

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Tallinn, Paekaare tn 8 korteriühistu

registrikood: 80181470

telefon: +372 6888981, +372 59813949

e-posti aadress: paekaare8ky@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	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	9
Lisa 5 Laenukohustised	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 7 Võlad tarnijatele	11
Lisa 8 Võlad töövõtjatele	11
Lisa 9 Liikmetelt saadud tasud	11
Lisa 10 Muud tulud	12
Lisa 11 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	12
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 13 Tööjõukulud	12
Lisa 14 Intressikulud	13
Lisa 15 Seotud osapooled	13
Korteriomandite majandamiskulud	14
Aruande allkirjad	16

Tegevusaruanne

Korteriühistu Paekaare 8 asutati ja põhikiri kinnitati 12.09.2002.a. Mittetulundusühingute ja sihtasutuste registris on Paekaare 8 KÜ registreeritud 03.01.2003.a. Tegevuse eesmärk on korterimandite eseme osaks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine.

Juhatus

KÜ tegevust koordineerib 3-liikmeline juhatus. Juhatus töö toimub jooksvalt, töö toimus e-posti ja telefoni vahendusel. 2022.a. toimus üks üldkoosolek.

1) **Juhatus töö võlgnikega.** Võlgnikega tegeletakse igakuiselt jooksvalt. Korteriomanikele, kes ei ole tähtaegselt arvet tasunud, saadeti meeldetuletus e- posti teel.

2022.a.haldus- ja hooldusteenus

- 1) Ühistu poolt oli sõlmitud alates augustist 2014. a. juhatus liikme Reet Viljasaarega leping, mis kehtis kuni 31.08.2022. Juhatus liikme lepingu brutotasu oli 390 €/kuus. Alates 01.09.2022 on uus juhatus liikme leping sõlmitud Alexander Miroshnichenkoga, brutotasu 390 €/kuus.
- 2) 2022. a. on makstud haldus- ja hooldusteenuse eest (raamatupidamisteenus, avariiteenus, koristamisteenus, tehnohooldusteenus) lepingulisele partnerile PLM Hoolduse OÜ igakuiselt 616.69 €.

2022.a. kõik teostatud hooldus- ja remonditööd. (Remondifondi koguti 19951,14 €).

Kasutamiseks remondi- ja hooldustöödeks oli 8237,10 €; remondifondi jääk 01.01.2022 oli 2158,28 €).

- 1) Ventilatsioonišaktide puhastamine, turboventilaatorite paigaldamine. OÜ Clear&Green, **5745,60 €**.
- 2) Patareide vahetus andmekogumiskeskustes; ülevaatus krt. MESA Eesti OÜ; **199,18€**.
- 3) Sooja vee soojusvahetite keem.läbipesu, survestamine, üleandmine. PLM, **176,40 €**.
- 4) Muru niitmine, lehtede vedu, lumekoristus. Turf Lasnamäe OÜ, **1071 €**.
- 5) Santechnilised tööd, el.tööd, heakorrad jm. PLM; **686,69 €**.
- 6) Klassiruumi kasutamine. Tallinna Linnakantselei, **24,00 €**.
- 7) Võtme tegemine, porivaip, rotimürk - **44,35 €**.
- 8) Elektriline lukuvastus. Vaitran OÜ; **99,88 €**.
- 9) KÜ aastaaruande ülevaatus - **120,00 €**. EKMS OÜ
- 10) Rõduklaasid. Rõduklaasid OÜ; **60,00 €**.
- 11) Riigilõiv, **10 €**.

2022.a. remondifondist makstud remondi- ja hooldutööde eest kokku 8237,10 €.

KÜ kohustused

2007.a. vormistati Hansapangas (Swedbank) laenuleping elamu renoveerimiseks laenulimiidiga 1 500 000 krooni (95 867.47 €). Laenu abil soojustati ja renoveeriti katus ja renoveeriti täielikult küttesüsteem. Laenu tagasimakse tähtaeg oli 30.04.2022.

2022 a tasuti pangale laenu viimased põhiosa tagasimaksed 2673,48 € ja intresse 6,04 €. Kokku 2679,52 € on makstud remondifondist.

Remondifondi jääk 31.12.2022 oli 11192,80 €

Tegevused 2023.a. - remondi- ja hooldusfondi kogutakse 19951,14 €:

- 1) maja välisuste vahetus
- 2) fonoluku väljavahetus kaasaegsele süsteemile
- 3) videokaamerate paigaldus

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	14 946	5 609	2
Nõuded ja ettemaksed	7 309	10 124	3, 4
Kokku käibevarad	22 255	15 733	
Kokku varad	22 255	15 733	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	2 673	5
Võlad ja ettemaksed	19 866	10 805	6,7,8
Kokku lühiajalised kohustised	19 866	13 478	
Kokku kohustised	19 866	13 478	
Netovara			
Reservkapital	2 876	2 876	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	-621	-748	
Aruandeaasta tulem	134	127	
Kokku netovara	2 389	2 255	
Kokku kohustised ja netovara	22 255	15 733	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	23 944	27 959	9
Muud tulud	10	3	10
Kokku tulud	23 954	27 962	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-10 153	-14 097	11
Mitmesugused tegevuskulud	-7 437	-7 438	12
Tööjõukulud	-6 224	-6 224	13
Kokku kulud	-23 814	-27 759	
Põhitegevuse tulem	140	203	
Intressikulud	-6	-76	14
Aruandeaasta tulem	134	127	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	140	203	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	2 815	-3 335	
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	6 388	2 966	
Makstud intressid	-6	-76	
Kokku rahavood põhitegevusest	9 337	-242	
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenude tagasimaksed	2 673	7 962	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	2 673	7 962	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-2 673	-7 962	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-2 673	-7 962	
Kokku rahavood	9 337	-242	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	5 609	5 851	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	9 337	-242	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	14 946	5 609	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2020	2 876	-748	2 128
Korrigeeritud saldo 31.12.2020	2 876	-748	2 128
Aruandeaasta tulem		127	127
31.12.2021	2 876	-621	2 255
Aruandeaasta tulem		134	134
31.12.2022	2 876	-487	2 389

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Arvestusmeetodid

Korteriühistu Paekaare tn.8 on koostanud 2022.a. raamatupidamise aastaaruande raamatupidamise seaduse § 17 alusel kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Arvestuspõhimõtted on vastavuses raamatupidamise seaduses sätestatud alusprintsipidega ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega. Lühiajalisi nõudeid kajastatakse tõenäoliselt laekuvas summas ja hinnatakse iga nõuet eraldi.

Bilanss

Rahalised vahendid on bilansis kajastatud õiglases väärtuses.

Nõudeid kajastatakse tõenäoliselt laekuvas summas.

Elamu renoveerimiseks oli Swedbank AS-iga sõlmitud pikaajalise laenu leping. Saadud pikaajaline laen oli kajastatud KÜ kohustusena bilansi passivas ning KÜ nõudena korteriomanike vastu bilansi aktivas. Sellisel kajastamisel oli lähtutud sellest, et korteriomanikel ei ole vaja kortereid laenu katteks pantida – laenu tagatisena käsitletakse korteriühistu nõudeid korteriomanike vastu.

Varade ja kohustuste jaotamisel lühi- ja pikaajalisteks on lähtutud raamatupidamise juhendist RTJ2, s.t.lühiajalise kohustusena käsitletakse pangalaenu, mille tasumise tähtajad on 12 kuu jooksul bilansipäevast alates ja pikaajalise kohustusena pangalaenu, mille tasumise tähtajad on pikemad kui 12 kuud bilansipäevast alates. Pangalaenu võlgnevus on bilansis kajastatud intressideta, kuna intressikulu on perioodikulu ja kajastatakse selle aasta aruandes, millal intress tasumisele kuulub.

Tulude ja kulude aruanne

Tulude ja kulude aruande koostamisel on lähtutud RTJ 14 lisas toodud skeemist. Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsibist lähtudes. Makstud kommunaalmaksete summasid ei ole kajastatud tulude ja kulude aruandes kuluna ega saadud makseid tuluna; neid kajastatakse bilansis vastavalt nõuete ja kohustustena.

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruandes kajastatakse KÜ aruandeperioodi laekumisi ja väljamakseid, rühmitatuna põhitegevuse, investeerimistegevuse ja finantseerimistegevuse rahavoogudeks. Põhitegevuse rahavood on kajastatud kaudsel meetodil, investeerimis- ja finantseerimistegevuse rahavood otsesel meetodil.

Lisa 2 Raha (eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Arvelduskonto	14 946	5 609
Kokku raha	14 946	5 609

Pangakonto jääk on võrreldud pangaga; jääk raamatupidamiskontol võrdub pangaväljavõttel näidatud jäägiga. Sularahakassat ühistul ei ole.

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	7 309	7 309
Ostjatelt laekumata arved	7 309	7 309
Kokku nõuded ja ettemaksed	7 309	7 309
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	7 451	7 451
Ostjatelt laekumata arved	7 451	7 451
Laenunõuded	2 673	2 673
Kokku nõuded ja ettemaksed	10 124	10 124

Kirjel "Ostjatelt laekumata arved" näidatakse korteriomaniikelt laekumata summasid hooldus- ja haldustasude, remonditasude ja kommunaalmaksete osas ja 2022.a.detsembris tarbitud, kuid 2023 jaanuaris esitatavaid kommunaalmakseid.

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Ostjatelt laekumata arved	7 309	7 451
Kokku nõuded ostjate vastu	7 309	7 451

"Nõuded ostjate vastu" koosneb kahest osast.

Kirjel "Ostjatelt laekumata arved" näidatakse korteriomaniikelt laekumata summasid hooldus- ja haldustasude, remonditasude ja kommunaalmaksete osas. Nõudeid on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga konkreetse omaniku laekumata arveid eraldi. Korteriomanikelt laekumata arveid oli 226,59 €. Kirjel "Korteriomanikele esitamata arved" näidatakse 2023 jaanuaris koostatud arvetega esitatud kommunaalmaksed 2022 detsembri eest (7081,97 €).

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laenuleping 07-086004-JI	2 673	2 673			1,26%	EUR	30.04.2022
Lühiajalised laenud kokku	2 673	2 673					
Pikaajalised laenud							
Laenuleping 07-086004-JI	0		0				
Pikaajalised laenud kokku	0		0				
Laenukohustised kokku	2 673	2 673	0				

Laenumaksed vastavalt laenulepingule 07-086004-JI on lõppenud 30.04.2022

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	7 941	7 941
Võlad töövõtjatele	519	519
Maksuvõlad	213	213
Saadud ettemaksed	11 193	11 193
Tulevaste perioodide tulud	11 193	11 193
Kokku võlad ja ettemaksed	19 866	19 866
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	7 921	7 921
Võlad töövõtjatele	519	519
Maksuvõlad	207	207
Saadud ettemaksed	2 158	2 158
Tulevaste perioodide tulud	2 158	2 158
Kokku võlad ja ettemaksed	10 805	10 805

Lisa 7 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
PLM Hoolduse OÜ	643	659
Eesti Energia AS	134	170
AS Tallinna Vesi	689	518
AS Utilitas Tallinn	5 952	6 289
Turf Lasnamäe OÜ	220	0
Mesa Eesti OÜ	123	112
Tallinna Jäätmete Taaskasutuskeskus AS	21	21
Eesti Keskkonnateenused AS	159	152
Kokku võlad tarnijatele	7 941	7 921

Arved 2022.a. detsembri kommunaalteenuste eest, mis on esitatud 2023.a. jaanuari alguses ja mille maksetähtajad on jaanuaris-veebruaris 2023.a.

Lisa 8 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Töötasude kohustis	519	519
Kokku võlad töövõtjatele	519	519

2022a. detsembrikuu eest välja arvestatud, kui bilansipäevaks välja maksmata juhatusel liikme tasu koos maksudega; tasu maksti välja 2023. jaanuari alguses.

Lisa 9 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2022	2021
Mittesihotstarbelised tasud		
Hooldustasud	13 785	13 785
Sihotstarbelised tasud		
Remonditasud	8 237	12 279
Remonditasud laenukulude katteks	6	77
Kindlustusmaksed	645	512
Muud	104	141
Veenäitude ja küttekulu kauglugemise teenus	1 167	1 165
Kokku liikmetelt saadud tasud	23 944	27 959

Muud sihotstarbelised tasud - san.tehnilised tööd korteris 39,58 €; e-arvete panka edastamise (otsekorraldused)teenustasu 64,26 €

Lisa 10 Muud tulud

(eurodes)

	2022	2021
Trahvid, viivised ja hüvitised	9	2
Muud	1	1
Kokku muud tulud	10	3

Korteriomanikele arvestatud viivised korterimaksete eest tasumisega viivitamisel 9,31 € ja vahendatud teenuste ja maksete netotulu (ümardus) 0,76 €

Lisa 11 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2022	2021
Remonditööd	8 237	12 279
Veearvestite ja küttekulu kauglugemise teenus	1 167	1 165
Muud	749	653
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	10 153	14 097

Muud sihtotstarbelised kulud - elamu kindlustus 512,24 €, e-arvete edastamise teenustasu 65,18 €, san tehnilised tööd korterites 75,84 €. Remonditööd - remondifondist tasutud tööd elamu remondiks.

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Pangateenuste tasud	22	23
Hooldus- ja raamatupidamisteenus (lepinguline)	7 400	7 400
Muud	15	15
Kokku mitmesugused tegevuskulud	7 437	7 438

Muud - üldpeaarvestite näitude töötlemine 14,40 €

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	4 680	4 680
Sotsiaalmaksud	1 544	1 544
Kokku tööjõukulud	6 224	6 224
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Korteriühistu on alates 2014a. 01.septembrist sõlminud juhatuse liikme Reet Viljasaarega juhatuse liikme lepingu; leping lõppes 31.08.2022 a. Alates 01.06.2018 on juhatuse liikme tasu 390 € kuus (bruto). Alates 01.09.2022 on uus juhatuse liikme leping sõlmitud Alexander Miroshnichenkoga tasuga 390 € kuus (bruto).

Lisa 14 Intressikulud

(eurodes)

	2022	2021
Intressikulu laenudelt	6	76
Kokku intressikulud	6	76

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2022	31.12.2021
Füüsilisest isikust liikmete arv	60	60

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	4 680	4 680
Isikliku auto kasutamise hüvitis	0	0

Ühele juhatuse liikmele maksti juhatuse liikme tasusid 4680 €, millelt arvestati sotsmaksu 1544,40 €.

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Krt. 1	1442 EUR
Krt. 2	754 EUR
Krt. 3	2332 EUR
Krt. 4	1498 EUR
Krt. 5	702 EUR
Krt. 6	1766 EUR
Krt. 7	1429 EUR
Krt. 8	930 EUR
Krt. 9	1457 EUR
Krt. 10	1609 EUR
Krt. 11	687 EUR
Krt. 12	1832 EUR
Krt. 13	1281 EUR
Krt. 14	1312 EUR
Krt. 15	2420 EUR
Krt. 16	1150 EUR
Krt. 17	1506 EUR
Krt. 18	1242 EUR
Krt. 19	1121 EUR
Krt. 20	1328 EUR
Krt. 21	1098 EUR
Krt. 22	1676 EUR
Krt. 23	1765 EUR
Krt. 24	1481 EUR
Krt. 25	1294 EUR
Krt. 26	1865 EUR
Krt. 27	1919 EUR
Krt. 28	1513 EUR
Krt. 29	1137 EUR
Krt. 30	1952 EUR
Krt. 31	1535 EUR
Krt. 32	1116 EUR
Krt. 33	1491 EUR
Krt. 34	952 EUR
Krt. 35	1178 EUR
Krt. 36	1358 EUR
Krt. 37	1984 EUR
Krt. 38	885 EUR
Krt. 39	1506 EUR
Krt. 40	1911 EUR
Krt. 41	1502 EUR
Krt. 42	1781 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
Krt. 43	1599 EUR
krt. 44	855 EUR
Krt. 45	1329 EUR
Krt. 46	1514 EUR
Krt. 47	1256 EUR
Krt. 48	2272 EUR
Krt. 49	1063 EUR
Krt. 50	879 EUR
Krt. 51	1290 EUR
Krt. 52	1747 EUR
Krt. 53	1209 EUR
Krt. 54	1733 EUR
Krt. 55	1104 EUR
Krt. 56	1057 EUR
Krt. 57	1368 EUR
Krt. 58	1081 EUR
Krt. 59	1550 EUR
Krt. 60	2062 EUR
Kokku:	85665 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 08.06.2023

Tallinn, Paekaare tn 8 korteriühistu (registrikood: 80181470) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
OLESJA TERO	Juhatuse liige	26.06.2023

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6888981
Mobiiltelefon	+372 59813949
E-posti aadress	paekaare8ky@gmail.com