

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Tallinn, Asula tn 9 korteriühistu

registrikood: 80215281

telefon: +372 53076895

e-posti aadress: info@kesklinnakvh.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 Raha	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 5 Laenukohustised	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	11
Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud	12
Lisa 9 Muud tulud	12
Lisa 10 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	12
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 12 Tööjõukulud	13
Lisa 13 Seotud osapooled	13
Lisa 14 Kommunaalteenuste vahendamine	13
Korteriomandite majandamiskulud	15
Aruande allkirjad	16

Tegevusaruanne

Korteriühistu Asula 9 põhikiri kinnitati 16.08.2022.a. ja registreeriti mittetulundusühingute ja sihtasutuste registris 16.12.2004.a. Tegevuse eesmärk on korteriomandite eseme osaks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine.

Korteriühistul oli raha pangakontol 31.12.2022 seisuga 6289 eurot millest 11590 eurot remondifondis.

Korteriühistu Asula 9 on sõlminud hoone majandamiseks järgmised lepingud:

Teenus	Teostaja	Lepingu nr
Haldusteenus	Kesklinna Kinnisvarahaldus OÜ	HL-20/03-1
Elektrienergia	Elektrum Eesti OÜ	6884200000
Võrguleping	Eesti Energia AS	146678001
Vesi ja kanalisatsioon	AS Tallinna Vesi	008840
Soojusenergia	AS Utilitas Tallinn	15S00158
Koristusteenuse leping	Kesklinna Koristusteenus OÜ	2004/02
Prügivedu	Tallinna Jäätmekekus	19900045143
Jäätmemahutid	Tallinna Jäätmete Taaskasutuskeskus AS	7-003765-01
ATS hooldus	CitySecurity OÜ	H-317
Kindlustus	AB „Lietuvos draudimas“ Eesti (PZU)	4408024273

2022 aastal teostati järgnevad tööd:

- | | | |
|---|--|--------------------|
| 1 | Abest Kahjuritõrje OÜ teostas rottide ja hiirte tõrjet, | summas 900 eurot |
| 2 | Anvar Kima OÜ teostas konsultatsiooni, | summas 1120 eurot. |
| 3 | Kesklinna Kinnisvarahaldus OÜ teostas katuserennide puhatsuse, | summas 348 eurot. |
| 4 | JS Vara Haljastus OÜ teostas heki pügamise, | summas 220 eurot. |
| 5 | Kesklinna Kinnisvarahaldus OÜ teostas küttesüsteemi õhutamise, | summas 201 eurot. |
| 6 | Kesklinna Kinnisvarahaldus OÜ teostas kaevude survepesu, | summas 237 eurot. |

Eraldi soovin ära märkida juhatuse liikme panust korteriühistu probleemide lahendamisel.

Gert Kask
Kinnisvarahaldur
Kesklinna Kinnisvarahaldus OÜ

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	6 289	16 453	2
Nõuded ja ettemaksed	12 155	17 017	3
Kokku käibevarad	18 444	33 470	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	6 219	22 858	3
Kokku põhivarad	6 219	22 858	
Kokku varad	24 663	56 328	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	2 838	7 376	5
Võlad ja ettemaksed	5 156	6 401	6
Kokku lühiajalised kohustised	7 994	13 777	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	6 219	22 858	
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	11 590	21 019	7
Kokku pikaajalised kohustised	17 809	43 877	
Kokku kohustised	25 803	57 654	
Netovara			
Reservkapital	3 000	3 000	
Eelmiste perioodide akumulieeritud tulem	-4 326	-5 037	
Aruandeaasta tulem	186	711	
Kokku netovara	-1 140	-1 326	
Kokku kohustised ja netovara	24 663	56 328	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	21 284	21 613	8
Annetused ja toetused	132	0	
Muud tulud	157	28	9
Kokku tulud	21 573	21 641	
Kulud			
Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-3 441	-4 868	10
Mitmesugused tegevuskulud	-13 939	-11 840	11
Tööjõukulud	-3 257	-3 257	12
Kokku kulud	-20 637	-19 965	
Põhitegevuse tulem	936	1 676	
Intressitulud	2	0	
Intressikulud	-752	-965	
Aruandeaasta tulem	186	711	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	936	1 676
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	324	-2 509
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-10 674	5 230
Kokku rahavood põhitegevusest	-9 414	4 397
Rahavood investeerimistegevusest		
Antud laenud	6 176	7 167
Laekunud intressid	2	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	6 178	7 167
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-6 176	-7 167
Makstud intressid	-752	-965
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-6 928	-8 132
Kokku rahavood	-10 164	3 432
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	16 453	13 021
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-10 164	3 432
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	6 289	16 453

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2020	3 000	-5 037	-2 037
Aruandeaasta tulem		711	711
31.12.2021	3 000	-4 326	-1 326
Aruandeaasta tulem		186	186
31.12.2022	3 000	-4 140	-1 140

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu Asula 9 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi. Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ning Vabariigi Valitsuse ja rahandusministri vastavasisulistes määrustes, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskonto jääki.

Nõuded ja ettemaksed

Korteriomanike tasumata hooldustasude, remonditasude ja kommunaalmaksete summad. Nõudeid korteriomanike vastu on hinnatud individuaalselt, vaadeldes igat nõuet eraldi. Kirjel on kajastatud tõenäoliselt laekuvad summad, ebatõenäoliselt laekuvaid nõudeid ei ole.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Tulud

Tulude ja kulude aruande koostamisel on lähtutud RTJ 14 lisas toodud tulude ja kulude aruande skeemist. Korteriühistu põhitegevuse erinevuse tõttu teiste mittetulundusühenduste põhitegevusest on mõningaid skeemi kirjete nimetusi vajadusel täpsustatud. Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsiibist lähtudes. Makstud kommunaalmaksete summasid ei ole kajastatud tulude ja kulude aruandes kuluna ega saadud summasid tuluna. Tulude ja kulude aruandes kajastatakse vajadusel ainult vahendamisest teenitud netotulu või tekkinud netokulu.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Arvelduskonto Swedbankis	6 289	16 453
Kokku raha	6 289	16 453

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	114	114	
Ostjatelt laekumata arved	114	114	
Laenunõuded	9 057	2 838	6 219
Ettemaksed	254	254	
Tulevaste perioodide kulud	254	254	
Nõuded KÜ Liikmete vastu	8 949	8 949	
Kokku nõuded ja ettemaksed	18 374	12 155	6 219
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Laenunõuded	30 234	7 376	22 858
Ettemaksed	192	192	
Tulevaste perioodide kulud	192	192	
Nõuded KÜ Liikmete vastu	9 449	9 449	
Kokku nõuded ja ettemaksed	39 875	17 017	22 858

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	0	80
Sotsiaalmaks	0	135
Kohustuslik kogumispension	0	8
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	223

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							
Swedbankist lep.nr. 11-005316-JI	2 838	2 838			3,3	EUR	30.12.2025
Lühiajalised laenud kokku	2 838	2 838					
Pikaajalised laenud							
Swedbankist lep.nr. 11-005316-JI	6 219		6 219		3,3	EUR	30.12.2025
Pikaajalised laenud kokku	6 219		6 219				
Laenukohustised kokku	9 057	2 838	6 219				
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen Swedbankist lep.nr. 12-047229-JI-1	998	998			3,03%	EUR	30.06.2025
Laen Swedbankist lep.nr. 11-005316-JI	6 378	6 378			2,98%	EUR	30.12.2025
Lühiajalised laenud kokku	7 376	7 376					
Pikaajalised laenud							
Laen Swedbankist lep.nr. 12-047229-JI-1	2 622		2 622		3,03%	EUR	30.06.2025
Laen Swedbankist lep.nr. 11-005316-JI	20 236		20 236		2,98%	EUR	30.12.2025
Pikaajalised laenud kokku	22 858		22 858				
Laenukohustised kokku	30 234	7 376	22 858				

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	5 156	5 156
Kokku võlad ja ettemaksed	5 156	5 156

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	6 018	6 018
Võlad töövõtjatele	160	160
Maksuvõlad	223	223
Kokku võlad ja ettemaksed	6 401	6 401

Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

	31.12.2020	Laekunud	Kajastatud tulemiaruan	31.12.2021
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Reservfond	14 115	8 266	-4 868	17 513
Katuse remondifond	3 506	0	0	3 506
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	17 621	8 266	-4 868	21 019
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	17 621	8 266	-4 868	21 019

	31.12.2021	Laekunud	Kajastatud tulemiaruan	31.12.2022
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Reservfond	17 513	-5 988	-3 441	8 084
Katuse remondifond	3 506	0	0	3 506
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	21 019	-5 988	-3 441	11 590
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	21 019	-5 988	-3 441	11 590

2022 aasta remondifondi väljavõtte selgitus:

Koguti elanikelt 16 398 EUR

Juhatuse liikme tasud liideti rem.f. summas 813 EUR

Remonttööde jaoks kulus 3 441 EUR

Laenuks 6 176 EUR

Intressiks 752 EUR

Laenu tagastamine pangale -16 271 EUR

Reservfondi jääk perioodi lõpuks oli 8 084 EUR.

Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2022	2021
Mittesihotstarbelised tasud		
Haldustasu	6 793	7 297
Heakord	7 256	6 008
Kindlustus	1 215	1 163
Tehnohooldus	2 579	2 277
Sihotstarbelised tasud		
Remonditasud	3 441	4 868
Kokku liikmetelt saadud tasud	21 284	21 613

Lisa 9 Muud tulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Arvestatud viivised	157	28	
Kommunaalmaksete vahendamisel tekkinud netotulu	0	0	14
Kokku muud tulud	157	28	

Lisa 10 Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2022	2021
Remonditööd	3 441	4 868
Kokku sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	3 441	4 868

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Haldamine	4 540	4 429
Heakord	5 852	5 134
Kindlustustasud	450	389
Tehnohooldus	3 097	1 888
Kokku mitmesugused tegevuskulud	13 939	11 840

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	2 449	2 449
Sotsiaalmaksud	808	808
Kokku tööjõukulud	3 257	3 257
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2022	31.12.2021
Füüsilisest isikust liikmete arv	27	28
Juriidilisest isikust liikmete arv	3	2

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Asutajad ja liikmed	8 949	9 449
Kokku nõuded ja ettemaksed	8 949	9 449
Laenukohustised		
Asutajad ja liikmed	2 838	7 376
Kokku laenukohustised	2 838	7 376
Võlad ja ettemaksed		
Asutajad ja liikmed	11 590	21 019
Kokku võlad ja ettemaksed	11 590	21 019

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Laenukohustised		
Asutajad ja liikmed	6 219	22 858
Kokku laenukohustised	6 219	22 858

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	2 449	2 449

Lisa 14 Kommunaalteenuste vahendamine

Kommunaalteenuste vahendamisel tekkinud netotulu (-kulu)				

2022.aasta	Tulud	Kulud	Netotulu(-kulu)	
Elektrienergia	11 856	11 856	0	
Soojusenergia	21 546	21 546	0	
Vesi ja kanalisatsioon	2 578	2 578	0	
Prügivedu	1 335	1 335	0	
Kokku	37 315	37 315	0	

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Asula 9-1	1499 EUR
Asula 9-2	2369 EUR
Asula 9-3	1818 EUR
Asula 9-4	2269 EUR
Asula 9-5	2277 EUR
Asula 9-6	1565 EUR
Asula 9-7	2269 EUR
Asula 9-8	1431 EUR
Asula 9-9	2619 EUR
Asula 9-10	2211 EUR
Asula 9-11	1541 EUR
Asula 9-12	1639 EUR
Asula 9-13	2763 EUR
Asula 9-14	1841 EUR
Asula 9-15	1382 EUR
Asula 9-16	1930 EUR
Asula 9-17	2728 EUR
Asula 9-18	2200 EUR
Asula 9-19	1887 EUR
Asula 9-20	1761 EUR
Asula 9-21	2809 EUR
Asula 9-22	2474 EUR
Asula 9-23	3090 EUR
Asula 9-24	2501 EUR
Asula 9-25	3041 EUR
Asula 9-26	4918 EUR
Asula 9-27	2515 EUR
Asula 9-28	4599 EUR
Asula 9-29	2226 EUR
Asula 9-30	2519 EUR
Kokku:	70691 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 22.03.2023

Tallinn, Asula tn 9 korteriühistu (registrikood: 80215281) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ARVI KANGAS	Juhatuse liige	13.07.2023
Resolutsioon:	Nõus	

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 53076895
E-posti aadress	info@kesklinnakvh.ee