

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Tallinn, A. H. Tammsaare tee 123 korteriühistu

registrikood: 80102648

telefon: +372 5033424

e-posti aadress: kytervis@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	10
Lisa 5 Laenukohustised	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	11
Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud	12
Lisa 9 Muud tulud	12
Lisa 10 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	12
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 12 Tööjõukulud	13
Lisa 13 Seotud osapooled	13
Korteriomandite majandamiskulud	14
Aruande allkirjad	17

Tegevusaruanne

Korteriühistu juhatuse tegevuse eesmärk on korteriomandite ühisomandite osaks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine.

Korteriühistu Tervis, asukohaga Tallinn, Tammsaare tee 123 moodustati elamukooperatiivi Tervis baasil mais 2003 ja registreeriti.

Hoone Tammsaare tee 123 on 5-korruseline 6 trepikojaga elamu, milles on 89 korterit.

Korteriühistu tööd korraldab juhatus. Juhatus on 5-liikmeline. Juhatuse liikmed jagasid vastutusvaldkonnad ja aitavad kõik kaasa ühistu korrektsele tegevusele.

Töölepinguga töötajaid oli majandusaasta üks (sisekoristaja-majahoidja).

2013. aastal võeti maja renoveerimiseks SEB pangalaenu 20 aastaks: 31.12.2022 on laenu jääk 204 536 eurot.

Remondifondi jääk seisuga 31.12.202 oli 28 746eurot.

31.12.2022 oli tuleml -6 795 eurot.

2022. aastal esitati ühistu liikmetele arveid 132954 euro eest (2020: 110 584 euro).

Juhatusele tasu ei makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	44 157	69 789	2
Nõuded ja ettemaksed	32 494	30 648	3
Kokku käibevarad	76 651	100 437	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	188 524	204 513	3
Kokku põhivarad	188 524	204 513	
Kokku varad	265 175	304 950	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	16 011	15 468	5
Võlad ja ettemaksed	27 605	15 565	4,6
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	28 746	58 422	7
Kokku lühiajalised kohustised	72 362	89 455	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	188 524	204 513	
Kokku pikaajalised kohustised	188 524	204 513	
Kokku kohustised	260 886	293 968	
Netovara			
Reservkapital	11 084	11 084	
Aruandeaasta tulem	-6 795	-102	
Kokku netovara	4 289	10 982	
Kokku kohustised ja netovara	265 175	304 950	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	60 931	28 740	8
Muud tulud	-9	152	9
Kokku tulud	60 922	28 892	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-36 401	-908	10
Mitmesugused tegevuskulud	-13 480	-9 734	11
Tööjõukulud	-10 158	-10 127	12
Muud kulud	0	-1	
Kokku kulud	-60 039	-20 770	
Põhitegevuse tulem	883	8 122	
Intressikulud	-7 678	-8 224	
Aruandeaasta tulem	-6 795	-102	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Liikmetelt laekunud tasud	132 160	105 915	
Laekumised kaupade müügist ja teenuste osutamisest	5 508	6 709	
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-130 288	-72 743	
Väljamaksed töötajatele	-9 895	-10 075	
Laekunud intressid	6	6	
Kokku rahavood põhitegevusest	-2 509	29 812	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-15 445	-14 899	
Makstud intressid	-7 678	-8 224	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-23 123	-23 123	
Kokku rahavood	-25 632	6 689	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	69 789	63 100	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-25 632	6 689	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	44 157	69 789	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2020	11 084	180	11 264
Aruandeaasta tulem		-102	-102
Muud muutused netovaras		-180	-180
31.12.2021	11 084	-102	10 982
Aruandeaasta tulem		-6 795	-6 795
Muud muutused netovaras		102	102
31.12.2022	11 084	-6 795	4 289

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Tallinn, A. H. Tammsaare tee 123 korteriühistu 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele.

Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Tallinn, A. H. Tammsaare tee 123 korteriühistu tulemiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid ja lühiajalisi (alla 3-kuulise lunastustähtajaga) pangadeposiite.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on kajastatakse vajadusel tegevuskuludes.

Korteriühistu liikmetelt laekumata arveid bilansis kajastatakse soetusmaksumuses, seaduste poolt tagatuse tõttu neid alla ei hinnata.

Finantskohustised

Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi.

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustusega otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantskohustused kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Annetused ja toetused

Saadud sihtfinantseerimist kajastatakse tuluna siis, kui sihtfinantseerimine muutub sissenõutavaks ja sihtfinantseerimisega seotud võimalikud tingimused on täidetud.

Saadud sihtfinantseerimine, mille puhul tuluna kajastamise tingimused ei ole täidetud, kajastatakse bilansis kohustusena. Vastavat kohustust kajastatakse bilansis lühi- või pikaajalisena olenevalt sellest, millal toimub sihtfinantseerimisega kaasnevate tingimuste täitmine.

Tulud

Tulu osutatud teenustest kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja tuleml kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Kõrvaltegevusalade tulu ning kulu kajastatakse tulemiaruanandes netosummas.

Kulud

Majandamiskulud on korteriühistu vajalikud kulud eluruumide ja nende pindala osatähtsusele vastava elamu ja elamu ümbruse osa hoolduseks ja remondiks ning tasu korteriühistu poolt elamu majandamiseks osutatud ja ostetud teenuste eest, sealhulgas energiaauditi ja energiamärgise tellimise eest, arvestatuna eluruumi üldpinna ühe ruutmeetri kohta, kui korteriühistu põhikirjas ei sätestata teisiti.

Eluruumi remondiks Korteriühistute seaduse tähenduses loetakse ehituskonstruksioonide, tehnosüsteemide või nende osade paigaldamist, eemaldamist, asendamist või ennistamist. Remondi käigus võib tõsta elamu heakorrasaset ning paigaldada täiendavaid seadmeid.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loetakse korteriühistu üldkoosoleku ja juhatuse liikmeid ning nende lähedasi sugulasi ning nimetatud isikute olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Pangakonto Swedbank	3 669	6 537
Pangakonto SEB	40 488	63 252
Kokku raha	44 157	69 789

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	543	543		
Ostjatelt laekumata arved	543	543		
Laenunõuded	204 535	16 011	70 111	118 413
Muud nõuded	44	44		
Viitlaekumised	44	44		
Ettemaksed	410	410		
Tulevaste perioodide kulud	78	78		
Muud makstud ettemaksed	332	332		
Nõuded liikmete vastu	15 486	15 486		
Kokku nõuded ja ettemaksed	221 018	32 494	70 111	118 413

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	425	425		
Ostjatelt laekumata arved	425	425		
Laenunõuded	219 981	15 468	86 127	118 386
Muud nõuded	62	62		
Viitlaekumised	62	62		
Ettemaksed	75	75		
Tulevaste perioodide kulud	75	75		
Nõuded liikmete vastu	14 618	14 618		
Kokku nõuded ja ettemaksed	235 161	30 648	86 127	118 386

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	299	185
Sotsiaalmaks	578	385
Töötuskindlustusmaksed	23	9
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	900	579

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
SEB	204 535	16 011	70 111	118 413	3,556%	EUR	14.08.2033
Pikaajalised laenud kokku	204 535	16 011	70 111	118 413			
Laenukohustised kokku	204 535	16 011	70 111	118 413			

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
SEB	219 981	15 468	86 127	118 386	3,556%	EUR	14.08.2033
Pikaajalised laenud kokku	219 981	15 468	86 127	118 386			
Laenukohustised kokku	219 981	15 468	86 127	118 386			

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	26 245	26 245
Võlad töövõtjatele	460	460
Maksuvõlad	900	900
Kokku võlad ja ettemaksed	27 605	27 605
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	14 461	14 461
Võlad töövõtjatele	517	517
Maksuvõlad	579	579
Muud võlad	8	8
Muud viitvõlad	8	8
Kokku võlad ja ettemaksed	15 565	15 565

Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

	31.12.2020	Laekunud	Kajastatud tulemiaruan- des	31.12.2021
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondifond	55 046	7 134	3 758	58 422
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	55 046	7 134	3 758	58 422
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	55 046	7 134	3 758	58 422
	31.12.2021	Laekunud	Kajastatud tulemiaruan- des	31.12.2022
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondifond	58 422	6 954	36 631	28 746
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	58 422	6 954	36 631	28 746
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	58 422	6 954	36 631	28 746

Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2022	2021
Mittesihotstarbelised tasud		
Hooldus- ja heakorrasud	16 846	19 603
Sihotstarbelised tasud		
Remonditasud	35 473	0
Laenufondist intressikulu katteks	7 684	8 229
Kindlustusmaksed	928	908
Kokku liikmetelt saadud tasud	60 931	28 740

Lisa 9 Muud tulud

(eurodes)

	2022	2021
Tulud viivistest	66	122
Kommunaalmaksete vahendamine	-93	30
Muud tulud	18	0
Kokku muud tulud	-9	152

Lisa 10 Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2022	2021
Remonditööd	35 473	0
Kindlustus	928	908
Kokku sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	36 401	908

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Haldusteenus	1 440	0
Küttekulude arvestus	1 057	930
EKLÜ liikmemaks	455	434
Muud halduskulud	82	100
Elektritööd	286	437
Fonolukkutööd	55	54
Lukud-võtmel	183	153
Avariitööd	467	373
Arvestite vahetus	217	406
Tehnohooldus	6 503	5 503
Heakorratööd ja tarbed	447	36
Korto	1 068	1 068
E-arvete edastamine	48	44
Revisjon	400	0
Pangateenused	172	161
Koolituskulud	600	35
Kokku mitmesugused tegevuskulud	13 480	9 734

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	7 592	7 565
Sotsiaalmaksud	2 566	2 562
Kokku tööjõukulud	10 158	10 127

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2022	31.12.2021
Füüsilisest isikust liikmete arv	89	89

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Tammsaare tee 123-1	1646 EUR
Tammsaare tee 123-2	2263 EUR
Tammsaare tee 123-3	1402 EUR
Tammsaare tee 123-4	2078 EUR
Tammsaare tee 123-5	1779 EUR
Tammsaare tee 123-6	1338 EUR
Tammsaare tee 123-7	1451 EUR
Tammsaare tee 123-8	1686 EUR
Tammsaare tee 123-9	1400 EUR
Tammsaare tee 123-10	1587 EUR
Tammsaare tee 123-11	2382 EUR
Tammsaare tee 123-12	1836 EUR
Tammsaare tee 123-13	1720 EUR
Tammsaare tee 123-14	1692 EUR
Tammsaare tee 123-15	1404 EUR
Tammsaare tee 123-16	1942 EUR
Tammsaare tee 123-17	821 EUR
Tammsaare tee 123-18	1186 EUR
Tammsaare tee 123-19	1234 EUR
Tammsaare tee 123-20	972 EUR
Tammsaare tee 123-21	1407 EUR
Tammsaare tee 123-22	963 EUR
Tammsaare tee 123-23	1165 EUR
Tammsaare tee 123-24	1366 EUR
Tammsaare tee 123-25	814 EUR
Tammsaare tee 123-26	794 EUR
Tammsaare tee 123-27	1739 EUR
Tammsaare tee 123-28	1315 EUR
Tammsaare tee 123-29	1443 EUR
Tammsaare tee 123-30	1738 EUR
Tammsaare tee 123-31	1291 EUR
Tammsaare tee 123-32	2077 EUR
Tammsaare tee 123-33	1356 EUR
Tammsaare tee 123-34	1809 EUR
Tammsaare tee 123-35	919 EUR
Tammsaare tee 123-36	1266 EUR
Tammsaare tee 123-37	1321 EUR
Tammsaare tee 123-38	785 EUR
Tammsaare tee 123-39	1412 EUR
Tammsaare tee 123-40	1177 EUR
Tammsaare tee 123-41	1459 EUR
Tammsaare tee 123-42	1177 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
Tammsaare tee 123-43	1320 EUR
Tammsaare tee 123-44	1140 EUR
Tammsaare tee 123-45	1386 EUR
Tammsaare tee 123-46	1558 EUR
Tammsaare tee 123-47	1891 EUR
Tammsaare tee 123-48	2054 EUR
Tammsaare tee 123-49	1670 EUR
Tammsaare tee 123-50	1537 EUR
Tammsaare tee 123-51	1174 EUR
Tammsaare tee 123-52	1467 EUR
Tammsaare tee 123-53	1159 EUR
Tammsaare tee 123-54	1143 EUR
Tammsaare tee 123-55	1314 EUR
Tammsaare tee 123-56	1056 EUR
Tammsaare tee 123-57	1515 EUR
Tammsaare tee 123-58	1339 EUR
Tammsaare tee 123-59	1238 EUR
Tammsaare tee 123-60	859 EUR
Tammsaare tee 123-61	2006 EUR
Tammsaare tee 123-63	2082 EUR
Tammsaare tee 123-64	1340 EUR
Tammsaare tee 123-65	1331 EUR
Tammsaare tee 123-66	1497 EUR
Tammsaare tee 123-67	1263 EUR
Tammsaare tee 123-68	1104 EUR
Tammsaare tee 123-69	1356 EUR
Tammsaare tee 123-70	1269 EUR
Tammsaare tee 123-71	1776 EUR
Tammsaare tee 123-72	1298 EUR
Tammsaare tee 123-73	1901 EUR
Tammsaare tee 123-74	1391 EUR
Tammsaare tee 123-75	1716 EUR
Tammsaare tee 123-76	1575 EUR
Tammsaare tee 123-77	1667 EUR
Tammsaare tee 123-78	1700 EUR
Tammsaare tee 123-79	1392 EUR
Tammsaare tee 123-80	1323 EUR
Tammsaare tee 123-81	2261 EUR
Tammsaare tee 123-82	1299 EUR
Tammsaare tee 123-83	1680 EUR
Tammsaare tee 123-84	1868 EUR
Tammsaare tee 123-85	1632 EUR
Tammsaare tee 123-86	2180 EUR
Tammsaare tee 123-87	1529 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
Tammsaare tee 123-88	1560 EUR
Tammsaare tee 123-89	2649 EUR
Tammsaare tee 123-90	1875 EUR
Kokku:	132952 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.04.2023

Tallinn, A. H. Tammsaare tee 123 korteriühistu (registrikood: 80102648) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MIHKEL VABRIT	Juhatuse liige	09.07.2023

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5033424
E-posti aadress	kytervis@gmail.com