

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2022

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2022

**ärinimi:** Tallinn, Siidisaba tn 14 korteriühistu

**registrikood:** 80247335

**e-posti aadress:** info@kesklinnakvh.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 Liikmetelt saadud tasud                                    | 9  |
| Lisa 6 Muud tulud                                                 | 10 |
| Lisa 7 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud | 10 |
| Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud                                  | 10 |
| Lisa 9 Tööjõukulud                                                | 10 |
| Lisa 10 Seotud osapooled                                          | 10 |
| Lisa 11 Remondifond                                               | 11 |
| Lisa 12 Kommunaalteenuste vahendamine                             | 11 |
| Korteriomandite majandamiskulud                                   | 13 |
| Aruande allkirjad                                                 | 14 |

## Tegevusaruanne

Korteriühistu Siidisaba 14 põhikiri kinnitati 15.11.2006.a. ja registreeriti mittetulundusühingute ja sihtasutuste registris 15.02.2007.a. Tegevuse eesmärk on korteriomandite eseme osaks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine.

Korteriühistul oli raha pangakontol 31.12.2022 seisuga 19 153 eurot, millest remondifondis 17 354 eurot.

Korteriühistul palgalisi töötajaid ei olnud.

Korteriühistu Siidisaba 14 on sõlminud hoone majandamiseks järgmised lepingud:

| Teenus                  | Teostaja                       | Lepingu nr  |
|-------------------------|--------------------------------|-------------|
| Haldusteenus            | Kesklinna Kinnisvarahaldus OÜ  | 19/08-5     |
| Võrguteenus             | Eesti Energia AS               | 151646002   |
| Elektrienergia          | Elektrum Eesti OÜ              | 1342100000  |
| Käidukorraldus          | OÜ Baltic Anur                 | 79.18       |
| Soojusenergia           | Utilitas Eesti AS              | 22S28592    |
| Vesi ja kanalisatsioon  | AS Tallinna Vesi               | T0001701    |
| Prügivedu               | Tallinna Jäätmekekeskus        | 7-015931-01 |
| Jäätmemahutid           | Eesti Keskkonnateenused AS     | 13913980    |
| ATS ja SS hooldusteenus | CitySecurity OÜ                | H-233       |
| Koristusteenus          | X Estate OÜ                    | 2019-12     |
| Kindlustus              | AB „Lietuvos draudimas „ (PZU) | 4356174767  |

2022 aastal teostati järgnevad hooldus- ja remonttööd:

- |   |                                                                             |                   |
|---|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| 1 | Citysecurity OÜ teostas ATS akude vahetuse,                                 | summas 150 eurot. |
| 2 | Piibelehe Konsultatsioonide OÜ teostas akende pesu,                         | summas 400 eurot. |
| 3 | JS Vara Haljastus OÜ teostas rohimise ja haljastuse,                        | summas 375 eurot. |
| 4 | HM Soojusmeister OÜ teostas II maja küttepumba ja anduri vahetuse,          | summas 816 eurot. |
| 5 | Kesklinna Kinnisvarahaldus OÜ teostas II maja tsirkulatsioonipumba vahetuse | summas 137 eurot  |
| 6 | Kesklinna Kinnisvarahaldus OÜ teostas parkla puhastuse ekskavaatoriga,      | summas 198 eurot. |

Eraldi soovin ära märkida juhatuse liikme panust korteriühistu probleemide lahendamisel, arvestades, et ta tegutseb seni ühiskondlikel alustel ning ei saa oma tegevuse eest tasu.

Heli Kiima  
Kinnisvarahaldur  
Kesklinna Kinnisvarahaldus OÜ

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2022    | 31.12.2021    | Lisa nr |
|----------------------------------------------|---------------|---------------|---------|
| Varad                                        |               |               |         |
| Käibevarad                                   |               |               |         |
| Raha                                         | 19 153        | 18 319        | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 8 444         | 12 181        | 3       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>27 597</b> | <b>30 500</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>27 597</b> | <b>30 500</b> |         |
| Kohustised ja netovara                       |               |               |         |
| Kohustised                                   |               |               |         |
| Lühiajalised kohustised                      |               |               |         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 6 542         | 10 628        | 4       |
| Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused | 17 354        | 15 096        | 11      |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>23 896</b> | <b>25 724</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>23 896</b> | <b>25 724</b> |         |
| Netovara                                     |               |               |         |
| Reservkapital                                | 1 598         | 1 598         |         |
| Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem      | 3 178         | 3 035         |         |
| Aruandeaasta tulem                           | -1 075        | 143           |         |
| <b>Kokku netovara</b>                        | <b>3 701</b>  | <b>4 776</b>  |         |
| <b>Kokku kohustised ja netovara</b>          | <b>27 597</b> | <b>30 500</b> |         |

## Tulemiaruanne

(eurodes)

|                                                            | 2022           | 2021           | Lisa nr |
|------------------------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Tulud                                                      |                |                |         |
| Liikmetelt saadud tasud                                    | 15 862         | 16 263         | 5       |
| Muud tulud                                                 | 35             | 24             | 6       |
| <b>Kokku tulud</b>                                         | <b>15 897</b>  | <b>16 287</b>  |         |
| Kulud                                                      |                |                |         |
| Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud | -2 515         | -3 035         | 7       |
| Mitmesugused tegevuskulud                                  | -14 460        | -13 111        | 8       |
| <b>Kokku kulud</b>                                         | <b>-16 975</b> | <b>-16 146</b> |         |
| <b>Põhitegevuse tulem</b>                                  | <b>-1 078</b>  | <b>141</b>     |         |
| Intressitulud                                              | 3              | 2              |         |
| <b>Aruandeaasta tulem</b>                                  | <b>-1 075</b>  | <b>143</b>     |         |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                        | 2022       | 2021         |
|--------------------------------------------------------|------------|--------------|
| Rahavood põhitegevusest                                |            |              |
| Põhitegevuse tulem                                     | -1 078     | 141          |
| Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus     | 3 737      | -6 180       |
| Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus | -1 828     | 8 084        |
| Laekunud intressid                                     | 3          | 2            |
| <b>Kokku rahavood põhitegevusest</b>                   | <b>834</b> | <b>2 047</b> |
| <b>Kokku rahavood</b>                                  | <b>834</b> | <b>2 047</b> |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses             | 18 319     | 16 272       |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>               | <b>834</b> | <b>2 047</b> |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus               | 19 153     | 18 319       |

## Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

|                    |               |                     | Kokku netovara |
|--------------------|---------------|---------------------|----------------|
|                    | Reservkapital | Akumuleeritud tulem |                |
| <b>31.12.2020</b>  | 1 598         | 3 035               | 4 633          |
| Aruandeaasta tulem |               | 143                 | 143            |
| <b>31.12.2021</b>  | 1 598         | 3 178               | 4 776          |
| Aruandeaasta tulem |               | -1 075              | -1 075         |
| <b>31.12.2022</b>  | 1 598         | 2 103               | 3 701          |

## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

#### Üldine informatsioon

Korteriühistu Siidisaba 14 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Arvelduspõhimõtted on vastavuses raamatupidamise seaduses sätestatud alusprintsipidega ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Korteriühistu Siidisaba 14 majandusaasta algus on 01.01. ja lõpp 31.12.

#### Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse raha arveldusarvel.

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

#### Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena KÜ liikmete vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase tegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid KÜ liikmete vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga KÜ liikme 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.

#### 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.

#### Tulud

Tulemiaruaande koostamisel on lähtutud RTJ 14 lisas toodud tulemiaruaande skeemist. Korteriühistu põhitegevuse erinevuse tõttu teiste mittetulundusühenduste põhitegevusest on mõningaid skeemi kirjete nimetusi vajadusel täpsustatud. Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsiibist lähtudes. Makstud kommunaalmaksete summasid ei ole kajastatud tulemiaruaandes kuluna ega saadud summasid tuluna, vaid tekkinud vahe kajastatakse tulemiaruaandes "Muude tulude" või "Muude kulude" real.

### Lisa 2 Raha

(eurodes)

|                   | 31.12.2022    | 31.12.2021    |
|-------------------|---------------|---------------|
| Arveldusarve      | 19 153        | 18 319        |
| <b>Kokku raha</b> | <b>19 153</b> | <b>18 319</b> |



### Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                   | 31.12.2022    | 12 kuu jooksul |
|-----------------------------------|---------------|----------------|
| Nõuded KÜ Liikmete vastu          | 8 444         | 8 444          |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>8 444</b>  | <b>8 444</b>   |
|                                   |               |                |
|                                   | 31.12.2021    | 12 kuu jooksul |
| Nõuded KÜ Liikmete vastu          | 12 181        | 12 181         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>12 181</b> | <b>12 181</b>  |

### Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2022    | 12 kuu jooksul |
|----------------------------------|---------------|----------------|
| Võlad tarnijatele                | 6 542         | 6 542          |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>6 542</b>  | <b>6 542</b>   |
|                                  |               |                |
|                                  | 31.12.2021    | 12 kuu jooksul |
| Võlad tarnijatele                | 10 628        | 10 628         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>10 628</b> | <b>10 628</b>  |

### Lisa 5 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

|                                      | 2022          | 2021          | Lisa nr |
|--------------------------------------|---------------|---------------|---------|
| <b>Mittesihotstarbelised tasud</b>   |               |               |         |
| Haldustasud                          | 4 793         | 4 793         |         |
| Tehnohooldus                         | 2 264         | 2 146         |         |
| Heakord                              | 5 588         | 5 588         |         |
| Omanikutasud                         | 702           | 701           |         |
| <b>Sihotstarbelised tasud</b>        |               |               |         |
| Remonditasud                         | 2 515         | 3 035         | 11      |
| <b>Kokku liikmetelt saadud tasud</b> | <b>15 862</b> | <b>16 263</b> |         |

## Lisa 6 Muud tulud

(eurodes)

|                                | 2022      | 2021      | Lisa nr |
|--------------------------------|-----------|-----------|---------|
| Trahvid, viivised ja hüvitised | 35        | 24        |         |
| Kommunaalteenuste vahe         | 0         | 0         | 12      |
| <b>Kokku muud tulud</b>        | <b>35</b> | <b>24</b> |         |

## Lisa 7 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

|                                                                         | 2022         | 2021         | Lisa nr |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|---------|
| Remonditööd                                                             | 2 515        | 3 035        | 11      |
| <b>Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud</b> | <b>2 515</b> | <b>3 035</b> |         |

## Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

|                                        | 2022          | 2021          |
|----------------------------------------|---------------|---------------|
| Haldusteenus                           | 5 936         | 5 023         |
| Tehnohooldus                           | 1 869         | 1 566         |
| Heakord                                | 6 072         | 5 703         |
| Omanikukohustused                      | 583           | 819           |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>14 460</b> | <b>13 111</b> |

## Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

2022.aastal töötasusid ei makstud.

## Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

| Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga |            |            |
|-----------------------------------------|------------|------------|
|                                         | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
| Füüsilisest isikust liikmete arv        | 26         | 26         |

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

| LÜHIAJALISED         | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|----------------------|------------|------------|
| Nõuded ja ettemaksed |            |            |

|                                   |               |               |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| Asutajad ja liikmed               | 8 444         | 12 181        |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>8 444</b>  | <b>12 181</b> |
| <b>Võlad ja ettemaksed</b>        |               |               |
| Asutajad ja liikmed               | 17 354        | 15 096        |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>  | <b>17 354</b> | <b>15 096</b> |

## Lisa 11 Remondifond

|                                          | 31.12.2022    | 31.12.2021    |
|------------------------------------------|---------------|---------------|
| Remondifond                              | 17 354        | 15 096        |
| <b>Kokku</b>                             | <b>17 354</b> | <b>15 096</b> |
|                                          |               |               |
|                                          | <b>2022</b>   | <b>2021</b>   |
| <b>Remondifondi jääk perioodi algul</b>  | 15 096        | 13 359        |
| Kogutud remonditasud                     | 4 773         | 4 772         |
| Remondikulud                             | -2 515        | - 3035        |
| <b>Remondifondi jääk perioodi lõpuks</b> | <b>17 354</b> | <b>15 096</b> |

## Lisa 12 Kommunaalteenuste vahendamine

|                        | Tulud         | Kulud         |          |
|------------------------|---------------|---------------|----------|
|                        | 2022          | 2022          | Vahe     |
| Vesi ja kanalisatsioon | 3 163         | 3 163         | 0        |
| Soojusenergia          | 38 313        | 38 313        | 0        |
| Elekter                | 15 007        | 15 007        | 0        |
| Prügivedu              | 1 462         | 1 462         | 0        |
| <b>Kokku</b>           | <b>57 945</b> | <b>57 945</b> | <b>0</b> |
|                        |               |               |          |
|                        | Tulud         | Kulud         |          |
|                        | 2021          | 2021          | Vahe     |
| Vesi ja kanalisatsioon | 3 038         | 3 038         | 0        |

|               |               |               |          |
|---------------|---------------|---------------|----------|
| Soojusenergia | 25 186        | 25 186        | 0        |
| Elekter       | 11 353        | 11 353        | 0        |
| Prügivedu     | 1 469         | 1 469         | 0        |
| <b>Kokku</b>  | <b>41 046</b> | <b>41 046</b> | <b>0</b> |

## Korteriomandite majandamiskulud

| Korteriomand       | Majandamiskulud  |
|--------------------|------------------|
| Siidisaba 14a-1    | 2363 EUR         |
| Siidisaba 14a-2    | 2001 EUR         |
| Siidisaba 14a-3    | 2772 EUR         |
| Siidisaba 14a-4    | 3111 EUR         |
| Siidisaba 14a-5    | 3387 EUR         |
| Siidisaba 14a-6    | 2179 EUR         |
| Siidisaba 14a-7    | 2657 EUR         |
| Siidisaba 14a-8    | 3090 EUR         |
| Siidisaba 14a-9/12 | 5669 EUR         |
| Siidisaba 14a-10   | 2511 EUR         |
| Siidisaba 14a-11   | 2758 EUR         |
| Siidisaba 14a-13   | 3022 EUR         |
| Siidisaba 14a-14   | 5593 EUR         |
| Siidisaba 14a-15   | 2824 EUR         |
| Siidisaba 14b-16   | 2258 EUR         |
| Siidisaba 14b-17   | 2332 EUR         |
| Siidisaba 14b-18   | 3347 EUR         |
| Siidisaba 14b-19   | 2672 EUR         |
| Siidisaba 14b-20   | 4346 EUR         |
| Siidisaba 14b-21   | 1922 EUR         |
| Siidisaba 14b-22   | 1991 EUR         |
| Siidisaba 14b-23   | 2740 EUR         |
| Siidisaba 14b-24   | 3340 EUR         |
| Siidisaba 14b-25   | 3855 EUR         |
| Siidisaba 14b-26   | 3326 EUR         |
| <b>Kokku:</b>      | <b>76066 EUR</b> |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 13.03.2023

Tallinn, Siidisaba tn 14 korteriühistu (registrikood: 80247335) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| ALLAN KIKKAS       | Juhatuse liige     | 09.06.2023           |

**Sidevahendid**

|                 |                      |
|-----------------|----------------------|
| Liik            | Sisu                 |
| E-posti aadress | info@kesklinnakvh.ee |