

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Tallinn, Sõle tn 33 korteriühistu

registrikood: 80222973

telefon: +372 56667865, +372 55542868

e-posti aadress: kysole33@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	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Varud	9
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 6 Laenukohustised	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 8 Võlad tarnijatele	11
Lisa 9 Võlad töövõtjatele	11
Lisa 10 Muud võlad	11
Lisa 11 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	12
Lisa 12 Liikmetelt saadud tasud	12
Lisa 13 Annetused ja toetused	13
Lisa 14 Muud tulud	13
Lisa 15 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	13
Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 17 Tööjõukulud	14
Lisa 18 Seotud osapooled	14
Korteriomandite majandamiskulud	16
Aruande allkirjad	19

Tegevusaruanne

Käesolev tegevusaruanne on koostatud 2022. a. majandusaasta kohta. 2022. aastal tegutses korteriühistu juhatus 3 liikmelisena. Aasta jooksul pidas juhatus kokku 2 e-koosolekut, millel arutati maja heakorra parandamise võimalusi ja ühistu majandustegevusega seotud küsimusi.

Põhilised remondi ja heakorra parendamise tööd olid:

1. Vihmaveesüsteemi paigaldus – 17 468,64 EUR
2. Maalritööd trepikodades, 1 trepile käsipuud - 4372,62 EUR
3. Rõdu remont - 3790,5 EUR
4. Väliskaevu remonttööd – 600 EUR
5. Kanalisatsiooni torustiku osaline vahetus – 348 EUR
6. Geoaluse koostamine – 420 EUR
7. Trepikodades korruste numbrid – 270 EUR
8. Parkimiskohtade märgistamine – 228 EUR

Seisuga 01.01.2023 a. on korteriomanikel maksetähtajaks tasumata arveid summas 786,91 EUR

KÜ Sõle 33 juhatus

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	63 012	65 413	2
Nõuded ja ettemaksed	20 525	20 464	3
Varud	34	0	4
Kokku käibevarad	83 571	85 877	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	21 300	25 783	3
Kokku põhivarad	21 300	25 783	
Kokku varad	104 871	111 660	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	6 086	5 730	6
Võlad ja ettemaksed	11 152	13 130	5,7,8,9,10
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	51 704	52 662	11
Kokku lühiajalised kohustised	68 942	71 522	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	21 300	25 783	6
Kokku pikaajalised kohustised	21 300	25 783	
Kokku kohustised	90 242	97 305	
Netovara			
Reservkapital	8 915	8 915	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	5 440	4 404	
Aruandeaasta tulem	274	1 036	
Kokku netovara	14 629	14 355	
Kokku kohustised ja netovara	104 871	111 660	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	52 636	34 172	12
Annetused ja toetused	1 000	0	13
Muud tulud	205	200	14
Kokku tulud	53 841	34 372	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-29 088	-9 118	15
Mitmesugused tegevuskulud	-19 275	-19 656	16
Tööjõukulud	-4 043	-3 434	17
Kokku kulud	-52 406	-32 208	
Põhitegevuse tulem	1 435	2 164	
Intressikulud	-1 161	-1 128	
Aruandeaasta tulem	274	1 036	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Liikmetelt laekunud tasud	126 504	108 109	
Laekunud annetused ja toetused	1 000	0	
Laekumised kaupade müügist ja teenuste osutamisest	472	396	
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-120 585	-80 240	
Väljamaksed töötajatele	-4 044	-3 310	
Kokku rahavood põhitegevusest	3 347	24 955	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-4 587	-4 602	
Makstud intressid	-1 161	-1 128	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-5 748	-5 730	
Kokku rahavood	-2 401	19 225	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	65 413	46 188	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-2 401	19 225	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	63 012	65 413	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2020	8 915	4 404	13 319
Aruandeaasta tulem		1 036	1 036
31.12.2021	8 915	5 440	14 355
Aruandeaasta tulem		274	274
31.12.2022	8 915	5 714	14 629

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu juhatus on koostanud 2022a. raamatupidamise aastaaruande eesti finantsaruandluse standardi kohaselt. Arvestuspõhimõtted on vastavuses raamatupidamise seaduses sätestatud alusprintsipidega ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega.

Seadusest tulenevalt esitatakse 2022a.aruanne elektrooniliselt ning see on koostatud vastavuses kehtestatud elektroonilise taksonoomia vormidele. Majandusaasta aruanne on koostatud eurodes.

Bilanss

Rahalised vahendid on bilansis kajastatud õiglasel väärtuses. Nõudeid ja kohustisi on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses, mis lühiajaliste nõuete ja kohustiste puhul on võrdne nende nominaalväärtusega. Nõudeid kajastatakse tõenäoliselt laekuvas summas. Nõuete inventeerimisel hinnatakse iga nõuet eraldi.

Tulude ja kulude aruanne

Tulude ja kulude aruande koostamisel on lähtutud RTJ14 lisas toodud skeemist. 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, neid kajastatakse bilansis vastavalt nõuete ja kohustistena.

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruandes kajastatakse korteriühistu aruandeperioodi laekumisi ja väljamakseid. Aruanne on koostatud otsesel meetodil.

Seotud osapooled.

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriolukordadele.

Seotud osapooled on:

- a) Korteriühistu juhatus;
- b) Revisjonikomisjon;
- c) Punkides a) ja b) kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.
- d) korteriühistu liikmed, st. korteriomanikud.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Arvelduskonto- Swedbank	61 926	61 518
Arvelduskonto - SEB	1 086	3 895
Kokku raha	63 012	65 413

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	125	125	
Laenunõuded	27 386	6 086	21 300
Ettemaksed	305	305	
Tulevaste perioodide kulud	305	305	
Korteriomanike võlad	14 009	14 009	
Kokku nõuded ja ettemaksed	41 825	20 525	21 300

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	161	161	
Laenunõuded	31 513	5 730	25 783
Ettemaksed	303	303	
Tulevaste perioodide kulud	303	303	
Korteriomanike võlad	14 270	14 270	
Kokku nõuded ja ettemaksed	46 247	20 464	25 783

Ettemaksed, tulevaste perioodide kulud - järgmise aasta kindlustuskulud.

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Müügiks ostetud kaubad	34	0
Parkimiskaardid	34	0
Kokku varud	34	0

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	50	50
Sotsiaalmaks	83	83
Kohustuslik kogumispension	4	5
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	137	138

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen Swedbankist	27 386	6 086	21 300		4,3%	EUR	30.06.2027
Pikaajalised laenud kokku	27 386	6 086	21 300				
Laenukohustised kokku	27 386	6 086	21 300				

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen Swedbankist	31 513	5 730	25 783		4,3%	EUR	30.06.2027
Pikaajalised laenud kokku	31 513	5 730	25 783				
Laenukohustised kokku	31 513	5 730	25 783				

2017.aastal võttis korteriühistu laenu katuse remonttöödeks 44999,5 eurot-intressimääraga 4,3%, lõpptähtajaga 30.06.2027.

Laenukohustised sisaldavad nii põhilaenu kui ka intresse.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	9 774	9 774	8
Võlad töövõtjatele	253	253	9
Maksuvõlad	137	137	5
Muud võlad	84	84	10
Muud viitvõlad	84	84	
Korteriomanike ettemaksed	904	904	
Kokku võlad ja ettemaksed	11 152	11 152	

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	11 253	11 253	8
Võlad töövõtjatele	253	253	9
Maksuvõlad	138	138	5
Muud võlad	84	84	10
Muud viitvõlad	84	84	
Korteriomanike ettemaksed	1 402	1 402	
Kokku võlad ja ettemaksed	13 130	13 130	

Lisa 8 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
AS Tallinna Küte	7 942	8 664	
AS Tallinna Vesi	807	686	
OÜ Amatin	230	230	
AS Eesti Gaas	25	9	
AS Eesti Energia	389	397	
Oleamar OÜ	0	330	
Pealinna Vara OÜ	0	540	
Eesti Keskkonnateenused AS	272	257	
OÜ AGR	61	57	
Tetrix Elekter OÜ	0	33	
AS Ühisteenused	30	30	
Ragn Sells AS	6	8	
AS STV	12	12	
Kokku võlad tarnijatele	9 774	11 253	7

Lisa 9 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Juhatuse liikme tasud	253	253	
Kokku võlad töövõtjatele	253	253	7

Lisa 10 Muud võlad

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Muud viitvõlad	84	84	
Sotsiaalmaksu viitvõlg	84	84	
Kokku muud võlad	84	84	7

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Muud viitvõlad	84	84	
Sotsiaalmaksu viitvõlg	84	84	
Kokku muud võlad	84	84	7

Lisa 11 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused (eurodes)

	31.12.2020	Laekunud	Tagasi makstud	Kajastatud tulemiaruan	31.12.2021	Lisa nr
	Kohustised				Kohustised	
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks						
Remonditasud	34 632	32 878	-4 602	-10 246	52 662	15
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	34 632	32 878	-4 602	-10 246	52 662	
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	34 632	32 878	-4 602	-10 246	52 662	
	31.12.2021	Laekunud	Tagasi makstud	Kajastatud tulemiaruan	31.12.2022	Lisa nr
	Kohustised				Kohustised	
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks						
Remonditasud	52 662	32 878	-4 587	-29 249	51 704	15
Rõdude ja varikatuste auditi toetus		1 000	0	-1 000		
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	52 662	33 878	-4 587	-30 249	51 704	
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	52 662	33 878	-4 587	-30 249	51 704	

Lisa 12 Liikmetelt saadud tasud (eurodes)

	2022	2021
Mittesihtotstarbelised tasud		
Hooldustasud	23 387	23 926
Sihtotstarbelised tasud		
Remonditasud	29 249	10 246
Kokku liikmetelt saadud tasud	52 636	34 172

Lisa 13 Annetused ja toetused

(eurodes)

	2022	2021
Rõdude ja varikatuste auditi toetus Tallinna Linnavaarametilt	1 000	0
Kokku annetused ja toetused	1 000	0
sh eraldis riigieelarvest	1 000	0
sh eraldis kohaliku omavalitsuse eelarvest	1 000	0

Lisa 14 Muud tulud

(eurodes)

	2022	2021
Trahvid, viivised ja hüvitised	22	17
Rendi- ja üüritulu	77	77
Taluvustasu AS-lt Tallinna Küte	106	106
Kokku muud tulud	205	200

Lisa 15 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Varikatuste remont	0	3 600	
Soojussõlme automaatika vahetus	0	2 335	
Küttesüsteemi projekt	0	1 950	
Kanalipüstiku osal.vahetus	348	1 233	
Remonttööd trepikodades	4 373	0	
Vihmaveesüsteemi paigaldus	17 469	0	
Rõdu remont	3 790	0	
Rõdude ja varikatuste audit	1 590	0	
Väliskaevu remonttööd	600	0	
Geoluse koostamine	420	0	
Korruste numbrid	270	0	
Parkimiskohtade märgistamine	228	0	
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	29 088	9 118	11

Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Raamatupidamisteenus	2 760	2 760
Liikluskorralduse teenus, parkimiskaardid	374	501
Ind.veekulu arvestus	725	647
Kindlustus	980	975
Pangateenused, ok teenustasud	103	87
Kantseleikulud	0	35
Revideerimine	210	210
Haldusteenus	3 080	2 930
San.tehn.tööd	621	280
Uste, lukkude parandus	378	165
Koristusteenus	6 600	6 380
Heakorratööd	1 825	1 752
El.süsteemi käiduteenus, el.tööd	435	177
Internetitühendus küttesüsteemile	144	91
Gaasipaigaldise tehnikakontroll, gaasitorustiku remont	0	72
Avariiteenus	0	252
Hooldusteenus	1 040	1 912
Vihmaveerennide kontroll ja parandus	0	50
Juriidiline konsultatsioon, riigilõiv	0	7
Tuletõkke tööd	0	373
Kokku mitmesugused tegevuskulud	19 275	19 656

Lisa 17 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	3 040	2 582
Sotsiaalmaksud	1 003	852
Kokku tööjõukulud	4 043	3 434

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga			
	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Füüsilisest isikust liikmete arv	89	89	
Juriidilisest isikust liikmete arv	1	1	

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
--------------	------------	------------	---------

Nõuded ja ettemaksed			
Asutajad ja liikmed	14 009	14 270	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	14 009	14 270	
Laenukohustised			
Asutajad ja liikmed	6 086	5 730	6
Kokku laenukohustised	6 086	5 730	
Võlad ja ettemaksed			
Asutajad ja liikmed	52 608	54 064	7,11
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	253	253	9
Kokku võlad ja ettemaksed	52 861	54 317	

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Laenukohustised			
Asutajad ja liikmed	21 300	25 783	6
Kokku laenukohustised	21 300	25 783	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Lisa nr
Asutajad ja liikmed	37 243	-5 730	31 513	
Kokku laenukohustised	37 243	-5 730	31 513	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenu	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Lisa nr
Asutajad ja liikmed	31 513	1 621	-5 748	27 386	
Kokku laenukohustised	31 513	1 621	-5 748	27 386	

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	3 040	2 582

Laenukohustised sisaldavad nii põhilaenu kui ka intresse. 2022 a. saadud laenude real on kajastatud intressimäära tõusust arvestatud intresside suurenemine. Alates jaanuar 2023 intressimäär 6,993%.

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
1	1587 EUR
2	1892 EUR
3	1517 EUR
4	1609 EUR
5	1615 EUR
6	1307 EUR
7	1810 EUR
8	1580 EUR
9	1483 EUR
10	1625 EUR
11	1494 EUR
12	1214 EUR
13	1653 EUR
14	1550 EUR
15	1416 EUR
16	1509 EUR
17	1125 EUR
18	1717 EUR
19	1140 EUR
20	1063 EUR
21	1840 EUR
22	1152 EUR
23	1298 EUR
24	2025 EUR
25	1133 EUR
26	1149 EUR
27	1611 EUR
28	1187 EUR
29	877 EUR
30	1735 EUR
31	1160 EUR
32	1276 EUR
33	1229 EUR
34	1341 EUR
35	1369 EUR
36	1629 EUR
37	1237 EUR
38	1478 EUR
39	1304 EUR
40	1273 EUR
41	1207 EUR
42	1237 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
43	1389 EUR
44	1310 EUR
45	1141 EUR
46	1329 EUR
47	1260 EUR
48	1229 EUR
49	1695 EUR
50	1191 EUR
51	1204 EUR
52	1335 EUR
53	1320 EUR
54	1211 EUR
55	1570 EUR
56	1319 EUR
57	1156 EUR
58	1185 EUR
59	1116 EUR
60	1265 EUR
61	1447 EUR
62	1103 EUR
63	1110 EUR
64	1179 EUR
65	1048 EUR
66	1220 EUR
67	1374 EUR
68	1827 EUR
69	1217 EUR
70	1442 EUR
71	1183 EUR
72	1185 EUR
73	1372 EUR
74	1201 EUR
75	1166 EUR
76	1463 EUR
77	1837 EUR
78	1903 EUR
79	1245 EUR
80	1562 EUR
81	1756 EUR
82	1215 EUR
83	2305 EUR
84	2007 EUR
85	1318 EUR
86	1677 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
87	1680 EUR
88	1454 EUR
89	1638 EUR
90	1662 EUR
Kokku:	126674 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 07.06.2023

Tallinn, Sõle tn 33 korteriühistu (registrikood: 80222973) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RISTO KÖSTER	Juhatuse liige	20.06.2023
TÕNIS VELTMAN	Juhatuse liige	21.06.2023
ANDREI ŽURBENKO	Juhatuse liige	27.06.2023

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 55542868
Mobiiltelefon	+372 56667865
E-posti aadress	kysole33@gmail.com