

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2022

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2022

**ärinimi:** Tallinn, Tartu mnt 70 korteriühistu

**registrikood:** 80096770

**telefon:** +372 56690844

**e-posti aadress:** tartu70mnt@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 Liikmetelt saadud tasud                                    | 10 |
| Lisa 7 Muud tulud                                                 | 11 |
| Lisa 8 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud | 11 |
| Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud                                  | 11 |
| Lisa 10 Tööjõukulud                                               | 12 |
| Lisa 11 Seotud osapooled                                          | 12 |
| Korteriomandite majandamiskulud                                   | 13 |
| Aruande allkirjad                                                 | 14 |

## Tegevusaruanne

KÜ tegevuse eesmärgiks on korteriomandite eseme osaks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine.

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

Tehtud tööd 2022.a:

Vara- ja vastutuskindlustust tasusime 300€, tasuti pangalaenu 5 883€ ja laenuintresse 62€.

Laenujääk 31.12.2022 seisuga oli 1463€ (31.12.2021 seisuga oli 7346€). Laenu tagasimakse on seotud 6 kuu Euribor'ga, laenu tagasimaksete suurused erinevad ja pank kinnitab pärast järjekordse 6 kuu möödudes uued näitajad 2-ks eelseisvaks makseks.

Üldkoosolekul 05.01.2008 vastu võetud otsuse põhjal tasutakse laenu remondifondi arvelt.

Aruandeperioodi jooksul tasuti remondifondist laenukohustusi ja teostati remonttöösid kokku summas 14 849€ (2021.a: 7 744€).

Arvelduskontol Swedbank'is seisuga 31.12.2022 oli 10 665€ (seisuga 31.12.2021 oli 15 187€).

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2022    | 31.12.2021    | Lisa nr |
|----------------------------------------------|---------------|---------------|---------|
| Varad                                        |               |               |         |
| Käibevarad                                   |               |               |         |
| Raha                                         | 10 665        | 15 187        | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 7 026         | 11 602        | 3       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>17 691</b> | <b>26 789</b> |         |
| Põhivarad                                    |               |               |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 0             | 1 463         | 3       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>0</b>      | <b>1 463</b>  |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>17 691</b> | <b>28 252</b> |         |
| Kohustised ja netovara                       |               |               |         |
| Kohustised                                   |               |               |         |
| Lühiajalised kohustised                      |               |               |         |
| Laenukohustised                              | 1 463         | 5 883         |         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 6 152         | 4 737         | 5       |
| Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused | 5 040         | 11 576        |         |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>12 655</b> | <b>22 196</b> |         |
| Pikaajalised kohustised                      |               |               |         |
| Laenukohustised                              | 0             | 1 463         |         |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>0</b>      | <b>1 463</b>  |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>12 655</b> | <b>23 659</b> |         |
| Netovara                                     |               |               |         |
| Reservkapital                                | 1 927         | 1 927         |         |
| Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem      | 2 666         | 2 694         |         |
| Aruandeaasta tulem                           | 443           | -28           |         |
| <b>Kokku netovara</b>                        | <b>5 036</b>  | <b>4 593</b>  |         |
| <b>Kokku kohustised ja netovara</b>          | <b>17 691</b> | <b>28 252</b> |         |

## Tulemiaruanne

(eurodes)

|                                                            | 2022           | 2021           | Lisa nr |
|------------------------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Tulud                                                      |                |                |         |
| Liikmetelt saadud tasud                                    | 24 798         | 17 693         | 6       |
| Muud tulud                                                 | 138            | 11             | 7       |
| <b>Kokku tulud</b>                                         | <b>24 936</b>  | <b>17 704</b>  |         |
| Kulud                                                      |                |                |         |
| Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud | -14 849        | -7 744         | 8       |
| Mitmesugused tegevuskulud                                  | -5 654         | -5 998         | 9       |
| Tööjõukulud                                                | -3 990         | -3 990         | 10      |
| <b>Kokku kulud</b>                                         | <b>-24 493</b> | <b>-17 732</b> |         |
| <b>Põhitegevuse tulem</b>                                  | <b>443</b>     | <b>-28</b>     |         |
| <b>Aruandeaasta tulem</b>                                  | <b>443</b>     | <b>-28</b>     |         |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                                  | 2022          | 2021          |
|------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Rahavood põhitegevusest                                          |               |               |
| Liikmetelt laekunud tasud                                        | 9 845         | 9 959         |
| Laekumised kaupade müügist ja teenuste osutamisest               | -63           | 420           |
| Muud põhitegevuse tulude laekumised                              | 131           | 1             |
| Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest                 | -14 561       | -7 403        |
| Väljamaksed töötajatele                                          | -3 990        | -3 990        |
| Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest | 8 223         | 8 295         |
| Muud rahavood põhitegevusest                                     | 1 838         | -330          |
| <b>Kokku rahavood põhitegevusest</b>                             | <b>1 423</b>  | <b>6 952</b>  |
| Rahavood finantseerimistegevusest                                |               |               |
| Saadud laenude tagasimaksed                                      | -5 883        | -5 814        |
| Makstud intressid                                                | -62           | -131          |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>                   | <b>-5 945</b> | <b>-5 945</b> |
| <b>Kokku rahavood</b>                                            | <b>-4 522</b> | <b>1 007</b>  |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses                       | 15 187        | 14 180        |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>                         | <b>-4 522</b> | <b>1 007</b>  |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus                         | 10 665        | 15 187        |

## Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

|                    |               |                     | Kokku netovara |
|--------------------|---------------|---------------------|----------------|
|                    | Reservkapital | Akumuleeritud tulem |                |
| <b>31.12.2020</b>  | 1 927         | 2 694               | 4 621          |
| Aruandeaasta tulem |               | -28                 | -28            |
| <b>31.12.2021</b>  | 1 927         | 2 666               | 4 593          |
| Aruandeaasta tulem |               | 443                 | 443            |
| <b>31.12.2022</b>  | 1 927         | 3 109               | 5 036          |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Korteriühistu on koostanud 2022. aasta raamatupidamise aastaaruande raamatupidamise seaduse §17 alusel Eesti finantsaruandluse standardi kohaselt. Arvestuspõhimõtted on vastavuses raamatupidamise seaduses sätestatud alusprintsipidega ja Raamatupidamise Toimikonna juhenditega.

Seadusest tulenevalt esitatakse 2022.a aruanne elektrooniliselt ja on koostatud vastavuses kehtestatud elektroonilise taksonoomia vormidele.

2022.a Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Elamu remondiks on pangast saadud pikaajalist laenu.

Elamu remonti (parendusi) 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 kohustusena pangale bilansi passivas ning KÜ nõudena korteriomanike vastu bilansi aktivas. Sellisel kajastamisel on lähtutud asjaolust, et korteriomanikel ei ole vaja oma kortereid laenu katteks pantida - laenu tagatisena käsitletakse korteriühistu nõudeid korteriomanike vastu.

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

- lühiajalise kohustusena käsitletakse pangalaenu, mille tasumise tähtajad on 12 kuu jooksul bilansipäevast arvates;
- pikaajalise kohustusena 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.

### Raha

Rahalised vahendid on bilansis kajastatud õiglases väärtuses.

### Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ja kohustusi on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses, mis lühiajaliste nõuete ja kohustuste puhul on võrdne nende nominaalväärtusega.

Nõudeid kajastatakse tõenäoliselt laekuvus summas. Nõuete inventeerimisel hinnatakse igat nõuet eraldi.

### Seotud osapooled

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

Seotud osapooled on:

- a) korteriühistu juhatus;
- b) revisjonikomisjon;
- c) korteriühistu liikmed, s.t korteriomanikud.

Tulemiaruaruande koostamisel on lähtutud RTJ 14 lisas toodud skeemist. Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsiibist lähtudes. Makstud kommunaalmaksete summasid ei ole kajastatud tulemiaruaruandes kuluna ega saadud summasid tuluna, neid kajastatakse bilansis vastavalt nõuete ja kohustustena. Pikaajalise laenu intressid kajastatakse kuluna selle aasta tulemiaruaruandes, millal need tasumisele kuuluvad.

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.

## Lisa 2 Raha

(eurodes)

|                   | 31.12.2022    | 31.12.2021    |
|-------------------|---------------|---------------|
| Sularaha kassas   | 0             | 0             |
| Arvelduskontodel  | 10 665        | 15 187        |
| <b>Kokku raha</b> | <b>10 665</b> | <b>15 187</b> |

## Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                   | 31.12.2022   | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |
|-----------------------------------|--------------|-----------------------------------|---------------------|
|                                   |              | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |
| Nõuded ostjate vastu              | 5 618        | 5 618                             |                     |
| Ostjatelt laekumata arved         | 5 618        | 5 618                             |                     |
| Nõuded seotud osapoolte vastu     | 187          | 187                               |                     |
| Laenunõuded                       | 1 463        | 1 463                             |                     |
| Ettemaksed                        | -242         | -242                              |                     |
| Tulevaste perioodide kulud        | 273          | 273                               |                     |
| Muud makstud ettemaksed           | -515         | -515                              |                     |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>7 026</b> | <b>7 026</b>                      |                     |

  

|                                   | 31.12.2021    | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |
|-----------------------------------|---------------|-----------------------------------|---------------------|
|                                   |               | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |
| Nõuded ostjate vastu              | 5 583         | 5 583                             |                     |
| Ostjatelt laekumata arved         | 5 583         | 5 583                             |                     |
| Laenunõuded                       | 7 346         | 5 883                             | 1 463               |
| Ettemaksed                        | 136           | 136                               |                     |
| Tulevaste perioodide kulud        | 208           | 208                               |                     |
| Muud makstud ettemaksed           | -72           | -72                               |                     |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>13 065</b> | <b>11 602</b>                     | <b>1 463</b>        |

## Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

|                                               | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|-----------------------------------------------|------------|------------|
|                                               | Maksuvõlg  | Maksuvõlg  |
| Sotsiaalmaks                                  | 82         | 82         |
| Kohustuslik kogumispension                    | 2          | 2          |
| Töötuskindlustusmaksed                        | 50         | 50         |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>134</b> | <b>134</b> |

## Lisa 5 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

|                                  | 31.12.2022   | 12 kuu jooksul |
|----------------------------------|--------------|----------------|
| Võlad tarnijatele                | 5 685        | 5 685          |
| Võlad töövõtjatele               | 198          | 198            |
| Maksuvõlad                       | 134          | 134            |
| Muud võlad                       | 135          | 135            |
| Muud viitvõlad                   | 135          | 135            |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>6 152</b> | <b>6 152</b>   |
|                                  |              |                |
|                                  | 31.12.2021   | 12 kuu jooksul |
| Võlad tarnijatele                | 4 270        | 4 270          |
| Võlad töövõtjatele               | 198          | 198            |
| Maksuvõlad                       | 134          | 134            |
| Muud võlad                       | 135          | 135            |
| Muud viitvõlad                   | 135          | 135            |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>4 737</b> | <b>4 737</b>   |

## Lisa 6 Liikmetelt saadud tasud (eurodes)

|                                      | 2022          | 2021          |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Mittesihotstarbelised tasud</b>   |               |               |
| Hooldustasud                         | 9 949         | 9 949         |
| <b>Sihotstarbelised tasud</b>        |               |               |
| Remonditasud                         | 14 849        | 7 744         |
| <b>Kokku liikmetelt saadud tasud</b> | <b>24 798</b> | <b>17 693</b> |

## Lisa 7 Muud tulud

(eurodes)

|                         | 2022       | 2021      |
|-------------------------|------------|-----------|
| Muud                    | 138        | 11        |
| <b>Kokku muud tulud</b> | <b>138</b> | <b>11</b> |

## Lisa 8 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

|                                                                         | 2022          | 2021         |
|-------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------|
| Kindlustusmaksed                                                        | 300           | 278          |
| Laenumaksed ja intressid                                                | 5 945         | 5 945        |
| Kanaliseerimis- ja veevarustustööd                                      | 0             | 150          |
| Hoovivärvade automaatika                                                | 0             | 54           |
| Gaasitööd, andur, katla hooldus                                         | 0             | 689          |
| Vahendid                                                                | 0             | 167          |
| Lukutööd                                                                | 123           | 0            |
| Prügikonteineri rent, vedu                                              | 0             | 461          |
| Soojussõlme häälestus                                                   | 60            | 0            |
| Välisüksed                                                              | 7 095         | 0            |
| Vundamendi tööd                                                         | 1 326         | 0            |
| <b>Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud</b> | <b>14 849</b> | <b>7 744</b> |

## Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

|                                        | 2022         | 2021         |
|----------------------------------------|--------------|--------------|
| Koristus- ja hoolduskulud              | 4 232        | 4 235        |
| Pisiremondid ja hooldustööd            | 389          | 586          |
| Sidekulud                              | 14           | 14           |
| Raamatupidamine                        | 744          | 744          |
| Pangateenused                          | 25           | 25           |
| Koridori akende pesu                   | 250          | 100          |
| Elektripaigaldiste audit               | 0            | 294          |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>5 654</b> | <b>5 998</b> |

## Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

|                          | 2022         | 2021         |
|--------------------------|--------------|--------------|
| Palgakulu                | 3 000        | 3 000        |
| Sotsiaalmaksud           | 990          | 990          |
| <b>Kokku tööjõukulud</b> | <b>3 990</b> | <b>3 990</b> |

## Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

|                                         |            |            |
|-----------------------------------------|------------|------------|
| Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga |            |            |
|                                         | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
| Füüsilisest isikust liikmete arv        | 27         | 27         |
| Juriidilisest isikust liikmete arv      | 1          | 1          |

|                                                                               |       |       |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|
| Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused |       |       |
|                                                                               | 2022  | 2021  |
| Arvestatud tasu                                                               | 3 000 | 3 000 |

## Korteriomandite majandamiskulud

| Korteriomand    | Majandamiskulud  |
|-----------------|------------------|
| Tartu mnt 70- 1 | 1151 EUR         |
| Tartu mnt 70- 2 | 1142 EUR         |
| Tartu mnt 70- 3 | 1811 EUR         |
| Tartu mnt 70- 4 | 1391 EUR         |
| Tartu mnt 70- 5 | 980 EUR          |
| Tartu mnt 70- 6 | 1651 EUR         |
| Tartu mnt 70- 7 | 1454 EUR         |
| Tartu mnt 70- 8 | 1046 EUR         |
| Tartu mnt 70- 9 | 1245 EUR         |
| Tartu mnt 70-10 | 2273 EUR         |
| Tartu mnt 70-11 | 938 EUR          |
| Tartu mnt 70-12 | 1551 EUR         |
| Tartu mnt 70-13 | 1381 EUR         |
| Tartu mnt 70-14 | 2035 EUR         |
| Tartu mnt 70-15 | 1339 EUR         |
| Tartu mnt 70-16 | 1636 EUR         |
| Tartu mnt 70-17 | 1699 EUR         |
| Tartu mnt 70-18 | 1917 EUR         |
| Tartu mnt 70-19 | 795 EUR          |
| Tartu mnt 70-20 | 1544 EUR         |
| Tartu mnt 70-21 | 1784 EUR         |
| Tartu mnt 70-22 | 1516 EUR         |
| Tartu mnt 70-23 | 1091 EUR         |
| Tartu mnt 70-24 | 1399 EUR         |
| Tartu mnt 70-25 | 1494 EUR         |
| Tartu mnt 70-26 | 1767 EUR         |
| Tartu mnt 70-27 | 900 EUR          |
| Tartu mnt 70-28 | 1789 EUR         |
| <b>Kokku:</b>   | <b>40719 EUR</b> |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 24.07.2023

Tallinn, Tartu mnt 70 korteriühistu (registrikood: 80096770) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| TARMO RAHKAMA      | Juhatuse liige     | 04.08.2023           |

## Sidevahendid

|                 |                      |
|-----------------|----------------------|
| Liik            | Sisu                 |
| Mobiiltelefon   | +372 56690844        |
| E-posti aadress | tartu70mnt@gmail.com |