

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

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 Reserv-ja garaazifondist tööd/teenused	13
Korteriomandite majandamiskulud	15
Aruande allkirjad	17

Tegevusaruanne

Liivaoja 2 Korteriühistu

2023 .majandusaasta aruanne

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 elektrooniliselt, enamus probleeme lahendati jooksvalt ja elektroonselt konsensuse teel.

2023.a. teostati remonditöid summas 24 605,67 €. Suuremad tööd: šahtiuste vahetus- 1 606,80 €, garaaži põranda pesu- 768,38 €, kaabeldus ja seadistustööd- 1 063,80 €, õigusabikulud (võlanõuete sissenõudmisel) - 12 607,28 €

Aruandeaasta tulem oli 555 € Maja on kindlustatud kahjujuhtumite vastu ja kindlustuskaitse laieneb kolmandatele isikutele. Juhatus teeb üldkoosolekule ettepaneku kinnitada raamatupidamise 2023 aastaaruanne seisuga 31.12.2023 tulemiga 555 eurot ja bilansimahuga 140 328 eurot

KÜ Juhatus

aprill 2024

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	23 044	7 250	
Nõuded ja ettemaksed	48 472	53 295	2
Kokku käibevarad	71 516	60 545	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	68 812	76 796	2
Kokku põhivarad	68 812	76 796	
Kokku varad	140 328	137 341	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	8 254	8 281	3
Võlad ja ettemaksed	19 359	18 053	4
Kokku lühiajalised kohustised	27 613	26 334	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	68 812	76 796	
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	38 385	29 248	5
Kokku pikaajalised kohustised	107 197	106 044	
Kokku kohustised	134 810	132 378	
Netovara			
Reservkapital	7 292	7 292	
Eelmiste perioodide akumulieeritud tulem	-2 329	-2 515	
Aruandeaasta tulem	555	186	
Kokku netovara	5 518	4 963	
Kokku kohustised ja netovara	140 328	137 341	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	55 484	56 366	6
Kokku tulud	55 484	56 366	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-24 605	-29 767	
Mitmesugused tegevuskulud	-25 445	-23 843	7
Muud kulud	0	-5	
Kokku kulud	-50 050	-53 615	
Põhitegevuse tulem	5 434	2 751	
Intressikulud	-4 879	-2 565	
Aruandeaasta tulem	555	186	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	5 434	2 751
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	4 796	-2 842
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	1 306	-3 263
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	9 137	8 983
Kokku rahavood põhitegevusest	20 673	5 629
Rahavood investeerimistegevusest		
Antud laenud	0	5 697
Antud laenude tagasimaksed	8 010	8 616
Kokku rahavood investeerimistegevusest	8 010	14 313
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	0	-5 697
Saadud laenude tagasimaksed	-8 010	-8 616
Makstud intressid	-4 879	-2 565
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-12 889	-16 878
Kokku rahavood	15 794	3 064
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	7 250	4 186
Raha ja raha ekvivalentide muutus	15 794	3 064
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	23 044	7 250

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2021	7 292	-2 515	4 777
Aruandeaasta tulem		186	186
31.12.2022	7 292	-2 329	4 963
Aruandeaasta tulem		555	555
31.12.2023	7 292	-1 774	5 518

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 ekvivalendina 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.

Ühingu 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 korteriomanike vahel). Kuna korteriühistu ei kanna teenuste ja maksete vahendamisega kaasnevaid riske ega hüvesid

(näiteks krediidiriski teenuse lõpptarbijat 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)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	40 218	40 218		
Ostjatelt laekumata arved	40 218	40 218		
Laenunõuded	77 066	8 254	39 317	29 495
Kokku nõuded ja ettemaksed	117 284	48 472	39 317	29 495

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud 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

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaen	77 066	8 254	39 317	29 495	6,73%	EUR	30.05.2031
Pikaajalised laenud kokku	77 066	8 254	39 317	29 495			
Laenukohustised kokku	77 066	8 254	39 317	29 495			

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud 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			

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	14 697	14 697
Saadud ettemaksed	4 662	4 662
Tulevaste perioodide tulud	4 662	4 662
Kokku võlad ja ettemaksed	19 359	19 359
	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

Lisa 5 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

	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
	31.12.2022	Laekunud	Kajastatud tulemiaruan- des	31.12.2023
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondifond	27 976	32 821	-23 115	37 682
Laenufond	0	12 889	-12 889	0
Garaazifond	1 272	921	-1 490	703
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	29 248	46 631	-37 494	38 385
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	29 248	46 631	-37 494	38 385

Lisa 6 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2023	2022
Mittesihotstarbelised tasud		
Haldamine	5 303	4 838
Heakorrateenus	8 544	7 488
Tehnosüst.hooldus	5 278	4 867
Garaazi hooldus	557	92
Kindlustus	949	1 146
Muud tööd	0	2 282
Raamatupidamine	2 381	2 160
Akende pesu	1 606	0
Muruniitmine	576	555
Porivaip	806	606
Sihotstarbelised tasud		
Remondifond	23 115	29 652
Garaazifond	1 490	115
Intressid	4 879	2 565
Kokku liikmetelt saadud tasud	55 484	56 366

Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	0	13
Haldusteenus	4 608	4 176
Heakorrateenus	8 640	7 488
Tehnosüst.hooldus	3 528	2 736
Fonosüst. hooldus	92	92
Internet	442	442
Kindlustus	949	1 146
Lifi hooldus	1 313	1 254
Muruniitmine	576	555
Muud tööd	0	2 282
Pangateenus	77	77
Porivaip	806	606
Raamatupidamine	2 400	2 160
ATS hooldus	48	576
Akende pesu	1 606	0
Liikluskorraldus	360	240
Kokku mitmesugused tegevuskulud	25 445	23 843

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2023	31.12.2022
Füüsilisest isikust liikmete arv	47	47
Juriidilisest isikust liikmete arv	2	2

Lisa 9 Edasiarvestatud teenused

Teenus	Tulu	Kulu	Vahe
Vee arvestamine	427,77	427,52	0,25
Elektrienergia	35515,95	35515,86	0,09
Soojusenergia	44384,62	44384,64	-0,02
Prügivedu	3004,83	3004,85	-0,02
Vesi- ja kanalisatsioon	7152,56	7152,56	0,00

TALLINN, LIIVAOJA TN 2 KÜ

Fondist finantseeritud tööd ja teenused 01.01.2023 kuni 31.12.2023

Garaazifond

Kuupäev	Summa	Selgitus
10.04.2023	213,55	Tõsteukse remont
11.04.2023	66,00	Tõstukse ja süsteemide kontroll
19.05.2023	768,38	Garaazi põranda pesu
06.06.2023	58,68	Garaaziukse hooldus
28.06.2023	78,72	Fotosilma katte väiksemaks tegemine
22.11.2023	122,77	Tõstukse remont
30.11.2023	108,00	Garaazi sissesõidutee lumest puhastamine
22.12.2023	74,22	Hoolduslepingu alusel tehtud regulaarhooldus

Garaazifond 1 490.32**Remondifond**

Kuupäev	Summa	Selgitus
02.01.2023	672,00	Õigusabi
09.01.2023	154,80	Lifti korraline audit
18.01.2023	228,00	Graniitsõelmed, transport
27.01.2023	37,68	Elektrihoolitus, Led lambid
27.01.2023	1 606,80	Sahtluste kaasavõtja vahetus
27.02.2023	320,95	Külma vee magistraali osaline vahetus, materjalid
28.02.2023	43,20	Välisukse reguleerimine ja õlitamine
28.02.2023	76,82	Valgusti vahetus
27.03.2023	100,68	Liikumisanduri vahetus
31.03.2023	72,00	Prügimaja koristus
06.04.2023	201,60	Õigusabi
25.04.2023	618,36	Sooja vee kuulkraani ja mudakoguja vahetus
25.04.2023	152,28	Radiaatori ventiili vahetus, abimaterjalid
25.04.2023	43,20	Välisukse reguleerimine
28.04.2023	108,00	Lehe- ja kuuskede äravedu
02.05.2023	352,80	Õigusabi
05.05.2023	2 436,94	Õigusabi
08.05.2023	2 208,94	Kohtutäitur
24.05.2023	43,20	Elektritoite taastamine
24.05.2023	89,88	Uksesulguri kinnitamine ja reguleerimine
06.06.2023	151,20	Õigusabi
14.06.2023	25,72	Akende pesu
20.06.2023	112,19	Veearvesti seadme paigaldus
21.06.2023	96,00	Lifti koristus
21.06.2023	99,96	LED valgusti vahetus
21.06.2023	64,80	Külma vee ühendus, akna pesemine
30.06.2023	43,20	Elektritoite taastamine
30.06.2023	43,20	Ventilatsiooni taastamine
30.06.2023	79,80	Võtmete valmistamine
03.07.2023	1 075,20	Õigusabi
04.07.2023	336,00	Õigusabi
04.07.2023	1 194,00	Õigusabi
18.07.2023	360,54	Hekkide pügamine, transport
31.07.2023	151,20	Soojusvaheti survestamine, filtrite puhastamine

31.07.2023	651,48	Vihmavee metall äravoolu valmistamine, vahetamine
31.07.2023	155,88	Välisukse fiksaatori paigaldus
31.07.2023	49,80	Välisvalgustuse remont
31.07.2023	43,20	Tehnilise ruumi ligipääsu tagamine
31.07.2023	111,48	Prügimaja puupiirde remont
01.08.2023	67,20	Õigusabi
03.08.2023	1 063,80	Torukaamera paigaldus-, kaabeldus- ja seadistustööd
18.08.2023	302,40	Liivaoja tn 2 andmete kogumine ja töötlemine vastavalt KÜ esindaja Indrek Kukk päringule
25.08.2023	45,00	Valgusti remont
30.08.2023	43,20	Välisvalgustuse taastamine
04.09.2023	823,20	Õigusabi
05.09.2023	1 164,80	Õigusabi
07.09.2023	378,00	Õigusabi
29.09.2023	201,60	Õigusabi
29.09.2023	84,36	Lifti hooldus
30.09.2023	130,50	Hooldus ja remonttööd
30.09.2023	57,00	Luku hingede remont
30.09.2023	45,00	Elektrikaabli isoleerimine
26.10.2023	546,00	Liivaoja 2 andmete kogumine ja töötlemine vastavalt KÜ esindaja Kalju Hanni päringule
26.10.2023	64,80	Küttesüsteemi automaatika reguleerimine
26.10.2023	86,40	Radiaatorite sundõhutamine
31.10.2023	43,20	Tehnilise ruumi ligipääsu tagamine
31.10.2023	43,20	Tehnilise ruumi ligipääsu tagamine
14.11.2023	73,20	Fonotelefoni kaabli parandus
20.11.2023	300,00	Lehtede vedu
23.11.2023	28,80	Graniitsõelmed
24.11.2023	133,08	Vihmaveerenni puhastus
29.11.2023	43,20	Välisukse reguleerimine ja õlitamine
29.11.2023	89,88	Vihmaveetoru ummistuse likvideerimine ja läbipesu
30.11.2023	28,80	Luminofoorlambid
30.11.2023	59,88	Liikumisanduri vahetus
01.12.2023	180,00	Kaldtee lume lükkamine
04.12.2023	50,00	Avaldus, Riigilõiv: Liivaoja 2 KÜ
04.12.2023	1 260,00	Õigusabi
10.12.2023	84,00	Õigusabi
20.12.2023	210,00	Mehhaniseeritud lumekoristus
29.12.2023	453,60	Õigusabi
31.12.2023	518,46	Sooje vee toru vahetus
Remondifond		23 115.54

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
01	2988 EUR
02	3161 EUR
03	3768 EUR
04	2506 EUR
05	2818 EUR
06	2213 EUR
07	2349 EUR
08	2692 EUR
09	3827 EUR
10	3536 EUR
11	1824 EUR
12	3067 EUR
13	2914 EUR
14	2939 EUR
15	3987 EUR
16	3353 EUR
17	2490 EUR
18	3449 EUR
19	2618 EUR
20	3123 EUR
21	4288 EUR
22	3163 EUR
23	2129 EUR
24	2717 EUR
25	3692 EUR
26	6254 EUR
27	4685 EUR
28	3458 EUR
29	2245 EUR
30	1942 EUR
31	2818 EUR
32	3170 EUR
33	3039 EUR
34	2651 EUR
35	3651 EUR
36	2615 EUR
37	3050 EUR
38	3535 EUR
39	2448 EUR
40	4144 EUR
41	2600 EUR
42	2564 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
43	3396 EUR
44	2636 EUR
45	3758 EUR
46	2482 EUR
47	2582 EUR
48	3720 EUR
49	5256 EUR
Kokku:	154310 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.09.2024

Tallinn, Liivaoja tn 2 korteriühistu (registrikood: 80502359) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HEIKI KÜBBAR	Juhatuse liige	25.09.2024