

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2022

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2022

**ärinimi:** Anija vald, Lehtmetsa küla, Kose mnt 40 korteriühistu

**registrikood:** 80296865

**telefon:** +372 5016428

**e-posti aadress:** [piret.gailit@gmail.com](mailto:piret.gailit@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 Laenukohustised             | 9  |
| Lisa 4 Võlad tarnijatele           | 9  |
| Lisa 5 Tööjõukulud                 | 9  |
| Lisa 6 Seotud osapooled            | 10 |
| Korteriomandite majandamiskulud    | 11 |
| Aruande allkirjad                  | 12 |

## Tegevusaruanne

Anija vald, Lehtmetsa küla, Kose mnt 40 korteriühistu (täiendava nimega KÜ Valgemaja) asutati 22.oktoobril 2009. aastal.

Käesoleva majandusaasta aruanne on koostatud 01.01.2022-31.12.2022. majandusaasta kohta.

KÜ Valgemaja tegevuse eesmärk on korteriomandite eseme osaks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine.

KÜ juhib ja esindab juhatus. Juhatus on 2 liikmeline. Elamu haldamiseks on ühistu sisse ostnud haldusteenuse firmalt OÜ Haldan. Juhatusel liikmetele juhtimistasu aruandeperioodil makstud ei ole.

Arveldamisel kasutatakse FIE Malle Pilve raamatupidamise teenust. Jooksvad probleemid lahendatakse juhatusel liikmete ning vajadusel ka ühistu teiste liikmete abiga.

Remondifondi algsaldo 01.01.2022 seisuga on 12 807,82€. Koguti juurde 18 102,24€. Väljamakseid remondifondist teostati kogusummas 27 545,45€ (sh laenulepingu sõlmimised, laenutagasi maksed koos intressidega summas 14190,65 €. 2022.aastal renoveeriti elamus elektrisüsteem summas 12094,80€ telliti uus elektriaudit summas 240€, elektrisüsteemi renoveerimistöödeks palgati omanikujärelevalve firmast Dimitrel OÜ summas 696€ . Teostati välisuste ja fonolukusüsteemide remonti ja hooldust summas 324€) Remondifondi lõppsaldo 31.12.2022 on 3 364,61 €

Olmejäätmete äraveoks on ühistul sõlmitud leping firmaga Eesti Keskkonnateenused OÜ. Üldelektri arvestuseks on KÜ Valgemaja sõlminud lepingu firmaga Eesti Energia AS. Soojusenergia, ühisveevärgi ja kanalisatsiooni müügileping on sõlmitud firmaga OÜ Velko AV.

Elanikele on mugavuse eesmärgil võimaldatud tasuta kommunaalteenuste eest panga kaudu e-arve püsimakse alusel, selleks on Swedbank'is sõlmitud korteriühistul vastav leping.

Võlglaaseid ühistus ei ole, seega poel olnud vajadust sel aastal ka meeldetuletusi saata.

Juhatusel hinnangul on KÜ Valgemaja jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2022     | 31.12.2021     |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|
| Varad                                        |                |                |
| Käibevarad                                   |                |                |
| Raha                                         | 9 174          | 18 810         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 13 590         | 13 369         |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>22 764</b>  | <b>32 179</b>  |
| Põhivarad                                    |                |                |
| Finantsinvesteeringud                        | 144 690        | 140 503        |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>144 690</b> | <b>140 503</b> |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>167 454</b> | <b>172 682</b> |
| Kohustised ja netovara                       |                |                |
| Kohustised                                   |                |                |
| Lühiajalised kohustised                      |                |                |
| Laenukohustised                              | 8 498          | 8 550          |
| Võlad ja ettemaksed                          | 4 041          | 3 993          |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>12 539</b>  | <b>12 543</b>  |
| Pikaajalised kohustised                      |                |                |
| Laenukohustised                              | 144 690        | 140 503        |
| Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused | 3 365          | 12 808         |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>148 055</b> | <b>153 311</b> |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>160 594</b> | <b>165 854</b> |
| Netovara                                     |                |                |
| Reservkapital                                | 4 450          | 4 450          |
| Eelmiste perioodide akumulieeritud tulem     | 2 378          | 2 349          |
| Aruandeaasta tulem                           | 32             | 29             |
| <b>Kokku netovara</b>                        | <b>6 860</b>   | <b>6 828</b>   |
| <b>Kokku kohustised ja netovara</b>          | <b>167 454</b> | <b>172 682</b> |

## Tulemiaruanne

(eurodes)

|                                                            | 2022           | 2021           |
|------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Tulud                                                      |                |                |
| Liikmetelt saadud tasud                                    | 25 947         | 23 905         |
| Muud tulud                                                 | 29             | 2              |
| <b>Kokku tulud</b>                                         | <b>25 976</b>  | <b>23 907</b>  |
| Kulud                                                      |                |                |
| Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud | -14 159        | -17 625        |
| Mitmesugused tegevuskulud                                  | -4 535         | -4 168         |
| Tööjõukulud                                                | -2 121         | -2 087         |
| <b>Kokku kulud</b>                                         | <b>-20 815</b> | <b>-23 880</b> |
| <b>Põhitegevuse tulem</b>                                  | <b>5 161</b>   | <b>27</b>      |
| Intressikulud                                              | -5 131         | 0              |
| Muud finantstulud ja -kulud                                | 2              | 2              |
| <b>Aruandeaasta tulem</b>                                  | <b>32</b>      | <b>29</b>      |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                  | 2022          | 2021            |
|--------------------------------------------------|---------------|-----------------|
| Rahavood põhitegevusest                          |               |                 |
| Liikmetelt laekunud tasud                        | 54 842        | 51 625          |
| Muud põhitegevuse tulude laekumised              | 3             | 2               |
| Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest | -60 907       | -202 918        |
| Väljamaksed töötajatele                          | -2 121        | -2 087          |
| Laekunud intressid                               | 2             | 3               |
| Muud rahavood põhitegevusest                     | -459          | -71             |
| <b>Kokku rahavood põhitegevusest</b>             | <b>-8 640</b> | <b>-153 446</b> |
| Rahavood finantseerimistegevusest                |               |                 |
| Saadud laenud                                    | 12 794        | 152 206         |
| Saadud laenude tagasimaksed                      | -8 659        | -3 153          |
| Makstud intressid                                | -5 131        | -1 451          |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>   | <b>-996</b>   | <b>147 602</b>  |
| <b>Kokku rahavood</b>                            | <b>-9 636</b> | <b>-5 844</b>   |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses       | 18 810        | 24 654          |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>         | <b>-9 636</b> | <b>-5 844</b>   |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus         | 9 174         | 18 810          |

## Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

|                    |               |                     | Kokku netovara |
|--------------------|---------------|---------------------|----------------|
|                    | Reservkapital | Akumuleeritud tulem |                |
| <b>31.12.2020</b>  | 4 450         | 2 349               | 6 799          |
| Aruandeaasta tulem |               | 29                  | 29             |
| <b>31.12.2021</b>  | 4 450         | 2 378               | 6 828          |
| Aruandeaasta tulem |               | 32                  | 32             |
| <b>31.12.2022</b>  | 4 450         | 2 410               | 6 860          |

## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

#### Üldine informatsioon

Korteriühistu on koostanud 2022.a. raamatupidamise aastaaruande vastavalt raamatupidamise seaduse §-le 17 vastavuses Eesti finantsaruandluse standartitele.

#### Arvestuspõhimõtted

Arvestuspõhimõtted on vastavuses Raamatupidamise seaduses sätestatud alusprintsipidega ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega.

#### Bilanss

Rahalised vahendid on bilansis kajastatud õiglasel väärtusel.

Nõudeid ja kohustisi on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses, mis lühiajaliste nõuete ja -kohustiste puhul on võrdne nende nominaalväärtusega. Nõudeid kajastatakse tõenäoliselt laekuv summas. Nõuete inventeerimisel hinnatakse iga nõuet eraldi.

Elamu remonti (parendusi) põhivara bilansis arvele võetud ei ole, on lähtutud asjaolust, et elamu on korteriomanike omand, mis korteriühistu bilansis ei kajastu. Saadud pikaajaline laen on kajastatud KÜ kohustisena pangale bilansi passivas ning KÜ nõudena korteriomanike vastu bilansi aktivas. Sellisel kajastamisel on lähtutud asjaolust, et laenu tagatisena käsitletakse korteriühistu nõudeid korteriomanike vastu.

Korteriühistu osakapitali moodustamisel on lähtutud korteriühituseaduse § 6 ja § 8 sätestatust.

#### Tulude ja kulude aruanne

Tulude ja kulude aruande 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 kommunaalmaksete summasid ei ole kajastatud tulude ja kulude aruandes kuluna ega saadud summasid tuluna, neid kajastatakse bilansis vastavalt nõuete ja kohustistena.

Seotud isikuteks on juhatuse ja revisjonikomisjon. Seotud isikutega ostu-müügitehinguid tehtud ei ole.

### Lisa 2 Raha

(eurodes)

|                   | 31.12.2022   | 31.12.2021    |
|-------------------|--------------|---------------|
| Arvelduskonto     | 9 174        | 18 810        |
| <b>Kokku raha</b> | <b>9 174</b> | <b>18 810</b> |



## Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

|                                  | 31.12.2022 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------|------------|----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |
| Pikaajalised laenud              |            |                                  |                     |             |              |             |
| Swedbanki laen                   | 153 188    | 8 498                            | 45 363              | 99 327      | 4,71%        | 30,03,2036  |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 153 188    | 8 498                            | 45 363              | 99 327      |              |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 153 188    | 8 498                            | 45 363              | 99 327      |              |             |

  

|                                  | 31.12.2021 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------|------------|----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |
| Pikaajalised laenud              |            |                                  |                     |             |              |             |
| Swedbanki laen                   | 149 053    | 8 550                            | 45 363              | 95 140      | 2,90%        | 30,03,2036  |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 149 053    | 8 550                            | 45 363              | 95 140      |              |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 149 053    | 8 550                            | 45 363              | 95 140      |              |             |

## Lisa 4 Võlad tarnijatele

(eurodes)

|                                | 31.12.2022   | 31.12.2021   |
|--------------------------------|--------------|--------------|
| Võlad tarnijatele              | 4 041        | 3 993        |
| <b>Kokku võlad tarnijatele</b> | <b>4 041</b> | <b>3 993</b> |

Detsembris esitatud arved maksetähtajaga jaanuaris

|                   |            |
|-------------------|------------|
| OÜ Velko AV       | 3386 eurot |
| OÜ EKO VIR        | 217 eurot  |
| Radix Hoolduse OÜ | 35 eurot   |
| Eesti Energia     | 40 eurot   |
| Fie Malle Pilve   | 100 eurot  |
| Haldan OÜ         | 216 eurot  |
| Elisa             | 4 eurot    |
| AP&Grupi AS       | 43 eurot   |

## Lisa 5 Tööjõukulud

(eurodes)

|                          | 2022         | 2021         |
|--------------------------|--------------|--------------|
| Palgakulu                | 1 586        | 1 560        |
| Sotsiaalmaksud           | 535          | 527          |
| <b>Kokku tööjõukulud</b> | <b>2 121</b> | <b>2 087</b> |

## Lisa 6 Seotud osapooled

(eurodes)

| Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga |            |            |
|-----------------------------------------|------------|------------|
|                                         | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
| Füüsilisest isikust liikmete arv        | 35         | 35         |
| Juriidilisest isikust liikmete arv      | 1          | 1          |

## Korteriomandite majandamiskulud

| Korteriomand  | Majandamiskulud  |
|---------------|------------------|
| krt,1         | 1867 EUR         |
| krt,2         | 1164 EUR         |
| krt,3         | 1687 EUR         |
| krt,4         | 2608 EUR         |
| krt,5         | 891 EUR          |
| krt,6         | 1179 EUR         |
| krt,7         | 2140 EUR         |
| krt,8         | 921 EUR          |
| krt,9         | 1354 EUR         |
| krt,10        | 1598 EUR         |
| krt,11        | 1357 EUR         |
| krt,12        | 1818 EUR         |
| krt,13        | 1434 EUR         |
| krt,14        | 1416 EUR         |
| krt,15        | 1505 EUR         |
| krt,16        | 1367 EUR         |
| krt,17        | 1682 EUR         |
| krt,18        | 1619 EUR         |
| krt,19        | 1332 EUR         |
| krt,20        | 1808 EUR         |
| krt,21        | 1442 EUR         |
| krt,22        | 1526 EUR         |
| krt,23        | 1451 EUR         |
| krt,24        | 1457 EUR         |
| krt,25        | 1425 EUR         |
| krt,26        | 1520 EUR         |
| krt,27        | 1533 EUR         |
| krt,28        | 1558 EUR         |
| krt,29        | 1013 EUR         |
| krt,30        | 1753 EUR         |
| krt,31        | 1469 EUR         |
| krt,32        | 1389 EUR         |
| krt,33        | 1757 EUR         |
| krt,34        | 1862 EUR         |
| krt,35        | 1111 EUR         |
| krt,36        | 2083 EUR         |
| <b>Kokku:</b> | <b>55096 EUR</b> |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 04.05.2023

**Anija vald, Lehtmetsa küla, Kose mnt 40 korteriühistu (registrikood: 80296865) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| RAIT PIIRFELDT     | Juhatuse liige     | 02.08.2023           |

## Sidevahendid

|                 |                        |
|-----------------|------------------------|
| Liik            | Sisu                   |
| Mobiiltelefon   | +372 5016428           |
| E-posti aadress | piret.gailit@gmail.com |