

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Viljandi linn, Riia mnt 7 korteriühistu

registrikood: 80009481

telefon: +372 5544809

e-posti aadress: heinastee@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	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Laenukohustised	11
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 7 Võlad tarnijatele	12
Lisa 8 Võlad töövõtjatele	12
Lisa 9 Liikmetelt saadud tasud	13
Lisa 10 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	13
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 12 Tööjõukulud	14
Lisa 13 Seotud osapooled	14
Korteriomandite majandamiskulud	15
Aruande allkirjad	17

Tegevusaruanne

Viljandi linn, Riia mnt 7 korteriühistu 2022.a. tegevusaruanne

Korteriühistu Riia 7 on korteriomanike mittetulundusühistu.

Ühistu ei oma põhivara ega maksustatavat käivet.

Üldkasutatavaidruume ei ole renditud äripinnaks.

Korteriühistu Riia 7 korteriomanikud on seadnud KÜ Põhikirja järgi oma tegevuse eesmärgiks korteriomandite mõtteliste osade ühise haldamise ja majandamine ning korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine.

Korteriomanikud on seadnud oma tegevuse eesmärgiks kommunaalteenuste vahendamise ning täiustada elumaja tehnosüsteeme, et saavutada energia ressursside kokkuhoid.

Ühistu sissetulekuteks on liikmetelt kogutavad remonditasud, hooldus- ja haldustasud.

2022.a. koguti haldus-hoolduseks 12 kuuga 12909,60 eurot, millest kulutati halduseks 8802,45, tehnosõlmede ja konstruktsioonide hoolduseks 2005,69 ja hoone ja territooriumi korrashoiuks 5353 eurot.

2022.a. koguti remondiraha 4859,85 eurot, laenumakseteks (põhiosa 19698,40+intress 15544,52) kokku 35242,92.

Tervikrenoveerimise tulud ja kulud:2020-2021a

ehitustööde osa kokku 936179,78

omanikujäreelvalve kokku 7920

tehniline konsultant kokku 6000

ehitusprojekti koostamine kokku 14400

kokku kulud 964499,78

Rahaline kate kogu renoveerimistöödele :

517013,57 võetud panagalaen (laenu tähtaeg 2020-2040)

12986,43 laenuosaku kohene tasumine

388631,91 Kredexi toetus kokku

45867,87 omafinantseering remondirahade ettemaksudest

kokku rahaline kate 964499,78 eurot

Remondirahade ettemaksudest jäi 58077,45 kasutamata.

Seoses pangalaenuga lisandusid veel 2020a laenu intressikulud kokku 165552,16 eurot.

Kogu renoveerimise kasutamata raha jääk **58077,45 eurot**, sellest arvestada

+2021a kogutud remondiraha 5679,60

-2021a tehtud remonditööde kulud -17366,34

remondirahade jääk 46390,71 eurot

2022 Aruandeaasta tuludest ja kuludest:

kogutud hooldustasud 12909,60 - haldus-hoolduse kulud 13978,82 (tulem -1069,22)

tulud makseteatel kokku arvestatud 47975,36 -kom.makseteks arvete kulud kokku 47686,83 (tulem 288,53)

kogutud remondiraha 4859,85-remondikulud 2022.a. -5511,12 (remonditööde tulem -651,27) kaetud remondirahade ettemaksetest.

maja TV seadmete haldajale esitatud elektri arved 176,91

pangaintress 6,9 -pangateenused -92,96 (tulem -86,06)

kogutud laenumaksed(19698,4 põhiosa+15544,52 intress) 35242,92 - makstud laenu+intress 35238,67 (tulem 4,25)

2022 a. tulem kokku -685,59 eurot.

Kogu renoveerimiseks kogutud remondiraha kasutamata osa **46390,71 eurot**, sellest arvestada

2022a remonditööde ülekulude katteks **-651,27**

Remondirahade kasutamata osa (ettemaksed) jääb **45739,44 eurot**.

Veel kord laenumaksetest:

Algne laenumaksete graafiku summad : põhiosa maksed 517013,57 ja intressid(2,9%) 165552,16 -kokku 682565,73

Laenu põhiosast on tasutud 2020a 4755,16, 2021a 19645,71 ja 2022a 19698,40 -kokku tasutud 44099,27. **laenu jääk 01.01.2023 seisuga 472914,30**

Intressisummadest tasutud 2020a 3302,80, 2021a 14797,41 ja 2022a 15540,27 - kokku tasutud intresse pangale 33640,48.

Kokku tasutud pangale laenumakseid 77739,75 eurot.

Algne laenuintress 2,9% -kuumakse 2870,26-1,094€/m², august2022 tõusis intress -kuumakse 3029,37 1,155€/m² ja veebruaris 2023 tõusis intress **5,859%** -kuumakse 3615,35 1,378€/m². Esimese intressi tõusuga aug.2022 ja nüüd veebr.2023 on intressi summa

suurenenud **157422,26 eurot**.

Kokku (põhiosa+intr) pangale tasutud 77739,75 eurot, aga laenujääk (põhiosa+intress) graafikus 01.2023 on algset summat (682565,73) suurendanud 79682,51 eurot. Põhiosa 472914,30+intress 289333,94=kokku 762248,24 eurot. Järgmine intressi tõus on **30.07.2023.a.**

Laenuraha+ intressi näol ja uute tehnosüsteemide (soojustagastusega ventilatsioon) elektritarbimisest ja edasisest hooldusest suurenenud ühele m²(ruutmeetritele) jagatav maksukoormus, mis ei sõltu korteri tarbimiskuludest, kuid jääb heaolu ja emotsionaalne tulu kordatehtud majast.

KÜ tööd korraldab juhatus. Juhatus on 5 liikmeline. Juhatus tööd korraldab juhatus esimees.

Juhatus esimees töötab juhatus esimehe lepingu alusel.

Juhatus liikme tasu arvestati 2022.a.3360 eurot.

Osalise tööajaga töölepinguga töötavaid isikuid on 2 (kaks). Raamatupidaja 0,4 koormusega ja majahoidja 0,3 koormusega täistööajast. Töövõtulepinguga on alates 19.septembrist 2020 tööõ trepikoja koristaja. Ühistu töölepinguga ja töövõtulepinguga arvestud töötasud koos sots.maksudega 8950 eurot.

Hooldusremondi tööd tehti esitatud arvete alusel..

Juhatus on koostanud tegevusaruande, millele antakse hinnang üldkoosolekul.

Juhatus esimees kinnitab tegevusaruande oma allkirjaga.

Juhatus hinnangul on KÜ Riia 7 jätkuvalt tegutsev korteriühistu.

Eva Heinaste

KÜ Riia 7 juhatus esimees

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	80 842	84 073	2
Nõuded ja ettemaksed	28 639	29 808	3
Kokku käibevarad	109 481	113 881	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	456 823	472 382	3
Kokku põhivarad	456 823	472 382	
Kokku varad	566 304	586 263	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	16 091	20 231	5
Võlad ja ettemaksed	53 346	52 920	6
Kokku lühiajalised kohustised	69 437	73 151	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	456 823	472 382	5
Kokku pikaajalised kohustised	456 823	472 382	
Kokku kohustised	526 260	545 533	
Netovara			
Reservkapital	8 416	6 674	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	32 314	33 993	
Aruandeaasta tulem	-686	63	
Kokku netovara	40 044	40 730	
Kokku kohustised ja netovara	566 304	586 263	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	36 143	35 204	9
Annetused ja toetused	0	154 587	
Tulu ettevõtlusest	469	363	
Muud tulud	7	10	
Kokku tulud	36 619	190 164	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-5 511	-160 193	10
Mitmesugused tegevuskulud	-2 742	-2 394	11
Tööjõukulud	-13 419	-12 640	12
Muud kulud	-93	-77	
Kokku kulud	-21 765	-175 304	
Põhitegevuse tulem	14 854	14 860	
Intressikulud	-15 540	-14 797	
Aruandeaasta tulem	-686	63	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021
Rahavood põhitegevusest		
Liikmetelt laekunud tasud	98 084	88 213
Laekunud annetused ja toetused	0	154 587
Muud põhitegevuse tulude laekumised	177	530
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-52 899	-196 013
Väljamaksed töötajatele	-7 925	-8 443
Laekunud intressid	7	10
Muud rahavood põhitegevusest	-5 437	-5 590
Kokku rahavood põhitegevusest	32 007	33 294
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-19 698	-19 646
Makstud intressid	-15 540	-14 797
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-35 238	-34 443
Kokku rahavood	-3 231	-1 149
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	84 073	85 222
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-3 231	-1 149
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	80 842	84 073

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2020	6 674	80 383	87 057
Aruandeaasta tulem		63	63
Muud muutused netovaras		-46 390	-46 390
31.12.2021	6 674	34 056	40 730
Aruandeaasta tulem		-686	-686
Muutused reservides	1 742	-1 742	0
31.12.2022	8 416	31 628	40 044

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused.

KÜ Riia 7 raamatupidamise aastaaruande koostamisel on võetud aluseks Eesti Raamatupidamise Toimkonna juhendi RTJ 14 "Mittetulundusühingud ja sihtasutused". Juhendi eesmärgiks on kirjeldada arvestuspõhimõtteid ja aruannete esitusviisi Eesti finantsaruandluse standardi kohaselt koostatavates raamatupidamise aruannetes. Juhendis sätestatud põhimõtted on kooskõlas rahvusvaheliste standardite üldiste põhimõtetega. Arvestuspõhimõtete muudatusi 2022 majandusaasta aruande koostamisel ei rakendatud.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud olulisuse printsiibist.

Raamatupidamise aastaaruanne kajastab õiglaselt korteriühistu finantsseisundit, -tulemust ja rahavoogusid.

Mittetulundusühingul (korteriühistul) on kohustuslik esitada täismahus aastaaruanne.

Raha

Rahana on kajastatud bilansis kassas olevat sularaha ja arvelduskonto jääki.

Nõuded ja ettemaksed

Finantsvaraks loetakse raha, nõudeid korteriomanike vastu ja muid lühiajalisi nõudeid. Korteriomanikelt laekumata nõuded kommunaalmaksete osas.

Lühiajalisi nõudeid on kajastatud tõenäoliselt laekuvas summas. Nõuete inventeerimisel on hinnatud igat nõuet eraldi. Lootusetuid nõudeid ei ole.

Nõuete ja kohustuste kajastamisel bilansis on kasutatud soetusmaksumuse printsiipi.

Finantskohustised

Finantskohustisteks loetakse tarnijatele tasumata arveid ning muid lühiajalisi võlakohustisi.

Nõuete ja kohustuste kajastamisel bilansis on kasutatud soetusmaksumuse printsiipi.

Tulud

Tulude ja kulude aruande koostamisel on lähtutud RTJ 14 lisas toodud skeemist. Korteriühistu põhitegevuse erinevuse tõttu teiste MTÜ põhitegevusest on mõningaid skeemi kirjete nimetusi täpsustatud. Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsiibist lähtudes. Makstud kommunaalmaksete summad ja saadud summad on kajastatud tulude ja kulude aruandes netotuluna real tulud ettevõtlusest.

Aruandeperioodil kasutamata remondirahad on bilansis tulevaste perioodide ettemakstud tulude real.

Kulud

Ostetud materjalid ja väikevahendid on kuluks kantud soetuse momendil. Kasutusel olevad töövahendid on vastutava isiku hoiul ja arvestust peetakse bilansivälisel kontrol.

Kuludena on arvestatud majandusaasta kestel tehtud kulud tekkepõhiselt.

Puhkusekohustus on revideeritud ja korrigeeritud majandusaasta lõpu seisuga.

Seotud osapooled

Seotud isikutega tehtud tehingud on tavapärasel: töötajatele on arvestatud palka ja juhatusel liikmele juhatusel liikme tasu. Juhatusel liikmele maksti isikliku sõiduauto hüvitist VV poolt kehtestatud määrade piires.

Isikliku sõiduauto hüvitist enam ei maksta, lisatud liikme tasule.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
SEB arvelduskontol	69 963	70 858	
SWED arvelduskontol	4 159	7 816	
Sularaha kassas	6 720	5 399	
Kokku raha	80 842	84 073	2

Lisa 3 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	12 562	12 562			
Ostjatelt laekumata arved	12 562	12 562			
Laenuõuded	472 914	16 091	94 172	362 651	
Ettemaksed	-14	-14			
Tulevaste perioodide kulud	-14	-14			
Kokku nõuded ja ettemaksed	485 462	28 639	94 172	362 651	3

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	9 658	9 658			
Ostjatelt laekumata arved	9 658	9 658			
Laenuõuded	492 613	20 231	110 527	361 855	
Ettemaksed	-81	-81			
Tulevaste perioodide kulud	-81	-81			
Kokku nõuded ja ettemaksed	502 190	29 808	110 527	361 855	3

Nõuded ostjate vastu on detsembrikuus arvestatud kommunaalmaksud korteriomanikele, mis laekuvad jaanuarikuu jooksul. ettemaksed-tulevaste perioodide kulud on majandusraha avansi saldo.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	198	162
Sotsiaalmaks	329	214
Kohustuslik kogumispension	10	10
Töötuskindlustusmaksed	6	7
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	543	393

Lisa 5 Laenukohustised (eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
SWED pank laen 20-057267-JI	16 091	16 091					
Lühiajalised laenud kokku	16 091	16 091					
Pikaajalised laenud							
SWED pank laen 20-057267-JI	456 823		94 172	362 651	5,859	30.07.2040	
Pikaajalised laenud kokku	456 823		94 172	362 651			
Laenukohustised kokku	472 914	16 091	94 172	362 651			5
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
SWED pank laen 20-057267-JI	20 231	20 231					
Lühiajalised laenud kokku	20 231	20 231					
Pikaajalised laenud							
SWED pank laen 20-057267-JI	472 382		110 527	361 855	2,9	30.07.2040	
Pikaajalised laenud kokku	472 382		110 527	361 855			
Laenukohustised kokku	492 613	20 231	110 527	361 855			5

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	5 965	5 965	7
Võlad töövõtjatele	1 099	1 099	8
Maksuvõlad	543	543	4
Saadud ettemaksed	45 739	45 739	
Tulevaste perioodide tulud	45 739	45 739	
Kokku võlad ja ettemaksed	53 346	53 346	6

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	5 038	5 038	7
Võlad töövõtjatele	1 099	1 099	8
Maksuvõlad	393	393	4
Saadud ettemaksed	46 390	46 390	
Tulevaste perioodide tulud	46 390	46 390	
Kokku võlad ja ettemaksed	52 920	52 920	6

Saadud ettemaksed-tulevaste perioodide tulud on korteriomanikelt 2020a renoveerimise kasutamata rahade jääk 48717,45 ning sellele lisandus 2021a jaanuaris-veebruaries lõpetatud renoveerimise rahade jääk 9360. Kogu renoveerimise kasutamata raha jääk 58077,45 eurot. Sellest on maha arvatud 2021a kogutud remondiraha ja 2021a järgnenud remonditööde kulu -11687,34 eurot. Kasutamata remondirahade jääk 46390 eurot kanda bilansis eelmiste perioodide tulemist välja saadud ettemaksete reale. See kanne tehti 2021aastal kuna 2020-2021 bilansiaasta vahetusel olid renoveerimise saadavad toetused ja ehitustööd ja arved pooleli. 2022 kasutati 651 eurot ettemaksetest remonditööde ülekulude katteks.

Lisa 7 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
soojaettevõtte ESRO	4 071	2 620	
Viljandi Veevärk	523	499	
Eesti Energia	358	210	
Eesti Keskonnateenused	181	119	
Alexela Energia AS	772	1 530	
Majahoid OÜ	60	60	
Kokku võlad tarnijatele	5 965	5 038	7

Lisa 8 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Töötasude kohustis	1 099	1 099	
Kokku võlad töövõtjatele	1 099	1 099	8

Töötasude kohustis on detsembrikuus arvestatud töötasud ja puhkusetasud koos sotsiaal-ja töötuskindlustusmaksudega. Töötasud maksti välja jaanuaris.

Lisa 9 Liikmetelt saadud tasud (eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Mittesihotstarbelised tasud			
Hooldustasud	12 909	12 909	
muud tulud liikmetelt	2 178	1 818	
Sihotstarbelised tasud			
Remonditasud	4 860	5 680	
remondirahade ettemaksud	651	0	
kogutud laenuintressideks	15 545	14 797	
saadud laenu osamaksed	0	0	
Kokku liikmetelt saadud tasud	36 143	35 204	9

Lisa 10 Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud (eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
ehituseksperdi ja järelvalve kulu	0	2 400	
rekonstrueerimisel ehituse kulu	0	140 427	
kõnniteed	4 048	5 835	
prügila aed (koos tööjõukuluga)	0	5 299	
elektrikilbi ukseid	0	3 132	
välisrepi katted	0	1 300	
keldri elektritööd	0	1 800	
trepikoja valgustid	1 463	0	
Kokku sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	5 511	160 193	10

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
hooldustööd ja teenused	915	500	
hoone kindlustus	406	406	
liikmemaksud	209	167	
hooldustöö materjalid	838	887	
ostuteenused	233	233	
mitmesugused tegevuskulud	141	201	
Kokku mitmesugused tegevuskulud	2 742	2 394	11

Lisa 12 Tööjõukulud (eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Palgakulu	10 049	11 090	
Sotsiaalmaksud	3 370	3 522	
Kokku tööjõukulud	13 419	14 612	12
Sellest kajastatud sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsese kuluna	0	1 972	
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2	

Lisa 13 Seotud osapooled (eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2022	31.12.2021
Füüsilisest isikust liikmete arv	44	44
Juriidilisest isikust liikmete arv	1	1

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	3 360	3 360

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
krt.1	2305 EUR
krt.2	1897 EUR
krt.3	2208 EUR
krt.4	2284 EUR
krt.5	1948 EUR
krt.6	2344 EUR
krt.7	2373 EUR
krt.8	1885 EUR
krt.9	2454 EUR
krt.10	2162 EUR
krt.11	1717 EUR
krt.12	2212 EUR
krt.13	3069 EUR
krt.14	2575 EUR
krt.15	2519 EUR
krt.16	2462 EUR
krt.17	1551 EUR
krt.18	2718 EUR
krt.19	2623 EUR
krt.20	1541 EUR
krt.21	2000 EUR
krt.22	2748 EUR
krt.23	1571 EUR
krt.24	1766 EUR
krt.25	2996 EUR
krt.26	1154 EUR
krt.27	2271 EUR
krt.28	2928 EUR
krt.29	1262 EUR
krt.30	2867 EUR
krt.31	2620 EUR
krt.32	1288 EUR
krt.33	2381 EUR
krt.34	3117 EUR
krt.35	1240 EUR
krt.36	2195 EUR
krt.37	3533 EUR
krt.38	1282 EUR
krt.39	2827 EUR
krt.40	2750 EUR
krt.41	1501 EUR
krt.42	2484 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
krt.43	3332 EUR
krt.44	1370 EUR
krt.45	2634 EUR
Kokku:	100964 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 03.04.2023

Viljandi linn, Riia mnt 7 korteriühistu (registrikood: 80009481) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ELVI LINK	Juhatuse liige	29.06.2023
EVA HEINASTE	Juhatuse liige	29.06.2023
HALJA VIIES	Juhatuse liige	01.07.2023

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5544809
E-posti aadress	heinastee@gmail.com