

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

korteriühistu nimi: Tallinn, Hõbeda tn 7 // Vase tn 10 korteriühistu

täiendav nimi: KORTERIÜHISTU HÕBEVASE

registrikood: 80027776

telefon: +372 56639767

e-posti aadress: hobevas@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 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 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	12
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 10 Tööjõukulud	13
Lisa 11 Seotud osapooled	13
Lisa 12 Muud tulud, muud kulud	14
Korteriomandite majandamiskulud	15
Aruande allkirjad	17

Tegevusaruanne

Tallinn, Hõbeda tn 7 // Vase tn 10 korteriühistu alustas tegevust 1998 aastal. KÜ on registreeritud Äriregistris mittetulundusühinguna "HÕBEVASE" registrikood 80027776. Juhatusse kuulub 5 liiget, kes korraldavad majandamist ja haldamist.

Elamus Hõbeda 7 / Vase 20 on 56 ruumi (53 korterit ehk eluruumi ja 3 mitteeluruumi).

Korteriühistu peamiseks tegevusalaks on Tallinnas, Hõbeda 7 / Vase 10 elamu ja selle juurde kuuluva maa ühine majandamine ning seoses sellega ühistu liikmete ühiste huvide esindamine, samuti ühistu liikmetele eluruumi kasutamisega seotud teenuste osutamine.

KÜ kohustused on: elamu kindlustamine elutegevuseks vajalike kommunaalteenustega (soojus, vesi, elekter jne), elamu tehnosüsteemide regulaarne hooldus, remonditööde läbiviimine ja rikete kõrvaldamine, elamu juurde kuuluva territooriumi ja sellel paiknevate rajatiste, samuti üldkasutatava ala (trepikodade, keldrite) hooldus ja korrashoid.

2022.a jätkati elamu remondi- ning hooldustöid omavahendite arvelt. Majandusaastal teostati remonditasudena kogutud omavahendite arvelt töid kokku summas 26 938 eurot. Kasutamata remonditasude jääk aasta lõpus oli 57 629 eurot.

Seoses Adven Eesti ASi ülikõrge sooja hinnaga, mis omakorda sõltub gaasi hinnast, peeti 2022.a läbirääkimisi Utilitas Tallinn ASga ning sügisel mindi üle kaugküttele.

Võimalikke kriisilukordi arvestades paigaldati invertergeneraator soojussõlme voolukatkestuse korral autonoomse elektrienergia tagamiseks, et võimaldada soojasõlme katkestuseta tööd vältimaks maja jahtumist ja tagamaks tarbevee jõudmist korteritesse.

Majandusaasta lõppes negatiivse tulemiga -724 eurot.

2023.a on kavas korraldada Kredexi tehnilise konsultandi konkurss ja seejärel viia lõpule maja renoveerise projekt ja kuulutada välja konkurss renoveerimise ehitushankele. Soodsama ehitusfirma leidmise järel otsustada finantseerimine, kas renoveerimine on võimalik tervikuna või etappide kaupa.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	58 365	63 648	
Nõuded ja ettemaksed	32 756	33 929	2
Kokku käibevarad	91 121	97 577	
Kokku varad	91 121	97 577	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	19 203	25 790	3
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	57 629	56 774	6
Kokku lühiajalised kohustised	76 832	82 564	
Kokku kohustised	76 832	82 564	
Netovara			
Reservkapital	8 000	8 000	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	7 013	8 092	
Aruandeaasta tulem	-724	-1 079	
Kokku netovara	14 289	15 013	
Kokku kohustised ja netovara	91 121	97 577	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	51 336	34 126	7
Muud tulud	74	44	12
Kokku tulud	51 410	34 170	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-26 938	-9 712	8
Mitmesugused tegevuskulud	-15 221	-15 353	9
Tööjõukulud	-9 975	-10 184	10
Kokku kulud	-52 134	-35 249	
Põhitegevuse tulem	-724	-1 079	
Aruandeaasta tulem	-724	-1 079	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021
Rahavood põhitegevusest		
Liikmetelt laekunud tasud	159 828	97 744
Laekumised kaupade müügist ja teenuste osutamisest	1 289	60
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-156 429	-97 018
Väljamaksed töötajatele	-9 975	-10 243
Laekunud intressid	4	7
Kokku rahavood põhitegevusest	-5 283	-9 450
Kokku rahavood	-5 283	-9 450
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	63 648	73 098
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-5 283	-9 450
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	58 365	63 648

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2020	8 000	8 092	16 092
Aruandeaasta tulem		-1 079	-1 079
31.12.2021	8 000	7 013	15 013
Aruandeaasta tulem		-724	-724
31.12.2022	8 000	6 289	14 289

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Tallinn, Hõbeda tn 7 // Vase tn 10 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, investeerimis- ja finantseerimistegevuse rahavood on kajastatud 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 kuulavas 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 kuulavas summas.

Tulud

Liikmetelt saadud mittesihotstarbelisi tasusid kajastatakse tuluna perioodis, mille eest need on tasutud. Sihotstarbelisi tasusid ühistu liikmetelt kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil toimub nende arvelt remontide tegemine. Intrassitulu arvestatakse tekkepõhiselt.

Seotud osapooled

Seotud isikuteks on korteriühistu liikmed, juhatuse liikmed ja revisjonikomisjoni liikmed.

Tulemiaruaruande koostamisel on lähtutud RTJ14 lisas toodud skeemist. Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsibiist 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
Ettemaksed	681	681
Nõuded liikmete vastu arvete alusel	32 075	32 075
Kokku nõuded ja ettemaksed	32 756	32 756
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Ettemaksed	618	618
Nõuded liikmete vastu arvete alusel	33 311	33 311
Kokku nõuded ja ettemaksed	33 929	33 929

Nõuded korteriomanike vastu on hinnatud individuaalselt. Bilansis on kajastatud tõenäoliselt laekuvad nõuded, ebatõenäoliselt laekuvaid nõudeid ei ole. Võlgnevuse sees on ka maksed detsembrikuu eest (21 205 eurot), milliste tähtaeg on jaanuaris 2023.a.

Ettemaksetena on kajastatud ettemakstud elamu kindlustusmaksed.

Lisa 3 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	17 877	17 877	
Võlad töövõtjatele	831	831	4
Maksuvõlad	331	331	5
Muud võlad	1	1	
Liikmete ettemaksed arvete alusel	163	163	
Kokku võlad ja ettemaksed	19 203	19 203	

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	23 995	23 995	
Võlad töövõtjatele	831	831	4
Maksuvõlad	331	331	5
Muud võlad	1	1	
Ettemaksed teenuste eest	632	632	
Kokku võlad ja ettemaksed	25 790	25 790	

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, gaasi, elektrienergia, prügiveo ja hoolduse eest). Nimetatud arvete maksetähtaeg on 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	831	831
Kokku võlad töövõtjatele	831	831

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	125	125
Sotsiaalmaks	206	206
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	331	331

Lisa 6 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

	31.12.2020	Laekunud	Kajastatud tulemiaruan	31.12.2021	Lisa nr
	Kohustised			Kohustised	
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Kasutamata remonditasud	59 389	7 097		66 486	
Remonditasude arvelt teostatud tööd			-9 712	-9 712	8
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	59 389	7 097	-9 712	56 774	
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	59 389	7 097	-9 712	56 774	
	31.12.2021	Laekunud	Kajastatud tulemiaruan	31.12.2022	Lisa nr
	Kohustised			Kohustised	
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Kasutamata remonditasud	56 774	27 793		84 567	
Remonditasude arvelt teostatud tööd			-26 938	-26 938	8
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	56 774	27 793	-26 938	57 629	
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	56 774	27 793	-26 938	57 629	

Kirjel "Kasutamata remonditasud" 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
Mittesihotstarbelised tasud			
Hooldustasud	20 767	20 767	
Parkimistasud	3 631	3 647	
Sihotstarbelised tasud			
Remonditasud	26 938	9 712	8
Kokku liikmetelt saadud tasud	51 336	34 126	

Lisa 8 Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2022	2021
Remonditööd	16 516	2 169
Hooldustööd	0	715
Uurimis- ja arengukulud	10 422	6 828
Kokku sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	26 938	9 712

2022.a

Remonditööd: soojussõlme paigaldus 13 800 €, M55 ukse lammutus, seina soojustamine 642 €, invertergeneraatori ühendamine soojussõlmes 2 074 €.

Uurimis- ja arengukulud: Eesti Arhitektide Liidu eksperdiarvamus 2 300 €, korterelamu rekonstrueerimisprojekt (30%) 8 122 €

2021.a

Remonditööd: kanalisatsioonipüstiku vahetus 1 022 €, soojusvahetite ja manomeetri vahetus 1 147 €.

Hooldustööd: ventilatsioonilõõride puhastamine.

Uurimis- ja arengukulud: topo-geodeetilised uurimistööd, ehitusgeoloogiline eelhindang 1 476 €, hoone ehitustehnilised arvutused 5 352 €.

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Halduskulud	2 265	2 211
Tehnosüsteemide hoolduskulud	1 056	1 547
Heakorrakulud	11 900	11 595
Kokku mitmesugused tegevuskulud	15 221	15 353

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	7 500	7 656
Sotsiaalmaksud	2 475	2 528
Kokku tööjõukulud	9 975	10 184
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2022	31.12.2021
Füüsilisest isikust liikmete arv	63	62
Juriidilisest isikust liikmete arv	4	4

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Asutajad ja liikmed	32 075	33 311
Kokku nõuded ja ettemaksed	32 075	33 311
Võlad ja ettemaksed		
Asutajad ja liikmed	58 623	58 237
Kokku võlad ja ettemaksed	58 623	58 237

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	7 500	7 500

Lisa 12 Muud tulud, muud kulud

(eurodes)

	2022			2021
	Määratud maksed	Tarnijate arved	Tulem	Tulem
Soojusenergia	88 599	-88 598	1	10
Vesi ja kanalisatsioon	11 960	-11 960	0	0
Üldelekter	640	-640	0	-2
Gaas	2 041	-2 041	0	0
Prügivedu	3 286	-3 286	0	1
Kindlustus	960	-958	2	-1
Muud vahendatud kaubad ja teenused	606	-606	0	0
Vahendustegevuse tulem			3	8
Saadud viivised	67		67	29
Pangakonto intressid	4		4	7
Kokku muud tulud			74	44
Kokku muud kulud			0	0

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
korter 1	1885 EUR
korter 2	2847 EUR
korter 3	2294 EUR
korter 4	2376 EUR
korter 5	2257 EUR
korter 6	2552 EUR
korter 7	2032 EUR
korter 8	2680 EUR
korter 9	2817 EUR
korter 10	2950 EUR
korter 11	2590 EUR
korter 12	2261 EUR
korter 13	2994 EUR
korter 14	2207 EUR
korter 15	2877 EUR
korter 16	2321 EUR
korter 17	3328 EUR
korter 18	2464 EUR
korter 19	2763 EUR
korter 20	2205 EUR
korter 21	2025 EUR
korter 22	3267 EUR
korter 23	2396 EUR
korter 24	3225 EUR
korter 25	2570 EUR
korter 26	2041 EUR
korter 27	2711 EUR
korter 28	2313 EUR
korter 29	2915 EUR
korter 30	1890 EUR
korter 31	2913 EUR
korter 32	2151 EUR
korter 33	1355 EUR
korter 34	2259 EUR
korter 35	2123 EUR
korter 36	1506 EUR
korter 37	2866 EUR
korter 38	1756 EUR
korter 39	1734 EUR
korter 40	2008 EUR
korter 41	2804 EUR
korter 42	1684 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
korter 43	1324 EUR
korter 44	3792 EUR
korter 45	3530 EUR
korter 46	3957 EUR
korter 47	4689 EUR
korter 48	3527 EUR
korter 49	3000 EUR
korter 50	3818 EUR
korter 51	3662 EUR
korter 52	6310 EUR
korter 53	3122 EUR
ruum M54	5374 EUR
ruum M55	5627 EUR
ruum M56	5489 EUR
Kokku:	158433 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.05.2023

Tallinn, Hõbeda tn 7 // Vase tn 10 korteriühistu (registrikood: 80027776) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
URMAS MEOS	Juhatuse liige	31.05.2023

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 56639767
E-posti aadress	hobevase@gmail.com