

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Pärnu linn, Kivi tn 7 korteriühistu

registrikood: 80138385

telefon: +372 5268447

e-posti aadress: raidoilp@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 Laenunõuded	9
Lisa 5 Laenukohustised	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud	11
Lisa 8 Tööjõukulud	11
Lisa 9 Seotud osapooled	11
Lisa 10 Tulevaste perioodide ettemakstud tulud	11
Lisa 11 Teenuste vahendamine	12
Korteriomandite majandamiskulud	13
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

Pärnu linn, Kivi tn 7 korteriühistu on asutatud 16.10.2000 asutamise üldkoosoleku otsusega. Vastavalt 22.06.2018 toimunud üldkoosoleku otsusega kinnitatud põhikirjale on ühistu mittetulunduslik. Tema eesmärgiks on korteriomandite kaasomandi osa valitsemine ning ühistu liikmete ühiste huvide esidamine.

2023 aastal osteti teenuseid järgmistelt lepingulistelt tarnijatelt ja teenusepakkujatelt: Ragn-Sells AS (jäätmekäitlus), Eesti Energia AS (võrguteenus ja elektrienergia), Pärnu Vesi AS (vesi ja kanalisatsioon), Swedbank P&C Insurance AS (kaasomandi vara- ja vastutuskindlustus), Logfin OÜ (raamatupidamine), Gren Eesti AS (soojusenergia), Korterühistuekspert OÜ (valitsejateenus ja heakord). Korterühistut esindab valitseja Korterühistuekspert OÜ.

2023 aastal toimus üks üldkoosolek 15.03.2023.

2023 aastal on planeeritud jätkata tavapärase korteriomandite kaasomandi osa valitsemisega ning ühistu liikmete ühiste huvide esidamisega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	4 154	2 093	2
Nõuded ja ettemaksed	6 992	7 212	3,4
Kokku käibevarad	11 146	9 305	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	69 967	72 941	4
Kokku põhivarad	69 967	72 941	
Kokku varad	81 113	82 246	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	3 236	3 508	5
Võlad ja ettemaksed	4 385	2 717	5,6,10
Kokku lühiajalised kohustised	7 621	6 225	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	69 967	72 941	5
Kokku pikaajalised kohustised	69 967	72 941	
Kokku kohustised	77 588	79 166	
Netovara			
Reservkapital	2 500	2 166	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	914	1 063	
Aruandeaasta tulem	111	-149	
Kokku netovara	3 525	3 080	
Kokku kohustised ja netovara	81 113	82 246	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	1 344	90 022	7,10
Muud tulud	2	10	
Kokku tulud	1 346	90 032	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-764	-89 495	10
Mitmesugused tegevuskulud	-471	-686	
Kokku kulud	-1 235	-90 181	
Põhitegevuse tulem	111	-149	
Intressitulud	4 813	288	4
Intressikulud	-4 813	-288	5
Aruandeaasta tulem	111	-149	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	111	-149	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-52	-1 343	3
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	1 668	-1 137	3,10
Kokku rahavood põhitegevusest	1 727	-2 629	
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenud	0	-76 820	4
Antud laenude tagasimaksed	3 247	371	4
Laekunud intressid	4 813	288	4
Kokku rahavood investeerimistegevusest	8 060	-76 161	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	76 820	5
Saadud laenude tagasimaksed	-3 247	-371	5
Makstud intressid	-4 813	-288	5
Laekunud osakapital	334	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-7 726	76 161	
Kokku rahavood	2 061	-2 629	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 093	4 722	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	2 061	-2 629	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	4 154	2 093	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2021	2 166	1 063	3 229
Aruandeaasta tulem		-149	-149
31.12.2022	2 166	914	3 080
Aruandeaasta tulem		111	111
Asutajate ja liikmete sissemaksed	334		334
31.12.2023	2 500	1 025	3 525

Vastavalt Korteriomandi-ja korteriühistuseaduse §48 on senise osakapitali asemel korteriühistul kohustuslik reservkapital.

Reservkapitali suuruseks on vähemalt 1/12 aasta eeldatavatest majandamiskuludest ehk ühe kuu keskmine kulu.

Korteriühistu reservkapitali suurus oli 2022 a majandusaasta aruandes 2166 eurot, millest nähtus, et see ei vasta seadusest tulenevatele nõuetele ning ühistu tegi 2023 aastal täiendava sissemakse summas 334 eurot, mille tulemusena on reservkapitali suurus 2500 eurot.

2023 aasta majandamiskulud olid keskmiselt 2750 eurot kuus.

Reservkapitali suurendamine otsustatakse korteriühistu järgmisel üldkoosolekul.

Majanduskulude kohta on koostatud majandusaasta aruande lõpus eraldi aruanne korterite viisi.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse standardiga ning see kajastab asjakohast ja tõepäraselt esitatud informatsiooni korteriühistu finantsseisundi ja -tulemuse ning rahavoo kohta.

Vastavalt Raamatupidamise seadusele peavad mittetulundusühingud koostama täismahus majandusaasta aruanne, mida tehakse keskmise suurusega ettevõtte aastaaruande koostamise nõudeid järgides.

Korteriühistu ei tegele ettevõtlusega, tulu all kajastatakse sihtotstarbeliste summade kasutamine.

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

Majandustehingute arvestust peetakse Eesti Vabariigis ametlikult kehtivas vääringus.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raamatupidamis- ja üüriarvestust peetakse raamatupidamisprogrammis Profit.

Raha

Rahana kajastatakse arvelduskonto jääki ja sularaha kassas.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis soetusmaksumuses.

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teada olevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Elamu soojasõlme remondiks on võetud pikaajaline pangalaen. Elamu remonti põhivarana arvele ei ole võetud, on lähtutud asjaolust, et elamu on korteriomanike omand, mis korteriühistu bilansis ei kajastu. Saadud pikaajaline laen on kajastatud korteriühistu kohustusena pangale bilansi kohustustes ning korteriühistu nõudena korteriomanike vastu bilansi varades. Sellisel kajastamisel on lähtutud asjaolust, et laenu tagatisena käsitletakse korteriühistu nõudeid korteriomanike vastu.

Varade ja kohustuste jaotamisel lühi- ja pikaajalisteks on lähtutud raamatupidamise juhendist:

- lühiajalise kohustusena käsitletakse pangalaenu, mille tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast arvates;
- pikaajalise kohustusena käsitletakse pangalaenu, mille tasumise tähtaeg on üle 12 kuu bilansipäevast arvates.

Tulud

Tulude ja kulude aruande koostamisel on lähtutud RTJ14 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 vastavuse printsiibist lähtudes. Makstud kommunaalmaksete summasid ei ole kajastatud tulude ja kulude aruandes kuluna ega saadud summasid tuluna, neid kajastatakse bilansis vastavalt nõuete ja kohustustena.

Samad summad on kantud korteriomanike arvele, kusjuures võlad varustajatele on kajastatud bilansikirjel "Võlad tarnijatele" ja nõuded korteriomanike vastu kirjel "Nõuded ostjate vastu".

Eraldi vahendustasu kommunaalmaksete vahendamise eest ei võeta. Ümardamisest tekkinud tulud või kulud kajastatakse tulemiaruanandes.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loetakse korteriühistu liikmeid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Sularaha kassas	35	35
Swedbank arvelduskontol	740	1 477
SEB Pank arvelduskontol	3 379	581
Kokku raha	4 154	2 093

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	3 756	3 756			
Ostjatelt laekumata arved	3 756	3 756			
Laenunõuded	73 203	3 236	20 304	49 663	4
Kokku nõuded ja ettemaksed	76 959	6 992	20 304	49 663	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	3 704	3 704			
Ostjatelt laekumata arved	3 704	3 704			
Laenunõuded	76 449	3 508	20 638	52 303	4
Kokku nõuded ja ettemaksed	80 153	7 212	20 638	52 303	

Lisa 4 Laenunõuded

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajaline laenunõue korteriomanike vastu	73 203	3 236	20 304	49 663	Euro 6kuu EURIBOR+3,1% aastas	EUR	12.08.2037
Laenunõuded	73 203	3 236	20 304	49 663			

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajaline laenunõue korteriomanike vastu	76 449	3 508	20 638	52 303	Euro 6kuu EURIBOR+3,1% aastas	EUR	12.08.2037
Laenunõuded	76 449	3 508	20 638	52 303			

Laenunõuetena korteriomanikele on näidatud 2024-2037 aastatel tasumisele kuuluv laen ilma intressita. Peale selle tuleb korteriomanikel tasuda laenu intressi.

2023 a tasuti korteriomanike poolt laenu intresse summas 4813 eurot.

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline renoveerimislaen SEB Pank AS	73 203	3 236	20 304	49 663	Euro 6kuu EURIBOR+3,1% aastas	EUR	12.08.2037
Pikaajalised laenud kokku	73 203	3 236	20 304	49 663			
Laenukohustised kokku	73 203	3 236	20 304	49 663			

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline renoveerimislaen SEB Pank AS	76 449	3 508	20 638	52 303	Euro 6kuu EURIBOR+3,1% aastas	EUR	12.08.2037
Pikaajalised laenud kokku	76 449	3 508	20 638	52 303			
Laenukohustised kokku	76 449	3 508	20 638	52 303			

Korteriühistu võttis 2022 a maja soojasõlme renoveerimiseks laenu SEB Pank AS'lt
76 820,40 eurot.
2023 aastal tasuti põhiosa tagasimakseid 3247 eurot ning tasuti laenu intresse 4813 eurot.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	2 567	2 567	
Saadud ettemaksed	1 818	1 818	10
Tulevaste perioodide tulud	1 818	1 818	10
Kokku võlad ja ettemaksed	4 385	4 385	

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	2 931	2 931	
Saadud ettemaksed	-214	-214	10
Tulevaste perioodide tulud	-214	-214	10
Kokku võlad ja ettemaksed	2 717	2 717	

Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Mittesihotstarbelised tasud			
Liikmemaksud	580	527	
Sihotstarbelised tasud			
Remonditasud	164	89 111	10
Muud kulud sihtkapitali arvelt	0	384	10
Heakorratasud	600	0	10
Kokku liikmetelt saadud tasud	1 344	90 022	

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Töövõtutasu		
Töövõtutasult sotsiaalmaks ja töötuskindlustusmaks		

Korteriühistul ei ole palgalisi töötajaid, ühistu toimimiseks vajalikud teenused ostetakse äriühingutelt sisse.

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2023	31.12.2022
Füüsilisest isikust liikmete arv	13	13

Lisa 10 Tulevaste perioodide ettemakstud tulud

Tulevaste perioodide ettemakstud tulude all kajastatakse sihtkapitali - st. korteriühistu poolt kogutud, kuid veel kasutamata tasusid KÜ majandamiseks (remonditasud, ettekogutud avariitasud jms sihtotstarbelisi tasusid). Korteriühistu lähtub sihtotstarbeliste tasude kajastamisel põhimõttest, et need kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks need on mõeldud. Vastavalt korteriühistu üldskoosoleku otsusele kogutakse remondifondi küttevabadel kuudel, st mai-august 0.60 eurot /m2 kohta kuus ja talveperioodil, st september kuni aprill 0.30 eurot /m2kohta kuus

Sihotstarbeliste tasude liikumine:

Sihotkapital 01.01.2023	-214
Sissemaksud:	
Korteriomanike sissemaksud 2023 a.	2 796
Väljamaksud:	
sh. Remondikulud	-164

sh. Heakorralikud	-600
Sihtkapitali jääk 31.12.2023	-1818

Lisa 11 Teenuste vahendamine

Teenuse nimetus	2023	2022
Vesi-ja kanalisatsioon	2 451	1 861
Prügivedu	579	645
Elekter	142	357
Küte	11 927	7 621
Kindlustus	383	380
Heakord	3 240	3 240
Muud teenused	2 509	2443
Teenuste vahendamine kokku:	21 231	16 547

Makstud kommunaalmaksete summasid ei ole kajastatud tulemiaruanDES kuluna ega saadud summasid tuluna, neid kajastatakse bilansis vastavalt nõuete ja kohustustena.

Samad summad on kantud korteriomanike arvele, kusjuures võlad varustajatele on kajastatud bilansikirjel "Võlad tarnijatele" ja nõuded korteriomanike vastu kirjel "Nõuded ostjate vastu".

Eraldi vahendustasu kommunaalmaksete vahendamise eest ei võeta. Ümardamisest tekkinud tulud või kulud kajastatakse tulemiaruanDES.

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Kivi 7-1 Pärnu	2173 EUR
Kivi 7-2 Pärnu	2603 EUR
Kivi 7-3 Pärnu	2157 EUR
Kivi 7-4 Pärnu	2630 EUR
Kivi 7-5 Pärnu	2250 EUR
Kivi 7-6 Pärnu	2868 EUR
Kivi 7-7 Pärnu	2745 EUR
Kivi 7-8 Pärnu	3385 EUR
Kivi 7-9 Pärnu	2752 EUR
Kivi 7-10 Pärnu	3198 EUR
Kivi 7-11 Pärnu	2520 EUR
Kivi 7-12 Pärnu	2850 EUR
Kivi 7-13 Pärnu (hoovimaja)	873 EUR
Kokku:	33004 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.05.2024

Pärnu linn, Kivi tn 7 korteriühistu (registrikood: 80138385) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAIDO ILP	Juhatuse liige	28.05.2024