

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Rae vald, Vaida alevik, Rukkilille tn 13 korteriühistu

registrikood: 80032818

e-posti aadress: annike.juhatus@mail.ee

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 Nõuded ostjate vastu	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Laenukohustised	11
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	12
Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud	13
Lisa 9 Muud tulud	13
Lisa 10 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	14
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 12 Tööjõukulud	14
Lisa 13 Seotud osapooled	15
Lisa 14 Vahendustegevus	15
Korteriomandite majandamiskulud	16
Aruande allkirjad	17

Tegevusaruanne

Korteriühistu tegevuse eesmärk on korteriomandite eseme osaks oleva ehitise ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine. Korteriühistul on 24 korteriomandit.

Jooksva majandusaastal teostati maja otsaseinte ja treppide planeeritud remonditööd. Kokku kulus töödeks 1080 eurot, mida finantseeriti remondifondist.

Remondifond kokku seisuga 31.12.2022 on 26239 eurot.

Teostati samuti jooksvaid hooldustöid. Korraline ventilatsioonisüsteemi sõelade puhastus, filtrite vahetus. Töid teostas OÜ Vecaserv. Süsteemi hooldusele kulus aastas 1004 eurot.

Järgneva aastaks on koostatud majanduskava, kus on planeeritud kulud veemõõtjate väljavahetamine kaugloetavate veemõõtjate vastu, sest osa korteriühistu liikmeid esitavad näitused mitte õigeaegselt ja täpselt.

.

.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	45 914	37 584	2
Nõuded ja ettemaksed	17 172	16 898	
Kokku käibevarad	63 086	54 482	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	147 686	156 266	
Materiaalsed põhivarad	31 497	34 402	
Kokku põhivarad	179 183	190 668	
Kokku varad	242 269	245 150	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	8 700	8 700	5
Võlad ja ettemaksed	3 839	3 973	6
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	26 239	20 489	7
Kokku lühiajalised kohustised	38 778	33 162	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	147 686	156 266	
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	31 497	34 402	7
Kokku pikaajalised kohustised	179 183	190 668	
Kokku kohustised	217 961	223 830	
Netovara			
Reservkapital	6 000	6 000	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	15 320	11 982	
Aruandeaasta tulem	2 988	3 338	
Kokku netovara	24 308	21 320	
Kokku kohustised ja netovara	242 269	245 150	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	16 890	15 836	8
Muud tulud	37	70	9
Kokku tulud	16 927	15 906	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-1 679	-363	10
Mitmesugused tegevuskulud	-5 000	-4 964	11
Tööjõukulud	-4 359	-4 339	12
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-2 905	-2 905	
Kokku kulud	-13 943	-12 571	
Põhitegevuse tulem	2 984	3 335	
Intressitulud	4 205	3 944	
Intressikulud	-4 205	-3 944	
Muud finantstulud ja -kulud	4	3	
Aruandeaasta tulem	2 988	3 338	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	2 984	3 335	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	2 905	2 905	
Kokku korrigeerimised	2 905	2 905	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-274	-1 874	
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-3 038	-1 653	
Laekunud intressid	4	3	
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	6 829	6 829	
Muud rahavood põhitegevusest	-1 080	0	
Kokku rahavood põhitegevusest	8 330	9 545	
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenude tagasimaksed	8 580	8 584	
Laekunud intressid	4 205	3 944	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	12 785	12 528	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-8 580	-8 584	
Makstud intressid	-4 205	-3 944	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-12 785	-12 528	
Kokku rahavood	8 330	9 545	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	37 584	28 039	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	8 330	9 545	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	45 914	37 584	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2020	6 000	11 982	17 982
Aruandeaasta tulem		3 338	3 338
31.12.2021	6 000	15 320	21 320
Aruandeaasta tulem		2 988	2 988
31.12.2022	6 000	18 308	24 308

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

KÜ Annike 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi finantsaruandluse standardi kohaselt. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum. Raamatupidamise aruanded koostatakse tekkepõhise arvestusprintsipi kohaselt. Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Rahana ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes arvelduskonto jääki.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse korteriühistu tavapärase tegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõuded ostjate vastu on korteriomanike tasumata (hooldustasude, remonditasude, kommunaalmaksete jne.) arvete summad. Nõudeid korteriomanike vastu on hinnatud individuaalselt, vaadeldes iga nõuet eraldi.

Nõudeid liikmete vastu kajastatakse bilansis lähtuses tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seisuga 31.12.2022 korteriühistul ebatõenäoliselt laekuvaid nõudeid ei ole.

Ettemaksed on ettemakstud kulud (kindlustus).

Lühiajaliste nõuete all kajastatakse veel pikaajalise laenu osa, mis kuulub tasumisele korteriomanike poolt 12 kuu jooksul ning sihtfinantseerimise tulu mis on kajastud tulemiaruanDES, aga bilansipäevaks ei ole laekumine toimunud.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad 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 akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1280

Materiaalseks põhivaraks loetakse korteriühistu enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 1280 eurot.

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 amortiseeritavat 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.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest või ümberklassifitseerimisel "müügiootel põhivaraks". Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

Finantskohustised

Kohustused, millede maksetähtajad on bilansi kuupäevast arvestatuna üle ühe aasta, esitatakse bilansis pikaajaliste kohustustena, ülejäänud lühiajaliste kohustustena.

Elamu remondiks võeti pangast pikajalist (20 aastat, aastaintressiga 2,3% + 3kuu Euribor) laenu.

Elamu renoveerimiseks tehtud kulutusi põhivarana bilansis arvele võetud ei ole, on lähtutud asjaolust, et elamu on korteriomanike omand, mis korteriühistu bilansis ei kajastu. Saadud pikaajaline laen on kajastatud KÜ kohustusena pangale bilansi passivas ning KÜ nõuetena korteriomanike vastu bilansi aktivas. Sellisel kajastamisel on lähtutud asjaolust, et laenu tagatisena käsitletakse korteriühistu nõudeid korteriomanike vastu.

Varade ja kohustuste jaotamisel lühi- ja pikaajalisteks on lähtutud raamatupidamise juhendist RTJ2, muuhulgas lühiajalise kohustusena käsitletakse pangalaenu, mille tasumise tähtajad on 12 kuu jooksul bilansipäevast arvates; pikaajalise kohustusena käsitletakse pangalaenu, mille tasumise tähtajad on üle 12kuu bilansipäevast arvates.

Pangalaenu võlgnevus on bilansis kajastatud intressideta.

Tulud

Tulud on kirjendatud tekkepõhiselt, tulude vastavuse printsiibist lähtudes.

Tulude ja kulude aruande koostamisel on lähtutud RTJ14 lisas toodud skeemist. Tulud laekuvad liikmetelt ja toetusfondist. Korteriühistu tulud jaotatakse RTJ14 järgi kahte gruppi:

sihtotstarbelised tasud

mittesihtotstarbelised tasud

Korteriühistu liikmete poolt makstavad tasud elamu remondiks kajastatakse tuluna nendes perioodides, kui leiavad aset kulutused. Remonditasud mis on küll liikmetelt arvete alusel kogutud, kuid ei ole veel kasutatud remontide tegemiseks kajastatakse kuni nende arvetelt kulude tegemise hetkeni bilansis tulevaste perioodide tuludena.

Kommunaalmaksed ja teenused, pangalaenu intressid on kajastatud vahendusteenusena s.t et makstud summasid ei kajastata oma kuluna ega saadud summasid oma tuluna, vaid neid kajastatakse vastavalt nõuete ja kohustustena.

Tulude ja kulude aruandes kajastatakse vajadusel ainult vahendamisest teenitud netotulu või tekkinud netokulu.

Kulud

Kulud on kirjendatud tekkepõhiselt, kulude vastavuse printsiibist lähtudes. Kulud on jaotatud:

otsesteks kuludeks, tegevus- ja tööjõukuludeks.

Haldus, hooldus- ja heakorrasusid kogutakse majandamiskulude katteks.

Majandamis- ja üldhalduskulud on perioodikulud.

Majandusaastal tehtud majandamis- ja üldhalduskulud kajastatakse aasta algusest kuni lõpuni tulude ja kulude aruandes kuluna ning mittesihtotstarbelised tasud majandusaasta kohta tehtud arvete järgi tulude ja kulude aruandes tuluna.

Seotud osapooled

Seotud isikuteks loetakse:

1. juhatuse liikmeid ja nende pereliikmeid;
2. korteriühistu liikmeid;
3. revisjoni komisjoni või revidenti;

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Pank	45 914	37 584
Kokku raha	45 914	37 584

Lisa 3 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	17 167	16 894	3
Korteriomanike tähtajaks laekumata arved	1 962	1 761	3
Korteriomanike arved, tähtaeg saabumata	6 195	6 119	3
Lühiajaline laenuõue kü liikmele	8 700	8 700	3
Intressinõuded	4	3	3
Ettemakstud kindlustus	306	311	3
Kokku nõuded ostjate vastu	17 167	16 894	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks		51		51
Sotsiaalmaks		84		84
Töötuskindlustusmaksed		3		3
Ettemaksukonto jääk	4		4	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	4	138	4	138

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Laenuleping nr. 2017022479	8 700	8 700			2,3%+ 3kuu Euribor	EUR	31.12.2022	5
Lühiajalised laenud kokku	8 700	8 700						
Pikaajalised laenud								
Laenuleping nr. 2017022479	147 686	0	50 000	97 686	2,3%+ 3kuu Euribor	EUR	26.09.2037	5
Pikaajalised laenud kokku	147 686		50 000	97 686				
Laenukohustised kokku	156 386	8 700	50 000	97 686				
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Laenuleping nr. 2017022479	8 700	8 700			2,3%+ 3kuu Euribor	EUR	31.12.2021	
Lühiajalised laenud kokku	8 700	8 700						
Pikaajalised laenud								
Laenuleping nr. 2017022479	156 266	0	50 000	106 266	2,3%+ 3kuu Euribor	EUR	26.09.2037	
Pikaajalised laenud kokku	156 266		50 000	106 266				
Laenukohustised kokku	164 966	8 700	50 000	106 266				

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	3 701	3 701	0	0	6
Maksuvõlad	138	138	0	0	6
Muud võlad			0	0	
Intressivõlad			0	0	6
Kokku võlad ja ettemaksed	3 839	3 839	0	0	6

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	3 825	3 825	0	0	
Maksuvõlad	138	138	0	0	
Saadud ettemaksed	10	10	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	3 973	3 973			

Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

	31.12.2020	Laekunud	Kajastatud tulemiaruan	31.12.2021	Lisa nr
	Kohustised			Kohustised	
Sihtfinantseerimine põhivarade soetamiseks					
Maja remondifond	13 660	6 829		20 489	7
Kokku sihtfinantseerimine põhivarade soetamiseks	13 660	6 829		20 489	7
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	13 660	6 829		20 489	7

	31.12.2021	Laekunud	Kajastatud tulemiaruan	31.12.2022	Lisa nr
	Kohustised			Kohustised	
Sihtfinantseerimine põhivarade soetamiseks					
Maja remondifond	20 489	6 829		26 239	7
Kokku sihtfinantseerimine põhivarade soetamiseks	20 489	6 829		26 239	
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Maja remont			1 080		
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks			1 080		
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	20 489	6 829	1 080	26 239	

Juunikuus teostas OÜ Privamerk maja otsaseintele krohviparandustööd ning

välistreppidele parandustööd. arve nr. 26-06/22, summa 1080.00 eurot.

Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Mittesihtotstarbelised tasud			
Hooldustasud	5 107	5 368	8
Haldustasud	7 200	7 200	8
Sihtotstarbelised tasud			
Remonditasud	1 080	0	8
Hoone kindlustus	598	363	8
Sihtfinantseerimise kulum	2 905	2 905	8
Kokku liikmetelt saadud tasud	16 890	15 836	

Remonditasu finantseerimine fondist, OÜ Privamerk arve, summa 1080,00 eurot.

Lisa 9 Muud tulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Viivistulud korteriühistu liikmetelt	37	70	9
Kokku muud tulud	37	70	

Lisa 10 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud (eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Kindlustusmaksed	599	363	10
Maja parandusremont	1 080	0	10
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	1 679	363	

Maja parandustööd finantseeritud remondifondist.

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2022	2021
Pangateenused, lepingutasud	69	67
Autokompensatsioon	768	768
Tehnosüsteemide kontroll ja hooldus. Tarvikud(filtrid).	1 004	917
Revisjoniteenus, raamatupidamine	2 140	2 140
Hooldus- ja remondikulud (tarvikud)	141	160
Heakorra-haljastuse hoolduskulud (muruniitja tarvikud, kütus)	83	101
Koristus- ja hoolduskulu (Toruabi.24 teenus)	435	0
Juriidiline teenus (Inkassofirma)	0	27
Elektrikontroll (audit 270 +trepikoja lamp)	0	278
Internet tenosüsteemile	272	259
Väikevahendid (jäätmemahuti)	0	240
Vesi- näitude hálbed	88	0
Inforaamid soojasõlmes	0	7
Kokku mitmesugused tegevuskulud	5 000	4 964

Lisa 12 Tööjõukulud (eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	3 268	3 253
Sotsiaalmaksud	1 091	1 086
Kokku tööjõukulud	4 359	4 339

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2022	31.12.2021
Füüsilisest isikust liikmete arv	23	23
Juriidilisest isikust liikmete arv	1	1

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	3 268	3 253
Autokompensatsioon	768	768

Lisa 14 Vahendustegevus

Vahendusteenuse liik	2022	2021
Soojusenergia	12938	12759
Vesi ja kanalisatsioon	6311	6385
Prügivedu	1277	1195
Elekter	3039	2021
Kokku	23565	22360
Laenuintressid	4205	3944

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
KORTER NR. 1	1769 EUR
KORTER NR. 2	2496 EUR
KORTER NR. 3	1657 EUR
KORTER NR. 4	2663 EUR
KORTER NR. 5	1855 EUR
KORTER NR. 6	2637 EUR
KORTER NR. 7	2348 EUR
KORTER NR. 8	2448 EUR
KORTER NR. 9	2460 EUR
KORTER NR. 10	2644 EUR
KORTER NR. 11	2262 EUR
KORTER NR. 12	2821 EUR
KORTER NR. 13	2531 EUR
KORTER NR. 14	2453 EUR
KORTER NR. 15	2377 EUR
KORTER NR. 16	2962 EUR
KORTER NR. 17	2651 EUR
KORTER NR. 18	2821 EUR
KORTER NR. 19	2219 EUR
KORTER NR. 20	1789 EUR
KORTER NR. 21	2178 EUR
KORTER NR. 22	1932 EUR
KORTER NR. 23	2089 EUR
KORTER NR. 24	2025 EUR
Kokku:	56087 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 01.06.2022

Rae vald, Vaida alevik, Rukkilille tn 13 korteriühistu (registrikood: 80032818) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HANNES SAPPINEN	Juhatuse liige	29.06.2023

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	annike.juhatus@mail.ee