

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Tallinn, Narva mnt 2 korteriühistu

registrikood: 80043667

telefon: +372 53936949

e-posti aadress: ku.narvamnt2@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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 4 Laenukohustised	10
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 6 Võlad tarnijatele	11
Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	11
Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud	12
Lisa 9 Tulu ettevõtlusest	12
Lisa 10 Muud tulud	12
Lisa 11 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	12
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 13 Tööjõukulud	13
Lisa 14 Intressitulud	13
Lisa 15 Seotud osapooled	14
Korteriomandite majandamiskulud	15
Aruande allkirjad	17

Tegevusaruanne

Korteriühistu Narva mnt 2 liikmeteks on 72 korteriomanikku.

KÜ Narva mnt 2 tegevuse eesmärk on korteriomandite eseme osaks oleva ehitiste ja maatükkide haldamine ning mõtteliste osade ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine. Korteriühistu kõrgemaks juhtimisorganiks on üldkoosolek, kes kiidab heaks ja kinnitab ühistu majandustegevuse aastakava,

kinnitab majandustegevuse aastaaruande ning valib ühistu juhatuse. Juhatuse on kolmeliikmeline.

Korteriühistu tööd korraldab haldur.

Korteriühistu maksis 2022 aastal juhatuse liikmetele tasu kokku 0 euro.

Aruandeaasta põhitegevuse tulem oli 10797 euro. Korteriühistu korjab rahalisi vahendeid remondifondi ja halduskulude fondi.

Remondifondist kaetakse remondi-, renoveerimis- ja hooldustööd ning sellega seotud tegevused.

Halduskulude fondist kaetakse töötasud, sotsiaalmaksud ja töötuskindlustusmaksed, kulutused koristusvahenditele, kontoritarvikutele jms. jooksvad kulud.

Laekunud remondifondi tasude arvelt 2022 .a.elamus tehti remonttööd summas 9726 euro

eest. Remondifondi kogunenud kasutamata remondimaksete jääk seisuga 31.12.2022.a. moodustas 40041 euro.

Seisuga 31.12 2022 olid ühistu laenukohustused Swedbank'ile ilma intressideta kogusummas 274650 eurot.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	51 544	46 710	2
Nõuded ja ettemaksed	23 271	22 728	
Kokku käibevarad	74 815	69 438	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	274 650	303 475	
Kokku põhivarad	274 650	303 475	
Kokku varad	349 465	372 913	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	29 517	28 825	4
Võlad ja ettemaksed	15 420	17 874	5
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	40 041	25 478	7
Kokku lühiajalised kohustised	84 978	72 177	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	245 133	274 650	
Kokku pikaajalised kohustised	245 133	274 650	
Kokku kohustised	330 111	346 827	
Netovara			
Reservkapital	8 557	8 557	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	0	9 046	
Aruandeaasta tulem	10 797	8 483	
Kokku netovara	19 354	26 086	
Kokku kohustised ja netovara	349 465	372 913	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	38 465	55 105	8
Tulu ettevõtlusest	8 046	8 077	9
Muud tulud	64	30	10
Kokku tulud	46 575	63 212	
Kulud			
Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-9 726	-26 405	11
Mitmesugused tegevuskulud	-15 186	-16 307	12
Tööjõukulud	-10 871	-12 024	13
Kokku kulud	-35 783	-54 736	
Põhitegevuse tulem	10 792	8 476	
Intressitulud	5	7	
Aruandeaasta tulem	10 797	8 483	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	10 792	8 476	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-543	-6 912	
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-2 454	8 777	
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	14 563	-22 358	
Kokku rahavood põhitegevusest	22 358	-12 017	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	0	2 744	
Laekunud intressid	5	7	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	5	2 751	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	-17 529	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-17 529	0	
Kokku rahavood	4 834	-9 266	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	46 710	55 976	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	4 834	-9 266	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	51 544	46 710	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2020	8 557	31 404	39 961
Aruandeaasta tulem		8 483	8 483
Muutused reservides		-22 358	-22 358
31.12.2021	8 557	17 529	26 086
Aruandeaasta tulem		10 797	10 797
Muutused reservides		-17 529	-17 529
31.12.2022	8 557	10 797	19 354

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Aastaaruande koostamise alused ja ühistu tegevus:

KÜ Narva mnt 2 on mittetulunduslik ühistu. Ühistu tegevuse eesmärk on elamute haldamine ja ekspluateerimine.

KÜ Narva mnt 2 2022.a.majandusaasta aruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardi kohaselt koostatud aruannetes rakendatavad arvestuspõhimõtted peavad olema vastavuses raamatupidamise seaduses sätestatud alusprintsipidega ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31.12.2022.a. ja aastaaruande koostamispäeva 28.02.2023.a.vahemikul.

Juhatuse hinnangul on Narva mnt 2 jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha pangas. Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

Finantsinvesteeringud

Pikaajaline laenuõue liikmete vastu on bilansis võetud arvele kirjel "Pikaajalised finantsinvesteeringud".

Nõuded ja ettemaksed

Elanikelt laekumata arveid on hinnatud bilansis lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadeldud iga nõuet eraldi.Elamu remondiks on saadud pangast pikaajalist laenu.Elamu remonti(parendust)põhivarana bilanssi 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,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 RTJ 2.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse alates 2010.aastast põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus on alates 15000 kroonist ehk 959 eurot ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega varaobjektid kantakse kuludesse nende kasutuselevõtmise hetkel.

Amortisatsiooni arvutamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Materiaalse põhivara gruppidele on määratud järgmised amortisatsioonimäärad:

- 1.Masinad ja seadmed (k.a. transpordivahendid) 20%
- 2.Muu materiaalne põhivara (k.a. bürooseadmed) 30%

Amortisatsiooni arvutamist alustatakse põhivara arvelevõtmise kuust ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemalda-

miseni kasutusest või ümberklassifitseerimisel "müügiootel põhivaraks".

Müügiootel põhivaraks loetakse materiaalsed põhivara, mis väga tõenäoliselt müüakse lähema 12 kuu jooksul. Müügiootel põhivara kajastatakse bilansilises jääkmaksumuses käibevarana eraldi bilansikirjel "Müügiootel põhivara".

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 959 eurot

Finantskohustised

Elamu renoveerimiseks saadud pikaajaline laen on kajastatud korteriühistu kohustusena bilansis passivas ning korteriühistu nõudena omanike vastu bilansis aktivas. Laenu tagatisena käsitletakse korteriühistu nõudeid korteriomanike vastu.

Pangalaenu võlgnevus on bilansis kajastatud intressideta.

Tulud

Liikmetelt saadud tasud jagunevad "Mittesihotstarbelised tasud" ja "Sihotstarbelised tasud"-Remonditasud. kogutud remonditasud, mis katavad laenumakseid kajastatakse jooksvalt bilansis ja laenu tasumisel tühjendatakse paralleelkandega remonditasusid ning vähendatakse nõuet liikmete vastu.

Tuluna ettevõtlusest kajastatakse reklaampindade ja nendega seotud elektrienergia müüki majas tegutsevatele asutustele ja ka väravate remondi vahendust ühistu territooriumil olevatele firmadele.

Lähtudes olulisuse printsiibist kantakse finantstuluna käsitletavat panga- ja hoiuseintressid tulusse nende laekumisel.

Makstud kommunaalmaksete summasid ei ole kajastatud tulemiaruanandes kuluna ega tuluna. Need on välja toodud eraldi lisas.

Tulemiaruanne läbivad vaid kommunaaltulud, mis ületavad tarnijalt saadud kuluarvet või kommunaalkulud, mida ei ole korteriühistu liikmete ke edasi esitatud.

Kulud

Mitmesugused tegevuskulud on tehtud mittesihotstarbelise tulu- hooldustasu arvel.

Laenu intressid ei ole kajastatud ühistu kuluna, kuna need kaetakse remondifondi maksetest juhul kui fondis on selleks piisavalt vabasid vahendeid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Swedbank	51 544	46 710
Kokku raha	51 544	46 710

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	125	125
Sotsiaalmaks	206	206
Kohustuslik kogumispension	0	0
Töötuskindlustusmaksed	5	5
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	336	336

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							
Laenu 11-039625-JI	274 650	29 517	158 527	86 606	2,34%	EURO	30.06.2031
Pikaajalised laenud kokku	274 650	29 517	158 527	86 606			
Laenukohustised kokku	274 650	29 517	158 527	86 606			
	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laenu 11-039625-JI	303 475	28 825	154 821	119 829	2,34%	EURO	30.06.2031
Pikaajalised laenud kokku	303 475	28 825	154 821	119 829			
Laenukohustised kokku	303 475	28 825	154 821	119 829			

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	15 083	15 083
Maksuvõlad	336	336
Saadud ettemaksed	1	1
Muud saadud ettemaksed	1	1
Kokku võlad ja ettemaksed	15 420	15 420
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	17 176	17 176
Maksuvõlad	336	336
Saadud ettemaksed	362	362
Muud saadud ettemaksed	362	362
Kokku võlad ja ettemaksed	17 874	17 874

Lisa 6 Võlad tarnijatele (eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Eesti Energia AS	199	143
Eesti Gaas AS	790	746
Jäätmete Taaskasutuskeskus AS	243	230
Liftitehnik OÜ	108	108
Parkit OÜ	20	20
RG Haalduse OÜ	200	200
Sanfiks OÜ	261	45
Swedbank P&C Insurance AS	73	69
Tallinna Vesi AS	659	743
Tele 2 Eesti AS	5	4
Utilitas Tallinna AS	11 985	13 264
Eesti Haldus	0	904
Profound Invest OÜ	540	700
Kokku võlad tarnijatele	15 083	17 176

Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused (eurodes)

	31.12.2020	Laekunud	Tagasi makstud	Kajastatud tulemiaruanandes	31.12.2021
	Nõuded				Nõuded
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Remondifond	22 734	6 788	-26 404	22 360	25 478
Laenu finantseerimine		37 361	-37 361		0
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	22 734	44 149	-63 765	22 360	25 478
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	22 734	44 149	-63 765	22 360	25 478
	31.12.2021	Laekunud	Tagasi makstud	Kajastatud tulemiaruanandes	31.12.2022
	Nõuded				Nõuded
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Remondifond	25 478	6 759	-9 726	17 530	40 041
Laenu finantseerimine		35 713	-35 713		
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	25 478	42 472	-45 439	17 530	40 041
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	25 478	42 472	-45 439	17 530	40 041

Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2022	2021
Mittesihotstarbelised tasud		
Hooldustasud	28 739	28 700
Sihotstarbelised tasud		
Remonditasud	6 759	6 788
Remonditasud 2021	2 967	19 617
Kokku liikmetelt saadud tasud	38 465	55 105

Lisa 9 Tulu ettevõtlusest

(eurodes)

	2022	2021
Renditulu	8 046	8 077
Kokku tulu ettevõtlusest	8 046	8 077

Lisa 10 Muud tulud

(eurodes)

	2022	2021
Trahvid, viivised ja hüvitised	64	30
Kokku muud tulud	64	30

Lisa 11 Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2022	2021
Kütte projekt	-7 800	0
Väliskanalisatsiooni remonttööd	0	-10 716
Hoovi trepipiirde valmistamine	0	-978
Asfalteerimine	0	-8 028
Trepikoja jkäsipuu	-108	0
El.tööd	-77	-93
Grafitikaitse	0	-6 373
Liftide korraline audit	-301	-217
Katuse tööd	-528	0
Omavastutus	-300	0
Kütte tasakaalustamine	-612	0
Kokku sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-9 726	-26 405

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2022	2021
Kontorikulud, riigilõv, notar, autokomp	-62	-437
Telefon, post, pangateenus tasu	-64	-72
Elektri käit, pirnid	-124	-86
Haldusteenus	-6 480	-4 860
Parkla kasutamine, märgistus tööd	-240	-256
Liftide hooldus	-1 296	-1 296
Kindlustus	-871	-832
Raamatupidamisteenused	-2 621	-2 450
Värava remont, fonosüsteemi remont	-906	-674
Hoolduskulud Sanfiks	-612	-540
Vaipade pesemine	-721	-612
Jää- ja lume tõrje	-1 041	-1 507
Keldri koristus	0	-288
Muud	-148	-1 662
Santehnilised tööd	0	-577
Märgistustööd	0	-158
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-15 186	-16 307

Lisa 13 Tööjõukulud (eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	-8 125	-8 997
Sotsiaalmaksud	-2 746	-3 027
Kokku tööjõukulud	-10 871	-12 024
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 14 Intressitulud (eurodes)

	2022	2021
Muud intressitulud	5	7
Kokku intressitulud	5	7

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2022	31.12.2021
Füüsilisest isikust liikmete arv	57	57
Juriidilisest isikust liikmete arv	15	15

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	0	1 752

Seotud osapooltega aruandeperioodil tehinguid ei toimunud.

Juhatuse liikmele ei makstud juhatuseliikme tasu. Arvestatud tasu ilma maksudeta.

Lepingu lõpetamise korral hüvitist ei maksta.

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
2	1749 EUR
3	2005 EUR
4	2303 EUR
5	2031 EUR
6	2007 EUR
7	2144 EUR
8	1981 EUR
9	2691 EUR
10	1683 EUR
11	1862 EUR
12	2272 EUR
13	2197 EUR
14	2371 EUR
15	1922 EUR
16	2005 EUR
17	1990 EUR
18	2555 EUR
19	1832 EUR
20	2117 EUR
21	2148 EUR
22	1675 EUR
22	1892 EUR
23	1527 EUR
24	1523 EUR
25	2674 EUR
26	1570 EUR
27	1787 EUR
28	1710 EUR
29	2211 EUR
30	2065 EUR
31	1958 EUR
32	1613 EUR
33	1977 EUR
34	1541 EUR
35	1524 EUR
36	2255 EUR
37	2052 EUR
38	1564 EUR
39	1539 EUR
40	1822 EUR
41	1991 EUR
42	1437 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
43	1702 EUR
44	1473 EUR
45	2698 EUR
46	2323 EUR
47	2010 EUR
48	1630 EUR
49	2228 EUR
50	2299 EUR
51	2032 EUR
52	1628 EUR
53	2311 EUR
54	2242 EUR
55	1395 EUR
56	2082 EUR
57	2513 EUR
58	2334 EUR
59	1973 EUR
60	1796 EUR
61	2036 EUR
62	2757 EUR
63	1898 EUR
64	1704 EUR
65	1811 EUR
67	2022 EUR
68	1874 EUR
Kokku:	132543 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2023

Tallinn, Narva mnt 2 korteriühistu (registrikood: 80043667) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HENDRIK REINDLA	Juhatuse liige	04.07.2023

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 53936949
E-posti aadress	ku.narvamnt2@gmail.com