

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Tallinn, Pärnu mnt 110 korteriühistu

registrikood: 80233570

telefon: +372 59106989

e-posti aadress: arved@haldusruum.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 Tingimuslikud kohustised ja varad	10
Lisa 6 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	10
Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud	11
Lisa 8 Muud tulud	11
Lisa 9 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	11
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 11 Seotud osapooled	12
Lisa 12 Kommunaalteenused	12
Korteriomandite majandamiskulud	14
Aruande allkirjad	19

Korteriühistu Osten Tor tegevusaruanne 2022

Korteriühistu Osten Tor põhikiri kinnitati 25.01.2006.a. ja registreeriti mittetulundusühingute ja sihtasutuste registris 01.03.2006.a. Tegevuse eesmärk on korteriomandite eseme osaks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine.

Korteriühistul oli raha remondifondis 31.12.2022 seisuga 74 414 eurot.
LHV arvelduskontol 31.12.2022 seisuga 25 132 €

Palgalisi töotajaid KÜ-l 2022 aastal ei olnud.

2022 aastal teostati järgnevad suuremad remonttööd:

1. AS Elif, liftide remont	6 625 €
2. eWay Hoolduse OÜ, avariivalgustite vahetus/paigaldus	522 €
3. Haldus Ruum OÜ, korruste numbrid ja paigaldus	396 €
4. Forus Haldus OÜ, ventseadmete filtrite vahetus	1 081 €
5. AS Baltic Marine Group, diisलगeneraatori hooldus	800 €
6. Tamrex Ohutuse OÜ, tuletõrjesüsteemi uuendamine	8 655 €
7. DVS Service Group OÜ, ventilatsiooniruumi välisseinte remont	1 590 €
8. Haldus Ruum OÜ, prügimajale magnetluku paigaldus	868 €
9. Forus Haldus OÜ, kuulventiilide ja manomeetri vahetus	1 146 €
10. Haldus Ruum OÜ, äripind 1 kanalisatsioonipüstaku remont	1 992 €
11. Plumber Pro OÜ, külma vee püstaku avariitööd (ÄP 1)	1 400 €
12. Lean Leader OÜ, arariilised remonditööd (97a korteri veekahjud)	1 704 €
13. Malmerk Klaasium OÜ, rõduklaaside hooldustööd	4 447 €
14. Forus Haldus OÜ, veelekke otsing ja kõrvaldamine (krt 14)	2 233 €

Eraldi soovin ära märkida juhatuse liikmete panust korteriühistu probleemide lahendamisel, arvestades, et nad tegutsevad seni ühiskondlikel alustel ning ei saa oma tegevuse eest tasu.

Andres Eirand
Kinnisvarahaldur
Haldus Ruum OÜ

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	136 082	116 791	2
Nõuded ja ettemaksed	65 797	70 436	3
Kokku käibevarad	201 879	187 227	
Kokku varad	201 879	187 227	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	74 062	68 277	4
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	74 414	75 024	6
Kokku lühiajalised kohustised	148 476	143 301	
Kokku kohustised	148 476	143 301	
Netovara			
Reservkapital	26 180	26 180	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	17 746	17 204	
Aruandeaasta tulem	9 477	542	
Kokku netovara	53 403	43 926	
Kokku kohustised ja netovara	201 879	187 227	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	120 755	88 126	7
Muud tulud	10 785	9 387	8
Kokku tulud	131 540	97 513	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-51 026	-20 830	9
Mitmesugused tegevuskulud	-71 037	-76 141	10
Kokku kulud	-122 063	-96 971	
Põhitegevuse tulem	9 477	542	
Aruandeaasta tulem	9 477	542	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	9 477	542
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	4 640	-31 507
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	5 174	64 391
Kokku rahavood põhitegevusest	19 291	33 426
Kokku rahavood	19 291	33 426
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	116 791	83 365
Raha ja raha ekvivalentide muutus	19 291	33 426
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	136 082	116 791

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2020	26 180	17 204	43 384
Aruandeaasta tulem	0	542	542
31.12.2021	26 180	17 746	43 926
Aruandeaasta tulem	0	9 477	9 477
31.12.2022	26 180	27 223	53 403

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu Osten Tor 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi.

Arvestuspõhimõtted on vastavuses raamatupidamise seaduses sätestatud alusprintsiipidega ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega.

Korteriühistu Osten Tor 2022.a. majandusaasta algus on 01.01. ja lõpp 31.12.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse raha pangakontodel ja hoiustel.

Nõuded ja ettemaksed

Korteriomanikel laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga konkreetse omaniku laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni omaniku maksevõime kohta.

Finantskohustised

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

Tulud

Tulude ja kulude aruande koostamisel on lähtutud RTJ 14 lisas toodud tulude ja kulude aruande 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 tulude ja kulude aruandes kuluna ega saadud summasid tuluna. Tulude ja kulude aruandes kajastatakse vajadusel ainult vahendamisest teenitud netotulu või tekkinud netokulu.

Lisa 2 Raha (eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Arveldusarved	110 950	91 700
Tähtajaline hoius	25 132	25 091
Kokku raha	136 082	116 791

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Ettemaksed	3 882	3 882
Tulevaste perioodide kulud	208	208
Muud makstud ettemaksed	3 674	3 674
Nõuded KÜ liikmete vastu	61 915	61 915
Kokku nõuded ja ettemaksed	65 797	65 797
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	38	38
Ettemaksed	4 027	4 027
Tulevaste perioodide kulud	3 977	3 977
Muud makstud ettemaksed	50	50
Nõuded KÜ liikmete vastu	66 371	66 371
Kokku nõuded ja ettemaksed	70 436	70 436

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	64 976	64 976
KÜ liikmete kommunaalid	1 318	1 318
Tagatisraha	3 000	3 000
KÜ liikmete ettemaksud	4 768	4 768
Kokku võlad ja ettemaksed	74 062	74 062
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	62 388	62 388
KÜ liikmete kommunaalide ettemakse	1 396	1 396
Tagatisraha	3 000	3 000
KÜ liikmete ettemaks	1 493	1 493
Kokku võlad ja ettemaksed	68 277	68 277

Lisa 5 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Kohtuvaidlus äripind Ä5	17 997	17 997
Kokku tingimuslikud kohustised	17 997	17 997

Lisa 6 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

	31.12.2020	Laekunud	Tagasi makstud	Kajastatud tulemiaruan	31.12.2021
	Kohustised				Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Remondikuludeks	47 112	47 995	0	20 830	74 277
Kindlustuse kahjujuhtumid	0	8 667	7 920	0	747
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	47 112	56 662	7 920	20 830	75 024
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	47 112	56 662	7 920	20 830	75 024
	31.12.2021	Laekunud	Tagasi makstud	Kajastatud tulemiaruan	31.12.2022
	Kohustised				Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Remondifond	75 024	47 996		51 026	71 994
Kindlustuse kahjujuhtum	0	2 420		0	2 420
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	75 024	50 416		51 026	74 414
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	75 024	50 416		51 026	74 414

Kahjujuhtum AKCINÉ DRAUDIMO BENDROVÉ
 GJENSIDIGE EESTI FILIAAL (Veekahju hüvitis. Kindlustushüvitis poliisi nr.
 1172716, kahjutoimiku nr. 2022/181611)
 Laekus 04.11.2022

Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2022	2021
Mittesihotstarbelised tasud		
Haldusteenus	16 120	15 580
Tehnohoodus	27 758	28 553
Heakorratööd	19 104	19 104
Omanikukohustused	3 744	2 693
Tugiteenused	200	204
Edasiarve elanikele	2 803	1 162
Sihotstarbelised tasud		
Remonditasud	51 026	20 830
Kokku liikmetelt saadud tasud	120 755	88 126

Lisa 8 Muud tulud

(eurodes)

	2022	2021
Trahvid, viivised ja hüvitised	538	384
Rendi- ja üüritulu	10 086	8 996
Kommunaalteenuste vahe	0	0
Muud	161	7
Kokku muud tulud	10 785	9 387

Lisa 9 Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2022	2021
Remonditööd	51 026	20 830
Kokku sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	51 026	20 830

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Haldamine	16 077	14 095
Tehnohooldus	28 761	29 920
Heakorratööd	19 880	28 338
Omanikukohustused	3 290	2 445
Andmeside	181	180
Elanikele edasi	2 848	1 163
Kokku mitmesugused tegevuskulud	71 037	76 141

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2022	31.12.2021
Füüsilisest isikust liikmete arv	147	147
Juriidilisest isikust liikmete arv	25	25

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Asutajad ja liikmed	61 915	66 731
Kokku nõuded ja ettemaksed	61 915	66 731
Võlad ja ettemaksed		
Asutajad ja liikmed	80 500	77 913
Kokku võlad ja ettemaksed	80 500	77 913

Lisa 12 Kommunaalteenused

Kommunaalteenused 2022	Tulu	Kulu	Vahe
Jäätmekäitlus	11233	-11233	0
Elektrienergia	139994	-139994	0
Soojusenergia	158861	-158861	0
Vesi ja kanalisatsioon	17298	-17298	0
KOKKU	327386	-327386	0
Kommunaalteenused 2021	Tulu	Kulu	Vahe

Jäätmekäitlus	12275	-12275	0
Elektrienergia	103727	-103727	0
Soojusenergia	112356	-112356	0
Vesi ja kanalisatsioon	17069	-17069	0
KOKKU	245427	-245427	0

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Pärnu mnt 110-1	1937 EUR
Pärnu mnt 110-3	1156 EUR
Pärnu mnt 110-4	944 EUR
Pärnu mnt 110-5	1686 EUR
Pärnu mnt 110-6	2742 EUR
Pärnu mnt 110-7	2787 EUR
Pärnu mnt 110-8	2200 EUR
Pärnu mnt 110-9	3119 EUR
Pärnu mnt 110-10	1254 EUR
Pärnu mnt 110-11	1048 EUR
Pärnu mnt 110-12	2237 EUR
Pärnu mnt 110-13	3605 EUR
Pärnu mnt 110-14	1868 EUR
Pärnu mnt 110-15	2468 EUR
Pärnu mnt 110-16	1510 EUR
Pärnu mnt 110-17	2389 EUR
Pärnu mnt 110-18	1430 EUR
Pärnu mnt 110-19	1364 EUR
Pärnu mnt 110-20	1713 EUR
Pärnu mnt 110-21	2505 EUR
Pärnu mnt 110-22	2386 EUR
Pärnu mnt 110-23	2662 EUR
Pärnu mnt 110-24	1918 EUR
Pärnu mnt 110-25	3315 EUR
Pärnu mnt 110-26	1442 EUR
Pärnu mnt 110-27	1320 EUR
Pärnu mnt 110-28	1795 EUR
Pärnu mnt 110-29	3863 EUR
Pärnu mnt 110-30	1451 EUR
Pärnu mnt 110-31	2678 EUR
Pärnu mnt 110-32	1583 EUR
Pärnu mnt 110-33	2539 EUR
Pärnu mnt 110-34	1602 EUR
Pärnu mnt 110-35	1946 EUR
Pärnu mnt 110-36	1781 EUR
Pärnu mnt 110-37	2923 EUR
Pärnu mnt 110-38	1748 EUR
Pärnu mnt 110-39	2734 EUR
Pärnu mnt 110-40	1544 EUR
Pärnu mnt 110-41	2375 EUR
Pärnu mnt 110-42	2314 EUR
Pärnu mnt 110-43	1478 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
Pärnu mnt 110-44	1723 EUR
Pärnu mnt 110-45	2411 EUR
Pärnu mnt 110-46	1740 EUR
Pärnu mnt 110-47	3166 EUR
Pärnu mnt 110-48	1687 EUR
Pärnu mnt 110-49	2897 EUR
Pärnu mnt 110-50	1258 EUR
Pärnu mnt 110-51	1622 EUR
Pärnu mnt 110-52	2104 EUR
Pärnu mnt 110-53	3643 EUR
Pärnu mnt 110-54	2078 EUR
Pärnu mnt 110-55	2982 EUR
Pärnu mnt 110-56	2145 EUR
Pärnu mnt 110-57	2644 EUR
Pärnu mnt 110-58	1717 EUR
Pärnu mnt 110-59	1314 EUR
Pärnu mnt 110-60	1493 EUR
Pärnu mnt 110-61	3156 EUR
Pärnu mnt 110-62	1668 EUR
Pärnu mnt 110-63	2200 EUR
Pärnu mnt 110-64	1829 EUR
Pärnu mnt 110-65	2600 EUR
Pärnu mnt 110-66	1347 EUR
Pärnu mnt 110-67	1927 EUR
Pärnu mnt 110-68	2806 EUR
Pärnu mnt 110-69	3848 EUR
Pärnu mnt 110-70	1859 EUR
Pärnu mnt 110-71	2561 EUR
Pärnu mnt 110-72	2060 EUR
Pärnu mnt 110-73	3101 EUR
Pärnu mnt 110-74	1546 EUR
Pärnu mnt 110-75	1034 EUR
Pärnu mnt 110-76	1831 EUR
Pärnu mnt 110-77	2284 EUR
Pärnu mnt 110-78	2164 EUR
Pärnu mnt 110-79	2591 EUR
Pärnu mnt 110-80	1702 EUR
Pärnu mnt 110-81	2450 EUR
Pärnu mnt 110-82	1612 EUR
Pärnu mnt 110-83	1775 EUR
Pärnu mnt 110-84	1888 EUR
Pärnu mnt 110-85	2834 EUR
Pärnu mnt 110-86	1609 EUR
Pärnu mnt 110-87	3039 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
Pärnu mnt 110-88	1731 EUR
Pärnu mnt 110-89	2831 EUR
Pärnu mnt 110-90	1540 EUR
Pärnu mnt 110-91	1337 EUR
Pärnu mnt 110-92	1623 EUR
Pärnu mnt 110-93	2827 EUR
Pärnu mnt 110-94	1634 EUR
Pärnu mnt 110-95	2703 EUR
Pärnu mnt 110-96/103	8251 EUR
Pärnu mnt 110-97	4512 EUR
Pärnu mnt 110-97a	3818 EUR
Pärnu mnt 110-98/99	2592 EUR
Pärnu mnt 110-100	1475 EUR
Pärnu mnt 110-101	3152 EUR
Pärnu mnt 110-102	1989 EUR
Pärnu mnt 110-104	1880 EUR
Pärnu mnt 110-105	1980 EUR
Pärnu mnt 110-106	1805 EUR
Pärnu mnt 110-107	3084 EUR
Pärnu mnt 110-108	2353 EUR
Pärnu mnt 110-109	1599 EUR
Pärnu mnt 110-110	1648 EUR
Pärnu mnt 110-111	2673 EUR
Pärnu mnt 110-112	1858 EUR
Pärnu mnt 110-113	1851 EUR
Pärnu mnt 110-114	1662 EUR
Pärnu mnt 110-115	2960 EUR
Pärnu mnt 110-116	2641 EUR
Pärnu mnt 110-117	1599 EUR
Pärnu mnt 110-118	1539 EUR
Pärnu mnt 110-119	2772 EUR
Pärnu mnt 110-120	1839 EUR
Pärnu mnt 110-121	1827 EUR
Pärnu mnt 110-122	1999 EUR
Pärnu mnt 110-123	2917 EUR
Pärnu mnt 110-124	3151 EUR
Pärnu mnt 110-125	1486 EUR
Pärnu mnt 110-126	2478 EUR
Pärnu mnt 110-127	2819 EUR
Pärnu mnt 110-128	1601 EUR
Pärnu mnt 110-129	2179 EUR
Pärnu mnt 110-130	2362 EUR
Pärnu mnt 110-131	2011 EUR
Pärnu mnt 110-132	2683 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
Pärnu mnt 110-133	2658 EUR
Pärnu mnt 110-134	1707 EUR
Pärnu mnt 110-135	2558 EUR
Pärnu mnt 110-136	3121 EUR
Pärnu mnt 110-137	1512 EUR
Pärnu mnt 110-138	3876 EUR
Pärnu mnt 110-139	2678 EUR
Pärnu mnt 110-140	1979 EUR
Pärnu mnt 110-141	1959 EUR
Pärnu mnt 110-142	2371 EUR
Pärnu mnt 110-143	2638 EUR
Pärnu mnt 110-144	2545 EUR
Pärnu mnt 110-145	2098 EUR
Pärnu mnt 110-146	2503 EUR
Pärnu mnt 110-147	2282 EUR
Pärnu mnt 110-148	1453 EUR
Pärnu mnt 110-149	2438 EUR
Pärnu mnt 110-150	3597 EUR
Pärnu mnt 110-151	2594 EUR
Pärnu mnt 110-152	1433 EUR
Pärnu mnt 110-153	2612 EUR
Pärnu mnt 110-154	1869 EUR
Pärnu mnt 110-155	2161 EUR
Pärnu mnt 110-156	1722 EUR
Pärnu mnt 110-157	2293 EUR
Pärnu mnt 110-158	2907 EUR
Pärnu mnt 110-172	6951 EUR
Pärnu mnt 110-173	0 EUR
Pärnu mnt 110-174	61 EUR
Pärnu mnt 110-175	0 EUR
Pärnu mnt 110-176	0 EUR
Pärnu mnt 110-177	10721 EUR
Pärnu mnt 110-G3	154 EUR
Pärnu mnt 110-G28, G19	374 EUR
Pärnu mnt 110-G27	169 EUR
Pärnu mnt 110-G46	187 EUR
Pärnu mnt 110-G48	191 EUR
Pärnu mnt 110-G52	187 EUR
Pärnu mnt 110-G59	231 EUR
Pärnu mnt 110-P64	48 EUR
Pärnu mnt 110-P71/P74	254 EUR
Pärnu mnt 110-Ä1	7592 EUR
Pärnu mnt 110-Ä2	3758 EUR
Pärnu mnt 110-Ä3	5035 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
Pärnu mnt 110-Ä4	10773 EUR
Pärnu mnt 110-Ä5	9911 EUR
Pärnu mnt 110-Ä6	16797 EUR
Pärnu mnt 110-Ä7	7495 EUR
Pärnu mnt 110-Ä8	5554 EUR
Pärnu mnt 110-Ä9	16561 EUR
Pärnu mnt 110-Ä10	1979 EUR
Kokku:	455122 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 05.05.2023

Tallinn, Pärnu mnt 110 korteriühistu (registrikood: 80233570) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KRISTO TIHVAN	Juhatuse liige	05.05.2023

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 59106989
E-posti aadress	arved@haldusruum.ee