

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Tallinn, L. Koidula tn 13 korteriühistu

registrikood: 80413874

telefon: +372 5083901

e-posti aadress: madis@neverland.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Tulemiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Netovara muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Laenukohustised	11
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 5 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	12
Lisa 6 Liikmetelt saadud tasud	13
Lisa 7 Muud tulud	13
Lisa 8 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	13
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 10 Tööjõukulud	14
Lisa 11 Seotud osapooled	14
Korteriomandite majandamiskulud	15
Aruande allkirjad	16

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

Korteriühistu Koidula 13 Tallinn loodi korteriomaniike poolt põhikirja kinnitamisega 26.01.2017.a. Registrikanne tehti 27.02.2017.a. Peale seda alustati majandustegevusega.

Ühistu tegevuse põhieesmärk on korteriomandite eseme osaks oleva ehitiste ja maatüki mõtteliste osade ühine haldamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine. Korteriühistul on 11 liiget ja ta haldab ühte elamut aadressil L. Koidula tn 13, Tallinnas, milles on 14 korterit.

Seoses korteriühistute registri loomisega Eestis muudeti automaatselt ühistu juriidiliseks nimeks Tallinn, L.Koidula tn 13 korteriühistu. Samaaegselt võib olla kasutusel ka eelmine nimi Korteriühistu Koidula 13 Tallinn.

Tulud, kulud ja tulem

2021.aastal moodustasid KÜ Koidula 13 Tallinn majandustegevuse käigus saadud tulud kokku 36 767 eurot. Kogutud tasud olid liikide ja osatähtsuste lõikes: haldustasu 6 557 eurot (0,56 eurot/m² kohta kuus), remondifonditasu (sihtotstarbeliste tasudena) 1 175 eurot (0,10 eurot/m² kohta kuus), laenutasu 5 788 eurot (0,49 eurot/m² kohta kuus) ja kommunaalteenuste vahendamiseks kogutud summad olid 15 339 eurot (1,30 eurot/m² kohta kuus), ja viivised 12 eurot.

Ühistu vahendusel tarbitakse järgmisi teenuseid: elektrienergia, külm vesi ja kanalisatsioon, prügivedu, tarbegaas ja küttegaas. Kommunaalteenuste eest saadud summad vahendati teenuste osutajatele. Sihtotstarbeliselt koguti laenu-remonditasu ja remondireservfondi.

Remondi teostamiseks võttis ühistu 2019.aastal pikaajalist laenu summas 51 132 eurot 10 aastaks tähtajaga 19.03.2029.a. intressimääraga euribor + 2,56%, kokku 2,56%. Laenu tagatiseks on panditud panga kasuks nõuded korteriomaniike vastu.

Ühekordse laekumisena saadi kindlustushüvitist summas 7 896 eurot, millega kaeti kolmandale isikule tekitatud varaline kahju, mille nõue oli esitatud ühistu vastu.

KÜ Koidula 13 Tallinn väljaminekud olid kokku 15 327 eurot, millest 11 053 eurot ehk 44% moodustasid kommunaalmaksete vahendamise kulud. Remondilaenu tasumiseks ja intressideks kulus 2021.aastal 5 787 eurot, ehk 16,5% väljaminekutest (0,49 eurot/m² kohta kuus). Halduskuludest moodustasid 72% tööjõukulud olles 4 156 eurot (0,35 eurot/m² kohta). Muud haldustasude arvelt tehtavad kulud jagunesid liikide lõikes järgnevalt: süsteemide korrashoiu- ja avariikulud 421 eurot (0,04 eurot/m² kohta), üldised halduskulud (raamatupidamine, pangateenus, kontor) 936 eurot (0,08 eurot/m² kohta), maja heakorraldajal 213 eurot (0,02 eurot/m² kohta).

Ühekordne väljaminek eelpool mainitud kolmandale isikule tekitatud kahju hüvitamiseks oli 8 196 eurot, ühistu kanda jäi omavastutus 300 eurot (0,31 eurot/m² kohta ühekordse maksena).

Suuremaid remonttöid ei tehtud.

KÜ Koidula 13 Tallinn tegevustulemiks kujunes ülejääk 522 eurot, millega kaetakse võimalikke järgmiste ja eelmiste perioodide ülekulusid. Majandusaasta lõpu seisuga on eelmiste perioodide ülejääk kokku 2405 eurot. Kasutamata remondilaenu fondi jääk on 630 eurot, remondifondi jääk 776 eurot.

Personal

Ühistus on aruandekuupäeva seisuga üks palgaline juhatuse liige, kellele on aruandeaastal makstud tasu 1829 eurot.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

KÜ Koidula 13 Tallinn põhieesmärgiks järgmisel majandusaastal on jätkata elamu hoolikat haldamist, hoida majanduskulud kontrolli all, samuti jälgida pidevalt elanike maksedistsipliini.

2022.aastal suuremaid investeeringuid ega ehitustöid ei ole planeeritud.

Pooleli on kohtuvaidlus naabermaja Koidula 13a ehitusloa vaidlustamise osas, millega üritame vältida potentsiaalset meie kinnisvara väärtuse vähenemist, kuid vaidlusega võivad kaasneda ühistule täiendavad kohtukulud.

Juhataja
30.05.2022

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	4 676	3 202	
Nõuded ja ettemaksed	10 443	8 522	2
Kokku käibevarad	15 119	11 724	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	33 771	38 609	2
Kokku põhivarad	33 771	38 609	
Kokku varad	48 890	50 333	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	4 838	4 718	3
Võlad ja ettemaksed	6 275	3 522	4;5
Kokku lühiajalised kohustised	11 113	8 240	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	33 771	38 609	4
Kokku pikaajalised kohustised	33 771	38 609	
Kokku kohustised	44 884	46 849	
Netovara			
Reservkapital	1 600	1 600	
Eelmiste perioodide akumulieeritud tulem	1 884	962	
Aruandeaasta tulem	522	922	
Kokku netovara	4 006	3 484	
Kokku kohustised ja netovara	48 890	50 333	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2021	2020
Tulud		
Liikmetelt saadud tasud	7 027	8 607
Muud tulud	7 921	0
Kokku tulud	14 948	8 607
Kulud		
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-471	-1 868
Mitmesugused tegevuskulud	-1 603	-1 819
Tööjõukulud	-4 156	-3 997
Muud kulud	-8 196	0
Kokku kulud	-14 426	-7 684
Põhitegevuse tulem	522	923
Muud finantstulud ja -kulud	0	-1
Aruandeaasta tulem	522	922

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2021	2020
Rahavood põhitegevusest		
Liikmetelt laekunud tasud	26 953	24 486
Laekumised kaupade müügist ja teenuste osutamisest	7 896	0
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-23 446	-13 857
Väljamaksed töötajatele	-4 142	-3 969
Kokku rahavood põhitegevusest	7 261	6 660
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-4 718	-4 594
Makstud intressid	-1 069	-1 193
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-5 787	-5 787
Kokku rahavood	1 474	873
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	3 202	2 329
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 474	873
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	4 676	3 202

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2019	1 600	962	2 562
Aruandeaasta tulem		922	922
31.12.2020	1 600	1 884	3 484
Aruandeaasta tulem		522	522
31.12.2021	1 600	2 406	4 006

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

KÜ Koidula 13 Tallinn raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Mittetulundusühinguna koostab KÜ Koidula 13 Tallinn täismahus aastaaruande, mis koosneb neljast põhiaruandest, milleks on bilanss, kasumiaruanne, rahavoogude aruanne ja omakapitali muutuste aruanne ja neid täiendavatest lisadest.

Tulude ja kulude aruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse alusel välja antud Raamatupidamise Toimkonna Juhendi RTJ 14 lisas avaldatud mittetulundusühingutele kohandatud kasumiaruande skeemi alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Finantsvaradeks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid.

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus.

Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaraga otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu

Ostjatena kajastatakse korteriomanikke ja muid võimalikke ostjaid. Nende laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga ostja või korteriomaniku laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni isiku maksevõime kohta.

Muud nõuded korteriomanike vastu, nagu osakapitali, remondifondi jms nõuded, kajastatakse nende õiglasel väärtuses.

Muud nõuded korteriomanike vastu

Hoone remondiks on saadud pangast pikaajalist laenu. Remondikulu põhivarana bilansis arvele võetud ei ole, kuna on lähtutud asjaolust, et elamu on korteriomanike omand, mis korteriühistu bilansis ei kajastu. Saadud pikaajaline laen on bilansis kajastatud kohustusena pangale bilansi kohustiste hulgas ja korteriühistu nõudena korteriomanike vastu bilansi varade hulgas. Sellisel kajastamisel on lähtutud asjaolust, et korteriomanikel ei ole vaja oma kortereid pantida- laenu tagatisena käsitletakse korteriühistu nõudeid korteriomanike vastu.

Nõuete jaotamisel lühi- ja pikaajalisteks on arvestatud, et lühiajalise nõudena käsitletakse pangalaenu osa, mille tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul aruandekuupäevast arvates, ülejäänud loetakse pikaajaliseks nõudeks.

Lühiajaline laenuvõlg korteriomanike vastu sisaldab ka lühiajalist intressivõlg, mille tasumise kohustus on pangale järgmise 12 kuu jooksul aruandekuupäevast, mis on ühtlasi kajastatud ka bilansi kohustiste poolel viitintressivõlgade koosseisus.

Finantskohustised

Finantskohustisteks loetakse tarnijatele tasumata arveid ning lühi- ja pikaajalisi võlakohustisi.

Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustise eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustisega otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantskohustised kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Finantskohustis eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Tulud

Korteriomanikelt kogutavat tasu kommunaalteenuste tarbimise eest ja saadud summade vahendamist nimetatud teenuste osutajatele ei kajastata tulude ja kuludena, vaid vahendamise saadud positiivse või negatiivse tulemina.

Tulu vahendustegevusest kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Haldus- ja hooldustasud korteriomanikelt kajastatakse tuludena sellel perioodil, mille eest need on tasutud.

Sihtotstarbelisi tasusid korteriomanikelt (remonditasud, laenutasud vms) kajastatakse tuluna nendes perioodides, millal leiavad aset nendega seotud kulutused. Tuluna kajastamiseni hoitakse laekunud tasusid ja vahendeid bilansi kohustiste poolel ettemaksena või tulevaste perioodide tuluna. Nimetatud kulutuste ülekulu kajastatakse bilansis nõudena korteriomanike vastu.

Kulud

Kuludes kajastatakse need kulutused, mis on tehtud aruandeaasta eest või tulude arvelt.

Maksustamine

Korteriühistu tulemit ei maksustata tulumaksuga, välja arvatud maksuseadustega ettenähtud juhtudel, kui tehakse maksustatavaid väljamakseid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	4 541	4 541		
Ostjatelt laekumata arved	4 541	4 541		
Nõuded seotud osapoolte vastu	114	114		
Laenunõuded	38 609	4 838	20 678	13 093
Muud nõuded	950	950		
Intressinõuded	950	950		
Kokku nõuded ja ettemaksed	44 214	10 443	20 678	13 093
	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	2 623	2 623		
Ostjatelt laekumata arved	2 623	2 623		
Nõuded seotud osapoolte vastu	114	114		
Laenunõuded	43 327	4 718	20 144	18 465
Muud nõuded	1 067	1 067		
Intressinõuded	1 067	1 067		
Kokku nõuded ja ettemaksed	47 131	8 522	20 144	18 465

Muude nõuetena on kajastatud tulevaste perioodide pangalaenumaksete nõuded korteriomanike vastu.
 Lühiajaline laenuintressinõue on arvele võetud nõudena korteriomanike vastu samas summas.
 Vt ka lisa 3 Laenukohustised.

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Remondilaen	38 609	4 838	20 678	13 093	euribor+2,56%=2,56%	euro	19.03.2029
Pikaajalised laenud kokku	38 609	4 838	20 678	13 093			
Laenukohustised kokku	38 609	4 838	20 678	13 093			
	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Remondilaen	43 327	4 718	20 144	18 465	euribor+2,56%=2,56%	euro	19.03.2029
Pikaajalised laenud kokku	43 327	4 718	20 144	18 465			
Laenukohustised kokku	43 327	4 718	20 144	18 465			

Laenu tagatisena on panditud ühistu nõuded korteriomanike vastu laenu summa 51 132 euro ulatuses.

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	3 377	3 377
Võlad töövõtjatele	152	152
Maksuvõlad	196	196
Muud võlad	1 144	1 144
Intressivõlad	950	950
Muud viitvõlad	194	194
Saadud ettemaksed	776	776
Muud saadud ettemaksed	776	776
Kasutamata laenutasud	630	630
Kokku võlad ja ettemaksed	6 275	6 275
	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 696	1 696
Võlad töövõtjatele	152	152
Maksuvõlad	182	182
Muud võlad	1 261	1 261
Intressivõlad	1 067	1 067
Muud viitvõlad	194	194
Kasutamata laenutasud	231	231
Kokku võlad ja ettemaksed	3 522	3 522

Lisa 5 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

	31.12.2019	Laekunud	Tagasi makstud	Kajastatud tulemiaruaandes	Kajastatud varade soetusmaksumuses	31.12.2020	
	Kohustised					Nõuded	Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks							
Remondifond	-227	1 175	0	-1 574	0	0	-399
Laenutasud	630	5 786	0	-5 786	0	0	630
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	403	6 961	0	-7 360	0	0	231
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	403	6 961	0	-7 360	0	0	231

	31.12.2020	Laekunud	Tagasi makstud	Kajastatud tulemiaruan-des	Kajastatud varade soetusmaksumuses	31.12.2021	
	Kohustised					Nõuded	Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks							
Remondifond	-399	1 175	0	0	0	0	776
Laenutasud	630	0	0	0	0	0	630
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	231	1 175					1 406
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	231	1 175					1 406

Lisa 6 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2021	2020
Mittesihtotstarbelised tasud		
Haldustasu	6 557	6 557
Viivised ja muud tulud	0	10
Sihtotstarbelised tasud		
Remonditasud	0	1 574
Kindlustusmaksed	470	466
Kokku liikmetelt saadud tasud	7 027	8 607

Lisa 7 Muud tulud

(eurodes)

	2021	2020
Kindlustushüvitis	7 896	0
Kommunaalmaksete vahe	13	0
Viivised ja muud tulud	12	0
Kokku muud tulud	7 921	0

Lisa 8 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2021	2020
Remonditööd	0	-1 400
Kindlustusmaksete kulud	-471	-468
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-471	-1 868

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2021	2020
Mitmesugused bürookulud	-936	-1 427
Hoolduskulud	-421	-149
Heakorrakulud	-246	-243
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-1 603	-1 819

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	-1 829	-1 829
Sotsiaalmaksud	-2 327	-2 168
Kokku tööjõukulud	-4 156	-3 997
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2021	31.12.2020
Füüsilisest isikust liikmete arv	8	8
Juriidilisest isikust liikmete arv	3	3

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2021	2020
Arvestatud tasu	1 829	1 829

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
L. Koidula tn 13-6	805 EUR
L. Koidula tn 13-7	4215 EUR
L. Koidula tn 13-8	2100 EUR
L. Koidula tn 13-9	2152 EUR
L. Koidula tn 13-10	1952 EUR
L. Koidula tn 13-11	2066 EUR
L. Koidula tn 13-12	2235 EUR
L. Koidula tn 13-13	2142 EUR
L. Koidula tn 13-14	2187 EUR
L. Koidula tn 13-15	2063 EUR
L. Koidula tn 13-16	1922 EUR
L. Koidula tn 13-16A	2888 EUR
L. Koidula tn 13-16B	2134 EUR
Kokku:	28861 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 18.06.2022

Tallinn, L. Koidula tn 13 korteriühistu (registrikood: 80413874) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MADIS AUSMAN	Juhatuse liige	20.06.2022

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 5083901
E-posti aadress	madis@neverland.ee