

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Tallinn, Koidu tn 5 korteriühistu

registrikood: 80036555

e-posti aadress: koidutaht@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	10
Lisa 4 Laenukohustised	11
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 6 Muud tulud	12
Lisa 7 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	12
Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 9 Tööjõukulud	13
Lisa 10 Seotud osapooled	13
Korteriomandite majandamiskulud	14
Aruande allkirjad	15

Tegevusaruanne

Korteriühistu Koidutäht tegutseb iseseisvalt alates 1998. a. Tegevuse eesmärk on korteriomandite eseme osaks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine.

Käesolev majandusaasta aruanne on koostatud 2022.a majandusaasta kohta.

Aruandeaastal vahendas korteriühistu kommunaalteenuseid (prügi, vesi, elekter) 2 900,72 euro eest.

Korteriühistu korjab vahendeid hooldustasudeks ja remondiks vastavalt 2022. a. majandustegevuse aastakavale.

Remondirahade jääk 2022. aasta lõpuks on 18 245,35 eurot.

Korteriühistu võttis 2020. aastal SEB Pangast laenu hoone renoveerimiseks. Laenu tagasimakse tähtajaks on 16.07.2035.a.

2022.aastal maksti laenu tagasi 4 648,45 eurot, laenu intresse 2 900,36 eurot.

Korteriühistu tööd korraldab juhatus. Juhatus koosneb 3 liikmest. Juhatuse liikmetele tasusid ei makstud.

Korteriühistu on jätkusuuteline ja jätkab järgmisel majandusaastal kommunaalteenuste ja muude vajalike teenuste vahendamist ühistu liikmetele ning ühiste liikmete huvide esindamist.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	18 232	18 506	2
Nõuded ja ettemaksed	6 172	6 008	3
Kokku käibevarad	24 404	24 514	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	70 989	75 807	3
Kokku põhivarad	70 989	75 807	
Kokku varad	95 393	100 321	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	4 868	4 698	4
Võlad ja ettemaksed	710	1 204	5
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	18 245	18 027	
Kokku lühiajalised kohustised	23 823	23 929	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	70 989	75 807	
Kokku pikaajalised kohustised	70 989	75 807	
Kokku kohustised	94 812	99 736	
Netovara			
Reservkapital	575	575	
Aruandeaasta tulem	6	10	
Kokku netovara	581	585	
Kokku kohustised ja netovara	95 393	100 321	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	13 728	12 865	
Muud tulud	6	10	6
Kokku tulud	13 734	12 875	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-12 573	-12 022	7
Mitmesugused tegevuskulud	-1 155	-843	8
Kokku kulud	-13 728	-12 865	
Põhitegevuse tulem	6	10	
Aruandeaasta tulem	6	10	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	6	10	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-10	-11	
Kokku korrigeerimised	-10	-11	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-164	-116	
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-324	548	
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	218	2 454	
Kokku rahavood põhitegevusest	-274	2 885	
Kokku rahavood	-274	2 885	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	18 506	15 621	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-274	2 885	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	18 232	18 506	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2020	575	11	586
Aruandeaasta tulem		10	10
Muud muutused netovaras		-11	-11
31.12.2021	575	10	585
Aruandeaasta tulem		6	6
Muud muutused netovaras		-10	-10
31.12.2022	575	6	581

Eelmiste perioodide tulem (10 eurot) on tõstetud remondifondi ehk järgmiste perioodide kulude tarbeks.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu Koidutäht raamatupidamise aastaaruanne 2022. aasta kohta.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse Standardiga.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raamatupidamisarvestuses järgitakse tekkepõhist arvestusprintsipi.

Raha

Rahalised vahendid hoitakse pangas arvelduskontodel.

Rahalised vahendid on bilansis kajastatud õiglases väärtuses.

Rahavood

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

Finantsinvesteeringud

Finantsinvesteeringud on kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses ja nende kajastamisel on lähtutud RTJ3-st.

Varade ja kohustuste jaotamisel lühi- ja pikaajalisteks on lähtutud RTJ2-st, kus lühiajalise kohustusena käsitletakse pangalaene, mille tagasimakse tähtajad on 12 kuu jooksul alates bilansipäevast ja pikaajalise kohustusena pangalaene, mille tasumise tähtajad on üle 12 kuu bilansipäevast arvates.

Pikaajaliste finantsinvesteeringutena on kajastatud kortermaja renoveerimiseks 2020. aastal saadud pikaajaline pangalaen intressideta summas, mis kuulub tasumisele 16.07.2035.a.

Elamu remonti (parendusi) bilansis põhivarana arvele võetud ei ole. Lähtutud on asjaolust, et elamu on korteriomanike omand, mida korteriühistu bilansis ei kajastata.

Laenu tagatisena on käsitletud korteriühistu nõudeid korteriomanike vastu:

saadud pikaajaline laen on kajastatud korteriühistu kohustusena pangale bilansi passivas ja korteriühistu nõudena korteriomanike vastu bilansi aktivas.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuete ja ettemaksete kajastamisel on lähtutud RTJ3-st.

1. Nõuded ja ettemaksed on kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses, mis on võrdne nende nominaalväärtusega.
2. Nõuded bilansis on kajastatud lühi- ja pikaajalistena.

Lühiajaliste nõuete bilansis on kajastatud:

- a) korteriomanike tasumata hooldus- ja remonditasude ning kommunaalmaksete summad, sh detsembri eest, mille tasumistähtajad on jaanuaris 2023.
- b) laenu nõuded korteriomanikele (pikaajalise pangalaenu tagasimaksed 2023.aastal).

Kõik nõuded on kajastatud tõenäoliselt laekuvas summas. Nõuete inventeerimisel on hinnatud iga nõuet eraldi.

Pikaajalise nõudena bilansis on kajastatud korteriühistu nõue korteriomanike vastu pikaajalise pangalaenu lõplikuks tasumiseks aastal 2035. Kuigi peale põhilaenu tuleb korteriomanikel tasuda ka pangalaenu intresse, siis tulevaste perioodide intressinõuded bilansis ei kajastu.

Finantskohustised

Elamu remondiks on pangast saadud pikaajalist laenu. Elamu remonti 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 laenu tagatisena käsitletakse korteriühistu nõudeid korteriomanike vastu.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast.

Tulud

Tulude ja kulude aruande koostamisel on lähtutud RTJ 14 lisas toodud skeemist. Tulud koosnevad hooldus- ja sihtotstarbelistest tasudest.

Korteriühistu 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 nõude ja kohustusena.

Kulud

Kulude kajastamisel on lähtutud RTJ14 lisas toodud skeemist. Kulud on kajastatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsiibist lähtuvalt.

Korteriomanike tasutud kommunaalmaksete summasid ei kajastata perioodi tuluna ega makstud summasid kuluna, vaid need on kajastatud bilansis vastavalt nõuete ja kohustustena.

Tulude ja kulude aruandes kajastatakse nende maksete vahendamise netokulu.

Lisainformatsioon:

1. Lähtuvalt asjaolust, et elamu on korteriomanike omand ja seda ei ole põhivarana korteriühistu bilansis arvele võetud, on elamu remondid (parendused) kajastatud tulemiaruarande kirjel "Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsekulud" ja tekkepõhisuse printsiibist lähtuvalt kirjel "Liikmetelt saadud tasud".

2. Kasutamata remonditasud (tulevaste perioodide ettemakstud tulud) on bilansis kajastatud lühiajalise kohustusena.

Seotud osapooled

Korteriühistu loeb seotud osapoolteks juhatust, revidenti ja nende lähikondlasi ning nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Arveldusarve Swedbangas	18 140	18 332
Arveldusarve SEB Pangas	92	174
Kokku raha	18 232	18 506

Pangakontode saldod on võrreldud panga väljavõtetega ja need on:

Swedbangas - 18 139,67

SEB Pangas - 92,50

Korteriühistu arveldab ainult panga kaudu.

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	1 304	1 304		
Ostjatelt laekumata arved	1 304	1 304		
Laenunõuded	75 857	4 868	23 751	47 238
Kokku nõuded ja ettemaksed	77 161	6 172	23 751	47 238

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	1 310	1 310		
Ostjatelt laekumata arved	1 310	1 310		
Laenunõuded	80 505	4 698	20 543	55 264
Kokku nõuded ja ettemaksed	81 815	6 008	20 543	55 264

Nõuded ostjate vastu sisaldab nõudeid, mis esitatud detsembrikuu eest ja millede maksmise tähtaeg on jaanuaris 2023.
Laenunõuded jagunevad lühiajalisteks ja pikaajalisteks.

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Lühiajaline laen	4 868	4 868			31.12.2023
Lühiajalised laenud kokku	4 868	4 868			
Pikaajalised laenud					
Pikaajaline laen	70 989		23 751	47 238	16.07.2035
Pikaajalised laenud kokku	70 989		23 751	47 238	
Laenukohustised kokku	75 857	4 868	23 751	47 238	

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Lühiajaline laen	4 698	4 698			31.12.2022
Lühiajalised laenud kokku	4 698	4 698			
Pikaajalised laenud					
Pikaajaline laen	75 807		20 543	55 264	16.07.2035
Pikaajalised laenud kokku	75 807		20 543	55 264	
Laenukohustised kokku	80 505	4 698	20 543	55 264	

2020.aastal võttis SEB pangast laenu renoveerimis-/ remonditööde teostamiseks. Laenu summa oli 85 804,08 eurot.

Laenu tagasimakse tähtaeg on 16.07.2035.aastal.

2022.aastal maksti laenu tagasi 4 648,45 eurot, laenu intressi 2 900,36 eurot.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	710	710
Kokku võlad ja ettemaksed	710	710
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	946	946
Korteriomanike ettemaksed	258	258
Kokku võlad ja ettemaksed	1 204	1 204

Võlad tarnijatele on detsembrikuu teenuste eest ja tasumise tähtaeg jaanuaris 2023.
Arved tasuti tähtaegselt.

Võlad tarnijate kaupa:

Eesti Energia AS - 21,49
Ragn-Sells AS - 20,30
Tallinna Vesi AS - 110,41
Tallinna Jäätmete taaskasutuskeskus AS - 35,92
Aruna-Ehitus OÜ - 370,66
Kuninglik Puhtus OÜ - 60,00
Lukukeskus OÜ - 91,00

Lisa 6 Muud tulud

(eurodes)

	2022	2021
Arvetelt saadud viivised	3	10
Pangalt saadud intressid	3	0
Kokku muud tulud	6	10

Lisa 7 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2022	2021
Remondikulud	5 024	4 543
Makstud laen, laenu intress	7 549	7 479
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	12 573	12 022

Remondikulud: koridori akna klaaspaketi vahetus, fonoluku remont + väljakutse.
Remondikulude all on ka OÜ-le järelmaksuga makstav kulu (4447,91).

Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Panga teenustasud	33	22
Raamatupidamisteenus	585	585
Kindlustusmaksed	188	166
Muud üldkulud	349	70
Kokku mitmesugused tegevuskulud	1 155	843

Muud kulud: värava puldid 5 tk, survepesur, majapidamistarbed, näriliste tõrje.

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

Korteriühistu ei kasuta tasulist tööjõudu.

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2022	31.12.2021
Füüsilisest isikust liikmete arv	11	11
Juriidilisest isikust liikmete arv	1	1

Korteriühistu loeb seotud osapoolteks juhatust, revidenti ja nende lähikondlasi ning nendega seotud ettevõtteid. Seotud osapooltega ei tehtud tehinguid.

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
1	1278 EUR
2	1285 EUR
3	1690 EUR
4	1341 EUR
5	1417 EUR
6	1361 EUR
7	1703 EUR
8	1289 EUR
9	1271 EUR
10	1310 EUR
11	1565 EUR
12	1329 EUR
Kokku:	16839 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2023

Tallinn, Koidu tn 5 korteriühistu (registrikood: 80036555) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIN PALOSAAR	Juhatuse liige	30.06.2023

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	koidutaht@gmail.com