

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Tallinn, Lõime tn 22 korteriühistu

registrikood: 80147349

telefon: +372 56691291

e-posti aadress: juhatus@loime22.ee

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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Laenukohustised	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Võlad tarnijatele	11
Lisa 8 Võlad töövõtjatele	11
Lisa 9 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	11
Lisa 10 Liikmetelt saadud tasud	12
Lisa 11 Muud tulud	13
Lisa 12 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	13
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 14 Tööjõukulud	13
Lisa 15 Muud kulud	14
Lisa 16 Seotud osapooled	14
Korteriomandite majandamiskulud	15
Aruande allkirjad	16

Tegevusaruanne

Tallinn, Põhja-Tallinna linnaosa, Lõime 22 korteriühistu, mille täiendav nimi on Korteriühistu Lõime 22 moodustati 2001. aastal. KÜ tegutseb iseseisva juriidilise isikuna.

Ühistu eesmärgiks on Tallinnas, Lõime tn 22 asuva elamu (välja arvatud korterite kui korteriomandi reaalosade) ja selle juurde kuuluva (teenindamiseks vajaliku) maa ühine majandamine, haldamine ja hooldamine ning seoses sellega KÜ liikmete ühiste huvide esindamine

Aruandeperioodil juhtis ühistu tegevust 4-liikmeline juhatus. Korteriühistust võib esindada kõikides õigustoimingutes iga juhatuse liige. Igapäevast majandamist ja haldamist ja raamatupidamist korraldab korteriühistu juhatus ja sõlmitud lepingu alusel OÜ Olemar.

2023.aastal kasutati reservfondi raha **42 823 EUR** alljärgnevalt:

Remondikulud kokku	4830
valgustite puhastus ja vahetus- Bozzolo OÜ	101
pügimaja ukseluku remont- Veidiko Kinnisvarahaldus OÜ	75
torustiku pesu- Watercom OÜ	140
el.pirnide vahetus- Olemar OÜ	6
san.tehilised tööd- Olemar OÜ	136
EKÜL liikmemaks	216
domeeni pikendamine - Bozzolo OÜ	119
surveproov- Olemar OÜ	82
katuse parandus- TLN Katuseabi OÜ	1644
radiaatorite paigaldus keldris- Olemar OÜ	2311
Pangalaenu tasumine	37993
laenu põhiosa	20929
laenu intressikulud	17064

Laenu jääk seisuga 31.12.2023 oli 269 603 eurot. Laenu tagasimakse tähtaeg on 30.07.2034.

Aruandeperioodil oli korteriühistul üks palgaline töötaja. Tööjõukulud kokku olid 6503 eurot. Juhatuse liikmete tööd ei tasustatud.

2024. majandusaastal jätkab korteriühistu kommunaalteenuste ja muude vajalike teenuste vahendamist ühistu liikmetele, majandamist ning ühistu liikmete huvide esindamist.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	25 103	25 400	2
Nõuded ja ettemaksed	47 834	49 620	3
Kokku käibevarad	72 937	75 020	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	249 998	266 810	5
Kokku põhivarad	249 998	266 810	
Kokku varad	322 935	341 830	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	19 605	23 722	3,5
Võlad ja ettemaksed	12 774	11 658	6,7
Kokku lühiajalised kohustised	32 379	35 380	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	249 998	266 810	5
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	40 977	39 997	9
Kokku pikaajalised kohustised	290 975	306 807	
Kokku kohustised	323 354	342 187	
Netovara			
Reservkapital	2 323	2 323	
Eelmiste perioodide akumulieeritud tulem	-2 680	-3 739	
Aruandeaasta tulem	-62	1 059	
Kokku netovara	-419	-357	
Kokku kohustised ja netovara	322 935	341 830	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	36 961	25 074	10
Muud tulud	811	1 741	11
Kokku tulud	37 772	26 815	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-5 490	-2 632	12
Mitmesugused tegevuskulud	-8 618	-6 936	13
Tööjõukulud	-6 503	-6 503	14
Muud kulud	-163	-149	15
Kokku kulud	-20 774	-16 220	
Põhitegevuse tulem	16 998	10 595	
Intressitulud	4	3	
Intressikulud	-17 064	-9 539	
Aruandeaasta tulem	-62	1 059	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	16 998	10 595	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	1 786	-1 942	
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-3 001	3 681	
Laekunud intressid	4	3	
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	980	2 641	
Kokku rahavood põhitegevusest	16 767	14 978	
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenude tagasimaksed	20 929	23 397	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	20 929	23 397	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-20 929	-23 397	
Makstud intressid	-17 064	-9 539	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-37 993	-32 936	
Kokku rahavood	-297	5 439	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	25 400	19 961	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-297	5 439	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	25 103	25 400	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2021	2 323	-3 739	-1 416
Korrigeeritud saldo 31.12.2021	2 323	-3 739	-1 416
Aruandeaasta tulem		1 059	1 059
31.12.2022	2 323	-2 680	-357
Korrigeeritud saldo 31.12.2022	2 323	-2 680	-357
Aruandeaasta tulem		-62	-62
31.12.2023	2 323	-2 742	-419

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu Lõime 22 raamatupidamise aastaaruanne 2023.aasta kohta on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga (EFS). Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestus- ja aruandluse põhimõtetele, mille põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seaduses ning mida täiendavad EV Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Muudatused arvestuspõhimõtetes

Seoses Raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega teostati aruandeaastal arvestuspõhimõtetes järgmine muudatus :

1. Sihtotstarbelisi tasusid Korteriühistu liikmetelt kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks liikmetasud on mõeldud.
2. Sihtotstarbelisi toetuseid kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks toetused on mõeldud.
3. Teenuste ja maksete vahendamisel ei kajasta korteriühistu makstud summasid oma kuluna ega saadud summasid oma tuluna, vaid neid kajastatakse vastavalt nõude ja kohustusena.

Nõuete hindamine

Omanikelt laekumata arveid on hinnatud bilansis lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadeldud iga nõuete eraldi.

Kohustused

Bilansis on kajastatud materiaalsed fikseeritavad teadaolevad ja potentsiaalsed kohustused.

Rahavood

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

Puhkusetasu reservi arvestus

Väljateenitud puhkusetasu on tulude ja kulude aruandes kajastatud ning bilansis arvele võetud lühiajalise kohustusena.

Tulu kajastamine

Tulude ja kulude aruanne koostamisel on lähtutud RTJ 14 lisas toodud skeemist. Tulud koosnevad hooldus-, sihtotstarbeliste tasudest, tulust ettevõtlusest (rent). KÜ liikmete poolt makstavad tasud remontideks kajastatakse tuluna nendel perioodidel, mis leiavad aset kulusid, mille kompenseerimiseks liikmetasud on mõeldud. Teenuste ja maksete vahendamisel ei kajasta KÜ makstud summasid oma kuluna ega saadud summasid oma tuluna, vaid neid kajastatakse vastavalt nõude ja kohustusena.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Kassa	5	5
Pank	25 098	25 395
Kokku raha	25 103	25 400

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	2 706	2 706			
Ostjatelt laekumata arved	2 706	2 706			
Nõuded seotud osapoolte vastu	23 603	23 603			
Laenunõuded	269 603	19 605	110 089	139 909	4
Muud nõuded	1 278	1 278			
Viitlaekumised	1 278	1 278			
Ettemaksed	642	642			
Tulevaste perioodide kulud	642	642			
Kokku nõuded ja ettemaksed	297 832	47 834	110 089	139 909	

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	1 515	1 515			
Ostjatelt laekumata arved	1 515	1 515			
Nõuded seotud osapoolte vastu	23 574	23 574			
Laenunõuded	290 532	23 722	90 624	176 186	4
Muud nõuded	208	208			
Viitlaekumised	208	208			
Ettemaksed	601	601			
Tulevaste perioodide kulud	601	601			
Kokku nõuded ja ettemaksed	316 430	49 620	90 624	176 186	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	156	156
Sotsiaalmaks	268	268
Kohustuslik kogumispension	16	16
Töötuskindlustusmaksed	19	19
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	459	459

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							
Swedbank	269 603	19 605	110 089	139 909	2,8%+6KEURIBOR	EUR	30.07.2034
Pikaajalised laenud kokku	269 603	19 605	110 089	139 909			
Laenukohustised kokku	269 603	19 605	110 089	139 909			

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank	290 532	23 722	90 624	176 186	2,8%+6KEURIBOR	EUR	30.07.2034
Pikaajalised laenud kokku	290 532	23 722	90 624	176 186			
Laenukohustised kokku	290 532	23 722	90 624	176 186			

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	12 003	12 003	7
Võlad töövõtjatele	312	312	
Maksuvõlad	459	459	
Kokku võlad ja ettemaksed	12 774	12 774	
	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	10 887	10 887	7
Võlad töövõtjatele	312	312	
Maksuvõlad	459	459	
Kokku võlad ja ettemaksed	11 658	11 658	

Lisa 7 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Ragn-Sells AS	0	0
Tallinna Vesi AS	601	449
Eesti Keskkonnateenused AS	101	116
Eesti Gaas AS	819	334
Utilitas Tallinn AS	10 372	9 935
Oleamar OÜ	6	0
Eesti Energia AS	75	53
Bozzolo OÜ	29	0
Kokku võlad tarnijatele	12 003	10 887

Lisa 8 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Töötasude kohustis	312	312
Kokku võlad töövõtjatele	312	312

Lisa 9 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

	31.12.2021	Laekunud	Tagasi makstud	Kajastatud tulemiaruan	31.12.2022
	Kohustised				Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	37 356	38 154		35 513	39 997
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	37 356	38 154		35 513	39 997
	31.12.2022	Laekunud	Tagasi makstud	Kajastatud tulemiaruan	31.12.2023
	Kohustised				Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	39 997	43 802	20 929	21 893	40 977
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	39 997	43 802	20 929	21 893	40 977

Reservfondi jääk seisuga 31.12.203 on 40997 EUR.

Reservfondi detailne kasutamine on tegevusaruandes.

Lisa 10 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2023	2022
Mittesihtotstarbelised tasud		
Hooldustasud	2 727	2 517
Heakorratasud	7 057	5 378
Haldustasud	4 615	4 489
Sihtotstarbelised tasud		
Remonditasud	4 830	2 578
Kindlustus	668	573
Laenu intressid	17 064	9 539
Kokku liikmetelt saadud tasud	36 961	25 074

Lisa 11 Muud tulud

(eurodes)

	2023	2022
Trahvid, viivised ja hüvitised	371	922
Juriidilised teenused	0	279
Muruniitmine	0	150
Muud	440	390
Kokku muud tulud	811	1 741

Lisa 12 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2023	2022
Remonditööd	4 830	2 059
Kindlustus	660	573
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	5 490	2 632

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Hooldusteenus	2 769	2 460
Haldusteenus	3 168	2 928
Raamatupidamisteenused	1 440	1 320
Pangateenused	31	21
Juriidilised kulud	950	207
Koolituskulud	140	0
Muruniitmine	120	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	8 618	6 936

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	4 860	4 860
Sotsiaalmaksud	1 604	1 604
Töötuskindlustus	39	39
Kokku tööjõukulud	6 503	6 503
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 15 Muud kulud

(eurodes)

	2023	2022
Trahvid, viivised ja hüvitised	17	0
Muruniitmine	0	145
Kohtukulud	0	0
Kommunaalmaksete vahendus	6	4
Muud	140	0
Kokku muud kulud	163	149

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2023	31.12.2022
Füüsilisest isikust liikmete arv	40	40

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Lõime 22-1	2473 EUR
Lõime 22-2	3287 EUR
Lõime 22-3	2221 EUR
Lõime 22-4	2118 EUR
Lõime 22-5	2635 EUR
Lõime 22-6	3666 EUR
Lõime 22-7	2243 EUR
Lõime 22-8	2106 EUR
Lõime 22-9	2543 EUR
Lõime 22-10	2981 EUR
Lõime 22-11	2283 EUR
Lõime 22-12	2552 EUR
Lõime 22-13	2428 EUR
Lõime 22-14	3660 EUR
Lõime 22-15	2072 EUR
Lõime 22-16	2140 EUR
Lõime 22-17	2608 EUR
Lõime 22-18	2453 EUR
Lõime 22-19	2419 EUR
Lõime 22-20	2546 EUR
Lõime 22-21	2894 EUR
Lõime 22-22	2724 EUR
Lõime 22-23	2380 EUR
Lõime 22-24	2688 EUR
Lõime 22-25	2490 EUR
Lõime 22-26	2844 EUR
Lõime 22-27	2979 EUR
Lõime 22-28	3850 EUR
Lõime 22-29	2333 EUR
Lõime 22-30	2946 EUR
Lõime 22-31	2564 EUR
Lõime 22-32	2872 EUR
Lõime 22-33	3508 EUR
Lõime 22-34	2708 EUR
Lõime 22-35	2204 EUR
Lõime 22-36	2485 EUR
Lõime 22-37	2506 EUR
Lõime 22-38	2844 EUR
Lõime 22-39	2593 EUR
Lõime 22-40	2620 EUR
Kokku:	106466 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 19.06.2024

Tallinn, Lõime tn 22 korteriühistu (registrikood: 80147349) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
NATALIJA GITINOVA	Juhatuse liige	19.06.2024
Resolutsioon:	19.06.2024	