

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Tallinn, Tartu mnt 55 korteriühistu

registrikood: 80067219

telefon: +372 5011053

e-posti aadress: kutartutallinn@gmail.com

veebilehe aadress: www.tartu55.eu

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	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	12
Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud	13
Lisa 9 Muud tulud	13
Lisa 10 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	13
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 12 Tööjõukulud	15
Lisa 13 Muud kulud	15
Lisa 14 Seotud osapooled	15
Korteriomandite majandamiskulud	16
Aruande allkirjad	18

Tegevusaruanne

KÜ Tartu 55/59 tegutseb iseseisvalt alates 1999 aastal. Tegevuse eesmärk on korteriomandite esemete osaks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine. KÜ omandis on mitteiluruumide korteriomand reaalpinnaga 430,6 m².

Korteriühistul Tartu 55/59 on jätkuvad lepingud kommunaalteenustele:

AS Utilitas Tallinn – soojusenergia ostuks kütteks ja soojavee valmistamiseks;

AS Tallinna Vesi – vee- ja kanalisatsiooniteenuse ostuks;

AS Eesti Energia, Alexela Energia AS – elektrienergia ostuks ja võrguteenuste osutamiseks;

AS Eesti Keskkonnateenused, Tallinna Jäätmekeskus – olmeprügi veoteenus koos ladustamisega;

OÜ PLM Hooldus – maja hooldus kulud;

Ühistu tegutseb põhikirja alusel.

2022.aastal lõpul KÜ-l on olemas rendilepingud järgmistega: Silvervault OÜ, Stalker Autokool OÜ, T.Kauplus OÜ, Tall.Evengeeliumi Usu Kristlaste Kogudus Jumala.

Korteriühistu tööd korraldab juhatus. Juhatus koosneb 5 liikmest. Juhatus töö korraldab juhatuse esimees.

Maja heas korras hoidmiseks 2023.aastal on plaanis mõned remonditööd : vastavalt 2023. a. majandustegevuse aastakavale.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	51 325	30 514	2
Nõuded ja ettemaksud	28 014	26 528	3
Kokku käibevarad	79 339	57 042	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	118 898	122 201	5
Kokku põhivarad	118 898	122 201	
Kokku varad	198 237	179 243	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksud	14 887	17 055	6
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	58 947	35 014	7
Kokku lühiajalised kohustised	73 834	52 069	
Kokku kohustised	73 834	52 069	
Netovara			
Reservkapital	7 338	7 338	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	119 836	123 958	
Aruandeaasta tulem	-2 771	-4 122	
Kokku netovara	124 403	127 174	
Kokku kohustised ja netovara	198 237	179 243	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	26 307	61 395	8
Muud tulud	1 121	1 348	9
Kokku tulud	27 428	62 743	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-9 636	-45 658	10
Mitmesugused tegevuskulud	-5 910	-5 279	11
Tööjõukulud	-10 819	-10 680	12
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-3 303	-3 303	
Muud kulud	-535	-1 949	13
Kokku kulud	-30 203	-66 869	
Põhitegevuse tulem	-2 775	-4 126	
Muud finantstulud ja -kulud	4	4	
Aruandeaasta tulem	-2 771	-4 122	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Liikmetelt laekunud tasud	86 528	69 708	
Muud põhitegevuse tulude laekumised	28 162	21 414	
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-83 169	-95 680	
Väljamaksed töötajatele	-6 179	-6 033	
Makstud intressid	4	4	
Muud rahavood põhitegevusest	-4 535	-5 418	
Kokku rahavood põhitegevusest	20 811	-16 005	
Kokku rahavood	20 811	-16 005	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	30 514	46 519	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	20 811	-16 005	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	51 325	30 514	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2020	7 338	123 958	131 296
Aruandeaasta tulem		-4 122	-4 122
31.12.2021	7 338	119 836	127 174
Aruandeaasta tulem		-2 771	-2 771
31.12.2022	7 338	117 065	124 403

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu Tartu mnt.55 raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt EFSile (Eesti Finantsaruandluse Standard).

Raha

Pangakontode jääk on võrreldud pangaga, nende jäägid raamatupidamis-kontodel võrduvad pangaväljavõtetel näidatud jääkidega.

Nõuded ja ettemaksud

Sellel kirjel näidatakse korteriomanike tasumata arved ja muud nõuded. Korteriomanikult laekumata arved on bilansis hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõudeid korteriomanike vastu on hinnatud individuaalselt.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuse meetodil analoogiliselt materiaalse põhivaraga.

Parendustega seotud kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele ainult juhul, kui need vastavad kinnisvarainvesteeringu mõistele ja osalevad tõenäoliselt tulevikus majandusliku kasu tekitamisel.

Korteriühistu mitteeluruumid on kajastatud nagu kinnisvarainvesteering ja amortisatsiooni aeg on 50.a.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 1000.- euro. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 1000.- euro, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse 100%-liselt kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Amortisatsioonimäärad aastas on põhivara gruppidele järgmised:

- Ehitised ja rajatised 2-4%
- Muud masinad ja seadmed 20-25%
- Muu inventar, tööriistad ja sisseseade 20-40%

Finantskohustised

Kohustused, millede maksetähtajad on bilansi kuupäevast arvestatuna üle ühe aasta, on bilansis esitatud pikaajaliste kohustustena, ülejäänud lühiajaliste kohustustena.

Materiaalselt fikseeritavad, teadaolevad ja potentsiaalsed kohustused on kajastatud bilansis.

Tulud

Korteriühistu tulud moodustuvad laekumistest korteriomanikelt hoolduskulude ja halduskulude katteks. Raamatupidamises kajastatakse need laekumised tulemiaruanDES tuludes.

Hoolduskulude ja halduskulude katteks kogutakse vahendeid lähtudes tegelikest kuludest. Aasta jooksul kogutakse vahendeid aruandeperioodi tegelike kulude ulatuses. Aasta kestel toimub nende vahendite kogumine plaaniliste maksetena, aasta lõpul korrigeeritakse laekumised tegelike kuludeni. Rohkem või vähem kogutud summad kajastatakse tulemiaruanDES.

Kommunaalmaksete tasusid tuludes-kuludes kajastatud nagu muud tulud-kulud.

Eraldi vahendustasu kommunaalmaksete vahendamise eest ei võeta. TulemiaruanDES kajastatakse vahendamise netotulu või tekkinud netokulu. Kirjel mitmesugused tegevuskulud on toodud elamu haldamiseks ja hooldamiseks tehtud kulutused peale tööjõukulude, mis on näidatud eraldi.

Lisaks saab korteriühistu tulu talle kuuluva kinnisvara üürile andmisest. Aasta lõpus tulem kinnisvara üürist kantakse Remondifondi. Juhul kui korteriühistu saab aasta jooksul tulu parkimiskohtade eest, siis tulem kajastatakse kui tulu ettevõtlusest ja kantakse aasta lõpus remondifondi.

Kulud

Kulude aruande koostamisel on lähtutud RTJ 14 lisas toodud skeemist.

Seotud osapooled

Aastaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- korteriühistu omanikud;
- Revident;

Oma põhikirjaliste kohustuste täitmiseks Korteriühistu loob fondid:

- remondifond ;
 - hooldusfond ;
 - haldusfond;
 - kommunaalmaksete fond (vesi, Küte, elekter ja poolt osutatud kauba/teenuste, prügi väljaveo, teenindamise jne.eest tasumiseks).
- Fondid moodustatakse elanikele esitatud arvetest.

Kommunaalmaksed, haldus-, hooldus- ja remonditasud kogutakse üldkoosoleku poolt vastuvõetud otsustele (vastavalt üldkoosoleku poolt kinnitatud majandustegevuse aastakavale).

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Arvelduskonto	51 081	30 270
Kassa	244	244
Kokku raha	51 325	30 514

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded seotud osapoolte vastu	11 815	11 815
Ettemaksed	80	80
Muud makstud ettemaksed	80	80
Ürnikut laekumata arved	16 119	16 119
Kokku nõuded ja ettemaksed	28 014	28 014
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Nõuded seotud osapoolte vastu	10 266	10 266
Ettemaksed	80	80
Muud makstud ettemaksed	80	80
Ürnikut laekumata arved	16 182	16 182
Kokku nõuded ja ettemaksed	26 528	26 528

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	205	268
Sotsiaalmaks	345	458
Kohustuslik kogumispension	0	28
Töötuskindlustusmaksed	25	33
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	575	787

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
		Kokku
	Maa	
31.12.2020		
Soetusmaksumus	161 833	161 833
Akumuleeritud kulum	-36 329	-36 329
Jääkmaksumus	125 504	125 504
Amortisatsioonikulu	-3 303	-3 303
31.12.2021		
Soetusmaksumus	161 833	161 833
Akumuleeritud kulum	-39 632	-39 632
Jääkmaksumus	122 201	122 201
Amortisatsioonikulu	-3 303	-3 303
31.12.2022		
Soetusmaksumus	161 833	161 833
Akumuleeritud kulum	-42 935	-42 935
Jääkmaksumus	118 898	118 898

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	18 376	13 441

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	10 100	10 100	
Võlad töövõtjatele	756	756	
Maksuvõlad	575	575	4
Muud võlad	522	522	
Muud viitvõlad	522	522	
Saadud ettemaksed	54	54	
Tulevaste perioodide tulud	54	54	
Tagatisraha	2 880	2 880	
Kokku võlad ja ettemaksed	14 887	14 887	

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	11 149	11 149	
Võlad töövõtjatele	570	570	
Maksuvõlad	787	787	4
Muud võlad	393	393	
Muud viitvõlad	393	393	
Saadud ettemaksed	1 276	1 276	
Muud saadud ettemaksed	1 276	1 276	
Tagatisraha	2 880	2 880	
Kokku võlad ja ettemaksed	17 055	17 055	

Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

	31.12.2020	Laekunud	Kajastatud tulemiaruanandes	31.12.2021
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondifond	51 865	28 808	45 658	35 015
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	51 865	28 808	45 658	35 015
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	51 865	28 808	45 658	35 015

	31.12.2021	Laekunud	Kajastatud tulemiaruanandes	31.12.2022
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondifond	35 015	33 568	9 636	58 947
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	35 015	33 568	9 636	58 947
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	35 015	33 568	9 636	58 947

Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2022	2021
Mittesihtotstarbelised tasud		
Hooldustasud	14 672	14 125
Haldus	1 999	1 612
Sihtotstarbelised tasud		
Remonditasud	9 636	45 658
Kokku liikmetelt saadud tasud	26 307	61 395

Lisa 9 Muud tulud

(eurodes)

	2022	2021
Trahvid, viivised ja hüvitised	15	7
Maamaks	1 106	1 341
Kokku muud tulud	1 121	1 348

Lisa 10 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2022	2021
Remonditööd	9 636	44 491
Maamaks, küte / kulud kinnisvara	0	1 167
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	9 636	45 658

2021.a. Remondifondist tehtud tööd, s.h. 45658,29

1 Elekritööd -valgustid paigaldus6671,48

2 Fassadi remont 11056,91

3 Fonolukku remont 968,36

4 Graniitliiv 136,4

5 Katuse tööd, hooldus 16395,82

- 6 Kahju huvitis+krt.esiku seinu kahjujargne taastamistööd 1391,64
- 7 Koristus keldris 96
- 8 Muruniitmine/ lumekoristus 1273,8
- 9 Prügikonteineri rent 480
- 10 Sademevee püstiku vahetus 1605,44
- 11 seinu avade puurimine.san.tehn.veemootjate paigaldus 1727,41
- 12 keldris veetorudele klambri paigaldus 31,21
- 13 IV trepikoja sooja tarbevee püstiku remont 103,72
- 14 Väravamootri remont,hooldus, pultid 2552,67
- 15 Küte , elekter/ üürnik / 809,92
- 16 Maamaks /üürnik/ 357,51

2022.a. Remondifondist tehtud tööd, s.h-9635,91

- 1 Elekritööd -45,88
- 2 Fonosüsteemi vahetus -841,9
- 3 Graniitliiv -214,08
- 4 Trepikoja remomt, Seinapaneelide paigaldus -4980
- 5 Keldris autokooli küttepüstiku tagasivoolu tsirk -423,59
- 6 Lehekottide arävedu -420,6
- 7 Muruniitmine/ lumekoristus -714,12
- 8 Prügikonteineri rent -480
- 9 Uksetelefoni vahetus krt. -72
- 10 Puhastus, laadur,kaardid -1024,74
- 11 Luku vahetus, ukse remont -325,8
- 12 Küte , elekter/ üürnik -93,2

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Raamatupidamisteenused	1 500	1 380
Majanduskulud,töövahendid koristajale	475	10
Tehniliste süsteemide hooldus	2 791	2 791
Elektritööd ja materjalid	0	6
Internet, telefonikõned	262	262
Võtmed, lukud, pultid	0	0
Parkimistasu lepingu alusel,kaardid	831	767
Pangateenused	51	54
Parkimiskaardid	0	9
Kokku mitmesugused tegevuskulud	5 910	5 279

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	8 087	7 983
Sotsiaalmaksud	2 732	2 697
Kokku tööjõukulud	10 819	10 680
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 13 Muud kulud

(eurodes)

	2022	2021
Maamaks	0	1 341
Kommunaalmaksete kulud	535	608
Kokku muud kulud	535	1 949

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2022	31.12.2021
Füüsilisest isikust liikmete arv	47	47
Juriidilisest isikust liikmete arv	2	2

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Tartu mnt. 55-1	1854 EUR
Tartu mnt. 55-2	1284 EUR
Tartu mnt. 55-3	2094 EUR
Tartu mnt. 55-4	1843 EUR
Tartu mnt. 55-5	1271 EUR
Tartu mnt. 55-6	1525 EUR
Tartu mnt. 55-7	1737 EUR
Tartu mnt. 55-8	1092 EUR
Tartu mnt. 55-9	1500 EUR
Tartu mnt. 55-10	1810 EUR
Tartu mnt. 55-11	1899 EUR
Tartu mnt. 55-12	1639 EUR
Tartu mnt. 55-13	1678 EUR
Tartu mnt. 55-14	2853 EUR
Tartu mnt. 55-15	1522 EUR
Tartu mnt. 55-16	1213 EUR
Tartu mnt. 55-17	1778 EUR
Tartu mnt. 55-18	1628 EUR
Tartu mnt. 55-19	1118 EUR
Tartu mnt. 55-20	2007 EUR
Tartu mnt. 55-21	1612 EUR
Tartu mnt. 55-22	1395 EUR
Tartu mnt. 55-23	1191 EUR
Tartu mnt. 55-24	2487 EUR
Tartu mnt. 55-25	2443 EUR
Tartu mnt. 55-26	2082 EUR
Tartu mnt. 55-27	1296 EUR
Tartu mnt. 55-28	1299 EUR
Tartu mnt. 55-29	1954 EUR
Tartu mnt. 55-30	1382 EUR
Tartu mnt. 55-31	1347 EUR
Tartu mnt. 55-32	1920 EUR
Tartu mnt. 55-33	2125 EUR
Tartu mnt. 55-34	1629 EUR
Tartu mnt. 55-35	2006 EUR
Tartu mnt. 55-36	2428 EUR
Tartu mnt. 55-37	1434 EUR
Tartu mnt. 55-38	1315 EUR
Tartu mnt. 55-39	1671 EUR
Tartu mnt. 55-40	2164 EUR
Tartu mnt. 55-41	1502 EUR
Tartu mnt. 55-42	1934 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
Tartu mnt. 55-43	1576 EUR
Tartu mnt. 55-44	1455 EUR
Tartu mnt. 55-45	1904 EUR
Tartu mnt. 55-46	1442 EUR
Tartu mnt. 55-47	1889 EUR
Tartu mnt. 55-48	2046 EUR
Tartu mnt. 55-49	2983 EUR
Tartu mnt. 55-50	1931 EUR
Tartu mnt. 55-51A	2126 EUR
Kokku:	89313 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.06.2023

Tallinn, Tartu mnt 55 korteriühistu (registrikood: 80067219) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
OLEV-ANDRES TINN	Juhatuse liige	27.06.2023

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5011053
E-posti aadress	kutartutallinn@gmail.com
Veebilehe aadress	www.tartu55.eu