

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Märjamaa vald, Märjamaa alev, Pargi tn 19 korteriühistu

registrikood: 80080036

telefon: +372 55684779

e-posti aadress: ky.metsapargi@hotmail.ee

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	10
Lisa 4 Laenukohustised	11
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 6 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	12
Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 8 Seotud osapooled	13
Korteriomandite majandamiskulud	14
Aruande allkirjad	15

Tegevusaruanne

Korteriühistu Metsapargi tegutseb iseseisvalt alates 1999. a. Tegevuse eesmärk on korteriomandite eseme osaks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine.

Käesolev majandusaasta aruanne on koostatud 2022.a majandusaasta kohta.

Aruandeaastal vahendas korteriühistu kommunaalteenuseid 22 061,42 euro eest. Korteriühistu korjab vahendeid hooldustasudeks ja remondiks vastavalt 2022. a. majandustegevuse aastakavale.

Remondirahade saldo on 2022.a. lõpuks 10 520,05eurot.

Korteriühistu võttis 2018.aastal Swedbangast maja täielikuks renoveerimiseks laenu summas kokku 300 342,05 eurot, tagasimakse tähtajaga 30.07.2038.

Laenu sihtotstarve:

- hoone väline soojustamine
- vundamendi soojustamine
- keskkütte katlamaja ehitus koos uute radiaatorite- ja torudega
- soojustustagastusega ventilatsiooni rajamine
- koridoris asuvate elektrikappide uuendamine koos uue kaabeldusega
- koridoride sanitaarremont
- projekteerimise, tehnilise konsultandi ja omanikujärelvalvega seotud kulud

Majandusaastal maksti laenu tagasi 12 402,47 eurot, laenu intresse 7 736,71 eurot ja Kredexile tagatistasu 2 285,71 eurot.

Korteriühistu tööd korraldab juhatus. Juhatus koosneb 4 liikmest. Juhatuse liikmetele tasusid ei makstud.

Korteriühistu on jätkusuuteline ja jätkab järgmisel majandusaastal kommunaalteenuste ja muude vajalike teenuste vahendamist ühistu liikmetele ning ühistu liikmete huvide esindamist.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	9 317	10 551	2
Nõuded ja ettemaksed	15 107	16 859	3
Kokku käibevarad	24 424	27 410	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	239 857	249 998	3
Kokku põhivarad	239 857	249 998	
Kokku varad	264 281	277 408	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	10 434	12 696	4
Võlad ja ettemaksed	1 470	1 236	5
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	10 520	11 478	
Kokku lühiajalised kohustised	22 424	25 410	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	239 857	249 998	
Kokku pikaajalised kohustised	239 857	249 998	
Kokku kohustised	262 281	275 408	
Netovara			
Reservkapital	2 000	2 000	
Kokku netovara	2 000	2 000	
Kokku kohustised ja netovara	264 281	277 408	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	26 815	27 944	
Kokku tulud	26 815	27 944	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-21 750	-23 521	6
Mitmesugused tegevuskulud	-5 065	-4 423	7
Kokku kulud	-26 815	-27 944	
Põhitegevuse tulem	0	0	
Aruandeaasta tulem	0	0	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	1 752	-414	
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-2 028	651	
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	-958	1 417	
Kokku rahavood põhitegevusest	-1 234	1 654	
Kokku rahavood	-1 234	1 654	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	10 551	8 897	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-1 234	1 654	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	9 317	10 551	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2020	2 000		2 000
31.12.2021	2 000		2 000
Aruandeaasta tulem		0	0
31.12.2022	2 000		2 000

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu Metsapargi raamatupidamise aastaaruanne 2022. aasta kohta.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse Standardiga.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raamatupidamisarvestuses järgitakse tekkepõhist arvestusprintsipi.

Raha

Rahalised vahendid hoitakse pangas arvelduskontol.

Rahalised vahendid on bilansis kajastatud õiglases väärtuses.

Rahavood

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

Finantsinvesteeringud

Finantsinvesteeringud on kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses ja nende kajastamisel on lähtutud RTJ3-st.

Varade ja kohustuste jaotamisel lühi- ja pikaajalisteks on lähtutud RTJ2-st, kus lühiajalise kohustusena käsitletakse pangalaene, mille tagasimakse tähtajad on 12 kuu jooksul alates bilansipäevast ja pikaajalise kohustusena pangalaene, mille tasumise tähtajad on üle 12 kuu bilansipäevast arvates.

Pikaajaliste finantsinvesteeringutena on kajastatud elamu remondiks 2018. aastal saadud pikaajalised pangalaenud intressideta summas, mis kuulub tasumisele 30.07.2038.a.

Elamu remonti bilansis põhivarana arvele võetud ei ole. Lähtutud on asjaolust, et elamu on korteriomanike omand, mida korteriühistu bilansis ei kajastata.

Laenu tagatisena on käsitletud korteriühistu nõudeid korteriomanike vastu:

saadud pikaajaline laen on kajastatud korteriühistu kohustusena pangale bilansi passivas ja korteriühistu nõudena korteriomanike vastu bilansi aktivas.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuete ja ettemaksete kajastamisel on lähtutud RTJ3-st.

1. Nõuded ja ettemaksed on kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses, mis on võrdne nende nominaalväärtusega.
2. Nõuded bilansis on kajastatud lühi- ja pikaajalistena.

Lühiajaliste nõuete bilansis on kajastatud:

- a) korteriomanike tasumata hooldus- ja remonditasude ning kommunaalmaksete summad, sh detsembri eest, mille tasumistähtajad on jaanuaris 2023.
- b) laenu nõuded korteriomanikele (pikaajalise pangalaenu tagasimaksed 2023.aastal)

Kõik nõuded on kajastatud tõenäoliselt laekuvas summas. Nõuete inventeerimisel on hinnatud iga nõuet eraldi.

Pikaajalise nõudena bilansis on kajastatud korteriühistu nõue korteriomanike vastu pikaajalise pangalaenu tasumiseks aastatel 2024-2038. Kuigi peale põhilaenu tuleb korteriomanikel tasuda ka pikaajalise pangalaenu intresse, siis tulevaste perioodide intressinõuded bilansis ei kajastu.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringute alla pannakse kinnisasi, mis on mõeldud tulu teenimiseks. Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse lähtuvalt Raamatupidamise Toimkonna juhendist RTJ 6 "Kinnisvarainvesteeringud".

Finantskohustised

Elamu remondiks on pangast saadud pikaajalist laenu. 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 kohustusena pangale bilansi passivas ning KÜ nõudena korteriomanike vastu bilansi aktivas. Sellisel kajastamisel on lähtutud asjaolust, et laenu tagatisena käsitletakse korteriühistu nõudeid korteriomanike vastu.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva.

Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

Tulude ja kulude aruande koostamisel on lähtutud RTJ 14 lisas toodud skeemist. Tulud koosnevad hooldus- ja sihtotstarbelistest tasudest.

Korteriühistu liikmete poolt makstavad tasud remontideks kajastatakse tuluna nendel perioodidel, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks liikmetasud on mõeldud.

Teenuste ja maksete vahendamisel ei kajasta korteriühistu makstud summasid oma kuluna ega saadud summasid oma tuluna, vaid neid kajastatakse bilansis vastavalt nõude ja kohustusena.

Kulud

Kulude kajastamisel on lähtutud RTJ14 lisas toodud skeemist. Kulud on kajastatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsiibist lähtuvalt. Korteriomanike tasutud kommunaalmaksete summasid ei kajastata perioodi tuluna ega makstud summasid kuluna, vaid need on kajastatud bilansis vastavalt nõuete ja kohustusena.

Lisainformatsioon:

1. Lähtuvalt asjaolust, et elamu on korteriomanike omand ja seda ei ole põhivarana korteriühistu bilansis arvele võetud, on elamu remondid (parendused) kajastatud tulemiaruaruande kirjel "Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsekulud" ja tekkepõhisuse printsiibist lähtuvalt kirjel "Liikmetelt saadud tasud".

2. Kasutamata remonditasud (Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused") on bilansis kajastatud lühiajalise kohustusena.

Seotud osapooled

Korteriühistu loeb seotud osapoolteks juhatust ja nende lähikondlasi ning nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Arveldusarve Swedbankas	9 317	10 551
Kokku raha	9 317	10 551

Korteriühistu ei arvelda sularahaga, kõik tehingud toimuvad panga kaudu.

Pangakonto saldo on 31.12.2022 seisuga kontrollitud panga väljavõttega ja see on 9 316,97 eurot.

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	4 673	4 673		
Ostjatelt laekumata arved	4 673	4 673		
Laenunõuded	250 291	10 434	47 306	192 551
Kokku nõuded ja ettemaksed	254 964	15 107	47 306	192 551

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	4 163	4 163		
Ostjatelt laekumata arved	4 163	4 163		
Laenunõuded	262 694	12 696	54 439	195 559
Kokku nõuded ja ettemaksed	266 857	16 859	54 439	195 559

Nõuded korteriomaniikele-

korteriomaniike tasumata hooldus- ja remonditasude ning kommunaalmaksete summad, mille tasumistähtjad on jaanuaris 2023.

Laenunõuded jagunevad lühiajalisteks (kuni 1 aasta) ja pikaajalisteks (peale 1 aastat).

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Lühiajaline laen	10 434	10 434			31.12.2023
Lühiajalised laenud kokku	10 434	10 434			
Pikaajalised laenud					
Pikaajaline laen	239 857		47 306	192 551	30.07.2038
Pikaajalised laenud kokku	239 857		47 306	192 551	
Laenukohustised kokku	250 291	10 434	47 306	192 551	

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Lühiajaline laen	12 696	12 696			31.12.2022
Lühiajalised laenud kokku	12 696	12 696			
Pikaajalised laenud					
Pikaajaline laen	249 998		54 439	195 559	30.07.2038
Pikaajalised laenud kokku	249 998		54 439	195 559	
Laenukohustised kokku	262 694	12 696	54 439	195 559	

Korteriühistu võttis 2018.aastal Swedbangast maja täielikuks renoveerimiseks laenu summas kokku 300 342,05 eurot, tagasimakse tähtajaga 30.07.2038.

Laenu sihtotstarve:

- hoone väline soojustamine
- vundamendi soojustamine
- keskkütte katlamaja ehitus koos uute radiaatorite- ja torudega
- soojustustagastusega ventilatsiooni rajamine
- koridoris asuvate elektrikappide uuendamine koos uue kaabeldusega
- koridoride sanitaarremont
- projekteerimise, tehnilise konsultandi ja omanikujärelvalvega seotud kulud

Kohustuslik oli ka Sihtasutuse Kredex käendus, mille maht on 80% pangale tagasi maksmata laenusummast.

2022. aastal maksti laenu tagasi 12 402,47 eurot ja laenu intresse 7 008,21 eurot ning Kredexile tagatistasu 2 285,71 eurot.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 366	1 366
Korteriomanike ettemaksed	104	104
Kokku võlad ja ettemaksed	1 470	1 470
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 071	1 071
Korteriomanike ettemaksed	165	165
Kokku võlad ja ettemaksed	1 236	1 236

Võlad tarnijatele on detsembrikuu kommunaalteenuste eest, millede maksetähtaeg on jaanuaris 2023. Arved tasuti tähtaegselt.

Võlad tarnijate kaupa:

Eesti Eenergia AS - 175,35
 Matsalu Veevärk AS - 478,39
 Eesti Keskkonnateenused AS - 146,43
 Simreg OÜ - 555,24
 Jats AS - 10,53

Lisa 6 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2022	2021
Makstud laen ja laenu intressid, Kredexi tagatistasu	21 697	22 124
Remondikulud	53	1 397
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	21 750	23 521

Remondikulud: kanalisatsiooni püstaku parandus

Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Panga teenustasud	10	17
Muud kulud	646	642
Haldusteenus, heakorratööd	4 409	3 764
Kokku mitmesugused tegevuskulud	5 065	4 423

Muud kulud: kanalisatsioonitorustiku TV-uuring, harjasmatt 2 tk, kleebised

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2022	31.12.2021
Füüsilisest isikust liikmete arv	28	28
Juriidilisest isikust liikmete arv	5	5

OSTETUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 910	2 876
Kokku ostetud	3 910	2 876

Korteriühistu loeb seotud osapoolteks juhatust ja nende lähikondlasi ning nendega seotud ettevõtteid.

Juhatusesele ei maksta tasusid.

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
1	1019 EUR
2	418 EUR
3	1577 EUR
4	1240 EUR
5	885 EUR
6	1092 EUR
7	996 EUR
8	1073 EUR
9	1938 EUR
10	1179 EUR
11	2889 EUR
12	1676 EUR
13	2982 EUR
14	1513 EUR
15	1357 EUR
16	2082 EUR
17	957 EUR
18	1019 EUR
19	2360 EUR
20	1450 EUR
21	1306 EUR
22	1243 EUR
23	1102 EUR
24	1140 EUR
25	1108 EUR
26	885 EUR
27	1108 EUR
28	919 EUR
29	1356 EUR
30	1216 EUR
31	1502 EUR
32	1794 EUR
102	970 EUR
201	3301 EUR
Kokku:	48652 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 14.06.2023

Märjamaa vald, Märjamaa alev, Pargi tn 19 korteriühistu (registrikood: 80080036) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SIIM REGAT	Juhatuse liige	25.06.2023

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 55684779
E-posti aadress	ky.metsapargi@hotmail.ee