

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Tallinn, Liivamäe tn 4 korteriühistu

registrikood: 80070760

telefon: +372 6606160, +372 5212687

e-posti aadress: liivamae4@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 Laenukohustised	10
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 6 Liikmetelt saadud tasud	11
Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	11
Lisa 8 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	12
Lisa 9 Tööjõukulud	12
Lisa 10 Seotud osapooled	13
Lisa 11 Sündmused pärast aruandekuupäeva	13
Lisa 12 Kommunaalteenuste vahendamine	13
Korteriomandite majandamiskulud	14
Aruande allkirjad	16

Tegevusaruanne

Korteriühistu Liivimäe tn 4 kanti äriregistrisse 17.02.1999a.

Korteriühistu tegevuse eesmärk on korteriomandite eseme osaks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine majandustegevuse kava ja selle täitmine.

Korteriühistu on kogunud vahendeid remondiks, hooldus- ja haldustasudeks vastavalt majandustegevuse aastakavale. Tulenevalt 2022.a. sellest olid tehnud kõik olulised otsused Korteriühistu majandustegevusest.

2022. aastal töötas korteriühistus kaks töötajat töölepingu alusel. Väljamaksed:

Töötasu tegevdirektor 3270 euro (bruto).

Majahoidja töötasu 5840 euro (bruto).

Alates 01.06.22 sõlmitud leping korteriühistu juhatuse esimehega. Väljamaksed juhatuse liikmetele 4578 euro (bruto).

KÜ majanduslik seis on 31.12.2022.a. seisuga stabiilne.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	53 833	46 498	2
Nõuded ja ettemaksed	24 352	25 775	3
Kokku käibevarad	78 185	72 273	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	19 614	27 278	3
Kokku põhivarad	19 614	27 278	
Kokku varad	97 799	99 551	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	7 712	7 731	4
Võlad ja ettemaksed	16 681	17 513	5
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	34 660	28 112	7
Kokku lühiajalised kohustised	59 053	53 356	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	19 614	27 278	
Kokku pikaajalised kohustised	19 614	27 278	
Kokku kohustised	78 667	80 634	
Netovara			
Reservkapital	17 510	17 510	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	1 407	1 293	
Aruandeaasta tulem	215	114	
Kokku netovara	19 132	18 917	
Kokku kohustised ja netovara	97 799	99 551	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	54 711	54 232	6
Tulu ettevõtlusest	360	360	
Muud tulud	841	986	
Kokku tulud	55 912	55 578	
Kulud			
Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-25 356	-22 213	8
Mitmesugused tegevuskulud	-11 101	-13 288	
Tööjõukulud	-18 278	-18 856	9
Kokku kulud	-54 735	-54 357	
Põhitegevuse tulem	1 177	1 221	
Intressitulud	5	3	
Intressikulud	-967	-1 110	
Aruandeaasta tulem	215	114	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Liikmetelt laekunud tasud	156 727	126 473	
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-122 469	-86 165	
Väljamaksed töötajatele	-18 278	-18 856	
Laekunud intressid	5	3	
Kokku rahavood põhitegevusest	15 985	21 455	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-7 683	-7 514	
Makstud intressid	-967	-1 110	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-8 650	-8 624	
Kokku rahavood	7 335	12 831	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	46 498	33 667	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	7 335	12 831	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	53 833	46 498	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2020	17 510	1 293	18 803
Aruandeaasta tulem		114	114
31.12.2021	17 510	1 407	18 917
Aruandeaasta tulem		215	215
31.12.2022	17 510	1 622	19 132

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu Liivimäe tn 4 kanti äriregistrisse 17.02.1999a. Korteriühistu tegevuse eesmärk on korteriomandite eseme osaks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine majandustegevuse kava ja selle täitmine. Korteriühistu on kogunud vahendeid remondiks, hooldus- ja haldustasudeks vastavalt majandustegevuse aastakavale.

Tulenevalt 2022.a. sellest olid tehnud kõik olulised otsused Korteriühistu majandustegevusest.

Üldine informatsioon KÜ raamatupidamise aastaaruanne 2022 aasta kohta on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse Standardiga. Eesti Finantsaruandluse Standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Rahana kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes arvelduskonto jääke

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded korteriomanike vastu.

Sellel kirjel näidatakse korteriomanike tasumata hooldustasude, haldustasude, remonditasude ja kommunaalmaksete summad. Nõudeid korteriomanike vastu on hinnatud individuaalselt, vaadeldes igat nõuet eraldi. Kirjel on kajastatud tõenäoliselt laekuvad summad.

Nõuded teenuste vahendamise eest.

Esitamata detsembri kulud on kommunaalteenuste võlgnevus (küte, vesi, elektrienergia, prügiveo) ulatuses esitatakse omanikele 2023.a. jaanuarikuus.

Nõuded ostjate vastu - rentnike tasumata summad ja muud. Kirjel on kajastatud tõenäoliselt laekuvad summad, ebatõenäoliselt laekuvaid nõudeid ei ole.

Tulud

Tulud koosnevad hooldus- ja sihtstarbeliste tasudest. Korteriühistu liikmete poolt makstavad tasud remontideks kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks liikmetasud on mõeldud. Teenuste ja maksete vahendamisel ei kajasta korteriühistu saadud summasid oma tuluna, vaid neid kajastatakse kohustusena.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt.

Kulud

Teenuste ja maksete vahendamisel ei kajasta korteriühistu makstud summasid oma kuluna, vaid neid kajastatakse nõudena. Kulud kajastatakse aruannetes tekkepõhiselt.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Arvelduskontod	53 833	46 498
Kokku raha	53 833	46 498

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Laenunõuded	27 326	7 712	19 614
Ettemaksed	833	833	
Tulevaste perioodide kulud	833	833	
Korteriomanike tasumata summad (eelmist perioodide võlad)	1 642	1 642	
Nõuded teenuste vahendamise detsembri kuu eest	14 162	14 162	
Viivisenõuded	3	3	
Kokku nõuded ja ettemaksed	43 966	24 352	19 614
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Laenunõuded	35 009	7 731	27 278
Ettemaksed	1 930	1 930	
Tulevaste perioodide kulud	1 930	1 930	
Korteriomanike tasumata summad	1 337	1 337	
Nõuded teenuste vahendamise detsembri kuu eest	14 777	14 777	
Kokku nõuded ja ettemaksed	53 053	25 775	27 278

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen nr.2006009124	27 326	7 712	19 614		5.193%	EUR	2026
Pikaajalised laenud kokku	27 326	7 712	19 614				
Laenukohustised kokku	27 326	7 712	19 614				

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen nr.2006009124	35 009	7 731	27 278		2.8%	EUR	2026
Pikaajalised laenud kokku	35 009	7 731	27 278				
Laenukohustised kokku	35 009	7 731	27 278				

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	14 001	14 001
Maksuvõlad	347	347
Muud võlad	69	69
Muud viitvõlad	69	69
Saadud ettemaksed	2 264	2 264
Kokku võlad ja ettemaksed	16 681	16 681

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	15 415	15 415
Maksuvõlad	635	635
Saadud ettemaksed	1 463	1 463
Kokku võlad ja ettemaksed	17 513	17 513

Maksude võlgnevus koosneb arvestatud maksudest, mille maksetähtaeg 31.12.22.a. ei ole veel saabunud.

Võlad hankijatele koosnevad summad mille maksetähtaeg 31.12.22.a. ei ole veel saabunud. Raamatupidamise aastaaruande koostamise päevaks võlad tarnijatele on kustutatud.

Muud viitvõlad: arveldused aruandvate isikutega.

Saadud ettemaksed: korteriomanike ettemaksed.

Lisa 6 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2022	2021
Mittesihotstarbelised tasud		
Hooldustasud	28 388	30 909
Sihotstarbelised tasud		
Remonditasud	17 673	13 516
Tasud laenukulude katteks	8 650	8 624
Fonolukk	0	398
Kindlustus	0	785
Kokku liikmetelt saadud tasud	54 711	54 232

Lisa 7 Sihotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

	31.12.2020		Laekunud	Tagasi makstud	Kajastatud tulemiaruan	31.12.2021	
	Nõuded	Kohustised				Nõuded	Kohustised
Sihthinantseerimine tegevuskuludeks							
Remonditasud		15 398	16 126		-13 516		18 008
Kindlustus			1 776		-785		991
Tasud laenukulude katteks			17 737		-8 624		9 113
Fonolukk	616		398		-398	1 097	
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	616	15 398	36 037		-23 323	1 097	28 112
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	616	15 398	36 037		-23 323	1 097	28 112
	31.12.2021		Laekunud	Tagasi makstud	Kajastatud tulemiaruan	31.12.2022	
	Nõuded	Kohustised				Nõuded	Kohustised
Sihthinantseerimine tegevuskuludeks							
Remonditasud		18 008	16 125		-17 673		16 460
Tasud laenukulude katteks		9 113	17 737		-8 650		18 200
Fonolukk	1 097		398	-698			0
Kkindlustus		991		-991			0
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	1 097	28 112	34 260	-1 689	-26 323		34 660
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	1 097	28 112	34 260	-1 689	-26 323		34 660

2022: Tasud laenukulude katteks: kajastatud tulemiaruaandes 8650 euro (põhiosad 7683 euro, intressid 967 euro).

2022: Fonoluk ja kindlustus - raha ümber kvalifitseeritud.

2021: Tasud laenukulude katteks: kajastatud tulemiaruaandes 8624 euro (põhiosad 7514 euro, intressid 1110 euro).

Lisa 8 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud (eurodes)

	2022	2021
Remonditööd	17 673	13 516
Kindlustus	0	785
Tasud laenukulude katteks	7 683	7 514
Fonolukkude hooldus	0	398
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	25 356	22 213

2022: Kulud remonditasudest 17673 eurot, sellest:

13933,78 Kanalisatsiooni püstiku vahetus

1506,00 Soojussõlme profülaaktika, remont.

360,00 Kahe majavahe täitmine pousteroliga ja hermetiseerimine

216,00 Liftide tehniline kontroll

1358,00 Trepikoja prügishahti ummistuse likvideerimine

299,11 2 trepikoja kanalisatsiooni püstiku 5 plekki deflektori valmistamine ja paigaldus

2021: Kulud remonditasudest 13516 eurot, sellest:

5421,18 Veevarustussüsteemi sulgarmatuuri vahetus

1795,52 Keevitustööd, survestamine, keemiline läbipesu

1764,84 Trepikoja välistrepide remont ja plaatimistööd

1031.- Trepikoja prügishahti ummistuse likvideerimine

1030,80 Krt.7 ja 11 kanalisatsioonipüstiku avarii vahetus

815.- Katusel ukse ja vahesein ehitamine võrguga

480.- Katuse puhastus, haljastustööd, suure gabariidi prügi utiliseerimine

453,60 Välismetalluste remont, keevitustööd

331,20 Liftide tehniline kontroll

283,20 Käterätikuivati kinnituste vahetus

109,92 Akna remont

Lisa 9 Tööjõukulud (eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	13 688	14 092
Sotsiaalmaksud	4 517	4 651
Pensionikulu	73	113
Kokku tööjõukulud	18 278	18 856
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2022	31.12.2021
Füüsilisest isikust liikmete arv	82	82
Juriidilisest isikust liikmete arv	1	1

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	4 578	0

Lisa 11 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Arvestades korteriühistu finantsseisundit ja riske suurendada laenu igakuised makseid seoses Euribori kasvuga, otsustati laen ennetähtaegselt tagasi maksta.

11.04.23.a. seisuga oli laen tagasi makstud.

Lisa 12 Kommunaalteenuste vahendamine

Kommunaalmakseid ei ole tulude ja kulude aruandes kajastatud.

Eraldi vahendustasu kommunaalmaksete vahendamine eest ei võeta.

Kommunaalmaksed	31.12.21	Ost	Müük	31.12.22
Küte	13 641,22	73 619,13	75 086,24	12 174,11
Vee-ja kanalisatsioon	675,13	8 339,85	8 166,96	848,02
Prügivedu	237,09	3 050,73	3 022,63	265,19
Üldelekter	223,31	2 978,10	2 875,95	325,46
Internet	0	975,64	975,64	0
Videovalve	0	1 512,00	1 512,00	0
Lifti hooldus	0	1 957,96	1 900,80	57,16
Fonolukk	1096,60	0	398,40	698,20
Majakindlustus	-990,87	785,16	0	-205,71
Kokku	14 882,48	93 218,57	93 938,62	14 162,43

Nõuded liikmete vastu vahendamise eest (esitamata detsembri kuu kom.maksed) seisuga 31.12.22 on summas 14 462,43 euro, s.h. majakindlustus ettemaks 205,71 euro.

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
1.	2146 EUR
2.	1036 EUR
3.	1669 EUR
4.	2060 EUR
5.	2405 EUR
6.	1247 EUR
7.	1588 EUR
8.	2101 EUR
9.	2329 EUR
10.	1303 EUR
11.	1648 EUR
12.	2176 EUR
13.	2694 EUR
14.	1307 EUR
15.	1876 EUR
16.	2433 EUR
17.	2150 EUR
18.	1556 EUR
19.	2325 EUR
20.	2016 EUR
21.	2113 EUR
22.	1303 EUR
23.	1642 EUR
24.	2181 EUR
25.	1992 EUR
26.	1103 EUR
27.	2082 EUR
28.	2613 EUR
29.	2463 EUR
30.	1181 EUR
31.	1577 EUR
32.	2260 EUR
33.	2263 EUR
34.	1127 EUR
35.	1636 EUR
36.	2423 EUR
37.	2053 EUR
38.	1249 EUR
39.	1755 EUR
40.	2118 EUR
41.	2710 EUR
42.	1135 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
43.	1737 EUR
44.	2882 EUR
45.	2230 EUR
46.	1215 EUR
47.	1541 EUR
48.	2092 EUR
49.	2233 EUR
50.	1219 EUR
51.	1561 EUR
52.	2085 EUR
53.	2111 EUR
54.	1078 EUR
55.	3391 EUR
56.	2184 EUR
57.	1098 EUR
58.	1564 EUR
59.	2113 EUR
60.	2328 EUR
61.	1407 EUR
62.	1471 EUR
63.	2057 EUR
64.	2311 EUR
65.	1009 EUR
66.	1555 EUR
67.	2587 EUR
68.	2590 EUR
69.	1132 EUR
70.	1592 EUR
71.	2309 EUR
72.	2258 EUR
73.	1084 EUR
74.	1642 EUR
75.	2219 EUR
76.	2104 EUR
77.	1269 EUR
78.	1537 EUR
79.	2597 EUR
80.	2568 EUR
81.	1269 EUR
82.	1650 EUR
83.	2268 EUR
Kokku:	156191 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.05.2023

Tallinn, Liivamäe tn 4 korteriühistu (registrikood: 80070760) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SVETLANA DATS	Juhatuse liige	07.06.2023
LILIA TIMUŠEVA	Juhatuse liige	08.06.2023

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6606160
Mobiiltelefon	+372 5212687
E-posti aadress	liivamae4@gmail.com