

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Tallinn, Liivaoja tn 2 korteriühistu

registrikood: 80502359

e-posti aadress: edit.nael@cityproperty.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 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Laenukohustised	9
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 5 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	10
Lisa 6 Liikmetelt saadud tasud	11
Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 8 Seotud osapooled	12
Lisa 9 Edasiarvestatud teenused	12
Lisa 10 Reservfondist tööd ja teenused	13
Korteriomandite majandamiskulud	15
Aruande allkirjad	17

Tegevusaruanne

Tegevusaruanne

Tegevuse eesmärk on korteriomandite eseme osaks olevate ehitise ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ning korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine.

Korteriühistu üldkoosolekute otsuste elluviimiseks on valitud 2 liikmeline Juhatus. Juhatus korraldab üldkoosolekute vahelisel perioodil korteriühistu jooksvat tööd.

Juhatuse koosolekud toimusid vastavalt vajadusele, rida probleeme lahendati jooksvalt koos elektroonselt konsensuse teel. Koosolekud on halduri poolt protokollitud

KÜ üldkoosoleku otsusega, 19.05.2021.a. võeti hoone renoveerimistöödeks pangalaen 100 00 eurot, tagasimakse tähtajaga 10.a.

2022.a. teostati remonditöid summas 29 652,25 €. Suuremad tööd: lifti juhtimise jõumooduli vahetus- 5880,10 €, majaümbruse (vundamendi) kaevetööd- 5696,83 €, keldrikorruse veelekete põhjuste väljaselgitamine- 3000,00 €, õigusabi kulud (võlanõuete sissenõudmine)- 3091,20 €

Aruandeaasta tulem oli 186 eurot

Maja on kindlustatud kahjujuhtumite vastu ja kindlustuskaitse laieneb kolmandatele isikutele.

Juhatus teeb üldkoosolekule ettepaneku kinnitada raamatupidamise 2022 aastaaruanne seisuga 31.12.2022 tulemiga 186 eurot ja bilansimahuga 137341 eurot

KÜ Juhatus

märts 2023

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	7 250	4 186	
Nõuded ja ettemaksed	53 295	50 480	2
Kokku käibevarad	60 545	54 666	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	76 796	79 689	2
Kokku põhivarad	76 796	79 689	
Kokku varad	137 341	134 355	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	8 281	8 307	3
Võlad ja ettemaksed	18 053	21 317	4
Kokku lühiajalised kohustised	26 334	29 624	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	76 796	79 689	
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	29 248	20 265	5
Kokku pikaajalised kohustised	106 044	99 954	
Kokku kohustised	132 378	129 578	
Netovara			
Reservkapital	7 292	7 292	
Eelmiste perioodide akumulieeritud tulem	-2 515	-2 328	
Aruandeaasta tulem	186	-187	
Kokku netovara	4 963	4 777	
Kokku kohustised ja netovara	137 341	134 355	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	56 366	150 143	6
Kokku tulud	56 366	150 143	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-29 767	-121 360	
Mitmesugused tegevuskulud	-23 843	-28 162	7
Muud kulud	-5	-3	
Kokku kulud	-53 615	-149 525	
Põhitegevuse tulem	2 751	618	
Intressikulud	-2 565	-805	
Aruandeaasta tulem	186	-187	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	2 751	618
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-2 842	-20 421
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-3 263	8 707
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	8 983	8 285
Kokku rahavood põhitegevusest	5 629	-2 811
Rahavood investeerimistegevusest		
Antud laenud	5 697	90 803
Antud laenude tagasimaksed	8 616	0
Laekunud intressid	0	2 806
Kokku rahavood investeerimistegevusest	14 313	93 609
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	-5 697	-90 803
Saadud laenude tagasimaksed	-8 616	-2 806
Makstud intressid	-2 565	-805
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-16 878	-94 414
Kokku rahavood	3 064	-3 616
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	4 186	7 802
Raha ja raha ekvivalentide muutus	3 064	-3 616
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	7 250	4 186

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2020	7 292	-2 328	4 964
Aruandeaasta tulem		-187	-187
31.12.2021	7 292	-2 515	4 777
Aruandeaasta tulem		186	186
31.12.2022	7 292	-2 329	4 963

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Tallinn, Liivaoja tn 2 korteriühistu (edaspidi "korteriühistu") raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti finantsaruandluse standardile ja

kasutades soetusmaksumuse meetodit, v.a. juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes alljärgnevalt on kirjeldatud teisiti. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täpsustab RPS § 34 lg 4 alusel Raamatupidamise Toimkonnapoolt väljaantavad juhendid.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansipäeva ja aruande koostamispäeva vahel, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud

Finantsvarad

Kõik finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus.

Raha

Raha ekvivalentina kajastatakse arvelduskontol olevat raha. Ühistul ei arvelda liikmetega sularahas.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse korteriühistu tavapärase majandustegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid korteriühistu liikmete vastu (esitatud arved vahendatud kommunaalteenuste eest ja põhikirja alusel kehtestatud sihtotstarbeliste ja mittesihtotstarbeliste maksete eest). Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse iga liikme kohta eraldi, korteriühistu liikmetelt laekumata jäänud nõuded, mis on hinnatud ebatõenäoliseks, nõutakse sisse kohtu korras.

Finantskohustised

Finantskohustised (hankijate tasumata arved, palgavõlad, viitvõlad) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustuse eest saadud tasu õiglane väärtus. Edaspidi kajastatakse finantskohustusi nende korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära. Tehingukulud võetakse arvesse efektiivse intressimäära arvutamisel ning kantakse kuludesse finantskohustuse eluea jooksul. Finantskohustuse kajastamine lõpetatakse siis, kui see on tasutud, tühistatud või aegunud.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses. Kui tasumine toimub tavatingimustest pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulu saadava tasu nüüdisväärtuses.

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

(a) liikme- ja sisseastumismakse ning muid mitte-sihtotstarbelisi tasusid korteriühistu liikmetelt (näiteks liikmetelt kogutavad hooldustasud ja tasud üldkulude katteks), kajastatakse tuluna perioodis, mille eest need on tasutud;

(b) sihtotstarbelisi tasusid korteriühistu liikmetelt (näiteks liikmete poolt makstavad tasud remontideks) kajastatakse lähtudes sihtfinantseerimise arvestuse põhimõtetest (s.o. kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks liikmetasud on mõeldud). Korteriühistu 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 vahendamine Korteriühistu tegeleb teenuste või maksete vahendamisega oma liikmetele või kolmandatele osapooltele (näiteks kommunaalmaksed teenuse osutaja ja korteriomani ke vahel). Kuna korteriühistu ei kanna teenuste ja maksete vahendamisega kaasnevaid riske ega hüvesid

(näiteks krediidiriski teenuse lõpptarbijale ees), ei kajasta korteriühistu makstud summasid oma kuluna ega saadud summasid oma tuluna, vaid neid kajastatakse vastavalt nõude ja kohustusena. Tulude ja kulude aruandes kajastatakse vajadusel ainult vahendamisest teenitud netotuluvõi tekkinud netokulu.

Tegevuskulude sihtfinantseerimine

Sihtfinantseerimisest saadud tulu kajastatakse tulemiaruanDES proportsionaalselt sellega seonduvate kuludega. Kuni tuluna kajastamise hetkeni kajastatakse laekunud summad bilansis "sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused". Tulu kajastamisel rakendatakse brutomeetodit, st. saadud toetusi ja kompenseeritavat kulu kajastatakse tulemiaruanDES eraldi ridadel. Sihtfinantseerimisega seotud tulud kajastatakse tulude ja kulude aruandes real "liikmetelt saadud tasud".

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	45 014	45 014		
Ostjatelt laekumata arved	45 014	45 014		
Laenunõuded	85 077	8 281	37 747	39 049
Kokku nõuded ja ettemaksed	130 091	53 295	37 747	39 049

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	41 937	41 937		
Ostjatelt laekumata arved	41 937	41 937		
Laenunõuded	87 996	8 307	35 590	44 099
Ettemaksed	236	236		
Tulevaste perioodide kulud	236	236		
Kokku nõuded ja ettemaksed	130 169	50 480	35 590	44 099

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaen	85 077	8 281	37 747	39 049	5,11%	EUR	30.05.2031
Pikaajalised laenud kokku	85 077	8 281	37 747	39 049			
Laenukohustised kokku	85 077	8 281	37 747	39 049			

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaen	87 996	8 307	35 590	44 099	2,70%	EUR	30.05.2031
Pikaajalised laenud kokku	87 996	8 307	35 590	44 099			
Laenukohustised kokku	87 996	8 307	35 590	44 099			

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	13 794	13 794
Saadud ettemaksed	4 259	4 259
Tulevaste perioodide tulud	4 259	4 259
Kokku võlad ja ettemaksed	18 053	18 053
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	16 936	16 936
Saadud ettemaksed	4 381	4 381
Tulevaste perioodide tulud	4 381	4 381
Kokku võlad ja ettemaksed	21 317	21 317

Lisa 5 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

	31.12.2020	Laekunud	Kajastatud tulemiaruan- des	31.12.2021
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondifond	11 257	128 725	-120 182	19 800
Laenufond	0	3 612	-3 612	0
Garaazifond	722	921	-1 178	465
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	11 979	133 258	-124 972	20 265
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	11 979	133 258	-124 972	20 265
	31.12.2021	Laekunud	Kajastatud tulemiaruan- des	31.12.2022
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondifond	19 800	37 828	-29 652	27 976
Laenufond	0	11 182	-11 182	0
Garaazifond	465	922	-115	1 272
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	20 265	49 932	-40 949	29 248
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	20 265	49 932	-40 949	29 248

Lisa 6 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2022	2021
Mittesihotstarbelised tasud		
Haldamine	4 838	4 517
Heakorratenus	7 488	7 488
Tehnosüst.hooldus	4 867	4 823
Garaazi hooldus	92	173
Kindlustus	1 146	1 078
Muud tööd	2 282	316
Raamatupidamine	2 160	2 160
Kaugloetavad veearvestid	0	6 372
Muruniitmine	555	520
Porivaip	606	531
Sihotstarbelised tasud		
Remondifond	29 652	120 182
Garaazifond	115	1 178
Intressid	2 565	805
Kokku liikmetelt saadud tasud	56 366	150 143

Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Riiklikud ja kohalikud maksud	0	7
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	13	0
Õigusabi	0	44
Haldusteenus	4 176	4 176
Heakorratenus	7 488	7 488
Tehnosüst.hooldus	2 736	2 736
Fonosüst. hooldus	92	92
Internet	442	441
Kindlustus	1 146	1 078
Lifi hooldus	1 254	1 254
Muruniitmine	555	520
Muud tööd	2 282	316
Pangateenus	77	83
Porivaip	606	531
Raamatupidamine	2 160	2 160
ATS hooldus	576	576
Kaugloetavad veearvestid	0	6 372
Liikluskorraldus	240	288
Kokku mitmesugused tegevuskulud	23 843	28 162

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2022	31.12.2021
Füüsilisest isikust liikmete arv	47	47
Juriidilisest isikust liikmete arv	2	2

Lisa 9 Edasiarvestatud teenused

Teenused	Tulu	Kulu	Vahe
Elektrienergia	43053,79	43053,66	0,13
Soojusenergia	42580,34	42580,40	-0,06
Prügivedu	2851,83	2851,80	0,03
Vesi ja kanalisatsioon	7168,01	7168,04	-0,03

TALLINN, LIIVAOJA TN 2 KÜ

Fondist finantseeritud tööd ja teenused 01.01.2022 kuni 31.12.2022

Garaazifond

Kuupäev	Summa	Selgitus
14.06.2022	57,24	Hooldus, määrdeained
13.12.2022	57,48	Regulaarhooldus, määrdeained
Garaazifond	114.72	
Remondifond		

Kuupäev	Summa	Selgitus
4.01.2022	42,00	Transport, ladustamine
4.01.2022	208,80	Korraline lifti audit
12.01.2022	240,00	Ülegabariidilise prügi äravedu, lumekoristus
20.01.2022	145,08	El. lampide vahetus
31.01.2022	36,00	Valgusti reguleerimine
31.01.2022	78,00	Vahetatud magnetipulk
31.01.2022	77,28	WC loputuskasti remont
7.02.2022	119,00	Uksetelefon, väljakutse
10.02.2022	300,00	Kaldtee libedusetõrje, parkla koristus sahaga
16.02.2022	49,50	Lukutööd
23.02.2022	63,36	Lampide vahetus
28.02.2022	127,66	Liikumisanduri vahetus
28.02.2022	223,90	Liikumisanduri elektrilampide vahetus, liikumisandur
28.02.2022	27,36	Led lamp
15.03.2022	72,00	Toitekaabli paigaldus
31.03.2022	5 880,00	Juhtimise jõumooduli vahetus
31.03.2022	50,00	ATS häire
18.04.2022	5 696,83	Kaevetööd kopaga ja käsitsi, haljastustööd
23.04.2022	3 000,00	Keldrikorruse veelekete põhjuste väljaselgitamine
25.04.2022	36,00	Tehnilisse ruumi ligipääsu tagamine
8.05.2022	90,00	Kaldtee puhastus graanulitest
19.05.2022	40,00	Ohtlike jäätmete äravedu
25.05.2022	75,00	Roostevaba metalli paigaldus prügimaja uksekukule
30.05.2022	73,56	Liikumisanduri vahetus
31.05.2022	300,00	Led valgustite paigaldus kabiini
5.06.2022	1 461,60	Õigusabi
16.06.2022	17,80	Mänguväljaku lukustamine
21.06.2022	39,55	Ventiili avamine
1.07.2022	236,67	Riigilõiv Tallinn, Liivaoja tn 2 korteriühistu avalduse eest Valeria Karpinen vastu
7.07.2022	168,00	Õigusabi
20.07.2022	36,00	Teenuste eest akti nr. 78610 14.07.2022
31.07.2022	91,44	Liikumisanduri vahetus
31.07.2022	59,04	Luku kaitse paigaldamine
4.08.2022	1 134,00	Akende tihendamine
10.08.2022	8,76	Võti
15.08.2022	588,00	Topograafiline alusplaan дренаazi projektile
19.08.2022	2 689,54	Ehitusala tegevuskava väljatöötamine, ehitusaudit
31.08.2022	42,24	Valgusti remont
31.08.2022	60,60	Starter, led lambid
6.09.2022	463,33	Riigilõiv Tallinn, Liivaoja tn 2 korteriühistu avalduse eest Valeria Karpinen vastu

30.09.2022	36,00	Elektritoite taastamine
30.09.2022	123,12	Drosseli vahetamine
30.09.2022	20,16	Led lamp
4.10.2022	1 629,60	Õigusabi
5.10.2022	34,20	Prügikotid
17.10.2022	475,49	Välisvalgustuse remonttööd, Led pirnid
24.10.2022	671,00	Lehtede riisumine, prügikotid, äravedu
24.10.2022	122,59	Puulehtede äravedu
27.10.2022	11,52	Luminofoorlamp
27.10.2022	286,90	Valgustite vahetus
31.10.2022	36,00	Liikumisanduri remont
3.11.2022	15,64	Puulehtede äravedu
11.11.2022	71,98	Liiteseade vahetus
23.11.2022	29,00	Graanulite ja soola puiste kaldteele
30.11.2022	77,38	Kütteradiaatori demontaaz
30.11.2022	67,44	Liikumisanduri vahetus
30.11.2022	76,68	Veemõõtja vahetus
30.11.2022	36,00	Kaldtee kütte sisselülitamine
2.12.2022	39,60	Graniitsõelmed
9.12.2022	1 047,00	Krt.17 sisemiste aknapalede taastamine veekahjustuste tagajärjel
9.12.2022	320,00	Välisseina parandustööd hermeetikuga tõstuki pealt
15.12.2022	88,05	Lumesahk
22.12.2022	153,00	Lume laadimine
31.12.2022	36,00	Soojavee püstiku sundõhutamine
Remondifond	29 652.25	

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
1	2938 EUR
2	3332 EUR
3	4204 EUR
4	2451 EUR
5	2256 EUR
6	2169 EUR
7	2633 EUR
8	2848 EUR
9	4886 EUR
10	3808 EUR
11	1929 EUR
12	3271 EUR
13	2900 EUR
14	2870 EUR
15	3975 EUR
16	3448 EUR
17	2533 EUR
18	2861 EUR
19	2547 EUR
20	3241 EUR
21	4318 EUR
22	3297 EUR
23	2170 EUR
24	2759 EUR
25	3693 EUR
26	6303 EUR
27	4909 EUR
28	3739 EUR
29	2275 EUR
30	1869 EUR
31	2775 EUR
32	3167 EUR
33	2818 EUR
34	2647 EUR
35	3660 EUR
36	2735 EUR
37	2715 EUR
38	3488 EUR
39	2260 EUR
40	4146 EUR
41	2394 EUR
42	2629 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
43	3618 EUR
44	2456 EUR
45	4044 EUR
46	2748 EUR
47	2549 EUR
48	3648 EUR
49	5551 EUR
Kokku:	156480 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.03.2023

Tallinn, Liivaoja tn 2 korteriühistu (registrikood: 80502359) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EDIT NAEL	Juhatuse liige	22.09.2023
HEIKI KÜBBAR	Juhatuse liige	27.10.2023

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	edit.nael@cityproperty.ee