

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2022

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2022

**ärinimi:** Tallinn, K. Türnpu tn 7 korteriühistu

**registrikood:** 80202344

**telefon:** +372 5238060

**e-posti aadress:** helenaarem2e@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 Raha                                                       | 9  |
| Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed                                       | 9  |
| Lisa 4 Laenunõuded                                                | 10 |
| Lisa 5 Laenukohustised                                            | 10 |
| Lisa 6 Võlad ja ettemaksed                                        | 11 |
| Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud                                    | 11 |
| Lisa 8 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud | 11 |
| Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud                                  | 12 |
| Lisa 10 Seotud osapooled                                          | 12 |
| Korteriomandite majandamiskulud                                   | 13 |
| Aruande allkirjad                                                 | 14 |

## Tegevusaruanne

Korteriühistu tegevuse eesmärgiks on K.Tütnpu 7 asuva elamu ja selle juurde kuuluva maa ühine majandamine ning seoses sellega ühistu liikmete ühiste huvide esindamine, samuti ühistu liikmetele seoses eluruumi kasutamisega teenuste osutamine.

Seisuga 01.01.2022.a. oli remondifondi jääk 10 987 eurot, aruandeperioodil laekus remondifondi vahendeid 2 027 eurot .

2022.a. teostati remondifondi arvel kulutusi 684 eurot . Detailne informatsioon kulude kohta on toodud Lisas 8 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud.

Seisuga 31.12.2022.a. oli remondifondi jääk 12 329 eurot.

Remondifondi maksete tariif 2022.a. ei muutunud. Alates 01.10.2018.a. on selle suurus 1,85 eurot/m<sup>2</sup>.

Mitmesugused tegevuskulud moodustasid 132 eurot. Detailne informatsioon kulude kohta on toodud Lisas 9 Mitmesugused tegevuskulud.

Aruandeperioodil juhatuse liikmetele tasu ja muid olulisi soodustusi ei arvestatud.

### 2022.a. teostatud tegevused:

- Remondifondi vahenditest teostati 2022.a. katuse remonditööd Rasmus Plekitööde OÜ poolt.

Swedbank-ga on sõlmitud laenuleping tähtajaga 30.05.2033.a. Aruandeperioodil tagastati laen summas 3 898 eurot ja tasuti intresse summas 1 780 eurot.

Seisuga 31.12.2022.a. on laenukohustuse jääk 49 635 eurot.

### 2023.a. kavandatud tegevused:

- korrastada trepikoda

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2022    | 31.12.2021    | Lisa nr |
|----------------------------------------------|---------------|---------------|---------|
| Varad                                        |               |               |         |
| Käibevarad                                   |               |               |         |
| Raha                                         | 12 885        | 11 448        | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 6 480         | 6 475         | 3       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>19 365</b> | <b>17 923</b> |         |
| Põhivarad                                    |               |               |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 46 039        | 49 594        | 3       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>46 039</b> | <b>49 594</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>65 404</b> | <b>67 517</b> |         |
| Kohustised ja netovara                       |               |               |         |
| Kohustised                                   |               |               |         |
| Lühiajalised kohustised                      |               |               |         |
| Laenukohustised                              | 3 596         | 3 939         | 5       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 942           | 896           | 6       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>4 538</b>  | <b>4 835</b>  |         |
| Pikaajalised kohustised                      |               |               |         |
| Laenukohustised                              | 46 039        | 49 594        |         |
| Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused | 12 329        | 10 987        |         |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>58 368</b> | <b>60 581</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>62 906</b> | <b>65 416</b> |         |
| Netovara                                     |               |               |         |
| Reservkapital                                | 575           | 575           |         |
| Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem      | 1 526         | 1 198         |         |
| Aruandeaasta tulem                           | 397           | 328           |         |
| <b>Kokku netovara</b>                        | <b>2 498</b>  | <b>2 101</b>  |         |
| <b>Kokku kohustised ja netovara</b>          | <b>65 404</b> | <b>67 517</b> |         |

## Tulemiaruanne

(eurodes)

|                                                            | 2022         | 2021         | Lisa nr |
|------------------------------------------------------------|--------------|--------------|---------|
| Tulud                                                      |              |              |         |
| Liikmetelt saadud tasud                                    | 1 213        | 1 173        | 7       |
| <b>Kokku tulud</b>                                         | <b>1 213</b> | <b>1 173</b> |         |
| Kulud                                                      |              |              |         |
| Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud | -684         | -709         | 8       |
| Mitmesugused tegevuskulud                                  | -132         | -136         | 9       |
| <b>Kokku kulud</b>                                         | <b>-816</b>  | <b>-845</b>  |         |
| <b>Põhitegevuse tulem</b>                                  | <b>397</b>   | <b>328</b>   |         |
| <b>Aruandeaasta tulem</b>                                  | <b>397</b>   | <b>328</b>   |         |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                                  | 2022          | 2021          | Lisa nr |
|------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------|
| Rahavood põhitegevusest                                          |               |               |         |
| Põhitegevuse tulem                                               | 397           | 328           |         |
| Korrigeerimised                                                  |               |               |         |
| Muud korrigeerimised                                             | -684          | -709          | 8       |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                                     | <b>-684</b>   | <b>-709</b>   |         |
| Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus               | 3 549         | 3 330         |         |
| Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus           | 46            | 497           |         |
| <b>Kokku rahavood põhitegevusest</b>                             | <b>3 308</b>  | <b>3 446</b>  |         |
| Rahavood finantseerimistegevusest                                |               |               |         |
| Saadud laenude tagasimaksed                                      | -3 898        | -3 814        | 5       |
| Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest | 2 027         | 2 027         |         |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>                   | <b>-1 871</b> | <b>-1 787</b> |         |
| <b>Kokku rahavood</b>                                            | <b>1 437</b>  | <b>1 659</b>  |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses                       | 11 448        | 9 789         |         |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>                         | <b>1 437</b>  | <b>1 659</b>  |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus                         | 12 885        | 11 448        |         |

## Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

|                    |               |                     | Kokku netovara |
|--------------------|---------------|---------------------|----------------|
|                    | Reservkapital | Akumuleeritud tulem |                |
| <b>31.12.2020</b>  | 575           | 1 198               | 1 773          |
| Aruandeaasta tulem |               | 328                 | 328            |
| <b>31.12.2021</b>  | 575           | 1 526               | 2 101          |
| Aruandeaasta tulem |               | 397                 | 397            |
| <b>31.12.2022</b>  | 575           | 1 923               | 2 498          |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Korteriühistu 2022. aasta raamatupidamise aruanne on koostatud kooskõlas raamatupidamise seaduses sätestatud nõuetega ja Eesti finantsaruandluse standardiga.

Tulemiaruanne on koostatud RTJ 14 lisas toodud skeemi alusel.

KÜ põhitegevuse erinevuse tõttu teiste mittetulundusühenduste põhitegevusest on mõningaid skeemi kirjade nimetusi täpsustatud. Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsiibist lähtudes. Kommunaal maksude vahendamine on saldeeritud ja nende saadud summad on kajastatud tulemi aruandes real mitmesugused tegevuskulud.

### Finantsvarad

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ühistu liikmete vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvarade eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaraga otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, ühistu kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil ühistu saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

### Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja arvelduskontol pangas. Rahavoogude aruandes on kajastatud ühistu aruandeperioodi laekumisi ja väljamakseid rühmitatuna vastavalt nende eesmärgile äritegevuse, investeerimistegevuse ja finantseerimistegevuse rahavoogudeks.

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

### Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ühistu liikmete vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Liikmetele laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga liikme laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni liikme maksevõime kohta.

### Finantskohustised

Korteriühistule laekuvad remonditasud kajastatakse tuluna perioodis, mil toimub nende arvelt remontide tegemine. Kuni tuluna kajastamise hetkeni kajastatakse laekunud tasusid ja vahendeid bilansireal pikaajalised kohustused -sihtotstarbelised tasud.

### Tulud

Liikme- ja sisseastumismaksud ning muud mitte-sihtotstarbelised tasud ühingu liikmetelt (hooldustasud ja tasud üldkulude katteks), kajastatakse tuluna perioodis, mille eest need on tasutud.

Sihtotstarbelised tasud ühingu liikmetelt (maksed remondifondi) kajastatakse tuluna siis kui tasu muutub sissenõutavaks ja tasuga kaasnevad tingimused on täidetud (tasud remontimiseks kajastatakse tuluna siis kui remont on teostatud).

### Seotud osapooled

Osapooled on seotud juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Korteriühistu käsitleb seotud osapooltena tegev- ja kõrgemat juhtkonda, nende lähedasi pereliikmeid ja nendega seotud äriühinguid.

## Lisa 2 Raha

(eurodes)

|                        | 31.12.2022    | 31.12.2021    |
|------------------------|---------------|---------------|
| Arvelduskonto Swedbank | 12 885        | 11 448        |
| <b>Kokku raha</b>      | <b>12 885</b> | <b>11 448</b> |

## 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              | 2 884         | 2 884                             |                     |               |         |
| Ostjatelt laekumata arved         | 2 884         | 2 884                             |                     |               | 10      |
| Laenunõuded                       | 49 635        | 3 596                             | 21 376              | 24 663        | 4       |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>52 519</b> | <b>6 480</b>                      | <b>21 376</b>       | <b>24 663</b> |         |

  

|                                   | 31.12.2021    | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |               | Lisa nr |
|-----------------------------------|---------------|-----------------------------------|---------------------|---------------|---------|
|                                   |               | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta   |         |
| Nõuded ostjate vastu              | 2 536         | 2 536                             |                     |               |         |
| Ostjatelt laekumata arved         | 2 536         | 2 536                             |                     |               | 10      |
| Laenunõuded                       | 53 533        | 3 939                             | 21 725              | 27 869        | 4       |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>56 069</b> | <b>6 475</b>                      | <b>21 725</b>       | <b>27 869</b> |         |

Ostjatelt laekumata arvetena on kajastatud nõuded korteriühistu liikmete vastu vastavalt kommunaalteenuste ja sihtotstarbeliste maksete eest esitatud arvetele.

Seisuga 31.12.2022.a. kajastatud tasumata arved tähtaja järgi:

- arved detsembrikuu teenuste eest maksetähtajaga 28.01.2023.a. 1 705 eurot;
- maksetähtaja ületanud arved 1 179 eurot.

Laenunõudena on kajastatud nõue ühistu liikmete vastu Swedbank finantseerimislaenu jäägi ulatuses (vt Lisa 4 Laenunõuded).

## Lisa 4 Laenunõuded

(eurodes)

|                                            | 31.12.2022    | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |               | Intressimäär      | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg | Lisa nr |
|--------------------------------------------|---------------|----------------------------------|---------------------|---------------|-------------------|-------------|-------------|---------|
|                                            |               | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta   |                   |             |             |         |
| Nõue ühistu liikmete vastu (Swedbank laen) | 49 635        | 3 596                            | 21 376              | 24 663        | 6k Euribor + 3,2% | EUR         | 30.05.2033  | 10      |
| <b>Laenunõuded</b>                         | <b>49 635</b> | <b>3 596</b>                     | <b>21 376</b>       | <b>24 663</b> |                   |             |             |         |

  

|                                            | 31.12.2021    | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |               | Intressimäär      | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg | Lisa nr |
|--------------------------------------------|---------------|----------------------------------|---------------------|---------------|-------------------|-------------|-------------|---------|
|                                            |               | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta   |                   |             |             |         |
| Nõue ühistu liikmete vastu (Swedbank laen) | 53 533        | 3 939                            | 21 725              | 27 869        | 6k Euribor + 3,2% | EUR         | 30.05.2033  | 10      |
| <b>Laenunõuded</b>                         | <b>53 533</b> | <b>3 939</b>                     | <b>21 725</b>       | <b>27 869</b> |                   |             |             |         |

Nõudena ühistu liikmete vastu on kajastatud Swedbank finantseerimislaen.

## Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

|                                  | 31.12.2022    | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |               | Intressimäär     | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------|---------------|----------------------------------|---------------------|---------------|------------------|-------------|-------------|
|                                  |               | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta   |                  |             |             |
| Pikaajalised laenud              |               |                                  |                     |               |                  |             |             |
| Swedbank renoveerimislaen        | 49 635        | 3 596                            | 21 376              | 24 663        | 6k Euribor +3,2% | EUR         | 30.05.2033  |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | <b>49 635</b> | <b>3 596</b>                     | <b>21 376</b>       | <b>24 663</b> |                  |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | <b>49 635</b> | <b>3 596</b>                     | <b>21 376</b>       | <b>24 663</b> |                  |             |             |

  

|                                  | 31.12.2021    | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |               | Intressimäär     | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------|---------------|----------------------------------|---------------------|---------------|------------------|-------------|-------------|
|                                  |               | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta   |                  |             |             |
| Pikaajalised laenud              |               |                                  |                     |               |                  |             |             |
| Swedbank renoveerimislaen        | 53 533        | 3 939                            | 21 725              | 27 869        | 6k Euribor +3,2% | EUR         | 30.05.2033  |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | <b>53 533</b> | <b>3 939</b>                     | <b>21 725</b>       | <b>27 869</b> |                  |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | <b>53 533</b> | <b>3 939</b>                     | <b>21 725</b>       | <b>27 869</b> |                  |             |             |

Swedbank-ga on sõlmitud laenuleping limiidiga 65 000 eurot. Aruandeperioodil on tagastatud laenu põhiosa maksed 3 898 eurot ja tasutud intressid 1 780 eurot.

Seisuga 31.12.2022 on laenukohustise jääk 49 635 eurot.

Laenu tagatiseks on nõudeõiguste pant vastavalt korteriühistu varaliste õiguste pandilepingule.

## Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2022 | 12 kuu jooksul |
|----------------------------------|------------|----------------|
| Võlad tarnijatele                | 942        | 942            |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>942</b> | <b>942</b>     |
|                                  |            |                |
|                                  | 31.12.2021 | 12 kuu jooksul |
| Võlad tarnijatele                | 896        | 896            |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>896</b> | <b>896</b>     |

Võlad tarnijatele on kajastatud tasumata arved detsembrikuu kommunaalteenuste eest.

## Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

|                                      | 2022         | 2021         | Lisa nr |
|--------------------------------------|--------------|--------------|---------|
| <b>Mittesihotstarbelised tasud</b>   |              |              |         |
| Hooldustasud                         | 529          | 464          |         |
| <b>Sihotstarbelised tasud</b>        |              |              |         |
| Remonditasud                         | 684          | 709          | 8       |
| <b>Kokku liikmetelt saadud tasud</b> | <b>1 213</b> | <b>1 173</b> |         |

Hooldustasud ja tasud üldkulude katteks kajastatakse tuluna perioodis, mille eest need on tasutud.

Laekunud remonditasud kajastatakse tuluna perioodis, mil toimub nende arvelt remontide tegemine.

Kuni tulu kajastamise hetkeni kajastatakse remondifondi laekunud tasusid ja vahendeid bilansireal pikaajalised kohustused/sihotstarbelised tasud, annetused ja toetused.

2022.a. laekus ühistu liikmetelt vahendeid remondifondi 2 027 eurot.

Aruandeperioodil teostati remondifondi arvel kulutusi 684 eurot.

Seisuga 31.12.2022 oli remondifondi jääk 12 329 eurot.

## Lisa 8 Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

|                                                                        | 2022       | 2021       | Lisa nr |
|------------------------------------------------------------------------|------------|------------|---------|
| Katuse remont                                                          | 684        | 709        | 7       |
| <b>Kokku sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud</b> | <b>684</b> | <b>709</b> |         |

Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otseste kuludena on kajastatud remondifondi kasutamine.

## Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

|                                        | 2022       | 2021       |
|----------------------------------------|------------|------------|
| Hoolduskulud                           | 76         | 0          |
| Kommunaalmaksete vahendamise saldo     | 50         | 129        |
| Panga teenustasu                       | 6          | 7          |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>132</b> | <b>136</b> |

## Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

| Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga |            |            |         |
|-----------------------------------------|------------|------------|---------|
|                                         | 31.12.2022 | 31.12.2021 | Lisa nr |
| Füüsilisest isikust liikmete arv        | 9          | 9          |         |
| Juriidilisest isikust liikmete arv      | 1          | 1          |         |

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

| LÜHIAJALISED                      | 31.12.2022   | 31.12.2021   | Lisa nr |
|-----------------------------------|--------------|--------------|---------|
| <b>Nõuded ja ettemaksed</b>       |              |              |         |
| Asutajad ja liikmed               | 6 480        | 6 475        | 3       |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>6 480</b> | <b>6 475</b> |         |

| PIKAAJALISED                      | 31.12.2022    | 31.12.2021    | Lisa nr |
|-----------------------------------|---------------|---------------|---------|
| Nõuded ja ettemaksed              |               |               |         |
| Asutajad ja liikmed               | 46 039        | 49 594        | 3       |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>46 039</b> | <b>49 594</b> |         |

Korteriühistu juhatus on kolmeliikmeline. Aruandeperioodil juhatuse liikmetele tasu ei arvestatud ja muid olulisi soodustusi ei tehtud.

## Korteriomandite majandamiskulud

| Korteriomand  | Majandamiskulud  |
|---------------|------------------|
| Krt 1         | 1635 EUR         |
| Krt 2         | 1700 EUR         |
| Krt 3         | 1016 EUR         |
| Krt 4         | 1383 EUR         |
| Krt 5         | 1345 EUR         |
| Krt 6         | 1121 EUR         |
| Krt 7         | 1671 EUR         |
| Krt 8         | 901 EUR          |
| Krt 9         | 923 EUR          |
| Krt 10        | 3393 EUR         |
| <b>Kokku:</b> | <b>15088 EUR</b> |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 06.06.2023

Tallinn, K. Tünpu tn 7 korteriühistu (registrikood: 80202344) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

|                    |                    |                      |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
| HARRY SOHV         | Juhatuse liige     | 08.06.2023           |

## Sidevahendid

|                 |                        |
|-----------------|------------------------|
| Liik            | Sisu                   |
| Mobiiltelefon   | +372 5238060           |
| E-posti aadress | helenaarem2e@gmail.com |