

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Tallinn, Õismäe tee 109 korteriühistu

registrikood: 80063262

telefon: +372 58128173

faks: +372 6404891

e-posti aadress: oismae109juhatuse@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	9
Lisa 4 Laenukohustised	10
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 6 Võlad tarnijatele	11
Lisa 7 Võlad töövõtjatele	12
Lisa 8 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 9 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	12
Lisa 10 Liikmetelt saadud tasud	13
Lisa 11 Muud tulud	13
Lisa 12 Tulu ettevõtlusest	14
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 14 Tööjõukulud	14
Lisa 15 Seotud osapooled	14
Lisa 16 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	15
Lisa 17 Kommunaalmaksed	15
Lisa 18 Korteriomandite majandamiskulude suurused	16
	16
Korteriomandite majandamiskulud	20
Aruande allkirjad	21

Tegevusaruanne

Ühistu tegevuse eesmärgiks on Tallinnas, Õismäe tänav 109 asuva elamu (välja arvatud korterite kui korterimandi reaalosade) ja selle juurde kuuluva maa ühine majandamine ning ühistu liikmete ühiste huvide esindamine ja eluruumi kasutamisega seotud teenuste osutamine. Korteriühistu põhieesmärkideks on korteriomani keele elamu haldamisel kvaliteetse teenuse osutamine ning kõigi elamu ja selle ekspluateerimisega seonduvate probleemide õigeaegne ja kiire lahendamine. Korteriühistu tööd korraldab juhatus.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	55 405	42 424	2
Nõuded ja ettemaksed	50 484	61 748	3
Kokku käibevarad	105 889	104 172	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	94 019	127 942	3
Kokku põhivarad	94 019	127 942	
Kokku varad	199 908	232 114	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	33 923	33 944	4
Võlad ja ettemaksed	24 433	20 431	5
Kokku lühiajalised kohustised	58 356	54 375	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	94 019	127 942	4
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	18 137	20 627	9
Kokku pikaajalised kohustised	112 156	148 569	
Kokku kohustised	170 512	202 944	
Netovara			
Reservkapital	16 934	16 934	
Eelmiste perioodide akumulieeritud tulem	12 236	4 731	
Aruandeaasta tulem	226	7 505	
Kokku netovara	29 396	29 170	
Kokku kohustised ja netovara	199 908	232 114	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	43 224	46 711	10
Annetused ja toetused	1 103	10 000	
Tulu ettevõtlusest	163	303	12
Muud tulud	2 012	259	11
Kokku tulud	46 502	57 273	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-18 138	-22 113	16
Mitmesugused tegevuskulud	-12 972	-11 657	13
Tööjõukulud	-15 111	-15 998	14
Muud kulud	-55	0	
Kokku kulud	-46 276	-49 768	
Põhitegevuse tulem	226	7 505	
Aruandeaasta tulem	226	7 505	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	226	7 505	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	11 242	1 719	
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	4 024	-3 796	
Makstud intressid	4 785	5 229	
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	-2 490	10 993	
Muud rahavood põhitegevusest	-21	0	
Kokku rahavood põhitegevusest	17 766	21 650	
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenud	0	-73 943	
Antud laenude tagasimaksed	33 944	33 400	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	33 944	-40 543	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	73 943	
Saadud laenude tagasimaksed	-33 944	-33 400	
Makstud intressid	-4 785	-5 229	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-38 729	35 314	
Kokku rahavood	12 981	16 421	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	42 424	26 003	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	12 981	16 421	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	55 405	42 424	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2020	16 934	4 731	21 665
Aruandeaasta tulem		7 505	7 505
31.12.2021	16 934	12 236	29 170
Aruandeaasta tulem		226	226
31.12.2022	16 934	12 462	29 396

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu Õismäe tee 109 2022.a majandusaasta raamatupidamise aruanne on koostatud 2022.a majandusaasta raamatupidamise aruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud EV Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad rahandusministri poolt kehtestatud Raamatupidamise Toimikonna 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.

Varade ja kohustiste jaotamisel lühi- ja pikaajalisteks on lähtutud raamatupidamise toimikonna juhendist RTJ 2, sh:

- lühiajalise kohustisena käsitletakse pangalaenu, mille tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast arvates;
- pikaajalise kohustisena käsitletakse pangalaenu, mille tasumise tähtaeg on pikem kui 12 kuud bilansipäevast arvates.

Pangalaenu võlgnevus on bilansis kajastatud intressideta. Intressikulu on perioodikulu, mis kajastub selle majandusaasta aruandes, millal intress tasumisele kuulub. Elamu remonti põhivarana bilansis arvele võetud ei ole, on lähtutud asjaolust, et elamu on korteriomanike omand, mis korteriühistu bilansis ei kajastu. Saadud pikaajaline laen on kajastatud KÜ kohustisena pangale bilansi passivas ning KÜ nõudena korteriomanike vastu bilansi aktivas. Sellisel kajastamisel on lähtutud asjaolust, et laenu tagatisena käsitletakse korteriühistu nõudeid korteriomanike vastu.

Raha

Rahalised vahendid on bilansis kajastatud õiglases väärtuses. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eurodes.

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

Annetused ja toetused

Sihtfinantseerimist kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulud, mille kompenseerimiseks sihtfinantseerimine on mõeldud. Sihtfinantseerimine, mida saadakse eelmistel perioodidel tekkinud kulude eest, kajastatakse tuluna perioodis, millal sihtfinantseerimine aset leidis. Sihtfinantseerimisega seonduvad tulud ja kulud kajastatakse kasumiaruandes kirjel „Muud äritulud/muud ärikulud“.

Tulud

Liikmetelt saadud mittesihtotstarbelisi 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 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Arvelduskonto	55 405	42 424
Kokku raha	55 405	42 424

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	163	163		
Nõuded seotud osapoolte vastu	2 660	2 660		
Laenunõuded	127 942	33 923	94 019	4
Muud nõuded	32	32		
Viitlaekumised	32	32		
Kommunal.maksete vahe	4	4		17
Jaanuaris detsembri kulude eest väljastatud arved	13 702	13 702		
Kokku nõuded ja ettemaksed	144 503	50 484	94 019	

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	178	178		
Nõuded seotud osapoolte vastu	3 441	3 441		
Laenunõuded	161 886	33 944	127 942	
Ettemaksed	1 281	1 281		
Jaanuaris detsembri kulude eest väljastatud arved	22 904	22 904		
Kokku nõuded ja ettemaksed	189 690	61 748	127 942	

Nõuded liikmete vastu on hinnatud individuaalselt. Bilansis on kajastatud tõenäoliselt laekuvad nõuded, mittetõenäoliselt laekuvaid nõudeid ei ole.

Muude ostjatena käsitletakse juriidilisi isikuid, kes ei ole KÜ Järveotsa 2 liikmed (STV AS elektri eest arve). Muu nõudena on kajastatud Haabersti Loomakliinik-le tehtud edasiarve summas 32 eur juba jaanuaris 2023 aastal.

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Pikaajalise laenu lühiajaline osa	33 923	33 923				
Lühiajalised laenud kokku	33 923	33 923				
Pikaajalised laenud						
Pikaajaline pangalaen	94 019		94 019		3.10	30.06.2026
Pikaajalised laenud kokku	94 019		94 019			
Laenukohustised kokku	127 942	33 923	94 019			
	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Pikaajalise laenu lühiajaline osa	33 944	33 944				
Lühiajalised laenud kokku	33 944	33 944				
Pikaajalised laenud						
Pikaajaline pangalaen	127 942		127 942		3.10	30.06.2026
Pikaajalised laenud kokku	127 942		127 942			
Laenukohustised kokku	161 886	33 944	127 942			

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	21 562	21 562	6
Võlad töövõtjatele	1 337	1 337	7
Maksuvõlad	434	434	8
Muud võlad	441	441	
Muud viitvõlad	441	441	
Seotud osapoolte ettemaksed kommunaalkulude eest	653	653	
Kommunal.maksete vahe	6	6	17
Kokku võlad ja ettemaksed	24 433	24 433	

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	15 938	15 938	
Võlad töövõtjatele	750	750	
Muud võlad	514	514	
Saadud ettemaksed	2 847	2 847	
Seotud osapoolte ettemaksed kommunaalkulude eest	382	382	
Kokku võlad ja ettemaksed	20 431	20 431	

31.12.2022 on ühistul tasumata tarnijate arved, mis olid esitatud teenindajate poolt 2021.a detsembrikuus osutatud teenuste eest (sh arved soojusenergia, vee ja kanalisatsiooni, elektrienergia, prügiveo ja hoolduse eest). Nimetatud arvete tähtaeg 2023.a jaanuaris.

Lisa 6 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Safetly my home OÜ	32	0
Eesti energia AS	370	0
Liftitehnik OÜ	115	0
Ekovir OÜ	647	0
Tall.Linnakantselei	6	0
Tallinna Vesi AS	938	0
Utilitas AS	19 454	0
Kokku võlad tarnijatele	21 562	15 938

Lisa 7 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Detsembri tasu	1 337	750
Kokku võlad töövõtjatele	1 337	750

Lisa 8 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022
	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	100
Sotsiaalmaks	305
Kohustuslik kogumispension	19
Töötuskindlustusmaksed	10
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	434

Lisa 9 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

	31.12.2020	Laekunud	Tagasi makstud	Kajastatud tulemiaruan	31.12.2021	Lisa nr
	Kohustised				Kohustised	
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks						
Remondivahendid	9 634	66 506	-33 400	-22 113	20 627	
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	9 634	66 506	-33 400	-22 113	20 627	
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	9 634	66 506	-33 400	-22 113	20 627	

	31.12.2021	Laekunud	Tagasi makstud	Kajastatud tulemiaruaandes	31.12.2022	Lisa nr
	Kohustised				Kohustised	
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks						
Kasutamata remonditasud	20 627	14 545				
Rem.kulud				-17 035		16
Kindlustushüvitis		1 103		-1 103		16
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	20 627	15 648		-18 138		
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	20 627	15 648		-18 138	18 137	

Korteriühistule laekuvad remonditasud kajastatakse tuluna perioodis, mil toimub nende arvelt remontide tegemine.

2021 aastal laekunud summa 66506 eur on koos laenu ja laenuintressidega, 2022 aastal laekunud 14545 eur Kirjel "Kasutamata remonditasud" on näidatud korteriomaniike poolt tasutud kuid ühistu poolt veel kasutamata remondivahendid.

Lisa 10 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Mittesihttotstarbelised tasud			
Hooldustasud	14 234	0	
Haldusfond	10 852	0	
Sihttotstarbelised tasud			
Remonditasud	18 138	0	16
Kokku liikmetelt saadud tasud	43 224	46 711	

Lisa 11 Muud tulud

(eurodes)

	2022	2021
Trahvid, viivised ja hüvitsed	116	155
Rendi- ja üüritulu	105	0
Pangaintress	4	4
Loomakliiniku menetlus	1 787	0
Muud	0	100
Kokku muud tulud	2 012	259

Lisa 12 Tulu ettevõtlusest

(eurodes)

	2022	2021
Tagastus elektri eest	163	0
Muud	0	303
Kokku tulu ettevõtlusest	163	303

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Elamu hooldus- ja raamatupidamisteenuste sisseost	0	-6 288
Raamatup.teenused	-2 558	0
Jurid.teenused	-2 834	0
Safetly my home OÜ jooksev hooldus	-2 703	0
Lavateir OÜ-avariiteenindus/sõlme hooldus	-1 835	0
Lavateir OÜ-jooksvad santeh.tööd	-1 036	0
Elektrivõrguhooldus	-389	0
Lisakoristus	-300	0
Lifti kontroll	-233	0
Revisjoniteenus	-200	0
Pangateenused	-175	0
Muud	-709	-5 369
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-12 972	-11 657

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	-11 336	-11 883
Sotsiaalmaksud	-3 775	-4 115
Kokku tööjõukulud	-15 111	-15 998
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	2

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2022	31.12.2021
Füüsilisest isikust liikmete arv	103	102
Juriidilisest isikust liikmete arv	1	3

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Asutajad ja liikmed	144 340	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	144 340	0
Võlad ja ettemaksed		
Asutajad ja liikmed	19 306	0
Kokku võlad ja ettemaksed	19 306	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	6 122	6 122

Lisa 16 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud (eurodes)

	2022	2021
Creative ehitus OÜ remtööd/ lifti lisatöö	-6 968	0
Magistraali vahetus	-4 710	0
Lifti remont	-1 422	0
Benz and Co remtöö	-1 200	0
Fassadi teh.audit	-960	0
Katusel tööd	-800	0
Andurid	-786	0
Fonoluku remtööd	-776	0
Tuletõrje vesikute toru	-516	0
Muud	0	-22 113
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-18 138	-22 113

Lifti remondi eest (arve oli summas 1422 eur) KÜ sai kindlustushüvitist 1103 eur.

Lisa 17 Kommunaalmaksed

Kommunaalmaksed			Algjääk	Arvel	Hankija	Lõppjääk
			01/01/2022			31/12/2022
Soojus			0	56799,49	56799,49	0
Kindlustus			0	847,83	847,8	-0,03
Vesi			1078,14	11809,48	10735,29	3,95
Elekter			5,36	3340,92	3330,01	-5,55

Liikmemaks			-0,39	475,23	475,42	-0,2
Veearvestus			-0,45	684,48	684,66	-0,27
Prügivedu			-5,23	6476,93	6482,29	0,13
Fonolukk			-3,31	378,56	382	0,13

Lisa 18 Korteriomandite majandamiskulude suurused

Korteri number	
1	1721.15
2	886.45
3	1661.64
4	1701.12
5	2093.74
6	1824.74
7	2166.81
8	1372.13
9	1137.89
10	1548.67
11	2428.95
12	2204.17
13	2509.07
14	1914.97
15	1138.86
16	1045.58
17	1952.71
18	1647.80
19	1761.34
20	2010.94
21	1927.85
22	1367.62
23	1699.06

24	1970.86
25	1749.18
26	1982.35
27	1645.38
28	2119.05
29	1323.42
30	1300.26
31	1446.24
32	1746.73
33	1901.11
34	1680.13
35	1831.89
36	1131.21
37	1690.06
38	1571.39
39	1828.25
40	1941.15
41	2315.82
42	1854.98
43	1223.08
44	1019.04
45	1465.63
46	1847.38
47	2496.67
48	1806.86
49	1972.52
50	1352.73
51	1045.85
52	1466.94
53	1811.08
54	1800.20
55	1732.73
56	2223.87
57	1294.48
58	960.26

59	1506.88
60	1827.34
61	1548.50
62	2147.43
63	1705.15
64	1327.80
65	1134.01
66	1538.02
67	1791.53
68	2097.16
69	1759.89
70	1849.35
71	1349.89
72	1028.88
73	2088.77
74	1889.15
75	2543.54
76	1729.52
77	1927.69
78	1412.67
79	967.68
80	1671.52
81	2015.74
82	1978.87
83	1848.25
84	2125.90
85	1189.91
86	1168.79
87	1761.78
88	2161.76
89	2266.85
90	1837.85
91	2170.41
92	5032.02
93	1417.31

KOKKU:	184978 eur

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Korteriomandite majandamiskulude suurused Lisa 18	184978 EUR
Kokku:	184978 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.12.2022

Tallinn, Õismäe tee 109 korteriühistu (registrikood: 80063262) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
NATALJA GOLIMBIJEVSKAJA	Juhatuse liige	29.06.2023

Sidevahendid

Liik	Sisu
Faks	+372 6404891
Mobiiltelefon	+372 58128173
E-posti aadress	oismae109juhatuse@gmail.com