

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Tallinn, Vase tn 3 korteriühistu

registrikood: 80057681

e-posti aadress: vase3_juhatus@googlegroups.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	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Laenukohustised	10
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 6 Võlad tarnijatele	11
Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	11
Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud	12
Lisa 9 Muud tulud	12
Lisa 10 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	12
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 12 Tööjõukulud	13
Lisa 13 Intressikulud	13
Lisa 14 Seotud osapooled	13
Lisa 15 Tegevusaruanne vene keeles	15
Korteriomandite majandamiskulud	16
Aruande allkirjad	17

Tegevusaruanne

Korteriühistu Vase tn 3 moodustati novembris 1998.a. Korteriühistu liikmeteks on 36 korteriomaniikku.

Ühistu tööd korraldab ja organiseerib juhatus. Juhatuse koosolekuid on toimunud 2 korda. Haldusteenuse osutamiseks on sõlmitud leping KH Abi OÜ-ga. Ühistu raamatupidamist korraldab Eurorama OÜ vastavalt sõlmitud lepingule ja kinnitatud raamatupidamise sise-eeskirjadele. Ühistu majanduslik olukord on kajastatud bilansis, tulemiaruanDES ning nende lisades.

Korteriomanike ületähtaja võlgnevus seisuga 31.12.2022.a. moodustas 3407,58 eurot. Sealhulgas võlgnevus rohkem kui 300 eurot oli kahel korteriomaniikul, üldsummas 2248,03 eurot.

Remondifondi arvestati korteriomaniikelt 35 345 eurot. Arvestati parklatasud 2 525 eurot. Laenude katmiseks kulus 29 596 (sh intressid 7747 eurot).

Remondifondi kulud 2022 aastal:		Parklafondi kulud 2022 aastal:	
Laenu tagastamine (põhiosa+intress)	29 596	Parkla laiendamine ja katte taastamine	2 264
Muud remonditööd+Eelm.per.tulem	7400		0
Kokku:	36 996	Kokku:	2 264

Remondifondis seisuga 31.12.2022 on 6566 eurot. Parkla fondis 1169 eurot.

Käesoleval momendil on kolm toimivat laenulepingut: 30.08.2029 lõppev intressiga 2,5%, 30.09.2024 lõppev intressiga 8,27% ja 28.02.2034 lõppev intressiga 3,59 %. Kokku põhilaenu võlg pangale seisuga 31.12.2022 on 261 901 eurot. Sellest tuleb 2023.aastal tasuda 23 417 eurot ja intress vastavalt graafikule.

2022. aasta plaani ja aruandeaasta tulemuste võrdlus:

Põhikonto	Plaan	Tulu	Kulu	Jääk (+kasutamata/-ülekulu)
Hooldus	1392	1339	1768	- 429
Heakord	6533	6408	6984	- 576
Haldus	4948	4950	5094	-144

Hoolduse, heakorra, halduse ülekulu summas 1149 eurot on osaliselt kaetud muude tulude arvelt.

Aruandeaasta põhitegevuse tulud olid 58235 eurot, tegevuskulud moodustasid 49346 eurot.

2022. aasta tulem oli 1 142 eurot.

Ettepanek üldkoosolekule:

Kasutada tulem summas 1 142 eurot reservkapitali suurendamiseks.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	14 308	12 659	2.
Nõuded ja ettemaksed	32 107	28 789	3.
Kokku käibevarad	46 415	41 448	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	238 484	261 750	3,4.
Kokku põhivarad	238 484	261 750	
Kokku varad	284 899	303 198	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	23 417	22 000	4.
Võlad ja ettemaksed	8 212	5 910	5.
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	7 735	9 126	7.
Kokku lühiajalised kohustised	39 364	37 036	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	238 484	261 750	4.
Kokku pikaajalised kohustised	238 484	261 750	
Kokku kohustised	277 848	298 786	
Netovara			
Reservkapital	5 909	5 909	
Eelmiste perioodide akumulieeritud tulem	0	-1 061	
Aruandeaasta tulem	1 142	-436	
Kokku netovara	7 051	4 412	
Kokku kohustised ja netovara	284 899	303 198	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	55 945	50 191	8.
Muud tulud	2 290	764	9.
Kokku tulud	58 235	50 955	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-35 500	-31 656	10.
Mitmesugused tegevuskulud	-11 867	-8 391	11.
Tööjõukulud	-1 979	-4 014	12.
Kokku kulud	-49 346	-44 061	
Põhitegevuse tulem	8 889	6 894	
Intressikulud	-7 747	-7 330	13.
Aruandeaasta tulem	1 142	-436	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	8 889	6 894
Korrigeerimised		
Muud korrigeerimised	1 497	0
Kokku korrigeerimised	1 497	0
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	19 948	-4 756
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	911	30 915
Kokku rahavood põhitegevusest	31 245	33 053
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-21 849	-21 709
Makstud intressid	-7 747	-7 330
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-29 596	-29 039
Kokku rahavood	1 649	4 014
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	12 659	8 645
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 649	4 014
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	14 308	12 659

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2020	5 909	-1 061	4 848
Aruandeaasta tulem		-436	-436
31.12.2021	5 909	-1 497	4 412
Aruandeaasta tulem		1 142	1 142
Muud muutused netovaras	0	1 497	1 497
31.12.2022	5 909	1 142	7 051

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Üldine informatsioon

Korteriühistu Vase tn 3 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne 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 Toimikonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel lähtuti eeldusest, et Korteriühistu Vase tn 3 on jätkuvalt tegutsev ning tal ei ole tegevuse lõpetamise kavatsust ega vajadust.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Rahana kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes arvestuskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Omanikelt laekumata arved on hinnatud bilansis lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest.

Nõuete hindamisel on vaadeldud iga nõuet eraldi.

Maksustamine

Maksud arvestatakse tekkepõhiselt arvestatud töötasudelt.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loetakse korteriühistu liikmeid, juhatuse liikmeid ja revisjonikomisjoni liikmeid.

Tulud

Tulud koosnevad hooldus- ja sihtotstarbelistest tasudest. Korteriühistu liikmete poolt makstavad tasud remontideks kajastatakse tuluna selles perioodis, kus leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks on liikmetasud on mõeldud. Teenuste ja maksete vahendamisel ei kajasta korteriühistu saadud summasid oma tuluna, vaid neid kajastatakse kohustusena. Intressitulu kajastatakse otsemeetodil.

Kulud

Teenuste ja maksete vahendamisel ei kajasta korteriühistu maksud summasid oma kuluna, vaid neid kajastatakse nõudena. Kulud kajastatakse aruannetes tekkepõhiselt.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Swedbank	14 308	12 659
Kokku raha	14 308	12 659

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	8 690	8 690	0	0
Laenunõuded	261 901	23 417	118 020	120 464
Kokku nõuded ja ettemaksed	270 591	32 107	118 020	120 464
	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	6 789	6 789	0	0
Ostjatelt laekumata arved	6 789	6 789	0	0
Laenunõuded	283 750	22 000	95 000	166 750
Kokku nõuded ja ettemaksed	290 539	28 789	95 000	166 750

Korteriomanike võlg seisuga 31.12.2022.a. on 3408 eurot.

Nõuded edasimüüdavate kommunaalteenuste eest 5282 eurot.

Kokku on 8690 eurot.

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Leping 09-069857-JI	23 316	3 805	17 667	1 844
Leping 09-087124-JI	1 711	953	758	0
Leping 19-028155-JI	236 874	18 659	99 595	118 620
Pikaajalised laenud kokku	261 901	23 417	118 020	120 464
Laenukohustised kokku	261 901	23 417	118 020	120 464

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Leping 09-069857-JI	26 487	3 090	15 500	7 897
Leping 09-087124-JI	2 603	850	1 753	0
Leping 19-028155-JI	254 660	18 060	77 747	158 853
Pikaajalised laenud kokku	283 750	22 000	95 000	166 750
Laenukohustised kokku	283 750	22 000	95 000	166 750

Leping nr.09-069857-JI intressimäär on 2,5% ja tähtaeg on 30.08.2029.a.

Leping nr.09-087124-JI intressimäär on 8,27% ja tähtaeg on 30.09.2024.a.

Leping nr.19-028155-JI intressimäär on 2,59% ja tähtaeg on 28.02.2034.a.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	6 647	6 647
Saadud ettemaksed	550	550
Tulevaste perioodide tulud	550	550
Liikmetelt saadud ettemaksed	1 015	1 015
Kokku võlad ja ettemaksed	8 212	8 212
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	5 434	5 434
Võlad töövõtjatele	193	193
Maksuvõlad	142	142
Muud võlad	141	141
Kokku võlad ja ettemaksed	5 910	5 910

Lisa 6 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Edasimüüdavad kommunaalteenused	6 647	5 910
Kokku võlad tarnijatele	6 647	5 910

Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

	31.12.2020	Laekunud	Tagasi makstud	Kajastatud tulemiaruan	31.12.2021
	Kohustised			tulemiaruan	Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Remondifond	4 529	35 345		-31 656	8 218
Parkla fond	-17	925		0	908
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	4 512	36 270		-31 656	9 126
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	4 512	36 270		-31 656	9 126

	31.12.2021	Laekunud	Tagasi makstud	Kajastatud tulemiaruanandes	31.12.2022
	Kohustised				Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Remondifond	8 218	35 345	-1 497	-35 500	6 566
Parkla fond	908	2 525	-2 264	0	1 169
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	9 126	37 870	-3 761	-35 500	7 735
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	9 126	37 870	-3 761	-35 500	7 735

Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2022	2021
Mittesihtotstarbelised tasud		
Haldus-, hooldus-, heakorratulud	12 698	10 655
Elamu kindlustus	0	550
Sihtotstarbelised tasud		
Remonditööd	35 500	31 656
Laenu intress	7 747	7 330
Kokku liikmetelt saadud tasud	55 945	50 191

Lisa 9 Muud tulud

(eurodes)

	2022	2021
Elisa AS	286	200
STV AS	49	22
Utilitas AS	1 955	0
Kohtutäitur J.Srdlinskaja	0	542
Kokku muud tulud	2 290	764

Lisa 10 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2022	2021
Remonditööd	-35 500	-31 656
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-35 500	-31 656

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Jooksev remont, hoolduskulud	1 768	1 272
Heakord, koristusteenused	5 005	1 440
Raamatupidamisega seotud kulud	840	840
Pangateenuste kulu	34	35
Maja kindlustus	0	550
Muud kulud	320	354
Halduri teenused	3 900	3 900
Kokku mitmesugused tegevuskulud	11 867	8 391

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	1 479	3 000
Sotsiaalmaksud	500	1 014
Kokku tööjõukulud	1 979	4 014
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 13 Intressikulud

(eurodes)

	2022	2021
Intressikulu laenudelt	7 747	7 330
Kokku intressikulud	7 747	7 330

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2022	31.12.2021
Füüsilisest isikust liikmete arv	36	36

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Asutajad ja liikmed	8 690	6 789
Kokku nõuded ja ettemaksed	8 690	6 789
Võlad ja ettemaksed		
Asutajad ja liikmed	8 750	9 126

Kokku võlad ja ettemaksed	8 750	9 126
----------------------------------	--------------	--------------

Отчет о деятельности

KÜ Vase tn 3 основано в 1998 году. В членах квартирного товарищества состоит 36 владельцев квартир.

Работу товарищества организует правление. Собрания правления проводились 2 раза. Услугу управления товариществом предоставляет КН Abi OÜ. Бухгалтерию товарищества ведет в соответствии с утвержденными внутренними правилами бухгалтерского учета Eurogama OÜ. Экономическое состояние товарищества отражено в балансе, отчете о доходах и расходах и приложениях к ним.

Задолженность по квартплате по состоянию на 31.12.2022 составила 3407,58 евро. В том числе задолженность более 300 евро в двух квартирах на сумму 2248,03 евро.

В 2022 году начислено ремонтного фонда 35 345 евро. Начислено платы за парковку 2 525 евро. На покрытие кредита израсходовано 29 596 евро (включая интресс 7 747 евро).

Расходы ремонтного фонда в 2022 году:
Возврат кредита втч интрес29 596
Другие работы5 904
Итого: 35 500

Расходы фонда парковки в 2022 году:
Восстановление покрытия и расширение 2 264
Итого: 2 264

По состоянию на 31.12.2022 в ремонтном фонде 8063 евро. В фонде парковки 1169 евро.

На данный момент три действующих договора кредита: заканчивающийся 30.08.2029, с интрессом 2,5 %, 30.09.2024 с интрессом 8,27 % и 28.02.2034 с интрессом 3,59 %. Всего задолженность по кредиту по состоянию на 31.12.2022г 261 901 евро. В 2023 году предстоит выплатить 23 417 евро, а также интресс, согласно графику платежей.

Сравнение плана и результатов предыдущего года:

статья	план	доход	расход	остаток (+ не использ./ - перерасход)
Обслуживание	1 392	1 339	1 768	- 429
Уборка	6 533	6 408	6 984	- 576
Управление	4 948	4 950	5 094	- 144

Перерасход по обслуживанию и уборке в сумме 1 149 евро частично покрывается за счет других доходов.

Доход по основной деятельности за расчетный период составил 58 235 евро и расход 49 346 евро.

Выручка в 2022 году составила 1 142 евро.

Предложение общему собранию:

Использовать выручку в сумме 1 142 евро для увеличения резервного капитала.

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
1	2196 EUR
2	2162 EUR
3	2610 EUR
4	2521 EUR
5	2124 EUR
6	2397 EUR
7	3143 EUR
8	2199 EUR
9	2473 EUR
10	2397 EUR
11	2995 EUR
12	2281 EUR
13	2507 EUR
14	2745 EUR
15	2625 EUR
16	2463 EUR
17	2361 EUR
18	2350 EUR
19	2064 EUR
20	2074 EUR
21	2454 EUR
22	2536 EUR
23	2145 EUR
24	3007 EUR
25	1615 EUR
26	2138 EUR
27	2362 EUR
28	2409 EUR
29	3786 EUR
30	2127 EUR
31	2355 EUR
32	2445 EUR
33	2386 EUR
34	2416 EUR
35	2142 EUR
36	2366 EUR
Kokku:	87376 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.05.2023

Tallinn, Vase tn 3 korteriühistu (registrikood: 80057681) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MAIRO KASEVÄLI	Juhatuse liige	19.06.2023

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	vase3_juhatus@googlegroups.com