

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Tallinn, Sõpruse pst 3 korteriühistu

registrikood: 80181754

e-posti aadress: lea459238@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 Nõuded ostjate vastu	9
Lisa 4 Laenukohustised	10
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	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 Tööjõukulud	13
Lisa 12 Muud kulud	13
Lisa 13 Intressikulud	13
Lisa 14 Seotud osapooled	13
Korteriomandite majandamiskulud	14
Aruande allkirjad	18

Tegevusaruanne

Sõpruse pst 3 korteriühistu moodustati 2003.aastal. Korteriühistu liikmeteks on 173 korteriomaniikku.

Ühistu tööd korraldab ja organiseerib juhatus. Ühistu raamatupidamist korraldab OÜ EV Ärikeskus vastavalt sõlmitud lepingule ja kinnitatud raamatupidamise sise-eeskirjadele.

Ühistu majanduslik olukord on kajastatud bilansis, tulude ja kulude aruandes ning nende lisades.

Tegevuse eesmärk on korteriomandite eseme osaks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühistu huvide esindamine.

2022. a. majandustegevuse aastakava järgi jätkati korteriomaniikelt maksete kogumist remondiks ja hooldustasudeks.

2022.a. saadud laenu maja renoveerimiseks 320 000 EUR.

Käesoleval momendil kehtib Swedpangas sõlmitud laenuleping, mis lõpeb 30.08.2031.a.

Maksmata jääk seisuga 31.12.2022.a. on 301 044 EUR.

Sellest tuleb 2023 aastal tasuda 29 974 EUR.

Remondi fondi ette kogutud summa seisuga 31.12.2022 oli 62 802 EUR.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	77 350	100 772	
Nõuded ja ettemaksed	47 786	22 062	2-3
Kokku käibevarad	125 136	122 834	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	271 070	0	2
Kokku põhivarad	271 070	0	
Kokku varad	396 206	122 834	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	29 974	0	4
Võlad ja ettemaksed	9 771	10 358	5-6
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	62 802	85 468	7
Kokku lühiajalised kohustised	102 547	95 826	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	271 070	0	
Kokku pikaajalised kohustised	271 070	0	
Kokku kohustised	373 617	95 826	
Netovara			
Reservkapital	3 677	3 677	
Eelmiste perioodide akumulieeritud tulem	23 331	22 992	
Aruandeaasta tulem	-4 419	339	
Kokku netovara	22 589	27 008	
Kokku kohustised ja netovara	396 206	122 834	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	77 729	54 485	8
Muud tulud	686	745	9
Kokku tulud	78 415	55 230	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-45 953	-29 583	10
Mitmesugused tegevuskulud	-15 225	-11 746	
Tööjõukulud	-9 793	-13 571	11
Muud kulud	-5 869	0	12
Kokku kulud	-76 840	-54 900	
Põhitegevuse tulem	1 575	330	
Intressikulud	-6 004	0	13
Muud finantstulud ja -kulud	10	9	
Aruandeaasta tulem	-4 419	339	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	1 575	330
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-296 794	-2 041
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-23 253	21 888
Laekunud intressid	10	9
Kokku rahavood põhitegevusest	-318 462	20 186
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	320 000	0
Saadud laenude tagasimaksed	-18 956	0
Makstud intressid	-6 004	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	295 040	0
Kokku rahavood	-23 422	20 186
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	100 772	80 586
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-23 422	20 186
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	77 350	100 772

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2020	3 677	22 992	26 669
Aruandeaasta tulem		339	339
31.12.2021	3 677	23 331	27 008
Aruandeaasta tulem		-4 419	-4 419
31.12.2022	3 677	18 912	22 589

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Sõpruse pst 3 korteriühistu raamatupidamise aastaaruanne 2022. aasta kohta 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. Raamatupidamisarvestuses järgitakse tekkepõhistuse ja soetusmaksumuse printsiipe.

Raha

Rahalisel vahendil on bilansis kajastatud õiglases väärtuses.

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.

Nõuded ja ettemaksud

Omanikelt laekumata arveid on hinnatud bilansis lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadeldud igat nõuet eraldi.

Finantskohustised

Kõik nõuded ja kohustised (võlad tarnijatele, viitvõlad ja muud lühi- ja pikaajalised kohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses.

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste nõuete ja kohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi nõudeid ja kohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluv summas.

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.

Varade ja kohustiste jaotamisel lühi- ja pikaajalisteks on lähtutud raamatupidamise juhendist RTJ 2, muuhulgas:

- lühiajalise kohustisena käsitletakse pangalaenu, mille tasumise tähtajad on 12 kuu jooksul bilansipäevast arvates;

- pikaajalise kohustisena käsitletakse pangalaenu, mille tasumise tähtajad on pikemad kui 12 kuud bilansipäevast arvates.

Pangalaenu võlgnevus on bilansis kajastatud intressideta. Intressikulu on perioodikulu, mis kajastub selle majandusaasta aruandes, millal intress tasumisele kuulub.

Tulud

Liikmetelt saadud mittesihotstarbelisi tasusid kajastatakse tuluna perioodis, mille eest need on tasutud.

Sihotstarbelisi tasusid ühistu liikmetelt kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks liikmetasud on mõeldud.

Intressitulu arvestatakse tekkepõhiselt.

Tulude ja kulude aruande koostamisel on lähtutud RTJ 14 lisas toodud skeemist. Korteriühistu põhitegevuse erisusi arvesse võttes on mõnede skeemi kirjete nimetusi täpsustatud. 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.

Laenutehingute vahendamisel remondikulud aruandes ei kajastu, need avalikustatakse aastaaruande lisades. Pikaajalise laenu intressid kajastatakse kuluna selle aasta tulude ja kulude aruandes, millal need tasumisele kuuluvad.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	17 762	17 762		
Ostjatelt laekumata arved	17 762	17 762		3
Laenunõuded	301 044	29 974	271 070	4
Ettemaksed	50	50		
Muud makstud ettemaksed	50	50		
Kokku nõuded ja ettemaksed	318 856	47 786	271 070	

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	22 062	22 062		
Ostjatelt laekumata arved	22 062	22 062		3
Kokku nõuded ja ettemaksed	22 062	22 062		

Laenunõutes liikmete on kajastatud Swedbanka nõue korteriühistu liikmete vastu. Laenunõuded liikmetele on võrdsed korteriühistu kohustisega pangalaenu tagasimakse osas.

Lisa 3 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Ostjatelt laekumata arved	17 762	22 062
Liikmetelt laekumata maksed	10 662	13 656
Liikmetele esitamata nõuded	7 100	8 406
Kokku nõuded ostjate vastu	17 762	22 062

Kirjel "Liikmetelt laekumata maksed" näidatakse liikmete poolt tasumata hooldustasude, remonditasude ja kommunaalmaksete summad. Kirjel "Esitamata nõuded" on kajastatud jaanuaris esitavad detsembrikuu eest maksed.

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Investeeringislaen	301 044	29 974		271 070	EUR	30.08.2031
Pikaajalised laenud kokku	301 044	29 974		271 070		
Laenukohustised kokku	301 044	29 974		271 070		

2022. aastal saadud laenu 320 000 EUR.

2022.a. tasuti 18 956 EUR.

Laenuvõlg 31.12.2022.a. 301 044 EUR, sellest kuulub tasumisele 2023.a. 29 974 EUR, mis on näidatud bilansis lühiajaliste kohustistena.

Aastatel 2024-2031 kuulub pangalaenu tasumisele 271 070 EUR.

Peale põhilaenu tuleb tasuda aastatel 2023-2031 laenu intresse, mis bilansis ei kajastu.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	8 403	8 403	
Võlad töövõtjatele	605	605	
Maksuvõlad	158	158	6
Saadud ettemaksed	605	605	
Muud saadud ettemaksed	605	605	
Kokku võlad ja ettemaksed	9 771	9 771	
	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	8 991	8 991	
Võlad töövõtjatele	454	454	
Maksuvõlad	271	271	6
Saadud ettemaksed	642	642	
Muud saadud ettemaksed	642	642	
Kokku võlad ja ettemaksed	10 358	10 358	

Kirjel "Muud saadud ettemaksed" on kajastatud korteriomanike ettemaksed.

Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	0	101
Sotsiaalmaks	147	167
Töötuskindlustusmaksed	11	3
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	158	271

Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused (eurodes)

	31.12.2020	Laekunud	Tagasi makstud	Kajastatud tulemiaruan­des	31.12.2021
	Kohustised				Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Kasutamata remonditasud	66 804	48 247		-29 583	85 468
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	66 804	48 247		-29 583	85 468
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	66 804	48 247		-29 583	85 468
	31.12.2021	Laekunud	Tagasi makstud	Kajastatud tulemiaruan­des	31.12.2022
	Kohustised				Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Kasutamata remonditasud	85 468	48 247	-18 956	-51 957	62 802
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	85 468	48 247	-18 956	-51 957	62 802
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	85 468	48 247	-18 956	-51 957	62 802

Kirjel "Kasutamata remonditasud" on näidatud korteriomanike poolt tasutud kuid ühistu poolt veel kasutamata remondivahendid.

Seisuga 31.12.22 kasutamata remonditasud 85 468 EUR.

2022.aastal laekusid liikmetelt remonditasud 48 247 EUR.

Remonditasude arvelt makstud kokku 70 913 EUR:

teostatud remontidega kaasnevad kulud 45 953 EUR

tasutud laenuintressid 6 004 EUR

tasutud laenu põhiosamaksed 18 956 EUR.

Ettemaksed tulevaste perioodide remondiks seisuga 31.12.2022 moodustavad 62 802 EUR.

Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2022	2021
Mittesihotstarbelised tasud		
Hooldustasud	3 454	3 470
Haldustasud	11 254	10 450
Heakord	9 994	9 994
Muud tasud		
Veetarbimise arvestusteenus	1 070	988
Sihotstarbelised tasud		
Remonditasud	51 957	29 583
Kokku liikmetelt saadud tasud	77 729	54 485

Tulude ja kulude aruandes remondikuluna on kajastatud remonditasude arvelt teostatud remonttööd, sh. laenu intressikulud: teostatud remontidega kaasnevad kulud 45 953 EUR

tasutud laenuintressid 6 004 EUR.

Remondituluna on kajastatud osa remonditasudest mille arvelt on kulutused tehtud (remonditulud=remondikulud).

Laenumaksed ei ole remondikulud, vaid kohustus, seetõttu laenu põhiosa tagasimaksed ei kajastu tulude ja kulude aruandes.

Lisa 9 Muud tulud

(eurodes)

	2022	2021
Trahvid, viivised ja hüvitised	686	567
Kreditoorne võlg	0	178
Kokku muud tulud	686	745

Lisa 10 Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2022	2021
Remonditööd	45 953	29 583
Kokku sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	45 953	29 583

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	7 477	11 460
Sotsiaalmaksud	2 316	2 111
Kokku tööjõukulud	9 793	13 571
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2

Lisa 12 Muud kulud

(eurodes)

	2022	2021
Debitoorne võlg	5 869	0
Kokku muud kulud	5 869	0

Lisa 13 Intressikulud

(eurodes)

	2022	2021
Intressikulu laenudelt	6 004	0
Kokku intressikulud	6 004	0

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2022	31.12.2021
Füüsilisest isikust liikmete arv	144	146
Juriidilisest isikust liikmete arv	28	26

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	1 515	6 060

Juhatuse liikmed aasta jooksul erisoodustusi ei osutatud.

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
01-0001	691 EUR
01-0002	748 EUR
01-0003	777 EUR
01-0004	516 EUR
01-0005	755 EUR
01-0006	737 EUR
01-0007	669 EUR
01-0008	660 EUR
01-0009	799 EUR
01-0010	631 EUR
01-0011	726 EUR
01-0012	477 EUR
01-0013	747 EUR
01-0014	569 EUR
01-0015	1610 EUR
01-0016	470 EUR
01-0017	497 EUR
01-0020	1434 EUR
01-0021	938 EUR
01-0022	747 EUR
01-0023	570 EUR
01-0024	714 EUR
01-0025	563 EUR
01-0026	665 EUR
01-0027	649 EUR
01-0028	673 EUR
01-0029	553 EUR
01-0030	735 EUR
01-0031	613 EUR
01-0032	6088 EUR
01-0041	859 EUR
01-0042	623 EUR
01-0043	693 EUR
01-0044	520 EUR
01-0045	852 EUR
01-0046	531 EUR
01-0047	790 EUR
01-0048	514 EUR
01-0049	712 EUR
01-0050	491 EUR
01-0051	910 EUR
01-0052	589 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
01-0053	752 EUR
01-0054	604 EUR
01-0055	654 EUR
01-0056	480 EUR
01-0057	497 EUR
01-0058	675 EUR
01-0059	593 EUR
01-0060	775 EUR
01-0061	634 EUR
01-0062	666 EUR
01-0063	487 EUR
01-0064	770 EUR
01-0065	653 EUR
01-0066	783 EUR
01-0067	591 EUR
01-0068	753 EUR
01-0069	559 EUR
01-0070	681 EUR
01-0071	506 EUR
01-0072	761 EUR
01-0073	553 EUR
01-0074	840 EUR
01-0075	533 EUR
01-0076	691 EUR
01-0077	593 EUR
01-0078	784 EUR
01-0079	578 EUR
01-0080	917 EUR
01-0081	1047 EUR
01-0082	525 EUR
01-0083	696 EUR
01-0084	627 EUR
01-0085	651 EUR
01-0086	561 EUR
01-0087	773 EUR
01-0088	501 EUR
01-0089	852 EUR
01-0090	482 EUR
01-0091	919 EUR
01-0092	528 EUR
01-0093	709 EUR
01-0094	745 EUR
01-0095	677 EUR
01-0096	670 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
01-0097	710 EUR
01-0098	801 EUR
01-0099	540 EUR
01-0100	987 EUR
01-0101	486 EUR
01-0102	779 EUR
01-0103	642 EUR
01-0104	712 EUR
01-0105	733 EUR
01-0106	766 EUR
01-0107	528 EUR
01-0108	746 EUR
01-0109	539 EUR
01-0110	769 EUR
01-0111	510 EUR
01-0112	663 EUR
01-0113	538 EUR
01-0114	686 EUR
01-0115	502 EUR
01-0116	740 EUR
01-0117	657 EUR
01-0118	734 EUR
01-0119	823 EUR
01-0120	648 EUR
01-0121	805 EUR
01-0122	493 EUR
01-0123	703 EUR
01-0124	1218 EUR
01-0125	744 EUR
01-0127	680 EUR
01-0128	643 EUR
01-0129	719 EUR
01-0130	545 EUR
01-0131	785 EUR
01-0132	590 EUR
01-0133	1027 EUR
01-0134	612 EUR
01-0135	783 EUR
01-0136	462 EUR
01-0137	518 EUR
01-0139	547 EUR
01-0140	1555 EUR
01-0141	686 EUR
01-0142	700 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
01-0143	487 EUR
01-0144	811 EUR
01-0145	704 EUR
01-0146	731 EUR
01-0147	760 EUR
01-0148	665 EUR
01-0149	655 EUR
01-0150	831 EUR
01-0151	594 EUR
01-0152	891 EUR
01-0153	490 EUR
01-0154	883 EUR
01-0155	611 EUR
01-0156	899 EUR
01-0157	513 EUR
01-0158	718 EUR
01-0159	622 EUR
01-0160	679 EUR
01-0161	584 EUR
01-0162	768 EUR
01-0163	454 EUR
01-0164	858 EUR
01-0165	489 EUR
01-0166	776 EUR
01-0167	602 EUR
01-0168	614 EUR
01-0169	525 EUR
01-0170	631 EUR
01-0171	678 EUR
01-0172	847 EUR
01-0173	546 EUR
01-0174	765 EUR
01-0175	649 EUR
01-0176	752 EUR
01-0177	572 EUR
01-0178	736 EUR
01-0179	529 EUR
01-0180	672 EUR
01-0181	496 EUR
01-0182	664 EUR
01-0183	486 EUR
01-0184	660 EUR
01-0185	10648 EUR
Kokku:	134028 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.06.2023

Tallinn, Sõpruse pst 3 korteriühistu (registrikood: 80181754) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LEA NÕUAKAS	Juhatuse liige	29.06.2023

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	lea459238@gmail.com