

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Tallinn, Järveotsa tee 43 korteriühistu

registrikood: 80156348

telefon: +372 53435208, +372 5101458

e-posti aadress: svetlanavitsut@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	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Laenukohustised	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Võlad töövõtjatele	11
Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud	11
Lisa 9 Annetused ja toetused	12
Lisa 10 Muud tulud	12
Lisa 11 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	12
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 13 Tööjõukulud	13
Lisa 14 Intressikulud	13
Lisa 15 Seotud osapooled	13
Korteriomandite majandamiskulud	14
Aruande allkirjad	16

Tegevusaruanne

Järveotsa tee 43 KÜ

Tegevusaruanne 2022.a.

2022.a. võrreldes eelmiste perioodidega erineb seoses energia hindade tõusuga ning kõikumisega: soojusenergia, elekter ja gaas.

Kui 2021.a. novembris soojusenergia hind oli 50,14 eurot 1mWh, siis detsembris juba 83,00 eurot ja alates 1. jaanuarist 2022.a. – 97,15 eurot. See on kahekordne hinnatõus. Riigipoolne toetus soojusenergiale oli alustatud 2022.a. aprillist – 13,56 eurot, mille alusel hind langes ainult 14,0% võrra. Elektrienergia aasta keskmine hind 6,30 eurot/1kWh on tõusnud 2022.a. oktoobrist 2,5 korda ning on jaotatud Eesti Energia AS poolt pakutavate 6 erinevate pakettide vahel. Gaasi 1,0 m³ hind 1,11 eurot jaanuaris 2022.a. on augustis tõusnud kuni 1,67 eurot/m³, kuid riigitoetuse alusel hind 2022.a. detsembris oli langetatud kuni 0,91 eurot/m³. Gaasi hind mõjutab soojusenergia hinda.

2019.a. maja renoveerimise positiivsed tulemused oli tunda 2022.aasta teisel poolel kütteperioodi jooksul. Keskmine soojusenergia hind oli 0,429 kuni 0,857 eurot/m². Teistes majades – alates 1,50 eurot/m² ja kõrgem.

Remondifondi jääk seisuga 01.01.2022.a. oli 15851,49 eurot. 2022. aastal remondifondi laekus 11044,79 eurot, kulutatud oli 13044,99 eurot:

Vee-, ventilatsiooni- ja küttesüsteemi remondid, kanalisatsioonipüstiku vahetus krt. 43, 57, 61 ja muud remondid, kahe lifti mootorite remondid, INSPEKTA OÜ auditid 2022.a. jooksul, elektrisüsteemide remondid, katuse remont jne. Seisuga 31.12.2022.a. remondifondi jääk on 13851,29 eurot.

Alates 01.12.2022.a. Swedbank AS suurendas EURIBOR baasmäära kuni 2,414%. Enne seda euribor oli 0,00%, nüüd ta muutub iga 6 kuu pärast.

Arvestades panga marginaali 2,1%, kehtiv pangale eraldiste intressimäär on 4,514%. Krediidi eraldiste normatiivi arvestades, laen korteri üldpinna m² kohta suurenes 0,196 eur/m² võrra ja moodustas 1,12eur/m². Swedbank laenu jääk seisuga 31.12.2022.a. on 575949 eurot.

05.07.2022.a. on lõppenud SEB panga laenu tasumine, mis oli võetud 2007. aastal maja fassaadi soojustamiseks summas 131000 eurot ja mis tõi kahjumi Korteriühistule.

Seoses tekkinud Venemaa ründamisega Ukrainasse olukorraga, Päästeamet 2022.a. novembris teostas rahvale varjupaikade kohtade kaardistamist ning alates 2023.a. algusest viib läbi kriisilukorra tekkimise puhul kortermajade keldrite ettevalmistamistööd. Riigiarvel on ette nähtud 1,2 mln. eurot. Kõik ehitustööd finantseeritakse riigiarvelt. Oodatakse, et 2023.a. mai-juunil Päästeamet avab ka taotlusvooru, milles saavad korteriühistud taotleda raha erinevateks töödeks, millega keldrid varjumiseks kohandada. Riik hakkab toetama korteriühistuid varjumiskohtade loomisel.

Maja keldrikorruusel elanike varjupaigaks on 2 keldriruumi: üks igas trepikojas.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Varad		
Käibevarad		
Raha	28 604	26 017
Nõuded ja ettemaksed	45 811	57 033
Kokku käibevarad	74 415	83 050
Põhivarad		
Nõuded ja ettemaksed	549 047	575 949
Kokku põhivarad	549 047	575 949
Kokku varad	623 462	658 999
Kohustised ja netovara		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	26 902	37 559
Võlad ja ettemaksed	16 961	11 333
Kokku lühiajalised kohustised	43 863	48 892
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	561 219	588 121
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	13 851	15 851
Kokku pikaajalised kohustised	575 070	603 972
Kokku kohustised	618 933	652 864
Netovara		
Reservkapital	5 073	5 073
Aruandeaasta tulem	-544	1 062
Kokku netovara	4 529	6 135
Kokku kohustised ja netovara	623 462	658 999

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2022	2021
Tulud		
Liikmetelt saadud tasud	51 369	41 007
Muud tulud	554	1 119
Kokku tulud	51 923	42 126
Kulud		
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-13 045	-2 157
Mitmesugused tegevuskulud	-10 933	-13 194
Tööjõukulud	-14 397	-12 009
Kokku kulud	-38 375	-27 360
Põhitegevuse tulem	13 548	14 766
Intressikulud	-14 094	-13 705
Muud finantstulud ja -kulud	2	1
Aruandeaasta tulem	-544	1 062

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	13 548	14 766
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	11 222	6 273
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	5 029	1 646
Kokku rahavood põhitegevusest	29 799	22 685
Rahavood investeerimistegevusest		
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	-2 000	5 990
Antud laenude tagasimaksed	37 559	40 871
Laekunud intressid	2	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	35 561	46 861
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-37 559	-41 659
Arvelduskrediidi saldo muutus	-11 120	-1 513
Makstud intressid	-14 094	-13 705
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-62 773	-56 877
Kokku rahavood	2 587	12 669
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	26 017	13 348
Raha ja raha ekvivalentide muutus	2 587	12 669
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	28 604	26 017

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2020	5 073	-990	4 083
Aruandeaasta tulem		1 062	1 062
Muud muutused netovaras		990	990
31.12.2021	5 073	1 062	6 135
Aruandeaasta tulem		-544	-544
Muud muutused netovaras		-1 062	-1 062
31.12.2022	5 073	-544	4 529

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

KÜ Järveotsa 43 2022.aasta raamatupidamise aastaaruanne on kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt väljaantavad juhendid.

KÜ Järveotsa 43 raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes arvelduskontode ja kassa jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena korteriomanike vastu kajastatakse nõudeid liikmete vastu (esitatud arved vahendatud tarbimisteenuste eest ja põhikirja ning koosoleku otsuste alusel kehtestatud sihtotstarbeliste ja mittesihtotstarbeliste maksete eest). Kõik nõuded bilansis on hinnatud tõenäoliselt laekuvateks.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

Lühi- ja pikaajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

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

Tulud

Liikmetelt saadud mittesihtotstarbelisi tasusid kajastatakse tuluna perioodis, mille eest need on tasutud.

Sihtotstarbelisi tasusid ühistu liikmetelt kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks liikmetasud on mõeldud.

Muude tuludena kajastatakse tulude ja kulude aruandes tarbimisteenuste vahendamisest tekkinud vahe.

Intressitulu arvestatakse tekkepõhiselt.

Kulud

Mitmesuguste tegevuskuludena näidatakse administratiivsetel ja muudel põhitegevusega seotud eesmärkidel ostetud teenuste kulu.

Sihtotstarbeliste kuludena on kajastatud tulude-kulude aruandes aruandeaastal tehtud elamu remondikuludid.

Seotud osapooled

KÜ seotud isikuteks on kü liikmed ja juhatuse liikmed.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Swedbank	21 383	21 901
SEB Pank	7 168	4 076
Kassa	53	40
Kokku raha	28 604	26 017

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	18 380	18 380		
Ostjatelt laekumata arved	18 380	18 380		
Nõuded seotud osapoolte vastu	50	50		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	19	19		
Laenunõuded	575 949	26 902	149 853	399 194
Ettemaksed	460	460		
Muud makstud ettemaksed	460	460		
Kokku nõuded ja ettemaksed	594 858	45 811	149 853	399 194

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	18 944	18 944		
Ostjatelt laekumata arved	18 944	18 944		
Nõuded seotud osapoolte vastu	51	51		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	19	19		
Laenunõuded	613 508	37 559	169 909	406 040
Ettemaksed	460	460		
Muud makstud ettemaksed	460	460		
Kokku nõuded ja ettemaksed	632 982	57 033	169 909	406 040

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	19	305	19	368
Sotsiaalmaks		508		607
Töötuskindlustusmaksed		25		8
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	19	838	19	983

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Swedbank	588 121	26 902	173 561	387 658
Pikaajalised laenud kokku	588 121	26 902	173 561	387 658
Laenukohustised kokku	588 121	26 902	173 561	387 658
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
SEB	6 165	6 165		
Swedbank	619 515	31 394	169 909	418 212
Pikaajalised laenud kokku	625 680	37 559	169 909	418 212
Laenukohustised kokku	625 680	37 559	169 909	418 212

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	13 154	13 154
Võlad töövõtjatele	358	358
Maksuvõlad	838	838
Muud võlad	2 611	2 611
Muud viitvõlad	2 611	2 611
Kokku võlad ja ettemaksed	16 961	16 961
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	9 714	9 714
Võlad töövõtjatele	497	497
Maksuvõlad	983	983
Muud võlad	139	139
Muud viitvõlad	139	139
Kokku võlad ja ettemaksed	11 333	11 333

Lisa 7 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Töötasude kohustis	358	376
Puhkusetasude kohustis	0	121
Kokku võlad töövõtjatele	358	497

Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2022	2021
Mittesihotstarbelised tasud		
Hooldustasud	37 374	37 940
Kindlustus	950	910
Sihotstarbelised tasud		
Remonditasud	13 045	2 157
Kokku liikmetelt saadud tasud	51 369	41 007

Lisa 9 Annetused ja toetused

(eurodes)

	2022	2021
Kredexi renoveerimistoetus		
Kokku annetused ja toetused		0
Laen		

Lisa 10 Muud tulud

(eurodes)

	2022	2021
Traavid, viivised ja hüvitised	554	1 119
Koolitustoetus		
Prussakatõrje		
Vanametalli müük		
Menetluskulud, riigilõiv		
Kokku muud tulud	554	1 119

Lisa 11 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2022	2021
Remonditööd	13 045	2 157
Renoveerimistööd		
Ehitusjärelvalve		
Panga lepingutasu		
Elektrivõrgu liitumistasu		
Rõdude projekteerimine		
Renoveerimise jooksvad kulud		
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	13 045	2 157

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Kindlustus	950	910
Hoolduskulud	7 988	5 953
Halduskulud	1 871	3 679
Muud	124	2 652
Kokku mitmesugused tegevuskulud	10 933	13 194

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	10 447	9 009
Sotsiaalmaksud	3 448	2 973
Muud	51	47
Kokku tööjõukulud	13 946	12 029
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2

Lisa 14 Intressikulud

(eurodes)

	2022	2021
Intressikulu laenudelt	14 094	13 705
Kokku intressikulud	14 094	13 705

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2022	31.12.2021
Füüsilisest isikust liikmete arv	72	72
Juriidilisest isikust liikmete arv	2	2

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	4 290	2 300

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
01	2476 EUR
02	1424 EUR
03	1670 EUR
04	2353 EUR
05	2611 EUR
06	1200 EUR
07	1872 EUR
08	2540 EUR
09	2490 EUR
10	1310 EUR
11	1898 EUR
12	2358 EUR
13	2702 EUR
14	1131 EUR
15	1752 EUR
16	2437 EUR
17	2258 EUR
18	1148 EUR
19	1780 EUR
20	2695 EUR
21	2219 EUR
22	1169 EUR
23	1913 EUR
24	2490 EUR
25	2318 EUR
26	1098 EUR
27	1769 EUR
28	2536 EUR
29	2114 EUR
30	1041 EUR
31	2056 EUR
32	2540 EUR
33	2373 EUR
34	1148 EUR
35	1826 EUR
36	2208 EUR
37	2275 EUR
38	1106 EUR
39	1883 EUR
40	2227 EUR
41	2254 EUR
42	1382 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
43	2092 EUR
44	2227 EUR
45	3026 EUR
46	1381 EUR
47	1844 EUR
48	2359 EUR
49	2171 EUR
50	1233 EUR
51	1857 EUR
52	2255 EUR
53	2811 EUR
54	1232 EUR
55	1764 EUR
56	2216 EUR
57	2573 EUR
58	1341 EUR
59	1729 EUR
60	2233 EUR
61	3432 EUR
62	1411 EUR
63	1753 EUR
64	2504 EUR
65	2313 EUR
66	1101 EUR
67	1715 EUR
68	2410 EUR
69	2440 EUR
70	1206 EUR
71	1679 EUR
72	2383 EUR
Kokku:	142741 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.06.2023

Tallinn, Järveotsa tee 43 korteriühistu (registrikood: 80156348) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SVETLANA VITSUT	Juhatuse liige	21.06.2023
Resolutsioon:	2022.a.võrreldes eelmiste perioodidega erineb seoses energia hindade tõusuga ning kõikumisega:soojusenergia,elekter ja gaas.Alates 01.12.2022.a. pank suurendas euribor baasmäära 0,00 kuni 2,414% Koos panga marginaaliga 2,1% kehtiv intressimäär on 4,514 %.	

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 53435208
Mobiiltelefon	+372 5101458
E-posti aadress	svetlanavitsut@gmail.com