

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Tallinn, Arbu tn 12 korteriühistu

registrikood: 80272480

telefon: +372 5027327, +372 53485507

e-posti aadress: arbu12@hotmail.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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 6 Võlad tarnijatele	10
Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	10
Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud	11
Lisa 9 Muud tulud	12
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 11 Tööjõukulud	12
Lisa 12 Muud kulud	13
Lisa 13 Muud finantstulud ja -kulud	13
Lisa 14 Seotud osapooled	13
Korteriomandite majandamiskulud	14
Aruande allkirjad	17

Tegevusaruanne

KÜ Arbu 12 asutati 2008. aastal. 2022. aastal tegevuse eesmärk on korteriomandite eseme osaks olevateehitiste ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine.

Aruandeperioodil arvestati palkadeks kokku 3911 EUR, sealhulgas juhatuse liikmetele – 3911 EUR. Töötajate arv oli aruandeperioodil 1.

Korteriühistu korjab vahendeid hooldustasudeks ja remondiks vastavalt 2022.a. majandustegevuse aastakavale.

2022.aasta jooksul on korteriühistule teostanud remonditöid:
Liftide remont, soojussõlme survestamine
KOKKU kulud : 1170 EUR

2023.a. plaanis on viia läbi tööd vastavalt 2023.a. majandustegevuse aastakavale.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	125 322	110 248	2
Nõuded ja ettemaksed	18 932	17 184	3
Kokku käibevarad	144 254	127 432	
Kokku varad	144 254	127 432	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	17 739	19 047	5
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	109 731	92 658	7
Kokku lühiajalised kohustised	127 470	111 705	
Kokku kohustised	127 470	111 705	
Netovara			
Reservkapital	7 057	7 057	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	8 670	7 259	
Aruandeaasta tulem	1 057	1 411	
Kokku netovara	16 784	15 727	
Kokku kohustised ja netovara	144 254	127 432	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	25 187	23 981	8
Muud tulud	1 853	278	9
Kokku tulud	27 040	24 259	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-1 170	-2 094	
Mitmesugused tegevuskulud	-17 546	-10 862	10
Tööjõukulud	-5 202	-9 898	11
Muud kulud	-2 073	0	12
Kokku kulud	-25 991	-22 854	
Põhitegevuse tulem	1 049	1 405	
Muud finantstulud ja -kulud	8	6	13
Aruandeaasta tulem	1 057	1 411	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Liikmetelt laekunud tasud	136 141	108 568	
Muud põhitegevuse tulude laekumised	1 952	2 033	
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-117 653	-79 495	
Väljamaksed töötajatele	-3 129	-5 897	
Laekunud intressid	8	6	
Muud rahavood põhitegevusest	-2 245	-4 216	
Kokku rahavood põhitegevusest	15 074	20 999	
Kokku rahavood	15 074	20 999	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	110 248	89 249	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	15 074	20 999	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	125 322	110 248	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2020	7 057	7 259	14 316
Aruandeaasta tulem		1 411	1 411
31.12.2021	7 057	8 670	15 727
Aruandeaasta tulem		1 057	1 057
31.12.2022	7 057	9 727	16 784

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu Arbu 12 raamatupidamise aruanne on koostatud vastavalt EFSile (Eesti Finantsaruandluse Standard).
Majandusaasta algas 01. jaanuari 2022. ja lõppes 31. detsember 2022. Raamatupidamise aastaaruande arvnäitajad on esitatud eurodes.

Raha

Pangakontode jääk on võrreldud pangaga, nende jäägid raamatupidamis-kontodel võrduvad pangaväljavõtetel näidatud jääkidega. Sellel kirjel on kajastatud.

Nõuded ja ettemaksed

Sellel kirjel näidatakse korteriomanike tasumata arved. Korteriomanikult laekumata arved on bilansis hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõudeid korteriomanike vastu on hinnatud individuaalselt.

Finantskohustised

Kohustused, millede maksetähtajad on bilansi kuupäevast arvestatuna üle ühe aasta, on bilansis esitatud pikaajaliste kohustustena, ülejäänud lühiajaliste kohustustena.

Materiaalselt fikseeritavad, teadaolevad ja potentsiaalsed kohustused on kajastatud bilansis.

Tulud

Tulude aruande koostamisel on lähtutud RTJ 14 lisas toodud skeemist. Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsiibist lähtudes.

Kulud

Kulude aruande koostamisel on lähtutud RTJ 14 lisas toodud skeemist.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Arvelduskontod	125 322	110 248
Kokku raha	125 322	110 248

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	18 759	18 759	
Ostjatelt laekumata arved	18 759	18 759	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	173	173	4
Kokku nõuded ja ettemaksed	18 932	18 932	
	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	17 184	17 184	
Ostjatelt laekumata arved	17 184	17 184	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	0	4
Kokku nõuded ja ettemaksed	17 184	17 184	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks		65	0	65
Sotsiaalmaks		108	0	108
Töötuskindlustusmaksed			0	0
Ettemaksukonto jääk	173		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	173	173	0	173

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	17 001	17 001	
Maksuvõlad	173	173	4
Saadud ettemaksed	565	565	
Muud saadud ettemaksed	565	565	
Kommunaalmaksede ettemaks	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	17 739	17 739	

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	16 262	16 262	
Maksuvõlad	173	173	4
Saadud ettemaksed	667	667	
Muud saadud ettemaksed	667	667	
Kommunaalmaksede ettemaks	1 945	1 945	
Kokku võlad ja ettemaksed	19 047	19 047	

Lisa 6 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Baltic Anur OU	98	112
Eesti Energia AS	268	194
Utilitas Tallinn AS	12 258	13 441
Tallinna Vesi AS	1 889	1 128
Arbu Ehitus OU	200	182
Eesti Keskkonnateenused AS	299	257
STV AS	23	21
Pronksi Raamatupidamine OU	160	155
Wix Kinnisvara OU	830	772
Elif AS	958	0
Ortexnet OÜ	18	0
Kokku võlad tarnijatele	17 001	16 262

Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

	31.12.2020	Laekunud	Kajastatud tulemiaruan	31.12.2021
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondifond	74 676	20 076	2 094	92 658
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	74 676	20 076	2 094	92 658
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	74 676	20 076	2 094	92 658
	31.12.2021	Laekunud	Kajastatud tulemiaruan	31.12.2022
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondifond	92 658	18 243	1 170	109 731
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	92 658	18 243	1 170	109 731
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	92 658	18 243	1 170	109 731

REMONDIFONDI KULUD 2022.AASTAL:

Liftide tehniline kontroll / 720,00

Soojussõlme surveastamine / 450,00

Kokku kulud : 1170 EUR

REMONDIFONDI KULUD 2021.AASTAL:

Soojussõlme avariitööd 1242,00

Soojussõlme surveastamine 390,00

Soojussõlme tsirkulatsiooni pump vahetus 462,00

KOKKU kulud : 2094,00 EUR

Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2022	2021
Mittesihtotstarbelised tasud		
Hooldustasud	24 017	21 887
Sihtotstarbelised tasud		
Remonditasud	1 170	2 094
Kokku liikmetelt saadud tasud	25 187	23 981

Lisa 9 Muud tulud

(eurodes)

	2022	2021
Trahvid, viivised ja hüvitised	19	11
Rendi- ja üüritulu	1 834	199
Kommunaalmaksete vahendamine	0	68
Kokku muud tulud	1 853	278

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Mitmesugused bürookulud	20	0
Elektrihooldus tööd	1 034	741
Hooldusteenused	1 751	1 751
Kindlustus	940	753
Võtmed ja uste remont	0	75
Pangateenused	165	163
Raamatupidamise teenused	1 920	1 860
Santehnilised kulud, elektritööd	1 535	1 226
Muruniitmine/ lumikoristus	408	365
Internet	270	248
Puhastusteenused	9 130	3 052
Trepiklaja fassadi puhastus	65	0
Lifti tehniline kontroll	308	252
Ummistuse likvideerimine	0	216
Kaamera paigaldus	0	160
Kokku mitmesugused tegevuskulud	17 546	10 862

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	3 911	7 031
Sotsiaalmaksud	1 291	2 867
Kokku tööjõukulud	5 202	9 898

Lisa 12 Muud kulud

(eurodes)

	2022	2021
Kommunaalteenuste vahendamine	2 073	0
Kokku muud kulud	2 073	0

Lisa 13 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2022	2021
Intressitulud	8	6
Kokku muud finantstulud ja -kulud	8	6

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2022	31.12.2021
Füüsilisest isikust liikmete arv	106	106
Juriidilisest isikust liikmete arv	2	2

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Asutajad ja liikmed	18 738	17 184
Kokku nõuded ja ettemaksed	18 738	17 184
Võlad ja ettemaksed		
Asutajad ja liikmed	10 731	92 658
Kokku võlad ja ettemaksed	10 731	92 658

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	3 911	3 911

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Arbu 12-1	1236 EUR
Arbu 12-2	1082 EUR
Arbu 12-3	1482 EUR
Arbu 12-4	1200 EUR
Arbu 12-5	1848 EUR
Arbu 12-6	2206 EUR
Arbu 12-7	1129 EUR
Arbu 12-8	1476 EUR
Arbu 12-9	1548 EUR
Arbu 12-10	1472 EUR
Arbu 12-11	1049 EUR
Arbu 12-12	1608 EUR
Arbu 12-13	1679 EUR
Arbu 12-14	1587 EUR
Arbu 12-15	985 EUR
Arbu 12-16	1448 EUR
Arbu 12-17	1934 EUR
Arbu 12-18	1928 EUR
Arbu 12-19	1024 EUR
Arbu 12-20	1209 EUR
Arbu 12-21	1490 EUR
Arbu 12-22	1232 EUR
Arbu 12-23	1522 EUR
Arbu 12-24	1196 EUR
Arbu 12-25	1763 EUR
Arbu 12-26	1809 EUR
Arbu 12-27	875 EUR
Arbu 12-28	1266 EUR
Arbu 12-29	2315 EUR
Arbu 12-30	1415 EUR
Arbu 12-31	1268 EUR
Arbu 12-32	1215 EUR
Arbu 12-33	1864 EUR
Arbu 12-34	1346 EUR
Arbu 12-35	1222 EUR
Arbu 12-36	1308 EUR
Arbu 12-37	1405 EUR
Arbu 12-38	707 EUR
Arbu 12-39	928 EUR
Arbu 12-40	1319 EUR
Arbu 12-41	1630 EUR
Arbu 12-42	710 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
Arbu 12-43	1030 EUR
Arbu 12-44	1500 EUR
Arbu 12-45	1773 EUR
Arbu 12-46	889 EUR
Arbu 12-47	971 EUR
Arbu 12-48	1519 EUR
Arbu 12-49	1567 EUR
Arbu 12-50	878 EUR
Arbu 12-51	933 EUR
Arbu 12-52	1219 EUR
Arbu 12-53	1265 EUR
Arbu 12-54	890 EUR
Arbu 12-55	1906 EUR
Arbu 12-56	1346 EUR
Arbu 12-57	1271 EUR
Arbu 12-58	719 EUR
Arbu 12-59	1084 EUR
Arbu 12-60	1485 EUR
Arbu 12-61	1482 EUR
Arbu 12-62	738 EUR
Arbu 12-63	988 EUR
Arbu 12-64	1412 EUR
Arbu 12-65	1305 EUR
Arbu 12-66	697 EUR
Arbu 12-67	1331 EUR
Arbu 12-68	1471 EUR
Arbu 12-69	1602 EUR
Arbu 12-70	766 EUR
Arbu 12-71	1090 EUR
Arbu 12-72	1196 EUR
Arbu 12-73	1642 EUR
Arbu 12-74	738 EUR
Arbu 12-75	1006 EUR
Arbu 12-76	1336 EUR
Arbu 12-77	1444 EUR
Arbu 12-78	596 EUR
Arbu 12-79	1058 EUR
Arbu 12-80	1368 EUR
Arbu 12-81	1730 EUR
Arbu 12-82	886 EUR
Arbu 12-83	1073 EUR
Arbu 12-84	1376 EUR
Arbu 12-85	1562 EUR
Arbu 12-86	843 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
Arbu 12-87	1129 EUR
Arbu 12-88	1654 EUR
Arbu 12-89	1443 EUR
Arbu 12-90	922 EUR
Arbu 12-91	1012 EUR
Arbu 12-92	1464 EUR
Arbu 12-93	1369 EUR
Arbu 12-94	669 EUR
Arbu 12-95	1070 EUR
Arbu 12-96	1332 EUR
Arbu 12-97	1519 EUR
Arbu 12-98	653 EUR
Arbu 12-99	813 EUR
Arbu 12-100	1486 EUR
Arbu 12-101	1441 EUR
Arbu 12-102	745 EUR
Arbu 12-103	1136 EUR
Arbu 12-104	1339 EUR
Arbu 12-105	1600 EUR
Arbu 12-106	766 EUR
Arbu 12-107	970 EUR
Arbu 12-108	1330 EUR
Kokku:	137778 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.06.2023

Tallinn, Arbu tn 12 korteriühistu (registrikood: 80272480) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RÜNNO LUMISTE	Juhatuse liige	15.06.2023
VLADIMIR SIVOVOL	Juhatuse liige	22.06.2023

Revisjonikomisjoni arvamus Korterühistu Arbu 12 2022. majandusaasta aruande kohta

Korterühistu majandusaasta aruanne on koostatud aruandeaasta 01.01.2022 - 31.12.2022 kohta.

Kontrollimise käigus tuvastati järgmist:

Juhtimine

KÜ üldkoosoleku otsuste täideviimiseks on jätkuvalt tegev juhatus, kes on täielikult kursis ühistu majandustegevusega, kõigi remondiküsimustega ja halduskorraldusega. Võib konstateerida, et KÜ Arbu 12 on senini täiesti jätkusuutlikult tegutsev ühistu.

Kontrollitaval perioodil olid KÜ juhatuses, äriregistri kande kohaselt, alljärgnevad liikmed:

1. Vladimir Sivovol
2. Alla Makaritseva
3. Runno Lumiste
4. Aleksandr Koltsun
5. Leonid Ignatenko

Töö võlgnikega

Aruandes kajastatud arved korteriomanikele on esitatud kuni 31. detsembrini 2022. a. Laekumata ja tähtaja ületanud arveid 31. detsembri seisuga oli **18 759 €** Eelmisel aastal oli võlgnevuste summa **17 184 €**. Tähtaja ületanud võlgnevuste üldsumma aasta lõpu seisuga, võrreldes eelmise aastaga, on suurenenud **9.16%**.

Majandusküsimuste lahendamine

Aastaaruanne põhitegevuse tulud on: 27 040 €, millest on **24 017 €** (ehk 88,82%) liikmetelt saadud hooldustasud ja **1 170 €** remonditasud(4,32%) ja **1 834 €** (6,78%) - tulu ettevõtlusest (rent ja üüritu), rentnikelt kulude katteks(kommunaalmaksete vahendamine) **0 €** (ehk 0,0%), viivised **19 €** (ehk 0,08%).

2022. aruandeaastal tehtud remonditööde kogumaksumus oli 1 170 €. Suuremaks tööks oli soojussõlme remont ja kütteevee paisupaagi vahetus (896 € väärtuses).

Vaba remondifondi jääk seisuga 31.12.2022.a. on **109 731 €**.

Kontrolli käigus tegevusega mitteseotud või põhjendamata kulutusi ega dokumenteerimata rahakasutamist ei tuvastatud.

Informatsiooni kättesaadavus:

Andmeid KÜ tegevuse kohta, raamatupidamisalased algdokumendid, aastaaruanne, KÜ põhikiri, pearaamat, raamatupidamisdokumendid majandustehingute kannete osas, kulude jaotuse liigitus, töölepingud ja töövõtulepingud tehti revidendile kättesaadavaks. Juhatuse koosolekute protokollid ei olnud esitatud.

Kokkuvõtteks:

Raamatupidamisarvestus on kooskõlas Eesti Vabariigi Raamatupidamis-
seadusega, maksuseadustega ning Eesti Vabariigis kehtiva seadusandlusega.

Üldkoosolekute koosolekute protokoll on korrektselt vormistatud.

Lepingud, sh töölepingud ja töövõtulepingud, on vormistatud korrektselt.

Majandustegevuse aastakava 2022. a kohta on vormistatud korrektselt.
Aruandeperioodil teostatud kulud on revidendi hinnangul oma olemuselt ühistu tegevusega seotud.

Remondifondist on tehtud kulusid vastavalt (reserv)fondi eesmärgile.

Revisjoni käigus tehtud tähelepanekute kohaselt on revidendi hinnangul KÜ rahalisivahendeid kasutatud sihipäraselt.

KÜ üldkoosoleku poolt valitud juhatus on tegutsenud vastavuses KÜ üldkoosoleku otsustele .

Raamatupidamise aastaaruanne ja revisjonikomisjoni otsus

Korteriühistu juhatus vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Revisjoni eesmärk on avaldada arvamust koostatud raamatupidamise aruande kohta.

Kontrolli tulemusena saab revisjonikomisjon kinnitada, et 2022. a. kohta koostatud raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda vigu ega ebatäpsusi ning kajastab õigesti ja õiglaselt korteriühistu finantsseisundit, majandustegevuse tulemust ja rahavoogusid seisuga 31.12.2022.

Revisjonikomisjon teeb üldkoosolekule ettepaneku kinnitada raamatupidamise aastaaruanne seisuga 31.12.2022. tulemiga **1 057 €** kasumit ja bilansimahuga **144 254 €**.

Revident teeb üldkoosolekule ettepaneku:

Arvama välja (tagasi kutsuda) juhatusest Alla Makaritseva, usalduse kaotamise tõttu.

Tallinnas, 17. mai 2023. a.

Revisjonikomisjoni liige Galina Gorškova

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 53485507
Mobiiltelefon	+372 5027327
E-posti aadress	arbu12@hotmail.ee