

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Tapa vald, Tapa linn, Ülesõidu tn 5a korteriühistu

registrikood: 80008275

telefon: +372 53419539, +372 53446315

e-posti aadress: ulesoidu5a@online.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	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	10
Lisa 5 Varud	11
Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 7 Laenukohustised	11
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 9 Võlad tarnijatele	12
Lisa 10 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	12
Lisa 11 Liikmetelt saadud tasud	13
Lisa 12 Muud tulud	13
Lisa 13 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	14
Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 15 Tööjõukulud	14
Lisa 16 Seotud osapooled	14
Korteriomandite majandamiskulud	16
Aruande allkirjad	18

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

Tegevuse eesmärk on korteriomandite eseme osaks olevate ehitiste ja maatükki mõtteliste ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine.

Juhtimine

Korteriühistu liikmeteks on 64 korteri omanikku. KÜ juhib ja esindab juhatus. Juhatus on neljaliikmeline. Juhatuse tööd korraldab juhatus esimees.

Põhitegevus

Vastavalt üldkoosoleku otsusele oli kinnitatud 2022.a. majanduskava kohaselt remonditasude makse suurus 0,20 eurot/m² kohta kuus.

Haldus- ja hooldustasude kuumakse suurus oli 0,32 eurot/m² kohta kuus.

2019 aastal toimus maja renoveerimine. Tööde teostamiseks oli võetud pangalaen summas 480000 eurot tagasimaksete perioodiga 20 aastat. Igakuine laenu tagasimaks koos intressiga moodustab 3068 eurot.

Personal

Töölepinguga töötavaid isikuid oli kaks, kelle palgakulu moodustas aastas 3519 eurot. Palgakulu moodustub raamatupidaja ja trepikoja koristaja palkadest.

Juhatuse liikme palgakulu oli 2064 eurot.

Sotsiaalmaksud kokku olid 1869 eurot.

Juhatuse liikmete ametist vabastamisel ja nende lahkumisel ei ole neile hüvitist ettenähtud.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Järgnevatel perioodidel jätkab korteriühistu oma põhikirjalist tegevust elamu majandamise ja haldamise osas.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	42 498	33 864	2
Nõuded ja ettemaksed	22 258	24 040	3
Varud	36	99	5
Kokku käibevarad	64 792	58 003	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	406 501	427 089	3
Kokku põhivarad	406 501	427 089	
Kokku varad	471 293	485 092	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	19 038	21 343	7
Võlad ja ettemaksed	20 714	17 483	8
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	41 347	37 794	10
Kokku lühiajalised kohustised	81 099	76 620	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	387 463	405 745	
Kokku pikaajalised kohustised	387 463	405 745	
Kokku kohustised	468 562	482 365	
Netovara			
Reservkapital	2 687	2 687	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	40	36	
Aruandeaasta tulem	4	4	
Kokku netovara	2 731	2 727	
Kokku kohustised ja netovara	471 293	485 092	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	12 544	12 986	11
Muud tulud	32	113	12
Kokku tulud	12 576	13 099	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-1 344	-2 015	13
Mitmesugused tegevuskulud	-3 776	-3 514	14
Tööjõukulud	-7 452	-7 566	15
Kokku kulud	-12 572	-13 095	
Põhitegevuse tulem	4	4	
Aruandeaasta tulem	4	4	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	4	4	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	1 782	1 604	
Varude muutus	63	12	
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	3 232	2 544	
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	3 553	4 095	
Muud rahavood põhitegevusest	-406 501	-427 090	
Kokku rahavood põhitegevusest	-397 867	-418 831	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	480 000	480 000	
Saadud laenude tagasimaksed	-73 499	-52 911	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	406 501	427 089	
Kokku rahavood	8 634	8 258	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	33 864	25 606	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	8 634	8 258	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	42 498	33 864	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2020	2 687	36	2 723
Aruandeaasta tulem		4	4
31.12.2021	2 687	40	2 727
Aruandeaasta tulem		4	4
31.12.2022	2 687	44	2 731

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Ülesõidu 5A KÜ 2022 raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele.

Raamatupidamisaruanded on koostatud tekkepõhise arvestusprintsipi kohaselt.

Majandustehingud kirjendatakse soetusmaksumuse printsipi kohaselt nende tekkimise momendil tegelikus väärtuses.

Kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1 alusel.

Aastaaruanne on koostatud eurodes. Summad on esitatud täiseurodes.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ning kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ja kohustusi on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses, mis lühiajaliste nõuete ja kohustuste puhul on võrdne nende nominaalväärtusega. Ostjatelt (korteriomanikelt) laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga korteriomanike laekumata arveid eraldi. Ebatõenäoliselt laekuvaid nõudeid ei ole.

Ettemaksed teenuste eest on need, mis on tehtud järgmisel perioodil asetleidvate kulude eest.

Varud

Varud võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukuludest, tootmiskuludest ja muudest otsestest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varude kuluks kandmisel kasutatakse FIFO meetodit [individuaalse hindamise meetodit / kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit].

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse korteriühistu enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 320 eurot. [Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 320 eurot, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.]

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

Ehitised ja rajatised 3-5%

Tootmiseseadmed 8-10%

Muud masinad ja seadmed 10-20%

Muu inventar ja IT seadmed 20-30%

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest või ümberklassifitseerimisel "müügiootel põhivaraks". Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust. Immateriaalne põhivara võetakse arvele ja kajastatakse bilansis lähtudes samadest põhimõtetest, mida rakendatakse materiaalsele põhivaradele. Immateriaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Finantskohustised

Finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Tulud

Tulud on aruandeperioodi sissetulekud (majandusliku kasu suurenemised), millega kaasneb varade suurenemine või kohustuste vähenemine ja mis suurendavad korteriühistu omakapitali (netovara), välja arvatud korteriomanike poolt sissemaksed omakapitali.

Tulud ja kulud on kirjeldatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsiibist lähtudes. Makstud kommunaalmaksete summasid ei ole kajastatud tulude ja kulude aruandes kuluna ega saadud summasid tuluna, neid kajastatakse bilansis vastavalt nõuete ja kohustustena. Korteriühistu korteriomanikelt kommunaalmaksete vahendamise eest vahendustasu ei võta. Intressitulu arvestatakse tekkepõhiselt.

Kulud

Kulud on aruandeperioodi väljaminekud (majandusliku kasu vähenemised), millega kaasneb varade vähenemine või kohustuste suurenemine ja mis vähendavad korteriühistu omakapitali.

Kulud on kirjendatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsiibist lähtudes.

Seotud osapooled

Seotud osapooled on kõik korteriühistu liikmed, juhatuse ja revisjonikomisjoni liikmed.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Arvelduskonto Swedbankas	33 394	28 351
Arvelduskonto SEB pangas	9 104	5 513
Kokku raha	42 498	33 864

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	6 896	6 896			4
Ostjatelt laekumata arved	6 896	6 896			4
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	272	272			6
Laenunõuded	406 501		104 225	302 276	7
Muud nõuded	14 828	14 828			
Intressinõuded	16 240	16 240			
Viitlaekumised	-1 412	-1 412			
Ettemaksed	262	262			
Tulevaste perioodide kulud	262	262			
Kokku nõuded ja ettemaksed	428 759	22 258	104 225	302 276	

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	14 383	14 383			4
Ostjatelt laekumata arved	14 383	14 383			4
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	246	246			6
Laenunõuded	427 089		115 537	311 552	7
Muud nõuded	9 411	9 411			
Intressinõuded	11 001	11 001			
Viitlaekumised	-1 590	-1 590			
Kokku nõuded ja ettemaksed	451 129	24 040	115 537	311 552	

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Ostjatelt laekumata arved	6 896	14 383
Liikmetelt laekumata arved	3 000	8 759
Liikmetele esitamata arved	3 896	5 624
Kokku nõuded ostjate vastu	6 896	14 383

Lisa 5 Varud

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Müügiks ostetud kaubad	36	99
Magnet võtmed	36	99
Kokku varud	36	99

Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks		102		92
Sotsiaalmaks		168		152
Töötuskindlustusmaksed		2		2
Ettemaksukonto jääk	272		246	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	272	272	246	246

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Swedbank laen 18-041416-JI	406 501	19 038	85 187	302 276	2,60%	EUR	30.03.2038	3
Pikaajalised laenud kokku	406 501	19 038	85 187	302 276				
Laenukohustised kokku	406 501	19 038	85 187	302 276				
	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Swedbank laen 18-041416-JI	427 088	21 343	94 194	311 551	2,60%	EUR	30.03.2038	3
Pikaajalised laenud kokku	427 088	21 343	94 194	311 551				
Laenukohustised kokku	427 088	21 343	94 194	311 551				

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	4 202	4 202	9
Maksuvõlad	272	272	6
Muud võlad	16 240	16 240	
Intressivõlad	16 240	16 240	
Kokku võlad ja ettemaksed	20 714	20 714	

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	6 236	6 236	9
Maksuvõlad	246	246	6
Muud võlad	11 001	11 001	
Intressivõlad	11 001	11 001	
Kokku võlad ja ettemaksed	17 483	17 483	

Lisa 9 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Võlad tarnijatele	4 202	6 236
Kokku võlad tarnijatele	4 202	6 236

Detsembrikuu arved, mille tasumise tähtaeg saabub jaanuaril (eurodes):

Tapa Vesi OÜ	- 595,20
N.R.Energy OÜ	- 1927,12
Ragn-Sells AS	- 121,55
Väätsa Prügila AS	- 38,40
Hea Hoog SA	- 172,13
Tele2 Eesti AS	- 14,79
Lepiku Elektritööd OÜ	- 36,00
Eesti Energia AS	- 1131,61
MESA Eesti OÜ	- 164,74

Lisa 10 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

	31.12.2020	Laekunud	Kajastatud tulemiaruan	31.12.2021
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remonditasud	33 699	6 405	2 310	37 794
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	33 699	6 405	2 310	37 794
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	33 699	6 405	2 310	37 794
	31.12.2021	Laekunud	Kajastatud tulemiaruan	31.12.2022
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remonditasud	37 794	6 405	2 852	41 347
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	37 794	6 405	2 852	41 347
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	37 794	6 405	2 852	41 347

Lisa 11 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2022	2021
Mittesihtotstarbelised tasud		
Hooldustasud	10 811	10 971
Sihtotstarbelised tasud		
Remonditasud	1 733	2 015
Kokku liikmetelt saadud tasud	12 544	12 986

Lisa 12 Muud tulud

(eurodes)

	2022	2021
Trahvid, viivised ja hüvitised	28	109
Muud	4	4
Kokku muud tulud	32	113

Lisa 13 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud (eurodes)

	2022	2021
Remonditööd	1 344	2 015
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	1 344	2 015

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2022	2021
Mitmesugused bürookulud	11	36
Riiklikud ja kohalikud maksud	10	159
Pangateenused	109	101
Tarkvara renditasu	768	672
Korrashoid, materjalid	2 066	1 872
Muud hooldus-ja remondikulud	812	674
Kokku mitmesugused tegevuskulud	3 776	3 514

Lisa 15 Tööjõukulud (eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	5 583	5 669
Sotsiaalmaksud	1 869	1 897
Kokku tööjõukulud	7 452	7 566
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 16 Seotud osapooled (eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2022	31.12.2021
Füüsilisest isikust liikmete arv	59	58
Juriidilisest isikust liikmete arv	5	6

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Asutajad ja liikmed	22 258	24 040
Kokku nõuded ja ettemaksed	22 258	24 040
Laenukohustised		

Asutajad ja liikmed	19 038	21 343
Kokku laenukohustised	19 038	21 343

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Laenukohustised		
Asutajad ja liikmed	406 501	427 088
Kokku laenukohustised	406 501	427 088

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	2 064	2 400

Aruandeperioodil juhatuse liikmetega ostu-müügitehinguid tehtud ei ole. Erisoodustusi antud ei ole.

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Ülesõidu 5A-1	1413 EUR
Ülesõidu 5A-2	1949 EUR
Ülesõidu 5A-3	1666 EUR
Ülesõidu 5A-4	1339 EUR
Ülesõidu 5A-5	1296 EUR
Ülesõidu 5A-6	1546 EUR
Ülesõidu 5A-7	1242 EUR
Ülesõidu 5A-8	1105 EUR
Ülesõidu 5A-9	1487 EUR
Ülesõidu 5A-10	1879 EUR
Ülesõidu 5A-11	1043 EUR
Ülesõidu 5A-12	1178 EUR
Ülesõidu 5A-13	1480 EUR
Ülesõidu 5A-14	1769 EUR
Ülesõidu 5A-15	1282 EUR
Ülesõidu 5A-16	1498 EUR
Ülesõidu 5A-17	1540 EUR
Ülesõidu 5A-18	1049 EUR
Ülesõidu 5A-19	1528 EUR
Ülesõidu 5A-20	1359 EUR
Ülesõidu 5A-21	1185 EUR
Ülesõidu 5A-22	1166 EUR
Ülesõidu 5A-23	1554 EUR
Ülesõidu 5A-24	1085 EUR
Ülesõidu 5A-25	1384 EUR
Ülesõidu 5A-26	1355 EUR
Ülesõidu 5A-27	1540 EUR
Ülesõidu 5A-28	1365 EUR
Ülesõidu 5A-29	1500 EUR
Ülesõidu 5A-30	1348 EUR
Ülesõidu 5A-31	1319 EUR
Ülesõidu 5A-32	1220 EUR
Ülesõidu 5A-33	1304 EUR
Ülesõidu 5A-34	1460 EUR
Ülesõidu 5A-35	1900 EUR
Ülesõidu 5A-36	1605 EUR
Ülesõidu 5A-37	1230 EUR
Ülesõidu 5A-38	1098 EUR
Ülesõidu 5A-39	1780 EUR
Ülesõidu 5A-40	1230 EUR
Ülesõidu 5A-41	1167 EUR
Ülesõidu 5A-42	1267 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
Ülesõidu 5A-43	1450 EUR
Ülesõidu 5A-44	1187 EUR
Ülesõidu 5A-45	1200 EUR
Ülesõidu 5A-46	1175 EUR
Ülesõidu 5A-47	1498 EUR
Ülesõidu 5A-48	1441 EUR
Ülesõidu 5A-49	1541 EUR
Ülesõidu 5A-50	1389 EUR
Ülesõidu 5A-51	1685 EUR
Ülesõidu 5A-52	1343 EUR
Ülesõidu 5A-53	1344 EUR
Ülesõidu 5A-54	1175 EUR
Ülesõidu 5A-55	1988 EUR
Ülesõidu 5A-56	1416 EUR
Ülesõidu 5A-57	999 EUR
Ülesõidu 5A-58	1481 EUR
Ülesõidu 5A-59	1696 EUR
Ülesõidu 5A-60	1361 EUR
Ülesõidu 5A-61	1378 EUR
Ülesõidu 5A-62	1342 EUR
Ülesõidu 5A-63	1778 EUR
Ülesõidu 5A-64	1382 EUR
Kokku:	89959 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 23.05.2023

Tapa vald, Tapa linn, Ülesõidu tn 5a korteriühistu (registrikood: 80008275) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VAIKE DEMIDJUK	Juhatuse liige	25.05.2023
ANDRES KOKK	Juhatuse liige	29.05.2023

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 53419539
Mobiiltelefon	+372 53446315
E-posti aadress	ulesoidu5a@online.ee