

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Saue vald, Turba alevik, Metsa tn 4 korteriühistu

registrikood: 80268886

telefon: +372 5212600

e-posti aadress: kymetsa4@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	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 6 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	10
Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud	10
Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 9 Tööjõukulud	11
Lisa 10 Seotud osapooled	11
Korteriomandite majandamiskulud	12
Aruande allkirjad	14
Revisjoni kokkuvõte	15

Tegevusaruanne

Tegevuse eesmärk on korteriomandite eseme osaks olevate ehitiste ja maatüki mõttelise osa ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine. KÜ tööd korraldab juhatus. Juhatus on 5-liikmeline.

MAJANDUSTEgevuskava 2023.a. KÜ juhatus plaanib parendada KÜ osade liikmete „maksekäitumist“. Tulevikus on plaan taotleda lähiajal laenu, et renoveerida maja tervikult. KÜ juhatus võtab plaani erinevate projektide väljatöötamise, kooskõlastamise ja taotlemise. Plaanis on suurendada / parendada sõiduautode parkimiskohtade arve. Teisaldada Autod, mis ei sõida haljasalalt ära.

Kogutud remondiraha jääk 2022 aasta lõpus on summas 39 126 eurot ja kajastub 2022.a. lõpul bilansis real võlad ja ettemaksed (on näha lisas nr. 6). Töölepinguga on tööle võetud koristaja.

Juhatusesimehele juhatuses liikme tasu 2022.a. eest ei ole makstud, kõik teenused ostetakse.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	38 425	24 936	2
Nõuded ja ettemaksed	14 801	11 519	3
Kokku käibevarad	53 226	36 455	
Kokku varad	53 226	36 455	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	10 388	12 805	5
Kokku lühiajalised kohustised	10 388	12 805	
Pikaajalised kohustised			
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	39 126	20 820	6
Kokku pikaajalised kohustised	39 126	20 820	
Kokku kohustised	49 514	33 625	
Netovara			
Reservkapital	585	585	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	2 245	1 826	
Aruandeaasta tulem	882	419	
Kokku netovara	3 712	2 830	
Kokku kohustised ja netovara	53 226	36 455	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	9 994	35 851	7
Annetused ja toetused	0	3 200	
Tulu ettevõtlusest	0	205	
Kokku tulud	9 994	39 256	
Kulud			
Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-3 655	-30 576	6
Mitmesugused tegevuskulud	-3 119	-3 002	8
Tööjõukulud	-1 735	-3 268	9
Muud kulud	-606	-1 994	
Kokku kulud	-9 115	-38 840	
Põhitegevuse tulem	879	416	
Intressitulud	3	3	
Aruandeaasta tulem	882	419	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	879	416	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-3 283	-383	
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-2 415	4 090	
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	21 960	21 960	6
Muud rahavood põhitegevusest	0	-1 995	
Kokku rahavood põhitegevusest	17 141	24 088	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-3 655	-30 576	6
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	0	3 200	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-3 655	-27 376	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Muud laekumised finantseerimistegevusest	3	205	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	3	205	
Kokku rahavood	13 489	-3 083	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	24 936	28 019	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	13 489	-3 083	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	38 425	24 936	

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2020	585	1 826	2 411
Aruandeaasta tulem	0	419	419
31.12.2021	585	2 245	2 830
Aruandeaasta tulem	0	882	882
31.12.2022	585	3 127	3 712

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu on koostanud 2022.a.raamatupidamise aastaaruande raamatupidamise. Arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti finantsaruandluse standarditega, raamatupidamise seaduses sätestatud alusprintsiipidega ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega. KÜ Metsa tn 4 kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Rahavoogude aruanne on kajastatud kaudsel meetodil.
Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas.

Nõuded ja ettemaksud

Nõudeid ja kohustusi on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumus, mis lühiajaliste nõuete ja kohustuste puhul on võrdne nende nominaalväärtusega. Lühiajalisi nõudeid kajastatakse tõenäoliselt laekuvus summas. Nõuete inventeerimisel hinnatakse igat nõuet eraldi.

Tulud

Tulude ja kulude aruanne koostamisel on lähtutud RTJ 14 lisas toodud skeemist. Korteriühistu põhitegevuse erinevuse tõttu teiste mittetulundusühenduste põhitegevusest on mõningaid skeemi kirjete nimetusi täpsustatud. Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsiibist lähtudes. Makstud kommunaal maksude summasid ei ole kajastatud tulude ja kulude aruandes kuluna ega saadud summasid tuluna, neid kajastatakse bilansis vastavalt nõuete ja kohustustena.

Seotud osapooled

Seotud isikuteks on juhatus ja revisjonikomisjon.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
AS SEB pank	38 022	20 520
AS Swedbank	403	4 416
Kokku raha	38 425	24 936

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Ettemaksed	10 781	10 781
Muud makstud ettemaksed	10 781	10 781
Nõuded liikmete vastu	4 020	4 020
Kokku nõuded ja ettemaksed	14 801	14 801
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Ettemaksed	7 873	7 873
Nõuded liikmete vastu	3 646	3 646
Kokku nõuded ja ettemaksed	11 519	11 519

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	0	82	0	82
Sotsiaalmaks	0	100	0	105
Kohustuslik kogumispension	0	5	0	11
Töötuskindlustusmaksed	0	3	0	12
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad		190		210

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	10 048	10 048
Võlad töövõtjatele	150	150
Maksuvõlad	190	190
Kokku võlad ja ettemaksed	10 388	10 388
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	12 445	12 445
Võlad töövõtjatele	150	150
Maksuvõlad	210	210
Kokku võlad ja ettemaksed	12 805	12 805

Lisa 6 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

	31.12.2020	Laekunud	Tagasi makstud	31.12.2021
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Kasutamata remondifond	29 436	21 960	-30 576	20 820
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	29 436	21 960	-30 576	20 820
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	29 436	21 960	-30 576	20 820
	31.12.2021	Laekunud	Tagasi makstud	31.12.2022
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Kasutamata remondifond	20 820	21 960	-3 655	39 125
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	20 820	21 960	-3 655	39 125
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	20 820	21 960	-3 655	39 125

Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2022	2021
Mittesihtotstarbelised tasud		
Hooldustasud	3 252	2 405
Raamatupidamis- ja haldusteenuse tasud	2 196	2 196
Sihtotstarbelised tasud		
Remonditasud	3 655	30 576
Kindlustus	891	674
Kokku liikmetelt saadud tasud	9 994	35 851

Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Mitmesugused bürookulud	0	4
Riiklikud ja kohalikud maksud	0	90
Pangateenus	32	38
Raamatupidamine	2 196	2 196
Kindlustus	891	674
Kokku mitmesugused tegevuskulud	3 119	3 002

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	1 297	2 478
Sotsiaalmaksud	438	790
Kokku tööjõukulud	1 735	3 268
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2022	31.12.2021
Füüsilisest isikust liikmete arv	56	56
Juriidilisest isikust liikmete arv	4	4

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksud		
Asutajad ja liikmed	4 020	3 646
Kokku nõuded ja ettemaksud	4 020	3 646

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Võlad ja ettemaksud		
Asutajad ja liikmed	39 126	20 820
Kokku võlad ja ettemaksud	39 126	20 820

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Metsa tn 4-1	1173 EUR
Metsa tn 4-2	965 EUR
Metsa tn 4-3	2074 EUR
Metsa tn 4-4	1502 EUR
Metsa tn 4-5	956 EUR
Metsa tn 4-6	2205 EUR
Metsa tn 4-7	1316 EUR
Metsa tn 4-8	872 EUR
Metsa tn 4-9	1746 EUR
Metsa tn 4-10	1301 EUR
Metsa tn 4-11	773 EUR
Metsa tn 4-12	1683 EUR
Metsa tn 4-13	1344 EUR
Metsa tn 4-14	931 EUR
Metsa tn 4-15	1789 EUR
Metsa tn 4-16	1312 EUR
Metsa tn 4-17	966 EUR
Metsa tn 4-18	1548 EUR
Metsa tn 4-19	1449 EUR
Metsa tn 4-20	773 EUR
Metsa tn 4-21	1650 EUR
Metsa tn 4-22	1418 EUR
Metsa tn 4-23	773 EUR
Metsa tn 4-24	1759 EUR
Metsa tn 4-25	1327 EUR
Metsa tn 4-26	1014 EUR
Metsa tn 4-27	1464 EUR
Metsa tn 4-28	1316 EUR
Metsa tn 4-29	872 EUR
Metsa tn 4-30	1798 EUR
Metsa tn 4-31	1513 EUR
Metsa tn 4-32	911 EUR
Metsa tn 4-33	1449 EUR
Metsa tn 4-34	1571 EUR
Metsa tn 4-35	793 EUR
Metsa tn 4-36	1449 EUR
Metsa tn 4-37	1313 EUR
Metsa tn 4-38	952 EUR
Metsa tn 4-39	1857 EUR
Metsa tn 4-40	1440 EUR
Metsa tn 4-41	1312 EUR
Metsa tn 4-42	2149 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
Metsa tn 4-43	1513 EUR
Metsa tn 4-44	1189 EUR
Metsa tn 4-45	2013 EUR
Metsa tn 4-46	1425 EUR
Metsa tn 4-47	773 EUR
Metsa tn 4-48	1449 EUR
Metsa tn 4-49	1247 EUR
Metsa tn 4-50	872 EUR
Metsa tn 4-51	1752 EUR
Metsa tn 4-52	1300 EUR
Metsa tn 4-53	773 EUR
Metsa tn 4-54	2274 EUR
Metsa tn 4-55	1292 EUR
Metsa tn 4-56	867 EUR
Metsa tn 4-57	1552 EUR
Metsa tn 4-58	1512 EUR
Metsa tn 4-59	773 EUR
Metsa tn 4-60	1992 EUR
Kokku:	81346 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 10.11.2023

Saue vald, Turba alevik, Metsa tn 4 korteriühistu (registrikood: 80268886) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KELLY MIIDO	Juhatuse liige	29.04.2024

KÜ METSA 4 ÜLDKOOSOLEKU PROTOKOLL

10.november 2023.a kell 19:00 Turba kultuurimajas, Lehetu tee 12
Algus kell 19:00, lõpp kell 19:45

Juhataja: Gerli Tõnts

Protokollija: Kelly Miido

Osales 35 korteri esindajat (majas 59 korterit)

Päevakord:

1. Haapsalu Linnamajanduse AS haldusettevõtte tutvustus

Esimese punktina on Ivar Kuldla tutvustus haldusettevõttest Haapsali Linnamajanduse AS. Aastast 2011 on töötanud kinnisvarahaldurina. Haapsalu Linnamajanduse AS haldusettevõtte tegi septembri alguses pakkumise haldusteenuse osutamisele, mille vastu tundis KÜ juhatus huvi. Tehti ka pakkumine raamatupidamisele, kuid otsus on KÜ'l, kas soovime ettevõttelt ka selle teenuse osutamist. Haldusteenuse eesmärk on minna edasi kortermaja renoveerimisega. Kõik otsused võetakse vastu ühistu koosolekul ja midagi ei tehta haldusettevõtte poolt ilma KÜ liikmete loata.

Ettevõtte pakub haldusteenust Haapsalu linna kortermajadele, mida on kokku umbes 60. Osad majad soovivad ainult raamatupidamise teenuseid. On nii väikemaid kui ka suuri paneelmaju. Kogemus halduse valdkonnas on nii ettevõtetel kui ka Ivaril olemas. Vanad kortermajad vajavad uuendamist, millega on Haapsalus jõudumööda tegeletud. Loodetakse, et järgmise kolme aasta jooksul saavad täna töös olevad hooned soojustatud. Turba kant on Ivarile võõras, kuid samalaadsete majadega on tuttav ja probleemidega kursis.

Kui KÜ liikmed on ettevõttega nõus, siis edaspidiselt toimuvad üldkoosolekud nende juhtimisel. Soovivad saada kõiki olemasolevaid ehitusega seotud projekte ja dokumentatsioone. Kui kevadeks on nende töö vilja kandnud, siis saavad tulla rääkima juba hindadest, mis maja renoveerimine endaga kaasa toob. Tuleb arvestada, et nii materjal kui ka intressid on pidevas kõikumises, kuid aastast aastasse ootamine mingit suuremat kasu ei too.

Tuleb olla valmis, et renoveerimine võib jääda 1,5 -2 euronit ruutmeetri kohta, kuid see oleneb sellest, kui palju on plaanis ära teha. Ivari asi on öelda reaalseid ja täpseid summasid, kuid otsuse võtab vastu ikkagi korteriühistu. Võlglastega võib tekkida laenu saamisel murekoht, kuid oluline on, et elanikud on ise valmis ehituse kinni maksma ja võlgnikega tegeletakse.

Ehituse puhul (kui on sõlmitud lepingud), siis ei ole kindlasti mingeid ettemakse ja seal on omad nüansid. Kindlasti ei tohiks korteriühistu kahju kannata.

Ivar andis ülevaate Kredex toetuse olemusest. Haapsalus on 1 maja, kes sai kevadel toetuse otsuse kätte. Nende ehitushange selgub 17.11. Neil on veel 6 maja, kellel on protsess algamas ja ollakse valmis taotluse avaldust esitama. Eelmisel aastal hakati nendega pihta, kuna küttearved läksid nii kõrgeks ja tasuvus hakkas normaalsena näima. Samas intressid on tõusnud ja kui palju taotlusi lõpuni läheb, seda on näha alles lähiaastatel. Erinevad variandid saab esitada tutvumiseks kõigile. Kui korteriühistu otsustab minna kevadel Kredexiga edasi, siis

hankekeskkonnas tuleb teha hinnapäring ja juhatus valib konsultandi välja, kes hakkab asja vedama. Tema omakorda teeb projekteerimisehanke ja tuleb projekteerija kohale ning pannakse kõik soovid/vajadused kirja. Projektidena tuuakse välja kapitaalrenoveerimisega seotud asjad. Projekteerija teeb eelkalkulatsiooni, mille alusel üldkoosolek otsustab, kas minna sellega edasi. Kui Metsa 4 kortermajaga minna Kredexiga edasi, siis taotlus esitatakse 2025 ja protsessi lõpp 2026. See protsess võtab aega ja sellel on plusse koos miinustega. Projekt tervikrenoveerimisele võib maksta kuni 17 000-25 000, mis on olnud Haapsalu Linnamajanduse AS haldusettevõtte kogemus. Hiljem saab küll selle raha tagasi, kuid esialgu tuleb need summad ise maksta.

Riigi poolt oli mõni aeg tagasi välja toodud, et kõik kortermajad peavad nelja aasta peale olema ehitatud C-kategooria energiamärgisega. Samas ainult Kredexi toel seda saavutada tundub ebatõenäoline.

Kõik teated ja suhtlus hakkab toimuma läbi Korto keskkonna, kui haldusettevõttele juurdepääs antakse. 2x nädalas sõidab Ivar asulast mööda ja ei ole probleemi läbi tulla. Kui on vaja, siis ei ole probleemi ka erakorraliselt läbi tulla.

Rõhutas veelkord üle, et kui koostöö saab olema, siis järgmise koosoleku puhul veab eest Haapsalu Linnamajanduse AS haldusettevõtte.

Tulemus: vastu võetud 13.10.2023 üldkoosoleku otsusega.

2. Majandusaasta aruande kinnitamine 2022

Poolt: 35

Vastu: 0

Erapooletuid: 0

Tulemus: vastu võetud

Majandusaasta aruandega on võimalik tutvuda Korto keskkonnas või paber kandjal pöördudes KÜ juhatuse poole.

3. Muud jooksvad küsimused

- a.) Parkimine – endiselt on üks sõiduk, mis on pargitud valesi. 10.11 oli näha, et Selveri sõiduk manööverdas ümber selle. Isegi kui sõiduk läheb katki, siis on omaniku asi esimesel võimalusel sõiduk uude asukohta transportida.
- b.) Pruunikas vesi kraanidest – tundub, et üldine kvaliteet on halb, kuid on taastanud oma tavapärase tooni.
- c.) Mis on energiakategooria, kui teeme renoveerimise ära? Peaks olema C, kuid peast ei oska öelda. Tuleb projektidest üle vaadata.
- d.) 4. trepikojas V korrusel on akna eest ära võetud trellid, kuid tagasi ei ole pandud. Üks vanker seisab ka seal ees. Trepikodades ei tohi olla paigutatud esemeid. Korterite ustel peavad olema numbrid.

Protokollija Kelly Miido
(digiallkirjastatud)

Juhataja Gerli Tõnts
(digiallkirjastatud)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5212600
E-posti aadress	kymetsa4@gmail.com