

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Tallinn, Katleri tn 25 korteriühistu

registrikood: 80063374

telefon: +372 53868664, +372 5287053

e-posti aadress: kukatleri25@gmail.com

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 Raha	9
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 4 Võlad tarnijatele	10
Lisa 5 Võlad töövõtjatele	10
Lisa 6 Tulu ettevõtlusest	10
Lisa 7 Muud tulud	10
Lisa 8 Tööjõukulud	10
Korteriomandite majandamiskulud	11
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

MAJANDUS TEGEVUSE ARUANNE

Periood: 01.01.2022 – 31.12.2022

Administratiiv tegevus

- a. Ühistu tööpersonalile planeerida 2023 a. 15% palgatõusu,
- b. Ühistul lõheb 31.12.2023 Elektrienergia müügileping. Uue Lepingu (paketi) valimine.
- c. Ühistu põhikiri on vananenud ja vajab uuendamist,

Elamu ja tehnosüsteemide seisukord:

- a. **Vundament ja alused.** Sokkel ja vundament soojustamata. Betoon pandus ehitatud 2008, hooldatud 2022a. 2022a likvideeritud keldri korruse keskmine Ida väljapääs.
- b. **Kande- ja piirdetarindid.** Kaasomandi osa on väheamortiseerunud konstruktsioonide osa, deformatsioone ega muudatusi pole tuvastatud. Paneelide vuugivahed remonditud. Elamu soojustatud 1/3, külgliseinad (100mm)2010a ja köögi seinad 2010a.
- c. **Elamu fassaad, aknad ja rõdud.** Fassaadi kate- soojustus kiht P seinal vajab pesemist.

99% elamu akendest on kahekihilised ja suure soojusekaotuse koefitsiendiga.

Uued aknad ja aknaplekid paigaldatud/takse suurte puudustega ja vajavad hermetiseerimist!

90% rõdud kaetud puu ja plastik aknaaraamidega, mis on ebaseaduslik, eriti puidust ja tumeda värviga, mis eriti rikkub fassaadi välimust. Üksikud rõdu klaasraamid on halvas seisukorras ja on ohtlikud. 9 korruse isetehtud rõdu varikatused on ebaseaduslikud- ohtlikus olukorras ja vajavad kiiremas korras väljavahetamist. Projekt ja ehitusluba on olemas. Hinnapakkumised on käes.

- a. **Elamu ja trepikodade katus.** Katuse soojustamine 2012a. Tehniliselt korras, kuid vajab koristamist ja väikest teh.hooldust.
- b. **Ühistu kaasomandi osa** (trepikojad,kelder, haljasala, kõnniteed/sõiduteed).

Trepikojad värskelt remonditud (2019a) ja vajavad igaaastaselt väikseid remonditööd.

Kelder tehniliselt korras, kuid moraalselt vananenud ehitise osa.

Keldrist 268m2 renditakse välja Juuksuri salongile, Kingsepale ja Kauplusele, ühistu saab tulu.

Haljasala vajab kerget korrastamist ja üksikute taimede istutamist.

Elamu põhja poolsetel kõnniteedel väljavahetatud kate materjal (asfalt) tänavakivide vastu.

- a. **Küttesüsteem.** Töö korras kuid moraalselt vananenud ehitise osa, kütte jaotamine ebavõrdne. Ettepanek 2023 planeerida küttesüsteemi täis rekonstrueerimist ja alustamiseks tellida projekt.
- b. **Veevarustuse süsteem ja veearvestid.** Väheamortiseerunud või uusväikeste vigadega konstruktsioonide osa. 2022a vahetatud 100% korteriomanike ja rentnike veearvestid.
- c. **Elektri- ja valgustussüsteem.** Töö korras kuid moraalselt vananenud ehitise osa.
- d. **Kanalisatsiooni süsteem (2015a.)** Tehniliselt korras ja väheamortiseerunud.
- e. **Ventilatsiooni süsteem.** Väheamortiseerunud või uusväikeste vigadega konstruktsioonide osa. Et ventilatsioon toimiks nõuete põhiselt korteriomanikud peavad tagama korterites värskeõhu sissepuhumis võimaluse!
- f. **Lift nr 1** (.....a) Tehniliselt rekonstrueeritud ja korras.
- g. **Lift nr 2** (2014a.) Tehniliselt rekonstrueeritud ja korras.
- h. **Lift nr 3** (2022a.) Tehniliselt rekonstrueeritud ja korras.
- i. **Fonolukk ja välisuked.** Välisuked uusväikeste vigadega konstruktsioonide osa mis vajab pidevat tehnilist hooldust.

Fonolukku süsteem. Uusväikeste vigadega konstruktsioonide osa. Hooldus Leping puudub!
Probleemile reageeritakse avariikorras.

- **Videovalvesüsteem (2021a.).** Uus vigadeta süsteem. Tehniliselt korras.

Vahejuhtumid ja probleemid

- a. 1 korruse elanikud talvisel ajal saavad 20% vähem sooja!
- b. Korteriomanike poolt teadmatusest – mida tohib ja mida mitte korteri ümberplaneerimisel (ehitamisel)!
- c. Prügi loopimine akendest ja rõdupealt,
- d. Suitsetajate konide loopimine akendest ja rõdupealt,
- e. Suurjäätmete välja tõstmisel graafiku eiramine.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Varad		
Käibevarad		
Raha	101 384	85 786
Nõuded ja ettemaksed	21 345	21 401
Kokku käibevarad	122 729	107 187
Kokku varad	122 729	107 187
Kohustised ja netovara		
Kohustised		
Pikaajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	27 483	19 714
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	42 988	44 623
Kokku pikaajalised kohustised	70 471	64 337
Kokku kohustised	70 471	64 337
Netovara		
Reservkapital	7 672	7 672
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	35 178	27 612
Aruandeaasta tulem	9 408	7 566
Kokku netovara	52 258	42 850
Kokku kohustised ja netovara	122 729	107 187

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2022	2021
Tulud		
Liikmetelt saadud tasud	56 023	54 895
Tulu ettevõtlusest	3 530	3 530
Muud tulud	1 491	95
Kokku tulud	61 044	58 520
Kulud		
Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-23 665	-25 618
Mitmesugused tegevuskulud	-5 674	-3 428
Tööjõukulud	-22 297	-21 908
Kokku kulud	-51 636	-50 954
Põhitegevuse tulem	9 408	7 566
Aruandeaasta tulem	9 408	7 566

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	9 408	7 566
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	56	-5 471
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	6 134	6 734
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	0	14 519
Kokku rahavood põhitegevusest	15 598	23 348
Kokku rahavood	15 598	23 348
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	85 786	62 438
Raha ja raha ekvivalentide muutus	15 598	23 348
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	101 384	85 786

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2020	7 672	27 612	35 284
Korrigeeritud saldo 31.12.2020	7 672	27 612	35 284
Aruandeaasta tulem		7 566	7 566
31.12.2021	7 672	35 178	42 850
Korrigeeritud saldo 31.12.2021	7 672	35 178	42 850
Aruandeaasta tulem		9 408	9 408
31.12.2022	7 672	44 586	52 258

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Arvestusmeetodid:

Korteriühistu on koostanud 2022 a. raamatupidamise aastaaruand raamatupidamise seaduse p.17 alusel eesti hea raamatupidamistava kohaselt. Arvestuspõhimõtted on vastavuses raamatupidamise seaduses sätestatud alusprintsipidega ja Raamatupidamise Toimikonna juheningega.

Nõuded ja ettemaksed.

Nõuded ja kohustusi on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses, mis lühiajaliste nõuete ja kohustuste puhul on võrdne nende nominaalväärtusega.

Lühiajalisi nõudeid kajastatakse tõenäoliselt laekuvas summas. Nõuete inventeerimisel hinnatakse igat nõuet eraldi.

Seotud osapooled.

Seotud isikutega tehtud tehingud on tavapärased: arvestatakse töötajatele palka, makstakse juhatuse liikmele isikliku auto kasutamise hüvitist Vabariigi Valitsuse poolt kehtestatud määrade piires.

Tulede ja Kulude aruanne.

Tulude ja kulude aruande koostamisel on lähtutud RTJ 14 lisas toodud skeemist. Korteriühistu põhitegevuse erinevuse tõttu teiste mittetulundusühenduste põhitegevusest on mõningaid skeemi kirjete nimetusi täpsustatud. Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhiliselt, tulude ja kulude vastavuse printsiibist lähtudes. Makstud kommunaalmaksele summasid ei ole kajastatud tulude ja kulude aruandes kuluna ega saadud summasid tuluna, neid kajastatakse bilansis vastavalt nõuete ja kohustustena.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Kokku raha	101 384	85 786

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks		581	541
Sotsiaalmaks		968	973
Kohustuslik kogumispension		0	0
Töötuskindlustusmaksed		53	40
Ettemaksukonto jääk	79		
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	79	1 602	1 554

Lisa 4 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Kokku võlad tarnijatele	24 717	16 978

Lisa 5 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Töötasude kohustis	1 163	1 191
Kokku võlad töövõtjatele	1 163	1 191

Lisa 6 Tulu ettevõtlusest

(eurodes)

	2022	2021
rent	3 530	3 530
Kokku tulu ettevõtlusest	3 530	3 530

Lisa 7 Muud tulud

(eurodes)

	2022	2021
Traavid, viivised ja hüvitised	0	95
Muud	1 491	0
Kokku muud tulud	1 491	95

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	16 628	16 374
Sotsiaalmaksud	5 669	5 403
Pensionikulu	0	131
Kokku tööjõukulud	22 297	21 908
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	3

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Kokku:	165408 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 12.06.2023

Tallinn, Katleri tn 25 korteriühistu (registrikood: 80063374) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SERGEI KRAFT	Juhatuseliige	21.06.2023
RAISSA JAKIMOVA	Juhatuseliige	21.06.2023
NATALIA ZATÖNAITŠENKO	Juhatuseliige	21.06.2023
MARIKA VORNIKOGLU	Juhatuseliige	21.06.2023
PAVEL TRUNIN	Juhatuseliige	21.06.2023

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 5287053
Mobiiltelefon	+372 53868664
E-posti aadress	kukatleri25@gmail.com