

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

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 korteriomanike 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

2022.aastal moodustasid KÜ Koidula 13 Tallinn majandustegevuse käigus saadud tulud kokku 38 102 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 5 828 eurot (0,50 eurot/m² kohta kuus) ja kommunaalteenuste tarbimise eest vahendamiseks kogutud summad olid 24 536 eurot (2,09 eurot/m² kohta kuus) ja viivised 6 eurot.

Ühistu vahendusel tarbitakse järgmisi teenuseid: elektrienergia, külm vesi ja kanalisatsioon, prügivedu, tarbegaas ja küttegaas. Kommunaalteenuste eest saadud summad vahendati teenuste osutajatele. Sihtotstarbeliselt kogutakse 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 korteriomanike vastu. Alates 01.01.2023 on seoses euribori tõusuga laenuintressimääraks 4,55%.

KÜ Koidula 13 Tallinn väljaminekud olid kokku 36 226 eurot, millest 24 477 eurot ehk 68% moodustasid kommunaalkuludega seotud maksete vahendamine.

Majanduskuludest enim on kasvanud just kommunaalkulude osa - kui 2021. aastal oli kommunaalkulude suuruseks ca 1,30 eurot/m² kohta kuus, siis 2022.aastal oli see juba 2,09 eurot/m² kohta kuus.

Remondilaenu tasumiseks ja intressideks kulus 2022.aastal 5 827 eurot, ehk 16,1% väljaminekutest (0,50 eurot/m² kohta kuus).

Haldustasude arvelt tasutavatest halduskuludest moodustasid 70% tööjõukulud olles 4 137 eurot (0,35 eurot/m² kohta). Ülejäänud haldustasude arvelt tehtavad kulud jagunesid liikide lõikes järgnevalt: üldised halduskulud (raamatupidamine, pangateenus, kontor) 935 eurot (0,08 eurot/m² kohta), maja heakorraldus 783 eurot (0,07 eurot/m² kohta), süsteemide korrashoiu- ja avariikulud 26 eurot ja inventari soetuskulud 41 eurot (mõlemad kokku ca 0,01 eurot/m² kohta),

Suuremaid remonttöid ei tehtud.

KÜ Koidula 13 Tallinn tegevustulemiks kujunes ülejääk 700 eurot, millega kaetakse võimalikke järgmiste ja eelmiste perioodide ülekulusid. Majandusaasta lõpu seisuga on eelmiste perioodide ülejääk kokku 3106 eurot. Kasutamata remondilaenu fondi jääk on 630 eurot, remondifondi jääk 1952 eurot.

Personal

Ühistus on aruandekuupäeva seisuga üks palgaline juhatuse liige, kellele on aruandeaastal makstud tasu 2 134 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.

2023.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. Kohtuvaidlus esimeses astmes lõppes tulemuseta. Vaidluse jätkamisega võivad kaasneda ühistule täiendavad kohtukulud.

Juhataja
30.05.2023

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	6 571	4 676	
Nõuded ja ettemaksed	11 771	10 443	2
Kokku käibevarad	18 342	15 119	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	29 095	33 771	2
Kokku põhivarad	29 095	33 771	
Kokku varad	47 437	48 890	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	4 709	4 838	3
Võlad ja ettemaksed	8 927	6 275	4,5
Kokku lühiajalised kohustised	13 636	11 113	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	29 095	33 771	3
Kokku pikaajalised kohustised	29 095	33 771	
Kokku kohustised	42 731	44 884	
Netovara			
Reservkapital	1 600	1 600	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	2 406	1 884	
Aruandeaasta tulem	700	522	
Kokku netovara	4 706	4 006	
Kokku kohustised ja netovara	47 437	48 890	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	7 027	7 027	6
Muud tulud	67	7 921	7
Kokku tulud	7 094	14 948	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-472	-471	8
Mitmesugused tegevuskulud	-1 785	-1 603	9
Tööjõukulud	-4 137	-4 156	10
Muud kulud	0	-8 196	
Kokku kulud	-6 394	-14 426	
Põhitegevuse tulem	700	522	
Aruandeaasta tulem	700	522	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021
Rahavood põhitegevusest		
Liikmetelt laekunud tasud	37 153	26 953
Laekumised kaupade müügist ja teenuste osutamisest	0	7 896
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-25 231	-23 446
Väljamaksed töötajatele	-4 200	-4 142
Kokku rahavood põhitegevusest	7 722	7 261
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-4 804	-4 718
Makstud intressid	-1 023	-1 069
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-5 827	-5 787
Kokku rahavood	1 895	1 474
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	4 676	3 202
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 895	1 474
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	6 571	4 676

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku netovara
	Reservkapital	Reservid	Akumuleeritud tulem	
31.12.2020	1 600		1 884	3 484
Aruandeaasta tulem	0	0	522	522
31.12.2021	1 600	0	2 406	4 006
Aruandeaasta tulem	0		700	700
31.12.2022	1 600		3 106	4 706

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 korteriühistu 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 laenuvõtte korteriomanike vastu sisaldab ka lühiajalist intressinõuet, 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

Kuludena 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)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	5 492	5 492		
Ostjatelt laekumata arved	5 492	5 492		
Nõuded seotud osapoolte vastu	114	114		
Laenunõuded	33 804	4 709	21 140	7 955
Muud nõuded	1 456	1 456		
Intressinõuded	1 456	1 456		
Kokku nõuded ja ettemaksed	40 866	11 771	21 140	7 955
	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

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							
Remondilaen	33 804	4 709	21 140	7 955	euribor 1,99% +2,56%=4,55%	euro	19.03.2029
Pikaajalised laenud kokku	33 804	4 709	21 140	7 955			
Laenukohustised kokku	33 804	4 709	21 140	7 955			
	31.12.2021	Jaotus järeljäänud 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			

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

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	4 409	4 409
Võlad töövõtjatele	200	200
Maksuvõlad	140	140
Muud võlad	1 596	1 596
Intressivõlad	1 456	1 456
Muud viitvõlad	140	140
Saadud ettemaksed	2 582	2 582
Tulevaste perioodide tulud	2 582	2 582
Kasutamata laenutasud		0
Kokku võlad ja ettemaksed	8 927	8 927
	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

Lisa 5 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

	31.12.2020	Laekunud	31.12.2021				
	Kohustised		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				

	31.12.2021	Laekunud	31.12.2022	
	Kohustised		Kohustised	
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondifond	776	1 175		1 951
Laenutasud	630	1		631
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	1 406	1 176	2 582	
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	1 406	1 176	2 582	

Lisa 6 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2022	2021
Mittesihtotstarbelised tasud		
Haldustasu	6 557	6 557
Viivised ja muud tulud	0	0
Sihtotstarbelised tasud		
Kindlustusmaksed	470	470
Kokku liikmetelt saadud tasud	7 027	7 027

Lisa 7 Muud tulud

(eurodes)

	2022	2021
Kindlustushüvitis	0	7 896
Kommunaalmaksete vahe	61	13
Viivised ja muud tulud	6	12
Kokku muud tulud	67	7 921

Lisa 8 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2022	2021
Kindlustusmaksete kulud	-472	-471
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-472	-471

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Mitmesugused bürookulud	-935	-936
Hoolduskulud	-26	-421
Heakorrakulud	-783	-246
Inventar	-41	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-1 785	-1 603

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	-2 134	-1 829
Sotsiaalmaksud	-2 003	-2 327
Kokku tööjõukulud	-4 137	-4 156
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2022	31.12.2021
Füüsilisest isikust liikmete arv	8	8
Juriidilisest isikust liikmete arv	3	3

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	2 134	1 829

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
L. Koidula tn 13-6	1034 EUR
L. Koidula tn 13-7	5474 EUR
L. Koidula tn 13-8	2724 EUR
L. Koidula tn 13-9	3152 EUR
L. Koidula tn 13-10	2670 EUR
L. Koidula tn 13-11	2654 EUR
L. Koidula tn 13-12	2893 EUR
L. Koidula tn 13-13	3098 EUR
L. Koidula tn 13-14	2778 EUR
L. Koidula tn 13-15	2667 EUR
L. Koidula tn 13-16	2449 EUR
L. Koidula tn 13-16A	3725 EUR
L. Koidula tn 13-16B	2780 EUR
Kokku:	38098 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.05.2023

Tallinn, L. Koidula tn 13 korteriühistu (registrikood: 80413874) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MADIS AUSMAN	Juhatuse liige	24.06.2023

Sidevahendid

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