

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Elva vald, Elva linn, Õuna tn 4 korteriühistu

registrikood: 80360770

telefon: +372 58140180

e-posti aadress: merike.harm@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	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Laenukohustised	10
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 6 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	11
Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud	11
Lisa 8 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	11
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 10 Intressikulud	12
Lisa 11 Seotud osapooled	12
Korteriomandite majandamiskulud	13
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

Korteriühistu Õuna 4, Elva linn, Õuna 4 tegevuse eesmärk on korteriomandite eseme osaks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja ühiste huvide esindamine.

Aruandeperioodil KÜ juhatuse liikmed tasu ei saanud.

Aruandeperioodil KÜ palgal ei olnud ühtegi töötajat.

31.12.2022 seisuga oli arvelduskonto 26 538,78 eur, millest 21 383,93 moodustas remondifond ja 4 632,88 hooldustasud.

Swedbank AS võeti laenu summas 175 000.- eurot . Laenuperiood 15 aastat.

2022.aastal suuremaid remonditöid et teostatud.

KÜ Õuna 4 on kindlustatud ERGO Insurance SE poolt.

Korteriühistule osutab raamatupidamisteenust I.S.E.Grupp OÜ.

2023.a suuremaid remonditöid kavas ei ole.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	26 539	22 951	2
Nõuded ja ettemaksed	15 322	15 697	3
Kokku käibevarad	41 861	38 648	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	88 695	99 785	3
Kokku põhivarad	88 695	99 785	
Kokku varad	130 556	138 433	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	11 273	11 386	4
Võlad ja ettemaksed	3 182	3 233	5
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	26 017	22 640	6
Kokku lühiajalised kohustised	40 472	37 259	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	88 695	99 785	4
Kokku pikaajalised kohustised	88 695	99 785	
Kokku kohustised	129 167	137 044	
Netovara			
Reservkapital	1 388	1 388	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	1	0	
Aruandeaasta tulem	0	1	
Kokku netovara	1 389	1 389	
Kokku kohustised ja netovara	130 556	138 433	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	17 284	16 703	7
Kokku tulud	17 284	16 703	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-11 204	-11 046	8
Mitmesugused tegevuskulud	-2 443	-2 007	9
Muud kulud	0	-86	
Kokku kulud	-13 647	-13 139	
Põhitegevuse tulem	3 637	3 564	
Intressitulud	0	1	
Intressikulud	-3 637	-3 564	11
Aruandeaasta tulem	0	1	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	3 637	3 564	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	375	-1 095	
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-51	-1 372	
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	14 581	17 513	
Muud rahavood põhitegevusest	-113	-34	
Kokku rahavood põhitegevusest	18 429	18 576	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid	0	1	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	0	1	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-11 204	-11 046	
Makstud intressid	-3 637	-3 564	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-14 841	-14 610	
Kokku rahavood	3 588	3 967	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	22 951	18 984	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	3 588	3 967	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	26 539	22 951	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2020	1 388		1 388
Korrigeeritud saldo 31.12.2020	1 388		1 388
Aruandeaasta tulem		1	1
31.12.2021	1 388	1	1 389
31.12.2022	1 388	1	1 389

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu Õuna 4 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas

Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga.

Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad

Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

KÜ arvestus- ja esitlusvaluutaks on euro.

Raha

Raha arvestusühikuks on euro. Raha ja selle ekvivalentidena on kajastatud raha panga arvelduskontol. Raha ja selle ekvivalendid on bilansis hinnatud õiglases väärtuses, mis baseerub bilansipäeva Eesti Panga ametlikel valuutakurssidel. Õiglase väärtuse muutustest tulenevad kasumid ja kahjumid on kajastatud tulemiaruanDES real „Finantstulud- ja kulud“

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena liikmete vastu on kajastatud korteriühistu tavapärase põhitegevuse käigus tekkinud nõudeid. Nõuded liikmete vastu, samuti kõik muud nõuded, on kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses (so soetusväärtus, millest on maha arvatud nõude laekumise ebatõenäolisusest tingitud allahindlus ning laenude põhiosa tagasimaksed) või soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid on kajastatud bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Seisuga 31.12.2022.a.Korteriühistul ebatõenäoliselt laekuvaid nõudeid ei ole.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele ning muud lühi-ja pikaajalised võlakohustused) on võetud algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on makstava tasu õiglane väärtus. Edasine kajastamine on toimunud korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi on bilansis kajastatud maksmisele kuuluvas summas.

Tulud

Ühingu liikmetelt saadud liikmemaksude ning muude tasude arvestusel lähtutakse järgmistest põhimõtetest:

- (a) liikme- ja sisseastumismakse ning muud mitte-sihtotstarbelisi tasusid ühingu liikmetelt (näiteks korteriühistu liikmetelt kogutavad haldus- ja hooldustasud ja tasud üldkulude katteks) kajastatakse tuluna perioodis, mille eest need on tasutud;
- (b) sihtotstarbelisi tasusid ühingu liikmetelt (näiteks korteriühistu liikmete poolt makstavad tasud remontideks) kajastatakse lähtudes juhendis RTJ 12 kirjeldatud sihtfinantseerimise arvestuse põhimõtetest (s.o. kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks liikmetasud on mõeldud).

Ühingu liikmetelt saadavaid tasusid ei kajastata tuluna enne, kui nende laekumine on praktiliselt kindel. Juhul, kui tasu laekumine on ebakindel kuni laekumise hetkeni, kajastatakse tasu tuluna laekumise hetkel või hiljem (juhul, kui tegemist on ettemaksega järgmiste perioodide eest). Teenuste ja maksete vahendamisest makstud summasid ja saadud summasid ei kajasta ühing oma kuluna ega oma tuluna, vaid neid kajastatakse vastavalt nõude ja kohustusena. Tulude ja kulude aruanDES kajastatakse vajadusel ainult vahendamisest teenitud netotulu või tekkinud netokulu.

Kulud

Ettevõtlusega seotud kulud -kajastatakse tekkepõhiselt analoogiliselt äriühingutes kulude kajastamisega.

Sihtotstarbelised otsekulud – konkreetse projekti (remont,vara ost vm.) tarbeks tehtavad kulutused kajastatakse tekkepõhiselt.

Mitte-sihtotstarbelised otsekulud – ei ole seotud ühegi konkreetse projektiga,kuid on otseselt seotud elamu ja ümbritseva territooriumi hooldamise,korrashoiu ja jooksva remondiga,kajastatakse tekkepõhiselt.

Mitmesugused tegevuskulud – kulud,mis on seotud ühistu töö korraldamisega üldisemalt,kajastatakse tekkepõhiselt.

Muud kulud – muud ebaregulaarselt tekkivad kulud,kajastatakse tekkepõhiselt.Siin kajastatakse ka tegevuskulude sihtfinantseerimise kaudu kompenseeritavad kulud.

Teenuste ja maksete vahendamine

Korteriühistu vahendab kommunaalmakseid teenuse osutaja ja korteriomanike vahel.Nimetatud tegevuse osas ei kajastata makstud summasid oma kuluna ega saadud summasid oma tuluna,vaid neid kajastatakse bilansis vastavalt nõude ja kohustusena.Tulude ja kulude aruanDES kajastatakse vajadusel ainult vahendamisest teenitud netotulu.

Seotud osapooled

Osapooli on loetud seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriolukordadele. Korteriühistu seotud osapoolteks on:

a) tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, v.a juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju korteriühistu äriolukordadele;

b) punktis a kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
SEB pank	20 066	4 177
Swedbank	6 473	18 774
Kokku raha	26 539	22 951

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	3 894	3 894	0	0
Ostjatelt laekumata arved	3 894	3 894	0	0
Nõuded seotud osapoolte vastu	156	156	0	0
Muud nõuded	99 967	11 272	64 113	24 582
Kokku nõuded ja ettemaksed	104 017	15 322	64 113	24 582

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	4 155	4 155	0	0
Ostjatelt laekumata arved	4 155	4 155	0	0
Nõuded seotud osapoolte vastu	156	156	0	0
Muud nõuded	111 171	11 386	62 415	37 370
Kokku nõuded ja ettemaksed	115 482	15 697	62 415	37 370

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Renoveerimislaen	11 273	11 273			4,19%	EUR	30.08.2030
Lühiajalised laenud kokku	11 273	11 273					
Pikaajalised laenud							
Renoveerimislaen	88 695		64 113	24 582	4,19%	EUR	30.08.2030
Pikaajalised laenud kokku	88 695		64 113	24 582			
Laenukohustised kokku	99 968	11 273	64 113	24 582			

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Renoveerimislaen	11 386	11 386			3%	EUR	30.08.2030
Lühiajalised laenud kokku	11 386	11 386					
Pikaajalised laenud							
Renoveerimislaen	99 785		62 412	37 373	3%	EUR	30.08.2030
Pikaajalised laenud kokku	99 785		62 412	37 373			
Laenukohustised kokku	111 171	11 386	62 412	37 373			

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	2 402	2 402
Saadud ettemaksed	780	780
Kokku võlad ja ettemaksed	3 182	3 182

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	2 318	2 318
Saadud ettemaksed	915	915
Kokku võlad ja ettemaksed	3 233	3 233

Lisa 6 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

	31.12.2020	Laekunud	Kajastatud tulemiaruaandes	31.12.2021
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondifond	18 683	18 566	-14 609	22 640
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	18 683	18 566	-14 609	22 640
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	18 683	18 566	-14 609	22 640
	31.12.2021	Laekunud	Kajastatud tulemiaruaandes	31.12.2022
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondifond	22 640	14 581	-11 204	26 017
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	22 640	14 581	-11 204	26 017
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	22 640	14 581	-11 204	26 017

Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2022	2021
Mittesihtotstarbelised tasud		
Hooldustasud	2 443	2 094
Sihtotstarbelised tasud		
Remonditasud	14 841	14 609
Kokku liikmetelt saadud tasud	17 284	16 703

Lisa 8 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2022	2021
Renoveerimislaenu maksed	-11 204	-11 046
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-11 204	-11 046

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Haldustasud	-1 140	-924
Pangateenused	-25	-25
Kindlustusmaksed	-327	-285
Korrashoiukulud	-837	-773
Kommunaalmaksete vahed	-114	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-2 443	-2 007

Lisa 10 Intressikulud

(eurodes)

	2022	2021
Intressikulu laenudelt	-3 637	-3 564
Kokku intressikulud	-3 637	-3 564

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2022	31.12.2021
Füüsilisest isikust liikmete arv	18	18

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Korter 1	1552 EUR
Korter 2	1599 EUR
Korter 3	1361 EUR
Korter 4	1546 EUR
Korter 5	1631 EUR
Korter 6	2189 EUR
Korter 7	1450 EUR
Korter 8	1995 EUR
Korter 9	1310 EUR
Korter 10	1960 EUR
Korter 11	1590 EUR
Korter 12	1630 EUR
Korter 13	1727 EUR
Korter 14	2381 EUR
Korter 15	1765 EUR
Korter 16	2025 EUR
Korter 17	1611 EUR
Korter 18	1965 EUR
Kokku:	31287 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 03.04.2023

Elva vald, Elva linn, Õuna tn 4 korteriühistu (registrikood: 80360770) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MERIKE HÄRM	Juhatuse liige	26.04.2023
MARGUS UIN	Juhatuse liige	15.05.2023

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 58140180
E-posti aadress	merike.harm@gmail.com