

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Tallinn, E. Vilde tee 80 korteriühistu

registrikood: 80198890

e-posti aadress: vilde80juhatus@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	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Laenukohustised	10
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 6 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	11
Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 8 Tööjõukulud	11
Lisa 9 Seotud osapooled	11
Korteriomandite majandamiskulud	12
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

KÜ Vilde tee 80 asutati 08.jaanuaril 2004 aastal.

Korteriühistu tegevuse eesmärgiks on Tallinnas, Vilde tee 80 asuva elamu (väljaarvatud korterite kui korterimandi reaalosade) ja selle juurde kuuluva (teenindamiseks vajaliku) maa ühine majandamine ning seoses sellega ühistu liikmete ühiste huvide esindamine, samuti ühistu liikmetele seoses eluruumi kasutamisega teenuste osutamisega.

Korteriühistu tööd korraldab juhatus. Juhatus koosneb 3 (kolmest) liikmest, nendest 3 (kolme) töö tasutakse.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	30 828	15 607	2
Nõuded ja ettemaksed	19 515	22 852	3
Kokku käibevarad	50 343	38 459	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	159 908	170 956	3
Kokku põhivarad	159 908	170 956	
Kokku varad	210 251	209 415	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	11 536	12 745	4
Võlad ja ettemaksed	21 442	8 460	5
Kokku lühiajalised kohustised	32 978	21 205	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	159 908	170 956	
Kokku pikaajalised kohustised	159 908	170 956	
Kokku kohustised	192 886	192 161	
Netovara			
Reservkapital	12 618	12 618	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	4 636	2 624	
Aruandeaasta tulem	111	2 012	
Kokku netovara	17 365	17 254	
Kokku kohustised ja netovara	210 251	209 415	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	32 923	61 134	
Kokku tulud	32 923	61 134	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-12 461	-39 762	6
Mitmesugused tegevuskulud	-86	-319	7
Tööjõukulud	-14 100	-13 657	8
Kokku kulud	-26 647	-53 738	
Põhitegevuse tulem	6 276	7 396	
Intressitulud	2	0	
Intressikulud	-6 167	-5 384	
Aruandeaasta tulem	111	2 012	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	6 276	7 396	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	14 385	7 182	
Varude muutus	0	333	
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	12 982	-9 085	
Laekunud intressid	2	0	
Kokku rahavood põhitegevusest	33 645	5 826	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-12 257	-12 379	
Makstud intressid	-6 167	-5 384	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-18 424	-17 763	
Kokku rahavood	15 221	-11 937	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	15 607	27 544	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	15 221	-11 937	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	30 828	15 607	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2020	12 618	2 624	15 242
Aruandeaasta tulem		2 012	2 012
31.12.2021	12 618	4 636	17 254
Aruandeaasta tulem		111	111
31.12.2022	12 618	4 747	17 365

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

KÜ Vilde 80 2022. aasta aastaaruanne on koostatud kooskõlas hea raamatupidamistavaga, mille põhinõuded on kehtestatud eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendites. Peamised arvestuspõhimõtted, mida kasutati raamatupidamise aastaaruande koostamisel, on toodud alljärgnevalt: Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse raha pangakontodel. Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu

Nõuded on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadatud igat nõuet eraldi.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (muud lühiajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast

Tulud

Tulude ja kulude aruande koostamisel on lähtutud RTJ 14 lisas toodud skeemist. Tulud koosnevad hooldus- ja sihtotstarbelistest tasudest.

Korteriühistu liikmete poolt makstavad tasud remontideks kajastatakse tuluna nendel perioodidel, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks liikmetasud on mõeldud. Teenuste ja maksete vahendamisel ei kajasta korteriühistu makstud summasid oma kuluna ega saadud summasid oma tuluna, vaid neid kajastatakse vastavalt nõude ja kohustusena. Tulude ja kulude aruandes kajastatakse vajadusel ainult vahendamisest teenitud netotulu või tekkinud netokulu.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
pangakonto	30 828	15 607
Kokku raha	30 828	15 607

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	1 138	1 138	
Ostjatelt laekumata arved	1 138	1 138	
Nõuded seotud osapoolte vastu	6 116	6 116	
Laenunõuded	171 443	11 535	159 908
Ettemaksed	726	726	
Tulevaste perioodide kulud	726	726	
Kokku nõuded ja ettemaksed	179 423	19 515	159 908
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	896	896	
Ostjatelt laekumata arved	896	896	
Nõuded seotud osapoolte vastu	6 331	6 331	
Laenunõuded	183 701	12 745	170 956
Ettemaksed	2 880	2 880	
Tulevaste perioodide kulud	2 491	2 491	
Muud makstud ettemaksed	389	389	
Kokku nõuded ja ettemaksed	193 808	22 852	170 956

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							
Pikaajaline laen	171 444	11 536	52 567	107 341	5,11%	EUR	30.03.2034
Pikaajalised laenud kokku	171 444	11 536	52 567	107 341			
Laenukohustised kokku	171 444	11 536	52 567	107 341			

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline laen	183 701	12 745	54 700	116 256	2,77%	EUR	30.03.2034
Pikaajalised laenud kokku	183 701	12 745	54 700	116 256			
Laenukohustised kokku	183 701	12 745	54 700	116 256			

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	6 190	6 190
Võlad töövõtjatele	1 174	1 174
Maksuvõlad	474	474
Muud võlad	45	45
Muud viitvõlad	45	45
Remondifond	13 559	13 559
Kokku võlad ja ettemaksed	21 442	21 442

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	6 892	6 892
Võlad töövõtjatele	1 064	1 064
Maksuvõlad	434	434
Muud võlad	41	41
Muud viitvõlad	41	41
Saadud ettemaksed	29	29
Muud saadud ettemaksed	29	29
Kokku võlad ja ettemaksed	8 460	8 460

Lisa 6 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud (eurodes)

	2022	2021
Remonditööd	3 471	35 604
Hooldustööd	5 549	3 596
Heakorra kulud	3 052	0
Kindlustuse kulu	389	562
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	12 461	39 762

Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2022	2021
Mitmesugused bürookulud	35	17
Riiklikud ja kohalikud maksud	10	0
Pangateenustasud	41	227
Muud	0	75
Kokku mitmesugused tegevuskulud	86	319

Lisa 8 Tööjõukulud (eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	10 552	10 247
Sotsiaalmaksud	3 548	3 410
Kokku tööjõukulud	14 100	13 657
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 9 Seotud osapooled (eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2022	31.12.2021
Füüsilisest isikust liikmete arv	59	58
Juriidilisest isikust liikmete arv	1	2

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	5 764	5 461

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
E.Vilde tee 80-1	1786 EUR
E.Vilde tee 80-2	1495 EUR
E.Vilde tee 80-3	2293 EUR
E.Vilde tee 80-4	1796 EUR
E.Vilde tee 80-5	1116 EUR
E.Vilde tee 80-6	2647 EUR
E.Vilde tee 80-7	1599 EUR
E.Vilde tee 80-8	1163 EUR
E.Vilde tee 80-9	2544 EUR
E.Vilde tee 80-10	1761 EUR
E.Vilde tee 80-11	1373 EUR
E.Vilde tee 80-12	2623 EUR
E.Vilde tee 80-13	1714 EUR
E.Vilde tee 80-14	1199 EUR
E.Vilde tee 80-15	1981 EUR
E.Vilde tee 80-16	1756 EUR
E.Vilde tee 80-17	1592 EUR
E.Vilde tee 80-18	1614 EUR
E.Vilde tee 80-19	1812 EUR
E.Vilde tee 80-20	2479 EUR
E.Vilde tee 80-21	1832 EUR
E.Vilde tee 80-22	1733 EUR
E.Vilde tee 80-23	1512 EUR
E.Vilde tee 80-24	2131 EUR
E.Vilde tee 80-25	1639 EUR
E.Vilde tee 80-26	2299 EUR
E.Vilde tee 80-27	1589 EUR
E.Vilde tee 80-28	1679 EUR
E.Vilde tee 80-29	1952 EUR
E.Vilde tee 80-30	1945 EUR
E.Vilde tee 80-31	1828 EUR
E.Vilde tee 80-32	1687 EUR
E.Vilde tee 80-33	1562 EUR
E.Vilde tee 80-34	2070 EUR
E.Vilde tee 80-35	1443 EUR
E.Vilde tee 80-36	1208 EUR
E.Vilde tee 80-37	1616 EUR
E.Vilde tee 80-38	1686 EUR
E.Vilde tee 80-39	1470 EUR
E.Vilde tee 80-40	1917 EUR
E.Vilde tee 80-41	1630 EUR
E.Vilde tee 80-42	1679 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
E.Vilde tee 80-43	1632 EUR
E.Vilde tee 80-44	1596 EUR
E.Vilde tee 80-45	1832 EUR
E.Vilde tee 80-46	2318 EUR
E.Vilde tee 80-47	1239 EUR
E.Vilde tee 80-48	1744 EUR
E.Vilde tee 80-49	2544 EUR
E.Vilde tee 80-50	1074 EUR
E.Vilde tee 80-51	1615 EUR
E.Vilde tee 80-52	2883 EUR
E.Vilde tee 80-53	1186 EUR
E.Vilde tee 80-54	2123 EUR
E.Vilde tee 80-55	2241 EUR
E.Vilde tee 80-56	1184 EUR
E.Vilde tee 80-57	2103 EUR
E.Vilde tee 80-58	2663 EUR
E.Vilde tee 80-59	1254 EUR
E.Vilde tee 80-60	1263 EUR
Kokku:	106944 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 18.05.2023

Tallinn, E. Vilde tee 80 korteriühistu (registrikood: 80198890) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JELENA MIROŠNITŠENKO	Juhatuse liige	18.05.2023
MATI LAURITS	Juhatuse liige	18.05.2023
ALEKSANDER TROFIMOV	Juhatuse liige	19.05.2023

Revidendi arvamus Tallinn, E. Vilde tee 80 korteriühistu 2022. majandusaasta aruande kohta

Olen revideerinud Tallinn, E. Vilde tee 80 korteriühistu 2022. majandusaasta aruannet, mis on koostatud perioodi 01.01.2022-31.12.2022 kohta ning sisaldab tegevusaruannet ja raamatupidamisaruannet. Juhatuse kohustus on majandusaasta aruande koostamine ning õiglane esitamine kooskõlas Eesti Finantsaruandluse Standardi (EFS) nõuetega.

Minu kohustuseks oli viia läbi KÜ Vilde tee 80 revisjon ja esitada arvamus majandusaasta aruande kohta. Eeldan, et korteriühistu juhatuse poolt revisjoni teostajale esitatud informatsioon on tõene ja mitteametlik, kõik juhatuse seisukohad ja arvamused, kavatsused ning tulevikuprognosisid on ausad ja tehtud mõistlikel kaalutlustel ning revisjoni teostajale esitatava informatsiooni hulgast ei ole jäetud välja ühtki fakti või asjaolu, mille tagajärjel muutuks kogu informatsioon või oluline osa sellest vääraks ja/või eksitavaks.

Kontrollimise käigus tuvastati järgmist:

Juhtimine

KÜ üldkoosoleku otsuste täideviimiseks on valitud 3-liikmeline juhatus. KÜ Põhikirja järgi (p.7.3.4) toimuvad juhatuse koosolekud vastavalt vajadustele, kuid vähemalt üks kord kolme kuu jooksul. Tulemus: Juhatuse koosolekud toimusid vastavalt vajadustele.

Tähtsamad teostatud kontrolltoimingud

-Kontrolliti, kas arveldusarvete algsaldod võrduvad pearaamatu pangakontode algsaldodega ja kas arveldusarvete lõppsaldod võrduvad pearaamatu pangakontode lõppsaldodega. Tulemus: Arveldusarvete algsaldod võrduvad pearaamatu pangakontode algsaldodega ja seisuga 31.12.2022 arveldusarvete lõppsaldod (Swedbank*5717: 2965.81 eurot; Swedbank*4389: 1036.89 eurot; SEB Pank: 26825.04 eurot) võrduvad pearaamatu pangakontode lõppsaldodega.

-Kontrolliti, kas kõikidele liikmetele (60) on esitatud majandamiskulude arveid. Tulemus: Kõikidele liikmetele on esitatud majandamiskulude arveid. Korteriomandi majandamiskulude summa on korteriomandite lõikes vastavalt Korteriomandi- ja Korteriühistu seaduse § 44-le õigesti arvutatud.

-Kontrolliti, kas majandusaasta viimase kuu eest väljastatud hankijate arvetel olev võlgnevus vastab hankijate reskontros olevale vastavale saldole. Tulemus: Majandusaasta viimase kuu eest väljastatud hankijate arvetel olev võlgnevus vastab hankijate reskontros olevale vastavale saldole.

-Kontrolliti valimimeetodil, kas tulu on kajastatud tekkepõhiselt õigesti. Tulemus: Tulu on kajastatud tekkepõhiselt õigesti.

-Kontrolliti valimimeetodil, kas tulud ja nendele vastavad kulud on kajastatud ühes perioodis. Tulemus: Tulud ja nendele vastavad kulud on kajastatud ühes perioodis ehk on järgitud tulude ja kulude vastavuse printsiipi.

-Kontrolliti, kas remondifondist on tehtud kulusid vastavalt remondifondi eesmärgile ja põhikirjale. Tulemus: Remondifondist on tehtud kulusid vastavalt remondifondi eesmärgile ja põhikirjale.

-Kontrolliti valimimeetodil, kas kulud on jaotatud vastavalt kulude jaotamise alustele .

1. Analüüsiks on kasutatud majandamiskulude arvet nr 230130 , KORTO programmist, mis korteriühistu hakkas kasutama 2022 aastal . Tulemus: Analüüs on tehtud järgmise tabeli alusel.

Kululiik	Periood	Kogus Ühik
Haldus	01/2023	1 krt
Raamatupidamisteenus	01/2023	1 krt
KORTO.ee tasu	01/2023	1 krt
Hooldustasu	01/2023	███ m²
Heakord	01/2023	███ m²
Kindlustus	01/2023	███ m²
Revidendi teenus	01/2023	███ m²
Remondifond	01/2023	███ m²
Pangalaenu tagasimakse	01/2023	███ m²
Prügivedu	12/2022	███ m²
Üldelekter	12/2022	7.195 kwh
		1 krt
Üldvesi	12/2022	1 krt
Vesi ja kanalisatsioon	12/2022	███ m³
Küttekulud /soojusenergia 100,12 EUR/MWh	12/2022	1 krt
Vee soojendamine	12/2022	███ m³
Näitude kauglugemine	01/2023	3 tk
Pangakulu	01/2023	███ m²
E-arve edastamine	12/2022	1 tk
Europark teenustasu	12/2022	1 tk
Kokku (EUR)		

Kulud on jaotatud vastavalt kulude jaotamise alustele.

-Kontrolliti valimimeetodil, kas juhatuse liikmele makstud tasu vastab alusdokumendile. Tulemus: Juhatuse liikmele makstud tasu on vastavusel üldkoosoleku kinnitatud määradele.

-Laenu arveldused . Seisuga 31.12.2022.a. laenu jääk 171 444 eurot (vt 2022.aastaaruanne lisa 3). Laenu kustutamise tähtaeg – 30.03.2034.a. Tulemus: Ühistu raamatupidamise aastaaruandes laenu lepingu saldo on kajastatud õigesti.

-Kontrolliti, kas ühistu raamatupidamise aastaaruandes on kajastatud tehingud seotud isikutega vastavalt nõuetele (eelkõige püüti välja selgitada, kas ühistu on teinud majandustehinguid enda töötajatega või juhatuse liikmetega). Tulemus: Ühistu raamatupidamise aastaaruandes on kajastatud tehingud seotud isikutega vastavalt nõuetele.

-Kontrolliti, kas üldkoosoleku (18.06.2022) otsuseid on (raamatupidamisarvestuses) õigesti järgitud. Tulemus: Üldkoosoleku otsuseid on (raamatupidamisarvestuses) õigesti järgitud.

-Kontrolliti, kas aastaaruanne on koostatud vastavalt pearaamatu saldodele. Tulemus: Aastaaruanne on koostatud vastavalt pearaamatu saldodele.

Kontrolliti, kas korteriühistus on moodustatud reservkapital ja kas see vastab Korteriomandija Korteriühistuseaduses toodud nõuetele (s.t reservkapitali suurus peab olema vähemalt üks kaheteistkümnendik korteriühistu aasta eeldatavatest kuludest). Tulemus: KÜ majandusaasta aruandes on kajastanud "Reservkapital" summas 12 618 eurot, mis on suurem kui ühistu 1/12 aasta eeldatavad kulud (KÜ Vilde tee 80 majanduskava perioodiks 07.2022-07.2023 : 114 419,95 eurot).

Raamatupidamise aastaaruanne

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse Standardi (EFS) ja Raamatupidamistoimkonna juhenditega. Kõik majandustehingud on dokumenteeritud ja kirjendatud raamatupidamise registrites.

Revidendi poolt teostatud töö tulemusena ei saa eeldada, et ilmneksid kõik kitsaskohad, mistõttu ei pruugi käesolevas aruandes käsitletud asjaolud hõlmata kõiki aastaaruande võimalikke puudusi.

Kontrollimise tulemustest kokkuvõte:

Kokkuvõtteks võib öelda, et 2022.a. majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruanne kajastab olulises osas asjakohaselt ja tõepäraselt korteriühistu finantseisundit, majandustegevuse tulemust ja rahavoogusid seisuga 31.12.2022.a. Teen üldkoosolekule ettepaneku kinnitada raamatupidamise aastaaruanne seisuga 31.12.2022.a., tulemiga 111 eurot ja bilansimahuga 210 251 eurot.

Tallinnas, 16.05.2023.a.

/ Allkirjastatud digitaalselt /

Alla Ratova

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	vilde80juhatus@gmail.com