

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Rae vald, Jüri alevik, Ehituse tn 2, Ehituse tn 4 korteriühistu

registrikood: 80114504

e-posti aadress: ehituse24@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 Nõuded ostjate vastu	9
Lisa 3 Laenukohustised	9
Lisa 4 Võlad tarnijatele	10
Lisa 5 Tööjõukulud	10
Lisa 6 Seotud osapooled	10
Korteriomandite majandamiskulud	11
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

Korteriühistu Ehituse 2/4 on mittetulundusühing, mille eesmärgiks on elamu ja selle juurde kuuluva maa ühine majandamine ja ühistu liikmete ühiste huvide esindamine. Korteriühistu tööd korraldab juhatus, mis on kuueliikmeline. Juhatuse eesotsas on juhatuse esimees, kelle töötasuks oli eelneval aastal 793 eurot.

KÜ Ehituse 2/4 vahendab AS Elvesolt ja Eesti Keskkonnateenused AS'lt ostetavat kommunaalteenust ühistu elanikele. AS Elveso pakutavad teenused on: soojusenergia, vee- ja kanalisatsiooni ja elektri müük ning vastavate süsteemide remonttööd. Eesti Keskkonnateenused AS-ga on sõlmitud prügiveo teenuse leping. Korteriühistu ei taotle teenuste vahendamisega kasumit, vaid on loodud majaelanike paremaks teenindamiseks.

Seisuga 31.12.22 oli KÜ Ehituse 2/4 palgal 1 töötaja, kojamees. Maja haldamise ja remondiga seotud töödeks ostetakse teenust sisse vastavalt teostatavate tööde iseloomule ja vajadusele. Remonti teostatakse üldkoosolekul kokkulepitud tähtsuse järjekorras või vastavalt tööde kiireloomulisusele (avariiremont).

2022. aastal kulus remondi-, hooldus- ja halduskuludeks 16'440,42 eurot. Remondifondi maht kasvas aasta lõpuks 53'023,83 euron. Suuremaid remonditöid 2022. aastal ei olnud, aga korrastati maja ümbruse haljastust ja püstakute ette paigaldati rattahoidjad. Reservkapitali suurendati 1180 euro võrra 8640 euron, et reservkapital moodustaks 1/12 majandamiskuludest.

2023. aastal tegeletakse jooksvalt maja remondi ja hooldusega. Majandusplaan ja tegevused lepatakse kokku maja üldkoosolekul.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	59 500	48 887	
Nõuded ja ettemaksed	10 577	14 000	2
Kokku käibevarad	70 077	62 887	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	206 158	222 974	
Kokku põhivarad	206 158	222 974	
Kokku varad	276 235	285 861	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	16 130	17 399	3
Võlad ja ettemaksed	8 413	7 617	
Kokku lühiajalised kohustised	24 543	25 016	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	190 028	205 575	3
Kokku pikaajalised kohustised	190 028	205 575	
Kokku kohustised	214 571	230 591	
Netovara			
Reservkapital	8 640	7 460	
Reservid	53 024	47 810	
Kokku netovara	61 664	55 270	
Kokku kohustised ja netovara	276 235	285 861	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2022	2021
Tulud		
Liikmetelt saadud tasud	24 858	32 580
Kokku tulud	24 858	32 580
Kulud		
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	0	-10 663
Mitmesugused tegevuskulud	-11 083	-9 197
Tööjõukulud	-5 357	-5 106
Kokku kulud	-16 440	-24 966
Põhitegevuse tulem	8 418	7 614
Intressikulud	-8 423	-7 618
Muud finantstulud ja -kulud	5	4
Aruandeaasta tulem	0	0

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021
Rahavood põhitegevusest		
Liikmetelt laekunud tasud	9 459	8 887
Laekumised kaupade müügist ja teenuste osutamisest	2 139	1 294
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-11 110	-20 300
Väljamaksed töötajatele	-3 140	-3 296
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	12 773	13 303
Muud rahavood põhitegevusest	1 246	-982
Kokku rahavood põhitegevusest	11 367	-1 094
Rahavood investeerimistegevusest		
Antud laenud	24 480	24 342
Laekunud intressid	5	4
Kokku rahavood investeerimistegevusest	24 485	24 346
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-16 816	-16 819
Makstud intressid	-8 423	-7 618
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-25 239	-24 437
Kokku rahavood	10 613	-1 185
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	48 887	50 072
Raha ja raha ekvivalentide muutus	10 613	-1 185
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	59 500	48 887

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Reservid	
31.12.2020	1 760	56 186	57 946
Muutused reservides	5 700	-8 376	-2 676
31.12.2021	7 460	47 810	55 270
Muutused reservides	1 180	5 214	6 394
31.12.2022	8 640	53 024	61 664

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

KÜ Ehituse 2/4 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti finantsaruandluse standardi kohaselt. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud EV Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt väljaantavad juhendid. Raamatupidamise 2022. aasta aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalenti kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke. Rahavoogude aruandes kajastatakse korteriühistu aruandeperioodi laekumisi ja väljamakseid, rühmitatuna põhitegevuse, investeerimistegevuse ja finantseerimistegevuse rahavoogudeks. Rahavoogude aruanne on kajastatud otsemeetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas.

Finantskohustised

Finantskohustisteks loetakse tarnijatele tasumata arveid ning lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi.

Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustise eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustisega otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantskohustised kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Finantskohustis eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Varade ja kohustuste jaotamisel lühi- ja pikaajalisteks on lähtutud raamatupidamise toimikonna juhendist RTJ 2, sh:

- lühiajaliste kohustustena käsitletakse pangalaenu, mille tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast arvates;
- pikaajaliste kohustustena käsitletakse pangalaenu, mille tasumise tähtaeg on pikem kui 12 kuu bilansipäevast arvates.

Pangalaenu võlgnevus on bilansis kajastatud intressideta. Intressikulu on perioodikulu, mis kajastub majandusaasta aruandes, millal intress tasumisele kuulub. Elamu remonti põhivarana bilansis arvele võetud ei ole, on lähtutud asjaolust, et elamu on korteriomanike omand, mis korteriühistu bilansis ei kajastu. Saadud pikaajaline laen on kajastatud KÜ kohustusena pangale bilansi passivas ning KÜ nõuded korteriomanike vastu bilansi aktivas. Selle kajastamisel on lähtutud asjaolust, et laenu tagatisena käsitletakse korteriühistu nõudeid korteriomanike vastu.

Tulud

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

Korteriühistu tuluks on hooldustasud ning sihttulud elamu remondiks. Korteriühistule laekuvad remonditasud kajastatakse tuluna perioodis, mil toimub nende arvelt remontide tegemine. Kuni tuluna kajastamise hetkeni kajastatakse laekunud tasusid ja vahendeid bilansi passivas remondi reservis.

Tulu võib kasutada üksnes põhikirjaliste eesmärkide saavutamiseks ning kasumit ei jaotata liikmetele.

Kulud

Korteriühistu kuludeks on sihtotstarbelised remondikulud ning mittesihtotstarbelised hoolduskulud. Hoolduskuludeks on kulutused elamu tavapäraseks hoolduseks ning halduskulud. Kulusid kajastatakse aruandes tekkepõhiselt.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärioludele otsustele. Seotud osapoolteks on näiteks juhatuse liikmed ja nende perekonnaliikmed.

Lisa 2 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Ostjatelt laekumata arved	10 577	14 000
korteriomanike arved	9 778	9 184
korteriomanike tasumata arved	371	53
kommunaalmaksete nõue liikmetele	375	4 762
maksude ettemaksed	54	3
laenu nõue KÜ liikmetele	-1	-2
Kokku nõuded ostjate vastu	10 577	14 000

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
13-066933-JI	30 328	4 568	21 200	4 560	5,809%	euro	30.09.2028
14-029467-JI	87 798	5 773	26 583	55 442	5,509%	euro	30.03.2034
14-029450-JI	88 032	5 789	26 654	55 589	5,509%	euro	30.03.2034
Pikaajalised laenud kokku	206 158	16 130	74 437	115 591			
Laenukohustised kokku	206 158	16 130	74 437	115 591			

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
13-066933-JI	34 899	4 663	20 378	9 858	3,472%	euro	30.09.2028
14-029467-JI	93 913	6 360	27 576	59 977	3,172%	euro	30.03.2034
14-029450-JI	94 162	6 376	27 648	60 138	3,172%	euro	30.03.2034
Pikaajalised laenud kokku	222 974	17 399	75 602	129 973			
Laenukohustised kokku	222 974	17 399	75 602	129 973			

Lisa 4 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Elveso AS	6 427	5 744
Eesti Keskkonnateenused	157	139
Hoolega OÜ	346	416
HallQ OÜ	173	172
Kero Trading OÜ	32	0
S. Saliste töötasu	250	200
S. Voog töötasu	0	0
Kokku võlad tarnijatele	7 385	6 671

Lisa 5 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	4 004	3 816
Sotsiaalmaksud	1 353	1 290
Kokku tööjõukulud	5 357	5 106
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2

Lisa 6 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2022	31.12.2021
Füüsilisest isikust liikmete arv	36	36

OSTETUD	2022	2021
	Kaubad	Kaubad
Asutajad ja liikmed	217	377
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	267	
Kokku ostetud	484	377

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	816	816

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
eh 2-1	2608 EUR
eh 2-2	3170 EUR
eh 2-3	2052 EUR
eh 2-4	3519 EUR
eh 2-5	2433 EUR
eh 2-6	3403 EUR
eh 2-7	2884 EUR
eh 2-8	3097 EUR
eh 2-9	4473 EUR
eh 2-10	3481 EUR
eh 2-11	3474 EUR
eh 2-12	2728 EUR
eh 2-13	2918 EUR
eh 2-14	2087 EUR
eh 2-15	3189 EUR
eh 2-16	1756 EUR
eh 2-17	2930 EUR
eh 2-18	1482 EUR
eh 4-1	1784 EUR
eh 4-2	3828 EUR
eh 4-3	1985 EUR
eh 4-4	3317 EUR
eh 4-5	2271 EUR
eh 4-6	2943 EUR
eh 4-7	3240 EUR
eh 4-8	3706 EUR
eh 4-9	4370 EUR
eh 4-10	2625 EUR
eh 4-11	3188 EUR
eh 4-12	2760 EUR
eh 4-13	3362 EUR
eh 4-14	1699 EUR
eh 4-15	3000 EUR
eh 4-16	2027 EUR
eh 4-17	3938 EUR
eh 4-18	1947 EUR
Kokku:	103674 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 13.03.2023

Rae vald, Jüri alevik, Ehituse tn 2, Ehituse tn 4 korteriühistu (registrikood: 80114504) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAIVO KOPPEL	Juhatuseliige	15.06.2023
Resolutsioon:	Kinnitan	
HOLGER TALVIK	Juhatuseliige	15.06.2023
Resolutsioon:	Kinnitan aruande	
KAIRIT MERMAN	Juhatuseliige	30.06.2023
SIRJE VOOG	Juhatuseliige	20.07.2023

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	ehituse24@gmail.com