

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Tallinn, Ranniku tee 2a korteriühistu

registrikood: 80440240

e-posti aadress: haldus@pindi.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 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Laenukohustised	9
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 5 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	10
Lisa 6 Liikmetelt saadud tasud	11
Lisa 7 Muud tulud	11
Lisa 8 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	11
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 10 Seotud osapooled	12
Lisa 11 Kommunaalmaksete vahendamine	12
Lisa 12 Remondifondist teostatud tööde nimekiri	12
Korteriomandite majandamiskulud	15
Aruande allkirjad	16

Tegevusaruanne

Tallinn, Ranniku tee 2a korteriühistu tegevuse eesmärk on korteriomandite eseme osaks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine.

Korteriühistu korjab vahendeid haldus-ja hooldustasudeks, heakorraks ning remondiks vastavalt majandustegevuse aastakavale.

Korteriühistu tööd korraldab juhatus.

Korteriühistul ei olnud 2021-2022 aastal palgalisi töötajaid. Juhatusel liikmetele tasu ega kompensatsiooni makstud ei ole.

Vastavalt AS LHV Pangaga sõlmitud laenulepingule ühistu kontole 2021. aastal on laekunud 20700 eurot laenu. Laenu tagastamise tähtaeg on 25.01.2026.

Laenufond

Aasta	Jääk perioodi alguses	Kogutud	Tagastatud laenu põhiosa	Tasutud laenuintressid	Jääk perioodi lõpus
2021	0	4 408,80	-3 614,12	-427,50	367,18
2022	367,18	4 429,90	-4 005,47	-424,42	367,19

Laenu jääk seisuga 31.12.2022 on 13 063,33 eurot.

Remondifond

Aasta	Jääk perioodi alguses	Kogutud	Kasutamine*	Jääk perioodi lõpus
2021	4 489,58	35 725,84	-38 649,37	1 566,05
2022	1 566,05	9 235,92	-6 194,99	4 606,98

*Aruandeaastal remondifondist teostatud tööde nimekiri on lisas 12.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	7 306	2 734	
Nõuded ja ettemaksed	13 999	12 832	2
Kokku käibevarad	21 305	15 566	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	9 071	13 063	2
Kokku põhivarad	9 071	13 063	
Kokku varad	30 376	28 629	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	3 992	4 022	3
Võlad ja ettemaksed	6 848	5 598	4
Kokku lühiajalised kohustised	10 840	9 620	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	9 071	13 063	3
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	4 974	1 933	5
Kokku pikaajalised kohustised	14 045	14 996	
Kokku kohustised	24 885	24 616	
Netovara			
Reservkapital	5 035	3 692	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	321	231	
Aruandeaasta tulem	135	90	
Kokku netovara	5 491	4 013	
Kokku kohustised ja netovara	30 376	28 629	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	26 188	56 710	6
Muud tulud	72	51	7
Kokku tulud	26 260	56 761	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-6 195	-38 649	8
Mitmesugused tegevuskulud	-19 506	-17 594	9
Kokku kulud	-25 701	-56 243	
Põhitegevuse tulem	559	518	
Intressikulud	-424	-428	
Aruandeaasta tulem	135	90	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021
Rahavood põhitegevusest		
Liikmetelt laekunud tasud	65 379	51 732
Laekunud annetused ja toetused	0	6 972
Laekumised kaupade müügist ja teenuste osutamisest	72	51
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-57 793	-79 716
Kokku rahavood põhitegevusest	7 658	-20 961
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	0	20 700
Saadud laenude tagasimaksed	-4 005	-3 614
Makstud intressid	-424	-428
Laekunud sihtkapital	1 343	336
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-3 086	16 994
Kokku rahavood	4 572	-3 967
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 734	6 701
Raha ja raha ekvivalentide muutus	4 572	-3 967
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	7 306	2 734

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2020	3 356	231	3 587
Aruandeaasta tulem	0	90	90
Asutajate ja liikmete sissemaksed	336	0	336
31.12.2021	3 692	321	4 013
Aruandeaasta tulem	0	135	135
Asutajate ja liikmete sissemaksed	1 343	0	1 343
31.12.2022	5 035	456	5 491

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Tallinn, Ranniku tee 2a korteriühistu raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetel tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Korteriühistu raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud ettevõtte tegevuse jätkuvusest.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Bilansis raha kirjel kajastatakse arvelduskontode jääke.

Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid otsemeetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded liikmete vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Liikmetelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga liikme laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni liikme maksevõime kohta.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Tulud

Korteriühistu tulud on liikmetelt saadud tasud ja intressitulud. Liikmetelt saadud tasud koosnevad mittesihotstarbelistest ning sihotstarbelistest tasudest.

Korteriühistu liikmetelt saadud reserv- ja remondi fondi laekumised kajastatakse algselt bilansis ettemakstud tulevaste perioodide tuluna ning kajastatakse tuluna perioodil, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks liikmetasud on mõeldud.

Teenuste ja maksete (sh laenude) vahendamisel ei kajastata saadud summasid tuluna ega tasutud summasid kuluna. TulemiaruanDES kajastatakse ainult vahendamisest teenitud netotulu või tekkinud netokulu.

Kulud

Kulud on kirjendatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsiibist.

Kommunaalteenuste vahendamisel ei kajastata saadud summasid tuluna ega tasutud summasid kuluna, tulude-kulude aruandes kajastatakse ainult aastalõpu saldo (enammakse tuludes, ülekulu kuludes).

Seotud osapooled

Seotud isikuteks on aruandekohustuslase juhatuse liikmed ja nende lähedasi pereliikmeid. Tehinguteks seotud osapooltega ei loeta korteriühistu liikmetele korteriühistu põhitegevuse raames osutatud teenuseid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded korteriühistu liikmete vastu	23 070	13 999	9 071
Kokku nõuded ja ettemaksed	23 070	13 999	9 071

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded korteriühistu liikmete vastu	25 895	12 832	13 063
Kokku nõuded ja ettemaksed	25 895	12 832	13 063

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Leping nr. KYL-20210111RT	13 063	3 992	9 071		6 kuu Euribor+2,5%	EUR	25.01.2026
Pikaajalised laenud kokku	13 063	3 992	9 071				
Laenukohustised kokku	13 063	3 992	9 071				

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Leping nr. KYL-20210111RT	17 085	4 022	13 063		6 kuu Euribor+2,5%	EUR	25.01.2026
Pikaajalised laenud kokku	17 085	4 022	13 063				
Laenukohustised kokku	17 085	4 022	13 063				

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	6 333	6 333
Liikmete ettemaksud kommunaalteenuste eest	515	515
Kokku võlad ja ettemaksed	6 848	6 848
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	5 598	5 598
Liikmete ettemaksud kommunaalteenuste eest	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	5 598	5 598

Lisa 5 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

	31.12.2020	Laekunud	Tagasi makstud	Kajastatud tulemiaruan­des	31.12.2021
	Kohustised				Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Remondifond	4 490	35 725	0	-38 649	1 566
Laenutagastamise fond	0	4 409	-3 614	-428	367
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	4 490	40 134	-3 614	-39 077	1 933
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	4 490	40 134	-3 614	-39 077	1 933
	31.12.2021	Laekunud	Tagasi makstud	Kajastatud tulemiaruan­des	31.12.2022
	Kohustised				Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Remondifond	1 566	9 236		-6 195	4 607
Laenutagastamise fond	367	4 430		-4 430	367
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	1 933	13 666		-10 625	4 974
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	1 933	13 666		-10 625	4 974

Lisa 6 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2022	2021
Mittesihotstarbelised tasud		
Heakorrastuse tasud	8 356	8 946
Hooldustasud	7 037	4 716
Haldustasud	3 365	2 937
Viivised ühistu liikmetelt	95	83
Kindlustustasud	716	951
Sihotstarbelised tasud		
Remont- ja hooldustasud fondist	6 195	38 649
Laenu kulutuste katteks	424	428
Kokku liikmetelt saadud tasud	26 188	56 710

Lisa 7 Muud tulud

(eurodes)

	2022	2021
Müüdnud elekter ja materjalid	72	51
Kokku muud tulud	72	51

Lisa 8 Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2022	2021
Hooldus- ja remondikulud	-6 195	-38 649
Kokku sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-6 195	-38 649

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Hoolduskulud	-7 035	-4 715
Heakorrakulud	-8 355	-8 945
Halduskulud	-2 190	-1 958
Raamatupidamisteenused	-1 174	-981
Pangateenused	-37	-44
Kindlustus	-715	-951
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-19 506	-17 594

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2022	31.12.2021
Füüsilisest isikust liikmete arv	27	27
Juriidilisest isikust liikmete arv	4	4

Lisa 11 Kommunaalmaksete vahendamine

TEENUS	TULUD 2021	KULUD 2021	VAHE
Elekter	5 512	5 512	0
Küte	12 414	12 414	0
Prügivedu	2 235	2 235	0
Vesi ja kanalisatsioon	3 142	3 142	0
KOKKU	23 303	23 303	0
TEENUS	TULUD 2022	KULUD 2022	VAHE
Elekter	4 357	4 357	0
Küte	23 188	23 188	0
Prügivedu	2 318	2 318	0
Vesi ja kanalisatsioon	3 480	3 480	0
KOKKU	33 343	33 343	0

Lisa 12 Remondifondist teostatud tööde nimekiri

2022a:

Summa	Tööde nimetus
72,00	Tõkkepuu telefon (12 kuud*6,00)
5 584,63	Fassaadi remont
120,00	Projektijuhtimis tasu
105,00	Gaasitoru keevitustööd
313,36	Jõulukaunistused
6 194,99	KOKKU

2021a:

Summa	Tööde nimetus
100,00	Laenulepingu tasu
170,10	Välisvalgustid
72,00	Tõkkepuu telefon, 12 kuud *6eur
20 950,00	Gaasiseade vahetus
2 327,84	ATS-i süsteemi korrastamine
180,00	Ventilatsiooni tööd
69,71	Majapidamistarbed (PUIDUKAITSE PINOTEX, pintselsel, töökindad)
38,40	Tähispost
5,94	Väljalaskekraan
31,20	Tööriistade rent (puur)
723,49	Välisvalgustid
90,80	Batterie power
35,44	Majapidamistarbed (kaabel, klamber)
112,80	Välisvalgustus töötavpidevalt.Vahetatud hämaralüliti
600,00	Prügimaja lahenduse koostamine
129,60	Kolmanda trepikojafuajee laest tilgub vesi. Lekke põhjuse väljaselgitamine, lekkekohale avariimuhvi paigaldamine.
126,51	Mehaaniline koodlukk, uksetõkis
22,91	Heikilõikuriteritus
1 890,00	Prügimaja ehitus (puitmaterjal)
26,91	Maakaabel (prügimaja ehitamine)
357,49	Prügimaja ehitamise materjalid (Pinotex, värvirull)
171,00	Prügimaja ehitamise materjalid (PINOTEX)
1 161,60	Prügimaja ehitus (Kuumtsingitud metallvärav ja postid 7 tk)
8,92	Prügimaja ehitamise materjalid (nitrolahusti)
148,25	Prügimaja ehitamise materjalid
1 779,12	Prügimaja ehitus (Betoon koos pumpamisega ,ettevalmistus- ja betoonitööd)
38,22	Prügimaja ehitus (NURK 80 X 80 X 40 MM, PUIDUKRUVId)
58,20	Ühes maja all olevas auto parkimiskohas ei tööta valgustus.Vahetatud LED torud 2 tk
128,69	Prügimaja ehitus (materjalid)
159,60	Prügimaja ehitus (Tilgaplekk)
24,08	Prügimaja ehitus (kruuvid)
1 683,60	Kanaliseatsiooni pumplas pumpade/ ujukite vahetus
68,40	Lifti korraline audit
2 499,60	Prügimaja ehitus (prügimaja konstruktsioonide paigaldus).

147,90	Tsirkulatsiooni pumpa vahetus
85,00	Prügimaja ehitus (Lukk, paigaldus)
540,00	Poldi parandus. Tagasi paigaldus,poldipunktkeevitus (jalgvärava remont)
48,15	Prügimaja ehitus (valgustid, prozektor)
3,90	Kaabliklamber
7,00	Riigilõiv, muutmiskande avaldus:2315463, registrikood 80440240
171,60	Trepikojareeleede töösükkel reguleeritud ca 1 minuti peale.Välivalgustuse hämaralülit tundlikkust mahakeeratud miinimumi peale.Prügimaja toitekaabel ühendatud pandusekütte kilbis tühjalt seisnud kaabliga. Peakilpi paigaldatud prügimaja toitekaabli ette 25A rikkevoolukaitse 2poolust ja 13A kaitselüliti
43,80	Lülitada sisseautode kaldtee kütte. Kontrollida termostaadisäätteid.Kaldtee kütte sisse lülitatud. Termostaadiküttevahemik on +2 ja -5 kraadi vahel
1 104,00	Prügimaja ehitus (Prügimaja katusetööd vastavalt HP nr 212008-1)
43,80	Paigaldatud kolmandas trepikojas tagasi veeavarii tõttu maha võetud valgustus
463,80	Ukse remont
38 649,37	KOKKU

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Ranniku tee 2a-1	3293 EUR
Ranniku tee 2a-2	1756 EUR
Ranniku tee 2a-3	1426 EUR
Ranniku tee 2a-4	1972 EUR
Ranniku tee 2a-5	1352 EUR
Ranniku tee 2a-6	1748 EUR
Ranniku tee 2a-7	1660 EUR
Ranniku tee 2a-8	1508 EUR
Ranniku tee 2a-9	1750 EUR
Ranniku tee 2a-10	1842 EUR
Ranniku tee 2a-11	1334 EUR
Ranniku tee 2a-12	1696 EUR
Ranniku tee 2a-13	1966 EUR
Ranniku tee 2a-14	1117 EUR
Ranniku tee 2a-15	1812 EUR
Ranniku tee 2a-16	1696 EUR
Ranniku tee 2a-17	1061 EUR
Ranniku tee 2a-18	1817 EUR
Ranniku tee 2a-19	3062 EUR
Ranniku tee 2a-20	1165 EUR
Ranniku tee 2a-21	3257 EUR
Ranniku tee 2a-22	1930 EUR
Ranniku tee 2a-23	1034 EUR
Ranniku tee 2a-24	1790 EUR
Ranniku tee 2a-25	870 EUR
Ranniku tee 2a-26	1026 EUR
Ranniku tee 2a-27	1908 EUR
Ranniku tee 2a-28	1045 EUR
Ranniku tee 2a-29	1121 EUR
Ranniku tee 2a-30	2165 EUR
Ranniku tee 2a-31	2346 EUR
Kokku:	53525 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 01.06.2023

Tallinn, Ranniku tee 2a korteriühistu (registrikood: 80440240) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JEVGENI LUSTIN	Juhatuse liige	30.01.2024

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	haldus@pindi.ee