

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

korteriühistu nimi: Tallinn, Trummi tn 6 korteriühistu

täiendav nimi: KORTERIÜHISTU TRUMMI 6

registrikood: 80004621

telefon: +372 5047860

e-posti aadress: trummi6@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 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 4 Laenukohustised	11
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 6 Võlad töövõtjatele	12
Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 8 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	13
Lisa 9 Liikmetelt saadud tasud	14
Lisa 10 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	14
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 12 Tööjõukulud	14
Lisa 13 Intressikulud	15
Lisa 14 Seotud osapooled	15
Lisa 15 Muud tulud, muud kulud	16
Korteriomandite majandamiskulud	17
Aruande allkirjad	18

Tegevusaruanne

Tallinn, Trummi tn 6 korteriühistu põhilisteks eesmärkideks on elamu ja selle juurde kuuluva maa ühine majandamine ning seoses sellega ühistu liikmete ühiste huvide esindamine, samuti ühistu liikmetele eluruumi kasutamisega seotud teenuste osutamine.

KÜ kohustused on: elamu kindlustamine elutegevuseks vajalike kommunaalteenustega (soojus, vesi, elekter jne), elamu tehnosüsteemide regulaarne hooldus ning remontide läbiviimine ja rikete kõrvaldamine, elamu juurde kuuluva territooriumi ja sellel paiknevate rajatiste, samuti üldkasutatavate alade (trepikodade, keldrite) hooldus ja korrashoid.

Korteriühistu Trummi 6 asutati 28. novembril 1996.a ja registreeriti 14. veebruaril 1997.a.

Elamu Trummi 6 on viiekorruseline kahe trepikojaga elamu, milles on 29 korterit ja 2 äripinda.

Korteriühistu Trummi 6 juhatus on 2-liikmeline. Juhatuse tööd korraldab juhatuse esimees.

2022.aastal oli läbi viidud üks üldkoosolek, 10.05.2022, kus:

- kinnitati 2021.a majandusaasta aruanne,
- kehtestati 2022.a majanduskava,
- pikendati juhatuse liikmete volitusi veel kolmeks aastaks.

Vastavalt üldkoosoleku otsusele võeti 2014.a laenu elamu kompleksrenoveerimise finantseerimiseks summas 255 688 eurot tagasimaksega 20 aastat. 2015.a tagastati pangale erakorraliselt 45 000 eurot. Laenu tagasimaksmine toimub annuiteetgraafiku kohaselt.

2022.a remonditöid ei teostatud. Kasutamata remonditasude jääk aasta lõpus oli 7 679 eurot.

Majandusaasta lõppes tulemiga 2 136 eurot.

2023.a on kavas jätkata tavapärasest majandustegevust.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	10 056	4 437	
Nõuded ja ettemaksed	24 965	25 532	2
Kokku käibevarad	35 021	29 969	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	126 416	136 454	2
Materiaalsed põhivarad	48	293	3
Kokku põhivarad	126 464	136 747	
Kokku varad	161 485	166 716	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	10 037	9 701	4
Võlad ja ettemaksed	8 676	10 384	5
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	7 679	3 636	8
Kokku lühiajalised kohustised	26 392	23 721	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	126 416	136 454	4
Kokku pikaajalised kohustised	126 416	136 454	
Kokku kohustised	152 808	160 175	
Netovara			
Reservkapital	5 500	5 500	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	1 041	0	
Aruandeaasta tulem	2 136	1 041	
Kokku netovara	8 677	6 541	
Kokku kohustised ja netovara	161 485	166 716	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	21 094	20 056	9
Muud tulud	11	0	15
Kokku tulud	21 105	20 056	
Kulud			
Mitmesugused tegevuskulud	-10 043	-10 648	11
Tööjõukulud	-3 884	-3 511	12
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-245	-246	3
Muud kulud	0	-349	15
Kokku kulud	-14 172	-14 754	
Põhitegevuse tulem	6 933	5 302	
Intressikulud	-4 797	-4 261	13
Aruandeaasta tulem	2 136	1 041	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	6 933	5 302	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	245	246	
Kokku korrigeerimised	245	246	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	903	-4 791	
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-1 708	2 719	
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	4 043	2 727	8
Kokku rahavood põhitegevusest	10 416	6 203	
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenude tagasimaksed	9 702	9 377	2
Kokku rahavood investeerimistegevusest	9 702	9 377	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-9 702	-9 377	4
Makstud intressid	-4 797	-4 261	13
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-14 499	-13 638	
Kokku rahavood	5 619	1 942	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	4 437	2 495	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	5 619	1 942	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	10 056	4 437	

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2020	5 500	16 568	22 068
Aruandeaasta tulem		1 041	1 041
Muud muutused netovaras		-16 568	-16 568
31.12.2021	5 500	1 041	6 541
Aruandeaasta tulem		2 136	2 136
31.12.2022	5 500	3 177	8 677

Muud muutused netovaras: üldkoosoleku otsusega kanti eelmiste perioodide tulem remondifondi (lisa 8).

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Tallinn, Trummi tn 6 korteriühistu 2022.a majandusaasta raamatupidamise aruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täpsustavad rahandusministri määrusega kehtestatud Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aruanne on koostatud eurodes.

Rahavoogude aruandes kajastatakse korteriühistu aruandeperioodi laekumisi ja väljamakseid, rühmitatuna põhitegevuse, investeerimistegevuse ja finantseerimistegevuse rahavoogudeks. Põhitegevuse rahavood on kajastatud kaudsel meetodil, investeerimis- ja finantseerimistegevuse rahavood otsesel meetodil.

Raha

Rahana kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes arvelduskonto jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Liikmetelt ja ostjatelt laekumata arveid on hinnatud bilansis lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadeldud igat nõuet eraldi. Kõik nõuded võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas.

Finantskohustised

Kõik kohustised (võlad tarnijatele, viitvõlad ja muud lühi- ja pikaajalised kohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste kohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi kohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas.

Varade ja kohustiste jaotamisel lühi- ja pikaajalisteks on lähtutud raamatupidamise toimkonna juhendist RTJ 2, sh:

- lühiajalise kohustisena käsitletakse pangalaenu, mille tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast arvates;
- pikaajalise kohustisena käsitletakse pangalaenu, mille tasumise tähtaeg on pikem kui 12 kuud bilansipäevast arvates.

Pangalaenu võlgnevus on bilansis kajastatud intressideta. Intressikulu on perioodikulu, mis kajastub selle majandusaasta aruandes, millal intress tasumisele kuulub. Elamu remonti põhivarana bilansis arvele võetud ei ole, on lähtutud asjaolust, et elamu on korteriomanike omand, mis korteriühistu bilansis ei kajastu. Saadud pikaajaline laen on kajastatud KÜ kohustisena pangale bilansi passivas ning KÜ nõudena korteriomanike vastu bilansi aktivas. Sellisel kajastamisel on lähtutud asjaolust, et laenu tagatisena käsitletakse korteriühistu nõudeid korteriomanike vastu.

Tulud

Liikmetelt saadud mittesihotstarbelisi tasusid kajastatakse tuluna perioodis, mille eest need on tasutud. Sihotstarbelisi tasusid ühistu liikmetelt kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil toimub nende arvelt remontide tegemine. Intressitulu arvestatakse tekkepõhiselt.

Kulud

Laenutehingute vahendamisel remondikulud aruandes ei kajastu, need avalikustatakse aastaaruande lisades. Pikaajalise laenu intresse kajastatakse kuluna selle aasta tulude ja kulude aruandes, millal need tasumisele kuuluvad.

Seotud osapooled

Seotud isikuteks on korteriühistu liikmed, juhatuse liikmed ja revisjonikomisjoni liikmed.

Tulemiaruaruande koostamisel on lähtutud RTJ14 lisas toodud skeemist. Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsiibist lähtudes. Makstud kommunaalmaksete ja muude vahendatud kaupade ja teenuste summasid ei ole kajastatud kuluna ega saadud summasid tuluna, pluss- või miinustulemid vahendusest on esitatud muude tulude või muude kuludena.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	4	4			
Laenunõuded	136 453	10 037	55 629	70 787	4
Ettemaksed	78	78			
Nõuded liikmete vastu arvete alusel	14 846	14 846			
Kokku nõuded ja ettemaksed	151 381	24 965	55 629	70 787	

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	2	2			
Laenunõuded	146 155	9 701	53 775	82 679	4
Ettemaksed	78	78			
Nõuded liikmete vastu arvete alusel	15 487	15 487			
Menetluskulude nõuded	264	264			
Kokku nõuded ja ettemaksed	161 986	25 532	53 775	82 679	

Nõuded korteriomaniike vastu on hinnatud individuaalselt. Bilansis on kajastatud tõenäoliselt laekuvad nõuded, ebatõenäoliselt laekuvaid nõudeid ei ole. Võlgnevuse sees on ka maksed detsembrikuu eest (8 424 €), milliste tähtaeg on jaanuaris 2023.a.

Muude ostjatena käsitletakse isikuid kes ei ole KÜ liikmed.
Ettemaksetena on kajastatud ettemakstud kindlustusmaksed.

Laenunõuetena liikmete vastu on kajastatud korteriomaniikelt saadavad maksed 2014. aastal teostatud renoveerimistööde katteks, mis olid rahastatud Swedbank pikaajalise laenu abil.

Lisa 3 Materiaalsed põhivarad (eurodes)

		Kokku
	Muud masinad ja seadmed	
31.12.2020		
Soetusmaksumus	4 914	4 914
Akumuleeritud kulum	-4 375	-4 375
Jääkmaksumus	539	539
Amortisatsioonikulu	-246	-246
31.12.2021		
Soetusmaksumus	4 914	4 914
Akumuleeritud kulum	-4 621	-4 621
Jääkmaksumus	293	293
Amortisatsioonikulu	-245	-245
31.12.2022		
Soetusmaksumus	4 914	4 914
Akumuleeritud kulum	-4 866	-4 866
Jääkmaksumus	48	48

Materiaalse põhivarana on kajastatud soetatud soojussõlm.

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							
Renoveerimislaen	136 453	10 037	55 629	70 787	5,334%	EUR	30.04.2034
Pikaajalised laenud kokku	136 453	10 037	55 629	70 787			
Laenukohustised kokku	136 453	10 037	55 629	70 787			
	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Renoveerimislaen	146 155	9 701	53 775	82 679	2,77%	EUR	30.04.2034
Pikaajalised laenud kokku	146 155	9 701	53 775	82 679			
Laenukohustised kokku	146 155	9 701	53 775	82 679			

Laenuandja: Swedbank AS

Laenu otstarve: elamu kompleksrenoveerimine

Laenuleping allkirjastatud 2014.a

Intress 3,3% + 6 kuu euribor

Lepingusumma 359 275 €, millest kasutusele võetud 255 689 €

Tagasi makstud 2021.a -9 377 €

Võlg 31.12.2021.a 146 155 €

Tagasi makstud 2022.a -9 702 €

Võlg 31.12.2022.a 136 453 €

Pikaajalise pangalaenu tagasimaksed järgmisel perioodil on kajastatud hinnanguliselt lähtudes aruandekuupäeval kehtinud laenuintressist.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	5 816	5 816	
Võlad töövõtjatele	346	346	6
Maksuvõlad	142	142	7
Liikmete ettemaksed arvete alusel	2 134	2 134	
Ettemaksed teenuste eest	238	238	
Kokku võlad ja ettemaksed	8 676	8 676	

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	6 540	6 540	
Võlad töövõtjatele	293	293	6
Maksuvõlad	120	120	7
Liikmete ettemaksed arvete alusel	3 431	3 431	
Kokku võlad ja ettemaksed	10 384	10 384	

31.12.2022 on ühistul tasumata tarnijate arved mis olid esitatud teenindajate poolt 2022.a detsembrikuus osutatud teenuste eest, sh arved soojusenergia, vee ja kanalisatsiooni, elektrienergia, prügiveo ja hoolduse eest. Nimetatud arvete maksetähtaeg on 2023.a jaanuaris.

Lisa 6 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Töötasude kohustis	346	293
Kokku võlad töövõtjatele	346	293

Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	51	43
Sotsiaalmaks	86	73
Kohustuslik kogumispension	5	4
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	142	120

Lisa 8 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused (eurodes)

	31.12.2020		Laekunud	Tagasi makstud	Kajastatud tulemiaruan-des	31.12.2021
	Nõuded	Kohustised				Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks						
Kasutamata remonditasud	15 659		3 877			-11 782
Akumuleeritud tulemi ärakandmine			16 568			16 568
Remonditasude arvelt tagastatud laenud				-791		-791
Remonditasude arvelt tasutud laenuintressid					-359	-359
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	15 659		20 445	-791	-359	3 636
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	15 659		20 445	-791	-359	3 636
	31.12.2021		Laekunud	Tagasi makstud	Kajastatud tulemiaruan-des	31.12.2022
	Nõuded	Kohustised				Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks						
Kasutamata remonditasud		3 636	5 265			8 901
Remonditasude arvelt tagastatud laenud				-818		-818
Remonditasude arvelt tasutud laenuintressid					-404	-404
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks		3 636	5 265	-818	-404	7 679
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused		3 636	5 265	-818	-404	7 679

Kirjel "Kasutamata remonditasud" on näidatud korteriomanike poolt tasutud kuid ühistu poolt veel kasutamata remondivahendid. Korteriühistule laekuvad remonditasud kajastatakse tuluna perioodis, mil toimub nende arvelt remontide tegemine. 2020.a lõpus oli ülekulust tingitud remondivahendite puudujääk mis kaeti üldkoosoleku otsusega 2021.a eelmiste perioodide tulemi arvelt.

Laenu- ja intressisummad jaotatakse proportsionaalselt renoveerimistöde osakaalule 20 sissemakset mitte teinud korteri vahel ning osaliselt (kasutusele võtmata laenu osas) kaetakse remonditasude arvelt, osakaal on 8,43%/91,57%.

Lisa 9 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Mittesihotstarbelised tasud			
Hooldustasud	16 297	15 795	
Sihotstarbelised tasud			
Laenuintressi katteks	4 797	4 261	13
Kokku liikmetelt saadud tasud	21 094	20 056	

Lisa 10 Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

2021.-2022.aa remonditöid ei teostatud.

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Halduskulud	1 244	1 261
Tehnosüsteemide hoolduskulud	863	1 384
Heakorrakulud	7 536	7 603
Kütte arvestusteenus	400	400
Kokku mitmesugused tegevuskulud	10 043	10 648

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	2 920	2 640
Sotsiaalmaksud	964	871
Kokku tööjõukulud	3 884	3 511
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 13 Intressikulud

(eurodes)

	2022	2021
Intressikulu laenudelt	4 797	4 261
Kokku intressikulud	4 797	4 261

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2022	31.12.2021
Füüsilisest isikust liikmete arv	36	35
Juriidilisest isikust liikmete arv	1	1

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Asutajad ja liikmed	24 883	25 452
Kokku nõuded ja ettemaksed	24 883	25 452
Võlad ja ettemaksed		
Asutajad ja liikmed	10 051	7 067
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	346	293
Kokku võlad ja ettemaksed	10 397	7 360

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Asutajad ja liikmed	126 416	136 454
Kokku nõuded ja ettemaksed	126 416	136 454

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	2 920	2 640

Lisa 15 Muud tulud, muud kulud

(eurodes)

	2022			2021
	Määratud maksed	Tarnijate arved	Tulem	Tulem
Soojusenergia	22 083	-22 083	0	2
Vesi ja kanalisatsioon	2 628	-2 628	0	-1
Üldelekter	12 650	-12 650	0	0
Prügivedu	1 317	-1 317	0	-1
Kindlustus	469	-469	0	0
Muud vahendatud kaubad ja teenused	400	-400	0	0
Vahendustegevuse tulem			0	0
Saadud viivised	11		11	0
Veekahju kindlustushüvitise omavastutus			0	-300
Muud kulud			0	-49
Kokku muud tulud			11	0
Kokku muud kulud			0	-349

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
korter 1	1306 EUR
korter 2	3742 EUR
korter 3	2468 EUR
korter 4	1185 EUR
korter 5	2052 EUR
korter 6	1576 EUR
korter 7	2630 EUR
korter 8	1826 EUR
korter 9	2794 EUR
korter 10	2312 EUR
korter 11	1577 EUR
korter 12	1736 EUR
korter 13	2530 EUR
korter 14	2256 EUR
korter 15	1796 EUR
korter 16	1416 EUR
korter 17	3828 EUR
korter 18	2844 EUR
korter 19	1752 EUR
korter 20	2362 EUR
korter 21	2430 EUR
korter 22	2311 EUR
korter 23	1997 EUR
korter 24	1833 EUR
korter 25	1686 EUR
korter 26	2700 EUR
korter 27	3117 EUR
korter 28	1826 EUR
korter 29	1881 EUR
korter 30	5538 EUR
korter 31	5549 EUR
Kokku:	74856 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 07.03.2023

Tallinn, Trummi tn 6 korteriühistu (registrikood: 80004621) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANVAR KIMA	Juhatuse liige	26.04.2023

Aruande üldkoosoleku kinnitamise staatus

Üldkoosoleku poolt kinnitatud

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5047860
E-posti aadress	trummi6@gmail.com