

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2022

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2022

**ärinimi:** Saaremaa vald, Kuressaare linn, J. Smuuli tn 12 korteriühistu

**registrikood:** 80168239

**telefon:** +372 5201388, +372 56564618, +372 5178273, +372 5109648, +372 5132269

**e-posti aadress:** east.egert@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 Laenukohustised                                            | 9  |
| Lisa 5 Võlad ja ettemaksed                                        | 10 |
| Lisa 6 Võlad tarnijatele                                          | 10 |
| Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud                                    | 10 |
| Lisa 8 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud | 11 |
| Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud                                  | 11 |
| Lisa 10 Tööjõukulud                                               | 11 |
| Lisa 11 Seotud osapooled                                          | 11 |
| Korteriomandite majandamiskulud                                   | 13 |
| Aruande allkirjad                                                 | 15 |

## Tegevusaruanne

Korteriühistu Smuuli 12 moodustati 2002.a.. Korteriühistu liikmeteks on 50-ne korteri omanikud.

Korteriühistu tööd korraldab juhatus. Juhatus on 5-liikmeline. Juhatuse eesotsas on juhatusesimees. Korteriühistu on mitetulundusühistu.

Iseseisvalt hakati tegutsema 01.09.2002.a.

Ühistu juhtorganiks on üldkoosolek ja juhatus.

2005.a. remonditi katust.

2006.a. alustati soojussõlme renoveerimisega ja lõpetati 2007.a.

2007.a. remonditi hoone välisseina. Remondifondi arvelt tehti töid 142534.-krooni eest.

2009.a. tehti remonditöid remondifondi arvelt 40730.- krooni eest.

2010.a. alustati prügi liigiti kogumisega.

01.01.2011.a. koostatakse aastaaruanne eurodes.

2012.a. tehti energiaaudit, et alustada maja renoveerimistöid.

Remonditi hoovipoolset teed. Tehti elektritöid. Kokku tehti 2012.a. remondifondi arvelt töid 7755.- € eest.

2013.a. vahetati trepikoja uksed J.Smuuli tänavapoolses osas ja remonditi sisemised koridori uksed.

Laiendati autode parkimise ala.

Kokku tehti remondifondi arvelt töid 19437.- € eest.

2014.a. vahetati postkastid ja remonditi väikesed esikud.

Kokku tehti töid 7320.- € remondifondi arvelt

2017.a. telliti elamu rekonstrueerimise projekt, järeleveteeenus ja parandati hoovisesesel teel löökaugud.

Kokku tehti töid 21914.-€ ulatuses.

2018.a. renoveeriti küttesüsteemi laenu arvelt 119748.-€

2018.a. remondifondist tasuti remonditööde eest 8054.-

2018.a. maksti saadud laenu põhiosa tagasi 1626.-€ ja intresse 702.-€

2019.a maksti saadud laenu põhiosa tagasi 6780.-€ ja intresse 3032.-€

2020.a. maksti laenu põhiosa 6952.91€ ja intresse 2859.37€. Elamu remondifondi kulu oli 4656.-€

2021.a. maksti laenu põhiosa 7146.45€ ja intresse 2665.83€. Elamu remondifondi kulu 8043.-€

2022.a. teeti laenu ja Kredexi toel maja renoveerimistöid.

Laenu saadi 609555.-€ ja Kredexi toetus 346373.-€

Korteriühistu palgal oli 2022.a. 3 töötajat. Töötatakse osalise tööajaga.

Juhatusesimehe kuupalk 500.-€, kokku 6000.-€

Korteriühistu Smuuli 12 on jätkuvalt tegutsev

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2022     | 31.12.2021     |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|
| Varad                                        |                |                |
| Käibevarad                                   |                |                |
| Raha                                         | 28 281         | 41 633         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 49 004         | 18 262         |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>77 285</b>  | <b>59 895</b>  |
| Põhivarad                                    |                |                |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 657 414        | 89 906         |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>657 414</b> | <b>89 906</b>  |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>734 699</b> | <b>149 801</b> |
| Kohustised ja netovara                       |                |                |
| Kohustised                                   |                |                |
| Lühiajalised kohustised                      |                |                |
| Laenukohustised                              | 24 574         | 7 337          |
| Võlad ja ettemaksed                          | 7 625          | 7 654          |
| Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused | 12 000         | 13 941         |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>44 199</b>  | <b>28 932</b>  |
| Pikaajalised kohustised                      |                |                |
| Laenukohustised                              | 657 414        | 89 906         |
| Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused | 24 699         | 24 699         |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>682 113</b> | <b>114 605</b> |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>726 312</b> | <b>143 537</b> |
| Netovara                                     |                |                |
| Reservkapital                                | 1 099          | 1 099          |
| Reservid                                     | 1 373          | 1 373          |
| Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem      | 3 792          | 2 838          |
| Aruandeaasta tulem                           | 2 123          | 954            |
| <b>Kokku netovara</b>                        | <b>8 387</b>   | <b>6 264</b>   |
| <b>Kokku kohustised ja netovara</b>          | <b>734 699</b> | <b>149 801</b> |

## Tulemiaruanne

(eurodes)

|                                                            | 2022            | 2021           |
|------------------------------------------------------------|-----------------|----------------|
| Tulud                                                      |                 |                |
| Liikmetelt saadud tasud                                    | 88 735          | 73 904         |
| Annetused ja toetused                                      | 346 373         | 0              |
| Muud tulud                                                 | 275             | 0              |
| <b>Kokku tulud</b>                                         | <b>435 383</b>  | <b>73 904</b>  |
| Kulud                                                      |                 |                |
| Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud | -417 792        | -57 502        |
| Mitmesugused tegevuskulud                                  | -2 078          | -1 855         |
| Tööjõukulud                                                | -13 212         | -13 424        |
| Muud kulud                                                 | -183            | -174           |
| <b>Kokku kulud</b>                                         | <b>-433 265</b> | <b>-72 955</b> |
| <b>Põhitegevuse tulem</b>                                  | <b>2 118</b>    | <b>949</b>     |
| Intressitulud                                              | 13 442          | 2 671          |
| Intressikulud                                              | -13 437         | -2 666         |
| <b>Aruandeaasta tulem</b>                                  | <b>2 123</b>    | <b>954</b>     |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                                  | 2022           | 2021          |
|------------------------------------------------------------------|----------------|---------------|
| Rahavood põhitegevusest                                          |                |               |
| Põhitegevuse tulem                                               | 2 118          | 949           |
| Korrigeerimised                                                  |                |               |
| Muud korrigeerimised                                             | -10 455        | -10           |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                                     | <b>-10 455</b> | <b>-10</b>    |
| Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus               | 2 394          | -3 473        |
| Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus           | -375 626       | 984           |
| Laekunud intressid                                               | 13 442         | 2 671         |
| Makstud intressid                                                | -13 437        | -2 666        |
| Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest | 386 660        | 8 824         |
| <b>Kokku rahavood põhitegevusest</b>                             | <b>5 096</b>   | <b>7 279</b>  |
| Rahavood investeerimistegevusest                                 |                |               |
| Antud laenude tagasimaksed                                       | 0              | 7 146         |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>                    | <b>0</b>       | <b>7 146</b>  |
| Rahavood finantseerimistegevusest                                |                |               |
| Saadud laenude tagasimaksed                                      | -18 448        | 0             |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>                   | <b>-18 448</b> | <b>0</b>      |
| <b>Kokku rahavood</b>                                            | <b>-13 352</b> | <b>14 425</b> |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses                       | 41 633         | 27 208        |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>                         | <b>-13 352</b> | <b>14 425</b> |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus                         | 28 281         | 41 633        |

## Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

|                                           |               |          |                     | Kokku netovara |
|-------------------------------------------|---------------|----------|---------------------|----------------|
|                                           | Reservkapital | Reservid | Akumuleeritud tulem |                |
| <b>31.12.2020</b>                         | 1 099         | 1 373    | 2 837               | 5 309          |
| <b>Korrigeeritud saldo<br/>31.12.2020</b> | 1 099         | 1 373    | 2 837               | 5 309          |
| Aruandeaasta tulem                        |               |          | 954                 | 954            |
| Muud muutused<br>netovaras                |               |          | 1                   | 1              |
| <b>31.12.2021</b>                         | 1 099         | 1 373    | 3 792               | 6 264          |
| Aruandeaasta tulem                        |               |          | 2 123               | 2 123          |
| <b>31.12.2022</b>                         | 1 099         | 1 373    | 5 915               | 8 387          |

## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

#### Üldine informatsioon

Korteriühistu Smuuli 12 2022.aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamise tavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele.

Hea raamatupidamise tava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Eesti ühines 01.01.2011 eurosooniga ja Eesti kroon asendus euroga. Eeltoodust tulenevalt konverteeris KÜ Smuuli 12 alates euro-päevast oma raamatupidamise arvestuse eurodeks. Andmete võrreldavuse tagamiseks on 2011.a. aastaaruandes avaldatud eelneva perioodi võrreldavad näitajad korrigeeritud samuti eurodeks.

Konverteerimisel kasutati ametlikku üleminekukurssi

1 euro = 15,6466 krooni.

#### Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse arvelduskontode jääki. Sularaha kassas ei ole.

#### Nõuded ja ettemaksed

Siin näidatakse korteriomanike tasumata arveid, mis bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvaiks summadeks.

#### Tulud

Tulude arvestamisel on lähtutud RTJ 14 lisas toodud skeemist. Remonditasud kajastatakse tuluna hetkel kui nende arvelt on tehtud kulutusi.

#### Kulud

Kulude arvestamisel on lähtutud RTJ 14 lisas toodud skeemist.

Kommunaalkulude vahendamine kajastatakse korteriühistus liikmete soovil tulude kulude aruandes.

### Lisa 2 Raha

(eurodes)

|            | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|------------|------------|------------|
| Kokku raha | 28 281     | 41 633     |

## Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                   | 31.12.2022     | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |                |
|-----------------------------------|----------------|----------------------------------|---------------------|----------------|
|                                   |                | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta    |
| Nõuded seotud osapoolte vastu     | 13 320         | 13 320                           |                     |                |
| Laenuõuded                        | 693 098        | 35 684                           | 136 066             | 521 348        |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>706 418</b> | <b>49 004</b>                    | <b>136 066</b>      | <b>521 348</b> |

  

|                                   | 31.12.2021     | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |               |
|-----------------------------------|----------------|----------------------------------|---------------------|---------------|
|                                   |                | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta   |
| Nõuded seotud osapoolte vastu     | 10 925         | 10 925                           |                     |               |
| Laenuõuded                        | 97 243         | 7 337                            | 39 723              | 50 183        |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>108 168</b> | <b>18 262</b>                    | <b>39 723</b>       | <b>50 183</b> |

## Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

|                                  | 31.12.2022     | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |                | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------|----------------|----------------------------------|---------------------|----------------|--------------|-------------|-------------|
|                                  |                | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta    |              |             |             |
| Pikaajalised laenud              |                |                                  |                     |                |              |             |             |
| Pikaajalised laenud              | 89 959         | 6 559                            | 38 602              | 44 798         | 5.29         | EUR         | 30.06.2033  |
| Pikaajalised laenud              | 592 029        | 18 015                           | 97 464              | 476 550        | 5.01         | EUR         | 30.11.2046  |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | <b>681 988</b> | <b>24 574</b>                    | <b>136 066</b>      | <b>521 348</b> |              |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | <b>681 988</b> | <b>24 574</b>                    | <b>136 066</b>      | <b>521 348</b> |              |             |             |

  

|                                  | 31.12.2021    | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |               | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------|---------------|----------------------------------|---------------------|---------------|--------------|-------------|-------------|
|                                  |               | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta   |              |             |             |
| Pikaajalised laenud              |               |                                  |                     |               |              |             |             |
| Pikaajalised laenud              | 97 243        | 7 337                            | 39 723              | 50 183        | 2.6          | EUR         | 30.06.2033  |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | <b>97 243</b> | <b>7 337</b>                     | <b>39 723</b>       | <b>50 183</b> |              |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | <b>97 243</b> | <b>7 337</b>                     | <b>39 723</b>       | <b>50 183</b> |              |             |             |

## Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2022   | 12 kuu jooksul |
|----------------------------------|--------------|----------------|
| Võlad tarnijatele                | 6 574        | 6 574          |
| Võlad töövõtjatele               | 285          | 285            |
| Maksuvõlad                       | 491          | 491            |
| Saadud ettemaksed                | 275          | 275            |
| Muud saadud ettemaksed           | 275          | 275            |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>7 625</b> | <b>7 625</b>   |
|                                  |              |                |
|                                  | 31.12.2021   | 12 kuu jooksul |
| Võlad tarnijatele                | 6 792        | 6 792          |
| Võlad töövõtjatele               | 346          | 346            |
| Maksuvõlad                       | 491          | 491            |
| Saadud ettemaksed                | 25           | 25             |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>7 654</b> | <b>7 654</b>   |

## Lisa 6 Võlad tarnijatele

(eurodes)

|                                | 31.12.2022   | 31.12.2021   |
|--------------------------------|--------------|--------------|
| Võlad tarnijatele              | 6 574        | 6 792        |
| <b>Kokku võlad tarnijatele</b> | <b>6 574</b> | <b>6 792</b> |

## Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

|                                      | 2022          | 2021          |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Mittesihotstarbelised tasud</b>   |               |               |
| Hooldustasud                         | 16 502        | 15 643        |
| Muud tulud                           | 790           | 29            |
| <b>Sihotstarbelised tasud</b>        |               |               |
| Remonditasud                         | 24 196        | 8 043         |
| Üldelekter                           | 2 191         | 368           |
| Küte ja vee soojendamine             | 27 623        | 31 895        |
| Külm vesi ja kanalisatsioon          | 11 048        | 11 169        |
| Prügivedu                            | 6 385         | 6 757         |
| <b>Kokku liikmetelt saadud tasud</b> | <b>88 735</b> | <b>73 904</b> |

## Lisa 8 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud (eurodes)

|                                                                         | 2022           | 2021          |
|-------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------|
| <b>Energia</b>                                                          | <b>29 814</b>  | <b>31 960</b> |
| Elektrienergia                                                          | 2 191          | 368           |
| Soojusenergia                                                           | 27 623         | 31 592        |
| Remonditööd                                                             | 370 569        | 7 598         |
| Vee- ja kanalisatsiooni kulu                                            | 11 023         | 11 187        |
| Prügivedu                                                               | 6 386          | 6 757         |
| <b>Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud</b> | <b>417 792</b> | <b>57 502</b> |

## Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

|                                        | 2022         | 2021         |
|----------------------------------------|--------------|--------------|
| Mitmesugused bürookulud                | 84           | 74           |
| Üldvee kulu                            | 393          | 645          |
| Hooldus- ja remondikulud               | 1 601        | 1 136        |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>2 078</b> | <b>1 855</b> |

## Lisa 10 Tööjõukulud (eurodes)

|                                                | 2022          | 2021          |
|------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Palgakulu                                      | 9 941         | 10 102        |
| Sotsiaalmaksud                                 | 3 168         | 3 289         |
| Puhkusekohustus                                | 307           | 0             |
| Töötuskindlustus                               | 34            | 34            |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                       | <b>13 450</b> | <b>13 425</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale | 1             | 1             |

## Lisa 11 Seotud osapooled (eurodes)

|                                                |                   |                   |
|------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga</b> |                   |                   |
|                                                | <b>31.12.2022</b> | <b>31.12.2021</b> |
| Füüsilisest isikust liikmete arv               | 50                | 50                |

|                                                                               |             |             |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused |             |             |
|                                                                               | <b>2022</b> | <b>2021</b> |

|                 |       |       |
|-----------------|-------|-------|
| Arvestatud tasu | 6 000 | 6 000 |
|-----------------|-------|-------|

## Korteriomandite majandamiskulud

| Korteriomand | Majandamiskulud |
|--------------|-----------------|
| 1            | 1712 EUR        |
| 2            | 1721 EUR        |
| 3            | 1877 EUR        |
| 4            | 2183 EUR        |
| 5            | 1826 EUR        |
| 6            | 2113 EUR        |
| 7            | 2409 EUR        |
| 8            | 2155 EUR        |
| 9            | 1976 EUR        |
| 10           | 2647 EUR        |
| 11           | 2171 EUR        |
| 12           | 1843 EUR        |
| 13           | 1999 EUR        |
| 14           | 2097 EUR        |
| 15           | 1881 EUR        |
| 16           | 2351 EUR        |
| 17           | 2151 EUR        |
| 18           | 2162 EUR        |
| 19           | 1882 EUR        |
| 20           | 2353 EUR        |
| 21           | 2194 EUR        |
| 22           | 2094 EUR        |
| 23           | 1911 EUR        |
| 24           | 2228 EUR        |
| 25           | 2211 EUR        |
| 26           | 2161 EUR        |
| 27           | 1903 EUR        |
| 28           | 2301 EUR        |
| 29           | 2163 EUR        |
| 30           | 2060 EUR        |
| 31           | 1911 EUR        |
| 32           | 1735 EUR        |
| 33           | 2034 EUR        |
| 34           | 2263 EUR        |
| 35           | 2338 EUR        |
| 36           | 2819 EUR        |
| 37           | 2076 EUR        |
| 38           | 2157 EUR        |
| 39           | 1882 EUR        |
| 40           | 2838 EUR        |
| 41           | 2050 EUR        |
| 42           | 2078 EUR        |

| Korteriomand  | Majandamiskulud   |
|---------------|-------------------|
| 43            | 2168 EUR          |
| 44            | 2612 EUR          |
| 45            | 1896 EUR          |
| 46            | 2067 EUR          |
| 47            | 2374 EUR          |
| 48            | 2035 EUR          |
| 49            | 1897 EUR          |
| 50            | 2517 EUR          |
| <b>Kokku:</b> | <b>106482 EUR</b> |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 14.08.2023

**Saaremaa vald, Kuressaare linn, J. Smuuli tn 12 korteriühistu (registrikood: 80168239) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| EGERT EAST         | Juhatuse liige     | 16.08.2023           |
| VELVE VIPP         | Juhatuse liige     | 16.08.2023           |
| OTT LOGVINOV       | Juhatuse liige     | 16.08.2023           |
| TAIVO PARBUS       | Juhatuse liige     | 16.08.2023           |
| RAUL ORGLAAN       | Juhatuse liige     | 29.08.2023           |

## Sidevahendid

|                 |                      |
|-----------------|----------------------|
| Liik            | Sisu                 |
| Mobiiltelefon   | +372 56564618        |
| Mobiiltelefon   | +372 5109648         |
| Mobiiltelefon   | +372 5201388         |
| Mobiiltelefon   | +372 5178273         |
| Mobiiltelefon   | +372 5132269         |
| E-posti aadress | east.egert@gmail.com |