

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Tallinn, Salme tn 21 korteriühistu

registrikood: 80247648

telefon: +372 56988858

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

Tegevusaruanne

Korteriühistu Salme 21 on kantud mittetulundusühingute registrisse 01. märtsil 2007. a. Iseseisvat majandustegevust alustas juulist 2007.a.

Ühistu põhitegevus on hoonete ja üürimajade haldus (68321), sh korteriühistu liikmetele teenuste osutamine ja ühine majandamine.

Ühistu ei tegele ettevõtlusega.

Salme 21 hoone ja tehnosüsteemide ning hoovi hoolduseks ja remondiks tehti 2022. a järgmisi töid:

1. fassaadi sokliosa garantiitööd kevadel;
2. keldri ühiskasutatava ruumi suurpuhastus kevadel;
3. katuse hooldus sügisel ja talvel;
4. küttekollete ja korstende kontroll ja puhastus sügisel;
5. korstende hooldusremont pööningul ja korstnalõõride kettpuhastus;
6. hoovi ja aia hooldustööd talgute korras kaks korda aastas ja suvel pidevalt.

OÜ Stirnung esitas 13.01.2022 avalduse Harju Maakohtule 13.11.2021 üldkoosoleku otsuse tühistamiseks. Harju Maakohus jättis 30.06.2022 avalduse rahuldamata ning mõistis OÜ Stirnungilt ühistu kasuks välja menetluskulud täies ulatuses. Kohtuotsus ei ole jõustunud, sest OÜ Stirnung esitas 18.07.2022 määruskaebuse ja Harju Maakohus edastas selle 08.08.2022 Tallinna Ringkonnakohtule. Ringkonnakohus ei ole veel alustanud määruskaebuse menetlemist. Juhatus tegeles kohtuasjaga koostöös advokaadibürooga Koch & Partnerid, sest ühistul puudub oma jurist.

Juhatus tegeles ühistu jooksva asjaajamisega.

Hoone hooldus ja remont jätkuvad ka 2023. aastal.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 362	4 452	2
Nõuded ja ettemaksed	5 578	6 655	3
Kokku käibevarad	7 940	11 107	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	20 199	23 306	3
Kokku põhivarad	20 199	23 306	
Kokku varad	28 139	34 413	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	3 421	5 417	5
Võlad ja ettemaksed	454	531	6
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	4 780	2 913	8
Kokku lühiajalised kohustised	8 655	8 861	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	20 199	23 306	
Kokku pikaajalised kohustised	20 199	23 306	
Kokku kohustised	28 854	32 167	
Netovara			
Reservkapital	1 007	1 007	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	1 239	521	
Aruandeaasta tulem	-2 961	718	
Kokku netovara	-715	2 246	
Kokku kohustised ja netovara	28 139	34 413	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	10 390	28 783	9
Kokku tulud	10 390	28 783	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-5 435	-24 690	10
Mitmesugused tegevuskulud	-5 425	-1 479	11
Tööjõukulud	-2 491	-1 896	12
Kokku kulud	-13 351	-28 065	
Põhitegevuse tulem	-2 961	718	
Aruandeaasta tulem	-2 961	718	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Liikmetelt laekunud tasud	13 252	18 697	
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-7 662	-22 312	
Väljamaksed töötajatele	-2 245	-2 203	
Kokku rahavood põhitegevusest	3 345	-5 818	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-5 435	-5 417	
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	0	4 108	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-5 435	-1 309	
Kokku rahavood	-2 090	-7 127	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	4 452	11 579	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-2 090	-7 127	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 362	4 452	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2020	1 007	521	1 528
Aruandeaasta tulem		718	718
31.12.2021	1 007	1 239	2 246
Aruandeaasta tulem		-2 961	-2 961
31.12.2022	1 007	-1 722	-715

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

KÜ Salme 21 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse Standardiga, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid ning lähtuvalt korteriomandi- ja korteriühistuseaduste erisuse nõuetest.

Majandustehingud kirjendatakse soetusmaksumuse printsiibi kohaselt nende tekkimise momendil tegelikus väärtuses. Raamatupidamise aruanded koostatakse tekkepõhise arvestusprintsiibi kohaselt.

Raha

Rahana kajastatakse pangakontol olevat raha. Sularahas ei arveldata.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate ja liikmete vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenu tagasimakse nõuded liikmetele) kajastatakse tõenäoliselt laekuvates summades.

Tasumata korterimakseid ja muid arveid, mille maksetähtajast on möödunud 3 aastat, loetakse ebatõenäoliselt laekuvaks debitoorseks võlaks ning kantakse kuludesse. Kui juhatuse otsusega tunnistatakse ebatõenäoline laekumine lootusetuks võlaks, siis vähendatakse ostja võlga sama summa võrra. Juhul, kui varasematel perioodidel kuluks kantud ebatõenäoline nõue tasutakse, vähendatakse ebatõenäoliste arvete kulu laekunud summa võrra.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) kajastatakse tasumisele kuuluvas summas.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Vastavalt põhikirjale võib KÜ Salme 21 moodustada sihtotstarbelisi eraldi omavahendite arvelt, milleks on tegevuse tulem ning muud sihtotstarbelised laekumised.

Tulud

Ühistu tulu pikema ajaperioodi jooksul kogutavatest hooldustasudest kajastatakse lähtuvalt valmidusastmest. KÜ tulud kajastatakse tekkepõhiselt.

Ühistu tulu on:

- Ühistu liikmetele arvestatud hooldustasud (hõlmab halduse-, hoolduse- ja korrashoiu tasud); hooldustasu suurus on kinnitatud ühistu üldkoosoleku otsusega.
- Ühistu liikmetele arvestatud viivised
- Tuluna kajastatud sihtotstarbelised tasud ja toetused
- Muud finantstulud ja kulud

Kulud

Kulud

Kulud kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid. Kulutused, mis osalevad majandusliku tulu tekitamisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel varana ning kajastatakse kuluna perioodi(de)l, mil nad osalevad tulude moodustamisel.

Ühistu tegevuskuludeks on kõik elamu hooldamisega seotud majanduskulud:

- halduskulud on üldjuhtimise kulud (raamatupidamine, pangakonto teenustasud, juhatuse tegevuseks vajalikud kontoritarbed, ning juriidilised konsultatsioonid jne);
- hoolduskulud on elamu normaalse eksploatatsiooni tagamiseks tehtud kulud (üldkasutatavate ruumide kulud, tehnosüsteemi hooldus ja teenindus, jne)
- korrashoiukulud on elamule kuuluva krundi korrashoid (majahoidja tööjõukulud ning soetatud koristamisvahendid ja tööriistad jne)

Muud võimalikud põhitegevusega seotud kulud, nagu võlgade väljanõudmisega seotud kulud, viivised ja trahvid ning muud ebaregulaarselt tekkivad kulud, kajastatakse vastavalt nende tekkimisele ning lähtuvalt kulu iseloomust.

Tasud vahendatud teenuste eest (kommunaalteenused, laenud jmst) ei ole ühistu tulu. Arveldused vahendatud teenuste eest toimuvad vahekontodel. Vahekontod debiteeritakse vastava arve saamisel teenuse tarnijalt või nõude tekkimisel ning krediteeritakse ühistu liikmetele tasumiseks esitatud summaga. Aruande perioodil liikmetele esitamata arved vahendatud teenuste eest näidatakse bilansis varade koosseisus viitlaekumisena.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Pangakonto	2 362	4 452
Kokku raha	2 362	4 452

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	1 935	1 935		
Ostjatelt laekumata arved	1 935	1 935		
Laenunõuded	23 620	3 421	15 539	4 660
Muud nõuded	222	222		
Viitlaekumised	222	222		
Kokku nõuded ja ettemaksed	25 777	5 578	15 539	4 660

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	1 088	1 088		
Ostjatelt laekumata arved	1 088	1 088		
Laenunõuded	28 723	5 417	15 538	7 768
Muud nõuded	150	150		
Viitlaekumised	150	150		
Kokku nõuded ja ettemaksed	29 961	6 655	15 538	7 768

Nõuetena ostjate vastu on kajastatud:

- ühistu liikmete laekumata arved teenuste eest. Laekumata makseid on bilansis hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Ebatõenäolisi ning maksetähtaja ületanud laekumisi bilansi koostamise päevaga ei ole.

Viitlaekumistena on kajastatud järgmises kuus ühistu liikmetele esitatavad maksed vahendatud teenuste eest.

Laenunõue liikmetele on tekkinud ühistu vahendustegevusest liikmete ja laenuandja vahel.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	38	27
Sotsiaalmaks	63	46
Töötuskindlustusmaksed	4	3
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	105	76

Maksuvõlgadena on kajastatud töötasudelt arvestatud ja kinnipidamisele kuuluvad maksud. Maksud kuuluvad deklareerimisele ja tasumisele 2023.a jaanuaris.

Maksetähtaja ületanud põhi- ja intresside võlga ei ole.

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	23 620	3 421	15 539	4 660			
Pikaajalised laenud kokku	23 620	3 421	15 539	4 660			
Laenukohustised kokku	23 620	3 421	15 539	4 660			
	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank laen 1	2 051	2 051			1,98	euro	30.12.2022
Swedbank laen 2	258	258			1,97	euro	30.12.2022
Swedbank laen 3	26 414	3 108	15 538	7 768	4,5	euro	31.07.2030
Pikaajalised laenud kokku	28 723	5 417	15 538	7 768			
Laenukohustised kokku	28 723	5 417	15 538	7 768			

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	349	349
Võlad töövõtjatele	0	0
Maksuvõlad	105	105
Kokku võlad ja ettemaksed	454	454
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	286	286
Võlad töövõtjatele	169	169
Maksuvõlad	76	76
Kokku võlad ja ettemaksed	531	531

Lisa 7 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Puhkusetasude kohustis	0	169
Kokku võlad töövõtjatele	0	169

Lisa 8 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

	31.12.2020	Laekunud	Kajastatud tulemiaruan- des	31.12.2021
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remonditasud	10 519	17 084	-24 690	2 913
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	10 519	17 084	-24 690	2 913
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	10 519	17 084	-24 690	2 913

	31.12.2021	Laekunud	Kajastatud tulemiaruan­des	31.12.2022
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remonditasud	2 913	7 303	-5 435	4 781
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	2 913	7 303	-5 435	4 781
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	2 913	7 303	-5 435	4 781

Lisa 9 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2022	2021
Mittesihtotstarbelised tasud		
Hooldustasud	4 782	4 019
viivised	86	74
Sihtotstarbelised tasud		
Remonditasud	5 522	24 690
Kokku liikmetelt saadud tasud	10 390	28 783

Lisa 10 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2022	2021
Laenu tagasimaksed	5 435	5 417
Rattahoidja	0	88
Aknatööd	0	9 924
Fassaaditööd	0	9 261
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	5 435	24 690

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Raamatupidamisteenus	919	899
Pangateenused	15	13
Hoolduskulud	571	0
Kindlustus	492	317
Õigusabi	2 652	0
Heakorrakulud	776	250
Kokku mitmesugused tegevuskulud	5 425	1 479

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	1 700	1 646
Sotsiaalmaksud	574	557
Eraldised puhkusereservi	216	-307
Kokku tööjõukulud	2 490	1 896

Ühistus töötas 1 majahoidja osalise tööajaga.

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2022	31.12.2021
Füüsilisest isikust liikmete arv	8	8
Juriidilisest isikust liikmete arv	2	2

Ühistuga seotud isikuteks on ühistu juhatus ja liikmed.

Tehingud seotud isikutega on sooritatud hindades, mis on tavapärased ühistu töös.

Ühistu juhatuse liikmetele ei ole tasutud.

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
1	1115 EUR
2	1153 EUR
3	1337 EUR
4	1320 EUR
5	1230 EUR
6	1130 EUR
7	1263 EUR
8	1716 EUR
9	908 EUR
10	971 EUR
11	1135 EUR
12	981 EUR
Kokku:	14259 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.06.2023

Tallinn, Salme tn 21 korteriühistu (registrikood: 80247648) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANNELI RANDLA	Juhatuse liige	26.06.2023
AVE SOPP	Juhatuse liige	27.06.2023
DAGMAR RAUDAM	Juhatuse liige	27.06.2023

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 56988858
E-posti aadress	anneli.randla@gmail.com