

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

korteriühistu nimi: Tallinn, Kadaka tee 159 korteriühistu

täiendav nimi: Korteriühistu Kadaka tee 159

registrikood: 80167599

telefon: +372 58117369

e-posti aadress: kadakatee159@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 Laenukohustised	10
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 5 Võlad töövõtjatele	11
Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	12
Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud	12
Lisa 9 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	13
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 11 Tööjõukulud	13
Lisa 12 Intressikulud	13
Lisa 13 Seotud osapooled	14
Lisa 14 Muud tulud, muud kulud	15
Korteriomandite majandamiskulud	16
Aruande allkirjad	18

Tegevusaruanne

Tallinn, Kadaka tee 159 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 üldkasutatava ala (trepikodade, keldrite) hooldus ja korrashoid.

Korteriühistu Kadaka tee 159 asutati ja registreeriti 2002. aastal.

KÜ tööd korraldab juhatus. Juhatus on 3- liikmeline. Juhatuse tööd korraldab juhatuse esimees.

2022.aasta jooksul oli läbi viidud üks üldkoosolek – 09.06.2022.a kus otsustati:

- kinnitada 2021.a majandusaasta aruanne;
- kinnitada 2022.a majanduskava ja remondikava.

Majandusaastal teostati remonditöid omavahendite arvelt kokku summas 19 111 eurot (sh rõdude remont 6 619 € ja keldrikorruse torustike vahetus 9 958 €). Kasutamata remonditasude jääk aasta lõpus oli 13 800 eurot.

Majandusaasta lõppes tulemiga summas 402 eurot.

2023. aastaks on kavas vahetada ühe trepikoja kanalisatsioonitoristik.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	27 323	37 972	
Nõuded ja ettemaksed	19 107	22 297	2
Kokku käibevarad	46 430	60 269	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	0	7 546	2
Kokku põhivarad	0	7 546	
Kokku varad	46 430	67 815	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	7 565	11 214	3
Võlad ja ettemaksed	11 825	12 631	4
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	13 800	23 586	7
Kokku lühiajalised kohustised	33 190	47 431	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	7 546	3
Kokku pikaajalised kohustised	0	7 546	
Kokku kohustised	33 190	54 977	
Netovara			
Reservkapital	8 000	8 000	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	4 838	4 790	
Aruandeaasta tulem	402	48	
Kokku netovara	13 240	12 838	
Kokku kohustised ja netovara	46 430	67 815	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	39 512	27 853	8
Muud tulud	42	18	14
Kokku tulud	39 554	27 871	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-19 111	-9 899	9
Mitmesugused tegevuskulud	-5 239	-4 782	10
Tööjõukulud	-14 594	-12 856	11
Kokku kulud	-38 944	-27 537	
Põhitegevuse tulem	610	334	
Intressikulud	-208	-286	12
Aruandeaasta tulem	402	48	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	610	334	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-459	-4 266	
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-806	5 425	
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	-9 786	-574	7
Kokku rahavood põhitegevusest	-10 441	919	
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenude tagasimaksed	11 195	11 085	2
Kokku rahavood investeerimistegevusest	11 195	11 085	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-11 195	-11 085	3
Makstud intressid	-208	-286	12
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-11 403	-11 371	
Kokku rahavood	-10 649	633	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	37 972	37 339	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-10 649	633	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	27 323	37 972	

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2020	8 000	4 790	12 790
Aruandeaasta tulem		48	48
31.12.2021	8 000	4 838	12 838
Aruandeaasta tulem		402	402
31.12.2022	8 000	5 240	13 240

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Tallinn, Kadaka tee 159 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 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 järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	106	106		
Laenunõuded	7 565	7 565	0	3
Muud nõuded	3	3		
Ettemaksed	812	812		
Nõuded liikmete vastu arvete alusel	10 621	10 621		
Kokku nõuded ja ettemaksed	19 107	19 107		

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Laenunõuded	18 760	11 214	7 546	3
Muud nõuded	2	2		
Ettemaksed	434	434		
Nõuded liikmete vastu arvete alusel	10 647	10 647		
Kokku nõuded ja ettemaksed	29 843	22 297	7 546	

Nõuded liikmete vastu on hinnatud individuaalselt. Bilansis on kajastatud tõenäoliselt laekuvad nõuded, ebatõenäoliselt laekuvaid nõudeid ei ole. Võlgnevuse sees on ka maksed detsembrikuu eest (9 861 eurot), milliste tähtaeg on jaanuaris 2023.a.

Muude ostjatena käsitletakse isikuid kes ei ole KÜ liikmed.

Muu nõudena on kajastatud SEB panga poolt arvestatud, kuid aruandepäevaks veel laekumata konto intress.

Ettemaksetena on kajastatud ettemakstud elamu kindlustusmaksed.

Laenunõuetena liikmete vastu on kajastatud korteriomanikelt saadavad maksed 2008.a teostatud renoveerimistööde katteks, mis olid rahastatud SEB panga pikaajalise laenu abil. Laenunõuded liikmete vastu on võrdsed korteriühistu kohustisega pikaajalise pangalaenu tagasimakse osas.

Lisa 3 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	7 565	7 565	0		2,304%	EUR	28.08.2023
Pikaajalised laenud kokku	7 565	7 565					
Laenukohustised kokku	7 565	7 565					
	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Renoveerimislaen	18 760	11 214	7 546		1,127%	EUR	28.08.2023
Pikaajalised laenud kokku	18 760	11 214	7 546				
Laenukohustised kokku	18 760	11 214	7 546				

Laenuandja SEB pank
 Sihtotstarve: elamu renoveerimine
 Laenuleping allkirjastatud 2008.a
 Intress 1,65 % + 6 kuu euribor
 Lepingusumma 147 000 €

Tasutud 2021.a -11 085 €
 Võlg 31.12.2021.a 18 760 €
 Tasutud 2022.a -11 195 €
 Võlg 31.12.2022.a 7 565 €

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

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	9 243	9 243	
Võlad töövõtjatele	1 403	1 403	5
Maksuvõlad	703	703	6
Muud võlad	5	5	
Liikmete ettemaksed arvete alusel	471	471	
Kokku võlad ja ettemaksed	11 825	11 825	

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	9 682	9 682	
Võlad töövõtjatele	1 401	1 401	5
Maksuvõlad	703	703	6
Muud võlad	4	4	
Liikmete ettemaksed arvete alusel	637	637	
Ettemaksed teenuste eest	204	204	
Kokku võlad ja ettemaksed	12 631	12 631	

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, gaasi, elektrienergia, prügiveo ja hoolduse eest). Nimetatud arvete maksetähtaeg on 2023.a jaanuaris.

Kirjel "Muud võlad" on Swedbanki poolt detsembris edastatud e-arvete teenustasud.

Lisa 5 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Töötasude kohustis	1 167	1 167
Puhkusetasude kohustis	236	234
Kokku võlad töövõtjatele	1 403	1 401

Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	263	263
Sotsiaalmaks	433	433
Töötuskindlustusmaksed	7	7
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	703	703

Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

	31.12.2020	Laekunud	Kajastatud tulemiaruan-des	31.12.2021	Lisa nr
	Kohustised			Kohustised	
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Kasutamata remonditasud	24 160	9 325		33 485	
Remonditasude arvelt teostatud tööd			-9 899	-9 899	9
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	24 160	9 325	-9 899	23 586	
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	24 160	9 325	-9 899	23 586	
	31.12.2021	Laekunud	Kajastatud tulemiaruan-des	31.12.2022	Lisa nr
	Kohustised			Kohustised	
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Kasutamata remonditasud	23 586	9 325		32 911	
Remonditasude arvelt teostatud tööd			-19 111	-19 111	9
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	23 586	9 325	-19 111	13 800	
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	23 586	9 325	-19 111	13 800	

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.

Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Mittesihtotstarbelised tasud			
Hooldustasud	10 518	9 886	
Haldustasud	9 675	7 782	
Sihtotstarbelised tasud			
Remonditasud	19 111	9 899	9
Tasud laenuintressi katteks	208	286	12
Kokku liikmetelt saadud tasud	39 512	27 853	

Lisa 9 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud (eurodes)

	2022	2021
Remonditööd	18 511	9 419
Hooldustööd	600	480
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	19 111	9 899

2022.a: kanalisatsioonipüstikute remont ja osaline vahetus 634 €, fassaadi kahju kõrvaldamine (omavastutuse osa) 300 €, kanaliväljundi ja keldrikorruse torustike vahetus 9 958 €, fassadi ja trepi remont 1 000 €, rõdude remont 6 619 €, suuremahulise prügi äravedu 600 €.

2021.a: rõdude remont 9 119 €, fassaadi remont 300 €, suuremahulise prügi äravedu 480 €.

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2022	2021
Heakorradkulud	135	150
Tehnosüsteemide hoolduskulud	2 430	2 075
Halduskulud	2 674	2 557
Kokku mitmesugused tegevuskulud	5 239	4 782

Lisa 11 Tööjõukulud (eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	10 939	9 632
Sotsiaalmaksud	3 655	3 224
Kokku tööjõukulud	14 594	12 856
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 12 Intressikulud (eurodes)

	2022	2021
Intressikulu laenudelt	208	286
Kokku intressikulud	208	286

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2022	31.12.2021
Füüsilisest isikust liikmete arv	92	91

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Asutajad ja liikmed	18 186	21 861
Kokku nõuded ja ettemaksed	18 186	21 861
Võlad ja ettemaksed		
Asutajad ja liikmed	14 271	24 427
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	582	582
Kokku võlad ja ettemaksed	14 853	25 009

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Asutajad ja liikmed	0	7 546
Kokku nõuded ja ettemaksed	0	7 546

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	5 250	3 935

Lisa 14 Muud tulud, muud kulud

(eurodes)

	2022			2021
	Määratud maksed	Tarnijate arved	Tulem	Tulem
Soojusenergia	48 171	-48 167	4	1
Vesi ja kanalisatsioon	7 204	-7 193	11	0
Üldelekter	1 457	-1 454	3	0
Gaas	2 637	-2 637	0	0
Prügivedu	2 240	-2 242	-2	-1
Kindlustus	507	-507	0	0
E-arvete edastamise teenustasu	126	-126	0	0
Muud vahendatud kaubad ja teenused	223	-223	0	0
Vahendustegevuse tulem			16	0
Saadud viivised	23		23	16
Pangakonto intressid	3		3	2
Kokku muud tulud			42	18
Kokku muud kulud			0	0

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
korter 1	1372 EUR
korter 2	1358 EUR
korter 3	1171 EUR
korter 4	939 EUR
korter 5	1400 EUR
korter 6	1300 EUR
korter 7	1010 EUR
korter 8	909 EUR
korter 9	1536 EUR
korter 10	1227 EUR
korter 11	1206 EUR
korter 12	800 EUR
korter 13	1271 EUR
korter 14	1255 EUR
korter 15	1112 EUR
korter 16	1009 EUR
korter 17	1110 EUR
korter 18	1316 EUR
korter 19	1121 EUR
korter 20	733 EUR
korter 21	1154 EUR
korter 22	1528 EUR
korter 23	1262 EUR
korter 24	1379 EUR
korter 25	1197 EUR
korter 26	1817 EUR
korter 27	1569 EUR
korter 28	1833 EUR
korter 29	1196 EUR
korter 30	1491 EUR
korter 31	1200 EUR
korter 32	1321 EUR
korter 33	1374 EUR
korter 34	1679 EUR
korter 35	1230 EUR
korter 36	1250 EUR
korter 37	1311 EUR
korter 38	1469 EUR
korter 39	1169 EUR
korter 40	1323 EUR
korter 41	1259 EUR
korter 42	2088 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
korter 43	1468 EUR
korter 44	1398 EUR
korter 45	1247 EUR
korter 46	1429 EUR
korter 47	2204 EUR
korter 48	1188 EUR
korter 49	1154 EUR
korter 50	1721 EUR
korter 51	1255 EUR
korter 52	1180 EUR
korter 53	1128 EUR
korter 54	1546 EUR
korter 55	1551 EUR
korter 56	1242 EUR
korter 57	1517 EUR
korter 58	1435 EUR
korter 59	1250 EUR
korter 60	1217 EUR
korter 61	999 EUR
korter 62	1471 EUR
korter 63	1349 EUR
korter 64	1207 EUR
korter 65	941 EUR
korter 66	1134 EUR
korter 67	1319 EUR
korter 68	1664 EUR
korter 69	813 EUR
korter 70	1164 EUR
korter 71	1258 EUR
korter 72	1348 EUR
korter 73	886 EUR
korter 74	1082 EUR
korter 75	1407 EUR
korter 76	1238 EUR
korter 77	1091 EUR
korter 78	1290 EUR
korter 79	1183 EUR
korter 80	1258 EUR
Kokku:	103486 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.12.2022

Tallinn, Kadaka tee 159 korteriühistu (registrikood: 80167599) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SERGEI LAGODA	Juhatuse liige	22.06.2023

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 58117369
E-posti aadress	kadakatee159@gmail.com