

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Tallinn, Kungla tn 28 korteriühistu

registrikood: 80581850

e-posti aadress: Kungla28@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 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Laenukohustised	10
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 5 Liikmetelt saadud tasud	11
Lisa 6 Annetused ja toetused	11
Lisa 7 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	11
Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 9 Tööjõukulud	12
Lisa 10 Seotud osapooled	12
Korteriomandite majandamiskulud	13
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

Korteriühistu Tallinn, Kungla tn 28 põhikiri kinnitati 03.06.2020 ja registreeriti mittetulundusühingute ja sihtasutuste registris 09.06.2020. Tegevuse eesmärk on korterite eseme osaks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine.

Korteriühistu reservkapitali suurendati 2022 aastal ühe euro võrra ruutmeetri kohta ja selle suuruseks on kokku 2 eur iga korterimandi ruutmeetri kohta, kokku 1758 eurot.

Kungla 28/1 maja renoveeriti 2021-2022 aastal Kredexi toetusega vastavalt miljööväärtusliku piirkonna nõuetele. Renoveerimise kulud kokku alates ettevalmistavatest töödest 2020 aastal moodustavad 433440 eurot. Kredex' toetus laekus 2022 aastal summas 122767 eurot.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Varad		
Käibevarad		
Raha	3 063	8 404
Nõuded ja ettemaksed	27 731	21 385
Kokku käibevarad	30 794	29 789
Põhivarad		
Nõuded ja ettemaksed	426 710	292 482
Kokku põhivarad	426 710	292 482
Kokku varad	457 504	322 271
Kohustised ja netovara		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	23 921	18 891
Võlad ja ettemaksed	420	1 815
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	4 674	8 373
Kokku lühiajalised kohustised	29 015	29 079
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	426 711	292 122
Kokku pikaajalised kohustised	426 711	292 122
Kokku kohustised	455 726	321 201
Netovara		
Reservkapital	1 758	879
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	191	-430
Aruandeaasta tulem	-171	621
Kokku netovara	1 778	1 070
Kokku kohustised ja netovara	457 504	322 271

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2022	2021
Tulud		
Liikmetelt saadud tasud	81 375	238 701
Annetused ja toetused	122 768	0
Muud tulud	0	347
Kokku tulud	204 143	239 048
Kulud		
Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-197 813	-235 560
Mitmesugused tegevuskulud	-6 501	-2 326
Muud kulud	0	-541
Kokku kulud	-204 314	-238 427
Põhitegevuse tulem	-171	621
Aruandeaasta tulem	-171	621

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	-171	621
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-1 243	-2 313
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-822	-558
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	22 341	16 400
Muud rahavood põhitegevusest	-66 843	-234 651
Kokku rahavood põhitegevusest	-46 738	-220 501
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	60 755	237 545
Saadud laenude tagasimaksed	-11 407	-9 998
Makstud intressid	-7 951	-1 195
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	41 397	226 352
Kokku rahavood	-5 341	5 851
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	8 404	2 553
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-5 341	5 851
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3 063	8 404

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2020	879	-430	449
Aruandeaasta tulem		621	621
31.12.2021	879	191	1 070
Aruandeaasta tulem		-171	-171
Asutajate ja liikmete sissemaksed	879		879
31.12.2022	1 758	20	1 778

2022 aastal suurendati korteriühistu reservkapitali ühe euro võrra ruutmeetri kohta.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu on koostanud 2022 aasta raamatupidamise aastaaruande raamatupidamise seaduse § 17 alusel Eesti hea raamatupidamistava kohaselt. Arvestuspõhimõtted on vastavuses raamatupidamise seaduses sätestatud alusprintsiipidega ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja rahalähenditena kajastatakse aruandes

- kassas olev sularaha
- panga arvelduskontode jäägid

2022 aasta rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Sellel kirjel näidatakse nõuded liikmetele hooldustasude, remonditasude ja kommunaalmaksete eest ja tulevaste perioodide pangalaenu ja prognoositav tuleviku intresside nõue laenumaksetelt.

Finantskohustised

Finantskohustisi kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu need kajastuvad bilansis maksmisele kuuluvas summas, mis on näidatud arvel, lepingus või muul alusdokumendil.

Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse need algselt arvele maksmisele kuuluva tasu õiglasest väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Tulud

Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsiibist lähtudes.

1. Liikmetelt saadud tasud

a) liikmemaksud ja mittesihotstarbelised tasud - tulud, mis laekuvad majanduskava alusel ja jooksvaks ülalpidamiseks kogutavad heakorraldus- ja haldustasud.

2022 aastal kajastatakse selles lõigus ka laekumised vahendatavate kommunaalteenuste eest, kuna korteriühistu vastutab teenuste tasumise eest. Varasematel perioodidel kajastati vahendatavaid teenuseid vaid bilansikontodel.

b) sihotstarbelised tasud - remondi ja kindlustuse ning laenuintresside katteks vahendite kasutamine kajastatakse tuluna perioodis, millal vastavad kulutused tehakse.

2. Muude tulud - ühistu majandamisega otseselt mitteseotud, ebaregulaarsed tulud.

Kulud

Sihotstarbeliste kuludena kajastatakse remondifondi arvelt jooksvas perioodis tehtud kulud, sh elamu remondikulud, laenuintressid ja kindlustuse kulud.

Mitmesuguste tegevuskuludena kajastatakse jooksvaks majandamiseks tehtavad kulutused, milleks vahendid kogutakse lähtuvalt majanduskavast. Vältimatuteks rahamahukamateks hooldus- ja/või remonditöödeks kogutakse vahendid korteriühistu (erakorralise) üldkoosoleku otsusega.

Seotud osapooled

Seotud isikuteks on korteriühistu liikmed.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded seotud osapoolte vastu	3 810	3 810		
Laenunõuded	281 466	9 139	41 021	231 306
Muud nõuded	169 165	14 782	55 199	99 184
Intressinõuded	169 165	14 782	55 199	99 184
Viitlaekumised		0		
Kokku nõuded ja ettemaksed	454 441	27 731	96 220	330 490

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded seotud osapoolte vastu	2 567	2 567		
Laenunõuded	232 118	11 370	63 016	157 732
Muud nõuded	79 182	7 448	18 875	52 859
Intressinõuded	78 895	7 161	18 875	52 859
Viitlaekumised	287	287		
Kokku nõuded ja ettemaksed	313 867	21 385	81 891	210 591

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							
Renoveerimise laen	281 466	9 139	41 021	231 306	5,5%	EUR	30.07.2041
Laenu intressid	169 166	14 782	55 200	99 184		EUR	30.07.2041
Pikaajalised laenud kokku	450 632	23 921	96 221	330 490			
Laenukohustised kokku	450 632	23 921	96 221	330 490			

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Renoveerimise laen	232 118	11 730	63 016	157 372	2,5%	EUR	30.07.2041
Laenu intressid	78 895	7 161	18 875	52 859			30.07.2041
Pikaajalised laenud kokku	311 013	18 891	81 891	210 231			
Laenukohustised kokku	311 013	18 891	81 891	210 231			

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	389	389
Võlad seotud osapooltele	31	31
Saadud ettemaksed		0
Muud saadud ettemaksed		0
Kokku võlad ja ettemaksed	420	420

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 243	1 243
Saadud ettemaksed	572	572
Muud saadud ettemaksed	572	572
Kokku võlad ja ettemaksed	1 815	1 815

Võlad seotud osapooltele on 31.12.2022 seisuga võlgnevus majandamise kulude eest.

Lisa 5 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2022	2021
Mittesihotstarbelised tasud		
Hooldustasud	3 305	3 127
Kommunaalteenuste eest	3 016	0
Sihotstarbelised tasud		
Remonditasud	75 054	235 574
Kokku liikmetelt saadud tasud	81 375	238 701

2021 aasta aruandes olid kommunaalteenuste eest saadud tasud 2009 eurot, kuid need kajastati vahendatavate teenustena vaid bilansikontodel.

Remonditasudes kajastatakse jooksvas perioodi kulutusteks kasutatud remondifond ja saadud pangalaenud.

Lisa 6 Annetused ja toetused

(eurodes)

	2022	2021
Kredex renoveerimise toetus	122 768	0
Kokku annetused ja toetused	122 768	0

Summaarselt on kulud 2021-2022 aastatel seoses maja renoveerimisega 423548 eurot, millest 122768 laekus 2022 aastal Kredex'i toetusena.

Lisa 7 Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2022	2021
Renoveerimise kulud	189 517	234 030
Kindlustustasud	345	335
Laenuintressid	7 951	1 195
Kokku sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	197 813	235 560

Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Haldus- ja hoolduskulud	3 431	2 326
Kulud kommunaalteenustele	3 070	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	6 501	2 326

Haldus- ja hoolduskulud sisaldavad jooksva heakorra ja hoolduskulusid, programmide kasutamise, raamatupidamise ja pangateenuste tasusid.

Korteriühistu vahendab kommunaalteenuseid, varasematel aastatel kajastati kommunaalteenuste laekumised ja maksed vaid bilansis. Et vastutus maksete eest lasub ühistul, kajastatakse edaspidi kommunaalteenused läbi tulemiaruaude. 2021 aastal olid kommunaalteenuste kulud 2300 eurot.

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

Korteriühistu ei kasuta palgalist tööjõudu.

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2022	31.12.2021
Füüsilisest isikust liikmete arv	15	14
Juriidilisest isikust liikmete arv	1	6

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Asutajad ja liikmed	3 810	2 567
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 810	2 567
Võlad ja ettemaksed		
Asutajad ja liikmed	31	572
Kokku võlad ja ettemaksed	31	572

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Asutajad ja liikmed	4 571	237 545	9 998	232 118	1 195
Kokku laenukohustised	4 571	237 545	9 998	232 118	1 195

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Asutajad ja liikmed	232 118	60 755	11 407	281 466	7 951
Kokku laenukohustised	232 118	60 755	11 407	281 466	7 951

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Korter 01, Kungla 28/1, 50,5 m2	2142 EUR
Korter 02, Kungla 28/1, 42,8 m2	1470 EUR
Korter 03, Kungla 28/1, 35,1 m2	1006 EUR
Korter 04, Kungla 28/1, 43,1 m2	1515 EUR
Korter 05, Kungla 28/1, 77,5 m2	2602 EUR
Korter 06, Kungla 28/1, 50,3 m2	1888 EUR
Korter 07, Kungla 28/1, 42,4 m2	1877 EUR
Korter 08, Kungla 28/1, 35,6 m2	1416 EUR
Korter 09, Kungla 28/1, 42,6 m2	1607 EUR
Korter 10, Kungla 28/1, 50,3 m2	1635 EUR
Korter 12, Kungla 28/1, 53,6 m2	2092 EUR
Korter 13, Kungla 28/1, 27,8 m2	1165 EUR
Korter 14, Kungla 28/1, 52 m2	1002 EUR
Korter 15B, Kungla 28/1, 39 m2	1509 EUR
Korter 16, Kungla 28/2, 35,4 m2	717 EUR
Korter 16B, Kungla 28/1, 45,2 m2	1811 EUR
Korter 17, Kungla 28/2, 39,9 m2	193 EUR
Korter 18, Kungla 28/2, 35,2 m2	188 EUR
Korter 19, Kungla 28/2, 40,9 m2	209 EUR
Korter 20, Kungla 28/2, 39,9 m2	205 EUR
Kokku:	26249 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 20.07.2023

Tallinn, Kungla tn 28 korteriühistu (registrikood: 80581850) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LIINA FREIVALD	Juhatuse liige	19.07.2023
SERGEI KARPOV	Juhatuse liige	20.07.2023
ERKI KUKK	Juhatuse liige	24.07.2023

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	Kungla28@gmail.com