

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Rakvere linn, Laada tn 4 korteriühistu

registrikood: 80180341

telefon: +372 56655255

e-posti aadress: veiko@ibr.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 Nõuded ostjate vastu	10
Lisa 5 Laenukohustised	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 8 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	11
Lisa 9 Liikmetelt saadud tasud	12
Lisa 10 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	12
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 12 Tööjõukulud	13
Lisa 13 Intressikulud	13
Lisa 14 Seotud osapooled	13
Lisa 15 Maksete vahendus	14
Korteriomandite majandamiskulud	15
Aruande allkirjad	17

Tegevusaruanne

KÜ Rakvere Laada 4 asutati 30.12.2002.a. Ühistusse kuulub 59 liiget, kellest 4 on juriidilisest ja 55 füüsilisest isikust liiget. Ühistu põhitegevusalaks on Rakveres Laada 4 asuva korterelamu mõtteliste osade haldamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine.

2022.a. majandusaastal olid olulisemateks töödeks juba 2020. aastal alustatud sojavee torustiku vahetus ja isolatsioon keldris, millele kulus 6 816 eurot.

2022. toimunud üldkoosolekul otsustati laenu refinantsseerimise asemel kaaluda maja terviklikku renoveerimist SA Kredex toel. Sellekohane otsus tehakse 2023.a toimuval korralisel üldkoosolekul.

2022. aastal oli korteriühistul 1 palgaline töötaja, kelleks on majahoidja. Töötajale arvestati töötasu kokku 1 688 eurot.

*Veiko Vassiljev /juhatuse liige/
allkirjastatud digitaalselt*

Rakveres, 07.08.2023.a.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	5 130	3 051	2
Nõuded ja ettemaksed	20 435	19 317	3
Kokku käibevarad	25 565	22 368	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	25 240	34 029	3
Kokku põhivarad	25 240	34 029	
Kokku varad	50 805	56 397	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	8 789	8 749	5
Võlad ja ettemaksed	18 348	8 822	6
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	-2 890	4 158	8
Kokku lühiajalised kohustised	24 247	21 729	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	25 240	34 029	5
Kokku pikaajalised kohustised	25 240	34 029	
Kokku kohustised	49 487	55 758	
Netovara			
Reservkapital	664	664	
Eelmiste perioodide akumulieeritud tulem	-25	-1 343	
Aruandeaasta tulem	679	1 318	
Kokku netovara	1 318	639	
Kokku kohustised ja netovara	50 805	56 397	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	19 971	26 888	9
Kokku tulud	19 971	26 888	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-10 417	-17 239	10
Mitmesugused tegevuskulud	-5 240	-4 760	11
Tööjõukulud	-2 258	-2 007	12
Muud kulud	-3	0	
Kokku kulud	-17 918	-24 006	
Põhitegevuse tulem	2 053	2 882	
Intressitulud	0	17	
Intressikulud	-1 374	-1 581	13
Aruandeaasta tulem	679	1 318	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	2 053	2 882	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	7 671	6 688	3
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-8 797	-21 412	
Laekunud intressid	0	17	
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	11 275	11 276	8
Kokku rahavood põhitegevusest	12 202	-549	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-8 749	-8 497	
Makstud intressid	-1 374	-1 581	13
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-10 123	-10 078	
Kokku rahavood	2 079	-10 627	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	3 051	13 678	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	2 079	-10 627	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	5 130	3 051	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2020	664	-1 343	-679
Aruandeaasta tulem	0	1 318	1 318
31.12.2021	664	-25	639
Aruandeaasta tulem	0	679	679
31.12.2022	664	654	1 318

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Aruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalendina kajastatakse rahavoogude aruandes arvelduskonto jääki.

Nõuded ja ettemaksud

>> Nõuded ühistu liikmete vastu

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

>> Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva.

Sihtotstarbeliste tasude, annetuste, toetuste real kajastatakse remonditasude kogumit, mis on bilansipäevaks realiseerimata.

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).

>> Teenuste ja maksete vahendamine.

Korteriühistu vahendab kommunaalmakseid teenuse osutajate ja korteriomanike vahel. Teenuste osutajateks on, Eesti Gaas AS, Rakvere Vesi AS, Rakvere Soojus AS, Eesti Energia AS, Lääne-Viru Jäätmekeskus MTÜ, Ragn Sells AS. Samuti võib ühistu vahendada muid teenuseid, mis on mugavam osutada suurema mahu puhul ühistu kaasabil (nt. remondikulud, mis on seotud üldkasutatavate osadega, kuid mille käigus on mõistlik renoveerida korteriomanikule kuuluv osa).

Tulude ja kulude aruandes kajastatakse vajadusel ainult vahendamisest teenitud netotulu või tekkinud netokulu.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Arveldusarve	5 130	3 051
Kokku raha	5 130	3 051

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	11 596	11 596	0	4
Ostjatelt laekumata arved	11 596	11 596	0	
Laenunõuded	34 029	8 789	25 240	
Ettemaksed	50	50	0	
Tulevaste perioodide kulud	50	50	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	45 675	20 435	25 240	

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	10 516	10 516	0	4
Ostjatelt laekumata arved	10 516	10 516	0	
Laenunõuded	42 778	8 749	34 029	
Muud nõuded	1	1	0	
Intressinõuded	1	1	0	
Ettemaksed	51	51	0	
Tulevaste perioodide kulud	51	51	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	53 346	19 317	34 029	

Laenunõueteks on ühistu poolt renoveerimiseks võetud laenu vahendamine ühistu liikmetele. Info laenu kohta on lisas 5.

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Ostjatelt laekumata arved	8 789	10 516
Nõuded, mille tähtaeg on tulevikus	7 496	9 032
Tähtaja ületanud nõuded	1 293	606
Kohtu poolt väljamõistetud nõuded	0	878
Kokku nõuded ostjate vastu	8 789	10 516

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Coop pank	34 029	8 789	25 240		3%+ 6 kuu Euribor	EUR	24.07.2026
Pikaajalised laenud kokku	34 029	8 789	25 240				
Laenukohustised kokku	34 029	8 789	25 240				

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Coop pank	42 778	8 749	34 029		3%+ 6 kuu Euribor	EUR	24.07.2026
Pikaajalised laenud kokku	42 778	8 749	34 029				
Laenukohustised kokku	42 778	8 749	34 029				

Laenuleping sõlmiti 05.10.2007.a. intressiga 2 %, millele lisandub 6 kuu Euribor. 2014.a. majandusaastal refinantseeriti laen ning võeti juurde 15 380 eurot. Refinantseerimise käigus 2014.a. tõsteti baasintressi 3% protsendile, millele lisandub 6 kuu Euribor. Laenu tagastamise tähtaega pikendati 3 aasta võrra 24.07.2026. Laenu tagatiseks on laenusaaja igakuised käibed pangas.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	17 947	17 947	
Võlad töövõtjatele	138	138	
Maksuvõlad	185	185	7
Liikmete ettemaksed	78	78	
Kokku võlad ja ettemaksed	18 348	18 348	

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	7 712	7 712	
Võlad töövõtjatele	100	100	
Maksuvõlad	135	135	7
Liikmete ettemaksed	875	875	
Kokku võlad ja ettemaksed	8 822	8 822	

Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	69	50
Sotsiaalmaks	113	83
Töötuskindlustusmaksed	3	2
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	185	135

Lisa 8 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

	31.12.2020	Laekunud	Kajastatud tulemiaruan	Kajastatud varade soetusmaksumuses	31.12.2021
	Kohustised				Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Remonditasud	16 992	2 779	-15 613	0	4 158
Laenu tasumiseks	0	8 497	0	-8 497	0
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	16 992	11 276	-15 613	-8 497	4 158
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	16 992	11 276	-15 613	-8 497	4 158

	31.12.2021	Laekunud	Kajastatud tulemiaruan	Kajastatud varade soetusmaksumuses	31.12.2022
	Kohustised				Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Remonditasud	4 158	2 526	-8 696	0	-2 890
Laenu tasumiseks	0	8 749	0	-8 749	0
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	4 158	11 275	-8 696	-8 749	-2 890
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	4 158	11 275	-8 696	-8 749	-2 890

Lisa 9 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2022	2021
Mittesihtotstarbelised tasud		
Hooldustasud	11 275	11 275
Sihtotstarbelised tasud		
Remonditasud	8 696	15 613
Kokku liikmetelt saadud tasud	19 971	26 888

Lisa 10 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2022	2021
Riiklikud ja kohalikud maksud	10	0
Kindlustuskulud	425	427
Väiksemad majandus- ja remondikulud	46	25
Territooriumi heakorrakulud	454	205
Lukustusvahendid, võtmed, hooldus jne	206	599
Elektrisüsteemi remont ja hooldus	0	166
Küttesüsteemi remont ja hooldus	6 816	9 657
Vee- ja kanalisatsioonisüsteemi remont	300	4 000
Trepikoja koristamine ja -akende pesu	2 160	2 160
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	10 417	17 239

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Raamatupidamisteenused	2 800	2 600
Haldusteenused	2 440	2 160
Kokku mitmesugused tegevuskulud	5 240	4 760

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	1 688	1 500
Sotsiaalmaksud	570	507
Kokku tööjõukulud	2 258	2 007

Lisa 13 Intressikulud

(eurodes)

	2022	2021
Intressikulu laenudelt	1 374	1 581
Kokku intressikulud	1 374	1 581

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2022	31.12.2021
Füüsilisest isikust liikmete arv	55	55
Juriidilisest isikust liikmete arv	4	4

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Asutajad ja liikmed	20 385	19 265
Kokku nõuded ja ettemaksed	20 385	19 265
Võlad ja ettemaksed		
Asutajad ja liikmed	78	875
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	138	100
Kokku võlad ja ettemaksed	216	975

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
--------------	------------	------------

Nõuded ja ettemaksed		
Asutajad ja liikmed	25 240	34 029
Kokku nõuded ja ettemaksed	25 240	34 029

MÜÜDUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Asutajad ja liikmed	76 826	69 168
Kokku müüdnud	76 826	69 168

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	1 688	1 500

Lisa 15 Maksete vahendus

Kommunaalmaksed	Müük	Ost	Tulem
Soojusenergia	42 909	42 909	0
Vesi ja kanalisatsioon	12 209	12 209	0
Olmeprügivedu	2 948	2 948	0
Gaas	1 303	1 303	0
Elektrienergia	342	342	0
Elektritööd edasimüügiks	42	42	0
Kokku	59 753	59 753	0

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Korteriomand - 1	1695 EUR
Korteriomand - 2	789 EUR
Korteriomand - 3	2037 EUR
Korteriomand - 4	1561 EUR
Korteriomand - 5	833 EUR
Korteriomand - 6	2220 EUR
Korteriomand - 7	1845 EUR
Korteriomand - 8	787 EUR
Korteriomand - 9	1365 EUR
Korteriomand - 10	1779 EUR
Korteriomand - 11	913 EUR
Korteriomand - 12	1105 EUR
Korteriomand - 13	1465 EUR
Korteriomand - 14	811 EUR
Korteriomand - 15	1298 EUR
Korteriomand - 16	1109 EUR
Korteriomand - 17	1358 EUR
Korteriomand - 18	1149 EUR
Korteriomand - 19	1474 EUR
Korteriomand - 20	1281 EUR
Korteriomand - 21	1548 EUR
Korteriomand - 22	1279 EUR
Korteriomand - 23	1691 EUR
Korteriomand - 24	1040 EUR
Korteriomand - 25	1290 EUR
Korteriomand - 26	1033 EUR
Korteriomand - 27	1685 EUR
Korteriomand - 28	1581 EUR
Korteriomand - 29	1236 EUR
Korteriomand - 30	1384 EUR
Korteriomand - 31	2328 EUR
Korteriomand - 32	1352 EUR
Korteriomand - 33	1173 EUR
Korteriomand - 34	1463 EUR
Korteriomand - 35	1155 EUR
Korteriomand - 36	1191 EUR
Korteriomand - 37	1140 EUR
Korteriomand - 38	1405 EUR
Korteriomand - 39	1156 EUR
Korteriomand - 40	1106 EUR
Korteriomand - 41	1242 EUR
Korteriomand - 42	1183 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
Korteriomand - 43	1213 EUR
Korteriomand - 44	1355 EUR
Korteriomand - 45	1053 EUR
Korteriomand - 46	1086 EUR
Korteriomand - 47	1514 EUR
Korteriomand - 48	1018 EUR
Korteriomand - 49	801 EUR
Korteriomand - 50	1474 EUR
Korteriomand - 51	996 EUR
Korteriomand - 52	740 EUR
Korteriomand - 53	1639 EUR
Korteriomand - 54	1008 EUR
Korteriomand - 55	872 EUR
Korteriomand - 56	1648 EUR
Korteriomand - 57	1291 EUR
Korteriomand - 58	856 EUR
Korteriomand - 59	1727 EUR
Kokku:	76826 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 07.08.2023

Rakvere linn, Laada tn 4 korteriühistu (registrikood: 80180341) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VEIKO VASSILJEV	Juhatuse liige	10.08.2023

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 3223924
Faks	+372 3223400
Mobiiltelefon	+372 56655255
E-posti aadress	veiko@ibr.ee