

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Tallinn, Kungla tn 12 korteriühistu

registrikood: 80346057

telefon: +372 5072619

e-posti aadress: leaavango@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	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Laenukohustised	10
Lisa 5 Võlad tarnijatele	10
Lisa 6 Liikmetelt saadud tasud	10
Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 8 Tööjõukulud	11
Lisa 9 Intressikulud	11
Lisa 10 Seotud osapooled	11
Korteriomandite majandamiskulud	13
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

Tallinnas, Kungla 12 on palkmaja, mis on ehitatud 1913.aastal nelja korteriga elamuks tolleaegse tehase töötajatele. Tänapäeval on Kungla 12 elamu jätkuvalt nelja korteriga elamu. Siselahendust on muudetud nii 1930-ndatel kui ka hilisematel perioodidel.

Korteriühistu "Kungla 12" asutati 28.08.2012. Seoses 2018 aastal kehtima hakanud seadusemuudatustega on tänaseks ametlik nimi Tallinn, Kungla12 korteriühistu.

Ühistu põhieesmärgiks on elumaja ühine majandamine ja haldamine.

Põhieesmärgi teostamiseks kogutakse igakuiselt vahendeid hoolduse ja heakorra tasudeks ning remondifondi, mille arvelt tasutakse ka renoveerimise laenu ja intressi ning Kredex'i tagatise makseid.

Perioodil 2012 - 2013 teostati fassaadi ja katuse renoveerimine. Lisaks omavahenditele kasutati renoveerimistöödeks pangalaenu.

Laenuleping on sõlmitud AS-ga SEB Pank. Laenutagatisteks on panga poolt seatud tingimustel sõlmitud AS-ga SEB Pank Pandileping ja kolme-poolne leping AS Kredex poolt laenu käendamiseks. Pangalaenu tagastamise tähtaeg on 27.05.2025.

2022 aastal teostati maja elektrisüsteemide audit.

2023 aastal teostati gaasipaigalse audit.

Jäätmevedu on alates 2021 aasta lõpust korraldatud ühiselt naabekinnistul Kungla 12a asuva elamuga.

Ühistu on nelja-liikmeline, juhatus ühe-liikmeline. Töötajaid ühistul ei ole. Korteriühistu poolt tellitavaid töid koordineerib juhatus kokkuleppel ühistu liikmetega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Varad		
Käibevarad		
Raha	17 696	16 956
Nõuded ja ettemaksed	5 327	944
Kokku käibevarad	23 023	17 900
Põhivarad		
Nõuded ja ettemaksed	1 879	9 664
Kokku põhivarad	1 879	9 664
Kokku varad	24 902	27 564
Kohustised ja netovara		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	3 486	3 295
Võlad ja ettemaksed	292	1 645
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	13 098	11 350
Kokku lühiajalised kohustised	16 876	16 290
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	1 841	5 305
Võlad ja ettemaksed	38	0
Kokku pikaajalised kohustised	1 879	5 305
Kokku kohustised	18 755	21 595
Netovara		
Reservid	533	533
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	5 436	5 412
Aruandeaasta tulem	178	24
Kokku netovara	6 147	5 969
Kokku kohustised ja netovara	24 902	27 564

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2023	2022
Tulud		
Liikmetelt saadud tasud	2 856	2 506
Muud tulud	161	0
Kokku tulud	3 017	2 506
Kulud		
Mitmesugused tegevuskulud	-2 308	-2 046
Kokku kulud	-2 308	-2 046
Põhitegevuse tulem	709	460
Intressikulud	-533	-438
Muud finantstulud ja -kulud	2	2
Aruandeaasta tulem	178	24

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	709	460
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-620	293
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	1 183	543
Laekunud intressid	2	2
Muud rahavood põhitegevusest	3 272	4 865
Kokku rahavood põhitegevusest	4 546	6 163
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-3 273	-3 251
Makstud intressid	-533	-438
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-3 806	-3 689
Kokku rahavood	740	2 474
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	16 956	14 482
Raha ja raha ekvivalentide muutus	740	2 474
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	17 696	16 956

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservid	Akumuleeritud tulem	
31.12.2021	533	5 412	5 945
Korrigeeritud saldo 31.12.2021	533	5 412	5 945
Aruandeaasta tulem		24	24
31.12.2022	533	5 436	5 969
Korrigeeritud saldo 31.12.2022	533	5 436	5 969
Aruandeaasta tulem		178	178
31.12.2023	533	5 614	6 147

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu Kungla 12 on koostanud raamatupidamise aastaaruande Raamatupidamise seaduse §17 alusel Eesti finantsaruandluse standardite kohaselt.

Arvestuspõhimõtted on kooskõlas raamatupidamise seaduses sätestatud printsiipidega ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja raha lähenditena kajastatakse arvelduskonto jääki pangas.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena kajastatakse nõuded tõenäoliselt laekuvas summas:

- lühiajalised nõuded ja ettemaksed:

elanikele esitatud aruandlusperioodi eest esitatavad nõuded, so igakuised haldamise ja kommunaalteenuste vahendamisega seotud arved. Ettemaksetena kajastatakse aruandeperioodil tasutud järgmise aruandeperioodi kulud (elamukindlustus).

- pikaajalised nõuded:

ühistu liikmetele tulevikus esitatavad nõuded renoveerimislaenu teenindamiseks, sh laenintresside katmiseks prognoositud nõue.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivarana käsitletakse varasid, mille soetusmaksumus on üle 700 euro ja mille kasutusiga ületab ühte aastat.

Põhivara amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt. Amortisatsioonimäär määratakse hinnanguliselt vastavalt vara potentsiaalsele kasutuseale.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 700

Finantskohustised

Laenukohustused kajastatakse bilansis nominaalväärtuses jaotatuna lühi- ja pikaajaliseks kohustuseks. Lühiajalise kohustusena näidatakse kohustus, mis kuulub tagasimaksmisele järgneva aruandeaasta jooksul, ülejäänud summa kajastub pikaajalise kohustusena.

Bilansirida 'Võlad ja ettemaksed' sisaldab aruandeperioodil kasutatud teenuste (kommunaalteenused) eest tasumata arveid.

Bilansirida 'Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused' sisaldab sihtotstarbeliste tasude fondi jääki.

Sihtotstarbeliste tasudena kogutakse remondifondi, mida kasutatakse remondi töödeks, renoveerimise laenu ja selle intresside katteks.

Tulud

Tulude ja kulude kajastamisel on lähtutud Raamatupidamise Toimkonna juhendis, RTJ 14, toodud skeemist. Tulud ja kulud kajastatakse tekkepõhiselt.

Tuludena on toodud aruandeperioodil realiseerunud kulude tarbeks kasutatud summad sihtotstarbelistest (renoveerimiseks, remondiks, sh renoveerimislaenu teenindamiseks kogutav remondifond) ja mittesihtotstarbelistest (hooldus- ja haldusteenusteks kogutav fond) tasudest. Mittesihtotstarbeliste laekumistena kajastatakse ka summad vahendatavate kommunaalteenuste eest, kuna korteriühistu vastutab teenuste tasumise eest.

Põhivara soetamisel kajastatakse soetusmaksumus tuluna põhivara soetamise perioodil.

Kulud

Kuludena kajastatakse aruandeperioodil realiseerunud kulud - haldamise ja hooldamisega seotud tegevuste tarbeks ostetud teenused või kaubad; remondi ja renoveerimise tööd, renoveerimislaenu intressid, Kredex tagatistasud.

Põhivara amortisatsioon kantakse kulusse vastavas amortisatsiooni perioodis.

Seotud osapooled

Seotud isikuteks on korteriühistu liikmed.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Raha arvelduskontol	17 696	16 956
Kokku raha	17 696	16 956

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 230	1 230	
Laenunõuded	5 327	3 486	1 841
Muud nõuded	315	277	38
Intressinõuded	315	277	38
Ettemaksed	334	334	
Tulevaste perioodide kulud	334	334	
Kokku nõuded ja ettemaksed	7 206	5 327	1 879
	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded seotud osapoolte vastu	643	643	
Laenunõuded	8 600		8 600
Muud nõuded	1 064		1 064
Intressinõuded	1 064		1 064
Ettemaksed	301	301	
Muud makstud ettemaksed	301	301	
Kokku nõuded ja ettemaksed	10 608	944	9 664

Nõuded seotud osapoolte vastu on kasvanud seoses ühe korteri suurenenud võlgnevusega.

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Renoveerimise laen	5 327	3 486	1 841		3,3% +euribor	EUR	27.05.2025
Pikaajalised laenud kokku	5 327	3 486	1 841				
Laenukohustised kokku	5 327	3 486	1 841				

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Renoveerimise laen	8 600	3 295	5 305		3,3% +euribor	EUR	27.05.2025
Pikaajalised laenud kokku	8 600	3 295	5 305				
Laenukohustised kokku	8 600	3 295	5 305				

Lisa 5 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Võlad tarnijatele	16	551
Kokku võlad tarnijatele	16	551

Lisa 6 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2023	2022
Mittesihotstarbelised tasud		
Hooldustasud	1 440	1 440
Kommunaalteenuste eest	718	628
Muud tasud	165	0
Sihotstarbelised tasud		
Laenu teenindamiseks ja remonditöödeks	533	438
Kokku liikmetelt saadud tasud	2 856	2 506

Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Mitmesugused bürookulud	738	832
Hooldus- ja avariikulud	720	533
Kindlustuskulud	311	232
Vahendatud kommunaalteenused	539	449
Kokku mitmesugused tegevuskulud	2 308	2 046

Mitmesugused bürookulud - raamatupidamine, pangateenused, koolituskulud jm. haldamisega seotud kulud.

Hooldus- ja avariikulud - jooksev pisiremonet, heakord, tehnohooldused.

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

Korteriühistul ei ole töötajaid töölepingu alusel.

Lisa 9 Intressikulud

(eurodes)

	2023	2022
Intressikulu laenudelt	533	438
Kokku intressikulud	533	438

Intressikulu pangalaenult on 3,3% + kuue kuu euribor. Aruande koostamise ajal on laenu intress kokku 7,1%.

Laenuintressile lisanduvad Kredex'i tagatistasud.

2023 aastal tõusnud baasmäär (kuue kuu euribor) ja sellest tulenev laenuintressi kogu% on suurendanud laenu intressi kulu kolmandiku võrra.

Kuna laenu tagastamise tähtaeg on 2025 maikuus, siis oli intressi tõusu mõju kokku alla 200 euro aasta kohta.

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2023	31.12.2022
Füüsilisest isikust liikmete arv	4	4

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Asutajad ja liikmed	4 993	643
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 993	643

Laenukohustised		
Asutajad ja liikmed	3 763	0
Kokku laenukohustised	3 763	0

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Asutajad ja liikmed	1 879	9 664
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 879	9 664
Laenukohustised		
Asutajad ja liikmed	1 879	9 664
Kokku laenukohustised	1 879	9 664

OSTETUD	2022	
	Teenused	
Asutajad ja liikmed		0
Kokku ostetud		0

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Korter 1	1923 EUR
Korter 2	1989 EUR
Korter 3	1896 EUR
Korter 4	2069 EUR
Kokku:	7877 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 17.07.2024

Tallinn, Kungla tn 12 korteriühistu (registrikood: 80346057) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LEA AVANGO	Juhatuse liige	17.07.2024