

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Tallinn, Pelguranna tn 25 korteriühistu

registrikood: 80142760

telefon: +372 56602780

e-posti aadress: pelguranna25@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 Raha	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 5 Laenukohustised	10
Lisa 6 Võlad tarnijatele	10
Lisa 7 Võlad töövõtjatele	11
Lisa 8 Muud võlad	11
Lisa 9 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	11
Lisa 10 Liikmetelt saadud tasud	12
Lisa 11 Muud tulud	12
Lisa 12 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	13
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 14 Tööjõukulud	14
Lisa 15 Intressikulud	14
Lisa 16 Seotud osapooled	15
Lisa 17 Majandamiskulud 2022.a.	16
Korteriomandite majandamiskulud	17
Aruande allkirjad	18

Tegevusaruanne

TEGEVUSARUANNE 2022.a.

KÜ Pelguranna 25 iseseisvalt tegutseb 2001.a.. Tegevuse eesmärk on korteriomandite eseme osaks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste ühine majandamine ja korteriühistuliikmete ühiste huvide esindamise. Ühistu

liikmeteks on 44 korteriomaniikku.

Ühistu tööb juhü juhatusel. Juhatusel koosneb neljast liikmest. Esimehe töökoht on tasuta töölepingu alusel. Ühistu maksab auto kasutamine juhatusel liikmele. Raamatupidamist kontrollib revizjoni komisjoni..

Aruandeaastal põhitegevuse tulud 27983 eurot ja kulud olid 26893 eurot ja laenu intress 1685 eurot.

KÜ maksab palka kahele inimesele, kes töötab töö- ja juhatuslepingu alusel, summas 6746 eurot ja riigimaks – 2256 eurot. (Juhatusel esimehele tasud - 3000 eurot).

Seisuga 31.12.2022.a. oli bilansis Swedpangale intressideta laenujääk maja remondiks 47690 eurot. Pangalaenu tagasimaksu periood lõppeb 2027 aastal ja laenu aasta intress 5.334%.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	12 515	6 598	2
Nõuded ja ettemaksed	11 433	14 758	3
Kokku käibevarad	23 948	21 356	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	43 970	47 440	3
Kokku põhivarad	43 970	47 440	
Kokku varad	67 918	68 796	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	3 720	4 272	5
Võlad ja ettemaksed	5 964	5 983	4.6.7.8
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	3 758	0	9
Kokku lühiajalised kohustised	13 442	10 255	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	43 970	47 440	5
Kokku pikaajalised kohustised	43 970	47 440	
Kokku kohustised	57 412	57 695	
Netovara			
Reservkapital	4 940	4 940	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	6 161	6 237	
Aruandeaasta tulem	-595	-76	
Kokku netovara	10 506	11 101	
Kokku kohustised ja netovara	67 918	68 796	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	27 295	30 190	10
Muud tulud	688	911	11
Kokku tulud	27 983	31 101	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-14 781	-18 125	12
Mitmesugused tegevuskulud	-3 110	-2 694	13
Tööjõukulud	-9 002	-8 840	14
Kokku kulud	-26 893	-29 659	
Põhitegevuse tulem	1 090	1 442	
Intressikulud	-1 685	-1 518	15
Aruandeaasta tulem	-595	-76	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	1 090	1 442
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-174	-2 073
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-19	2 350
Kokku rahavood põhitegevusest	897	1 719
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-4 022	-4 028
Makstud intressid	-1 685	-1 518
Laekunud sihtkapital	10 727	2 260
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	5 020	-3 286
Kokku rahavood	5 917	-1 567
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	6 598	8 165
Raha ja raha ekvivalentide muutus	5 917	-1 567
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	12 515	6 598

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2020	4 940	6 237	11 177
Aruandeaasta tulem		-76	-76
31.12.2021	4 940	6 161	11 101
Aruandeaasta tulem		-595	-595
31.12.2022	4 940	5 566	10 506

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Arvestuspõhimõtted.

Korteriühistu on koostanud 2022.a.raamatupidamise aastaaruande vastavalt raamatupidamise seaduse § 17 Eesti hea raamatupidamistava kohaselt.

Arvestuspõhimõtted on vastavuses raamatupidamise seaduses sätestatud alusprintsipidega ja Raamatupidamistoimkonna juhenditega.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud perioodi 01.01.2022-31.12.2022 kohta.

Bilanss.

Rahalised vahendid on bilansis kajastatud õiglasel väärtuses.

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

Nõudeid kajastatakse tõenäoliselt laekuv summas. Nõuete inventeerimisel hinnatakse igat nõuet eraldi.

Elamu remondiks saadi pikaajalist laenu.

Elamu remonti(parendusi)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 korteriomanikel ei ole vaja oma kortereid laenu katteks pantida-laenu tagatisena käsitletakse korteriühistu nõudeid korteriomanike vastu. Varade ja kohustuste jaotamisel lühi-ja pikaajalisteks on lähtutud raamatupidamise juhendist RTJ2, muuhulgas: lühiajalise kohustusena käsitletakse pangalaenu, mille tasumise tähtajad on 12 kuu jooksul bilansipäevast arvates; pikaajalise kohustusena käsitletakse pangalaenu, mille tasumise tähtajad on pikemad kui 12 kuud bilansipäevast arvates. Pangalaenu võlgnevus on bilansis kajastatud intressideta. Intressikulu on perioodikulu, mis kajastub selle majandusaasta aruandes, millal intress tasumisele kuulub.

Korteriühistu osakapitali moodustamisel on lähtutud KÜS §6 ja §8.

Seotud isikuteks on juhatas ja revisjonikomisjon. Seotud isikutega ostu-müügitehinguid tehtud ei ole.

Tulude 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 tekkepõhiselt, tulude ja kulude printsibist lähtuvalt. Makstud kommunaalmaksete summasid ei ole kajastatud tulude ja kulude aruandes kuluna ega saadud summasid tuluna, neid kajastatakse bilansis vastavalt nõuete ja

kohustustena. Pikaajalise laenu intressid kajastatakse kuluna selle aasta tulude ja kulude aruandes, millal need tasumisele kuuluvad.

Rahavoogude aruanne.

Rahavoogude aruandes kajastatakse korteriühistu aruandeperioodi laekumisi ja väljamakseid, rühmitatuna põhitegevuse,investeermistegevuse ja finantseermistegevuse rahavoogudeks. Põhitegevuse rahavood on kajastatud kaudsel meetodil, investeermis-ja finantseermistegevuse rahavood otsesel meetodil.

Lisa 2 Raha (eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
arvelduskonto Swedpangas	12 515	6 598
Kokku raha	12 515	6 598

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	7 704	7 704	
Ostjatelt laekumata arved	7 704	7 704	
Laenunõuded	47 690	3 720	43 970
avansiaruanne	9	9	
Kokku nõuded ja ettemaksed	55 403	11 433	43 970

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	7 539	7 539	
Ostjatelt laekumata arved	7 539	7 539	
Laenunõuded	51 712	4 272	47 440
Ettemaksed	2 947	2 947	
Tulevaste perioodide kulud	2 947	2 947	
Kokku nõuded ja ettemaksed	62 198	14 758	47 440

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	255	230
Sotsiaalmaks	377	365
Töötuskindlustusmaksed	15	12
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	647	607

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
AS Swedbank 12-073109-JI	3 720	3 720			5.334%	euro	2027
Lühiajalised laenud kokku	3 720	3 720					
Pikaajalised laenud							
AS Swedbank 12-073109-JI	43 970		43 970		5.334%	euro	2027
Pikaajalised laenud kokku	43 970		43 970				
Laenukohustised kokku	47 690	3 720	43 970				

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
AS Swedbank 12-073109-JI	4 272	4 272			3.041%	euro	2027
Lühiajalised laenud kokku	4 272	4 272					
Pikaajalised laenud							
AS Swedbank 12-073109-JI	47 440		47 440		3.041	euro	2027
Pikaajalised laenud kokku	47 440		47 440				
Laenukohustised kokku	51 712	4 272	47 440				

Lisa 6 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Kommunaalteenuste eest	4 756	4 914
Kokku võlad tarnijatele	4 756	4 914

Võlad tarnijatele detsembri teenuste eest: - 4756 eurot, sellest:

Eesti Energia AS - 55 eurot

Eesti Gaas AS - 731 eurot

Tallinna Vesi AS - 389 eurot

Utilitas Tallinn AS - 3114 eurot

Eesti Keskkonnaaastenuused AS - 135 eurot

Telia Eesti AS - 2 eurot

OU Ühisteenused - 30 eurot

OU Cityteed lume koristus - 194 eurot

OU Strug.Com metallukse hooldus - 106 eurot

Lisa 7 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Töötasu	501	402
Kokku võlad töövõtjatele	501	402

Lisa 8 Muud võlad

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Muud viitvõlad	60	60
arvuti rent	60	60
Kokku muud võlad	60	60
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Muud viitvõlad	60	60
arvuti rent	60	60
Kokku muud võlad	60	60

Lisa 9 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

	31.12.2020	Laekunud	Tagasi makstud	31.12.2021	
	Nõuded			Nõuded	Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Remondifond	1 178	17 874	-19 643	2 947	
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	1 178	17 874	-19 643	2 947	
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	1 178	17 874	-19 643	2 947	
	31.12.2021	Laekunud	Tagasi makstud	31.12.2022	
	Nõuded			Nõuded	Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Remondifond	2 947	23 171	-16 466		3 758
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	2 947	23 171	-16 466		3 758
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	2 947	23 171	-16 466		3 758

Lisa 10 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2022	2021
Mittesihotstarbelised tasud		
Hooldustasud	10 829	10 547
Sihotstarbelised tasud		
Remondifondi kulude osas	16 466	19 643
Kokku liikmetelt saadud tasud	27 295	30 190

Lisa 11 Muud tulud

(eurodes)

	2022	2021
Trahvid, viivised ja hüvitised	51	7
AS STV kaablivõrkude rent	60	44
Kommunaalmaksete vahe	577	860
Kokku muud tulud	688	911

Lisa 12 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud (eurodes)

	2022	2021
Laenu põhiosamaks	4 022	4 028
Hoone kindlustus	574	489
Kraanikausi paigaldus ja betooni tood	1 131	0
Keskkuttetrassi isolatsiooni	750	0
Gaasikraanide vahetus ja püstikumihvi remont	0	3 840
Fonoluku ja toitebloki vahetus ja prügimaja remont	0	1 211
Korstnamütsi ehitus ja ventilatsiooni remont	0	1 248
Pesukuivati elemendid	0	1 164
Elektriseadmete audit	0	288
Toru vahetamine	535	0
Kulmvesi veemotjad	646	0
Väliskanalisatsiooni vahetamine	0	4 500
Gaasipaigaldise kontroll	0	90
Gaasitoru värvimine	0	360
Lõõride puhastamine	0	702
Lehe puur	0	205
Kutteaumatika vahetamine	2 287	0
Sidevorgu trassitood	276	0
Tokkepuu eest	3 535	0
Omavastus	600	0
muruniiduk ja trimmer	425	0
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	14 781	18 125

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2022	2021
Arvuti rent	900	900
Panga teenused	60	58
Majanduskulud	563	403
Avarii tööd	0	157
Fonoluku vahetus ja ukse hooldus	382	150
kuttesüsteemi hooldus	30	0
dokumentide kopeerimine	0	0
Muru niitmine ja roheline õu	181	38
Eesi Korteriühistute Liit liikmemaks	415	424
Liikluskorraldus	360	360
Lume koristus	194	120
Keldri koristus	0	0
Vana lehtede aravedu	0	0
Soojussõlme surveproov	0	70
Muud	25	14
Kokku mitmesugused tegevuskulud	3 110	2 694

Lisa 14 Tööjõukulud (eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	6 746	6 630
Sotsiaalmaksud	2 226	2 188
töötuskindlustus	30	22
Kokku tööjõukulud	9 002	8 840
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2

Lisa 15 Intressikulud (eurodes)

	2022	2021
Intressikulu laenudelt	-1 685	-1 518
Kokku intressikulud	-1 685	-1 518

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	3 000	3 000

KÜ Pelguranna 25 korteriomandite majandamiskulud 2022.a.

Korter	jaanuar	veebruar	märts	aprill	mai	juuni	juuli	august	september	oktoober	november	detsember	kokku 2022.a.
1	123.34	93.75	96.20	81.71	107.07	70.70	57.91	57.89	70.14	80.54	97.36	119.82	1056.43
2	166.92	136.33	135.26	147.65	120.30	96.24	117.63	119.78	154.84	155.56	192.92	230.58	1774.02
3	169.72	143.32	142.18	128.18	143.71	120.16	107.38	108.88	146.67	139.67	158.32	178.54	1686.75
4	136.25	117.41	115.44	129.05	91.15	79.42	76.43	76.19	89.52	105.99	128.68	158.78	1304.32
5	122.50	97.15	85.08	108.12	99.19	69.95	60.20	63.55	71.85	84.05	106.96	137.44	1106.04
6	155.13	120.36	122.54	132.04	106.35	75.83	85.36	82.18	80.63	103.15	125.17	152.14	1340.89
7	156.88	160.32	208.09	294.07	138.64	157.53	128.65	123.63	198.06	201.25	192.20	182.81	2142.16
8	153.66	128.31	131.52	149.54	110.18	93.75	98.60	93.79	124.90	123.32	147.71	172.56	1527.83
9	99.33	86.77	82.71	86.94	53.60	57.75	54.74	52.99	52.04	70.67	88.62	111.07	897.21
10	147.79	116.15	108.57	119.88	82.80	69.85	69.91	68.25	80.71	96.99	124.31	153.42	1238.62
11	149.18	114.97	116.23	121.29	92.31	72.45	75.78	72.49	84.99	100.78	124.22	163.46	1288.16
12	147.52	107.17	110.30	117.61	98.83	87.37	71.33	77.62	82.59	121.48	164.12	189.28	1375.22
13	112.23	87.35	87.97	102.96	66.70	44.96	65.22	84.35	68.97	76.03	80.67	96.39	973.81
14	184.04	123.86	130.16	151.27	115.97	111.08	112.66	112.64	144.80	106.59	148.72	183.43	1625.23
15	155.87	120.48	119.34	133.92	93.17	76.42	79.64	78.09	92.94	108.59	128.57	159.53	1346.58
16	153.64	118.83	117.72	131.36	93.17	81.49	79.91	79.89	82.78	106.04	122.63	156.38	1323.83
17	182.23	141.78	172.68	196.36	158.95	130.84	135.58	125.87	177.88	166.51	123.46	171.38	1883.51
18	175.71	443.67	139.45	184.25	116.57	120.28	133.85	133.59	117.70	104.08	127.50	161.37	1958.02
19	206.55	167.27	183.49	221.93	171.06	144.92	136.82	133.53	152.70	136.55	183.95	223.87	2062.65
20	147.49	132.94	143.45	162.28	106.23	90.84	82.85	87.61	109.93	126.02	160.79	195.95	1546.37
21	166.49	130.76	124.66	172.75	140.62	112.82	122.45	120.69	156.59	151.45	182.55	202.09	1783.92
22	186.20	147.34	146.23	123.13	142.81	95.68	103.79	97.14	133.48	124.42	151.92	170.80	1622.96
23	151.62	154.30	115.36	142.50	79.72	74.73	71.75	73.25	72.52	110.24	150.87	179.83	1376.68
24	140.12	114.59	113.44	117.11	81.07	69.05	69.11	69.09	72.75	97.94	119.90	152.29	1216.45
25	156.71	128.84	130.99	144.22	116.16	99.87	96.56	98.17	109.83	129.02	139.07	175.18	1524.62
26	152.71	126.06	126.63	141.95	103.91	88.50	102.92	85.38	95.50	124.30	146.49	163.36	1457.71
27	141.93	118.72	115.19	118.68	85.70	72.13	73.82	70.53	82.07	110.75	121.80	156.77	1268.08
28	181.98	149.68	155.91	184.03	148.54	126.91	126.76	128.26	157.56	157.14	176.47	200.57	1893.80
29	153.06	125.92	127.22	142.80	108.78	87.64	89.33	100.51	104.93	118.74	136.59	166.66	1462.17
30	147.14	119.22	120.46	124.17	86.50	74.48	76.17	76.15	83.93	102.43	124.40	153.23	1288.28
31	141.98	103.70	102.62	106.09	71.98	60.60	60.66	60.63	64.10	87.94	108.73	139.92	1108.96
32	100.68	83.02	82.22	84.76	59.82	53.02	51.54	51.52	54.06	71.49	86.69	112.19	891.03
33	142.60	116.37	137.92	124.03	98.32	71.10	76.05	77.44	95.63	96.87	162.32	147.98	1346.63
34	162.89	123.78	125.69	136.35	99.13	85.63	84.06	82.40	97.23	110.81	132.07	150.18	1390.23
35	151.45	119.20	141.61	127.90	95.86	78.25	78.20	78.28	84.66	108.23	123.92	163.76	1351.33
36	119.21	100.15	101.75	118.78	95.65	92.18	82.65	80.89	109.78	96.31	114.29	140.03	1251.67
37	126.84	102.87	101.79	105.24	71.40	60.11	60.17	60.15	77.76	87.23	107.86	138.87	1100.28
38	173.42	150.61	141.43	170.97	128.06	115.77	112.68	114.18	172.90	147.85	188.71	191.96	1808.54
39	185.73	152.23	171.16	168.01	137.05	138.51	130.19	130.28	167.20	148.11	176.12	208.91	1913.49
40	105.91	86.26	95.87	95.05	71.37	58.14	62.97	45.22	47.79	65.48	91.45	120.17	945.65
41	203.72	187.84	161.02	228.97	177.11	154.12	130.03	150.79	185.77	157.98	178.56	213.71	2129.62
42	194.64	151.75	157.11	176.38	138.60	113.74	70.50	78.53	109.98	122.07	136.38	164.48	1614.16
43	142.33	112.54	112.33	116.27	79.26	68.00	66.42	67.93	73.28	101.28	126.19	152.72	1218.54
44	122.71	93.85	93.67	127.05	97.00	82.06	64.91	54.10	74.61	94.52	111.24	131.03	1146.75
Kokku	6698.09	5757.79	5550.64	6197.61	4680.37	3984.86	3894.12	3884.32	4668.55	5036.48	6021.47	7194.87	63569.18

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Kokku:	63569 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 04.07.2023

Tallinn, Pelguranna tn 25 korteriühistu (registrikood: 80142760) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JELENA ZUBKOVA	Juhatuse liige	06.07.2023

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 56602780
E-posti aadress	pelguranna25@gmail.com