

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2022

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2022

**ärinimi:** Peipsiääre vald, Koosa küla, Koosa 2 korteriühistu

**registrikood:** 80428485

**telefon:** +372 56369315

**e-posti aadress:** koosa2@online.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 Nõuded ja ettemaksed                                       | 9  |
| Lisa 3 Laenukohustised                                            | 10 |
| Lisa 4 Võlad ja ettemaksed                                        | 10 |
| Lisa 5 Võlad tarnijatele                                          | 11 |
| Lisa 6 Liikmetelt saadud tasud                                    | 11 |
| Lisa 7 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud | 11 |
| Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud                                  | 11 |
| Lisa 9 Tööjõukulud                                                | 12 |
| Lisa 10 Seotud osapooled                                          | 12 |
| Korteriomandite majandamiskulud                                   | 13 |
| Aruande allkirjad                                                 | 14 |

## Tegevusaruanne

Peipsiääre vald, Koosa küla, Koosa 2 korteriühistu alustas oma tegevust 28.novembril 2017.aastal. Korteriühistu liikmeteks on 12 korterimandi omanikku.

Korteriühistu eesmärgiks on ühistu elamu ühisosade ja selle juurde kuuluva maa ühine majandamine ja sellega ühistu liikmete huvide esindamine, samuti liikmetele seoses eluruumi kasutamisega teenuste osutamine ja vahendamine.

Korteriühistu tööd korraldab 4- liikmeline juhatus. Juhatuse liikmetele tasu ei ole makstud. Juhatuse liikmetele ei ole ette nähtud kompensatsiooni juhatus liikmeks olemise lõpetamisel või lõppemisel.

Palgalisi töötajaid ühistus ei töötanud - vajalikud hooldus- ja haldusteenused osteti sisse.

Korteriühistu reservkapital on 503,16 eurot.

Korteriühistu Koosa 2 on jätkuvalt tegutsev.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2022    | 31.12.2021    | Lisa nr |
|----------------------------------------------|---------------|---------------|---------|
| Varad                                        |               |               |         |
| Käibevarad                                   |               |               |         |
| Raha                                         | 4 647         | 4 626         |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 7 665         | 5 507         | 2       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>12 312</b> | <b>10 133</b> |         |
| Põhivarad                                    |               |               |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 14 260        | 19 475        | 2       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>14 260</b> | <b>19 475</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>26 572</b> | <b>29 608</b> |         |
| Kohustised ja netovara                       |               |               |         |
| Kohustised                                   |               |               |         |
| Lühiajalised kohustised                      |               |               |         |
| Laenukohustised                              | 5 233         | 5 150         | 3       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 1 663         | 223           | 4;5     |
| Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused | 4 300         | 3 692         |         |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>11 196</b> | <b>9 065</b>  |         |
| Pikaajalised kohustised                      |               |               |         |
| Laenukohustised                              | 14 260        | 19 475        |         |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>14 260</b> | <b>19 475</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>25 456</b> | <b>28 540</b> |         |
| Netovara                                     |               |               |         |
| Reservkapital                                | 503           | 503           |         |
| Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem      | 565           | 514           |         |
| Aruandeaasta tulem                           | 48            | 51            |         |
| <b>Kokku netovara</b>                        | <b>1 116</b>  | <b>1 068</b>  |         |
| <b>Kokku kohustised ja netovara</b>          | <b>26 572</b> | <b>29 608</b> |         |

## Tulemiaruanne

(eurodes)

|                                                            | 2022          | 2021          | Lisa nr |
|------------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------|
| Tulud                                                      |               |               |         |
| Liikmetelt saadud tasud                                    | 2 321         | 4 864         | 6       |
| <b>Kokku tulud</b>                                         | <b>2 321</b>  | <b>4 864</b>  |         |
| Kulud                                                      |               |               |         |
| Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud | -550          | -2 899        | 7       |
| Mitmesugused tegevuskulud                                  | -612          | -616          | 8       |
| Muud kulud                                                 | -55           | -53           |         |
| <b>Kokku kulud</b>                                         | <b>-1 217</b> | <b>-3 568</b> |         |
| <b>Põhitegevuse tulem</b>                                  | <b>1 104</b>  | <b>1 296</b>  |         |
| Intressikulud                                              | -1 056        | -1 245        |         |
| <b>Aruandeaasta tulem</b>                                  | <b>48</b>     | <b>51</b>     |         |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                                  | 2022          | 2021          |
|------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Rahavood põhitegevusest                                          |               |               |
| Põhitegevuse tulem                                               | 1 104         | 1 296         |
| Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus               | 3 057         | 5 233         |
| Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus           | 1 440         | 15            |
| Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest | 608           | -1 676        |
| <b>Kokku rahavood põhitegevusest</b>                             | <b>6 209</b>  | <b>4 868</b>  |
| Rahavood finantseerimistegevusest                                |               |               |
| Saadud laenude tagasimaksed                                      | -5 132        | -4 921        |
| Makstud intressid                                                | -1 056        | -1 245        |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>                   | <b>-6 188</b> | <b>-6 166</b> |
| <b>Kokku rahavood</b>                                            | <b>21</b>     | <b>-1 298</b> |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses                       | 4 626         | 5 924         |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>                         | <b>21</b>     | <b>-1 298</b> |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus                         | 4 647         | 4 626         |

## Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

|                    |               |                     | Kokku netovara |
|--------------------|---------------|---------------------|----------------|
|                    | Reservkapital | Akumuleeritud tulem |                |
| <b>31.12.2020</b>  | 503           | 514                 | 1 017          |
| Aruandeaasta tulem |               | 51                  | 51             |
| <b>31.12.2021</b>  | 503           | 565                 | 1 068          |
| Aruandeaasta tulem |               | 48                  | 48             |
| <b>31.12.2022</b>  | 503           | 613                 | 1 116          |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Peipsiääre vald, Koosa küla, Koosa 2 korteriühistu on koostanud 2022. aasta raamatupidamise aastaaruande vastavalt

Raamatupidamise seadusele

Eesti finantsaruandluse standardi kohaselt. Arvestuspõhimõtted on vastavuses raamatupidamise seaduses sätestatud alusprintsipidega ja rahandusministri määrusega väljaantud juhenditega.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud järgmistest arvestuse ja aruandluse põhimõtete osaks olevatest alusprintsipidest: majandusüksuse jätkuvuse, arusaadavuse, olulisuse, järjepidevuse ja võrreldavuse, objektiivsuse, tulude ja kulude vastavuse, konservatiivsuse, avalikustamise ning sisu ülimuslikkuse printsiibist.

Ühistu tulude aluseks on üldkoosoleku poolt vastu võetud sihtotstarbeliste ja mittesihtotstarbeliste maksete määramised korteriomanikele.

Ühistu tulud ja kulud kajastatakse raamatupidamise aastaaruandes tekkepõhiselt.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

### Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

Sularahas tehinguid ei tehta.

### Nõuded ja ettemakset

Nõuetena korteriomanike vastu kajastatakse korteriühistu tavapärase majandamise käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid kommunaalmaksete ja hooldustasude osas.

Nõudeid korteriomanike vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse iga korteriomaniku ja ostja kohta eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni korteriomaniku või ostja maksevõime kohta. Varem allahinnatud ebatõenäoliselt laekuvate nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Tulevaste perioodide ettemakstud kulude all kajastatakse tulevastel perioodidel kuludesse kantavaid majandustehinguid.

### Finantskohustised

Finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) on algselt võetud arvele nende soetusmaksumuses, milleks on makstava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusid. Edasine kajastamine toimub nende korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu neid kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas.

Saadud ettemaksete all kajastatakse korteriomanike ettemakset.

Muud tulevaste perioodide ettemakstud tulude all kajastatakse tulevastel perioodidel tuludesse kantavaid majandustehinguid (ette laekunud tasud).

Lühiajalised sihtotstarbeliste tasude all kajastatakse korteriühistu liikmetelt kogutavaid makseid remondifondi, mida pole veel kasutatud remondi tegemiseks. Remondifondi tasusid kogutakse liikmetelt igakuiselt vastavalt fikseeritud ruutmeetri hinnale.

### Tulud

Tuludes kajastatakse liikmetelt saadud hooldustasusid, remondifondist tehtud töid, viiviseid ning sihtotstarbelisi laekumisi.

Liikmetelt saadud hooldustasusid kajastatakse tuluna igakuiselt vastavalt fikseeritud ruutmeetri hinnale. Liikmetelt saadud muud tasud kajastatakse tuluna

igakuiselt või teenuse osutamise järel.

Korteriühistu majandustegevuse aastakavas võib eelmise aasta ja aruandeaasta kasumit planeerida järgmise aasta kulude katteallikaks.

Selleks raamatupidamises kirjendit ei tehta. Kui järgmisel aastal on hädavajalikke hoolduskulusid vaja katta rohkem kui hooldustasusid koguda planeeritakse ja saadakse seetõttu aastast miinustulem, siis kattub see netovara muutuste aruandes automaatselt eelmiste aastate plusstulemi arvelt.

Sihtotstarbelised tasud ühingu liikmetelt (näiteks korteriühistu liikmete poolt maksustavad tasud remontideks) kajastatakse tuluna siis kui tasu muutub sissenõutavaks ja tasuga kaasnevad tingimused on täidetud (näiteks saadud tasud remontideks kajastatakse tuluna siis kui remont on tehtud).

## Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                   | 31.12.2022    | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |
|-----------------------------------|---------------|----------------------------------|---------------------|
|                                   |               | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul |
| Nõuded ostjate vastu              | 1 619         | 1 619                            |                     |
| Ostjatelt laekumata arved         | 1 619         | 1 619                            |                     |
| Laenunõuded                       | 19 493        | 5 233                            | 14 260              |
| Muud nõuded                       | 1 200         | 1 200                            |                     |
| Intressinõuded                    | 1 200         | 1 200                            |                     |
| Muud lühiajalised nõuded          | -387          | -387                             |                     |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>21 925</b> | <b>7 665</b>                     | <b>14 260</b>       |

  

|                                   | 31.12.2021    | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |
|-----------------------------------|---------------|----------------------------------|---------------------|
|                                   |               | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul |
| Nõuded ostjate vastu              | 1 072         | 1 072                            |                     |
| Ostjatelt laekumata arved         | 1 072         | 1 072                            |                     |
| Laenunõuded                       | 24 625        | 5 150                            | 19 475              |
| Muud lühiajalised nõuded          | -715          | -715                             |                     |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>24 982</b> | <b>5 507</b>                     | <b>19 475</b>       |

Ostjatelt laekumata arvete all on kajastatud korteriomanike arveid.

Nõudeid korteriomanike vastu on hinnatud individuaalselt, vaadates iga nõuet eraldi.

2022.aasta lõpu saldod sisalduvad varasemad võlad summas 928 eurot ja võlg 2022.a. detsembrikuu kohta koostatud arvete eest 691 eurot, mille tasumise tähtaeg on jaanuaris 2023.a.

Muude nõuete all on kajastatud nõudeid korteriomanike vastu kommunaalmaksete ja hooldustasude osas.

## Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

|                                  | 31.12.2022 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär  | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------|------------|----------------------------------|---------------------|-------------|---------------|-------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |               |             |             |
| Pikaajalised laenud              |            |                                  |                     |             |               |             |             |
| Swedbank 19-060079-JI            | 19 493     | 5 233                            | 14 260              |             | 6 kuu EURIBOR | Euro        | 30.05.2026  |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 19 493     | 5 233                            | 14 260              |             |               |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 19 493     | 5 233                            | 14 260              |             |               |             |             |
|                                  |            |                                  |                     |             |               |             |             |
|                                  | 31.12.2021 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär  | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|                                  |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |               |             |             |
| Pikaajalised laenud              |            |                                  |                     |             |               |             |             |
| Swedbank 19-060079-JI            | 24 625     | 5 150                            | 19 475              |             | 6 kuu EURIBOR | Euro        | 30.05.2026  |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 24 625     | 5 150                            | 19 475              |             |               |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 24 625     | 5 150                            | 19 475              |             |               |             |             |

Laenuleping nr. 19-060079-JI on sõlmitud Swedbank AS-ga seitsmeks aastaks, lõpptähtaeg on 30.05.2026.a

## Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2022   | 12 kuu jooksul |
|----------------------------------|--------------|----------------|
| Võlad tarnijatele                | 463          | 463            |
| Muud võlad                       | 1 200        | 1 200          |
| Intressivõlad                    | 1 200        | 1 200          |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>1 663</b> | <b>1 663</b>   |
|                                  |              |                |
|                                  | 31.12.2021   | 12 kuu jooksul |
| Võlad tarnijatele                | 223          | 223            |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>223</b>   | <b>223</b>     |

## Lisa 5 Võlad tarnijatele

(eurodes)

|                                | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|--------------------------------|------------|------------|
| Ragn Sells AS                  | 65         | 39         |
| Emajõe Veevärk AS              | 256        | 184        |
| Avariivalve OÜ                 | 142        | 0          |
| <b>Kokku võlad tarnijatele</b> | <b>463</b> | <b>223</b> |

## Lisa 6 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

|                                                 | 2022         | 2021         |
|-------------------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Mittesihotstarbelised tasud</b>              |              |              |
| Hooldustasud                                    | 715          | 720          |
| <b>Sihotstarbelised tasud</b>                   |              |              |
| Remonditasud                                    | 142          | 2 457        |
| Laenuintresside katteks                         | 1 056        | 1 245        |
| Kindlustuskulude katteks                        | 194          | 180          |
| Laenulepingu kulude ja Kredexi tagatise katteks | 214          | 262          |
| <b>Kokku liikmetelt saadud tasud</b>            | <b>2 321</b> | <b>4 864</b> |

## Lisa 7 Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

|                                                                        | 2022        | 2021          |
|------------------------------------------------------------------------|-------------|---------------|
| Remonditööd                                                            | -142        | -2 457        |
| Laenulepingu tasu ja Kredexi käendustasu                               | -214        | -262          |
| Maja kindlustuskulud                                                   | -194        | -180          |
| <b>Kokku sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud</b> | <b>-550</b> | <b>-2 899</b> |

## Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

|                                        | 2022        | 2021        |
|----------------------------------------|-------------|-------------|
| Raamatupidamisteenus                   | -360        | -360        |
| Heakorrateenusega seotud kulud         | -71         | -18         |
| Muud hooldus- ja remondikulud          | -98         | -226        |
| Muud                                   | -83         | -12         |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>-612</b> | <b>-616</b> |

## Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasel ei ole töötajaid.

## Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

| Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga |            |            |
|-----------------------------------------|------------|------------|
|                                         | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
| Füüsilisest isikust liikmete arv        | 11         | 11         |
| Juriidilisest isikust liikmete arv      | 1          | 1          |

## Korteriomandite majandamiskulud

| Korteriomand  | Majandamiskulud  |
|---------------|------------------|
| 1             | 872 EUR          |
| 2             | 835 EUR          |
| 3             | 1250 EUR         |
| 4             | 702 EUR          |
| 5             | 1127 EUR         |
| 6             | 570 EUR          |
| 7             | 1281 EUR         |
| 8             | 573 EUR          |
| 9             | 1147 EUR         |
| 10            | 895 EUR          |
| 11            | 889 EUR          |
| 12            | 660 EUR          |
| <b>Kokku:</b> | <b>10801 EUR</b> |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.05.2023

**Peipsiääre vald, Koosa küla, Koosa 2 korteriühistu (registrikood: 80428485) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| KRISTEL RAADLA     | Juhatuse liige     | 13.06.2023           |

## Sidevahendid

|                 |                  |
|-----------------|------------------|
| Liik            | Sisu             |
| Telefon         | +372 56369315    |
| E-posti aadress | koosa2@online.ee |