

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Tallinn, Tina tn 3 korteriühistu

registrikood: 80197063

telefon: +372 5544004

e-posti aadress: tinamaja3@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 Laenukohustised	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	11
Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 9 Seotud osapooled	12
Korteriomandite majandamiskulud	13
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

Tegevusaruanne

Tina 3 KÜ on Eesti Vabariigi seaduste kohaselt asutatud ja tegutsev korteriühistu. Korteriühistu on korteriomaniike mittetulunduslik ühing, mille eesmärgiks on kinnistul aadressiga Tina 3, Tallinn asuva 3 korterelamu igapäevane heaperemeheliku halduse korraldamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine. 11.04.2022 toimus üldkoosolek, kus muuhulgas valiti uus 6 liikmeline juhatus. Juhatus töö efektiivsemaks muutmise eesmärgil, muudeti 20.10.2022 toimunud üldkoosolekul KÜ põhikirja selliselt, et juhatus jätkab maksimaalselt 4 liikmelisena.

22.08.2022 toimunud üldkoosolekul, kus osales 84% liikmetest kas ise või volituse kaudu, otsustasid osalejaid konsensuslikult võõrandada eriomandid nr 19 ja 20 andes juhatusele volitused bartertehingu sõlmimiseks NORAL Arendus OÜ'ga. Tehingu on vaidlustanud 2 ühistu liiget ja hetkel on ebaselge kohtusse esitatud hagide võimalik tulemus ning selle mõju KÜ edasisele majandustegevusele. KÜ esindajaks otsustati valida Tark Advokaadibüroo.

2022. aasta jooksul ei leitud lahendust Tina 3/1 puudutava ja Tallinna Linna Planeerimisameti poolt väljastatud ettekirjutusele, kuid juhatuse täiendavate selgituste ja taotluse alusel pikendas TLPA ehitusloa kehtivust kuni 2023. aasta novembrini. Hanset OÜ poolt katusevahetuse tööde ümberehitamise osas alustati läbirääkimisi lahenduse leidmiseks.

Lisaks eelnevalt mainitule tegeles juhatus varasemalt paberkandjal olnud infomaterjalide digitaliseerimisega. Eelmise juhatuse poolt ja varasemaid aastaid puuduvad olemasolevad juhatuse protokollid laaditi üles KÜ Google Drive keskkonda. 2022 aasta suvel vahetati raamatupidamisteenust pakkuvat ettevõtet. Uus leping sõlmiti Mari Raamatupidamisteenused OÜga. Lepingud jätkusid AS Alexela ja AS Eesti Energia (elekter), AS Tallinna Vee (vee- ja kanalisatsiooniteenus) ja AS Tallinna Jäätmete Taaskasutuskeskusega (prügivedu). Juhatus sulges KÜ konto SEBs, kuna selle järgi puudus vajadus. KÜ on võtnud laenu Swedbank AS'ist ning kogu arveldamine käis antud kontolt. Peatatud sai digitaalsete arvete saatmise teenus, kuna seda tegi raamatupidaja otse oma programmist Merit.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Varad		
Käibevarad		
Raha	9 886	10 636
Nõuded ja ettemaksed	36 770	48 874
Varud	154 493	153 284
Kokku käibevarad	201 149	212 794
Põhivarad		
Nõuded ja ettemaksed	130 637	140 464
Kokku põhivarad	130 637	140 464
Kokku varad	331 786	353 258
Kohustised ja netovara		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	10 555	10 275
Võlad ja ettemaksed	5 960	1 169
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	184 603	200 138
Kokku lühiajalised kohustised	201 118	211 582
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	130 637	140 464
Kokku pikaajalised kohustised	130 637	140 464
Kokku kohustised	331 755	352 046
Netovara		
Reservkapital	1 796	1 796
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	-584	0
Aruandeaasta tulem	-1 181	-584
Kokku netovara	31	1 212
Kokku kohustised ja netovara	331 786	353 258

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2022	2021
Tulud		
Liikmetelt saadud tasud	9 398	16 189
Annetused ja toetused	25	18
Muud tulud	128	110
Kokku tulud	9 551	16 317
Kulud		
Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-3 430	-9 574
Jagatud annetused ja toetused	0	-18
Mitmesugused tegevuskulud	-3 021	-2 615
Muud kulud	-95	-261
Kokku kulud	-6 546	-12 468
Põhitegevuse tulem	3 005	3 849
Intressikulud	-4 187	-4 433
Muud finantstulud ja -kulud	1	0
Aruandeaasta tulem	-1 181	-584

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021
Rahavood põhitegevusest		
Liikmetelt laekunud tasud	9 309	24 818
Laekumised kaupade müügist ja teenuste osutamisest	0	43
Muud põhitegevuse tulude laekumised	128	0
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	4 400	-13 856
Kokku rahavood põhitegevusest	13 837	11 005
Rahavood investeerimistegevusest		
Laekunud intressid	1	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	1	0
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-10 158	-9 987
Makstud intressid	-4 430	-4 433
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-14 588	-14 420
Kokku rahavood	-750	-3 415
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	10 636	14 051
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-750	-3 415
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	9 886	10 636

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2020	222	-677	-455
Aruandeaasta tulem		-584	-584
Muud muutused netovaras	1 574	677	2 251
31.12.2021	1 796	-584	1 212
Aruandeaasta tulem		-1 181	-1 181
31.12.2022	1 796	-1 765	31

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

2022.a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti finantsaruandluse standardist, mille eesmärk on anda aruande kasutajale raamatupidamise seaduses nõutud informatsiooni aruandekohuslase finantsseisundi ja tulemuse kohta.

Rahavoogude aruanne on koostatud otsesel meetodil.
Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Rahalised vahendid on bilansis kajastatud õiglasel väärtuses.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid kajastatakse tõenäoliselt laekuv summas. Nõute hindamisel vaadeldakse iga nõuet eraldi.

Tulud

Tulude ja kulude aruande koostamisel on lähtutud RTJ 14 lisas toodud skeemist. Tulud ja kulud on kajastatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsiibist lähtudes. Tulud koosnevad hooldus- ja sihtotstarbelistest tasudest. Korteriühistu liikmete poolt makstavad tasud remontideks kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks liikmetasud on mõeldud. Makstud kommunaalmaksete summasid ei ole kajastatud tulude ja kulude aruandes kuluna ega saadud summasid tuluna, neid kajastatakse bilansis vastavalt nõuete ja kohustustena.

Seotud osapooled

Seotud isikuteks on peale juhatuse liikmete ka kõik KÜ-liikmed.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
arvelduskonto	9 886	10 636
Kokku raha	9 886	10 636

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	0	0		
Ostjatelt laekumata arved	0	0		
Nõuded seotud osapoolte vastu	25 477	25 477		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	738	738		
Laenunõuded	141 192	10 555	130 637	
Kokku nõuded ja ettemaksed	167 407	36 770	130 637	

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	22	22		
Ostjatelt laekumata arved	22	22		
Nõuded seotud osapoolte vastu	19 742	19 742		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	18 591	18 591		
Laenunõuded	150 739	10 275	55 971	84 493
Makstud ettemaksed tulevaste perioodide kindlustuse eest	244	244		
Kokku nõuded ja ettemaksed	189 338	48 874	55 971	84 493

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Renoveerimisfond	154 493	153 284
Kokku varud	154 493	153 284

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajaline laen I	4 590	4 590			2,8	EUR	30.05.2034
Lühiajaline laen II	5 965	5 965			2,8	EUR	30.05.2034
Lühiajalised laenud kokku	10 555	10 555					
Pikaajalised laenud							
IPikaajaline laen I	56 925		28 177	28 748	2,8	EUR	30.05.2034
Pikaajaline laen II	73 712		36 496	37 216	2,8	EUR	30.05.2034
Pikaajalised laenud kokku	130 637		64 673	65 964			
Laenukohustised kokku	141 192	10 555	64 673	65 964			

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajaline laen I	5 798	5 798			2,8	EUR	30.05.2034
Lühiajaline laen II	4 477	4 477			2,8	EUR	30.05.2034
Lühiajalised laenud kokku	10 275	10 275					
Pikaajalised laenud							
IPikaajaline laen I	79 267		31 585	47 682	2,8	EUR	30.05.2034
Pikaajaline laen II	61 197		24 385	36 812	2,8	EUR	30.05.2034
Pikaajalised laenud kokku	140 464		55 970	84 494			
Laenukohustised kokku	150 739	10 275	55 970	84 494			

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	5 960	5 960
Kokku võlad ja ettemaksed	5 960	5 960

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 169	1 169
Kokku võlad ja ettemaksed	1 169	1 169

Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

	31.12.2020	Laekunud	Tagasi makstud	Kajastatud tulemiaruan- des	31.12.2021
	Kohustised				Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Kogutud remondifondimaksed	204 125	22 258			226 383
Eelmise perioodi tulemi kannet remondifondi			-677		-677
Remondifondi kasutamine remondiks				-3 222	-3 222
Käiduteenusetasu				-648	-648
Juriidiliste kulude katmine remondifondist				-5 704	-5 704
Renoveerimisfond			-14 420		-14 420
Remondifondi kasutamine reservkapitaliks			-1 574		-1 574
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	204 125	22 258	-16 671	-9 574	200 138
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	204 125	22 258	-16 671	-9 574	200 138
	31.12.2021	Laekunud	Tagasi makstud	Kajastatud tulemiaruan- des	31.12.2022
	Kohustised				Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Kogutud remondifondimaksed	200 138	22 258			222 396
Eelmise perioodi tulemi kannet remondifondi			0		0
Remondifondi kasutamine remondiks				-7 812	-7 812
Käiduteenusetasu				-648	-648
Juriidiliste kulude katmine remondifondist				-13 280	-13 280
Renoveerimisfond			-11 866		-11 866
Remondifondi kasutamine intressikuludeks			0	-4 187	-4 187
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	200 138	22 258	-11 866	-25 927	184 603
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	200 138	22 258	-11 866	-25 927	184 603

Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Raamatupidamisteenus	1 339	900
Lõõride ja küttekollete pühkimine	0	0
Pangateenustasud	57	85
Kindlustus	819	910
Maamaks	605	605
Riigilõiv, juriidiline teenus	201	0
Korrashoid ja koristamine	0	80
Muud	0	35
Kokku mitmesugused tegevuskulud	3 021	2 615

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2022	31.12.2021
Füüsilisest isikust liikmete arv	17	17
Juriidilisest isikust liikmete arv	2	2

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Tina 3-1	854 EUR
Tina 3-2	956 EUR
Tina 3-3	859 EUR
Tina 3-4	1055 EUR
Tina 3-5	868 EUR
Tina 3-6	910 EUR
Tina 3-7	848 EUR
Tina 3-8	3093 EUR
Tina 3-11	1410 EUR
Tina 3-12	1471 EUR
Tina 3-13	2756 EUR
Tina 3-14	2423 EUR
Tina 3-15	1422 EUR
Tina 3-16	1354 EUR
Tina 3-17	1468 EUR
Tina 3-18	1482 EUR
Tina 3-21a	364 EUR
Tina 3-21	2427 EUR
Tina 3-22	1367 EUR
Kokku:	27387 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 06.08.2023

Tallinn, Tina tn 3 korteriühistu (registrikood: 80197063) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LIINA KUKK	Juhatuse liige	17.08.2023
REENA BIRKAN	Juhatuse liige	17.08.2023
VILVE PIHL	Juhatuse liige	17.08.2023

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5544004
E-posti aadress	tinamaja3@gmail.com