

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Jõelähtme vald, Kostivere alevik, Jõe tn 4 korteriühistu

registrikood: 80231558

telefon: +372 58171455

e-posti aadress: joe4.yhistu@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	10
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 4 Laenukohustised	10
Lisa 5 Võlad tarnijatele	11
Lisa 6 Liikmetelt saadud tasud	11
Lisa 7 Tööjõukulud	11
Lisa 8 Seotud osapooled	11
Korteriomandite majandamiskulud	12
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

Ühing tegeles majandusaastal 01.01.2022 – 31.12.2022 ühistu haldamisega.

Järgmisel majandusaastal jätkatakse tegevust samal alal.

Ühistus oli üks töötaja, juhatuse liige, kellele arvestati töötasu 5 269 eurot.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Varad		
Käibevarad		
Raha	27 422	29 567
Nõuded ja ettemaksed	16 819	15 357
Kokku käibevarad	44 241	44 924
Põhivarad		
Nõuded ja ettemaksed	252 305	267 429
Materiaalsed põhivarad	302 639	364 193
Kokku põhivarad	554 944	631 622
Kokku varad	599 185	676 546
Kohustised ja netovara		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	15 124	14 686
Võlad ja ettemaksed	4 220	5 930
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	39 070	39 070
Kokku lühiajalised kohustised	58 414	59 686
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	252 305	267 429
Kokku pikaajalised kohustised	252 305	267 429
Kokku kohustised	310 719	327 115
Netovara		
Reservkapital	1 616	1 616
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	347 815	435 940
Aruandeaasta tulem	-60 965	-88 125
Kokku netovara	288 466	349 431
Kokku kohustised ja netovara	599 185	676 546

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2022	2021
Tulud		
Liikmetelt saadud tasud	13 222	10 516
Muud tulud	0	310
Kokku tulud	13 222	10 826
Kulud		
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-355	0
Mitmesugused tegevuskulud	-5 232	-4 589
Tööjõukulud	-7 050	-6 643
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-61 554	-61 554
Muud kulud	0	-26 172
Kokku kulud	-74 191	-98 958
Põhitegevuse tulem	-60 969	-88 132
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	4	0
Intressitulud	0	7
Aruandeaasta tulem	-60 965	-88 125

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021
Rahavood põhitegevusest		
Liikmetelt laekunud tasud	77 049	64 433
Laekumised kaupade müügist ja teenuste osutamisest	-8 690	0
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-44 261	-57 154
Väljamaksed töötajatele	-11 683	-8 471
Makstud intressid	0	-8 396
Kokku rahavood põhitegevusest	12 415	-9 588
Rahavood investeerimistegevusest		
Laekunud intressid	4	5
Kokku rahavood investeerimistegevusest	4	5
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-14 564	-10 771
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-14 564	-10 771
Kokku rahavood	-2 145	-20 354
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	29 567	49 921
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-2 145	-20 354
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	27 422	29 567

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2020	1 616	435 940	437 556
Aruandeaasta tulem		-88 125	-88 125
31.12.2021	1 616	347 815	349 431
Aruandeaasta tulem		-60 965	-60 965
31.12.2022	1 616	286 850	288 466

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu Kostivere Jõe 4 majandusaasta aruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse Standardiga, mille põhinõuded on kehtestatud EV raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid. Raamatupidamise aruanne on koostatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Mittetulundusühing lähtub arvestuspõhimõtete valikul ja aruannete koostamisel vastavatest Raamatupidamise Toimkonna juhendites kirjeldatud põhimõtetest. Enamikes arvestusvaldkondades lähtutakse täpselt samasugustest arvestuspõhimõtetest nagu äriühingutes. Raamatupidamise aasataaruande koostamisel on lähtutud olulisuse printsiibist ja juhendis RTJ-s 14 kirjeldatud põhimõtetest. Mittetulundusühingute tegevust reguleerib Eestis Mittetulundusühingute seadus.

Finantsvarad

MTÜ-l on järgmised finantsvarad: raha, nõuded ostjate vastu ja muud nõuded.

Kõik finantsvarad võetakse arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest. Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara

omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle. Raha ja raha ekvivalendid, nõuded ostjatele ja muud nõuded (viitlaekumised, antud laenuid ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõuded, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ühistu liikmete vastu on kajastatud bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodi kohaselt laekumise tõenäosusest lähtuvalt. Seejuures on nõuet iga konkreetse liikme vastu hinnatud eraldi, arvestades teadaolevat infot isiku maksevõime kohta. Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenuid ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 600 eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 600 euro, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutusele võtmise hetkel kantakse kulusse. Kuldesse kantud väheväärtusliku inventari üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusväärtuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortisatsiooni osa. Juhul, kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

Ehitised ja rajatised 20 - 30 aastat

Muud masinad ja seadmed 5 - 10 aastat

Muu inventar ja IT seadmed 3 - 5 aastat

Amortisatsiooniarvestust alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest või überklassifitseerimisel "müügiootel põhivaraks".

Materiaalsele põhivarale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnunud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasulikkust eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgmistes perioodides.

Laenukasutuse kulutused (näiteks intressid), mis on seotud materiaalse põhivaraga, kapitaliseeritakse perioodi jooksul, mis on vajalik vara otstarbekohasesse kasutusvalmidusse viimiseks. Muid laenukasutuse kulutusi kajastatakse tekkeperioodil kuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustise eest makstud või saadud 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.

Annetused ja toetused

Mittesihotstarbelised annetused ja toetused kajastatakse tuluna hetkel, mil nende laekumine on kindel.

Sihotstarbelised annetused ja toetused kajastatakse tuluna selles perioodis, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks annetused ja toetused on mõeldud.

Tulud

Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsiibist lähtudes. Kommunaalmaksete summasid kajastatakse bilansis vastavalt nõuete ja kohustustena.

Korteriühistu hooldus-ja heakorrasus ning tasud üldhalduskulude katteks kajastatakse selle majandusaasta tuluna, mille kohta korteriomanikele arved on koostatud, olenemata sellest millal arved väljastati ja kas arved on tasutud või mitte.

Liikme-ja sisseastumismaksud kajastatakse laekumise hetkel.

Sihotstarbelisi tasusid kajastatakse tuluna perioodis, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks tasud on mõeldud.

Remondi tegemise majandusaastal kajastatakse remonditasud tulude ja kulude aruandes vastavalt tuludes ja remondikulud kuludes.

Muud tulud on kommunaalmaksete vahendamise teenitud netotulu ja viivised ning leppetrahvid.

Kulud

Sihotstarbelised kulud on aruandeaastal tehtud remondikulud ehituskonstruksioonide, tehnosüsteemide või nende osade paigaldamine, eemaldamine, asendamine või ennistamine ilma tööjõukuludeta.

Mitmesugused tegevuskulud on administratiivsetel või muudel põhitegevusega seotud eesmärkidel ostetud teenuste ja abimaterjalide kulu: pisiremontide, raamatupidamise ja muude teenuste kulu, konsultatsioonikulud, kantseleikulud, panga teenustasud jms.

Tööjõukulud on aruandeperioodi eest arvestatud palgad, preemiad, puhkusetasud töövõtjatele, sõltumata sellest, kas need on välja makstud või mitte.

Muud kulud on ebaregulaarselt tekkivad kulud: kahjum materiaalse põhivara müügist, makstud trahvid ja viivised, kommunaalmaksete jaotamisest tekkinud netokulu.

Finantstulud ja -kulud: intressitulu raha pangakontol hoidmise eest, intressikulud laenudelt ja muudelt intressikandvatelt võlakohustustelt.

Seotud osapooled

Seotud osapooled on korteriühistu:

1. liikmed,
2. teised korteriomanikud,
3. juhatuse liikmed ja nende pereliikmed.

Seotud isikutega tehtud tehingud on tavapärasel arvestatakse ja makstakse töötajatele palka, juhatuse liikmele juhatuse liikme tasu ning isikliku auto kasutamise hüvitist vastavalt kehtestatud määradele.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Swedbank	3 611	16 955
SEB Pank	23 811	12 612
Kokku raha	27 422	29 567

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks		93	154
Sotsiaalmaks		155	260
Kohustuslik kogumispension		0	8
Töötuskindlustusmaksed		11	19
Ettemaksukonto jääk	247		
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	247	259	441

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Laen renoveerimiseks	267 429	15 124	82 617	169 688	EUR	2037
Pikaajalised laenud kokku	267 429	15 124	82 617	169 688		
Laenukohustised kokku	267 429	15 124	82 617	169 688		

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Laen renoveerimiseks	282 115	14 686	61 402	206 027	EUR	2037
Pikaajalised laenud kokku	282 115	14 686	61 402	206 027		
Laenukohustised kokku	282 115	14 686	61 402	206 027		

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2022	31.12.2021
Ehitised	302 639	364 193
Kokku	302 639	364 193

Lisa 5 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Küte	2 212	3 860
Vesi ja kanalisatsioon	434	405
Prügivedu	226	207
Elekter	416	293
Muud	47	317
Kokku võlad tarnijatele	3 335	5 082

Lisa 6 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2022	2021
Mittesihotstarbelised tasud		
Hooldustasud	6 382	4 366
Sihotstarbelised tasud		
Haldustasud	6 840	6 150
Kokku liikmetelt saadud tasud	13 222	10 516

Lisa 7 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	5 269	5 026
Sotsiaalmaksud	1 739	1 587
Kokku tööjõukulud	7 008	6 613

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	5 269	5 026

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
4-01	1954 EUR
4-02	1466 EUR
4-03	3162 EUR
4-04	2083 EUR
4-05	1468 EUR
4-06	2327 EUR
4-07	2021 EUR
4-08	1485 EUR
4-09	2225 EUR
4-10	2248 EUR
4-11	1994 EUR
4-12	1909 EUR
4-13	1851 EUR
4-14	2013 EUR
4-15	2697 EUR
4-16	1859 EUR
4-17	2305 EUR
4-18	2108 EUR
4-19	1957 EUR
4-20	1837 EUR
4-21	2137 EUR
4-22	1993 EUR
4-23	2112 EUR
4-24	2188 EUR
4-25	2607 EUR
4-26	2017 EUR
4-27	2437 EUR
4-28	3251 EUR
4-29	1543 EUR
4-30	1842 EUR
4-31	2459 EUR
4-32	1500 EUR
4-33	1820 EUR
4-34	2748 EUR
4-35	1426 EUR
4-36	2344 EUR
Kokku:	75393 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.06.2023

Jõelähtme vald, Kostivere alevik, Jõe tn 4 korteriühistu (registrikood: 80231558) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARGIT KEVAD	Juhatuse liige	29.06.2023

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 58171455
E-posti aadress	joe4.yhistu@gmail.com