

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

korteriühistu nimi: Tallinn, Narva mnt 32 // 34 korteriühistu

täiendav nimi: Korteriühistu Narva mnt 32

registrikood: 80368702

telefon: +372 5069197

e-posti aadress: narvamnt32@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 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Laenukohustised	10
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 5 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	12
Lisa 6 Liikmetelt saadud tasud	13
Lisa 7 Annetused ja toetused	13
Lisa 8 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	14
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 10 Intressikulud	15
Lisa 11 Seotud osapooled	15
Lisa 12 Muud tulud, muud kulud	16
Korteriomandite majandamiskulud	17
Aruande allkirjad	18

Tegevusaruanne

Tallinn, Narva mnt 32 // 34 korteriühistu põhilisteks eesmärkideks on elamu ja selle juurde kuuluva maa ühine majandamine ning seoses sellega ühistu liikmete ühiste huvide esindamine, samuti ühistu liikmetele eluruumi kasutamisega seotud teenuste osutamine.

KÜ kohustused on: elamu kindlustamine elutegevuseks vajalike kommunaalteenustega (vesi, elekter, gaas prügivedu), elamu tehnosüsteemide regulaarne hooldus ning remontide läbiviimine ja rikete kõrvaldamine, elamu juurde kuuluva territooriumi ja sellel paiknevate rajatiste, samuti üldkasutatava ala (trepikodade, keldrite) hooldus ja korrashoid.

Korteriühistu Tallinn, Narva mnt 32 // 34 asutati ja registreeriti 2014.a.

KÜ tööd korraldab juhatus. Juhatus on 2- liikmeline.

KÜ juhatus on sõlminud lepingud teenust osutavate firmadega hoone kommunikatsioonide korrashoiuks, prügiveoks, haldamiseks ja raamatupidamiseks.

2018.a üldkoosolekute otsuse alusel sõlmiti Swedbankiga laenuleping elamu fassaadi rekonstrueerimise finantseerimiseks summas 90 000 eurot tähtajaga 15 aastat.

2021. aastal võttis KÜ üldkoosolek vastu elamu renoveerimiskava (katuse ja koridoride renoveerimine, koridori akende ja välisuste restaureerimine, veearvestuse kauglugemisele üleminek, kaugküttega liitumine), mille põhjal taotleti Swedbankist laenu kokku 130 000 eurot. Laenu tagasimakse periood on 15 aastat.

2022.a suuremaid remonditöid ei teostatud, remonditasudest kaeti jooksvad hoolduskulud. Kasutamata remonditasude jääk aasta lõpus oli 12 685 eurot.

Majandusaasta lõppes tulemiga summas -19 eurot mis kaetakse eelmiste perioodide tulemi arvelt.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	21 286	17 188	
Nõuded ja ettemaksed	15 002	16 917	2
Kokku käibevarad	36 288	34 105	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	175 945	187 015	2
Kokku põhivarad	175 945	187 015	
Kokku varad	212 233	221 120	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	11 280	12 559	3
Võlad ja ettemaksed	1 137	1 160	4
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	12 685	9 181	5
Kokku lühiajalised kohustised	25 102	22 900	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	175 945	187 015	3
Kokku pikaajalised kohustised	175 945	187 015	
Kokku kohustised	201 047	209 915	
Netovara			
Reservkapital	4 462	4 462	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	6 743	6 713	
Aruandeaasta tulem	-19	30	
Kokku netovara	11 186	11 205	
Kokku kohustised ja netovara	212 233	221 120	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	13 807	41 292	6
Muud tulud	2	71	12
Kokku tulud	13 809	41 363	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-1 481	-33 355	8
Mitmesugused tegevuskulud	-5 956	-3 172	9
Muud kulud	0	-2	12
Kokku kulud	-7 437	-36 529	
Põhitegevuse tulem	6 372	4 834	
Intressikulud	-6 391	-3 829	10
Muud finantstulud ja -kulud	0	-975	
Aruandeaasta tulem	-19	30	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Liikmetelt laekunud tasud	37 968	45 538	
Laekunud annetused ja toetused	0	15 809	
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-15 130	-174 868	
Laekunud intressid	0	3	
Kokku rahavood põhitegevusest	22 838	-113 518	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	128 128	3
Saadud laenude tagasimaksed	-12 349	-7 384	3
Makstud intressid	-6 391	-3 829	10
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	0	-975	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-18 740	115 940	
Kokku rahavood	4 098	2 422	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	17 188	14 766	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	4 098	2 422	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	21 286	17 188	

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2020	4 462	6 713	11 175
Aruandeaasta tulem		30	30
31.12.2021	4 462	6 743	11 205
Aruandeaasta tulem		-19	-19
31.12.2022	4 462	6 724	11 186

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Tallinn, Narva mnt 32 // 34 korteriühistu 2022.a majandusaasta raamatupidamise aruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud EV Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad rahandusministri poolt kehtestatud Raamatupidamise Toimkonna Juhendid.

Raamatupidamise aruanne on koostatud eurodes.

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

Raha

Rahana kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes arvelduskonto jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Liikmetelt laekumata arveid on hinnatud bilansis lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadeldud igat nõuet eraldi. Kõik nõuded võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Finantskohustised

Kõik kohustised (võlad tarnijatele, viitvõlad ja muud lühi- ja pikaajalised kohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste kohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi kohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Varade ja kohustiste jaotamisel lühi- ja pikaajalisteks on lähtutud raamatupidamise toimkonna juhendist RTJ 2, sh:

- lühiajalise kohustisena käsitletakse pangalaenu, mille tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast arvates;
- pikaajalise kohustisena käsitletakse pangalaenu, mille tasumise tähtaeg on pikem kui 12 kuud bilansipäevast arvates.

Pangalaenu võlgnevus on bilansis kajastatud intressideta. Intressikulu on perioodikulu, mis kajastub selle majandusaasta aruandes, millal intress tasumisele kuulub. Elamu remonti põhivarana bilansis arvele võetud ei ole, on lähtutud asjaolust, et elamu on korteriomanike omand, mis korteriühistu bilansis ei kajastu. Saadud pikaajaline laen on kajastatud KÜ kohustisena pangale bilansi passivas ning KÜ nõudena korteriomanike vastu bilansi aktivas. Sellisel kajastamisel on lähtutud asjaolust, et laenu tagatisena käsitletakse korteriühistu nõudeid korteriomanike vastu.

Tulud

Liikmetelt saadud mittesihotstarbelisi tasusid kajastatakse tuluna perioodis, mille eest need on tasutud. Sihotstarbelisi tasusid ühistu liikmetelt kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil toimub nende arvelt remontide tegemine. Intressitulu arvestatakse tekkepõhiselt.

Kulud

Laenutehingute vahendamisel remondikulud aruandes ei kajastu, need avalikustatakse aastaaruande lisades. Pikaajalise laenu intresse kajastatakse kuluna selle aasta tulude ja kulude aruandes, millal need tasumisele kuuluvad.

Seotud osapooled

Seotud isikuteks on korteriühistu liikmed, juhatuse liikmed ja revisjonikomisjoni liikmed.

Tulemiaruaande koostamisel on lähtutud RTJ14 lisas toodud skeemist. Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsiibist lähtudes. Makstud kommunaalmaksete ja muude vahendatud kaupade ja teenuste summasid ei ole kajastatud kuluna ega saadud summasid tuluna, pluss- või miinustulemid vahendusest on esitatud muude tulude või muude kuludena.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Laenunõuded	187 225	11 280	66 509	109 436	3
Muud nõuded	1	1			
Ettemaksed	71	71			
Nõuded liikmete vastu arvete alusel	3 650	3 650			
Kokku nõuded ja ettemaksed	190 947	15 002	66 509	109 436	

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Laenunõuded	199 574	12 559	68 923	118 092	3
Ettemaksed	52	52			
Nõuded liikmete vastu arvete alusel	4 306	4 306			
Kokku nõuded ja ettemaksed	203 932	16 917	68 923	118 092	

Nõuded liikmete vastu on hinnatud individuaalselt. Bilansis on kajastatud tõenäoliselt laekuvad nõuded, ebatõenäoliselt laekuvaid nõudeid ei ole. Võlgnevuse sees on tähtaja ületanud tasumata liikmete arved (153 €) ja maksed detsembrikuu eest (3 497 €), milliste tähtaeg on jaanuaris 2023.a.

Muu nõudena on kajastatud SEB panga poolt arvestatud, kuid aruandepäevaks veel laekumata konto intress. Ettemaksetena on kajastatud ettemakstud elamu kindlustusmaksed.

Laenunõuetena liikmete vastu on kajastatud korteriomanikelt saadavad maksed 2018.a ja 2021. aastal teostatud renoveerimise katteks, mis olid rahastatud Swedbank laenude abil.

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Renoveerimislaen 1	68 479	4 760	28 813	34 906	6,193%	EUR	30.06.2033
Renoveerimislaen 2	118 746	6 520	37 696	74 530	4,734%	EUR	30.04.2036
Pikaajalised laenud kokku	187 225	11 280	66 509	109 436			
Laenukohustised kokku	187 225	11 280	66 509	109 436			

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Renoveerimislaen 1	73 726	5 287	29 433	39 006	3,5%	EUR	30.06.2033
Renoveerimislaen 2	125 848	7 272	39 490	79 086	2,7%	EUR	30.04.2036
Pikaajalised laenud kokku	199 574	12 559	68 923	118 092			
Laenukohustised kokku	199 574	12 559	68 923	118 092			

Renoveerimislaen 1

Laenuandja: Swedbank AS, 2018.a

Laenu otstarve: fassaadi ja maja välistreppide renoveerimine

Laenuleping allkirjastatud 2018.a

Intress 3,5 % + 6 kuu euribor

Lepingusumma 90 000 €

Tasutud 2021.a -5 104 €

Võlg 31.12.2021.a 73 726 €

Tasutud 2022.a -5 247 €

Võlg 31.12.2022.a 68 479 €

2023.a hinnanguline kohustus: põhiosa 4 760 € + intress 4 164 €, kokku 8 924 €

Renoveerimislaen 2

Laenuandja: Swedbank AS, 2021.a

Laenu otstarve: katuse renoveerimine, koridori akende ja välisuste restaureerimine

Laenuleping allkirjastatud 2021.a

Intress 2,7 % + 6 kuu euribor

Lepingusumma 130 000 €

Saadud 2021.a 128 128 €

Tasutud 2021.a -2 280 €

Võlg 31.12.2021.a 125 848 €

Tasutud 2022.a -7 102 €

Võlg 31.12.2022.a 118 746 €

2023.a hinnanguline kohustus: põhiosa 6 520 € + intress 5 557 €, kokku 12 077 €

Pikaajaliste pangalaenude ja intresside tagasimaksed järgmisel perioodil on kajastatud hinnanguliselt lähtudes aruandekuupäeval kehtinud laenuintressist.

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 086	1 086
Liikmete ettemaksed arvete alusel	51	51
Kokku võlad ja ettemaksed	1 137	1 137
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 142	1 142
Liikmete ettemaksed arvete alusel	7	7
Ettemaksed teenuste eest	11	11
Kokku võlad ja ettemaksed	1 160	1 160

31.12.2022 on ühistul tasumata tarnijate arved, mis olid esitatud teenindajate poolt 2022.a detsembrikuus osutatud teenuste eest (sh arved vee ja kanalisatsiooni, elektrienergia, gaasi, prügiveo ja hoolduse eest). Nimetatud arvete tähtaeg 2023.a jaanuaris.

Lisa 5 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

	31.12.2020	Laekunud	Tagasi makstud	Kajastatud tulemiaruaandes	31.12.2021	Lisa nr
	Kohustised				Kohustised	
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks						
Kasutamata remonditasud	4 502	4 534			9 036	
Sissemaksed renoveerimistööde katteks		12 750			12 750	
Remonditasude arvelt tehtud tööd				-31 015	-31 015	8
Remonditasude arvelt tasutud laenu lepingutasu				-975	-975	
Toetused		15 809			15 809	7
Veeavarii likvideerimine		2 340		-2 340	0	8
Võlgade likvideerimisfond	3 304	3 722	-3 450		3 576	
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	7 806	39 155	-3 450	-34 330	9 181	
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	7 806	39 155	-3 450	-34 330	9 181	
	31.12.2021	Laekunud	Tagasi makstud	Kajastatud tulemiaruaandes	31.12.2022	Lisa nr
	Kohustised				Kohustised	
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks						
Kasutamata remonditasud	9 181	4 985			14 166	
Remonditasude arvelt teostatud tööd				-1 481	-1 481	8
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	9 181	4 985		-1 481	12 685	
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	9 181	4 985		-1 481	12 685	

Kirjel "Kasutamata remonditasud" on näidatud korteriomanike poolt tasutud kuid ühistu poolt veel kasutamata remondivahendid. Korteriühistule laekuvad remonditasud kajastatakse tuluna perioodis, mil toimub nende arvelt remontide tegemine.

Kirjel "Võlgade likvideerimise fond" on näidatud tasud, mis olid kogutud varasemate võlgade katteks. 2021.a lõpuks olid kõik kohustused täidetud. Enam kogutud 3 576 eurot jäeti remondifondi.

Lisa 6 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Mittesihotstarbelised tasud			
Raamatupidamis- ja haldusteenus	3 673	921	
Käiduteenus	317	238	
Heakord	1 945	1 974	
Sihotstarbelised tasud			
Remonditasud	1 481	33 355	8
Laenuintressi katteks	6 391	3 829	10
Laenulepingu tasu katteks	0	975	
Kokku liikmetelt saadud tasud	13 807	41 292	

Lisa 7 Annetused ja toetused

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Sihotfinantseerimine tegevuskuludeks	0	15 809	
Toetus kantud remondifondi	0	-15 809	5
Kokku annetused ja toetused	0	0	
sh eraldi kohaliku omavalitsuse eelarvest	0	15 809	
sh Tallinna LV renoveerimise toetus	0	15 809	

Lisa 8 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud (eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Remonditööd	0	153 515	
Hooldustööd	1 481	1 212	
Uurimis- ja arengukulud	0	4 416	
Veeavarii likvideerimine	0	2 340	
Finantseeritud laenu arvelt	0	-128 128	3
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	1 481	33 355	

2022.a

Hooldustööd:

- TERA AS, Lambi ja liikumisanduri vahetus 68 €,
- Raikon OÜ, Puude langetus ja hoolduslõikus koos utiliseerimisega 912 €,
- Eesti Restauraator OÜ, Katuse puhastus 501 €.

2021.a kokku tehtud kuludid 161 483 € väärtuses, millest finantseeritud laenu arvelt 128 128 €, toetuste arvelt 15 809 € ja omavahenditest 17 546 €, sh sissemaksed 12 750 €.

2021.a

Remonditööd:

- Aserok OÜ, Katuse ülevaatus ja parandus 410 €
- Tarrest LT OÜ, Katusetööd 114 255 €
- P.P. Ehitusjärelevalve OÜ, Omaniku järelevalve 3 660 €
- Scandinor OÜ, Koridoride uste ja akende renoveerimine 30 192 €
- Scandinor OÜ, Katuseakende renoveerimine 3 355 €
- Scandinor OÜ, Lisatööd: ukseleangi valmistamine ja paigaldus 1 163 €
- P.P. Ehitusjärelevalve OÜ, Katuse renoveerimise muinsuskaitse aruande koostamine 480 €

Hooldustööd:

- Eesti Restauraator OÜ, Vihmaveerennide puhastamine puulehtedest katusel 138 €
- TERA AS, Üldelektri arvestite kontrolltoimingud 45 €
- TERA AS, Üldtarbijate pistikupesaliini kaitseaparatuuri vahetus 119 €
- Tepso AS, Kaugloetava veearvestussüsteemi paigaldus 649 €
- Tehnoaudit OÜ, Gaasipaigaldise kontroll 99 €
- TNS Grupp OÜ, Suitsu- ja ventilatsioonilõõri puhastamine, väljakutse 162 €

Uurimis- ja arengukulud:

- P.P. Projekt OÜ, Ehitise audit 1 416 €
- Arhitektibüroo Pind OÜ, Katuse renoveerimisprojekt 3 000 €

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2022	2021
Koristusteenus	1 944	1 984
Pangateenused	23	34
Raamatupidamine	1 008	837
Haldusteenus	2 664	0
Käiduteenus	317	317
Kokku mitmesugused tegevuskulud	5 956	3 172

Lisa 10 Intressikulud

(eurodes)

	2022	2021
Intressikulu laenudelt	6 391	3 829
Kokku intressikulud	6 391	3 829

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2022	31.12.2021
Füüsilisest isikust liikmete arv	10	10
Juriidilisest isikust liikmete arv	5	5

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Asutajad ja liikmed	14 930	16 865
Kokku nõuded ja ettemaksed	14 930	16 865
Võlad ja ettemaksed		
Asutajad ja liikmed	12 736	9 199
Kokku võlad ja ettemaksed	12 736	9 199

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Asutajad ja liikmed	175 945	187 015
Kokku nõuded ja ettemaksed	175 945	187 015

Lisa 12 Muud tulud, muud kulud

(eurodes)

	2022			2021
	Määratud maksed	Tarnijate arved	Tulem	Tulem
Vesi ja kanalisatsioon	1 613	-1 612	1	0
Üldelekter	140	-139	1	-1
Gaas	4 256	-4 256	0	0
Prügivedu	915	-915	0	0
Kindlustus	653	-654	-1	0
Muud vahendatud kaubad ja teenused			0	0
Vahendustegevuse tulem			1	-1
Saadud viivised	0		0	67
Laekunud pangakonto intress	1		1	3
Muud tulud	0		0	1
Muud kulud		0	0	-1
Kokku muud tulud			2	71
Kokku muud kulud			0	-2

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Korter 1	1301 EUR
Korter 2	2187 EUR
Korter 3	1400 EUR
Korter 4	3678 EUR
Korter 5	3058 EUR
Korter 6	1324 EUR
Korter 7	1037 EUR
Korter 8	2383 EUR
Korter 9	2977 EUR
Korter 10	5661 EUR
Korter 11	1534 EUR
Korter 12	2907 EUR
Korter 13	2015 EUR
Korter 14	5805 EUR
Kokku:	37267 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 20.06.2023

Tallinn, Narva mnt 32 // 34 korteriühistu (registrikood: 80368702) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KRISTA DREGER	Juhatuse liige	23.06.2023

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5069197
E-posti aadress	narvamnt32@gmail.com