

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Tallinn, Majaka tn 3 korteriühistu

registrikood: 80064965

telefon: +372 56462469

e-posti aadress: majaka3ky@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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 6 Võlad tarnijatele	10
Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	10
Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud	11
Lisa 9 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	11
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 11 Tööjõukulud	12
Lisa 12 Seotud osapooled	12
Lisa 13 Liikmetele vahendatud kommunaalteenused	12
Lisa 14 Tegevusarvuande tõlge vene keelde	14
Korteriomandite majandamiskulud	15
Aruande allkirjad	17

Tegevusaruanne

KÜ Majaka 3 moodustati 1999.a. Ühistu tööd korraldab ja organiseerib juhatus. Aruandeaastal on juhatus võtnud vastu otsuseid koosolekul või kirjalikult 1 kord. Haldusteenuse osutamiseks sõlmitud leping KH Abi OÜ-ga. Ühistu raamatupidamist korraldab OÜ Korvarad-E vastavalt sõlmitud lepingule ja kinnitatud raamatupidamise sise-eeskirjadele. Ühistu majanduslik olukord on kajastatud bilansis, tulemiaruanDES ning nende lisades.

Korteriüüri ületähtaja võlgnevus seisuga 31.12.2022 moodustas 1813 eurot. Sealhulgas võlgnevus üle 400 eurot oli ühel korteril summas 531 eurot.

Remondifondi arvestati korteriomaniKelt 29 587 eurot

2022. aastal on kaetud remondifondi rahade arvelt:

Tõkkepuu avariiremont.....183
 Santehtnilised remonditööd150
 Ventilatsiooni remont197
 Elektrisüsteemi remont 68
 Prügikonteiner375
 Väliskanaliseatsioon19 819
 Reservkapitali suurendamine.....1 000
 Kahjumi katmine.....1 426
 kokku 23 218

Kasutamata remondifondi jääk seisuga 31.12.2022.....18 711 eurot

2022. aasta plaani ja aruandeaasta tulemuste võrdlus:

Põhikonto	Plaan	Tulu	Kulu	Jääk (+kasutamata/ -ülekulu)
Haldus	6657	6658	7308	- 650
Hooldus	3521	3521	1193	2328
Heakord	4645	4644	6015	- 1371

Aruandeaasta põhitegevuse tulud olid 35 624 eurot ja kulud 35 308 eurot.

2022.aasta tulem oli 317 eurot

Ettepanek üldkoosolekule:

Kasutatda aruandeaasta tulem summas 317 eurot reservkapitali suurendamiseks.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	21 213	12 552	2
Nõuded ja ettemaksed	14 170	13 408	3
Kokku käibevarad	35 383	25 960	
Kokku varad	35 383	25 960	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	10 163	9 852	5
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	18 711	12 342	7
Kokku lühiajalised kohustised	28 874	22 194	
Kokku kohustised	28 874	22 194	
Netovara			
Reservkapital	6 192	5 192	
Aruandeaasta tulem	317	-1 426	
Kokku netovara	6 509	3 766	
Kokku kohustised ja netovara	35 383	25 960	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	35 615	22 082	8
Muud tulud	9	0	
Kokku tulud	35 624	22 082	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-20 792	-7 414	9
Mitmesugused tegevuskulud	-11 287	-9 338	10
Tööjõukulud	-3 229	-6 756	11
Kokku kulud	-35 308	-23 508	
Põhitegevuse tulem	316	-1 426	
Intressitulud	1	0	
Aruandeaasta tulem	317	-1 426	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021
Rahavood põhitegevusest		
Liikmetelt laekunud tasud	99 918	71 053
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-87 650	-54 504
Väljamaksed töötajatele	-3 608	-4 206
Kokku rahavood põhitegevusest	8 660	12 343
Rahavood investeerimistegevusest		
Laekunud intressid	1	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	1	0
Kokku rahavood	8 661	12 343
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	12 552	209
Raha ja raha ekvivalentide muutus	8 661	12 343
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	21 213	12 552

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2020	3 692	-1 711	1 981
Aruandeaasta tulem		-1 426	-1 426
Muutused reservides	1 500	1 711	3 211
31.12.2021	5 192	-1 426	3 766
Aruandeaasta tulem		317	317
Muutused reservides	1 000	1 426	2 426
31.12.2022	6 192	317	6 509

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Üldine informatsioon

Korteriühistu Majaka 3 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne 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 aastaaruande koostamisel lähtuti eeldusest, et Korteriühistu Majaka 3 on jätkuvalt tegutsev ning tal ei ole tegevuse lõpetamise kavatsust ega vajadust.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Finantsvaradeks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolele üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha pangas, nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi (alla 3 kuulise lunastustähtajaga) pangadeposiite, millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid põhitegevusest kaudsel meetodil. Finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded liikmete vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Liikmetelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga liikme laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni liikme maksevõime kohta.

Finantskohustised

Finantskohustiseks loetakse tarnijatele tasumata arveid ning lühi- ja pikaajalisi võlakohustisi. Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustise eest makstud tasu õiglane väärtus. Finantskohustised kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Finantskohustis eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Tulud

Tulude ja kulude aruande koostamisel on lähtutud RTJ 14 soovitustest.

Tulud koosnevad sihtotstarbelistest tasudest ning hooldustasudest. Mõningaid kirjeid on liigendatud ja täpsemalt välja toodud, kui aruande koostamisel nõuded ette näevad.

Tulud ja kulud on kirjeldatud tekkepõhiselt. Muude tulude all kajastatakse pangaintressid ja viivised. Korteriühistu liikmetelt kogutud tasud remontideks kajastatakse tuluna perioodil, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks liikmetasud on mõeldud.

Kommunaalteenuste vahendamisel ei kajastata saadud summasid tuluna ega tasutud summasid kuluna, tulude-kulude aruandes kajastatakse ainult aastalõpu saldo.

Kulud

Kulud kajastatakse tekkepõhise arvestusprintsipi alusel.

Seotud osapooled

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

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas.

Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses

(s.o. nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid.

Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks korteriühistus on korteriühistu ja korteriühistu liikmed.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Swedbank	21 213	12 552
Kokku raha	21 213	12 552

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	14 170	14 170
Ostjatelt laekumata arved	14 170	14 170
Kokku nõuded ja ettemaksed	14 170	14 170
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	13 197	13 197
Ostjatelt laekumata arved	13 197	13 197
Ettemaksed	211	211
Tulevaste perioodide kulud	56	56
Muud makstud ettemaksed	155	155
Kokku nõuded ja ettemaksed	13 408	13 408

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021
	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	151
Sotsiaalmaks	257
Kohustuslik kogumispension	8
Töötuskindlustusmaksed	19
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	435

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	9 151	9 151
Saadud ettemaksed	1 012	1 012
Tulevaste perioodide tulud	350	350
Muud saadud ettemaksed	662	662
Kokku võlad ja ettemaksed	10 163	10 163
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	9 187	9 187
Maksuvõlad	435	435
Saadud ettemaksed	230	230
Muud saadud ettemaksed	230	230
Kokku võlad ja ettemaksed	9 852	9 852

Lisa 6 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Seisuga 31.12	9 152	9 187
Kokku võlad tarnijatele	9 152	9 187

Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

	31.12.2020	Laekunud	Tagasi makstud	Kajastatud tulemiaruanne	31.12.2021
	Kohustised				Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
remfondi liikumine	108	21 148	-8 914		12 342
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	108	21 148	-8 914		12 342
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	108	21 148	-8 914		12 342

	31.12.2021	Laekunud	Tagasi makstud	Kajastatud tulemiaruanandes	31.12.2022
	Kohustised				Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
remfondi liikumine	12 342	29 587	-2 426	-20 792	18 711
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	12 342	29 587	-2 426	-20 792	18 711
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	12 342	29 587	-2 426	-20 792	18 711

Seisuga 01.01.2022 remondifondi saldo.....12342

2022.aastal laekus remondifondi:

korteriomanikelt.....29587

2022.aastal remondifondi kasutamine.

Remondifondi kasutamine tööjõukuludeks:

Remondifondi kasutamine remondiks:

Fagel Automaatika tööd.....183

Toru SOS OU,SATION150

KLIMATEK ou.....197

Bonham ou..... 68

HTT Veod OU.....375

Rempfast OU.....19 819

Reservi ülekande1 000

Kahjumi katmine.....1 426

kokku 23 218

Kasutamata remondifondi jääk seisuga 31.12.2022.....18 711

Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2022	2021
Mittesihtotstarbelised tasud		
Hooldustasud	3 521	2 054
haldustasu	6 658	6 657
Heakord	4 644	5 957
Sihtotstarbelised tasud		
Remonditasud	20 792	7 414
Kokku liikmetelt saadud tasud	35 615	22 082

Lisa 9 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2022	2021
Remonditööd	20 792	7 414
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	20 792	7 414

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2022	2021
Hoolduskulud	1 193	1 853
Raamatupidamise teenus, revisjon	1 961	1 644
Halduskulud	5 347	5 104
Heakord	2 786	714
Muud	0	23
Kokku mitmesugused tegevuskulud	11 287	9 338

Lisa 11 Tööjõukulud (eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	2 413	5 049
Sotsiaalmaksud	796	1 667
töötuskindlustus	20	40
Kokku tööjõukulud	3 229	6 756
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 12 Seotud osapooled (eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2022	31.12.2021
Füüsilisest isikust liikmete arv	59	59
Juriidilisest isikust liikmete arv	1	1

Lisa 13 Liikmetele vahendatud kommunaalteenused

	Algjäak	Tasud	Kulud	Lõpp jääk
Soojusenergia	0	38774	38774	0
Vesi ja kanalisatsioon	42	5119	5080	81
Prügivedu	0	1903	1903	0
Elekter	0	298	298	0
Gaas	-155	9352	8928	269
Kindlustus	0	535	535	0
Kokku	-113	55981	55518	350

Отчет о деятельности

KÜ Vase tn 3 основано в 1998 году. В членах квартирного товарищества состоит 36 владельцев квартир.

Работу товарищества организует правление. Собрания правления проводились 2 раза. Услугу управления товариществом предоставляет КН Abi OÜ. Бухгалтерию товарищества ведет в соответствии с утвержденными внутренними правилами бухгалтерского учета Eurogama OÜ. Экономическое состояние товарищества отражено в балансе, отчете о доходах и расходах и приложениях к ним.

Задолженность по квартплате по состоянию на 31.12.2022 составила 3407,58 евро. В том числе задолженность более 300 евро в двух квартирах на сумму 2248,03 евро.

В 2022 году начислено ремонтного фонда 35 345 евро. Начислено платы за парковку 2 525 евро. На покрытие кредита израсходовано 29 596 евро (включая интресс 7 747 евро).

Расходы ремонтного фонда в 2022 году:
Возврат кредита втч интрес29 596
Другие работы5 904
Итого: 35 500

Расходы фонда парковки в 2022 году:
Восстановление покрытия и расширение 2 264
Итого: 2 264

По состоянию на 31.12.2022 в ремонтном фонде 8063 евро. В фонде парковки 1169 евро.

На данный момент три действующих договора кредита: заканчивающийся 30.08.2029, с интрессом 2,5 %, 30.09.2024 с интрессом 8,27 % и 28.02.2034 с интрессом 3,59 %. Всего задолженность по кредиту по состоянию на 31.12.2022г 261 901 евро. В 2023 году предстоит выплатить 23 417 евро, а также интресс, согласно графику платежей.

Сравнение плана и результатов предыдущего года:

статья	план	доход	расход	остаток (+ не использ./ - перерасход)
Обслуживание	1 392	1 339	1 768	- 429
Уборка	6 533	6 408	6 984	- 576
Управление	4 948	4 950	5 094	- 144

Перерасход по обслуживанию и уборке в сумме 1 149 евро частично покрывается за счет других доходов.

Доход по основной деятельности за расчетный период составил 58 235 евро и расход 49 346 евро.

Выручка в 2022 году составила 1 142 евро.

Предложение общему собранию:

Использовать выручку в сумме 1 142 евро для увеличения резервного капитала.

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
1	1386 EUR
2	1763 EUR
3	1602 EUR
4	1357 EUR
5	1415 EUR
6	1993 EUR
7	1472 EUR
8	1452 EUR
9	1395 EUR
10	1738 EUR
11	1535 EUR
12	1695 EUR
13	1559 EUR
14	2258 EUR
15	1516 EUR
16	1573 EUR
17	1413 EUR
18	2133 EUR
19	1542 EUR
20	1494 EUR
21	1950 EUR
22	1440 EUR
23	1629 EUR
24	2295 EUR
25	1449 EUR
26	1867 EUR
27	1585 EUR
28	1870 EUR
29	1905 EUR
30	1801 EUR
31	1534 EUR
32	1604 EUR
33	1650 EUR
34	3013 EUR
35	1532 EUR
36	1447 EUR
37	1491 EUR
38	1751 EUR
39	1496 EUR
40	1414 EUR
41	1540 EUR
42	1574 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
43	1617 EUR
44	1336 EUR
45	1451 EUR
46	1728 EUR
47	1760 EUR
48	2347 EUR
49	1769 EUR
50	1749 EUR
51	1844 EUR
52	1675 EUR
53	1492 EUR
54	1485 EUR
55	1809 EUR
56	1462 EUR
57	1426 EUR
58	1616 EUR
59	2123 EUR
60	1599 EUR
Kokku:	100416 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 24.07.0023

Tallinn, Majaka tn 3 korteriühistu (registrikood: 80064965) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
OLGA EIKÅS	Juhatuse liige	27.07.2023
Resolutsioon:	nous	

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 56462469
E-posti aadress	majaka3ky@gmail.com