

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

korteriühistu nimi: Tallinn, Pärnu mnt 135 korteriühistu

täiendav nimi: korteriühistu Pärnu mnt 135

registrikood: 80215950

telefon: +372 56578878, +372 5160297, +372 5047860

e-posti aadress: kyparnumnt135@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 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Laenukohustised	10
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 5 Võlad töövõtjatele	11
Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	12
Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud	13
Lisa 9 Tulu ettevõtlusest	13
Lisa 10 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	13
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 12 Tööjõukulud	14
Lisa 13 Intressikulud	14
Lisa 14 Seotud osapooled	15
Lisa 15 Muud tulud, muud kulud	16
Korteriomandite majandamiskulud	17
Aruande allkirjad	18

Tegevusaruanne

Korteriühistu Tallinn, Pärnu mnt 135 põhilisteks eesmärkideks on elamu ja selle juurde kuuluva maa ühine majandamine ning seoses sellega ühistu liikmete ühiste huvide esindamine, samuti ühistu liikmetele eluruumi kasutamisega seotud teenuste osutamine.

KÜ kohustused on: elamu kindlustamine elutegevuseks vajalike kommunaalteenustega (soojus, vesi, elekter jne), elamu tehnosüsteemide regulaarne hooldus ning remontide läbiviimine ja rikete kõrvaldamine, elamu juurde kuuluva territooriumi ja sellel paiknevate rajatiste, samuti üldkasutatava ala (trepikodade, keldrite) hooldus ja korrashoid.

Korteriühistu Pärnu mnt 135 asutati ja registreeriti 2005. aastal.

Elamu Pärnu mnt 135 on neljakorruseline kahe trepikojaga elamu, milles on 33 korterimandit.

KÜ tööd korraldab juhatus. Juhatus on 3-liikmeline.

2022.a oli läbi viidud üks üldkoosolek 13.04.2022.a kus:

- kinnitati 2021.a majandusaasta aruanne,
- kehtestati 2022.a majandukava,
- suurendati reservkapitali 3 700 euron,
- muudeti põhikirja.

2015. aastal võttis KÜ üldkoosolek vastu elamu renoveerimiskava, mille põhjal taotleti Swedbankist laenu kokku 330 000 eurot. Renoveerimise käigus soojustati fassaad ja katus, vahetati välja kõik hoone aknad ja välisüksed, asendati küttesüsteem, renoveeriti ventilatsioonisüsteem, paigaldati PV päikeseelektrijaam. Laenu tagasimakse periood on 20 aastat kuni aastani 2035. Laenu tagasimaksmine toimub graafikukohaselt. Laenu- ja intressimaksete finantseerimiseks korteriomanielt eraldi vahendeid ei koguta, maksed pangale kaetakse KÜ remonditasudest.

2022.a jätkati elamu remondi- ning hooldustöid omavahendite arvelt. 2022.a majandusaastal remonditöid ei teostatud. Kasutamata remonditasude jääk aasta lõpus oli 15 260 eurot.

Majandusaasta lõppes tulemiga 1 816 eurot.

2023 aastal on plaanis jätkata tavapärase majandustegevusega, suuremaid töid kavandatud pole.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	25 296	19 736	
Nõuded ja ettemaksed	13 919	16 702	2
Kokku käibevarad	39 215	36 438	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	184 340	195 012	2
Kokku põhivarad	184 340	195 012	
Kokku varad	223 555	231 450	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	10 831	12 328	3
Võlad ja ettemaksed	4 241	5 717	4
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	15 260	11 326	7
Kokku lühiajalised kohustised	30 332	29 371	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	184 340	195 012	3
Kokku pikaajalised kohustised	184 340	195 012	
Kokku kohustised	214 672	224 383	
Netovara			
Reservkapital	3 700	3 432	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	3 367	2 256	
Aruandeaasta tulem	1 816	1 379	
Kokku netovara	8 883	7 067	
Kokku kohustised ja netovara	223 555	231 450	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	18 575	17 261	8
Tulu ettevõtlusest	2 414	3 817	9
Muud tulud	6	0	15
Kokku tulud	20 995	21 078	
Kulud			
Mitmesugused tegevuskulud	-9 427	-5 974	11
Tööjõukulud	-3 631	-7 654	12
Kokku kulud	-13 058	-13 628	
Põhitegevuse tulem	7 937	7 450	
Intressikulud	-6 121	-6 071	13
Aruandeaasta tulem	1 816	1 379	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	7 937	7 450	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	1 286	-2 101	
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-1 476	3 289	
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	3 934	2 170	7
Kokku rahavood põhitegevusest	11 681	10 808	
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenude tagasimaksed	12 169	11 983	2
Kokku rahavood investeerimistegevusest	12 169	11 983	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-12 169	-11 983	3
Makstud intressid	-6 121	-6 071	13
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-18 290	-18 054	
Kokku rahavood	5 560	4 737	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	19 736	14 999	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	5 560	4 737	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	25 296	19 736	

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2020	3 432	2 256	5 688
Aruandeaasta tulem		1 379	1 379
31.12.2021	3 432	3 635	7 067
Aruandeaasta tulem		1 816	1 816
Muud muutused netovaras	268	-268	0
31.12.2022	3 700	5 183	8 883

Üldkoosoleku 13.04.2022.a otsusega suurendati akumuleeritud tulemi arvelt reservkapitali.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Tallinn, Pärnu mnt 135 korteriühistu 2022.a majandusaasta raamatupidamise aruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täpsustavad rahandusministri määrusega kehtestatud Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Rahavoogude aruandes kajastatakse korteriühistu aruandeperioodi laekumisi ja väljamakseid, rühmitatuna põhitegevuse, investeerimistegevuse ja finantseerimistegevuse rahavoogudeks. Põhitegevuse rahavood on kajastatud kaudsel meetodil, investeerimis- ja finantseerimistegevuse rahavood otsesel meetodil.

Raha

Rahana kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes arvelduskonto ja tähtajaliste hoiuste jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Liikmetelt laekumata arveid on hinnatud bilansis lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadeldud igat nõuet eraldi. Kõik nõuded võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Finantskohustised

Kõik kohustised (võlad tarnijatele, viitvõlad ja muud lühi- ja pikaajalised kohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste kohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi kohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Varade ja kohustiste jaotamisel lühi- ja pikaajalisteks on lähtutud raamatupidamise toimkonna juhendist RTJ 2, sh:

- lühiajalise kohustisena käsitletakse pangalaenu, mille tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast arvates;
- pikaajalise kohustisena käsitletakse pangalaenu, mille tasumise tähtaeg on pikem kui 12 kuud bilansipäevast arvates.

Pangalaenu võlgnevus on bilansis kajastatud intressideta. Intressikulu on perioodikulu, mis kajastub selle majandusaasta aruandes, millal intress tasumisele kuulub. Elamu remonti 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 kohustisena pangale bilansi passivas ning KÜ nõudena korteriomanike vastu bilansi aktivas. Sellisel kajastamisel on lähtutud asjaolust, et laenu tagatisena käsitletakse korteriühistu nõudeid korteriomanike vastu.

Tulud

Liikmetelt saadud mittesihotstarbelisi tasusid kajastatakse tuluna perioodis, mille eest need on tasutud. Sihotstarbelisi tasusid ühistu liikmetelt kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil toimub nende arvelt remontide tegemine. Intressitulu arvestatakse tekkepõhiselt.

Kulud

Laenutehingute vahendamisel remondikulud aruandes ei kajastu, need avalikustatakse aastaaruande lisades. Pikaajalise laenu intresse kajastatakse kuluna selle aasta tulude ja kulude aruandes, millal need tasumisele kuuluvad.

Seotud osapooled

Seotud isikuteks on korteriühistu liikmed, juhatuse liikmed ja revisjonikomisjoni liikmed.

Tulemiaruaande koostamisel on lähtutud RTJ14 lisas toodud skeemist. Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsiibist lähtudes. Makstud kommunaalmaksete ja muude vahendatud kaupade ja teenuste summasid ei ole kajastatud kuluna ega saadud summasid tuluna, pluss- või miinustulemid vahendusest on esitatud muude tulude või muude kuludena.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	239	239			
Laenunõuded	195 171	10 831	63 561	120 779	3
Ettemaksed	154	154			
Nõuded liikmete vastu arvete alusel	2 695	2 695			
Kokku nõuded ja ettemaksed	198 259	13 919	63 561	120 779	

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Laenunõuded	207 340	12 328	67 153	127 859	3
Ettemaksed	151	151			
Nõuded liikmete vastu arvete alusel	4 223	4 223			
Kokku nõuded ja ettemaksed	211 714	16 702	67 153	127 859	

Nõuded liikmete vastu on hinnatud individuaalselt. Bilansis on kajastatud tõenäoliselt laekuvad nõuded, ebatõenäoliselt laekuvaid nõudeid ei ole. Võlgnevuse sees on ka maksed detsembrikuu eest (2 472 eurot), milliste tähtaeg on jaanuaris 2023.a.

Muude ostjatena käsitletakse isikuid kes ei ole KÜ liikmed.

Ettemaksetena on kajastatud ettemakstud elamu kindlustusmaksed.

Laenunõuetena liikmete vastu on kajastatud korteriomanikelt saadavad maksed 2015.-2016.aa aastal teostatud renoveerimise katteks, mis oli rahastatud Swedbank laenu abil.

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							
Renoveerimislaen	195 171	10 831	63 561	120 779	5,214%	EUR	30.11.2035
Pikaajalised laenud kokku	195 171	10 831	63 561	120 779			
Laenukohustised kokku	195 171	10 831	63 561	120 779			
	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Renoveerimislaen	207 340	12 328	67 153	127 859	2,8%	EUR	30.11.2035
Pikaajalised laenud kokku	207 340	12 328	67 153	127 859			
Laenukohustised kokku	207 340	12 328	67 153	127 859			

Laenuandja: Swedbank AS

Laenu otstarve: sokli, fassaadide ja katuslae soojustamine, akende ja välisuste vahetus, katuse renoveerimine, küttesüsteemi asendamine, kanalisatsioonitorustike vahetamine, ventilatsioonisüsteemi renoveerimine, PV päikeseelektrijaama paigaldamine.

Laenuleping allkirjastatud 2015.a

Intress 2,8% + 6 kuu euribor

Lepingusumma 330 000 €

Tasutud 2021.a -11 983 €

Võlg 31.12.2021.a 207 340 €

Tasutud 2022.a -12 169 €

Võlg 31.12.2022.a 195 171 €

Pikaajalise pangalaenu tagasimaksed järgmisel perioodil on kajastatud hinnanguliselt lähtudes aruandekuupäeval kehtinud laenuintressist.

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	3 364	3 364	
Võlad töövõtjatele	293	293	5
Maksuvõlad	120	120	6
Ettemaksed teenuste eest	464	464	
Kokku võlad ja ettemaksed	4 241	4 241	

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	5 090	5 090	
Võlad töövõtjatele	414	414	5
Maksuvõlad	173	173	6
Liikmete ettemaksed arvete alusel	40	40	
Kokku võlad ja ettemaksed	5 717	5 717	

31.12.2022 on ühistul tasumata tarnijate arved mis olid esitatud teenindajate poolt 2022.a detsembrikuus osutatud teenuste eest, sh arved soojusenergia, vee ja kanalisatsiooni, elektrienergia, prügiveo ning hoolduse eest. Nimetatud arvete maksetähtaeg on 2023.a jaanuaris.

Lisa 5 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Töötasude kohustis	293	414
Kokku võlad töövõtjatele	293	414

Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	43	60
Sotsiaalmaks	73	102
Kohustuslik kogumispension	4	5
Töötuskindlustusmaksed	0	6
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	120	173

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						
Kasutamata remonditasud	9 156	20 224			29 380	
Remonditasude arvelt teostatud tööd				0	0	10
Remonditasude arvelt tagastatud laenud			-11 983		-11 983	2
Remonditasude arvelt tasutud laenuintressid				-6 071	-6 071	13
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	9 156	20 224	-11 983	-6 071	11 326	
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	9 156	20 224	-11 983	-6 071	11 326	
	31.12.2021	Laekunud	Tagasi makstud	Kajastatud tulemiaruan	31.12.2022	Lisa nr
	Kohustised				Kohustised	
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks						
Kasutamata remonditasud	11 326	20 224			31 550	
Remonditasude arvelt teostatud tööd				0	0	10
Remonditasude arvelt tagastatud laenud			-12 169		-12 169	2
Remonditasude arvelt tasutud laenuintressid				-6 121	-6 121	13
Renditasud		2 000			2 000	9
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	11 326	22 224	-12 169	-6 121	15 260	
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	11 326	22 224	-12 169	-6 121	15 260	

Kirjel "Kasutamata remonditasud" on näidatud korteriomanike poolt tasutud kuid ühistu poolt veel kasutamata remondivahendid. Korteriühistule laekuvad remonditasud kajastatakse tuluna perioodis, mil toimub nende arvelt remontide tegemine.

Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Mittesihotstarbelised tasud			
Hooldustasud	7 225	11 190	
Haldustasud	5 229	0	
Sihotstarbelised tasud			
Laenuintressi katteks	6 121	6 071	13
Kokku liikmetelt saadud tasud	18 575	17 261	

Lisa 9 Tulu ettevõtlusest

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Renditasud	4 414	3 817	
Renditasude ärakandmine remonditasudesse	-2 000	0	7
Kokku tulu ettevõtlusest	2 414	3 817	

Tulu ettevõtlusest moodustub rentnike poolt makstavatest renditasudest elamu seinal LED ekraani kasutamise eest.

Lisa 10 Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

2021.-2022.aa remonditöid ei teostatud.

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Halduskulud	1 570	41
Tehnosüsteemide hoolduskulud	2 131	3 695
Heakorrakulud	5 726	1 936
Kindlustus	0	302
Kokku mitmesugused tegevuskulud	9 427	5 974

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	2 730	5 720
Sotsiaalmaksud	901	1 934
Kokku tööjõukulud	3 631	7 654
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 13 Intressikulud

(eurodes)

	2022	2021
Intressikulu laenudelt	6 121	6 071
Kokku intressikulud	6 121	6 071

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2022	31.12.2021
Füüsilisest isikust liikmete arv	32	30
Juriidilisest isikust liikmete arv	1	3

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Asutajad ja liikmed	13 526	16 551
Kokku nõuded ja ettemaksed	13 526	16 551
Võlad ja ettemaksed		
Asutajad ja liikmed	15 724	11 366
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	293	294
Kokku võlad ja ettemaksed	16 017	11 660

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Asutajad ja liikmed	184 340	195 012
Kokku nõuded ja ettemaksed	184 340	195 012

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	2 640	2 520

Lisa 15 Muud tulud, muud kulud

(eurodes)

	2022			2021
	Määratud maksed	Tarnijate arved	Tulem	Tulem
Soojusenergia	14 631	-14 631	0	0
Vesi ja kanalisatsioon	2 847	-2 847	0	0
Üldelekter	1 697	-1 697	0	0
Prügivedu	1 231	-1 231	0	0
Kindlustus	366	-366	0	0
e-arvete edastamine	23	-21	2	0
Muud vahendatud kaubad ja teenused	58	-58	0	0
Vahendustegevuse tulem			2	0
Pangakonto intress	4		4	0
Kokku muud tulud			6	0
Kokku muud kulud			0	0

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
korter 1	1239 EUR
korter 2	1839 EUR
korter 3	1985 EUR
korter 4	1637 EUR
korter 5	1215 EUR
korter 6	1578 EUR
korter 7	1683 EUR
korter 8	1619 EUR
korter 9	1171 EUR
korter 10	1748 EUR
korter 11	1762 EUR
korter 12	1754 EUR
korter 13	1157 EUR
korter 14	1652 EUR
korter 15	1758 EUR
korter 16	1837 EUR
korter 17	2045 EUR
korter 18	1869 EUR
korter 19	1735 EUR
korter 20	1142 EUR
korter 21	1590 EUR
korter 22	2176 EUR
korter 23	1648 EUR
korter 24	1255 EUR
korter 25	1702 EUR
korter 26	1653 EUR
korter 27	1816 EUR
korter 28	1249 EUR
korter 29	1778 EUR
korter 30	1673 EUR
korter 31	1681 EUR
korter 32	1184 EUR
ruum M1-6	2395 EUR
Kokku:	54225 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.03.2023

Tallinn, Pärnu mnt 135 korteriühistu (registrikood: 80215950) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANVAR KIMA	Juhatuse liige	26.04.2023

Aruande üldkoosoleku kinnitamise staatus

Üldkoosoleku poolt kinnitatud

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5047860
Mobiiltelefon	+372 5160297
Mobiiltelefon	+372 56578878
E-posti aadress	kyparumnt135@gmail.com