

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Tallinn, Lõime tn 4 korteriühistu

registrikood: 80233913

telefon: +372 5577966, +372 5178950

e-posti aadress: radda-67@mail.ru

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 Nõuded ostjate vastu	9
Lisa 4 Laenukohustised	10
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	11
Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud	12
Lisa 9 Tööjõukulud	12
Lisa 10 Seotud osapooled	13
Korteriomandite majandamiskulud	14
Aruande allkirjad	15

Tegevusaruanne

Lõime tn 4 korteriühistu moodustati märtsis 2006.a.

Tegevuse eesmärk on korterimandite eseme osaks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühistu huvide esindamine.

Korteriühistu liikmeteks on 18 korteri omanikku. Korteriühistu tööd korraldab juhatus. Juhatus on 4-liikmeline. Korteriühistu on mittetulundusühing ja ei tegele ettevõtlusega.

Ühistu kohustused on: elamu kindlustamine elutegevuseks vajalike kommunaalteenustega (soojus, vesi, elekter jne), elamu tehnosüsteemide regulaarne hooldus ning remontide läbiviimine ja rikete kõrvaldamine, elamu juurde kuuluva territooriumi ja sellel paiknevate rajatiste, samuti üldkasutatava ala (trepikodade, keldrite) hooldus ja korrashoid.

2023.a. saadud laenu 100 000 EUR. Laekuv raha oli kasutatud katuse maja renoveerimiseks. Käesoleval momendil kehtib Swedbankis sõlmitud laenuleping, mis lõpeb 30.07.2037.a. Maksmata jääk seisuga 31.12.2023.a. on 97 564 EUR.

2023. a. majandustegevuse aastakava järgi jätkati korteriomanikelt maksete kogumist remondiks ja hooldustasudeks. Remondifondi ette kogutud summa seisuga 31.12.2022 oli 44 475 EUR.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	47 637	22 194	
Nõuded ja ettemaksed	8 528	3 132	2-3
Kokku käibevarad	56 165	25 326	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	93 069	0	2
Kokku põhivarad	93 069	0	
Kokku varad	149 234	25 326	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	4 495	0	5
Võlad ja ettemaksed	3 945	3 915	5-6
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	44 823	18 950	7
Kokku lühiajalised kohustised	53 263	22 865	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	93 069	0	5
Kokku pikaajalised kohustised	93 069	0	
Kokku kohustised	146 332	22 865	
Netovara			
Reservkapital	1 289	1 289	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	1 172	995	
Aruandeaasta tulem	441	177	
Kokku netovara	2 902	2 461	
Kokku kohustised ja netovara	149 234	25 326	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2023	2022
Tulud		
Liikmetelt saadud tasud	16 849	8 210
Annetused ja toetused	27 927	0
Kokku tulud	44 776	8 210
Kulud		
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-6 754	-2 088
Jagatud annetused ja toetused	-27 927	0
Mitmesugused tegevuskulud	-3 899	-3 330
Tööjõukulud	-2 448	-2 448
Muud kulud	0	-168
Kokku kulud	-41 028	-8 034
Põhitegevuse tulem	3 748	176
Intressitulud	3	1
Intressikulud	-3 310	0
Aruandeaasta tulem	441	177

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	3 748	176
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-98 465	809
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	25 903	7 104
Laekunud intressid	3	1
Makstud intressid	-3 310	0
Kokku rahavood põhitegevusest	-72 121	8 090
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	100 000	0
Saadud laenude tagasimaksed	-2 436	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	97 564	0
Kokku rahavood	25 443	8 090
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	22 194	14 104
Raha ja raha ekvivalentide muutus	25 443	8 090
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	47 637	22 194

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2021	1 289	995	2 284
Aruandeaasta tulem		177	177
31.12.2022	1 289	1 172	2 461
Aruandeaasta tulem		441	441
31.12.2023	1 289	1 613	2 902

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu Lõime tn.4 raamatupidamise aastaaruanne 2023. aasta kohta on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Finantsaruandluse standard põhinõuded on kehtestatud EV Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid. Raamatupidamisarvestuses järgitakse tekkepõhistuse ja soetusmaksumuse printsiipe.

Raha

Rahalisel vahendil on bilansis kajastatud õiglasel väärtuses. Rahavoogude aruandes kajastatakse korteriühistu aruandeperioodi laekumisi ja väljamakseid, rühmitatuna põhitegevuse, investeerimistegevuse ja finantseerimistegevuse rahavoogudeks. Põhitegevuse rahavood on kajastatud kaudsel meetodil, investeerimis- ja finantseerimistegevuse rahavood otsesel meetodil.

Nõuded ja ettemaksud

Omanikelt laekumata arveid on hinnatud bilansis lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadeldud iga nõuet eraldi.

Finantskohustised

Kõik nõuded ja kohustised (võlad tarnijatele, viitvõlad ja muud lühi- ja pikaajalised kohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste nõuete ja kohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi nõudeid ja kohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluv summas. Elamu remonti 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 kohustisena pangale bilansi passivas ning KÜ nõudena korteriomanike vastu bilansi aktivas. Sellisel kajastamisel on lähtutud asjaolust, et laenu tagatisena käsitletakse korteriühistu nõudeid korteriomanike vastu. Varade ja kohustiste jaotamisel lühi- ja pikaajalisteks on lähtutud raamatupidamise juhendist RTJ 2, muuhulgas: -lühiajalise kohustisena käsitletakse pangalaenu, mille tasumise tähtajad on 12 kuu jooksul bilansipäevast arvates; -pikaajalise kohustisena käsitletakse pangalaenu, mille tasumise tähtajad on pikemad kui 12 kuud bilansipäevast arvates. Pangalaenu võlgnevus on bilansis kajastatud intressideta. Intressikulu on perioodikulu, mis kajastub selle majandusaasta aruandes, millal intress tasumisele kuulub.

Tulud

Liikmetelt saadud mittesihotstarbelisi tasusid kajastatakse tuluna perioodis, mille eest need on tasutud. Sihotstarbelisi tasusid ühistu liikmetelt kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks liikmetasud on mõeldud. Intressitulu arvestatakse tekkepõhiselt. Tulude ja kulude aruande koostamisel on lähtutud RTJ 14 lisas toodud skeemist. Korteriühistu põhitegevuse erisusi arvesse võttes on mõnede skeemi kirjete nimetusi täpsustatud. Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsiibist lähtudes. Makstud kommunaal maksude summasid ei ole kajastatud tulude ja kulude aruandes kuluna ega saadud summasid tuluna, neid kajastatakse bilansis vastavalt nõuete ja kohustistena. Laenu tehingute vahendamisel remondikulud aruandes ei kajastu, need avalikustatakse aastaaruande lisades. Pikaajalise laenu intressid kajastatakse kuluna selle aasta tulude ja kulude aruandes, millal need tasumisele kuuluvad.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	4 033	4 033		
Ostjatelt laekumata arved	4 033	4 033		3
Laenunõuded	97 564	4 495	93 069	
Kokku nõuded ja ettemaksed	101 597	8 528	93 069	

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	3 132	3 132		
Ostjatelt laekumata arved	3 132	3 132		3
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 132	3 132		

Laenunõuetes liikmetele on kajastatud Swedbanka nõue korteriühistu liikmete vastu. Laenunõuded liikmetele on võrdsed korteriühistu kohustusega pangalaenu tagasimakse osas.

Lisa 3 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Ostjatelt laekumata arved	4 033	3 132
Liikmetelt laekumata maksed	1 222	0
Liikmetele esitamata nõuded	2 811	3 132
Kokku nõuded ostjate vastu	4 033	3 132

'Liikmetelt laekumata maksed' näidatakse liikmete poolt tasumata kindlustustasude, hooldustasude, remonditasude ja kommunaalmaksete summad.

'Liikmetele esitamata nõuded' on kajastatud jaanuaris esitavad detsembri kommunaalmaksed.

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Renoveerimislaen	97 564	4 495		93 069	EUR	30.07.2037
Pikaajalised laenud kokku	97 564	4 495		93 069		
Laenukohustised kokku	97 564	4 495		93 069		

2023.aastal saadud laenu 100 000 EUR.

Tasutud laenu põhiosamaksed 2 436 EUR.

Laenuvõlg 31.12.2023.a. 97 564, sellest kuulub tasumisele 2024.a. 4 495 EUR, mis on näidatud bilansis lühiajaliste kohustustena.

Aastatel 2025-2037 kuulub pangalaenu tasumisele 93 069 EUR.

Peale põhilaenu tuleb tasuda kuni aastani 2037 laenu intresse, mis bilansis ei kajastu.

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Sotsiaalmaks	50	50
Töötuskindlustusmaksed	4	4
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	54	54

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	2 932	2 932
Maksuvõlad	54	54
Muud võlad	26	26
Muud viitvõlad	26	26
Saadud ettemaksed	933	933
Muud saadud ettemaksed	933	933
Kokku võlad ja ettemaksed	3 945	3 945
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	3 289	3 289
Maksuvõlad	54	54
Muud võlad	23	23
Muud viitvõlad	23	23
Saadud ettemaksed	549	549
Muud saadud ettemaksed	549	549
Kokku võlad ja ettemaksed	3 915	3 915

Muudes viitvõlgades kajastatakse kuluaruande alusel välja maksmata raha.

Kirjel "Muud saadud ettemaksed" kajastatud liikmete ettemaksed.

Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

	31.12.2021	Laekunud	Tagasi makstud	31.12.2022
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Kasutamata remonditasud	11 814	8 548	-1 750	18 612
Kindlustus	300	377	-338	338
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	12 114	8 925	-2 088	18 950
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	12 114	8 925	-2 088	18 950

	31.12.2022	Laekunud	Tagasi makstud	31.12.2023
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Kasutamata remonditasud	18 612	138 015	-112 152	44 475
Kindlustus	338	357	-347	348
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	18 950	138 372	-112 499	44 823
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	18 950	138 372	-112 499	44 823

Kirjel "Kasutamata remonditasud" on näidatud korteriomanike poolt tasutud kuid ühistu poolt veel kasutamata remondivahendid. Ettemaksed tulevaste perioodide remondiks seisuga 31.12.2023 moodustavad 44 475 EUR.

Kindlustuse ettemaksed moodustavad 348 EUR.

Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud (eurodes)

	2023	2022
Mittesihtotstarbelised tasud		
Hooldustasud	6 785	6 122
Sihtotstarbelised tasud		
Remonditasud	9 716	1 750
Kindlustus	348	338
Kokku liikmetelt saadud tasud	16 849	8 210

Tulude ja kulude aruandes remondikuluna on kajastatud remonditasude arvelt teostatud remonttööd, sh. laenu intressikulud.

teostatud remontidega kaasnevad kulud 6 406 EUR
tasutud laenuintressid 3 310 EUR.

Remondituluna on kajastatud osa remonditasudest mille arvelt on kulutused tehtud
(remonditulud=remondikulud)

Laenumaksed ei ole remondikulud, vaid kohustis, seetõttu laenu põhiosa tagasimaksed ei kajastu tulude ja kulude aruandes.

Lisa 9 Tööjõukulud (eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	1 829	1 829
Sotsiaalmaksud	619	619
Kokku tööjõukulud	2 448	2 448
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2023	31.12.2022
Füüsilisest isikust liikmete arv	18	18

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	1 829	1 829

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Lõime 4- 1	2827 EUR
Lõime 4- 2	1465 EUR
Lõime 4- 3	2906 EUR
Lõime 4- 4	2443 EUR
Lõime 4- 5	1744 EUR
Lõime 4- 6	1814 EUR
Lõime 4- 7	2771 EUR
Lõime 4- 8	1390 EUR
Lõime 4- 9	3869 EUR
Lõime 4-10	1864 EUR
Lõime 4-11	2554 EUR
Lõime 4-12	2928 EUR
Lõime 4-13	1878 EUR
Lõime 4-14	1757 EUR
Lõime 4-15	3139 EUR
Lõime 4-16	2045 EUR
Lõime 4-17	1795 EUR
Lõime 4-18	2524 EUR
Kokku:	41723 EUR

Aruande allkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 18.07.2024. a.

Tallinn, Lõime tn 4 korteriühistu (registrikood: 80233913) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Kuupäev ja allkiri
Paul Kuimet	Juhatuse liige	
Radda Kožanova	Juhatuse liige	
Roman Bujanov	Juhatuse liige	
Tatjana Polištšuk	Juhatuse liige	