jätkusid korteriühistus maja renoveerimistööd. Paigaldati tulekindlad uksed ja taastati piksekaitsesüsteem.

2021. aastal toimus parkla laiendamine, seetõttu korteriomaniikul on rohkem parkimiskohti.

Kõik tööd teostati vastavalt majanduskavale.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	12 807	13 536	2
Nõuded ja ettemaksed	58 485	63 121	3
Kokku käibevarad	71 292	76 657	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	736 879	768 825	3
Kokku põhivarad	736 879	768 825	
Kokku varad	808 171	845 482	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	31 946	31 021	6
Võlad ja ettemaksed	17 340	30 531	7
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	6 671	0	17
Kokku lühiajalised kohustised	55 957	61 552	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	736 879	768 825	6
Kokku pikaajalised kohustised	736 879	768 825	
Kokku kohustised	792 836	830 377	
Netovara			
Reservkapital	12 495	12 495	
Eelmiste perioodide akumulieeritud tulem	2 610	25 189	
Aruandeaasta tulem	230	-22 579	
Kokku netovara	15 335	15 105	
Kokku kohustised ja netovara	808 171	845 482	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	81 159	185 052	8
Annetused ja toetused	42 203	0	9
Muud tulud	1 327	15 103	10
Kokku tulud	124 689	200 155	
Kulud			
Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-52 071	-174 854	11
Mitmesugused tegevuskulud	-37 496	-23 621	12
Tööjõukulud	-11 783	-16 507	13
Muud kulud	-10	-1 094	14
Kokku kulud	-101 360	-216 076	
Põhitegevuse tulem	23 329	-15 921	
Intressikulud	-23 100	-6 658	17
Muud finantstulud ja -kulud	1	0	
Aruandeaasta tulem	230	-22 579	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	23 329	-15 921	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	1	-1	
Kokku korrigeerimised	1	-1	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	5 561	-15 466	3
Varude muutus	0	1 497	
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-13 191	19 005	7
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	6 671	-122 972	17
Kokku rahavood põhitegevusest	22 371	-133 858	
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenud	0	-810 000	3
Antud laenude tagasimaksed	31 021	10 154	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	31 021	-799 846	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	810 000	6
Saadud laenude tagasimaksed	-31 021	-10 154	17
Makstud intressid	-23 100	-6 658	17
Laekunud osakapital	0	7 204	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-54 121	800 392	
Kokku rahavood	-729	-133 312	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	13 536	146 848	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-729	-133 312	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	12 807	13 536	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2019	12 495	25 189	37 684
Aruandeaasta tulem	0	-22 579	-22 579
31.12.2020	12 495	2 610	15 105
Aruandeaasta tulem	0	230	230
31.12.2021	12 495	2 840	15 335

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu A.H Tammsaare tee 139 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.

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 kommunaal maksed 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)

	31.12.2021	31.12.2020
Raha arvelduskontol	12 807	13 536
Kokku raha	12 807	13 536

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud 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	15
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	7	7	0	0	5
Laenunõuded	768 825	31 946	174 526	562 353	15
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	

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	1 887	1 887	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	1 887	1 887	0	0	4
Nõuded seotud osapoolte vastu	29 838	29 838	0	0	15
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	7	7	0	0	5
Laenunõuded	799 846	31 021	169 475	599 350	15
Ettemaksed	122	122	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	122	122	0	0	
Muud nõuded	246	246	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	831 946	63 121	169 475	599 350	

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Ostjatelt laekumata arved	2 633	1 887
Rentnikelt laekumata arved	2 633	1 887
Kokku nõuded ostjate vastu	2 633	1 887

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021		31.12.2020	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	0	128	0	688
Sotsiaalmaks	0	210	0	1 217
Kohustuslik kogumispension	0	0	0	70
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7	0	7	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7	338	7	1 975

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen krediitdiasutusest	768 825	31 946	174 526	562 353	2,9	EUR	2040	15
Pikaajalised laenud kokku	768 825	31 946	174 526	562 353				
Laenukohustised kokku	768 825	31 946	174 526	562 353				

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen krediitdiasutusest	799 846	31 021	169 475	599 350	2,9	EUR	2040	15
Pikaajalised laenud kokku	799 846	31 021	169 475	599 350				
Laenukohustised kokku	799 846	31 021	169 475	599 350				

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	14 706	14 706	
Võlad seotud osapooltele	2 269	2 269	15
Maksuvõlad	338	338	5
Saadud ettemaksed	27	27	
Muud saadud ettemaksed	27	27	
Kokku võlad ja ettemaksed	17 340	17 340	

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	17 744	17 744	
Võlad seotud osapooltele	0	0	15
Maksuvõlad	1 975	1 975	5
Muud võlad	16	16	
Muud viitvõlad	16	16	
Saadud ettemaksed	10 796	10 796	
Tulevaste perioodide tulud	1 856	1 856	
Muud saadud ettemaksed	8 940	8 940	
Kokku võlad ja ettemaksed	30 531	30 531	

Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2021	2020
Mittesihotstarbelised tasud		
Hooldustasud	7 516	22 196
Haldustasud	39 468	12 293
Jooksev remont	2 135	0
Ekspluatatsiooni tasu	8 940	1 276
Sihotstarbelised tasud		
Remonditasud	0	142 629
Laenuintressid	23 100	6 658
Kokku liikmetelt saadud tasud	81 159	185 052

Lisa 9 Sihotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

	31.12.2020		Laekunud	Tagasi makstud	Kajastatud tulemiaruan-des	Kajastatud varade soetusmaksumuses	31.12.2021	
	Nõuded	Kohustised					Nõuded	Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks								
Tallinna Linn	0	0	30 000	0	30 000	0	0	0
Mustamäe LOV	0	0	12 203	0	12 203	0	0	0
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	0	0	42 203	0	42 203	0	0	0
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	0	0	42 203	0	42 203	0	0	0

Tallinna Linna toetus "Fassaadid korda" 20 000 eur

Tallinna Linna tuleohutustoetus 10 000 eur

Mustamäe LOV toetus "Hoovid korda" 12 203 eur

Lisa 10 Muud tulud

(eurodes)

	2021	2020
Trahvid, viivised ja hüvitised	4	33
Rendi- ja üüritulu	0	14 844
Kindlustushüvitised	1 120	0
Muud	203	226
Kokku muud tulud	1 327	15 103

Lisa 11 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2021	2020
Remonditööd	0	170 804
Parkla ehitustööd (Hoovid korda)	24 175	0
Hoone fassaadi remonttööd	27 896	0
Laenulepingu tasu	0	4 050
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	52 071	174 854

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2021	2020
Mitmesugused bürookulud	717	1 694
Mitmesugused hooldus- ja avariiteenindamise kulud	12 755	11 808
Raamatupidamiskulud	2 844	2 734
Pangateenus	111	105
Autohüvitis	0	47
Jooksev remont	21 069	6 976
Riigilõivud	0	257
Kokku mitmesugused tegevuskulud	37 496	23 621

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	8 860	12 400
Sotsiaalmaksud	2 923	4 107
Kokku tööjõukulud	11 783	16 507
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	2

Lisa 14 Muud kulud

(eurodes)

	2021	2020
Muud	10	1 094
Kokku muud kulud	10	1 094

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga			
	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Füüsilisest isikust liikmete arv	99	99	

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Asutajad ja liikmed	23 406	29 838	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	23 406	29 838	
Võlad ja ettemaksed			
Asutajad ja liikmed	2 269	0	7

Kokku võlad ja ettemaksed	2 269	0	
----------------------------------	--------------	----------	--

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Asutajad ja liikmed	768 825	799 846	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	768 825	799 846	

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2021	2020
Arvestatud tasu	11 783	10 523

Lisa 16 Kommunaalteenuste vahendamine

Teenused	Summa tarnijate arvete alusel	Summa esitatud korteriomanikele ja rentnikele
Soojusenergia	48 934	48 934
Vesi ja kanalisatsioon	10 894	10 894
Elektrienergia	4 799	4 799
Prügivedu	3 469	3 469
Uksekellad ja paigaldus	1 145	1 145
Alarmgrupi väljakutsed	360	360
Radiaatorite paigaldus	260	260
Võtmed	369	369
Veetorutööd	96	96
Elektritööd	58	58

Lisa 17 Sihtotstarbelised remonditasud

	31.12.2021	31.12.2020
Vahendite jääk perioodi alguses	0	122 972
Tulud:		
Liikmete remonditasud	45 362	36 468
Laekumine rendituludest	15 430	14 844
Kulud:		
Remonditöödeks	0	-174854
Laenulepingu tasu	0	-4 050

Laenu tagastamised	-31 021	-10 154
Laenuintressid	-23 100	-6 658
Korrigeerimine	0	21 432
Vahendite jääk perioodi lõpus	6 671	0

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
krt. 1	1533 EUR
krt. 2	2286 EUR
krt. 3	2185 EUR
krt. 4	1606 EUR
krt. 5	2107 EUR
krt. 6	1159 EUR
krt. 7	1517 EUR
krt. 8	2272 EUR
krt. 9	2313 EUR
krt. 10	1701 EUR
krt. 11	2097 EUR
krt. 12	1234 EUR
krt. 13	1535 EUR
krt. 14	2742 EUR
krt. 15	2264 EUR
krt. 16	1733 EUR
krt. 17	2920 EUR
krt. 18	1251 EUR
krt. 19	1809 EUR
krt. 20	2221 EUR
krt. 21	2138 EUR
krt. 22	1551 EUR
krt. 23	2302 EUR
krt. 24	1208 EUR
krt. 25	1561 EUR
krt. 26	2475 EUR
krt. 27	2236 EUR
krt. 28	1856 EUR
krt. 29	1980 EUR
krt. 30	1395 EUR
krt. 31	2420 EUR
krt. 32	2260 EUR
krt. 33	2556 EUR
krt. 34	1610 EUR
krt. 35	2340 EUR
krt. 36	1236 EUR
krt. 37	1747 EUR
krt. 38	2206 EUR
krt. 39	2202 EUR
krt. 40	1472 EUR
krt. 41	1972 EUR
krt. 42	1240 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
krt. 43	1716 EUR
krt. 44	2215 EUR
krt. 45	2036 EUR
krt. 46	2009 EUR
krt. 47	2323 EUR
krt. 48	1497 EUR
krt. 49	1549 EUR
krt. 50	2588 EUR
krt. 51	2482 EUR
krt. 52	2003 EUR
krt. 53	2179 EUR
krt. 54	1191 EUR
krt. 55	1780 EUR
krt. 56	2132 EUR
krt. 57	1998 EUR
krt. 58	1550 EUR
krt. 59	2553 EUR
krt. 60	1337 EUR
krt. 61	1572 EUR
krt. 62	2316 EUR
krt. 63	2252 EUR
krt. 64	1791 EUR
krt. 65	2154 EUR
krt. 66	1281 EUR
krt. 67	1639 EUR
krt. 68	2247 EUR
krt. 69	1997 EUR
krt. 70	1599 EUR
krt. 71	2206 EUR
krt. 72	1321 EUR
krt. 73	1608 EUR
krt. 74	2223 EUR
krt. 75	2525 EUR
krt. 76	1695 EUR
krt. 77	2435 EUR
krt. 78	1442 EUR
krt. 79	1629 EUR
krt. 80	2008 EUR
krt. 81	2004 EUR
krt. 82	1894 EUR
krt. 83	2367 EUR
krt. 84	1269 EUR
Kokku:	161060 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 17.06.2021

Tallinn, A. H. Tammsaare tee 139 korteriühistu (registrikood: 80027071) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
NATALJA GRIGORYEVA	Juhatuse liige	16.06.2022
JULIA ŠTŠJOKOVA	Juhatuse liige	16.06.2022

Sidevahendid

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