

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Tallinn, F. R. Kreutzwaldi tn 13 korteriühistu

registrikood: 80141654

telefon: +372 53301442

e-posti aadress: kreutzwaldi13ky@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	10
Lisa 6 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	11
Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud	11
Lisa 8 Muud tulud	12
Lisa 9 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	12
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 11 Seotud osapooled	13
Lisa 12 Vahendatud teenused	13
Korteriomandite majandamiskulud	14
Aruande allkirjad	15

Tegevusaruanne

Ülevaade 2022. aastal tehtud töödest

2022. aastal toimus kolm korteriomani üldkoosolekut (1.02., korduskoosolek 10.02.; 28.04. ja 7.11., korduskoosolek 5.12.2022). Korterühistu tööd korraldas kolmeliikmeline juhatus, mis valiti 5.12.2022 järgmiseks kaheks aastaks samas koosseisus tagasi. KÜ juhatuse töö on tasustamata. 2022. aastal toimus 6 juhatuse koosolekut. Samal, 5.12.2022 üldkoosolekul kinnitati KÜ uus põhikiri, mis kanti Äriregistrisse 19.12.2022. Kõik KÜ dokumendid (sh juhatuse koosolekute protokollid) on kõigile korteriomani keele kättesaadavad Korto keskkonnas.

Haldus- ja hoolduskulud on detailselt loetletud Lisas 10. Selgituseks real dokumentatsioon – hoovi dendroloogiline hinnang firmalt Dendro SJ OÜ (€150) ja hoolduskulu – hooviala puude ja põõsaste hooldusloikus OK Acer OÜ (€906), millest 60% (€544) kattis toetus Tallinna linnalt. Kommunaalkuludest jt vahendatud teenustest annab ülevaate täiendav Lisa 12.

Remondifondist kaetud kulud (kogukulu € 23 423, sh €762 reservkapitali suurendamine)

- korstnate (ja põhjaseina) varinguohu likvideerimine, krohvimine: firma Uus Korsten OÜ (€2200)
- termosõlme pumpla ja remont tuleohutuse nõuetele vastavusse viimiseks, soojusvaheti jt seadmete väljavahetamine: firma OÜ Brem Avarii (€10100)
- projekt vee- ja kanalisatsioonitorustiku asendamiseks hoovialal, liitumispunkt, veemõõdupunkt: firma OÜ Entec Eesti (€3768)
- vundamendi vajumise tuvastamiseks kordusmõõtmine ja vahearuanne: firma REIB OÜ (€936)
- kangialuse renoveerimisprojekt: firma OÜ Inrestaator Projekt (€3708)
- kangialuse lekke tuvastamiseks ja kõrvaldamiseks tehtud tööd: firmad Aktiivmaja OÜ (€249), Rudy Grupp OÜ (€1700); Seesam (Compensa Vienna Insurance Group seni välja makstud kahjuhüvitis €1723; kahjujuhtumi käsitlet poolleli).

2023. aasta prioriteetsed tööd

- korterite veemõõtjate vahetamine kaugloetavate vastu;
- notariaalse kasutuskokkuleppe ettevalmistus.

Kulu kaetakse remondifondist

- vundamendi ja tugipostide uuringu lõpetamine (märts 2023), mille põhjal vundamendi kindlustamise, hüdroisolatsiooni ning vihmavee majast eemale juhtimise projekti koostamine; I korruse soojustamise projekti ettevalmistus;
- küttesüsteemi automaatika väljavahetamine termosõlmes;
- vee- ja kanalisatsioonitorustiku liitumispunkti väljaehitamine linnamaal (teekatte taastamine) ning torustiku renoveerimine hoovialal, millega seoses gaasitorustiku saneerimine ning uue veemõõdupunkti väljaehitamine esimeses trepikojas;
- kangialuse remont koos uue soojustusega, kangialuse pinnakatte ja valgustuse uuendamine.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	67 761	78 908	2
Nõuded ja ettemaksed	17 781	17 602	3
Kokku käibevarad	85 542	96 510	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	56 789	65 251	3
Kokku põhivarad	56 789	65 251	
Kokku varad	142 331	161 761	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	8 555	8 620	4
Võlad ja ettemaksed	6 239	5 863	5
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	63 328	74 754	6
Kokku lühiajalised kohustised	78 122	89 237	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	56 789	65 251	
Kokku pikaajalised kohustised	56 789	65 251	
Kokku kohustised	134 911	154 488	
Netovara			
Reservkapital	5 500	4 738	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	2 535	0	
Aruandeaasta tulem	-615	2 535	
Kokku netovara	7 420	7 273	
Kokku kohustised ja netovara	142 331	161 761	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	44 240	31 772	7
Muud tulud	621	127	8
Kokku tulud	44 861	31 899	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-22 661	-7 714	9
Mitmesugused tegevuskulud	-12 037	-19 360	10
Muud kulud	-8 526	0	
Kokku kulud	-43 224	-27 074	
Põhitegevuse tulem	1 637	4 825	
Intressitulud	8	8	
Intressikulud	-2 260	-2 298	
Aruandeaasta tulem	-615	2 535	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	1 637	4 825	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	0	-15 131	
Kokku korrigeerimised	0	-15 131	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	8 506	-1 387	
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	152	1 814	
Laekunud intressid	8	8	
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	-10 664	15 693	
Kokku rahavood põhitegevusest	-361	5 822	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-8 526	-8 372	
Makstud intressid	-2 260	-2 298	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-10 786	-10 670	
Kokku rahavood	-11 147	-4 848	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	78 908	83 756	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-11 147	-4 848	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	67 761	78 908	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2020	4 738	15 131	19 869
Aruandeaasta tulem		2 535	2 535
Muud muutused netovaras		-15 131	-15 131
31.12.2021	4 738	2 535	7 273
Aruandeaasta tulem		-615	-615
Muud muutused netovaras	762		762
31.12.2022	5 500	1 920	7 420

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu korraldab raamatupidamisarvestust lähtudes Raamatupidamise seadusest (edaspidi RS) ja selle täiendamiseks välja antud Eesti Raamatupidamise Toimkonna juhenditest (RTJ). Raamatupidamise korraldamise eest vastutab korteriühistu juhatus.

Raamatupidamise aastaaruanne koostatakse eesti keeles ja Eesti Vabariigis ametlikult kehtiva vääringu järgi, arvnäitajate puhul eurose täpsusega. Raamatupidamise aastaaruande koostamise aluseks on raamatupidamisregistrites kirjendatud majandusaasta majandustehingud ja reguleerimiskanded. Aastaaruande koostamiseks inventeeritakse Korteriühistu varade ja kohustuste saldod, hinnatakse registrites kajastatud varade ja kohustuste väärtuste vastavust RS §§ 16 ja 17 sätestatud arvestuspõhimõtetele, tehakse reguleerimis- ja lõpetamiskanded ning koostatakse põhjaruanded ja lisad.

Raha

Rahaliseid vahendid hoitakse pangas arvelduskontol. Arved tasutakse Korteriühistu liikmete poolt sularahata arvelduste korras.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena liikmete vastu kajastatakse ühistu tavapärase majandustegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid liikmete vastu kajastatakse korregeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused).

Finantskohustised

Maksuvõlgade analüütilist arvestust peetakse riiklike maksude liikide viisi kooskõlas kehtivate maksuseaduste ja juhenditega maksudeklaratsioonide ning vastavate algdokumentide alusel. Selleks avatakse iga maksuliigi arvestamiseks eraldi analüütilised kontod.

Tulud

Kogumistest saadud vahendid võivad olla nii mittesihotstarbelised kui ka sihotstarbelised. Kõik tulud kajastatakse tulude ja kulude aruandes samanimelistel kirjetel.

Mittesihotstarbeliste tasude kogumise kord ja määrad on kehtestatud Korteriühistu põhikirja, majanduskava, juhatuse- või üldkoosoleku otsusega. Otsustes lähtutakse RTJ-12 ja 14.

Sihotstarbeliste tasude kajastamine: Korteriühistule laekuvad remonditasud kajastatakse tuluna perioodis, mil toimub nende arvelt remontide tegemine.

Muud tulud on liikmetelt arvestatud tulud viivistest ja kommunaalteenuste vahendamisest ning muud ebaregulaarselt tekkivad tulud. Muud tulud kajastatakse tulude ja kulude aruandes samanimelisel kirjel.

Intressitulud raha pangakontodel hoidmise eest kajastatakse tuludena aruandeperioodis, mille eest intressid on arvestatud.

Kulud

Kulude arvestust peetakse põhitegevusharude viisi, kulukirjete lõikes, lähtudes RTJ-12 ja 14 soovistest. Tulemiaruanes näidatakse kulud kirjete viisi, lähtudes nende olemusest.

Kulud koosnevad sihotstarbelistest ja mitmesugustest tegevuskuludest.

Jaotatud annetused, toetused näidatakse tulude ja kulude aruandes eraldi kirjel.

Tööjõukulude kontodele kirjendatakse kogu korteriühistu tööjõukulud.

Muud kulud (viivised, muud tulud, kommunaalteenuste vahendamise vahed jm ebaregulaarselt tekkivad kulud) kajastatakse tulude ja kulude aruandes samanimelisel kirjel "Muud kulud".

Tulude ja kulude arvestust peetakse tekkepõhiselt, lähtudes tulude ja kulude vastavuse printsiibist.

Makstud kommunaalmaksete summasid ei kajastata tulude ja kulude aruandes kuluna ega saadud summasid tuluna, neid kajastatakse bilansis vastavalt nõuete ja kohustustena. Tulude ja kulude aruandes kajastatakse vajadusel ainult vahendamisest teenitud netotulu või tekkinud netokulu.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Pangaarve Swedbank	59 088	74 955
Pangaarve SEB pank	0	3 953
Pangaarve LHV pank	8 673	0
Kokku raha	67 761	78 908

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	65 344	8 555	48 582	8 207
Ettemaksed	435	435		
Tulevaste perioodide kulud	435	435		
Nõuded liikmete vastu	8 756	8 756		
Nõuded ostjate vastu	35	35		
Kokku nõuded ja ettemaksed	74 570	17 781	48 582	8 207

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	73 871	8 620	47 071	18 180
Ettemaksed	410	410		
Tulevaste perioodide kulud	410	410		
Nõuded liikmete vastu	8 487	8 487		
Nõuded ostjate vastu	85	85		
Kokku nõuded ja ettemaksed	82 853	17 602	47 071	18 180

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							
Remondilaen	65 344	8 555	48 582	8 207	4,14	EUR	09.2029
Pikaajalised laenud kokku	65 344	8 555	48 582	8 207			
Laenukohustised kokku	65 344	8 555	48 582	8 207			
	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Remondilaen	73 871	8 620	47 071	18 180	2,9	EUR	09.2029
Pikaajalised laenud kokku	73 871	8 620	47 071	18 180			
Laenukohustised kokku	73 871	8 620	47 071	18 180			

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	6 235	6 235
Saadud ettemaksed	4	4
Kokku võlad ja ettemaksed	6 239	6 239
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	5 863	5 863
Kokku võlad ja ettemaksed	5 863	5 863

Lisa 6 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

	31.12.2020	Laekunud	Kajastatud tulemiaruan	Kajastatud varade soetusmaksumuses	31.12.2021
	Kohustised				Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Kasutamata remonditasu	59 061	8 276	7 714		59 623
Eelmiste perioodide akumulieeritud tulem		15 131			15 131
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	59 061	23 407	7 714		74 754
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	59 061	23 407	7 714		74 754
	31.12.2021	Laekunud	Kajastatud tulemiaruan	Kajastatud varade soetusmaksumuses	31.12.2022
	Kohustised				Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Kasutamata remondifond	74 754	11 998	22 661	762	63 328
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	74 754	11 998	22 661	762	63 328
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	74 754	11 998	22 661	762	63 328

Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2022	2021
Mittesihtotstarbelised tasud		
Hooldustasud	8 741	7 622
Haldustasud	2 052	5 762
Liikmetelt kogutud laenu põhiosa	8 526	8 376
Laenu intressimaksed	2 260	2 298
Sihtotstarbelised tasud		
Remonditasud	22 661	7 714
Kokku liikmetelt saadud tasud	44 240	31 772

Lisa 8 Muud tulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Trahvid, viivised ja hüvitised	29	28	
Kreutzwaldi 13A majandamistasud	0	36	
Toetus projektist Roheline õu	544	0	
Muud	48	63	12
Kokku muud tulud	621	127	

Lisa 9 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2022	2021
Remonditööd	22 661	7 714
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	22 661	7 714

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Pangateenused	21	28
Raamatupidamine	565	1 701
Revisjon	77	350
Dokumentatsioon	150	1 851
Sideteenused	32	34
Riigilõiv, juriidiline nõustamine	760	102
Haldusteenus	0	3 324
Koristus	5 720	6 317
Lifti hooldus	83	60
Jäätmekäitlus lisateenus	218	438
Elektrisüsteemi hooldus	595	0
Käiduteenus	460	77
Värava ja lukkude hooldus	541	630
Santehnilised hooldustööd	1 529	374
Hooldus (hoov)	906	0
Vahendid, üldine hooldus	88	3 954
Muruniitmine / lumekoristus	180	120
Üldvesi	112	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	12 037	19 360

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2022	31.12.2021
Füüsilisest isikust liikmete arv	29	29
Juriidilisest isikust liikmete arv	5	5

Lisa 12 Vahendatud teenused

Vahendatud teenus	Tarnijate arved	Liikmetele esitatud arved	Saldo	Lisa nr
Soojusenergia	30659	30659	0	
Vesi ja kanalisatsioon	3311	3199	0	
üldvesi hoolduskulust		112	0	10
Üldelekter	1589	1595	6	
Jäätmevedu	1131	1132	1	
Lifti hooldus	432	433	1	
Kindlustus	450	450	0	
E-arve püsikorraldus	13	13	0	
Laenu tagasimakse	10786	10826	40	
Muud tulud			48	8

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Tallinn, F. R. Kreutzwaldi tn 13-1	2172 EUR
Tallinn, F. R. Kreutzwaldi tn 13-2	1634 EUR
Tallinn, F. R. Kreutzwaldi tn 13-3	3640 EUR
Tallinn, F. R. Kreutzwaldi tn 13-5	1527 EUR
Tallinn, F. R. Kreutzwaldi tn 13-6	1389 EUR
Tallinn, F. R. Kreutzwaldi tn 13-7	1185 EUR
Tallinn, F. R. Kreutzwaldi tn 13-8	2405 EUR
Tallinn, F. R. Kreutzwaldi tn 13-9	1601 EUR
Tallinn, F. R. Kreutzwaldi tn 13-10	2305 EUR
Tallinn, F. R. Kreutzwaldi tn 13-11	1563 EUR
Tallinn, F. R. Kreutzwaldi tn 13-12	1399 EUR
Tallinn, F. R. Kreutzwaldi tn 13-13	1767 EUR
Tallinn, F. R. Kreutzwaldi tn 13-14	1918 EUR
Tallinn, F. R. Kreutzwaldi tn 13-15	1985 EUR
Tallinn, F. R. Kreutzwaldi tn 13-16	2468 EUR
Tallinn, F. R. Kreutzwaldi tn 13-17	1739 EUR
Tallinn, F. R. Kreutzwaldi tn 13-18	1858 EUR
Tallinn, F. R. Kreutzwaldi tn 13-19	1786 EUR
Tallinn, F. R. Kreutzwaldi tn 13-20	1574 EUR
Tallinn, F. R. Kreutzwaldi tn 13-21	1796 EUR
Tallinn, F. R. Kreutzwaldi tn 13-22	1879 EUR
Tallinn, F. R. Kreutzwaldi tn 13-23	1794 EUR
Tallinn, F. R. Kreutzwaldi tn 13-24	2196 EUR
Tallinn, F. R. Kreutzwaldi tn 13-25	2020 EUR
Tallinn, F. R. Kreutzwaldi tn 13-26	1942 EUR
Tallinn, F. R. Kreutzwaldi tn 13-27	1405 EUR
Tallinn, F. R. Kreutzwaldi tn 13-28	1595 EUR
Tallinn, F. R. Kreutzwaldi tn 13-29	1710 EUR
Tallinn, F. R. Kreutzwaldi tn 13-30	1774 EUR
Tallinn, F. R. Kreutzwaldi tn 13-31	1633 EUR
Tallinn, F. R. Kreutzwaldi tn 13-32	3095 EUR
Tallinn, F. R. Kreutzwaldi tn 13-33	3754 EUR
Tallinn, F. R. Kreutzwaldi tn 13-34	3312 EUR
Tallinn, F. R. Kreutzwaldi tn 13-35	3333 EUR
Kokku:	69153 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 03.02.2023

Tallinn, F. R. Kreutzwaldi tn 13 korteriühistu (registrikood: 80141654) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TIINA PEIL	Juhatuse liige	08.02.2023
Resolutsioon:	Aruanne koos revidendi arvamusega valmis 3.02.2023. Esitatud liikmetele 8.02.2023 kinnitamiseks ilma koosolekut kokku kutsumata.	
KERSTIN KIRSEL	Juhatuse liige	20.02.2023
MAARJA JÜRIÕÖ	Juhatuse liige	21.02.2023

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 53301442
E-posti aadress	kreutzwaldi13ky@gmail.com