

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Kambja vald, Külitse alevik, Järve tee 1 korteriühistu

registrikood: 80432618

e-posti aadress: kyjarvetee1@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 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Laenukohustised	10
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 6 Võlad tarnijatele	11
Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	11
Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud	12
Lisa 9 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	12
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 11 Seotud osapooled	13
Lisa 12 Kommunaalmaksete vahendamine	13
Korteriomandite majandamiskulud	15
Aruande allkirjad	16

Tegevusaruanne

Korteriühistu Kõlitse Järve tee 1 on Eestis tegutsev ja kasumit mittetaotlev ettevõte, mis on kantud äriregistrisse 29.12.2017.aastal. Seega on ühistu tegutsenud viis aastat.

KÜ Kõlitse Järve tee 1 juhatuse oli vastavalt KÜ põhikirjale ja 06.11.2017.a vastuvõetud KÜ asutamiskoosoleku protokollile 3-liikmeline. 2022.a-l korraldati 2 korteriühistu juhatuse koosolekut, kus olid arutelu all imbväljakuga ja maja renoveerimisega seotud garantiiremondi probleemid ning jooksvad küsimused.

Remondifondi koguti elanike poolt perioodi jooksul 11 856 eurot ja kulutusi tehti 1 750 euro eest (keldriuste paigaldus, aknapaalede lõikamine ning vihmaveerennid varjualustele). Aruandeaastal tasaarveldati lühiajalised nõuded korteriomanike vastu kogusummas 9 071 eurot (laenu põhiosa summas 5 292 eurot, intressid summas 3 779 eurot) remondifondi kohustisega.

Haldus-hooldustasude fondi koguti 1779 eurot ja kulutusi tehti 1947 euro eest.

Reservkapital on 1 100 eurot.

Korteriühistu rahaline jääk arveldusarvel seisuga 31.12.2022 on 5 976 eurot.

Majandusaasta aruande kohaselt oli aruandeaasta tulem -168 eurot.

2023. aastaks suuremaid töid pole planeeritud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	5 976	5 112	2
Nõuded ja ettemaksed	6 654	6 762	3,11
Kokku käibevarad	12 630	11 874	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	109 432	114 593	3,11
Kokku põhivarad	109 432	114 593	
Kokku varad	122 062	126 467	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	5 293	5 424	4
Võlad ja ettemaksed	159	139	5,6
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	5 862	4 827	7
Kokku lühiajalised kohustised	11 314	10 390	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	109 432	114 593	4
Kokku pikaajalised kohustised	109 432	114 593	
Kokku kohustised	120 746	124 983	
Netovara			
Reservkapital	1 100	1 100	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	384	547	
Aruandeaasta tulem	-168	-163	
Kokku netovara	1 316	1 484	
Kokku kohustised ja netovara	122 062	126 467	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	3 529	8 268	8
Tulu ettevõtlusest	0	77	
Kokku tulud	3 529	8 345	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-1 750	-6 489	9
Mitmesugused tegevuskulud	-1 947	-2 019	10
Kokku kulud	-3 697	-8 508	
Põhitegevuse tulem	-168	-163	
Aruandeaasta tulem	-168	-163	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Liikmetelt laekunud tasud	16 110	13 679	
Laekumised kaupade müügist ja teenuste osutamisest	0	77	
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-6 129	-94 143	
Muud rahavood põhitegevusest	-46	-47	
Kokku rahavood põhitegevusest	9 935	-80 434	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	84 354	
Saadud laenude tagasimaksed	-5 292	-4 689	
Makstud intressid	-3 779	-2 977	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	0	-430	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-9 071	76 258	
Kokku rahavood	864	-4 176	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	5 112	9 288	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	864	-4 176	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	5 976	5 112	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2020	1 100	547	1 647
Aruandeaasta tulem	0	-163	-163
31.12.2021	1 100	384	1 484
Aruandeaasta tulem	0	-168	-168
31.12.2022	1 100	216	1 316

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kambja vald, Külitse alevik, Järve tee 1 korteriühistu raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Tulemiaruarande koostamisel on lähtutud RTJ 14 lisas toodud skeemist. Korteriühistu põhitegevuse erinevuse tõttu teiste mittetulundusühingute põhitegevusest on mõningaid skeemi kirjete nimetusi täpsustatud.

Rahavoogude aruandes on põhitegevuse, investeerimis- ja finantseerimistegevuse rahavood kajastatud otsesel meetodil.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja rahalähenditena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes arvelduskonto jääki.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuete ja ettemaksetena on kajastatud jooksvad nõuded liikmete ja teiste asutuste vastu, kellega ühistul on lepingulised suhted.

Nõudeid kajastatakse tõenäoliselt laekuvas summas. Nõuete inventeerimisel hinnatakse igat nõuet eraldi.

Elamu remondiks saadi pangast pikaajalist laenu. Elamu remonti (parendusi) 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 kohustusena pangale bilansi passivas ning KÜ nõudena korteriomanike vastu bilansi aktivas. Sellisel kajastamisel on lähtutud asjaolust, et laenu tagatisena käsitletakse korteriühistu nõudeid korteriomanike vastu.

Varade ja kohustuste jaotamisel lühi- ja pikaajalisteks on lähtutud raamatupidamise juhendist RTJ 2, muuhulgas:

- 1) lühiajalise kohustusena käsitletakse pangalaenu, mille tasumise tähtajad on 12 kuu jooksul bilansipäevast arvates;
- 2) pikaajalise kohustusena käsitletakse pangalaenu, mille tasumise tähtajad on üle 12 kuu bilansipäevast arvates.

Pangalaenu võlgnevus on bilansis kajastatud intressideta.

Jooksva aasta intressid kajastatakse aruandeaasta alguses KÜ kohustusena pangale bilansi passivas ja KÜ nõudena korteriomanike vastu bilansi aktivas (intressikulud tulemiaruanandes ei kajastu). Majandusaasta aruande koostamise seisuga on mõlema bilansikonto saldo 0.

KÜ tulevaste perioodide intresside maksmise kohustus pangale ja KÜ intresside nõuded korteriomanike vastu bilansis ei kajastu.

Ühistu liikmetelt kogutud remondifondi maksed sisaldavad summasid ka laenu põhiosa ja intresside katteks (KÜ laenu põhiosa ja intresside nõuded korteriomanike vastu tasaarveldatakse remondifondi kohustusega).

Annetused ja toetused

Saadud annetuste ja toetuste arvestusel lähtutakse järgmistest põhimõtetest:

*mitte-sihtotstarbelised annetused ja toetused kajastatakse tuluna hetkel, mil annetus/toetus muutub sissenõutavaks (võttes vajadusel arvesse perioodi, mille eest need on tasutud);

*sihtotstarbelised annetused ja toetused (sh mitterahalised annetused ja toetused) kajastatakse tuluna siis kui annetus/toetus muutub sissenõutavaks ja annetuse/toetusega kaasnevad tingimused on täidetud.

Annetus või toetus, mis on küll mõeldud kasutamiseks teatud kindlas valdkonnas, kuid ei ole otseselt seotud ühegi konkreetse projekti finantseerimisega, ei loeta sihtotstarbeliseks annetuseks ja kajastatakse tuluna hetkel, mil annetus/toetus muutub sissenõutavaks.

Tulud

Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsiibist lähtudes.

Korteriühistu vahendab oma liikmetele kommunaalmakseid. Makstud kommunaalmaksete summasid ei ole kajastatud tulemiaruaandes kuluna ega saadud summasid tuluna, neid kajastatakse bilansis vastavalt nõuete ja kohustustena. Eraldi vahendustasu kommunaalmaksete vahendamise eest ei võeta. Tulemiaruaandes kajastatakse ümardamisest tekkinud netotulu või -kulu.

Sihtotstarbelised tasud kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulud, mille kompenseerimiseks sihtfinantseerimine on mõeldud.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loetakse korteriühistu ja juhatuse liikmeid ning eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulasi ja nende poolt kontrollitavaid või olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Swedbank AS	5 976	5 112
Kokku raha	5 976	5 112

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Korteriomanike laekumata arved	1 361	1 361	0	0
Laenunõuded liikmete vastu	114 725	5 293	23 170	86 262
Kokku nõuded ja ettemaksed	116 086	6 654	23 170	86 262

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Korteriomanike laekumata arved	1 338	1 338	0	0
Laenunõuded liikmete vastu	120 017	5 424	23 353	91 240
Kokku nõuded ja ettemaksed	121 355	6 762	23 353	91 240

Kirjel "Korteriomanike laekumata arved" kajastatakse korteriomanike poolt tasumata haldus- ja hooldustasude, remonditasude ja kommunaalmaksete nõuded. Kirjel on kajastatud tõenäoliselt laekuvad summad, ebatõenäoliselt laekuvaid nõudeid ei ole.

31.12.2022 seisuga on maksetähtaja ületanud nõudeid summas 125 eurot.

Kirjel "Laenunõuded liikmete vastu" kajastatakse laenu põhiosa. Peale selle tuleb korteriomanikel tasuda aastatel 2023-2039 pikaajalise pangalaenu intresse kogusummas ca 37 000 eurot. Tulevaste perioodide intressinõuded korteriomanike vastu bilansis ei kajastu.

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen Swedbank AS (leping nr 20-057369-JI)	114 725	5 293	23 170	86 262	6 kuu EURIBOR+2,9%	EUR	märts 2039
Pikaajalised laenud kokku	114 725	5 293	23 170	86 262			
Laenukohustised kokku	114 725	5 293	23 170	86 262			
	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen Swedbank AS (leping nr 20-057369-JI)	120 017	5 424	23 353	91 240	6 kuu EURIBOR+2,9%	EUR	märts 2039
Pikaajalised laenud kokku	120 017	5 424	23 353	91 240			
Laenukohustised kokku	120 017	5 424	23 353	91 240			

Korteriühistu sai 2020. aastal Swedbank AS-lt laenu kogusummas 40 646 eurot (laenulimiit 82 tuhat eurot, lepingutasu 820 eurot, tagastamise lõpptähtaeg 30.07.2035, intress 6 kuu EURIBOR+3,5% aastas). Laenu kasutamise sihtotstarve oli katusekatte vahetus, katusealuse soojustamine, tuulekastide ja vihmaveesüsteemide ehitus, fassaadi osaline soojustamine ja viimistlemine, vundamendi osaline hüdroisolatsioon ja soojustamine, sillutisriba ehitus perimeetrile ning omanikujärelevalvega seotud kulud.

Laenu tagamiseks sõlmiti pangaga varaliste õiguste pandileping, mille alusel panditi panga kasuks korteriühistu varalised nõuded korteriühistu liikmete vastu.

2021. aastal muudeti laenulepingu tingimusi: uus laenulimiit 125 000 eurot, tagastamise lõpptähtaeg 30.03.2039, intress 6 kuu EURIBOR+2,9 % aastas.

Laenu makstakse tagasi annuiteetmaksetena, mille puhul iga kuu tasumisele kuuluv makse (laenu põhiosa tagasimakse ja intressi makse kokku) on võrdne. 2022. aastal tagastati laenu põhiosa 5 292 eurot ja maksti intresse 3 779 eurot.

Peale selle tuleb korteriomanikel tasuta aastatel 2023-2039 pikaajalise pangalaenu intresse kogusummas ca 37 000 eurot. Tulevaste perioodide intressinõuded korteriomanike vastu bilansis ei kajastu.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	159	159	0	0	6
Kokku võlad ja ettemaksed	159	159	0	0	

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	139	139	0	0	6
Kokku võlad ja ettemaksed	139	139	0	0	

Lisa 6 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Eesti Energia AS	38	27
Ragn-Sells AS	61	52
Marisett Raamatupidamisteenused OÜ	60	60
Kokku võlad tarnijatele	159	139

Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

	31.12.2020	Laekunud	Tagasi makstud	Kajastatud tulemiaruan	31.12.2021	Lisa nr
	Kohustised				Kohustised	
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks						
Remondifond	8 643	10 769	-8 096	-6 489	4 827	8
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	8 643	10 769	-8 096	-6 489	4 827	
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	8 643	10 769	-8 096	-6 489	4 827	

	31.12.2021	Laekunud	Tagasi makstud	Kajastatud tulemiaruaandes	31.12.2022	Lisa nr
	Kohustised				Kohustised	
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks						
Remondifond	4 827	11 856	-9 071	-1 750	5 862	8
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	4 827	11 856	-9 071	-1 750	5 862	
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	4 827	11 856	-9 071	-1 750	5 862	

Remondifondi koguti elanike poolt aruandeaastal 11 856 eurot ja kulutusi tehti 1 750 euro eest. Aruandeaastal tasaarveldati lühiajalised nõuded korteriomanike vastu kogusummas 9 071 eurot (laenu põhiosa summas 5 292 eurot ja intressid summas 3 779 eurot) remondifondi kohustisega.

Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Mittesihtotstarbelised tasud			
Haldus- ja hooldustasud	1 779	1 779	
Sihtotstarbelised tasud			
Remonditasud	1 750	6 489	7
Kokku liikmetelt saadud tasud	3 529	8 268	

Lisa 9 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2022	2021
Vihmaveesüsteem	350	0
Välis- ja keldriuksed, aknapaaled	1 400	2 427
Veepuhastusseade paigalduskulud	0	2 305
Vundamendi remondikulud	0	258
Elektrisüsteemide remondikulud	0	788
Muud tööd, koristamine, prügivedu	0	711
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	1 750	6 489

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2022	2021
Raamatupidamisteenus	720	720
Riigilõiv	10	14
Raideri, trimmeri varuosad ja hooldus	87	99
Raideri, trimmeri kütus	0	112
Muud pisiremondid ja materjalid	389	296
Pangateenused	36	33
Kanaliseerimise tühjendus ja fekaalivedu	354	228
Majaümbruse koristamine ja kujundamine	351	517
Kokku mitmesugused tegevuskulud	1 947	2 019

Lisa 11 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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Asutajad ja liikmed	6 654	6 762
Kokku nõuded ja ettemaksed	6 654	6 762

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Asutajad ja liikmed	109 432	114 593
Kokku nõuded ja ettemaksed	109 432	114 593

Lisa 12 Kommunaalmaksete vahendamine

Kululiik	Kulud	Tulud
Prügivedu	749	749
Üldelekter	488	488
Muru niitmine	1 080	1 080
Kindlustus	182	182
KOKKU	2 499	2 499

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
krt 1	1551 EUR
krt 2	1296 EUR
krt 3	1536 EUR
krt 4	1305 EUR
krt 5	1304 EUR
krt 6	1336 EUR
krt 7	1306 EUR
krt 8	1264 EUR
krt 9	1306 EUR
krt 10	1310 EUR
krt 11	1328 EUR
krt 12	1291 EUR
Kokku:	16133 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.04.2023

Kambja vald, Külitse alevik, Järve tee 1 korteriühistu (registrikood: 80432618) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARIS LOMP	Juhatuse liige	30.04.2023
LIIS PINDIS	Juhatuse liige	30.04.2023
RENE TAMMEORG	Juhatuse liige	01.05.2023

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	kyjarvetee1@gmail.com