

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Tallinn, Mustamäe tee 193 korteriühistu

registrikood: 80239583

e-posti aadress: mustamaetee193@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 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 6 Võlad tarnijatele	11
Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud	11
Lisa 8 Muud tulud	11
Lisa 9 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	11
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 11 Tööjõukulud	12
Lisa 12 Muud kulud	12
Lisa 13 Seotud osapooled	12
Korteriomandite majandamiskulud	14
Aruande allkirjad	17

Tegevusaruanne

Tegevuse eesmärk on korteriomandite eseme osaks olevate ehitiste ja maatüki mõttelise osade majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine. Korteriühistu asutati augustis 2006. Majandusaasta tulem oli positiivne. Kulud 68 610 € ja tulud 79 782 €. Tulude - kulude aruandes kajastatakse seda järgmiselt: Tulem 11 172 €

Juhatus

Korteriühistut juhib ja esindab juhatus. Juhatus on kolmeliikmeline. Juhatuse tööd korraldab juhatuse esimees.

Personal

KÜ palgal on üks töötaja- raamatupidaja, kes töötavad töölepingu alusel.

Töö võlgnikega

Võlgnikega tegeldakse pidealt.

KÜ majandusolukord seisuga 31.12.2022 on stabiilne ning ta on maksuvõimeline.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	145 263	106 572	2
Nõuded ja ettemaksed	20 568	17 760	3
Kokku käibevarad	165 831	124 332	
Kokku varad	165 831	124 332	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	146 472	116 145	5
Kokku lühiajalised kohustised	146 472	116 145	
Kokku kohustised	146 472	116 145	
Netovara			
Reservkapital	6 526	6 526	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	1 661	-342	
Aruandeaasta tulem	11 172	2 003	
Kokku netovara	19 359	8 187	
Kokku kohustised ja netovara	165 831	124 332	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	79 768	38 322	7
Muud tulud	14	9	8
Kokku tulud	79 782	38 331	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-46 822	-17 061	9
Mitmesugused tegevuskulud	-10 724	-7 824	10
Tööjõukulud	-10 736	-11 104	11
Muud kulud	-328	-339	12
Kokku kulud	-68 610	-36 328	
Põhitegevuse tulem	11 172	2 003	
Aruandeaasta tulem	11 172	2 003	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	11 172	2 003	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-2 808	-5 483	
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	30 327	20 271	
Kokku rahavood põhitegevusest	38 691	16 791	
Kokku rahavood	38 691	16 791	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	106 572	89 781	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	38 691	16 791	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	145 263	106 572	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2020	6 526	-342	6 184
Korrigeeritud saldo 31.12.2020	6 526	-342	6 184
Aruandeaasta tulem		2 003	2 003
31.12.2021	6 526	1 661	8 187
Aruandeaasta tulem		11 172	11 172
31.12.2022	6 526	12 833	19 359

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted ja hinnangud.

Korteriühistu on koostanud raamatupidamise aastaaruande vastavalt raamatupidamise seaduse §-le 17 Eesti hea raamatupidamistava kohaselt.

Arvestuspõhimõtted on vastavuses raamatupidamise seaduses sätestatud alus- printsiipidega ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud perioodi 01.01.22-31.12.22 kohta.

Bilanss

Rahalised vahendid on bilansis kajastatud õiglases väärtuses.

Nõuded kajastatakse tõenäoliselt laekuvas summas.

Rahavood

Rahavoogude aruandes kajastatakse korteriühistu aruande perioodi laekumisi ja väljamakseid, rühmitatuna põhitegevuse

ja finantseerimistegevuse rahavoogudeks.

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil, investeerimis-ja finantseerimistegevuse rahavood otsesel meetodil.

Raha

Raha ja pangakontod

Rahaliste vahendite jäägid on inventeeritud. Jääk raamatupidamiskontol võrdub pangaväljavõttel näidatud jäägiga.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded korteriomanike vastu

Sellel kirjel näidatakse korteriomanike tasumata hooldustasude, remonditasude ja kommunaalmaksete summad. Korteriomanikelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures on nõuet iga konkreetse kliendi vastu hinnatud eraldi.

Kirjel „Korteriomanikele esitamata arved“ on kajastatud 2022.a. detsembris tarbitud ja 2023.a. jaanuarikuu arvetel esitatavad kommunaalmaksed.

Tulud

Tulude ja kulude aruanne

Tulude ja kulude aruande on koostatud tekkepõhise arvestusprintsipi alusel. Tulud koosnevad hooldus-ja sihtotstarbelistest tasudest. KÜ liikmete poolt makstavad tasud remontideks kajastatakse tuluna nendel perioodidel, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks liikmetasud on mõeldud. Teenuste ja maksete vahendamisel, ei kajasta korteriühistu makstud summasid oma kuluna ega saadud summasid oma tuluna, vaid neid kajastatakse vastavalt nõuete ja kohustustena. Tulem kommunaalmaksete vahendamisest on kajastatud tulude-ja kulude aruandes muude tulude kirjel. Eraldi vahendustasu kommunaalmaksete vahendamise eest ei võeta.

Kulud

Kommunaalmakseid on tekkepõhiselt arvestatud kuludesse järgmiselt:

Küttekulud 63 328 eurot,

Vee- ja kanalisatsioonikulud 7 800 eurot.

Elektri kulud 836 eurot,

Prügiveo kulud 6 638 eurot,

Samad summad on kantud korteriomanike arvetele, kusjuures võlad kommunaalmaksete varustajatele on kajastatud bilansikirjel “Võlad ja ettemaksed” ja nõuded korteriomanike vastu kirjel “Nõuded ja ettemaksed.”

Maksustamine

Maksuvõlad

Maksuvõlgadena on bilansis näidatud detsembris deklareeritud maksud, mille maksetähtaeg oli jaanuaris 2023, mil need ka tasuti. Puhkusetasud kantakse aasta jooksul kuludesse.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Arvelduskontol Swedbank	92 872	44 271
Arvelduskontol SEB Pank	52 391	62 301
Kokku raha	145 263	106 572

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	2 126	2 126
Ettemaksed	167	167
Tulevaste perioodide kulud	167	167
Omanikele esitama arve	18 275	18 275
Kokku nõuded ja ettemaksed	20 568	20 568
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	837	837
Ettemaksed	166	166
Tulevaste perioodide kulud	166	166
Omanikele esitama arve	16 757	16 757
Kokku nõuded ja ettemaksed	17 760	17 760

Nõuded ostjate vastu - sellel kirjel korteriomanike tasumata summad hooldus-ja haldustasude, remonditasude, kommunaalmaksete osas summas 2 126,42 €.

Omanikelt laekumata arveid on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest.

Kirjel "Omanikele esitamata arved" on näidatud 2022.a detsembris tarbitud, kuid 2023.a jaanuaris arvetega esitatud kommunaalmaksed summas 18 274,87 eur

Kirjel "Tulevaste perioodide kulud " sellel real näidatud ERGO Insurance SE-ile 2022.a makstud, kuid 2023.a kuludesse kandmisele kuuluv summa. Kindlustusperioodi algus 17.03.2022- 16.03.2023

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	129	129
Sotsiaalmaks	215	215
Kohustuslik kogumispension	4	4
Töötuskindlustusmaksed	5	5
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	353	353

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	11 622	11 622
Maksuvõlad	353	353
Saadud ettemaksed	707	707
Kasutamata remondiraha (siht	133 790	133 790
Kokku võlad ja ettemaksed	146 472	146 472
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	12 434	12 434
Maksuvõlad	353	353
Saadud ettemaksed	985	985
Kasutamata remondiraha (sihtlaekumine vara remondiks)	102 373	102 373
Kokku võlad ja ettemaksed	116 145	116 145

Kirjel "Saadud ettemaksed" korteriomanike ettemaksed teenuste eest 706,85 eur.

Kirjel "Kasutamata remondiraha (sihtlaekumine vara remondiks)" on näidatud korteriomanike remonditasude ettemaksed tulevaste perioodide remondikulude katteks:

Remondifondi jääk aasta algul - 102373,28 EUR;

2022 aastal arvestatud (kogetud) remonditasusid - 31 417,20 eur

Remondifondi jääk aasta lõpul - 133 790,48 eur.

Lisa 6 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tallinna Vesi AS	795	700
Utilitas Tallinn AS	9 374	11 157
Eesti Energia AS	80	56
Ekovir OÜ	39	39
VR Vedu OÜ	198	60
Eesti Kekkonnateenused AS	403	398
Firelli Grupp OÜ	713	0
Tallinna Jäätmekekskus	20	24
Kokku võlad tarnijatele	11 622	12 434

Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2022	2021
Mittesihotstarbelised tasud		
Hooldustasud	6 659	7 523
Haldustasud	10 761	9 705
Hoone trepikodade koristus	5 529	3 164
Sihotstarbelised tasud		
Remonditasud	0	17 266
Kindlustus	666	664
Akende paigaldus ja viimistlus	56 153	0
Kokku liikmetelt saadud tasud	79 768	38 322

Lisa 8 Muud tulud

(eurodes)

	2022	2021
Panga intress	14	9
Kokku muud tulud	14	9

Lisa 9 Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2022	2021
Remonditööd	46 157	16 396
Hoone kindlustus	665	665
Kokku sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	46 822	17 061

Akende paigaldus ja viimistlus - 46 156,79 eur

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Mitmesugused bürookulud	147	173
Koolituskulud	205	0
Riiklikud ja kohalikud maksud	0	7
Tehnohoolduskulud	198	1 286
Heakorratööd, inventar	1 550	664
Hoone trepikodade koristuse teenus	8 624	5 694
Kokku mitmesugused tegevuskulud	10 724	7 824

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	2 656	3 716
Sotsiaalmaksud	2 659	2 749
Töötuskindlustusmaks	21	27
Juhatuse liikme tasu	5 400	4 612
Kokku tööjõukulud	10 736	11 104
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	4	4

Lisa 12 Muud kulud

(eurodes)

	2022	2021
Panga teenustasu	328	339
Kokku muud kulud	328	339

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2022	31.12.2021
Füüsilisest isikust liikmete arv	90	90

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
---	--	--

	2022	2021
Arvestatud tasu	5 400	4 612

2022 aastal juhatuse liikmete tasud - 5 400 EUR;
Sotsiaalmaks - 1 782 EUR.

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
1.	1693 EUR
2.	3646 EUR
3.	3114 EUR
4.	1891 EUR
5.	1657 EUR
6.	1261 EUR
7.	3641 EUR
8.	1693 EUR
9.	1328 EUR
10.	4168 EUR
11.	2093 EUR
12.	1308 EUR
13.	4706 EUR
14.	1706 EUR
15.	1501 EUR
16.	1746 EUR
17.	952 EUR
18.	3678 EUR
19.	1190 EUR
20.	2415 EUR
21.	1699 EUR
22.	1322 EUR
23.	2492 EUR
24.	2391 EUR
25.	1574 EUR
26.	844 EUR
27.	4886 EUR
28.	1188 EUR
29.	866 EUR
30.	4083 EUR
31.	1151 EUR
32.	3161 EUR
33.	1715 EUR
34.	1521 EUR
35.	2907 EUR
36.	1270 EUR
37.	2190 EUR
38.	1250 EUR
39.	1260 EUR
40.	2694 EUR
41.	2792 EUR
42.	5760 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
43.	3701 EUR
44.	2802 EUR
45.	1219 EUR
46.	2389 EUR
47.	2989 EUR
48.	1596 EUR
49.	3679 EUR
50.	1598 EUR
51.	1482 EUR
52.	1439 EUR
53.	1642 EUR
54.	1281 EUR
55.	1334 EUR
56.	2498 EUR
57.	3013 EUR
58.	1603 EUR
59.	1381 EUR
60.	1357 EUR
61.	1430 EUR
62.	3328 EUR
63.	1380 EUR
64.	1620 EUR
65.	1208 EUR
66.	1467 EUR
67.	1636 EUR
68.	1709 EUR
69.	1429 EUR
70.	1302 EUR
71.	2881 EUR
72.	1133 EUR
73.	3184 EUR
74.	1626 EUR
75.	1263 EUR
76.	1413 EUR
77.	1775 EUR
78.	1785 EUR
79.	1593 EUR
80.	5192 EUR
81.	1844 EUR
82.	1506 EUR
83.	1653 EUR
84.	2122 EUR
85.	1574 EUR
86.	1958 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
87.	1568 EUR
88.	3369 EUR
89.	3834 EUR
90.	3465 EUR
Kokku:	192653 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2023

Tallinn, Mustamäe tee 193 korteriühistu (registrikood: 80239583) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARGUS SIMM	Juhatuse liige	30.06.2023

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	mustamaetee193@gmail.com