

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Tallinn, Kivila tn 5 korteriühistu

registrikood: 80153137

telefon: +372 6341610, +372 5163412, +372 56216342

e-posti aadress: kivila5@hotmail.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	6
Bilanss	6
Tulemiaruanne	7
Rahavoogude aruanne	8
Netovara muutuste aruanne	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad	10
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	10
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	11
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 6 Laenukohustised	12
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 8 Võlad töövõtjatele	13
Lisa 9 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	13
Lisa 10 Liikmetelt saadud tasud	14
Lisa 11 Muud tulud	14
Lisa 12 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	15
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 14 Tööjõukulud	16
Lisa 15 Seotud osapooled	16
Korteriomandite majandamiskulud	17
Aruande allkirjad	22

Tegevusaruanne

KÜ KIVILA 5 juhatuse 2022.aasta tegevusaruanne

KÜ Kivila 5 loodi 2002.aastal. Ühistu eesmärgiks on KÜ juhatuse liikmete poolt maja majandamine, vajalike remonditööde organiseerimine ning elanike poolt makstavate maksete sihtotstarbeline kasutamine.

2021.a. kantakse hooldusfondi 45223 eurot ja remonditasudeks 48667 eurot.

Rendituludena laekus rentnikelt 2022.aastal 3627 eurot.

Praeguses koosseisus töötab juhatus alates 2012.aasta aprillist. Vahepeal on vahetunud mõned juhatuse liikmed, kuid enamus juhatuse liikmeid, eesotsas Nadežda Badjuk'iga, on valitud juba kolmandat koosseisu ja juhatus töötab üksmeelselt.

Juhatus liikmetele maksti 2022 aastal hüvitist 7125 eurot .

2021.aasta hüvitise summa oli 6500 eurot .

Korteriühistus töötab üks (1) majahoidja-koristaja. Koristaja töötasu koos puhkuse asendamisega, haigushüvitiste ja lisatöödega oli 16090 eurot (2021.aastal 1392 eurot).

Pidevat kuude lõikes eelarve täitmist on jälgitud juba 11 aastat ja see on võimaldanud siiani kinni pidada eelarves planeeritud summadest. Vaatamata sellele olid aga 2021.aastal kulud 249 euro võrra suuremad kui tulud. See oli tingitud sellest, et mehaanilise lumekoristuse ja jooksva remondi kulud ületasid eelarves planeeritud summa. 2022.aastal tulud olid suuremad kui kulud 835 euro võrra.

Võrdluseks eelmised aastad:

2020 - ökonoomia 82 eurot

2019 - ökonoomia 2021 eurot

2018 – ökonoomia 1227 eurot

2017 – ökonoomia 2491 eurot

2016– ökonoomia 1571 eurot

2015– ökonoomia 5084 eurot

2014 – ökonoomia 4774 eurot

2013 – ökonoomia 4961 eurot

2012– ökonoomia 2430 eurot

2011 – ökonoomia 4336 eurot

2010 - ökonoomia 2039 eurot

Kõige raskemaks probleemiks on kommunaalteenuste arvete õigeaegne tasumine elanike poolt. Olukord on palju paranenud, kuid probleemiks on ikka ühed ja samad korterid, kellel põhiliselt puudub maksmise distsipliin

Allpool tabelites on välja toodud võlgnevuse seis aastate lõikes ja vee ning soojuste tarbimisandmed:

Võlgnevus	31.12.2015 EUR	31.12.2016 EUR	31.12.2017 EUR	31.12.2018 EUR	31.12.2019 EUR	31.12.2020 EUR	31.12.2021 EUR	31.12.2022 EUR
Elanikud	2210	2211	3860	4065	6140	5292	1962	2431

NÄITAJA	2017	2018	2019	2020	2021	2022
vesi kokku m ³	15191	16039	14513	15916	15675	14929
s.h. soe vesi m ³	6001	6009	6060	6048	5740	5660
külma vesi maksumus	31537	33297	33714	24255	23889	23709
ütlelekter kW	42866	42385	42511	41733	41523	40750
elektri maksumus EUR	6467	6650	6728	6489	6640	8999
küte aastas MWH	775	916	903	879	1081	858
vee soojend. aastas MWH	606	596	575	590	566	553
maksumus küte+vee soojend.	86027	96816	92233	85495	102695	140166

31.12.2022 seisuga oli ühistu arvel 100413 eurot. Raskusi arvete tasumisel ja laenu tagasimaksmisel pole esinenud.

2023 aasta ülesandeks on vähendada elanike võlgnevusi. Ühtlasi tasuda edasi maja laenu ning koguda raha veel seni renoveerimata küttesüsteemi jaoks.

N. Badjuk

KÜ Kivila5 juhatuse esimees

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Varad		
Käibevarad		
Raha	100 413	91 205
Nõuded ja ettemaksed	51 039	54 064
Kokku käibevarad	151 452	145 269
Põhivarad		
Nõuded ja ettemaksed	58 773	82 920
Kokku põhivarad	58 773	82 920
Kokku varad	210 225	228 189
Kohustised ja netovara		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	24 329	24 173
Võlad ja ettemaksed	30 582	33 170
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	82 542	74 762
Kokku lühiajalised kohustised	137 453	132 105
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	58 773	82 920
Kokku pikaajalised kohustised	58 773	82 920
Kokku kohustised	196 226	215 025
Netovara		
Reservkapital	11 908	11 908
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	1 256	1 505
Aruandeaasta tulem	835	-249
Kokku netovara	13 999	13 164
Kokku kohustised ja netovara	210 225	228 189

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2022	2021
Tulud		
Liikmetelt saadud tasud	86 110	69 811
Muud tulud	4 189	4 237
Kokku tulud	90 299	74 048
Kulud		
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-40 887	-34 527
Mitmesugused tegevuskulud	-16 371	-13 216
Tööjõukulud	-32 216	-26 562
Kokku kulud	-89 474	-74 305
Põhitegevuse tulem	825	-257
Intressitulud	10	8
Aruandeaasta tulem	835	-249

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021
Rahavood põhitegevusest		
Liikmetelt laekunud tasud	225 286	211 068
Muud põhitegevuse tulude laekumised	6 331	6 310
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-212 392	-153 598
Väljamaksed töötajatele	-19 905	-16 886
Laekunud intressid	10	8
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	48 667	0
Muud rahavood põhitegevusest	-11 964	-7 920
Kokku rahavood põhitegevusest	36 033	38 982
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-23 992	-23 568
Makstud intressid	-2 833	-3 039
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-26 825	-26 607
Kokku rahavood	9 208	12 375
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	91 205	78 830
Raha ja raha ekvivalentide muutus	9 208	12 375
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	100 413	91 205

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2020	11 908	1 505	13 413
Aruandeaasta tulem		-249	-249
31.12.2021	11 908	1 256	13 164
Aruandeaasta tulem		835	835
31.12.2022	11 908	2 091	13 999

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu Kivila 5 aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha pangas, nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi (alla 3 kuulise lunastustähtajaga) pangadeposiite, millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid põhitegevusest otsesel meetodil. Finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded liikmete vastu.

Nõuded liikmete vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Liikmetelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga liikme laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni liikme maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on kajastatud muudes kuludes.

Tasud ühistu liikmetelt.

Ühistu liikmetelt saadud mittesihotstarbelised tasud (hooldustasud, haldustasud) kajastatakse tuluna perioodis, mille eest need on tasutud. Sihotstarbelisi tasusid liikmetelt kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks liikmetasud on mõeldud.

Teenuste ja maksete vahendamine.

Teenuste ja maksete vahendamisel ei kajasta ühistu kommunaalteenuste tarnijatele makstavaid summasid ühistu kuluna ega liikmetelt saadavaid kommunaalteenuste eest tasumiseks mõeldud summasid ühistu tuluna, vaid neid kajastatakse vastavalt nõude ja kohustusena. Vahendamisest teenitud netotulu kajastatakse bilansis sihtfinantseerimisena.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Arvelduskonto	100 413	91 205
Kokku raha	100 413	91 205

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	26 459	26 459	
Ostjatelt laekumata arved	26 459	26 459	
Nõuded seotud osapoolte vastu	83 102	24 329	58 773
Ettemaksed	251	251	
Tulevaste perioodide kulud	251	251	
Kokku nõuded ja ettemaksed	109 812	51 039	58 773

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	29 618	29 618	
Ostjatelt laekumata arved	29 618	29 618	
Nõuded seotud osapoolte vastu	107 093	24 173	82 920
Ettemaksed	273	273	
Tulevaste perioodide kulud	273	273	
Kokku nõuded ja ettemaksed	136 984	54 064	82 920

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu (eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Ostjatelt laekumata arved	26 459	29 618
Korteriomanike laekumata arved	26 069	29 233
Rentike laekumata arved	390	385
Kokku nõuded ostjate vastu	26 459	29 618

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	280	210
Sotsiaalmaks	611	495
Töötuskindlustusmaksed	10	8
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	901	713

Lisa 6 Laenukohustised (eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Swedbank	24 329	24 329			2.5	31.12.23
Lühiajalised laenud kokku	24 329	24 329				
Pikaajalised laenud						
Swedbank	58 773		58 773		2,5	30.03.26
Pikaajalised laenud kokku	58 773		58 773			
Laenukohustised kokku	83 102	24 329	58 773			
	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Swedbank	24 173	24 173			2.5	31.12.21
Lühiajalised laenud kokku	24 173	24 173				
Pikaajalised laenud						
Swedbank	82 920		82 920		2,5	30.03.26
Pikaajalised laenud kokku	82 920		82 920			
Laenukohustised kokku	107 093	24 173	82 920			

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	24 792	24 792
Võlad töövõtjatele	2 894	2 894
Maksuvõlad	901	901
Muud võlad	876	876
Muud viitvõlad	876	876
Saadud ettemaksed	1 119	1 119
Muud saadud ettemaksed	1 119	1 119
Kokku võlad ja ettemaksed	30 582	30 582
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	28 769	28 769
Võlad töövõtjatele	2 329	2 329
Maksuvõlad	713	713
Muud võlad	799	799
Muud viitvõlad	799	799
Saadud ettemaksed	560	560
Muud saadud ettemaksed	560	560
Kokku võlad ja ettemaksed	33 170	33 170

Lisa 8 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Töötasude kohustis	2 615	2 240
Puhkusetasude kohustis	278	89
Kokku võlad töövõtjatele	2 893	2 329

Lisa 9 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

	31.12.2020	Laekunud	Kajastatud tulemiaruan	31.12.2021
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondifond	66 199	43 090	-34 527	74 762
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	66 199	43 090	-34 527	74 762
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	66 199	43 090	-34 527	74 762
	31.12.2021	Laekunud	Kajastatud tulemiaruan	31.12.2022
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondifond	74 762	48 667	-40 887	82 543
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	74 762	48 667	-40 887	82 543
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	74 762	48 667	-40 887	82 543

Lisa 10 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2022	2021
Mittesihtotstarbelised tasud		
Hooldustasud	45 223	35 284
Sihtotstarbelised tasud		
Remonditasud	40 887	34 527
Laen, intressid		
Muud		
Kokku liikmetelt saadud tasud	86 110	69 811

Lisa 11 Muud tulud

(eurodes)

	2022	2021
Trahvid, viivised ja hüvitised	85	137
Rendi- ja üüritud	3 628	3 627
Muud	476	473
Kokku muud tulud	4 189	4 237

Lisa 12 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud (eurodes)

	2022	2021
Kanalisatsioonipüstiku väljavahetus uue torustiku vastu	0	2 037
Küttesüsteemi uuendamise projekt	0	2 750
Põranda plaatimine	0	2 714
Fonoluku remont	0	419
3 ja 4-keldri magistraalkanalisatsioonitorustiku väljavahetus	4 716	0
Liftiajami komplekti vahetus 2 trepikojas	6 784	0
Tasutud laen	23 992	23 568
Tasutud intressid	2 832	3 039
Kiiruspiiriku 4 trepikojas vahetus	458	0
Esimese trepikoja videovalve paigaldamine	2 105	0
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	40 887	34 527

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2022	2021
Üür ja rent	0	29
Varakindlustus	1 529	1 648
Raamatupidamine, audiitori teenused	4 798	3 360
Kommunaalhooldus-teenindamine	3 897	3 754
Parkimisteenused ja kaardid	260	260
Saali rent, juriid.teenused	596	450
Kütteautomaatika remont	0	456
Liftide remont ja tehno kontroll	604	391
Lume koristus	413	545
Muu jooksev remont	571	1 048
Elektritööd ja elektr. kontroll	217	45
Koristusvahendid	122	138
Pangateenused	207	212
Majanduskulud	408	460
Mobiiltelefon, internet	414	420
Santehn.tööd	1 235	0
Puuhooldustööd	1 100	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	16 371	13 216

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	23 981	19 892
Sotsiaalmaksud	8 046	6 670
Puhkusereserv	189	0
Kokku tööjõukulud	32 216	26 562
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2022	31.12.2021
Füüsilisest isikust liikmete arv	178	178
Juriidilisest isikust liikmete arv	2	2

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	7 125	6 500

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
1	1381 EUR
2	915 EUR
3	1363 EUR
4	1520 EUR
5	1529 EUR
6	947 EUR
7	1912 EUR
8	1595 EUR
9	1462 EUR
10	1178 EUR
11	1009 EUR
12	2108 EUR
13	1628 EUR
14	1059 EUR
15	1291 EUR
16	1708 EUR
17	1497 EUR
18	840 EUR
19	1309 EUR
20	1490 EUR
21	1712 EUR
22	772 EUR
23	1069 EUR
24	2004 EUR
25	1855 EUR
26	704 EUR
27	1330 EUR
28	1726 EUR
29	1651 EUR
30	1002 EUR
31	1170 EUR
32	1716 EUR
33	1597 EUR
34	998 EUR
35	1060 EUR
36	1735 EUR
37	2143 EUR
38	840 EUR
39	1097 EUR
40	1600 EUR
41	1952 EUR
42	836 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
43	1262 EUR
44	1727 EUR
45	2416 EUR
46	736 EUR
47	1188 EUR
48	1596 EUR
49	1812 EUR
50	844 EUR
51	1065 EUR
52	1701 EUR
53	1806 EUR
54	1040 EUR
55	1502 EUR
56	1663 EUR
57	2048 EUR
58	843 EUR
59	1048 EUR
60	1846 EUR
61	1821 EUR
62	1104 EUR
63	1421 EUR
64	1991 EUR
65	2094 EUR
66	836 EUR
67	1181 EUR
68	1829 EUR
69	2165 EUR
70	691 EUR
71	1341 EUR
72	2499 EUR
73	2466 EUR
74	2238 EUR
75	1099 EUR
76	1693 EUR
77	2284 EUR
78	1999 EUR
79	1223 EUR
80	1916 EUR
81	2660 EUR
82	2596 EUR
83	1358 EUR
84	1708 EUR
85	2124 EUR
86	2720 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
87	1422 EUR
88	1572 EUR
89	2187 EUR
90	2311 EUR
91	1618 EUR
92	1517 EUR
93	1991 EUR
94	1950 EUR
95	1394 EUR
96	2093 EUR
97	2147 EUR
98	1939 EUR
99	1407 EUR
100	1589 EUR
101	1755 EUR
102	2052 EUR
103	1107 EUR
104	1745 EUR
105	1766 EUR
106	2651 EUR
107	1539 EUR
108	1484 EUR
109	1502 EUR
110	818 EUR
111	1556 EUR
112	1555 EUR
113	1404 EUR
114	910 EUR
115	1198 EUR
116	1501 EUR
117	1602 EUR
118	957 EUR
119	1761 EUR
120	1720 EUR
121	1834 EUR
122	916 EUR
123	1443 EUR
124	1385 EUR
125	2002 EUR
126	1025 EUR
127	1630 EUR
128	1469 EUR
129	1597 EUR
130	1051 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
131	1680 EUR
132	1458 EUR
133	1586 EUR
134	742 EUR
135	1677 EUR
136	2092 EUR
137	1939 EUR
138	836 EUR
139	1551 EUR
140	1602 EUR
141	1787 EUR
142	839 EUR
143	1194 EUR
144	2432 EUR
145	1717 EUR
146	761 EUR
147	1443 EUR
148	2138 EUR
149	1704 EUR
150	779 EUR
151	1432 EUR
152	1372 EUR
153	2139 EUR
154	784 EUR
155	1230 EUR
156	1740 EUR
157	1415 EUR
158	755 EUR
159	1290 EUR
160	1947 EUR
161	1606 EUR
162	845 EUR
163	1259 EUR
164	1711 EUR
165	1430 EUR
166	1136 EUR
167	1644 EUR
168	1475 EUR
169	1736 EUR
170	928 EUR
171	1044 EUR
172	2168 EUR
173	1597 EUR
174	1256 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
175	1382 EUR
176	2004 EUR
177	1438 EUR
178	901 EUR
179	1266 EUR
180	1823 EUR
Kokku:	274292 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.06.2023

Tallinn, Kivila tn 5 korteriühistu (registrikood: 80153137) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
NADEŽDA BADJUK	Juhatuse liige	29.06.2023

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6341610
Mobiiltelefon	+372 56216342
Mobiiltelefon	+372 5163412
E-posti aadress	kivila5@hotmail.ee