

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Rakvere linn, Mulla tn 3 korteriühistu

registrikood: 80082667

telefon: +372 3223366, +372 5288087

e-posti aadress: piret.vares@mail.ee

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 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 4 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 5 Laenukohustised	11
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 7 Eraldised	12
Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud	13
Lisa 9 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	13
Lisa 10 Tööjõukulud	14
Lisa 11 Seotud osapooled	14
Korteriomandite majandamiskulud	15
Aruande allkirjad	17

Tegevusaruanne

Tegevusaruanne

Rakvere linn, Mulla tn 3 korteriühistu on asutatud 24.01.1992.a.

Ärregistrisse tehti esmakanne 26.04.1999.a.

Korteriühistu liikmeteks on kõik ühe korterimanditeks jagatud kinnisomandi korterimandite omanikud. 2022.a. oli liikmete arv 69.

Ühistu liikmed teostavad oma korterimandist tulenevaid õigusi ja täidavad kohustusi korteriühistu kaudu kooskõlas Korteriomandi-ja Korteriühistuseaduses sätestatud ulatuses.

Korteriühistu juhtorgan on juhatus, kes esindab ja juhib korteriühistut. Vastavalt põhikirjale on alates 2022.a. mai kuust juhatus viie liikmeline.

Juhatus liikmetest makstakse tasu ainult juhatus esimehele.

Korteriühistu on mittetulundusühing. Ettevõtlusega ühistu ei tegele

Rakvere linn, Mulla tn 3 korteriühistu juhatus

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	18 097	22 990	
Nõuded ja ettemaksed	29 948	33 335	2
Varud	17	22	
Kokku käibevarad	48 062	56 347	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	316 215	708 101	2
Kokku põhivarad	316 215	708 101	
Kokku varad	364 277	764 448	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	18 343	20 972	5
Võlad ja ettemaksed	9 052	10 243	6
Eraldised	12 667	19 132	
Kokku lühiajalised kohustised	40 062	50 347	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	316 215	334 245	
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	0	373 856	
Kokku pikaajalised kohustised	316 215	708 101	
Kokku kohustised	356 277	758 448	
Netovara			
Reservkapital	8 000	6 000	
Kokku netovara	8 000	6 000	
Kokku kohustised ja netovara	364 277	764 448	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	23 392	14 180	8
Muud tulud	0	5	
Kokku tulud	23 392	14 185	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-18 001	-8 634	9
Mitmesugused tegevuskulud	-301	-464	
Tööjõukulud	-5 089	-5 089	10
Muud kulud	-3	0	
Kokku kulud	-23 394	-14 187	
Põhitegevuse tulem	-2	-2	
Muud finantstulud ja -kulud	2	2	
Aruandeaasta tulem	0	0	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	-2	-2
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	395 273	16 121
Varude muutus	5	7
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-381 512	6 188
Laekunud intressid	2	2
Kokku rahavood põhitegevusest	13 766	22 316
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-20 659	-20 493
Laekunud osakapital	2 000	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-18 659	-20 493
Kokku rahavood	-4 893	1 823
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	22 990	21 167
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-4 893	1 823
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	18 097	22 990

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

		Kokku netovara
	Reservkapital	
31.12.2020	6 000	6 000
31.12.2021	6 000	6 000
Asutajate ja liikmete sissemaksed	2 000	2 000
31.12.2022	8 000	8 000

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Rakvere linn, Mulla tn 3 korteriühistu 2022.aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt EFSile.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Korteriühistu on eraõiguslik juriidiline isik, mille liikmeteks on kõik ühe korterimanditeks jagatud kinnisomandi korterimandite omanikud (edaspidi korteriomaniik). Korteriühistu tegeleb ainult elamu majandamisega. Korteriomaniku omandis on korter, mõtteline osa üldkasutatavatest ruumidest, seadmetest ja maatükist. Sellest lähtuvalt elamut ja sinna juurde kuuluvaid seadmeid ei kajastata korteriühistu bilansis. Tehtud parendusi põhivarana arvele ei võeta, need kajastatakse remondikuludena.

Korteriomanikud peavad tasuma soojusenergia, veevarustuse, kanalisatsiooniteenuse, prügiveo, elektri, rmp teenuse, koristusteenuse, võetud laenude jne eest. Nende maksete arved esitatakse teenuse osutajate poolt korteriühistule, kus arvel olevad summad jaotatakse korteriomaniike vahel, kogutakse nendelt ja kantakse üle arvete esitajatele. Korteriühistul on korterimandist tulenevate nõuete tagamiseks pandiõigus korterimandile (edaspidi korteriühistu pandiõigus). Korteriühistu pandiõiguse suurus on korterimandide eelmise majandusaasta majandamiskulude summa. Lisa 13-Majandamiskulude suurus 2022.aastal.

Korteriühistule laekuvad sihtotstarbelised tasud kajastatakse tuluna perioodis, mil toimuvad nende arvelt kulude tegemine. Kirjel "Eraldised" kajastatakse vastavatel kirjetel tulevaste perioodide tulud, mille arvelt vastavad kulud tehakse alates järgmisest aastast.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

2016.aastal saldeeriti vahendustasud ja aastaaruandes need ei kajastunud (lisa 9 Liikmetelt saadud tasud).

2018. aasta 1. jaanuaril jõustus korterimandide ja korteriühistuseadus (KrtS), milles on reguleeritud kõik korterimandiga seotud õigussuhted. Uue korterimandide ja korteriühistuseadusega tõstetakse ühistu hüpoteegipidaja staatust, nii et ühistul on korteri müügi korral eelisõigus osale müügihinnast. Kuna korteriühistu kannab teenuste ja maksete vahendamise kaasnemise riske, siis tuleb kajastada makstud summad oma kuluna ja saadud summad oma tuluna.

Seoses 2020.aastal toimunud raamatupidamisprogrammi Merit Aktiva kasutusele võtuga, ei kajastata majandusaasta aruande tulemiaruanne vahendatavaid tulu ja kulu kontosid.

Nõuded ja ettemaksed

Korteriomanike arved hinnatakse bilansis lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Kirjel "Nõuded liikmete vastu" on kajastatud korteriühistuliikmetelt (korteriomanikelt) laekumata summad kommunaalmaksete, hooldus- ja muude tasude eest nendele esitatud arvete järgi.

Kirjel "Muud lühiajalised nõuded" on näidatud 2023.aastal korteritelt korjamisele kuuluv pangalaen intressita. Kirjel "Muud pikaajalised nõuded" on näidatud 2024 - 2036 aastani korteritelt korjamisele kuuluv pangalaen ilma intressita. Kuna igakuise laenumakse tagasimaks on kuupäevaliselt varem kui korteriomanikelt arve laekumise kuupäev, siis on korjatud korteriomanikelt ka väike ettemaks. Nende summade võrra on bilansis nõue korteriomanike vastu väiksem. Ettemaksu tasusid need korterid, kes tasusid remondi eest pangalaenuga. laen renov 1459,85€ 3087,40m2 0,47284€ ruutmeetritele.

Varud

Varude all on bilansis kajastatud biolagunevad kotid. Korteriomanikud saavad vajadusel biolagunevaid kotte osta juhatuse liikme käest.

Tulud

Korteriühistuliikmetelt moodustuvad majanduskulude katteks kogutavatest laekumistest.

Seoses 2020.aastal toimunud raamatupidamisprogrammi Merit Aktiva kasutusele võtuga, ei kajastata majandusaasta aruande tulemiaruanne vahendatavaid tulu ja kulu kontosid.

Kulud

Kulusid kajastatakse tekkepõhiselt.

Seotud osapooled

Rakvere linn, Mulla tn 3 korteriühistu aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

1. omanikud - KÜ liikmed
2. juhatuse liikmed
3. juhatuse liikmete lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded - SEB laen	334 560	18 345	316 215
Nõuded liikmete vastu	11 603	11 603	
Kokku nõuded ja ettemaksed	346 163	29 948	316 215
	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded - SEB laen	355 482	21 237	334 245
Nõue KredEx toetuse ulatuses	373 856		373 856
Nõuded liikmete vastu	12 098	12 098	
Kokku nõuded ja ettemaksed	741 436	33 335	708 101

Rakvere linn, Mulla tn 3 korteriühistu võttis 2016.aastal SEB pangast 20 aasta peale investeerimislaenu summas 462470.22€ (2016007667) korterelamu rekonstrueerimiseks. Tagatiseks on korteriühistu nõuded liikmete vastu, mis tulenevad üldkoosoleku otsusega kehtestatud liikmete maksekohustustest. Laenutähtpäev on 25.04.2036.a. Intressimäär: 6 kuu EURIBOR +2,4%. Kui võrrelda seda lisa lisaga 5 Laenukohustised, siis nõue korteriomanike vastu on ettemaksete võrra väiksem. Kuna igakuise laenumakse tagasimaks on varem kui korteriomanikelt arve laekumise kuupäev, siis on korjatud korteriomanikelt ka väike ettemaks. Nende summade võrra on bilansis nõue korteriomanike vastu väiksem. Ettemaksu tasusid need korterid, kes tasusid remondi eest pangalaenuka. laen renoveerimine 1459,85€ 3087,40m2 0,47284€ ruutmeetritele.

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	63	63
Sotsiaalmaks	105	105
Kohustuslik kogumispension	6	6
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	174	174

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Muud masinad ja seadmed	
31.12.2020		
Soetusmaksumus	14 698	14 698
Akumuleeritud kulum	-14 698	-14 698
Jääkmaksumus	0	0
31.12.2021		
Soetusmaksumus	14 698	14 698
Akumuleeritud kulum	-14 698	-14 698
Jääkmaksumus	0	0
31.12.2022		
Soetusmaksumus	14 698	14 698
Akumuleeritud kulum	-14 698	-14 698
Jääkmaksumus	0	0

Rakvere linn, Mulla tn 3 korteriühistu taotles KredEx-ilt toetust elamu rekonstrueerimistöödeks, nende kulude arvestamisel lähtutakse Raamatupidamise Toimkonna juhendist RTJ 12 Sihtfinantseerimine. KredEx-ilt saadi toetust 373856.16€. Saadud toetus 373856.16€ kajastatakse bilansis deebetis nõuete all ja kreditis kohustusena. Vastavalt RTJ12 tuleb varade sihtfinantseerimist kajastada tuluna siis, kui sihtfinantseerimine muutub sissenõutavaks ning sihtfinantseerimisega seotud võimalikud tingimused on täidetud.

Korteriühistu on juriidiline isik, mis tegeleb ainult elamu majandamisega. Korteriomaniku omandis on korter, mõtteline osa üldkasutatavatest ruumidest, seadmetest ja maatükist. Sellest lähtuvalt elamut ja sinna juurde kuuluvaid seadmeid ei kajastata korteriühistu bilansis.

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
SEB pank - rekonstrueerimine	334 558	18 343	316 215			
Pikaajalised laenud kokku	334 558	18 343	316 215			
Laenukohustised kokku	334 558	18 343	316 215			
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
SEB pank - rekonstrueerimine	355 217	20 972	112 833	221 412	-0.340%+2.40%	25.04.2036
Pikaajalised laenud kokku	355 217	20 972	112 833	221 412		
Muud laenukohustised						
Kohustus KredEx toetuse ulatuses	373 856					
Muud laenukohustised kokku	373 856					
Laenukohustised kokku	729 073	20 972	112 833	221 412		

Rakvere linn, Mulla tn 3 korteriühistu võttis 2016.aastal SEB pangast 20 aasta peale investeerimislaenu summas 462470.22€ (2016007667) korterelamu rekonstrueerimiseks. Tagatiseks on korteriühistu nõuded liikmete vastu, mis tulenevad üldkoosoleku otsusega kehtestatud liikmete maksekohustustest. Laenutähtpäev on 25.04.2036.a. Intressimäär: 6 kuu EURIBOR 2,40%. 2016 - 2022.aastal maksti laenu tagasi 127911.95€, seega laenu jääk 31.12.2022 334 312.7€

KÜ liikmete sihtotstarbelised tasud – omaosalus 42786.89
 SEB sihtotstarbeline laen elamu rekonstrueerimiseks 462470.22
 KÜ liikmete sihtotstarbelised tasud – remondi ettemaksed 52447.58
 Kokku 557704.69
 KredEx toetus 373856.16
 Rekonstrueerimise maksumus kokku 931560.85

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	7 113	7 113
Võlad töövõtjatele	250	250
Maksuvõlad	174	174
Saadud ettemaksed	1 515	1 515
Kokku võlad ja ettemaksed	9 052	9 052
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	8 134	8 134
Võlad töövõtjatele	250	250
Maksuvõlad	174	174
Muud võlad	32	32
Muud viitvõlad	32	32
Saadud ettemaksed	1 653	1 653
Kokku võlad ja ettemaksed	10 243	10 243

Lisa 7 Eraldised

(eurodes)

	31.12.2020	Moodustamine/korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2021
Laekunud remonditasusid reservi	9 390	10 204	-8 634	10 960
Laekunud haldustasusid reservi	6 994	6 724	-5 546	8 172
Kokku eraldised	16 384	16 928	-14 180	19 132
	31.12.2021	Moodustamine/korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2022
Laekunud remonditasusid reservi	10 960	10 211	-18 001	3 170
Laekunud haldustasusid reservi	8 172	6 715	-5 390	9 497
Kokku eraldised	19 132	16 926	-23 391	12 667

Rakvere linn, Mulla tn 3 korteriühistu korjab iga kuu remondikuludeks ja halduskuludeks kindla summa ruutmeetri kohta. Aasta lõpuks jääb tavaliselt reserv, seda aeg ajalt korrigeeritakse. Need reservid on bilansis üleval eraldiste real kohustusena korteriomanikele.

2022 aasta lõpu seisuga oli korjatud reserve ruutmeetri kohta järgmiselt:

remont 3 170€ 3396,3m² 0.93336857€

haldus 9 497€ 3396,3m² 2.7962783€

kokku 12 667€

Remonditasude reservi on korrigeeritud 2022 majandusaasta positiivse tulemiga 35,28 eur.

Rakvere linn, Mulla tn 3 korteriühistu on võtnud SEB pangast laenu. Kuna igakuise laenumakse tagasimaks on varem kui korteriomanikelt arve laekumise kuupäev, siis on korjatud korteriomanikelt ka väike ettemaks. Nende summade võrra on bilansis NÕUE korteriomanike vastu väiksem. Ettemaksu tasusid ainult need korterid, kes tasusid remondi eest pangalaenu.

laen renov 1459,85€ 3087,40m² 0,47284€

Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2022	2021
Sihtotstarbelised tasud		
Remonditasud	18 001	8 634
Haldustasud	5 391	5 546
Sihtotstarbelised tasud - majandamiskulud		
Sihtotstarbelised tasud - laenud		
Sihtotstarbelised tasud - laenude intressid		
Kokku liikmetelt saadud tasud	23 392	14 180

Korteriomanikud peavad tasuma soojustenergia, veevarustuse, kanalisatsiooniteenuse, prügiveo, elektri, rmp teenuse, koristusteenuse, võetud laenude eest. Nende maksete arved esitatakse teenuse osutajate poolt korteriühistule, kus arvel olevad summad jaotatakse korteriomanike vahel, kogutakse nendelt ja kantakse üle arvete esitajatele. Teenuste ja maksete vahendamisel ei kajastatud 2022.aastal korteriühistu makstud summasid oma kuluna ja saadud summasid oma tuluna, seetõttu on 2022 aasta veerus osadel ridadel null (0).

2022 aastal koguti ja vahendati majanduskulusid:

Rakvere Soojus	16 472,21
Elektrienergia (AS Alexela, Eesti Energia)	16 737,95
Rakvere Vesi	9 332,39
Prügivedu	2 662,81
Rmp teenus	1 975,00
Koristusteenus (Antsu hooldus OÜ, AK teenused OÜ)	7 481,84
	55 022,2
Laen-rekonstrueerimine	20 658,76
Laenuintress-rekonstrueerimine	9112,02
	84 792,98
Remonditasud	10 211,29
Haldustasud	6 714,77
Kokku korjatud liikmetelt	101 719,04

Korteriühistu majandusaasta aruandes märgitakse lisaks muudele seaduses sätestatud andmetele ka iga korteriomandi majandamiskulude suurus.

Majanduskulude suurus 2022. aastal on välja toodud lisa nr 13.

Korteriühistule laekuvad sihtotstarbelised tasud kajastatakse tuluna perioodis, mil toimub nende arvelt kulude tegemine.

Lisa 9 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2022	2021
Sihtotstarbelised kulud - remondi- ja hooldustasud	18 001	8 634
Sihtotstarbelised kulud - majandamiskulud		
Sihtotstarbelised kulud - pangalaen		
Sihtotstarbelised kulud - pangalaenu intress		
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	18 001	8 634

Sihtotstarbelised kulud 2022 - remondi- ja hooldustasud 18001
 Sihtotstarbelised kulud 2022 - majandamiskulud 55022,2

Sihtotstarbelised kulud 2022 - pangalaen	20658,76
Sihtotstarbelised kulud 2022 - pangalaenu intress	9112,02

Kokku 102793,98

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	3 826	3 826
Sotsiaalmaksud	1 263	1 263
Töötuskindlustus		
Kokku tööjõukulud	5 089	5 089
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2022	31.12.2021
Füüsilisest isikust liikmete arv	69	69

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	3 826	3 826

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Korter 1	1520 EUR
Korter 2	1141 EUR
Korter 3	1904 EUR
Korter 4	1378 EUR
Korter 5	1149 EUR
Korter 6	2114 EUR
Korter 7	1338 EUR
Korter 8	1057 EUR
Korter 9	1999 EUR
Korter 10	1446 EUR
Korter 11	1220 EUR
Korter 12	2143 EUR
Korter 13	1321 EUR
Korter 14	1258 EUR
Korter 15	1931 EUR
Korter 16	1982 EUR
Korter 17	1944 EUR
Korter 18	2257 EUR
Korter 19	1623 EUR
Korter 20	1352 EUR
Korter 21	1721 EUR
Korter 22	2797 EUR
Korter 23	1647 EUR
Korter 24	2067 EUR
Korter 25	1802 EUR
Korter 26	1362 EUR
Korter 27	1252 EUR
Korter 28	1314 EUR
Korter 29	1370 EUR
Korter 30	1529 EUR
Korter 31	1370 EUR
Korter 32	1238 EUR
Korter 33	1552 EUR
Korter 34	1252 EUR
Korter 35	1387 EUR
Korter 36	1212 EUR
Korter 37	1764 EUR
Korter 38	1460 EUR
Korter 39	884 EUR
Korter 40	1233 EUR
Korter 41	2206 EUR
Korter 42	2251 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
Korter 43	1980 EUR
Korter 44	1735 EUR
Korter 45	1136 EUR
Korter 46	2262 EUR
Korter 47	2207 EUR
Korter 48	1704 EUR
Korter 49	1943 EUR
Korter 50	2096 EUR
Korter 51	1570 EUR
Korter 52	1030 EUR
Korter 53	1120 EUR
Korter 54	1550 EUR
Korter 55	963 EUR
Korter 56	2067 EUR
Korter 57	1275 EUR
Korter 58	961 EUR
Korter 59	1111 EUR
Korter 60	1705 EUR
Korter 61	1021 EUR
Korter 62	1615 EUR
Korter 63	1316 EUR
Korter 64	1020 EUR
Korter 65	1669 EUR
Kokku:	101803 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 09.05.2023

Rakvere linn, Mulla tn 3 korteriühistu (registrikood: 80082667) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PIRET VARES	Juhatuse liige	09.05.2023

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 3223366
Mobiiltelefon	+372 5288087
E-posti aadress	piret.vares@mail.ee