

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Tallinn, J. Koorti tn 4 korteriühistu

registrikood: 80000534

telefon: +372 5585196, +372 55648119, +372 55659980

e-posti aadress: jkoorti4@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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 6 Võlad tarnijatele	10
Lisa 7 Võlad töövõtjatele	11
Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud	11
Lisa 9 Tulu ettevõtlusest	11
Lisa 10 Muud tulud	11
Lisa 11 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	12
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 13 Tööjõukulud	13
Lisa 14 Seotud osapooled	13
Korteriomandite majandamiskulud	14
Aruande allkirjad	18

Tegevusaruanne

KÜ J.Koorti tn.4 moodustati 2022a. KÜ liikmeteks on 144 korteriomnikku.

Põhitegevus on üldine maja hooldamine, haldamine ja vahendus omanike ja tarnijate vahel

2022 aastal teostati järgmised tööd:

- kanal.püstiku vahetus;
- fassadi tööd
- metallukse valmistamine
- akende pesu;
- rõdupaneli remont ;
- lifti tehn.kontroll, remont
- vuukide remont
- muud

Jooksvalt vahetasime lõhutud ukseklasse ja lukke, hooldamise lifte, küttesüsteemi ja soojussõlmi, teostasime kahjuritõrjet ja teistsid.

Tegevusala Eesti majanduse tegevusalade
klassifikaatori järgi

EMTAK kood
viies tase

Hoonete ja üürimajade haldus(korteriühistu)

68321

Ramatupidamise aastaaruanne on koostatud euro.

Aruandeperioodil palkade kulud on kokku 17056 euro, s.h . juhatuse esimehele 6000 euro .

Keskmine töötajate arv aruandeperioodil on 3.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	111 946	129 011	2
Nõuded ja ettemaksed	26 032	27 903	3.4
Kokku käibevarad	137 978	156 914	
Kokku varad	137 978	156 914	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	30 728	31 285	4,5.6.7
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	66 981	82 274	11
Kokku lühiajalised kohustised	97 709	113 559	
Kokku kohustised	97 709	113 559	
Netovara			
Reservkapital	15 077	15 077	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	28 278	28 511	
Aruandeaasta tulem	-3 086	-233	
Kokku netovara	40 269	43 355	
Kokku kohustised ja netovara	137 978	156 914	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	68 754	37 002	8
Tulu ettevõtlusest	757	471	9
Muud tulud	1 411	2 591	10
Kokku tulud	70 922	40 064	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-45 729	-13 756	11
Mitmesugused tegevuskulud	-5 517	-7 733	12
Tööjõukulud	-22 773	-18 819	13
Kokku kulud	-74 019	-40 308	
Põhitegevuse tulem	-3 097	-244	
Intressitulud	11	11	
Aruandeaasta tulem	-3 086	-233	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	-3 097	-244
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	1 871	-11 762
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-15 850	37 267
Laekunud intressid	11	11
Kokku rahavood põhitegevusest	-17 065	25 272
Kokku rahavood	-17 065	25 272
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	129 011	103 739
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-17 065	25 272
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	111 946	129 011

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2020	15 077	28 511	43 588
Aruandeaasta tulem		-233	-233
31.12.2021	15 077	28 278	43 355
Aruandeaasta tulem		-3 086	-3 086
31.12.2022	15 077	25 192	40 269

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused

Üldine informatsioon

KÜ J.Koorti tn. 4 raamatupidamise aastaaruanne 2022.aasta kohta koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud EV Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raamatupidamisarvestuses järgitakse tekkepõhistuse ja soetusmaksumuse printsiipe.

Raha

Raha

Rahana kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes arvelduskonto jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ja ettemaksed

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

Tulud

TULUD

Tulud aruanne koostamisel on lähtunud RTJ 14 lisas toodud skeemist

Tulud koosnevad hooldus- ja sihtotstarbelistest tasudest. Korteriühistu liikmete poolt makstavad tasud remondideks kajastatakse tuluna nendel perioodidel, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks liikmetasud on mõeldud. Teenuste ja maksete vahendamisel ei kajasta korteriühistu saadud summasid oma tuluna, vaid neid kajastatakse vastavalt nõude ja kohustusena.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt.

Kulud

KULUD

Kulud aruanne koostamisel on lähtunud RTJ 14 lisas toodud skeemist

Teenuste ja maksete vahendamisel ei kajasta korteriühistu makstud summasid oma kuluna, vaid neid kajastatakse nõudena. Kulud kajastatakse aruannetes tekkepõhiselt

Maksustamine

Maksud arvestatakse tekkepõhiselt arvestatud töötasudelt.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loetakse korteriühistu liikmeid

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Swedbank AS	45 606	84 381
SEB	66 340	44 630
Kokku raha	111 946	129 011

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	2 176	2 176
Ostjatelt laekumata arved	2 176	
Ettemaksed	23 856	23 856
Tulevaste perioodide kulud	23 856	
Kokku nõuded ja ettemaksed	26 032	26 032
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	2 055	2 055
Ostjatelt laekumata arved	2 055	
Ettemaksed	25 848	25 848
Tulevaste perioodide kulud	25 848	
Kokku nõuded ja ettemaksed	27 903	27 903

Nõuded seotud osapoolte vastu -2176 euro. Korteriomanike ettemaksed kommunaalteenuste eest - 6016 euro

Sellel kirjel näidatakse korteriomanike tasumata hooldustasude, remonditasude ja kommunaalmaksete summad. Nõudeid korteriomanike vastu on hinnatud individuaalselt, vaadates iga nõuet eraldi. Kirjel on kajastatud tõenäoliselt laekuavad summad, 23856 eur ebatõenäoliselt laekuavaid nõudeid ei ole. Nõuded liikmete vastu üüriarvete osas 23856 euro ja sisaldab 2022.a. jaanuaris väljakirjutatud arveid liikmetele 2022.a. detsembri kulude kohta, laekumine toimus 2023 aastal.;

Tulevaste perioodide kulud
 Kommunaalvahenduse liik saldo
 Prügivedu 443
 Elektrienergia 569
 Vesi ja kanalisatsioon 1526
 Soojusenergia (küte) 20780
 Liftihooldus 124
 kindlustus 414
 Kokku: 23856

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	283	263
Sotsiaalmaks	467	433
Töötuskindlustusmaksed	7	6
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	757	702

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	23 348	23 348
Võlad töövõtjatele	607	607
Maksuvõlad	757	757
Saadud ettemaksed	6 016	6 016
Tulevaste perioodide tulud	6 016	
Kokku võlad ja ettemaksed	30 728	30 728
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	25 424	25 424
Võlad töövõtjatele	607	607
Maksuvõlad	702	702
Saadud ettemaksed	4 552	4 552
Tulevaste perioodide tulud	4 552	
Kokku võlad ja ettemaksed	31 285	31 285

Lisa 6 Võlad tarnijatele (eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Eest.Keskkonnateenused	437	471
Tallinna Vesi	1 520	1 367
Eesti Energia	570	582
Utilitas AS	20 786	22 971
Ekovir OÜ	0	0
Tall.Jäätmekeskus	0	0
Tele 2	10	10
STV	19	19
Ragn-Sells AS	6	4
Kokku võlad tarnijatele	23 348	25 424

Lisa 7 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Puhkusetasude kohustis	607	607
Kokku võlad töövõtjatele	607	607

Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2022	2021
Mittesihotstarbelised tasud		
Hooldustasud	23 025	23 246
Sihotstarbelised tasud		
Remonditasud	45 729	13 756
Kokku liikmetelt saadud tasud	68 754	37 002

Lisa 9 Tulu ettevõtlusest

(eurodes)

	2022	2021
elekter, muud	757	471
Kokku tulu ettevõtlusest	757	471

Lisa 10 Muud tulud

(eurodes)

	2022	2021
Trahvid, viivised ja hüvitised	172	106
Rendi- ja üüritulu	1 124	2 383
muud-otsekorraldus	115	102
Kokku muud tulud	1 411	2 591

Lisa 11 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud (eurodes)

	2022	2021
katuse renoveerimine	0	790
vuukide remont	2 551	1 075
turboventilaatorite paigaldus	0	1 494
kanal.püstiku vahetus	20 726	7 971
fassadi tööd	0	816
videokamerad paigaldus	0	1 250
metalltööde valmistamine.	19 393	0
muud	647	360
akende pesu.fassadi tööd	2 412	0
kanal.püstiku vahetus	0	0
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	45 729	13 756

Remonditasude jääk 31.12.2022 - 66981 euro

Remonditasude

2022.a.laekusid remonditasud summas - 30286 euro

muud - 150

kokku - 30436

Kulutatud 2022.a. - 45729 euro

remonttöödeks - 45729 euro

Remonditasude jääk 31.12.2022 - 66981 euro

(82274+30436-45729=66981)

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2022	2021
elamuholduskulud	1 399	3 540
avarii-dispetserteenusd	1 752	1 752
san.tehnilised tööd.ukse remont	814	1 593
revisjoni kontroll	320	300
lifti teh.kontroll.remont	751	360
elektritööd.el.pirn	31	188
juridiise teenus.riigilõiv	450	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	5 517	7 733

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	17 056	14 096
Sotsiaalmaksud	5 628	4 652
Töötuskindlustumaks	89	71
Kokku tööjõukulud	22 773	18 819
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	3	3

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2022	31.12.2021
Füüsilisest isikust liikmete arv	144	143
Juriidilisest isikust liikmete arv	3	2

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	6 000	5 200

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
1	2007 EUR
2	876 EUR
3	1129 EUR
4	1980 EUR
5	2362 EUR
6	1579 EUR
7	1149 EUR
8	2021 EUR
9	2130 EUR
10	877 EUR
11	1143 EUR
12	1755 EUR
13	2074 EUR
14	1349 EUR
15	1345 EUR
16	1498 EUR
17	2133 EUR
18	726 EUR
19	1275 EUR
20	1439 EUR
21	2042 EUR
22	781 EUR
23	1286 EUR
24	1858 EUR
25	1789 EUR
26	1018 EUR
27	1348 EUR
28	1589 EUR
29	2193 EUR
30	853 EUR
31	1270 EUR
32	1868 EUR
33	3002 EUR
34	725 EUR
35	1260 EUR
36	1744 EUR
37	1789 EUR
38	2265 EUR
39	1115 EUR
40	1434 EUR
41	2049 EUR
42	2430 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
43	2081 EUR
44	1492 EUR
45	2002 EUR
46	1808 EUR
47	1289 EUR
48	1521 EUR
49	2069 EUR
50	2251 EUR
51	1643 EUR
52	1761 EUR
53	2068 EUR
54	2860 EUR
55	1195 EUR
56	2393 EUR
57	1961 EUR
58	2346 EUR
59	1282 EUR
60	2350 EUR
61	1788 EUR
62	1740 EUR
63	1241 EUR
64	1884 EUR
65	1751 EUR
66	2283 EUR
67	1300 EUR
68	1898 EUR
69	1938 EUR
70	1786 EUR
71	1523 EUR
72	1515 EUR
73	1934 EUR
74	828 EUR
75	1328 EUR
76	1754 EUR
77	2226 EUR
78	902 EUR
79	1327 EUR
80	1874 EUR
81	1577 EUR
82	721 EUR
83	1095 EUR
84	1614 EUR
85	1812 EUR
86	852 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
87	1480 EUR
88	1725 EUR
89	1667 EUR
90	778 EUR
91	1303 EUR
92	1678 EUR
93	1620 EUR
94	869 EUR
95	1684 EUR
96	1940 EUR
97	1489 EUR
98	915 EUR
99	1647 EUR
100	1811 EUR
101	1588 EUR
102	787 EUR
103	1355 EUR
104	1786 EUR
105	1427 EUR
106	771 EUR
107	1190 EUR
108	1535 EUR
109	1543 EUR
110	738 EUR
111	1351 EUR
112	1116 EUR
112a	585 EUR
113	1596 EUR
114	1028 EUR
115	1133 EUR
116	1871 EUR
117	1674 EUR
118	793 EUR
119	1421 EUR
120	1650 EUR
121	1569 EUR
122	874 EUR
123	1178 EUR
124	1547 EUR
125	2073 EUR
126	936 EUR
127	1102 EUR
128	1538 EUR
129	2025 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
130	875 EUR
131	1164 EUR
132	1474 EUR
133	1912 EUR
134	763 EUR
135	1441 EUR
136	1780 EUR
137	1608 EUR
138	976 EUR
139	1338 EUR
140	1832 EUR
141	1575 EUR
142	911 EUR
143	1248 EUR
144	2154 EUR
Kokku:	222855 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.04.2023

Tallinn, J. Koorti tn 4 korteriühistu (registrikood: 80000534) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VALENTINA ZELENSKAJA	Juhatuse liige	30.05.2023
ANTON NAUMOV	Juhatuse liige	30.05.2023

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5585196
Mobiiltelefon	+372 55648119
Mobiiltelefon	+372 55659980
E-posti aadress	jkoorti4@gmail.com