

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Tallinn, Majaka tn 31 korteriühistu

registrikood: 80066639

e-posti aadress: rainer.tamm@hotmail.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 Laenunõuded	9
Lisa 4 Laenukohustised	10
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 6 Liikmetelt saadud tasud	11
Lisa 7 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	11
Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 9 Tööjõukulud	11
Lisa 10 Seotud osapooled	11
Korteriomandite majandamiskulud	13
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

Üldandmed:

1994 aastal asutati ühistu korteriomandite ühiseks haldamiseks. Alates 21.01.1999 on Majaka 31 Korteriühistu kantud Tallinna linnakohtu mittetulundusregistrisse. Maaomand kinnistati seni vallasvarana eksisteerinud korteritele 26.08.1998, kinnistusse kanti 03.03.1999 a.

Korteriühistu koosneb 16 korteriomandist, igakordne omanik saab vastavalt põhikirjale ühistu liikmeteks eelmiste omanike asemel. Ühistu kasulikku elamispinda on 855,0 ruutmeetrit.

Korteritest 12 on kahetoalised, keskmise pinnaga 51 ruutmeetrit , 3 korterit on kolmetoalised, keskmise pinnaga 63 ruutmeetrit ja 1 korter 4 toaline pinnaga 63 ruutmeetrit Maaomand (1170 ruutmeetrit) on koos üldkasutatavate pindadega kaasomandis.

Tegevused aruandeaastal:

2022. a tegeles korteriühistu igapäevase haldusega

Arengusuunad, planeeritavad tegevused:

2023. a Igapäevane haldus, suuremaid töid ei planeerita

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	3 950	2 739	1
Nõuded ja ettemaksed	4 585	9 269	2
Kokku käibevarad	8 535	12 008	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	16 214	23 991	2
Kokku põhivarad	16 214	23 991	
Kokku varad	24 749	35 999	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 709	2 385	4
Võlad ja ettemaksed	3 896	7 698	5
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	14	0	
Kokku lühiajalised kohustised	5 619	10 083	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	16 214	23 991	
Kokku pikaajalised kohustised	16 214	23 991	4
Kokku kohustised	21 833	34 074	
Netovara			
Reservkapital	2 308	1 700	
Aruandeaasta tulem	608	225	
Kokku netovara	2 916	1 925	
Kokku kohustised ja netovara	24 749	35 999	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	13 003	20 093	6
Kokku tulud	13 003	20 093	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-6 192	-13 783	7
Mitmesugused tegevuskulud	-6 203	-6 085	8
Kokku kulud	-12 395	-19 868	
Põhitegevuse tulem	608	225	1
Aruandeaasta tulem	608	225	1

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	608	225	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-225	-1 847	1
Kokku korrigeerimised	-225	-1 847	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	12 461	-30 734	
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-3 802	5 988	
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	14	-6 134	
Kokku rahavood põhitegevusest	9 056	-32 502	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	26 885	4
Saadud laenude tagasimaksed	-8 453	-509	4
Laekunud osakapital	608	0	
Muud laekumised finantseerimistegevusest	13 222	0	1
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-13 222	0	1
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-7 845	26 376	
Kokku rahavood	1 211	-6 126	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 739	8 865	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 211	-6 126	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3 950	2 739	

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2020	1 700	1 847	3 547
Aruandeaasta tulem		225	225
Muud muutused netovaras		-1 847	-1 847
31.12.2021	1 700	225	1 925
Aruandeaasta tulem		608	608
Asutajate ja liikmete sissemaksed	608		608
Muud muutused netovaras		-225	-225
31.12.2022	2 308	608	2 916

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Majaka 31 Korteriühistu 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtuvalt Raamatupidamise seadusele. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist ning koostatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Vastavalt ühistu koosoleku otsusele alustati 2020 aastal mittesihotstarbeliste tasude eraldi arvestusega välistades need üldisest haldustasust. Seoses sellega on muutunud lisa 2 "Liikmetelt saadud tasud" informatsioon.

Raha

Raha hoitakse ja säilitatakse rahana pangahoituses.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ja ettemaksed on aruandes hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest, käsitledes iga nõuet eraldi. Arvestust peetakse vastavalt tehingupartneritele individuaalselt.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivarana võetakse arvele ühistu tööks vajalik vara soetusmaksumuses kasuliku tööeaga üle ühe aasta. Amortiseerimisel kasutatakse lineaarset meetodit. 2009-I aastal lõppes kulumi arvestus ainukesel põhivaral (muruniiduk) seoses arvestusliku täieliku amortiseerumisega. Põhivara on jätkuvalt kasutuses.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 160

Finantskohustised

Finantskohustisena arvestatakse erinevaid kohustisi bilansipäeva seisuga. Võlad ja ettemaksed on tekkepõhiselt arvestatud vahendatavad ja ühistu nimel olevad nõuded eelneva perioodi arvestuses.

Sihotstarbeliste maksetena arvestatakse makseid remondifondidesse. Nende tulud näidatakse kuluna perioodis, millal vastavad kulutused on tehtud. Arvestust peetakse brutomeetodi alusel.

Vastavalt ühistu üldkoosoleku otsusele suunatakse arvestuslikud kahjumid ja kasumid sihotstarbeliselt remondifondi. 2022 aastal suurenes remondifond 2021 kasumi võrra (225 eurot).

Annetused ja toetused

Toetustena arvestatakse riiklike instantside poolt hüvitatavaid kulutusi elamu korrashoiuks. 2022 aastal sai ühistu tagantjärele "Hoovid korda" kaudu toetuse mis oli osaliselt juba ette kasutatud 2021 aastal. Lisatud viide aruandesse "Rahavoogude aruanne"

Tulud

Tulud kajastatakse tekkepõhiselt siis, kui kõik olulised riskid on läinud üle ostjale, tulu ja sellega seotud kulu on usaldusväärselt hinnatav ning tasu laekumine on tõenäoline.

Kulud

Kulusid kajastatakse tekkepõhiselt perioodilisuse printsiibi järgi.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loetakse juhatuse liikmeid ja korterite omanikke.

Alates 2020 on täpsustatud Liikmetelt saadud tasude jaotust. Aruande koostamise ajal kehtinud jaotus:

* Hooldustasud - täpselt määratlemata tasud hetkevajadustest lähtuvateks kulutusteks

* Mitte-sihotstarbelised tasud - tasud, mille riske ja hüvesid kannab ühistu (nt. üldelekter, prügivedu, koristusteenus, kindlustus)

* Sihotstarbelised tasud - maksed Remondifondi mis on aruandeaastal kajastatud tuluna.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	2 073	2 073			
Ostjatelt laekumata arved	2 073	2 073			
Laenunõuded	17 786	1 572	10 263	5 951	3,10
Muud nõuded	940	940			
Intressinõuded	940	940			
Kokku nõuded ja ettemaksed	20 799	4 585	10 263	5 951	

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	2 876	2 876			
Ostjatelt laekumata arved	2 876	2 876			
Nõuded seotud osapoolte vastu	3 154	3 154			10
Laenunõuded	26 276	2 285	13 439	10 552	3,10
Muud nõuded	954	954			
Intressinõuded	954	954			
Kokku nõuded ja ettemaksed	33 260	9 269	13 439	10 552	

Lisa 3 Laenunõuded

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Korteriühistu liikmed	17 786	1 572	10 263	5 951	5,934	euro	30.04.2031
Laenunõuded	17 786	1 572	10 263	5 951			

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Korteriühistu liikmed	26 276	2 285	13 439	10 552	3,9%	euro	30.04.2031
Laenunõuded	26 276	2 285	13 439	10 552			

Laenunõuded Ühistu liikmete vastu on otseselt seotud Swedbank AS'ist saadud laenuga hoovi ja territooriumi korrastuseks. Laen kasutati sihipäraselt ja projektipõhiselt, tööd teostati 2021 aastal summas 26 885 mis vastab täpselt ka saadud laenusummale. Vastavalt RTJ juhenditele ei kanta selle laenu eest teostatud tööd läbi KÜ tulemiaruarande, vaid raamatupidamislik liikumine käib läbi bilansikontode ning on seotud laenunõuete ja -kohustustega.

Laenu pangamarginaal on 3,9% millele lisandub 6 kuu EURIBOR. Vastavalt ühistu üldkoosoleku otsusele korjatakse laenu tagasimaksed jooksvaks perioodiks koos ühistu halduskuludega maksetähtaja järgi.

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank AS	17 923	1 709	10 263	5 951	5,934	euro	30.04.2031
Pikaajalised laenud kokku	17 923	1 709	10 263	5 951			
Laenukohustised kokku	17 923	1 709	10 263	5 951			

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank AS	26 376	2 385	13 439	10 552	3,9%	euro	30.04.2031
Pikaajalised laenud kokku	26 376	2 385	13 439	10 552			
Laenukohustised kokku	26 376	2 385	13 439	10 552			

Laenukohustused Ühistu vastu on otseselt seotud Swedbank AS'ist saadud laenuga hoovi ja territooriumi korrastuseks ning kantud edasi laenuõueteks Ühistu liikmete vastu.

Korteriühistut käsitletakse siin ainult vahendajana.

Laen kasutati sihipäraselt ja projektipõhiselt, tööd teostati 2021 aastal summas 26 885 mis vastab täpselt ka saadud laenusummale.

Vastavalt RTJ juhenditele ei kanta selle laenu eest teostatud tööd läbi KÜ tulemiaruarande, vaid raamatupidamislik liikumine käib läbi bilansikontode ning on seotud laenuõuete ja -kohustustega.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	2 865	2 865	
Muud võlad	1 031	1 031	
Intressivõlad	1 031	1 031	
Kokku võlad ja ettemaksed	3 896	3 896	

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	2 946	2 946	
Võlad seotud osapooltele	3 752	3 752	10
Muud võlad	1 000	1 000	
Intressivõlad	1 000	1 000	
Kokku võlad ja ettemaksed	7 698	7 698	

Lisa 6 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Mittesihotstarbelised tasud			
Hooldustasud	1 920	1 535	
Mittesihotstarbelised maksed	4 891	4 775	
Sihotstarbelised tasud			
Remonditasud	6 192	13 783	7
Kokku liikmetelt saadud tasud	13 003	20 093	

Lisa 7 Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Remonditööd	6 192	13 783	6
Kokku sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	6 192	13 783	

Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Mitmesugused bürookulud	0	75
Jooksev remont ja hooldus	1 291	1 234
Mittesihotstarbeliste maksete kulud	4 912	4 776
Kokku mitmesugused tegevuskulud	6 203	6 085

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

Korteriühistu ei ole kasutanud palgalist tööjõudu.

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga			
	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Füüsilisest isikust liikmete arv	14	14	
Juriidilisest isikust liikmete arv	2	2	

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Asutajad ja liikmed	0	3 154	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	0	3 154	
Laenukohustised			
Asutajad ja liikmed	2 512	3 239	2
Kokku laenukohustised	2 512	3 239	
Võlad ja ettemaksed			
Asutajad ja liikmed	0	-3 752	5
Kokku võlad ja ettemaksed	0	-3 752	

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Asutajad ja liikmed	16 214	23 991	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	16 214	23 991	
Laenukohustised			
Asutajad ja liikmed	-16 214	-23 991	2
Kokku laenukohustised	-16 214	-23 991	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Lisa nr
Asutajad ja liikmed	0	26 885	-509	
Kokku laenukohustised	0	26 885	-509	
LAENUKOHUSTISED	Saadud laenude tagasimaksed			Lisa nr
Asutajad ja liikmed				-8 452
Kokku laenukohustised				-8 452

Juhatuse liikmetele tasusid ja soodustusi aruande- ega võrdlusaastal arvestatud ei ole.

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
1	1726 EUR
2	2284 EUR
3	1788 EUR
4	1896 EUR
5	1916 EUR
6	1934 EUR
7	1592 EUR
8	2175 EUR
9	2064 EUR
10	1711 EUR
11	1597 EUR
12	2068 EUR
13	1478 EUR
14	1456 EUR
15	1521 EUR
16	1743 EUR
Kokku:	28949 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 01.06.2023

Tallinn, Majaka tn 31 korteriühistu (registrikood: 80066639) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAINER TAMM	Juhatuse liige	01.06.2023
MARGUS SARAPUU	Juhatuse liige	22.06.2023

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	rainer.tamm@hotmail.com