

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Tallinn, Narva mnt 78 korteriühistu

registrikood: 80272971

telefon: +372 5153377

e-posti aadress: narvamnt78@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 Laenukohustised	10
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 5 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	11
Lisa 6 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 7 Tööjõukulud	12
Lisa 8 Seotud osapooled	12
Korteriomandite majandamiskulud	13
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

Korteriühistu tegevuse eesmärgiks on Tallinnas, Narva maantee 78 asuva elamu ja selle juurde kuuluva maa ühine haldamine ja majandamine ning seoses sellega ühistu liikmete ühiste huvide esindamine, samuti ühistu liikmetele seoses eluruumi kasutamisega teenuste osutamine, mis on ühistu põhitegevuseks.

Käesolev majandusaasta aruanne on koostatud 2022. a majandusaasta kohta.

Aruandeaastal vahendas korteriühistu kommunaalteenuseid 19 326,30 euro eest.

Korteriühistut juhib ja esindab juhatus. Juhatus on kaheliikmeline.

Ühistu juhtimise eest juhatuse liikmetele töötasu ei ole makstud.

Aruandeaastal maksti hoone renoveerimiseks võetud laenu tagasi 2 233,48 eurot ja laenu intresse 338,48 eurot.

Korteriühistu on jätkusuuteline ja jätkab järgmisel majandusaastal kommunaalteenuste ja muude vajalike teenuste vahendamist ühistu liikmetele ning ühiste liikmete huvide esindamist.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 375	1 934	2
Nõuded ja ettemaksed	5 451	5 096	
Kokku käibevarad	7 826	7 030	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	10 773	13 140	
Kokku põhivarad	10 773	13 140	
Kokku varad	18 599	20 170	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	2 287	2 153	3
Võlad ja ettemaksed	2 772	2 357	4
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	1 617	1 370	
Kokku lühiajalised kohustised	6 676	5 880	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	10 773	13 140	
Kokku pikaajalised kohustised	10 773	13 140	
Kokku kohustised	17 449	19 020	
Netovara			
Reservkapital	1 150	1 150	
Kokku netovara	1 150	1 150	
Kokku kohustised ja netovara	18 599	20 170	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	4 316	3 810	
Kokku tulud	4 316	3 810	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-3 441	-2 572	5
Mitmesugused tegevuskulud	-875	-1 238	6
Kokku kulud	-4 316	-3 810	
Põhitegevuse tulem	0	0	
Aruandeaasta tulem	0	0	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-355	-1 581	
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	549	1 408	
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	247	774	
Kokku rahavood põhitegevusest	441	601	
Kokku rahavood	441	601	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 934	1 333	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	441	601	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 375	1 934	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2020	1 150		1 150
Aruandeaasta tulem		0	0
31.12.2021	1 150		1 150
Aruandeaasta tulem		0	0
31.12.2022	1 150		1 150

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu Narva mnt. 78 raamatupidamise aastaaruanne 2022. aasta kohta.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse Standardiga.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raamatupidamisarvestuses järgitakse tekkepõhist arvestusprintsipi.

Raha

Rahalised vahendid hoitakse pangas arvelduskontol.

Rahalised vahendid on bilansis kajastatud õiglases väärtuses.

Rahavood

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

Finantsinvesteeringud

Finantsinvesteeringud on kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses ja nende kajastamisel on lähtutud RTJ3-st.

Varade ja kohustuste jaotamisel lühi- ja pikaajalisteks on lähtutud RTJ2-st, kus lühiajalise kohustusena käsitletakse pangalaene, mille tagasimakse tähtajad on 12 kuu jooksul alates bilansipäevast ja pikaajalise kohustusena pangalaene, mille tasumise tähtajad on üle 12 kuu bilansipäevast arvates.

Pikaajaliste finantsinvesteeringutena on kajastatud kortermaja renoveerimiseks 2010. aastal saadud pikaajaline pangalaen intressideta summas, mis kuulub tasumisele 30.06.2028.a.

Elamu remonti (parendusi) bilansis põhivarana arvele võetud ei ole. Lähtutud on asjaolust, et elamu on korteriomanike omand, mida korteriühistu bilansis ei kajastata.

Laenu tagatisena on käsitletud korteriühistu nõudeid korteriomanike vastu:

saadud pikaajaline laen on kajastatud korteriühistu kohustusena pangale bilansi passivas ja korteriühistu nõudena korteriomanike vastu bilansi aktivas.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuete ja ettemaksete kajastamisel on lähtutud RTJ3-st.

1. Nõuded ja ettemaksed on kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses, mis on võrdne nende nominaalväärtusega.
2. Nõuded bilansis on kajastatud lühi- ja pikaajalistena.

Lühiajaliste nõuetena bilansis on kajastatud:

- a) korteriomanike tasumata hooldus- ja remonditasude ning kommunaalmaksete summad, sh detsembri eest, mille tasumistähtajad on jaanuaris 2023.
- b) laenu nõuded korteriomanikele (pikaajalise pangalaenu tagasimaksed 2023.aastal.

Kõik nõuded on kajastatud tõenäoliselt laekuvas summas. Nõuete inventeerimisel on hinnatud iga nõuet eraldi.

Pikaajalise nõudena bilansis on kajastatud korteriühistu nõue korteriomanike vastu pikaajalise pangalaenu tasumiseks aastatel 2024-2028.

Kuigi peale põhilaenu tuleb korteriomaniikel tasuda ka pangalaenu intresse, siis tulevaste perioodide intressinõuded bilansis ei kajastu.

Finantskohustised

Elamu remondiks on pangast saadud pikaajalist laenu. Elamu remonti 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 laenu tagatisena käsitletakse korteriühistu nõudeid korteriomanike vastu.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva.

Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

Tulude ja kulude aruande koostamisel on lähtunud RTJ 14 lisas toodud skeemist. Tulud koosnevad hooldus- ja sihtotstarbelistest tasudest.

Korteriühistu liikmete poolt makstavad tasud remontideks kajastatakse tuluna nendel perioodidel, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks liikmetasud on mõeldud. Teenuste ja maksete vahendamisel ei kajasta korteriühistu makstud summasid oma kuluna ega saadud summasid oma tuluna, vaid neid kajastatakse vastavalt nõude ja kohustusena.

Kulud

Kulude kajastamisel on lähtunud RTJ14 lisas toodud skeemist. Kulud on kajastatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsiibist lähtuvalt.

Korteriomanike tasutud kommunaalmaksete summasid ei kajastata perioodi tuluna ega makstud summasid kuluna, vaid need on kajastatud bilansis vastavalt nõuete ja kohustusena.

Tulude ja kulude aruandes kajastatakse nende maksete vahendamise netokulu.

Lisainformatsioon:

1. Lähtuvalt asjaolust, et elamu on korteriomanike omand ja seda ei ole põhivarana korteriühistu bilansis arvele võetud, on elamu remondid (parendused) kajastatud tulemiaruarande kirjel "Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsekulud" ja tekkepõhisuse printsiibist lähtuvalt kirjel "Liikmetelt saadud tasud".

2. Kasutamata remonditasud (tulevaste perioodide ettemakstud tulud) on bilansis kajastatud lühiajalise kohustusena.

Seotud osapooled

Korteriühistu loeb seotud osapoolteks juhatust ja nende lähikondlasi ning nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Arveldusarve Swedbankas	2 375	1 934
Kokku raha	2 375	1 934

Pangakonto saldo on võrreldud panga väljavõttega ja see on 2 374,60.
Korteriühistu arveldab ainult panga kaudu.

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Lühiajaline laen	2 287	2 287			31.12.2023
Lühiajalised laenud kokku	2 287	2 287			
Pikaajalised laenud					
Pikaajaline laen	10 773		10 773		30.06.2028
Pikaajalised laenud kokku	10 773		10 773		
Laenukohustised kokku	13 060	2 287	10 773		

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Lühiajaline laen	2 153	2 153			31.12.2022
Lühiajalised laenud kokku	2 153	2 153			
Pikaajalised laenud					
Pikaajaline laen	13 140		9 550	3 590	30.06.2028
Pikaajalised laenud kokku	13 140		9 550	3 590	
Laenukohustised kokku	15 293	2 153	9 550	3 590	

2010.aastal võeti Swedbangast renoveerimiseks laenu.

Laenu tagastamise tähtaeg on 30.06.2028.

Laenu otstarbeks on:

- katuse renoveerimine
- keldrikorruse lae soojustamine
- keldri- ja trepikoja akende ning välisukse renoveerimine
- küttesüsteemi renoveerimine
- trepikoja remont
- projekteerimise- ja omanikujärelvalvega seotud kulud

2022.aastal maksti laenu tagasi 2 233,48 eurot ja laenu intresse 338,48 eurot.

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	2 772	2 772
Kokku võlad ja ettemaksed	2 772	2 772
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	2 357	2 357
Kokku võlad ja ettemaksed	2 357	2 357

Võlad tarnijatele on detsembrikuu teenuste eest ja tasumise tähtaeg jaanuaris 2023.

Arved tasuti tähtaegselt.

Võlad tarnijate kaupa:

Tallinna Vesi AS - 97,34

Eesti Gaas AS - 2 479,61

BREM Puhastus OÜ - 121,22

Tallinna Jäätmete Taaskasutuskeskus AS - 33,02

Eesti Energia AS - 47,71

Tele2 Eesti AS - 3,90

Lisa 5 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2022	2021
Remondikulud	870	0
Remonditasud laenu makseteks	2 233	2 181
Remonditasud laenu intressideks	338	391
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	3 441	2 572

Remondikulud: väravaautomaatika väljakutse + ajamite vahetus.

Lisa 6 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Panga teenustasud	7	8
Kindlustusekulud	186	186
Muud üldkulud	50	417
Värava avamine	47	42
Raamatupidamisteenus	585	585
Kokku mitmesugused tegevuskulud	875	1 238

Muud kulud: ummistuse likvideerimine

Lisa 7 Tööjõukulud

(eurodes)

Korteriühistu ei kasuta tasulist tööjõudu.

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2022	31.12.2021
Füüsilisest isikust liikmete arv	8	8
Juriidilisest isikust liikmete arv	1	1

Korteriühistu loeb seotud osapoolteks juhatust ja nende lähikondlasi ning nendega seotud ettevõtteid.

Juhatusel ei maksta tasusid ja nendega ei ole tehtud ostu-müügitehinguid.

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
1	3259 EUR
2	918 EUR
3	2658 EUR
4	2307 EUR
5	2305 EUR
6	2044 EUR
7	2433 EUR
8	2697 EUR
9	4245 EUR
Kokku:	22866 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 16.02.2022

Tallinn, Narva mnt 78 korteriühistu (registrikood: 80272971) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARKO TAMMSAAR	Juhatuse liige	16.02.2023

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5153377
E-posti aadress	narvamnt78@gmail.com