

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Tallinn, Kivila tn 5 korteriühistu

registrikood: 80153137

telefon: +372 56216342

e-posti aadress: kivila5KU@gmail.com

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 2023.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.

2023.a. laekus hooldusfondi 52320 eurot ja remonditasudeks 48667 eurot.

Rendituludena laekus rentnikelt 2023.aastal 3627 eurot.

Juhatuses töötavad 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 2023 aastal hüvitist 7300 eurot .

2022 aasta hüvitise summa oli 7125 eurot .

Korteriühistus töötab üks (1) majahoidja-koristaja. Koristaja töötasu koos puhkuse asendamisega, haigushüvitiste ja lisatöödega oli 16386 eurot (2022.aastal 16090 eurot).

Pidevat eelarve täitmist on jälgitud juba 11 aastat ja see on võimaldanud siiani kinni pidada eelarves planeeritud summadest. 2022.aastal

tulud olid suuremad kui kulud 835 euro võrra. 2023 aastal tulud olid suuremad kui kulud 4205 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	31.12.2016 EUR	31.12.2017 EUR	31.12.2018 EUR	31.12.2019 EUR	31.12.2020 EUR	31.12.2021 EUR	31.12.2022	31.12.2023 EUR
Elanikud	2211	3860	4065	6140	5292	1962	2431	3325

NÄITAJA	2018	2019	2020	2021	2022	2023
vesi kokku m ³	16039	14513	15916	15675	14929	14754
s.h. soe vesi m ³	6009	6060	6048	5740	5660	5747
külma vesi maksumus	33297	33714	24255	23889	23709	27567
üldelekter kW	42385	42511	41733	41523	40750	39229
elektri maksumus EUR	6650	6728	6489	6640	8999	9200
küte aastas MWH	916	903	879	1081	858	838
vee soojend. aastas MWH	596	575	590	566	553	540
maksumus küte+vee soojend.	96816	92233	85495	102695	140166	133787

31.12.2023 seisuga oli ühistu arvel 122191 eurot. Raskusi arvete tasumisel ja laenu tagasimaksmisel pole esinenud.

2024 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)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	122 191	100 413	2
Nõuded ja ettemaksed	52 789	51 039	3
Kokku käibevarad	174 980	151 452	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	33 966	58 773	3
Kokku põhivarad	33 966	58 773	
Kokku varad	208 946	210 225	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	25 186	24 329	6
Võlad ja ettemaksed	31 922	30 582	7
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	99 668	82 542	9
Kokku lühiajalised kohustised	156 776	137 453	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	33 966	58 773	
Kokku pikaajalised kohustised	33 966	58 773	
Kokku kohustised	190 742	196 226	
Netovara			
Reservkapital	11 908	11 908	
Eelmiste perioodide akumulieeritud tulem	2 091	1 256	
Aruandeaasta tulem	4 205	835	
Kokku netovara	18 204	13 999	
Kokku kohustised ja netovara	208 946	210 225	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2023	2022
Tulud		
Liikmetelt saadud tasud	83 861	86 110
Muud tulud	4 383	4 189
Kokku tulud	88 244	90 299
Kulud		
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-31 541	-40 887
Mitmesugused tegevuskulud	-16 839	-16 371
Tööjõukulud	-35 670	-32 216
Kokku kulud	-84 050	-89 474
Põhitegevuse tulem	4 194	825
Intressitulud	11	10
Aruandeaasta tulem	4 205	835

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022
Rahavood põhitegevusest		
Liikmetelt laekunud tasud	229 207	225 286
Muud põhitegevuse tulude laekumised	6 686	6 331
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-200 228	-212 392
Väljamaksed töötajatele	-21 232	-19 905
Laekunud intressid	11	10
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	48 667	48 667
Muud rahavood põhitegevusest	-13 308	-11 964
Kokku rahavood põhitegevusest	49 803	36 033
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-23 949	-23 992
Makstud intressid	-4 076	-2 833
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-28 025	-26 825
Kokku rahavood	21 778	9 208
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	100 413	91 205
Raha ja raha ekvivalentide muutus	21 778	9 208
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	122 191	100 413

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2021	11 908	1 256	13 164
Aruandeaasta tulem		835	835
31.12.2022	11 908	2 091	13 999
Aruandeaasta tulem		4 205	4 205
31.12.2023	11 908	6 296	18 204

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 mittesihtotstarbelised tasud (hooldustasud, haldustasud) kajastatakse tuluna perioodis, mille eest need on tasutud. Sihtotstarbelisi 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)

	31.12.2023	31.12.2022
Arvelduskonto	122 191	100 413
Kokku raha	122 191	100 413

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	27 264	27 264	
Ostjatelt laekumata arved	27 264	27 264	
Nõuded seotud osapoolte vastu	59 152	25 186	33 966
Ettemaksed	339	339	
Tulevaste perioodide kulud	339	339	
Kokku nõuded ja ettemaksed	86 755	52 789	33 966

	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

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Ostjatelt laekumata arved	27 264	26 459
Korteriomanike laekumata arved	27 014	26 069
Rentike laekumata arved	250	390
Kokku nõuded ostjate vastu	27 264	26 459

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	576	280
Sotsiaalmaks	986	611
Töötuskindlustusmaksed	19	10
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 581	901

Lisa 6 Laenukohustised (eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Swedbank	25 186	25 186			2.5	31.12.23
Lühiajalised laenud kokku	25 186	25 186				
Pikaajalised laenud						
Swedbank	33 966		33 966			
Pikaajalised laenud kokku	33 966		33 966			
Laenukohustised kokku	59 152	25 186	33 966			
	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			

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	25 026	25 026
Võlad töövõtjatele	3 628	3 628
Maksuvõlad	1 581	1 581
Muud võlad	1 124	1 124
Muud viitvõlad	1 124	1 124
Saadud ettemaksed	563	563
Muud saadud ettemaksed	563	563
Kokku võlad ja ettemaksed	31 922	31 922
	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

Lisa 8 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Töötasude kohustis	3 350	2 615
Puhkusetasude kohustis	278	278
Kokku võlad töövõtjatele	3 628	2 893

Lisa 9 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

	31.12.2021	Laekunud	Kajastatud tulemiaruaandes	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
	31.12.2022	Laekunud	Kajastatud tulemiaruaandes	31.12.2023
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondifond	82 543	48 667	-31 541	99 668
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	82 543	48 667	-31 541	99 668
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	82 543	48 667	-31 541	99 668

Lisa 10 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2023	2022
Mittesihtotstarbelised tasud		
Hooldustasud	52 320	45 223
Sihtotstarbelised tasud		
Remonditasud	31 541	40 887
Laen, intressid		
Muud		
Kokku liikmetelt saadud tasud	83 861	86 110

Lisa 11 Muud tulud

(eurodes)

	2023	2022
Trahvid, viivised ja hüvitised	100	85
Rendi- ja üüritulud	3 628	3 628
Muud	655	476
Kokku muud tulud	4 383	4 189

Lisa 12 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud (eurodes)

	2023	2022
Soojusvaheti	2 167	0
Fasaadi otsaseina värvimine	1 349	0
3 ja 4-keldri kanalisatsiooni magistraalitorustiku väljavahetus	0	4 716
Liftiajami komplekti vahetus 2 trepikojas	0	6 784
Tasutud laen	23 949	23 992
Tasutud intressid	4 076	2 832
4.trepikoja kiiruspiiriku vahetus	0	458
Esimese trepikoja videovalve paigaldamine	0	2 105
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	31 541	40 887

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2023	2022
Varakindlustus	1 947	1 529
Raamatupidamine, audiitori teenused	4 798	4 798
Kommunaalhooldus-teenindamine	4 382	3 897
Parkimisteenused ja kaardid	304	260
Saali rent,juriid.teenused	218	596
Kütteautomaatika remont	0	0
Liftide remont ja tehnokontroll	505	604
Lume koristus	281	413
Muu jooksev remont	446	571
Elektritööd ja elektr.kontroll	148	217
Koristusvahendid	200	122
Pangateenused	208	207
Majanduskulud	290	408
Mobiiltelefon,internet	460	414
Santehn.tööd	1 129	1 235
Puuhooldustööd	324	1 100
El.pumpa vahetus	1 199	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	16 839	16 371

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	26 708	23 981
Sotsiaalmaksud	8 962	8 046
Puhkusereserv	0	189
Kokku tööjõukulud	35 670	32 216
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2023	31.12.2022
Füüsilisest isikust liikmete arv	179	178
Juriidilisest isikust liikmete arv	1	2

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	7 300	7 125

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
1	1372 EUR
2	1117 EUR
3	1372 EUR
4	1552 EUR
5	1472 EUR
6	1917 EUR
7	1920 EUR
8	1923 EUR
9	1602 EUR
10	1117 EUR
11	1023 EUR
12	2187 EUR
13	1638 EUR
14	1091 EUR
15	1908 EUR
16	1593 EUR
17	1485 EUR
18	1094 EUR
19	1195 EUR
20	1524 EUR
21	1709 EUR
22	787 EUR
23	1108 EUR
24	1985 EUR
25	1963 EUR
26	716 EUR
27	1297 EUR
28	1860 EUR
29	1706 EUR
30	1011 EUR
31	1232 EUR
32	1665 EUR
33	1580 EUR
34	1121 EUR
35	1198 EUR
36	1683 EUR
37	2145 EUR
38	868 EUR
39	1125 EUR
40	1669 EUR
41	1970 EUR
42	870 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
43	1244 EUR
44	1789 EUR
45	2536 EUR
46	976 EUR
47	1026 EUR
48	1626 EUR
49	1869 EUR
50	772 EUR
51	1073 EUR
52	1745 EUR
53	1833 EUR
54	1064 EUR
55	1525 EUR
56	1690 EUR
57	2041 EUR
58	1132 EUR
59	1058 EUR
60	1917 EUR
61	1840 EUR
62	1065 EUR
63	1349 EUR
64	2001 EUR
65	2012 EUR
66	662 EUR
67	1190 EUR
68	1862 EUR
69	2077 EUR
70	701 EUR
71	1399 EUR
72	2377 EUR
73	2841 EUR
74	2284 EUR
75	1092 EUR
76	1779 EUR
77	2439 EUR
78	2095 EUR
79	1215 EUR
80	1923 EUR
81	2505 EUR
82	2443 EUR
83	1183 EUR
84	1714 EUR
85	2107 EUR
86	3120 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
87	1367 EUR
88	1808 EUR
89	2322 EUR
90	1712 EUR
91	1695 EUR
92	1564 EUR
93	2453 EUR
94	1975 EUR
95	1492 EUR
96	2122 EUR
97	2204 EUR
98	2005 EUR
99	1397 EUR
100	1571 EUR
101	1783 EUR
102	2123 EUR
103	1167 EUR
104	1697 EUR
105	1800 EUR
106	2676 EUR
107	1523 EUR
108	1567 EUR
109	1546 EUR
110	838 EUR
111	1528 EUR
112	1629 EUR
113	1408 EUR
114	810 EUR
115	1238 EUR
116	1520 EUR
117	1530 EUR
118	1885 EUR
119	1885 EUR
120	1758 EUR
121	1850 EUR
122	955 EUR
123	1486 EUR
124	1782 EUR
125	1990 EUR
126	970 EUR
127	1699 EUR
128	1500 EUR
129	1322 EUR
130	1028 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
131	1653 EUR
132	1455 EUR
133	1639 EUR
134	768 EUR
135	1518 EUR
136	2104 EUR
137	1993 EUR
138	907 EUR
139	1542 EUR
140	1091 EUR
141	1868 EUR
142	819 EUR
143	1200 EUR
144	2551 EUR
145	1458 EUR
146	787 EUR
147	1550 EUR
148	2308 EUR
149	1866 EUR
150	768 EUR
151	1439 EUR
152	1618 EUR
153	2085 EUR
154	805 EUR
155	1271 EUR
156	1799 EUR
157	1420 EUR
158	711 EUR
159	1334 EUR
160	1593 EUR
161	1673 EUR
162	855 EUR
163	1318 EUR
164	1908 EUR
165	1432 EUR
166	834 EUR
167	1224 EUR
168	1498 EUR
169	1731 EUR
170	887 EUR
171	1354 EUR
172	2282 EUR
173	1555 EUR
174	1268 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
175	1556 EUR
176	2022 EUR
177	1476 EUR
178	925 EUR
179	1257 EUR
180	2051 EUR
Kokku:	280767 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 13.06.2024

Tallinn, Kivila tn 5 korteriühistu (registrikood: 80153137) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
NADEŽDA BADJUK	Juhatuse liige	13.06.2024