

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Tallinn, Pelguranna tn 21 korteriühistu

registrikood: 80198944

telefon: +372 56602780

e-posti aadress: pelguranna21@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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 5 Laenukohustised	10
Lisa 6 Võlad tarnijatele	10
Lisa 7 Võlad töövõtjatele	11
Lisa 8 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	11
Lisa 9 Liikmetelt saadud tasud	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 Intressikulud	13
Lisa 15 Seotud osapooled	13
Lisa 16 Majandamiskulud 2022.a.	15
Korteriomandite majandamiskulud	16
Aruande allkirjad	17

Tegevusaruanne

Tegevusaruanne 2022.a.

KÜ Pelguranna 21 tegutseb alates 2004.aastast. Tegevuse eesmärk on korterimandite eseme osaks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade majandamine ja korteriühistuliikmete ühiste huvide esindamine. Ühistu liikmeteks on 44 korterimanikku.

Ühistu tööd korraldab juhatus. Juhatus koosneb kolmest liikmest.

KÜ-s Pelguranna 21 töötab kaks inimesed, kes töötab töövõtulepingu ja juhatuse lepingu alusel (esimees ja koristaja).

KÜ Pelguranna 21 maksab töötasu summas - 6700 eurot ja maksud - 2240 eurot.

Laenu jääk seisuga 31.12.2022.a. - 27804 eurot, s.h.

1 - 5006.14 eurot aasta intress - 10.13%

2 - 22797.93 eurot aasta intress - 2.34%

2022.a. tasutud laenu põhiosa - 10505 eurot ja laenu intress - 1094 eurot

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	5 494	6 001	2
Nõuded ja ettemaksed	18 958	18 739	3
Kokku käibevarad	24 452	24 740	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	16 996	27 794	3
Kokku põhivarad	16 996	27 794	
Kokku varad	41 448	52 534	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	10 808	10 515	5
Võlad ja ettemaksed	5 590	6 044	4.6.7
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	2 444	2 787	8
Kokku lühiajalised kohustised	18 842	19 346	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	16 996	27 794	5
Kokku pikaajalised kohustised	16 996	27 794	
Kokku kohustised	35 838	47 140	
Netovara			
Reservkapital	3 963	3 963	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	1 431	1 128	
Aruandeaasta tulem	216	303	
Kokku netovara	5 610	5 394	
Kokku kohustised ja netovara	41 448	52 534	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	31 289	28 153	9
Annetused ja toetused	0	110	
Muud tulud	175	394	
Kokku tulud	31 464	28 657	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-18 437	-15 234	10
Mitmesugused tegevuskulud	-2 777	-3 213	11
Tööjõukulud	-8 940	-8 510	12
Kokku kulud	-30 154	-26 957	
Põhitegevuse tulem	1 310	1 700	
Intressikulud	-1 094	-1 397	13
Aruandeaasta tulem	216	303	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	1 310	1 700
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	74	-2 789
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-454	2 380
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	10 162	14 324
Kokku rahavood põhitegevusest	11 092	15 615
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-10 505	-10 189
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-1 094	-1 397
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-11 599	-11 586
Kokku rahavood	-507	4 029
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	6 001	1 972
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-507	4 029
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	5 494	6 001

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2020	3 963	1 128	5 091
Aruandeaasta tulem		303	303
31.12.2021	3 963	1 431	5 394
Aruandeaasta tulem		216	216
31.12.2022	3 963	1 647	5 610

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu on koostanud 2022.a.raamatupidamise aastaaruande vastavalt raamatupidamise seaduse § 17 Eesti hea raamatupidamistava kohaselt.

Arvestuspõhimõtted on vastavuses raamatupidamise seaduses sätestatud alusprintsipidega ja Raamatupidamistoimkonna juhenditega. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud perioodi 01.01.2022-31.12.2022 kohta.

Bilanss.

Rahalised vahendid on bilansis kajastatud õiglases väärtuses.

Nõudeid ja kohustusi on bilansis kajastatud korregeeritud soetusmaksumuses, mis lühiajaliste nõuete ja kohustuste puhul on võrdne nende nominaalväärtusega.

Nõudeid kajastatakse tõenäoliselt laekuv summas. Nõuete inventeerimisel hinnatakse iga nõuet eraldi.

Elamu remondiks saadi pikaajalist laenu.

Elamu remonti(parendusi)põhivarana bilansis arvele võetud ei ole, on lähtunud 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 lähtunud 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 lähtunud raamatupidamise juhendist RTJ2, muuhulgas: lühiajalise kohustusena käsitletakse pangalaenu, mille tasumise tähtajad on 12 kuu jooksul bilansipäevast arvates; pikaajalise kohustusena käsitletakse pangalaenu, mille tasumise tähtajad on pikemad kui 12 kuud bilansipäevast arvates.

Pangalaenu võlgnevus on bilansis kajastatud intressideta. Intressikulu on perioodikulu, mis kajastub selle majandusaasta aruandes, millal intress tasumisele kuulub.

Korteriühistu osakapitali moodustamisel on lähtunud KÜS §6 ja §8.

Seotud isikuteks on juhatus ja revisjonikomisjon. Seotud isikutega ostu-müügitehinguid tehtud ei ole.

Tulude ja kulude aruanne.

Tulude ja kulude aruande koostamisel on lähtunud RTJ 14 lisas toodud skeemist. Korteriühistu põhitegevuse erinevuse tõttu teiste mittetulundusühenduste põhitegevusest on mõningaid skeemi kirjete nimetusi täpsustatud. Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude printsiibist lähtuvalt. Makstud kommunaal maksude summasid ei ole kajastatud tulude ja kulude aruandes kuluna ega saadud summasid tuluna, neid kajastatakse bilansis vastavalt nõuete ja kohustustena. Pikaajalise laenu intressid kajastatakse kuluna selle aasta tulude ja kulude

aruandes, millal need tasumisele kuuluvad.

Rahavoogude aruanne.

Rahavoogude aruandes kajastatakse korteriühistu 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
Arveldus konto Swedbankas	1 717	2 766
Arveldus konto SEB pangas	3 777	3 235
Kokku raha	5 494	6 001

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	7 982	7 982	
Ostjatelt laekumata arved	7 982	7 982	
Laenunõuded	27 804	10 808	16 996
Ettemaksed	158	158	
Tulevaste perioodide kulud	158	158	
avansi aruanne	10	10	
Kokku nõuded ja ettemaksed	35 954	18 958	16 996

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	8 152	8 152	
Ostjatelt laekumata arved	8 152	8 152	
Laenunõuded	38 309	10 515	27 794
Ettemaksed	72	72	
Tulevaste perioodide kulud	72	72	
Kokku nõuded ja ettemaksed	46 533	18 739	27 794

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	237	200
Sotsiaalmaks	364	332
Töötuskindlustusmaksed	14	12
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	615	544

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
AS Swedbank lep.10-050117-JI	1 851	1 851			10.13%	euro	30.06.2025
AS Swedbank lep.10-050109-JI	8 957	8 957			2.34%	euro	30.06.2025
Lühiajalised laenud kokku	10 808	10 808					
Pikaajalised laenud							
AS Swedbank lep.10-050117-JI	3 155		3 155		10.13%	euro	30.06.2025
AS Swedbank lep.10-050109-JI	13 841		13 841		2.34%	euro	30.06.2025
Pikaajalised laenud kokku	16 996		16 996				
Laenukohustised kokku	27 804	10 808	16 996				
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
AS Swedbank lep.10-050117-JI	1 768	1 768			6.89%	euro	30.06.2025
AS Swedbank lep.10-050109-JI	8 747	8 747			2.34%	euro	30.06.2025
Lühiajalised laenud kokku	10 515	10 515					
Pikaajalised laenud							
AS Swedbank lep.10-050117-JI	4 996		4 996		6.89%	euro	30.06.2025
AS Swedbank lep.10-050109-JI	22 798		22 798		2.34%	euro	30.06.2025
Pikaajalised laenud kokku	27 794		27 794				
Laenukohustised kokku	38 309	10 515	27 794				

Lisa 6 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Kommunaalmaksed detsembri	4 490	5 104
Kokku võlad tarnijatele	4 490	5 104

AS Utilitas Tallinn - 2979 eurot
 AS Tallinna Vesi - 414 eurot
 AS Eesti Gaas - 734 eurot
 AS Eesti Energia - 21 eurot
 Eesti Keskkonnateenused AS - 136 eurot
 Uhisteenused AS liikmemaks - 60 eurot
 Cityteed OU lumekoristus traktoriga - 146 eurot

Lisa 7 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Töötasu detsembri eest	485	396
Kokku võlad töövõtjatele	485	396

Lisa 8 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

	31.12.2020		Laekunud	Tagasi makstud	31.12.2021	
	Nõuded	Kohustised			Nõuded	Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks						
Remondifond	-4 940		8 516	-5 044	-1 470	
Lisa remondifondiks laen		3 562	12 280	-11 586		4 256
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	-4 940	3 562	20 796	-16 630	-1 470	4 256
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	-4 940	3 562	20 796	-16 630	-1 470	4 256
	31.12.2021		Laekunud	Tagasi makstud	31.12.2022	
	Nõuded	Kohustised			Nõuded	Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks						
Remondifond	-1 470		6 909	-7 932	-2 493	
Lisa remondifondiks laen		4 256	12 280	-11 599		4 937
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	-1 470	4 256	19 189	-19 531	-2 493	4 937
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	-1 470	4 256	19 189	-19 531	-2 493	4 937

Lisa 9 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2022	2021
Mittesihotstarbelised tasud		
Hooldustasud	11 758	11 523
Sihotstarbelised tasud		
Remonditasud	19 531	16 630
Kokku liikmetelt saadud tasud	31 289	28 153

Lisa 10 Muud tulud

(eurodes)

	2022	2021
Trahvid, viivised ja hüvitised	87	120
Kommunaalmaksete vahe	28	230
Muud	60	44
Kokku muud tulud	175	394

Lisa 11 Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2022	2021
Laenu pohiosamaks	10 505	10 190
Tõkkepuu poomi remont	0	277
Vandaalikindlad prügimaja	0	2 002
soojussolmes automatika ja küttepumba vahetamine	4 677	0
Veearvesti vahetamine	0	1 027
Lõõride puhastamine	0	529
Kanaliseatsioonipüstiku renoveerimine	809	0
Kuttetoru isoleerimine	900	0
Radiaatorite tihendite vahetamine	996	1 209
Fonoluku remont ja nuppupaneeli vahetamine	400	0
Pooningu koristamine	150	0
Kokku sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	18 437	15 234

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2022	2021
Raamatupidamine teenused	1 267	1 267
Küttesüsteemi hooldus, soojusvaheti pesemine	89	0
Panga teenused	79	74
Majanduskulud	480	345
Muru niitmine	150	150
Luku vahetamine, võtmed	179	372
Parkla liikluskorraldus	360	360
Radiaatorite remont	0	152
Lume koristamine	147	276
Gaasipaigaldise audit	0	90
Survepesu	0	70
Santehnilised tööd	0	45
Muud	26	12
Kokku mitmesugused tegevuskulud	2 777	3 213

Lisa 13 Tööjõukulud (eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	6 700	6 378
Sotsiaalmaksud	2 211	2 105
Töötuskindlustus	29	27
Kokku tööjõukulud	8 940	8 510
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 14 Intressikulud (eurodes)

	2022	2021
Intressikulu laenudelt	-1 094	-1 397
Kokku intressikulud	-1 094	-1 397

Lisa 15 Seotud osapooled (eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2022	31.12.2021
Füüsilisest isikust liikmete arv	42	42
Juriidilisest isikust liikmete arv	2	2

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	3 039	3 035

KÜ Pelguranna 21 korteriomandite majandamiskulud 2022.a.

Korter	jaanuar	veebruar	märts	aprill	mai	juuni	juuli	august	september	oktoober	november	detsember	kokku 2022.a.
1	129.42	117.53	105.31	132.07	103.51	77.98	73.15	78.02	115.93	101.66	109.16	124.01	1267.75
2	261.18	96.1	167.46	215.85	208.32	148.2	173.96	165.66	209.86	174.64	192.02	250.11	2263.36
3	182.34	142.8	146.46	160.81	133.88	110.25	113.62	105.53	126.88	118.04	136.01	162.39	1639.01
4	157.14	126.27	121.78	140.45	114.53	95.47	94.04	84.32	98.91	106.47	118.48	151.31	1409.17
5	119.59	94.25	100.24	114.13	95.29	53.73	81	82.49	74.97	95.22	107.85	99.66	1118.42
6	160.83	131.27	138.52	160.35	136.64	102.14	97.44	102.19	129.08	123.09	136.6	149.19	1567.34
7	175.74	142.86	141.95	171.59	143.15	108.46	106.8	121.45	138.83	126.65	141.21	173.7	1692.39
8	319.17	176.04	202.51	238.6	174.59	83.66	85.18	101.12	123.89	137.12	142.99	163.7	1948.57
9	113.93	85.48	87.14	95.08	80.88	57.08	58.68	60.17	66.85	70.63	81.87	102.4	960.19
10	333.35	201.23	162.59	141.53	259.41	120.7	88.31	90.18	100.85	129.24	201.26	232.39	2061.04
11	170.5	139.35	136.39	153.8	146.12	112.74	109.31	109.27	136.7	131.9	146.41	232.78	1725.27
12	152.96	121.46	120.44	133.39	106.04	80.89	76.2	79.31	89.88	96.02	114.54	144.91	1316.04
13	107.93	83.38	83.54	90.7	73.35	53.93	54.56	54.24	109.61	69.02	80.22	102.4	962.88
14	144.36	112.84	112.53	122.63	99.24	72.5	74.99	73.31	82.27	88.85	104.12	133.98	1221.62
15	179.73	145.7	145.25	145.68	105.52	79.43	77.6	77.56	199.14	116.49	145.84	174.34	1592.28
16	182.51	147.88	150.99	175.81	161.53	123.36	125.09	125.04	145.91	135.88	151.43	187.67	1813.1
17	201.78	172.41	176.71	219.92	185.76	143.97	140.81	140.65	198.2	166.4	181.56	212.44	2140.61
18	188.29	150.94	149.6	167.57	143.29	117.71	117.81	109.81	136.52	97.55	114.31	147.08	1640.48
19	151.03	164.87	160.63	189.66	163.91	123.97	132.22	95.19	144.16	108.21	145	186.56	1765.41
20	180.12	145.2	146.24	172.25	143.25	114.59	109.78	108.11	139.1	119.25	132.66	164.59	1675.14
21	166.29	143.11	145.25	170.93	180.81	111.01	114.38	109.12	130.86	119.97	144.99	180.55	1717.27
22	170.34	133.17	136.7	153.5	125.85	94.06	90.88	94.11	124.21	112.25	129.03	161.76	1525.86
23	163.59	127.87	127.45	141.58	119.61	86.87	86.97	85.3	103.26	105.86	120.71	151.72	1420.79
24	163.86	131.18	130.73	150.49	125.2	103.45	93.96	98.6	120.88	109.9	134.41	181.32	1543.98
25	169.24	125.17	126.32	140.79	103.66	75.03	75.12	75.08	84.96	102.95	123.04	160.89	1362.25
26	207.99	237.98	163.27	220.39	216.98	139.84	135.18	174.61	118.7	155.27	195.52	268.03	2233.76
27	106.07	81.47	80.13	88.66	72	55.19	56.88	55.23	58.82	67.76	77.11	97.99	897.31
28	173.1	139.2	135.6	161.78	137.81	110.91	104.48	101.5	129.39	120.03	148.08	172.41	1634.29
29	168.59	133.24	137.86	162.21	135.04	106.58	109.94	106.64	134.43	117.46	137.81	172.9	1622.7
30	154.59	121.12	120.67	131.01	105.77	77.69	77.78	77.74	88	100.94	111.76	143.81	1310.88
31	163.75	128.84	131.97	151.55	126.28	87.17	88.88	77.74	105.35	97.43	117.54	148.91	1425.41
32	107.48	83.01	83.15	90.31	73	53.96	54.03	54	61.02	65.43	76.62	98.53	900.54
33	178.47	147.09	135.24	154.28	110.88	79.22	74.53	104.75	128.09	116.53	132.23	167.24	1528.55
34	156.82	123.43	122.98	134.06	108.9	80.88	80.98	80.94	92.33	98.69	115.04	146.78	1341.83
35	170.82	137.8	137.68	165.27	136.77	103.9	107.25	105.35	146.53	125.62	135.39	169.81	1642.19
36	107.25	82.78	82.92	90.08	72.77	53.73	53.8	53.77	60.79	65.2	76.39	98.3	897.78
37	159.45	127.32	126.17	143.72	119.78	92.79	92.85	92.49	86.38	108.29	195.61	155.82	1500.67
38	172.45	136.98	135.04	160.95	129.53	101.46	103.19	101.52	116.14	108.98	137.1	168.6	1571.94
39	148.93	117.41	118.63	126.91	104.04	76.98	75.45	76.4	87.28	94.63	108.86	149.6	1285.12
40	107.48	83.01	83.15	90.31	73	53.96	54.03	54	61.02	65.43	76.62	98.53	900.54
41	147.4	115.71	115.25	123.48	126.8	77.95	82.59	82.46	82.99	102.36	113.15	149.04	1319.18
42	185.51	143.65	132.63	172.02	145.6	117.91	114.85	111.55	137.35	131.35	150.35	185.07	1727.84
43	143.24	111.93	111.62	180.22	139.97	116.44	106.63	105.73	117.64	139.24	183.12	211.06	1666.84
44	120.31	95.26	95.39	110.87	92.11	71.51	71.58	71.55	88.88	79.05	85.86	111.71	1094.08
	7324.92	5705.59	5672.08	6 557.24	5 660.37	4 109.25	4096.76	4 113.80	5032.84	4 822.95	5 709.88	7 045.99	65851.67

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Kokku:	65852 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 03.07.2023

Tallinn, Pelguranna tn 21 korteriühistu (registrikood: 80198944) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JELENA ZUBKOVA	Juhatuse liige	03.07.2023

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 56602780
E-posti aadress	pelguranna21@gmail.com