

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2022

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2022

**ärinimi:** Viru-Nigula vald, Kunda linn, Mäe tn 22 korteriühistu

**registrikood:** 80113853

**telefon:** +372 5223058

**e-posti aadress:** ku.kundamae22@gmail.com

## Sisukord

|                                                                    |           |
|--------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Tegevusaruanne</b>                                              | <b>3</b>  |
| <b>Raamatupidamise aastaaruanne</b>                                | <b>4</b>  |
| 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 Nõuded ostjate vastu                                        | 9         |
| Lisa 5 Võlad ja ettemaksed                                         | 10        |
| Lisa 6 Võlad tarnijatele                                           | 10        |
| Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused              | 10        |
| Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud                                     | 11        |
| Lisa 9 Muud tulud                                                  | 11        |
| Lisa 10 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud | 11        |
| Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud                                  | 12        |
| Lisa 12 Tööjõukulud                                                | 12        |
| Lisa 13 Muud kulud                                                 | 12        |
| Lisa 14 Muud finantstulud ja -kulud                                | 13        |
| Lisa 15 Seotud osapooled                                           | 13        |
| <b>Korteriomandite majandamiskulud</b>                             | <b>14</b> |
| <b>Aruande allkirjad</b>                                           | <b>16</b> |

## TEGEVUSARUANNE

KÜ Kunda Mäe 22 eesmärk on korteriomandite eseme osaks oleva ehitise ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine ning kommunaalteenuste vahendamine.

Korteriühistus on 60 korteriomandit.

Korteriühistu liikmetele vahendati 2022.a teenuseid alljärgnevalt:

Kunda Vesi AS kogusummas 9532,36 €

Eesti Energia AS kogusummas 807,72 €

Ragn-Sells AS kogusummas 62,32 €

Adven Eesti AS kogusummas 49433,95 €

KÜ Kunda Mäe 18 (prügi) kogusummas 3965,32 €

Korteriühistu juhatus on kaheliikmeline.

## ENERGIATARBIMINE

|                           | 2018     | 2019     | 2020     | 2021     | 2022     |
|---------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Soojusenergia kogus MWh   | 486,1    | 478,32   | 428,86   | 490,11   | 510,9    |
| Soojusenergia maksumus €  | 38112,19 | 36649,36 | 31028,92 | 36951,25 | 49433,95 |
| Elektrienergia kogus kWh  | 4950,476 | 5373,714 | 5255,431 | 5780,215 | 4362,455 |
| Elektrienergia maksumus € | 697,26   | 809,15   | 722,02   | 728,13   | 807,72   |

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2022    | 31.12.2021    | Lisa nr |
|----------------------------------------------|---------------|---------------|---------|
| Varad                                        |               |               |         |
| Käibevarad                                   |               |               |         |
| Raha                                         | 57 494        | 43 574        | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 26 117        | 22 952        | 3,4     |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>83 611</b> | <b>66 526</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>83 611</b> | <b>66 526</b> |         |
| Kohustised ja netovara                       |               |               |         |
| Kohustised                                   |               |               |         |
| Lühiajalised kohustised                      |               |               |         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 12 655        | 10 157        | 5,6     |
| Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused | 63 295        | 49 668        | 7       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>75 950</b> | <b>59 825</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>75 950</b> | <b>59 825</b> |         |
| Netovara                                     |               |               |         |
| Reservkapital                                | 5 652         | 4 652         |         |
| Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem      | 1 049         | 3 004         |         |
| Aruandeaasta tulem                           | 960           | -955          |         |
| <b>Kokku netovara</b>                        | <b>7 661</b>  | <b>6 701</b>  |         |
| <b>Kokku kohustised ja netovara</b>          | <b>83 611</b> | <b>66 526</b> |         |

## Tulemiaruanne

(eurodes)

|                                                            | 2022           | 2021           | Lisa nr |
|------------------------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Tulud                                                      |                |                |         |
| Liikmetelt saadud tasud                                    | 24 805         | 19 420         | 8       |
| Muud tulud                                                 | 309            | 9 221          | 9       |
| <b>Kokku tulud</b>                                         | <b>25 114</b>  | <b>28 641</b>  |         |
| Kulud                                                      |                |                |         |
| Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud | -6 392         | -1 507         | 10      |
| Mitmesugused tegevuskulud                                  | -12 304        | -23 164        | 11      |
| Tööjõukulud                                                | -5 995         | -5 302         | 12      |
| Muud kulud                                                 | 533            | 374            | 13      |
| <b>Kokku kulud</b>                                         | <b>-24 158</b> | <b>-29 599</b> |         |
| <b>Põhitegevuse tulem</b>                                  | <b>956</b>     | <b>-958</b>    |         |
| Muud finantstulud ja -kulud                                | 4              | 3              | 14      |
| <b>Aruandeaasta tulem</b>                                  | <b>960</b>     | <b>-955</b>    |         |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                                  | 2022          | 2021          |
|------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Rahavood põhitegevusest                                          |               |               |
| Liikmetelt laekunud tasud                                        | 18 681        | 17 582        |
| Laekumised kaupade müügist ja teenuste osutamisest               | 61 809        | 45 652        |
| Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest                 | -81 590       | -64 200       |
| Väljamaksed töötajatele                                          | -4 708        | -4 431        |
| Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest | 19 480        | 19 203        |
| Muud rahavood põhitegevusest                                     | 248           | 9 092         |
| <b>Kokku rahavood põhitegevusest</b>                             | <b>13 920</b> | <b>22 898</b> |
| Rahavood investeerimistegevusest                                 |               |               |
| Laekunud intressid                                               | 0             | 3             |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>                    | <b>0</b>      | <b>3</b>      |
| <b>Kokku rahavood</b>                                            | <b>13 920</b> | <b>22 901</b> |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses                       | 43 574        | 20 673        |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>                         | <b>13 920</b> | <b>22 901</b> |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus                         | 57 494        | 43 574        |

## Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

|                                       |               |                     | Kokku netovara |
|---------------------------------------|---------------|---------------------|----------------|
|                                       | Reservkapital | Akumuleeritud tulem |                |
| <b>31.12.2020</b>                     | 4 652         | 3 004               | 7 656          |
| <b>Korrigeeritud saldo 31.12.2020</b> | 4 652         | 3 004               | 7 656          |
| Aruandeaasta tulem                    |               | -955                | -955           |
| <b>31.12.2021</b>                     | 4 652         | 2 049               | 6 701          |
| <b>Korrigeeritud saldo 31.12.2021</b> | 4 652         | 2 049               | 6 701          |
| Aruandeaasta tulem                    |               | 960                 | 960            |
| Muud muutused netovaras               | 1 000         | -1 000              | 0              |
| <b>31.12.2022</b>                     | 5 652         | 2 009               | 7 661          |

09.03.2022.a üldkoosoleku otsusega suurendati eelmiste perioodide tulemi arvelt reservkapitali 1000 € võrra.

## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

#### Üldine informatsioon

##### Üldine informatsioon

Korteriühistu Kunda Mäe 22 2022.a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardile, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täpsustab rahandusministri määrus nr 105 Raamatupidamise Toimikonna juhendite kehtestamine. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse põhimõttest. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

##### Raha

Bilansi kirjel raha ja rahavoogude aruandes on rahana kajastatud arvelduskonto jääki.

##### Nõuded ja ettemaksed

##### Nõuded ühistu liikmete vastu

Nõuetena ühistu liikmete vastu kajastatakse korteriühistu tavapärase tegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse iga ostja kohta eraldi.

##### Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võlad töövõtjatele ning muud lühi- ja pikaajalised kohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

##### Tulud

Liikme- ja sisseastumismaksud ning muud mitte-sihtotstarbelised tasud ühingu liikmetelt (näiteks korteriühistu liikmetelt kogutavad hooldustasud ja tasud üldkulude katteks), kajastatakse tuluna perioodis, mille eest need on tasutud.

Sihtotstarbelised tasud ühingu liikmetelt (näiteks korteriühistu liikmete poolt makstavad tasud remontideks) kajastatakse tuluna siis kui tasu muutub sissenõutavaks ja tasuga kaasnevad tingimused on täidetud (näiteks saadud tasud remontideks kajastatakse tuluna siis kui remont on teostatud).

##### Kulud

Korteriühistu mitmesugused tegevuskulud, mis seotud kaasomandi haldamise ja hooldamisega on kajastatud tekkepõhiselt kuludokumentide alusel.

##### Seotud osapooled

Seotud osapooled on korteriühistu juhatuse liikmed.

### Lisa 2 Raha (eurodes)

|                   | 31.12.2022    | 31.12.2021    |
|-------------------|---------------|---------------|
| Arvelduskonto     | 57 494        | 43 574        |
| <b>Kokku raha</b> | <b>57 494</b> | <b>43 574</b> |

### Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                   | 31.12.2022    | 12 kuu jooksul |
|-----------------------------------|---------------|----------------|
| Nõuded ostjate vastu              | 25 894        | 25 894         |
| Ostjatelt laekumata arved         | 25 894        | 25 894         |
| ettemakstud kindlustus            | 223           | 223            |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>26 117</b> | <b>26 117</b>  |
|                                   |               |                |
|                                   | 31.12.2021    | 12 kuu jooksul |
| Nõuded ostjate vastu              | 22 729        | 22 729         |
| Ostjatelt laekumata arved         | 22 729        | 22 729         |
| Ettemakstud kindlustus            | 223           | 223            |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>22 952</b> | <b>22 952</b>  |

### Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

|                                                               | 31.12.2022    | 31.12.2021    |
|---------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Ostjatelt laekumata arved</b>                              | <b>25 894</b> | <b>22 729</b> |
| detsembrikuu arved maksetähtajaga jaanuar 2023                | 13 160        | 11 611        |
| eelmiste perioodide laekumata arved                           | 1 271         | 7 468         |
| eelmiste perioodide laekumata arved krt 42 sh täitemenetluses | 2 776         | 3 650         |
| võlgnevus eelmised omanikud sh täitemenetluses võlg           | 8 687         | 0             |
| <b>Kokku nõuded ostjate vastu</b>                             | <b>25 894</b> | <b>22 729</b> |

## Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                            | 31.12.2022    | 12 kuu jooksul |
|--------------------------------------------|---------------|----------------|
| Võlad tarnijatele                          | 11 583        | 11 583         |
| Võlad töövõtjatele                         | 200           | 200            |
| Maksuvõlad                                 | 325           | 325            |
| korteriomanike ettemaksed                  | 324           | 324            |
| korteriomanike kindlustustasude ettemaksed | 223           | 223            |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>           | <b>12 655</b> | <b>12 655</b>  |
|                                            |               |                |
|                                            | 31.12.2021    | 12 kuu jooksul |
| Võlad tarnijatele                          | 9 953         | 9 953          |
| Maksuvõlad                                 | 154           | 154            |
| korteriomanike ettemaksed                  | 50            | 50             |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>           | <b>10 157</b> | <b>10 157</b>  |

## Lisa 6 Võlad tarnijatele

(eurodes)

|                                                              | 31.12.2022    | 31.12.2021   |
|--------------------------------------------------------------|---------------|--------------|
| Detsember 2022.a tarnijate arved maksetähtajaga jaanuar 2023 | 11 583        | 9 953        |
| <b>Kokku võlad tarnijatele</b>                               | <b>11 583</b> | <b>9 953</b> |

## Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

|                                                             | 31.12.2020    | Laekunud      | Kajastatud tulemiaruan | 31.12.2021    |
|-------------------------------------------------------------|---------------|---------------|------------------------|---------------|
|                                                             | Kohustised    |               |                        | Kohustised    |
| Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks                         |               |               |                        |               |
| Remondifond                                                 | 31 155        | 20 020        | 1 507                  | 49 668        |
| <b>Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks</b>            | <b>31 155</b> | <b>20 020</b> | <b>1 507</b>           | <b>49 668</b> |
| <b>Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused</b> | <b>31 155</b> | <b>20 020</b> | <b>1 507</b>           | <b>49 668</b> |

|                                                            | 31.12.2021 | Laekunud | Kajastatud<br>tulemiaruan | 31.12.2022 |
|------------------------------------------------------------|------------|----------|---------------------------|------------|
|                                                            | Kohustised |          |                           | Kohustised |
| Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks                        |            |          |                           |            |
| Remondifond                                                | 49 668     | 20 020   | 6 392                     | 63 295     |
| Kokku<br>sihtfinantseerimine<br>tegevuskuludeks            | 49 668     | 20 020   | 6 392                     | 63 295     |
| Kokku sihtotstarbelised<br>tasud, annetused ja<br>toetused | 49 668     | 20 020   | 6 392                     | 63 295     |

## Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

|                                      | 2022          | 2021          |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Mittesihtotstarbelised tasud</b>  |               |               |
| Hooldustasud                         | 15 753        | 15 753        |
| Heakorratasud                        | 2 160         | 2 160         |
| kindlustustasud                      | 500           | 0             |
| <b>Sihtotstarbelised tasud</b>       |               |               |
| Remonditasud                         | 6 392         | 1 507         |
| <b>Kokku liikmetelt saadud tasud</b> | <b>24 805</b> | <b>19 420</b> |

## Lisa 9 Muud tulud

(eurodes)

|                                                                  | 2022       | 2021         |
|------------------------------------------------------------------|------------|--------------|
| Viivistulud KÜ liikmetelt                                        | 25         | 197          |
| Maksekäsu riigilõivu ja menetluskulude edasimüük                 | 135        | 0            |
| Elektrienergia edasimüük Telia Eesti AS-le/Elisa Teleteenused AS | 149        | 24           |
| Tulud pärandvara müügist                                         | 0          | 9 000        |
| <b>Kokku muud tulud</b>                                          | <b>309</b> | <b>9 221</b> |

## Lisa 10 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

|                                                                         | 2022         | 2021         |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Soojussõlme rekonstrueerimine                                           | 5 098        | 0            |
| Korterelamu pealüli ja trepikodade peakaitsete väljavahetamine          | 1 294        | 0            |
| Radiaatorite vahetus                                                    | 0            | 1 095        |
| Kanaliseerimisitoru vahetus korter 35 piirkonnas                        | 0            | 412          |
| <b>Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud</b> | <b>6 392</b> | <b>1 507</b> |

## Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

|                                                                            | 2022          | 2021          |
|----------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Heakorrage seotud kulud (kütus niidukile, trimmeri ja muruniiduki hooldus) | 90            | 861           |
| Raamatupidamisteenus                                                       | 1 860         | 1 860         |
| Juhtimis-ja konsultatsiooniteenus                                          | 7 176         | 7 176         |
| Pärandvara haldamisega seotud kulud                                        | 0             | 11 530        |
| Pangateenus                                                                | 27            | 39            |
| Muud hooldus-ja remondikulud                                               | 409           | 511           |
| E-arvekeskuse teenus                                                       | 205           | 203           |
| Sadevesi                                                                   | 590           | 614           |
| Muud mitmesugused tegevuskulud                                             | 461           | 171           |
| Riigilõiv edasimüügiks                                                     | 85            | 57            |
| Keldrite suurpuhastus                                                      | 589           | 0             |
| Õueala koristustarvikud, niiduki kütus, libeduse tõrjevahendid             | 32            | 120           |
| Trepikoja koristustarvikud                                                 | 119           | 22            |
| Trepikoja koristusteenus                                                   | 161           | 0             |
| Kindlustus                                                                 | 500           | 0             |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b>                                     | <b>12 304</b> | <b>23 164</b> |

## Lisa 12 Tööjõukulud (eurodes)

|                                                | 2022         | 2021         |
|------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Palgakulu                                      | 4 481        | 3 967        |
| Sotsiaalmaksud                                 | 1 514        | 1 335        |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                       | <b>5 995</b> | <b>5 302</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale | 2            | 2            |

## Lisa 13 Muud kulud (eurodes)

|                                                           | 2022       | 2021       |
|-----------------------------------------------------------|------------|------------|
| Jaotamata üldvesi vastavalt põhikirjale tulemiaruanndesse | 533        | 374        |
| <b>Kokku muud kulud</b>                                   | <b>533</b> | <b>374</b> |

## Lisa 14 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

|                                          | 2022     | 2021     |
|------------------------------------------|----------|----------|
| Intressitulu pangakonto jäägilt          | 4        | 3        |
| <b>Kokku muud finantstulud ja -kulud</b> | <b>4</b> | <b>3</b> |

## Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

| Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga |            |            |
|-----------------------------------------|------------|------------|
|                                         | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
| Füüsilisest isikust liikmete arv        | 69         | 69         |
| Juriidilisest isikust liikmete arv      | 2          | 1          |

## Korteriomandite majandamiskulud

| Korteriomand | Majandamiskulud |
|--------------|-----------------|
| Koter 1      | 1023 EUR        |
| Koter 2      | 2021 EUR        |
| Koter 3      | 1788 EUR        |
| Koter 4      | 1032 EUR        |
| Koter 5      | 1720 EUR        |
| Koter 6      | 1944 EUR        |
| Koter 7      | 1162 EUR        |
| Koter 8      | 2142 EUR        |
| Koter 9      | 1910 EUR        |
| Koter 10     | 943 EUR         |
| Koter 11     | 1735 EUR        |
| Koter 12     | 1837 EUR        |
| Koter 13     | 1113 EUR        |
| Koter 14     | 1720 EUR        |
| Koter 15     | 1699 EUR        |
| Koter 16     | 1453 EUR        |
| Koter 17     | 2424 EUR        |
| Koter 18     | 1348 EUR        |
| Koter 19     | 1380 EUR        |
| Koter 20     | 2143 EUR        |
| Koter 21     | 1483 EUR        |
| Koter 22     | 1521 EUR        |
| Koter 23     | 2867 EUR        |
| Koter 24     | 1848 EUR        |
| Koter 25     | 1652 EUR        |
| Koter 26     | 2717 EUR        |
| Koter 27     | 1434 EUR        |
| Koter 28     | 1489 EUR        |
| Koter 29     | 2810 EUR        |
| Koter 30     | 1340 EUR        |
| Koter 31     | 1572 EUR        |
| Koter 32     | 2380 EUR        |
| Koter 33     | 1693 EUR        |
| Koter 34     | 1518 EUR        |
| Koter 35     | 2810 EUR        |
| Koter 36     | 1394 EUR        |
| Koter 37     | 1548 EUR        |
| Koter 38     | 2533 EUR        |
| Koter 39     | 1374 EUR        |
| Koter 40     | 1462 EUR        |
| Koter 41     | 2505 EUR        |
| Koter 42     | 1510 EUR        |

| Korteriomand  | Majandamiskulud   |
|---------------|-------------------|
| Koter 43      | 1559 EUR          |
| Koter 44      | 2183 EUR          |
| Koter 45      | 1517 EUR          |
| Koter 46      | 1832 EUR          |
| Koter 47      | 1844 EUR          |
| Koter 48      | 993 EUR           |
| Koter 49      | 1902 EUR          |
| Koter 50      | 1886 EUR          |
| Koter 51      | 943 EUR           |
| Koter 52      | 2049 EUR          |
| Koter 53      | 1822 EUR          |
| Koter 54      | 965 EUR           |
| Koter 55      | 2035 EUR          |
| Koter 56      | 1927 EUR          |
| Koter 57      | 1033 EUR          |
| Koter 58      | 1910 EUR          |
| Koter 59      | 1817 EUR          |
| Koter 60      | 919 EUR           |
| <b>Kokku:</b> | <b>103133 EUR</b> |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 14.03.2023

**Viru-Nigula vald, Kunda linn, Mäe tn 22 korteriühistu (registrikood: 80113853) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| KAREN KANGUR       | Juhatuse liige     | 17.05.2023           |

## Sidevahendid

|                 |                         |
|-----------------|-------------------------|
| Liik            | Sisu                    |
| Mobiiltelefon   | +372 5223058            |
| E-posti aadress | ku.kundamae22@gmail.com |