

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Tallinn, Uue Maailma tn 21, Uue Maailma tn 23 korteriühistu

registrikood: 80231498

telefon: +372 5268262, +372 5068167

e-posti aadress: info@makrohaldus.ee

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 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 5 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	9
Lisa 6 Liikmetelt saadud tasud	10
Lisa 7 Muud tulud	11
Lisa 8 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	11
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 10 Tööjõukulud	11
Lisa 11 Muud kulud	11
Lisa 12 Seotud osapooled	12
Korteriomandite majandamiskulud	13
Aruande allkirjad	15

Tegevusaruanne

Tallinn, Uue Maailma tn 21, Uue Maailma tn 23 korteriühistu (reg nr 80231498) asutati 2006. aastal. Korteriühistu kanti mittetulundusühingute registrisse 12.01.2006. Korteriühistu on Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa, Uue Maailma tn 21, 10131 asuva korterelamu korteriomanike mittetulundusühing, mis moodustati korteriomandite mõtteliste osade ühiseks majandamiseks ning omanike ühiste huvide esindamiseks.

Korteriühistu alustas põhikirjalist tegevust liikmete sisseastumismaksete kogumisega 21.04.2006. Korteriühistu osakapital seisuga 31.12.2017 oli 2332,78 eurot. 01.01.2018 jõustunud seadusandluse muudatusest tulenevalt muudeti osakapital reservkapitaliks ja ühistu liikmetelt koguti 2018. aastal reservkapitali täiendavaid makseid seaduses ettenähtud määras. Seisuga 31.12.2022 on reservkapitali suuruseks 5501 eurot.

Korteriühistu majandamisel olevas korterelamus on 72 korteriomandit, millest 36 korterid. Ülejäänud korteriomandi asuvad korterelamu 0 korrusel (parkimiskohad ja panipaigad). Korteriühistu vara koosneb tema liikmete osamaksudest, maksetest reservkapitali, sihtotstarbelistest maksetest ja tegevusest (sh parkimiskoha üürilepingu alusel) saadavast tulust ja 0 korrusel asuvast korteriomandist panipaiga näol. Ühistu juhatuse on kaks liiget, juhatuse liikmetele 2022. aastal tasu ei makstud. Ühistule osutab 01.09.2018 sõlmitud käsunduslepingu alusel haldusteenust (sh korraldab lisateenusena raamatupidamisteenuse osutamist) Makrohaldus OÜ.

Tulenevalt tarbijahinnaindeksi olulisest kasvust 2022. aastal, suurenesid ka ühistu erinevad haldus- ja hoolduskulud ning kulumaterjalide hinnad.

2022. aastal sõlmis ühistu juhatus naaberkinnisasja omanikuga Uue Maailma 21/23 kinnistu osalise kasutamise lepingu koos naaberkinnistu ehitustegevust seotud kaasnevate kõrvalkohustustega, mille tulemusena tasus Luha 39 omanik ühistule hüvitist 8000 eurot, mis arvati remondifondi koosseisu ja selle arvelt teostatavates töodes lepitati kokku ühistu liikmete poolt 02.12 - 10.12.2022 läbiviidud kirjaliku hääletuse tulemusel.

Ülevaade remondifondi laekumistest on esitatud aruande lisa 5. Remondifondi jääk aasta lõpu seisuga oli 28,86 tuhat eurot. 2022. aastal koguti remondifondi makseid üksnes suvisel perioodil (maksemäär 1 €/m²) ning kütteperioodil (oktoober-märts) remondifondi makseid ei kogutud. Ühistul oli 2022. aasta alguses pangakontojääk 45,7 tuhat eurot ning majandusaasta lõpu seisuga 42 tuhat eurot. Aasta kestel oli ühistu liikmete maksedistipliin keskmiselt hea ning pikaajalisi võlgnevusi ei esinenud.

2022. majandusaastal teostati ühistu remondifondi vahendite arvelt erinevaid töid kokku summas 25,7 tuhat eurot. Suuremateks töödeks olid majanduskavas planeeritud 1. korruse süvistatavate laevalgustite ja elamu korrustel seni vahetamata laevalgustite asendus, ventilatsioonisüsteemi puhastus ja hooldus, 6. korruse terrasside aluspinna kohtremont, elamu fassaadi vineertahvlite vahetus hoone tänavapoolsel küljel, garaaži kaldtee parempoolse seina remont, ohtliku puu raie ja teisaldus, katuse katte parandus (sh korstnate lekkekindluse parandamine) jm väiksemad jooksvad hooldustööd.

Majanduskavas planeeritud töödest lükkus osaliselt või täielikult 2023. aastasse hoone 1. korruse välisfassaadi korrastamine (sh värvimistööd), elamu fassaadi vineertahvlite vahetus hoone hoovipoolisel küljel, sooja vee torude vahetus püstakutes, milles torud on veel vahetamata, omanikujärelevalve teostamine seoses Luha 39 arendustega kaasneva ehitustegevusega Uue Maailma 21/23 kinnistul, 1. korruse välisvalgustite vahetus ja energiaauditi läbiviimine.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	42 046	45 773	2
Nõuded ja ettemaksed	9 806	9 663	3
Kokku käibevarad	51 852	55 436	
Kokku varad	51 852	55 436	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	11 946	11 321	4
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	28 863	33 925	5
Kokku lühiajalised kohustised	40 809	45 246	
Kokku kohustised	40 809	45 246	
Netovara			
Reservkapital	5 501	5 501	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	4 689	4 611	
Aruandeaasta tulem	853	78	
Kokku netovara	11 043	10 190	
Kokku kohustised ja netovara	51 852	55 436	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	41 862	26 910	6
Muud tulud	879	111	7
Kokku tulud	42 741	27 021	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-26 544	-13 199	8
Mitmesugused tegevuskulud	-15 347	-13 746	9
Muud kulud	-1	-2	11
Kokku kulud	-41 892	-26 947	
Põhitegevuse tulem	849	74	
Intressitulud	4	4	
Aruandeaasta tulem	853	78	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	849	74
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-143	1 353
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	625	4 465
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	-5 062	3 199
Kokku rahavood põhitegevusest	-3 731	9 091
Rahavood investeerimistegevusest		
Laekunud intressid	4	4
Kokku rahavood investeerimistegevusest	4	4
Kokku rahavood	-3 727	9 095
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	45 773	36 678
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-3 727	9 095
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	42 046	45 773

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2020	5 501	4 611	10 112
Aruandeaasta tulem		78	78
31.12.2021	5 501	4 689	10 190
Aruandeaasta tulem		853	853
31.12.2022	5 501	5 542	11 043

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Tallinn, Uue-Maailma 21, Uue-Maailma 23 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 juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskonto jääki.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid liikmete vastu kajastatakse bilansis lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest.

Tulud

Ühistu liikmetelt saadud mittesihotstarbelised tasud (hooldustasud, tasud üldkulude katteks) kajastatakse tuluna perioodis, mille eest need tasutakse.

Sihotstarbelisi tasusid ühistu liikmetelt (näiteks korteriühistu liikmete poolt makstavad tasud avariitöödeks ja remonttöödeks) kajastatakse tuluna selles perioodis, mil leiavad aset kulutused kogutud sihotstarbeliste tasude arvelt).

Kulud

Teenuste ja maksete vahendamisel ei kajasta ühistu kommunaalteenuste tarnijatele makstavaid summasid ühistu kuluna ega liikmetelt saadavaid kommunaalteenuste eest tasumiseks mõeldud summasid ühistu tuluna, vaid neid kajastatakse vastavalt nõude ja kohustusena. Tulude ja kulude aruandes kajastatakse ainult vahendamisest teenitud netotulu või tekkinud netokulu.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Arveldusarve LHV pangas	42 046	45 773
Kokku raha	42 046	45 773

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	9 616	9 616
Ostjatelt laekumata arved	9 616	9 616
Muud nõuded	9	9
Viitlaekumised	9	9
Ettemaksed	181	181
Tulevaste perioodide kulud	181	181
Kokku nõuded ja ettemaksed	9 806	9 806
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	9 510	9 510
Ostjatelt laekumata arved	9 510	9 510
Muud nõuded	13	13
Viitlaekumised	13	13
Muud kulud	140	140
Kokku nõuded ja ettemaksed	9 663	9 663

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	11 946	11 946
Kokku võlad ja ettemaksed	11 946	11 946
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	11 321	11 321
Kokku võlad ja ettemaksed	11 321	11 321

Lisa 5 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused (eurodes)

	31.12.2020	Laekunud	Tagasi makstud	Kajastatud tulemiaruaandes	31.12.2021
	Kohustised				Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Remondifond	29 858	15 711		-12 512	33 056
Avariifond	868				868
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	30 726	15 711		-12 512	33 924
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	30 726	15 711		-12 512	33 924
	31.12.2021	Laekunud	Tagasi makstud	Kajastatud tulemiaruaandes	31.12.2022
	Kohustised				Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Remondifond	33 056	21 483		-25 677	28 863
Avariifond	868		-868		
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	33 924	21 483	-868	-25 677	28 863
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	33 924	21 483	-868	-25 677	28 863

Sihtotstarbeliste laekumiste summa koosneb:

Remondifondi maksed - 12 254,73 EUR

Parklakoha rent - 360 EUR

Lepingujärgne tasu Luha 39 kinnistu arendajalt - 8 000 EUR

Avariifondi sulgemine ja liitmine remondifondiga - 868,06 EUR

Lisa 6 Liikmetelt saadud tasud (eurodes)

	2022	2021
Mittesihtotstarbelised tasud		
Haldustasu	5 595	5 255
Tehnohooldus	3 150	2 505
Heakord ja hooldus	6 576	5 966
Sihtotstarbelised tasud		
Remonditasud	25 677	12 512
Kindlustusmaksed	864	672
Kokku liikmetelt saadud tasud	41 862	26 910

Lisa 7 Muud tulud

(eurodes)

	2022	2021
Trahvid, viivised ja hüvitised	57	111
Kindlustushüvitis	534	0
Puuraie kulude edasimüük Uue-Maailma 19 KÜ-le	288	0
Kokku muud tulud	879	111

Lisa 8 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2022	2021
Remonditööd	25 677	12 512
Kindlustusmaksed	867	687
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	26 544	13 199

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Haldustasud ja raamatupidamine	5 599	5 267
Tehnohooldus	3 166	2 506
Heakord ja hooldus	6 582	5 966
Riigilõiv	0	7
Kokku mitmesugused tegevuskulud	15 347	13 746

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

Aruandeaastal ühistus töötasid arvestatud ega makstud ei ole.

Lisa 11 Muud kulud

(eurodes)

	2022	2021
Kommunaalmaksete vahe	1	2
Kokku muud kulud	1	2

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2022	31.12.2021
Füüsilisest isikust liikmete arv	65	65
Juriidilisest isikust liikmete arv	7	7

Juhatuse liikmetele liikmeks oleku eest tasusid makstud ei ole.

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Uue Maailma tn 21-1	2811 EUR
Uue Maailma tn 21-2	1574 EUR
Uue Maailma tn 21-3	1195 EUR
Uue Maailma tn 21-4	2408 EUR
Uue Maailma tn 21-5	2794 EUR
Uue Maailma tn 21-6	1799 EUR
Uue Maailma tn 21-7	1712 EUR
Uue Maailma tn 21-8	2652 EUR
Uue Maailma tn 21-9	1551 EUR
Uue Maailma tn 21-10	1686 EUR
Uue Maailma tn 21-11	1591 EUR
Uue Maailma tn 21-12	2384 EUR
Uue Maailma tn 21-13	2123 EUR
Uue Maailma tn 21-14	1488 EUR
Uue Maailma tn 21-15	1880 EUR
Uue Maailma tn 21-16	1468 EUR
Uue Maailma tn 21-17	1523 EUR
Uue Maailma tn 21-18	1449 EUR
Uue Maailma tn 21-19	1475 EUR
Uue Maailma tn 21-20	2001 EUR
Uue Maailma tn 21-21	1995 EUR
Uue Maailma tn 21-22	1502 EUR
Uue Maailma tn 21-23	2544 EUR
Uue Maailma tn 21-24	2184 EUR
Uue Maailma tn 21-25	1691 EUR
Uue Maailma tn 21-26	2177 EUR
Uue Maailma tn 21-27	1126 EUR
Uue Maailma tn 21-28	1746 EUR
Uue Maailma tn 21-29	2334 EUR
Uue Maailma tn 21-30	1558 EUR
Uue Maailma tn 21-31	1895 EUR
Uue Maailma tn 21-32	2149 EUR
Uue Maailma tn 21-33	2581 EUR
Uue Maailma tn 21-34	3026 EUR
Uue Maailma tn 21-35	3178 EUR
Uue Maailma tn 21-36	2982 EUR
Uue Maailma tn 21-39 PK	275 EUR
Uue Maailma tn 21-40 PK	275 EUR
Uue Maailma tn 21-46 PK	275 EUR
Uue Maailma tn 21-48 PK	275 EUR
Uue Maailma tn 21-49 PK	275 EUR
Uue Maailma tn 21-60 PK	275 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
Uue Maailma tn 21-67 PP	10 EUR
Uue Maailma tn 21-69 PK	670 EUR
Uue Maailma tn 21-70 PK	275 EUR
Uue Maailma tn 21-72 PK	275 EUR
Kokku:	75112 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 01.06.2023

Tallinn, Uue Maaailma tn 21, Uue Maaailma tn 23 korteriühistu (registrikood: 80231498) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KATRIN KENDRA-LAANE	Juhatuse liige	14.06.2023

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5068167
Mobiiltelefon	+372 5268262
E-posti aadress	info@makrohaldus.ee