

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Põltsamaa vald, Põltsamaa linn, Ringtee tn 12 korteriühistu

registrikood: 80504752

telefon: +372 53023025

e-posti aadress: kyingtee12@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 ostjate vastu	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 5 Võlad tarnijatele	10
Lisa 6 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	10
Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud	11
Lisa 8 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	11
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 10 Tööjõukulud	12
Lisa 11 Seotud osapooled	12
Korteriomandite majandamiskulud	13
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

Pärast uut Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse jõustumist muutus kord kortermajade valitsemine ja teised juriidilised aspektid. Korteriomandid peavad olema ühe kinnisasja piires ning korteriühistu on eraõiguslik juriidiline isik, mille liikmeteks on kõik ühe korteriomanditeks jagatud kinnisomandi korteriomandite omanikud.

Seoses uue seaduse kehtima hakkamisega alates 01.01.2018, Põltsamaa vald, Põltsamaa linn, Ringtee tn 12 korteriühistu registrikaart äriregistri teabesüsteemis avati ametiülesande korras Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse § 66 lg 4 alusel 12.01.2018.

Kuni kümne korteriomandiga korteriühistus, mida korteriomanikud juhivad ja esindavad ühiselt, võis pidada kassapõhist raamatupidamist ja ei pea esitama aastaaruannet.

2018.aasta oktoobri lõpus korteriomanike üldkoosolek võttis vastu korteriühistu põhikirja ja valis 1-liikmelise juhatus.

Ühistu kõrgemaks organiks on ühistu liikmete üldkoosolek. Ühistut esindab ja selle igapäevast tegevust alates nov.2018. juhatus, kes valiti üldkoosoleku poolt. 2022 aasta oktoobrist juhib igapäevast tegevust 2-liikmeline juhatus.

Korteriühistu tegevuse eesmärgiks on 9-korteriga elamu ja selle elamu teenindamiseks vajaliku maa ühine majandamine ja ühistu liikmete ühiste huvide esindamine.

Ühistu juhatus korraldab raamatupidamist vastavalt raamatupidamise seadustele. Raamatupidamiseteenus ostetakse seda teenust osutavalt ettevõttelt.

Elamu majandamise kulude katteks tasuvad ühistu liikmed regulaarselt makseid. Üldkoosoleku otsuse alusel ja juhindudes vastu võetud põhikirjast on maksete arvestamise aluseks:

1. Haldus- ja hooldustasu- liikme omanduses oleva korteri eluruumi pinna 1m2 kohta.

2. Maksed remondifondi - liikme omanduses oleva korteri eluruumi 1m2 kohta.

Maksemäärade suurus on kehtestatud läbi majanduskava, mis on kinnitanud üldkoosoleku otsusega.

Korteriühistu on kommunaalmaksete vahendaja teenuse pakkuja ja korteriomaniku vahel. Lähtudes põhikirjast ja üldkoosoleku otsusest võetakse arvestuse aluseks:

1.Üldelekter - jagatuna korteriomandite arvule.

2.Vesi+kanalisatsioon - vastavalt liikme poolt esitatud veemõõtja näidule (veemõõtjad kõikides korterites). Soe tarbevesi elektriboileri baasil korterites, tsentraalse sooja vee saamise võimalust ei ole.

3.Soojusenergia (küte)- korteriomandi 1 m2 kohta- kaugküte, ühe korteri kütteks paigaldatud individuaalne õhksoojuspump, selles korteris korteriomanikule arvestatakse tsentraalset soojusenergiat 25% eluruumi pinnast.

4.Prügivedu - korteri tegelike elanike arvu järgi.

Korteri elektri eest tasuvad korteriomanikud otse teenuse pakkujale.

Iga järgneva kuu algul väljastatakse kõigile korteriomanikele arve, kus on ära toodud kõik arvestatud maksed. Samal arvel tasumine ning jääk (kohustus ühistu ees või ettemaks). Arvel on veel ära toodud korteri veemõõtjate näidud ning kuuvahetuse seisuga pangas oleva raha summa.

2019.a toimus finantsresursside kogumine, teostati avariilisi töid- küttepüstaku kraanide vahetus ning sadevee toru vahetus.

Juba 2019 aasta majanduskavas oli planeeritud töödeks katuseparandus ning küttesüsteemi puhastus. Neid töid ei tehtud ka 2020 aastal.

Teostati ainult sadevee toru vahetus, mis oli avariiline.

2021.a. planeeritavaks tööks oli trepikoja elektrikilpide renoveerimine. Peale renoveerimist tellida üldkasutatavate ruumide (trepikojad ja keldrid) elektripaigaldise audit. Põhjalikku renoveerimist läbi ei viidud, tehti parandustöid. Audit läbi viimata.

2022 aastal on plaanis koguda finantsvahendeid suuremate tööde tegemiseks. Tulenevalt tuleohutusnõuetest teostati korrusekilpide renoveerimine, kaablite, valgustite ja lülite vahetus. Toimus ka peakaitsme vahetus, nüüd 100A. Tööde maksumus 2181.90€, mis kaeti remondifondi kogutud vahenditest.

2022 aastal toimus märkimisväärne hinnatõus - vesi- ja kanalisatsiooni hind 1m3 kohta-oli 3.852, nüüd 5.052- tõus ca 24% ning soojusenergia - dets.2021 oli MWh 72.42€, siis 2022 aastal 105.48€, hinnatõus ca 30%.

2023 aasta plaanis on koguda finantsvahendeid, et elamu energiasäästlikumaks muuta. Täpsem tööde tegemise plaan majanduskavas.

2022 aasta majandusaasta aruande kinnitas korteriomanike üldkoosolek.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Varad		
Käibevarad		
Raha	5 531	5 890
Nõuded ja ettemaksed	2 318	1 915
Kokku käibevarad	7 849	7 805
Kokku varad	7 849	7 805
Kohustised ja netovara		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	2 080	1 826
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	4 232	4 403
Kokku lühiajalised kohustised	6 312	6 229
Kokku kohustised	6 312	6 229
Netovara		
Reservkapital	943	943
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	633	421
Aruandeaasta tulem	-39	212
Kokku netovara	1 537	1 576
Kokku kohustised ja netovara	7 849	7 805

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2022	2021
Tulud		
Liikmetelt saadud tasud	3 772	2 379
Kokku tulud	3 772	2 379
Kulud		
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-2 182	-1 248
Mitmesugused tegevuskulud	-1 370	-919
Tööjõukulud	-259	0
Kokku kulud	-3 811	-2 167
Põhitegevuse tulem	-39	212
Aruandeaasta tulem	-39	212

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021
Rahavood põhitegevusest		
Liikmetelt laekunud tasud	1 430	1 087
Laekumised kaupade müügist ja teenuste osutamisest	114	0
Muud põhitegevuse tulude laekumised	0	569
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-3 492	-2 251
Väljamaksed töötajatele	-225	0
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	1 980	2 050
Muud rahavood põhitegevusest	-166	-488
Kokku rahavood põhitegevusest	-359	967
Kokku rahavood	-359	967
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	5 890	4 923
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-359	967
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	5 531	5 890

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2020	943	421	1 364
Korrigeeritud saldo 31.12.2020	943	421	1 364
Aruandeaasta tulem		212	212
31.12.2021	943	633	1 576
Korrigeeritud saldo 31.12.2021	943	633	1 576
Aruandeaasta tulem		-39	-39
31.12.2022	943	594	1 537

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Põltsamaa vald, Põltsamaa linn, Ringtee tn 12 korteriühistu raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamise tava on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise toimekonna poolt välja antud juhendid.

Tulemiaruanne ehk tulude ja kulude aruande koostamisel lähtutakse RTJ sätestatud põhimõtetest.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist lähtudes nende tekkimise momendist. Raamatupidamist tehakse ja aruanded koostatakse tekkepõhisuse arvestusprintsiibi kohaselt majandustarkvara programmis Merit Aktiva Pilv.

Kuna korterid on eraomanduses, siis ei ole korteriühistu elamu kui terviku omanik ja elamu ei kuulu korteriühistu vara hulka (bilansis ei ole põhivarana).

Aruanne on koostatud eesti keeles ja eurodes (€).
Finantsandmete täpsusaste euro.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse aruandes arvelduskonto jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena korteriomanikevastu (ostjad) kajastatakse ühistu tavapärase tegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse iga ostja ja korteriomaniku kohta eraldi.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, lühiajalised sihtotstarbelised tasud- remondifond) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab kõiki kulutusi. Lühiajaliste kohustuste soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi kohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas.

Tulud

Korteriühistu põhituluks on ühistu liikmetelt regulaarselt saadavad tasud, mida kasutatakse üksnes põhikirjaliste eesmärkide saavutamiseks. Tasud liikmetelt liigitatakse:

1. Mittesihtotstarbelised tasud - nende tasude kasutamine ei ole piiratud ühegi kindla vara soetamisega või konkreetse projekti finantseerimisega. Siia kuuluvad korteriühistu hooldus- ja haldustasu ja heakorratasu. neid tasusid kogutakse majandamiskulude katteks ja need on perioodi tasud. Majandamisaastal tehtud majandamis- ja üldkulud kajastatakse aasta algusest kuni lõpuni tulude-kulude aruandes kuluna ning mittesihtotstarbelised tasud arvete järgi tuluna. Tasude määrad kehtestab korteriühistu liikmete üldkoosolek. Arvestus eluruumi üldpinna ühe ruutmeetri kohta.
2. Sihtotstarbelised tasud (remondifond)- need tasud kajastatakse tuluna perioodis, millal leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks tasud on mõeldud. Remonditasud kajastatakse tulude ja kulude aruandes tuluna sellel majandusaastal, millal tehakse nende tasude arvelt remonditöid.

Korteriühistus võib veel tuluna olla ka erinevad annetused, toetused jm.

Korteriühistu vahendab kommunaalmaakseid teenuse osutaja ja korteriomanike vahel. Need ei ole ühistu tulu ega kulu, vaid kajastatakse vastavalt nõude ja kohustusena. Tasu kommunaalteenuste vahendamisest ei võeta.

Kulud

Kulusid kajastatakse samas perioodis kui tulusid. Korteriühistu kulud jagunevad põhiliselt:

1. Palgakulu ja sotsiaalmaksud - aruandeperioodi eest arvestatud palgad, puhkusetasud töövõtjatele sõltumata sellest kas need on välja

makstud või mitte. Sotsiaalmaksud- eelnevalt loetletud tasudelt arvestatud sotsiaalmaks ja ettevõtte poolt tasutav töötuskindlustusmaks.

2.Mitmesugused tegevuskulud- administratiivsetel ja muudel eesmärkidel tehtud tegevuskulud (raamatupidamisteenus, kontorikulu jm), pisiremondid, heakorra-ja hoolduskulud jne.

3.Sihtfinantseerimise kulud - remondifondist tehtud remonditööd.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loetakse ühistu tegevjuhtkonda ning nendega seotud ettevõtted, eelpool loetletud isikute lähikondlased, ühistu töötajad ja korteriomaniikud.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Arvelduskonto	5 531	5 890
Kokku raha	5 531	5 890

Kassa kaudu sularaha sisse-ja väljamakseid ei tehta.

Arveldused toimuvad arvelduskonto kaudu. Vähesel määral toimub sularaha tšekkide eest tasaarveldus kuludokumendi alusel kulutuse teinud korteriomaniiku arvega.

2021 aastal korteriomaniike maksed pank 13412.10, pangast tarnijatele tasutud 12443.94.

2022 aastal korteriomaniike maksed pank 15930.71, pangast tarnijatele ja töötasu 16290.36.

Lisa 3 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Ostjatelt laekumata arved	2 318	1 915
Nõuded korteriomaniike vastu	2 318	1 915
Kokku nõuded ostjate vastu	2 318	1 915

Maksetähtaega ületanud nõudeid korteriomaniike vastu ei ole. Detsembrikuu arved. Arvete maksetähtaeg järgmise aasta jaanuar.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	13	0
Sotsiaalmaks	21	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	34	0

Maksud tekkepõhise maksuperioodi järgi. Maksude tasumise tähtaeg 10.01.2023.

Lisa 5 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Eesti Energia(üldelekter)	0	4
Eesti Keskkonnateenused (prügi)	21	21
Adven Eesti (soojusenergia)	1 773	1 632
Põltsamaa vesi(vesi+kanal.)	167	131
L.T.Teenused(raamatup)	50	38
Eesti Energia+Elisa (kontor)	35	0
Kokku võlad tarnijatele	2 046	1 826

Maksetähtaega ületanud maksmata arveid ei ole. Maksetähtaeg järgmise aasta jaanuar.
Kogusumma 2022 aasta lõpp 2045.52€ ning 2021 aasta lõpp 1826,27

Lisa 6 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

	31.12.2020	Laekunud	Kajastatud tulemiaruan	31.12.2021
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondifond	3 514	2 137	-1 248	4 402
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	3 514	2 137	-1 248	4 402
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	3 514	2 137	-1 248	4 402
	31.12.2021	Laekunud	Kajastatud tulemiaruan	31.12.2022
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondifond	4 402	2 011	-2 182	4 232
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	4 402	2 011	-2 182	4 232
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	4 402	2 011	-2 182	4 232

Sihtotstarbelised tasud (korteriühistu liikmete poolt makstavad tasud remontideks- remondifond).

Remonditasud kajastatakse tulude ja kulude aruanes (Tulemiaruanne) tuluna ja kuluna sellel majandusaastal, millal tehakse nende arvelt remonditöid.

Remonditasusid, mis on küll liikmetelt arvete alusel kogutud, kuid ei ole veel kasutatud remontide tegemiseks, kajastatakse kuni nende arvelt kulude tegemise hetkeni bilansis passivas (ühistu kohustis oma liikmete ees).

2021 aasta märtsis toimus arvestikilpide renoveerimine, töö teostaja Tavaelekter OÜ.

2022 aasta oktoobris teostati elektritöid üldkasutatavates ruumides. (kilbid, valgustid, lülitid), töö teostaja Teet Elektritööd OÜ.

Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2022	2021
Mittesihotstarbelised tasud		
Hooldustasud	1 590	1 131
Sihotstarbelised tasud		
Remonditasud	2 182	1 248
Kokku liikmetelt saadud tasud	3 772	2 379

Hooldustasusid kogutakse majandamiskulude katteks ja need on perioodikulud. Majandamisaastal tehtud majandamis- ja üldhalduskulud kajastatakse aasta algusest kuni lõpuni tulude.kulude aruandes kuluna. Tasude määrad on kehtestanud korteriühistu liikmete üldkoosolek läbi majanduskava.

Lisa 8 Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2022	2021
Elektritööd	2 182	1 248
Kokku sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	2 182	1 248

2021 aasta Tavaelekter OÜ elektrikilpide renoveerimine.
2022 aasta Teet Elektritööd OÜ- elektrikilbid valgustid jm.)

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Mitmesugused bürookulud	42	0
Riiklikud ja kohalikud maksud	10	7
Heakorraga seotud kulud	252	240
Muu hooldus-ja remondikulu	112	0
Raamatupidamisteenus	515	452
Tehnosüsteemide remont	0	60
Koristus-ja hoolduskulu	16	12
Maja kindlustuskulu	193	90
Muud	230	58
Kokku mitmesugused tegevuskulud	1 370	919

Mitmesugused tegevuskulud (majandamiskulud) on korteriühistu vajalikud kulud eluruumide ja nende pindala osatähtsusele vastava elamu ja elamu ümbruse osa hoolduseks ja remondiks ning tasu korteriühistu poolt elamu majandamiseks osutatud ja ostetud teenuste eest.

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	195	0
Sotsiaalmaksud	64	0
Kokku tööjõukulud	259	0
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	0

Korteriühistu ühe juhatuse liikmega sõlmitud käsundusleping. Palgakulu 65€ kuus, maksud kuus 34.45€.

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2022	31.12.2021
Füüsilisest isikust liikmete arv	14	13
Juriidilisest isikust liikmete arv	1	0

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Asutajad ja liikmed	2 318	1 915
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 318	1 915

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	1	0

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Korter nr 1	2026 EUR
Korter nr 2	1940 EUR
Korter nr 3	1664 EUR
Korter nr 4	1999 EUR
Korter nr 5	2028 EUR
Korter nr 6	1685 EUR
Korter nr 7	1066 EUR
Korter nr 8	1874 EUR
Korter nr 9	1892 EUR
Kokku:	16174 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 12.06.2023

Põltsamaa vald, Põltsamaa linn, Ringtee tn 12 korteriühistu (registrikood: 80504752) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HENRIK KULU	Juhatuse liige	12.06.2023

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 53023025
E-posti aadress	kyringtee12@gmail.com