

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Tallinn, Õismäe tee 173 korteriühistu

registrikood: 80017575

telefon: +372 6108555

e-posti aadress: tiit.keerma@outlook.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	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Laenukohustised	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	11
Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud	12
Lisa 9 Muud tulud	12
Lisa 10 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	12
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 12 Tööjõukulud	13
Lisa 13 Muud finantstulud ja -kulud	13
Lisa 14 Seotud osapooled	13
Lisa 15 Kommunaalteenuste vahendamine	14
	14
Korteriomandite majandamiskulud	16
Aruande allkirjad	18

Tegevusaruanne

KÜ Õismäe tee 173 uus muudetud põhikiri on kinnitatud 05.12.2005.a. ja registreeritud Harju Maakohtu registriosakonnas 01.03.2006.a.

KÜ tegevuse eesmärk on ehitise ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja KÜ liikmete ühiste huvide esindamine.

2023. a suurematest töödest teostati soojussõlme automaatika vahetus ja seadistamine

Teostati väiksemaid remondi, hooldus- ja avariitöid,.

.

Toimus regulaarne survepesuproov soojussõlme kütte- ja sooja vee soojusvahetitele.

Teostati regulaarset näriliste tõrjet

Täiendati istutusala maja ümber uute põõsaste ja püsikutega. Toimus haljastuse hooldus , samuti lillede istutamine ja istikute vahetamine maja välisukse esises lillepotis vastavalt aastaajale

Inspecta teostas igaaastast liftide tehnilist kontrolli ja katsetusi.

Korteriühistut juhib juhatus.

KÜ juhatuse liikmetele tasu ei makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	13 481	14 615	2
Nõuded ja ettemaksed	39 738	44 967	3
Kokku käibevarad	53 219	59 582	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	213 244	232 557	3
Kokku põhivarad	213 244	232 557	
Kokku varad	266 463	292 139	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	23 401	26 873	5
Võlad ja ettemaksed	10 036	15 432	6
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	15 617	13 240	7
Kokku lühiajalised kohustised	49 054	55 545	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	213 244	232 557	5
Kokku pikaajalised kohustised	213 244	232 557	
Kokku kohustised	262 298	288 102	
Netovara			
Reservkapital	3 786	3 786	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	251	914	
Aruandeaasta tulem	128	-663	
Kokku netovara	4 165	4 037	
Kokku kohustised ja netovara	266 463	292 139	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	34 101	35 740	8
Annetused ja toetused	600	0	7
Muud tulud	124	196	9
Kokku tulud	34 825	35 936	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-9 860	-12 183	10
Mitmesugused tegevuskulud	-23 738	-24 069	11
Tööjõukulud	-1 099	-347	12
Kokku kulud	-34 697	-36 599	
Põhitegevuse tulem	128	-663	
Aruandeaasta tulem	128	-663	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	128	-663	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	24 542	25 078	
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	11 652	13 283	
Kokku rahavood põhitegevusest	36 322	37 698	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-22 785	-25 571	
Makstud intressid	-14 671	-6 998	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-37 456	-32 569	
Kokku rahavood	-1 134	5 129	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	14 615	9 486	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-1 134	5 129	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	13 481	14 615	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2021	3 786	914	4 700
Aruandeaasta tulem		-663	-663
31.12.2022	3 786	251	4 037
Aruandeaasta tulem		128	128
31.12.2023	3 786	379	4 165

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

Tallinn, Õismäe tee 173 korteriühistu 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi finantsaruandluse standardiga. Eesti Vabariigi finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eurodes.

A. Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskonto jääki.

B. Nõuded liikmete vastu

Nõudeid liikmete vastu kajastatakse bilansis lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest.

Seisuga 31.12.2023.a. Tallinn, Õismäe tee 173 korteriühistu-l ebatõenäoliselt laekuvaid nõudeid ei ole.

C. Tasud ühistu liikmetelt

Ühistu liikmetelt saadud mittesihtotstarbelised tasud (hooldustasud, tasud üldkulude katteks) kajastatakse tuluna perioodis, mille eest need tasutakse.

Sihtotstarbelisi tasusid ühistu liikmetelt (näiteks korteriühistu liikmete poolt makstavad tasud remontideks) kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks liikmetasud on mõeldud).

D. 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. Tulude ja kulude aruandes kajastatakse vajadusel ainult vahendamisest teenitud netotulu või tekkinud netokulu.

E. Laenude kajastamine

Saadud laenusumma kajastatakse bilansis vastavalt tagasimaksmise tähtajale lühi- ja pikaajalise kohustusena. Laenusummat, mille tagasimaksmise tähtaeg on 12 kuu jooksul alates bilansipäevast, kajastatakse lühiajalise kohustusena. Saadud laenusumma suurendab ka remondifondi jääki, samuti võetakse see summa bilansis üles nõudena liikmete vastu laenu osas. Laenu intress võetakse nõudena liikmete vastu üles intresside tasumise hetkel.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Arvelduskonto Swedbankis	5 458	10 698
arvelduskonto SEB pangas	8 023	3 917
Kokku raha	13 481	14 615

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	16 298	16 298		
Ostjatelt laekumata arved	16 298	16 298		
Laenunõuded	236 645	23 401	143 941	69 303
Ettemaksed	39	39		
Tulevaste perioodide kulud	39	39		
Kokku nõuded ja ettemaksed	252 982	39 738	143 941	69 303

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	17 935	17 935		
Ostjatelt laekumata arved	17 935	17 935		
Laenunõuded	259 430	26 873	134 365	98 192
Ettemaksed	159	159		
Tulevaste perioodide kulud	39	39		
Muud makstud ettemaksed	120	120		
Kokku nõuded ja ettemaksed	277 524	44 967	134 365	98 192

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Sotsiaalmaks	271	0
Kohustuslik kogumispension	8	0
Töötuskindlustusmaksed	20	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	299	0

Lisa 5 Laenukohustised (eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbankist Laen nr. 08-045667-JI-1	236 645	23 401	143 941	69 303	6,629%	eur	30.11.2031
Pikaajalised laenud kokku	236 645	23 401	143 941	69 303			
Laenukohustised kokku	236 645	23 401	143 941	69 303			
	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbankist Laen nr. 08-045667-JI-1	259 430	26 873	134 365	98 192	2,349%	EUR	30.11.2031
Pikaajalised laenud kokku	259 430	26 873	134 365	98 192			
Laenukohustised kokku	259 430	26 873	134 365	98 192			

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	8 806	8 806	
Võlad töövõtjatele	400	400	
Maksuvõlad	299	299	4
Liikmete ettemaksed kommunaalmaksete osas	531	531	
Kokku võlad ja ettemaksed	10 036	10 036	

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	13 732	13 732	
Liikmete ettemaksed vee - ja kanalisatsioonitasude osas	802	802	
Liikmete ettemaksed kommunaalmaksete osas	898	898	
Kokku võlad ja ettemaksed	15 432	15 432	

Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

	31.12.2021	Laekunud	Tagasi makstud	Kajastatud tulemiaruan­des	31.12.2022
	Kohustised				Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Remondifond	10 074	47 509	-19 181	-25 571	12 831
Reservfond	409				409
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	10 483	47 509	-19 181	-25 571	13 240
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	10 483	47 509	-19 181	-25 571	13 240
	31.12.2022	Laekunud	Tagasi makstud	Kajastatud tulemiaruan­des	31.12.2023
	Kohustised				Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Remondifond	12 831	49 693	-22 785	-24 531	15 208
Reservfond	409				409
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	13 240	49 693	-22 785	-24 531	15 617
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	13 240	49 693	-22 785	-24 531	15 617

Seisuga 31.12.2022 on remondifondijääk 12831,- eurot. Aruandeperioodil väljastati ühistu liikmetele remonditasude arveid kokku summas 49093,- eurot. Remondifondi kanti ka saadud " Roheline Õu" toetus kokku summas 600,- eurot. Remonditöödeks tehti 2023.aastal kulutusi summas 9860,- eurot, sh.oma osalusega 9260,-eurot. ja tasuti laenuintresse summas 14671,- eurot. Vastavalt sihtfinantseerimise arvestuse põhimõtetele on vastav summa kajastatud ka aruandeperioodi tuluna. Remondifondist tehti ka laenu põhiosa tagasimakseid summas 22785,- eurot. Kasutamata remonditasude jääk 31.12.2023 seisuga on 15208,- eurot.

Seisuga 31.12.2022 on reservfondijääk 409,- eurot. Aruandeperioodil ei väljastatud arveid ühistu liikmetele ega ei tehtud kulutusi reservfondist. Kasutamata reservtasude jääk 31.12.2023 seisuga on 409,- eurot.

Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2023	2022
Mittesihtotstarbelised tasud		
Haldusteenus	8 743	8 626
Tehnohooldus	4 611	4 617
Heakord	10 638	9 621
Kindlustustasud	849	693
Sihtotstarbelised tasud		
Remonditasud	9 260	12 183
Kokku liikmetelt saadud tasud	34 101	35 740

Lisa 9 Muud tulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Trahvid, viivised ja hüvitised	117	189	
Kommunaalteenuste vahendamisel tekkinud netotulu	7	7	15
Kokku muud tulud	124	196	

Lisa 10 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2023	2022
Remonditööd	9 260	12 183
Saadud toetusest finantseeritud kulud remondifondist	600	0
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	9 860	12 183

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Haldamine	8 531	8 548
Tehnohooldus	4 408	5 011
Heakord	9 950	9 821
Kindlustus	849	689
Kokku mitmesugused tegevuskulud	23 738	24 069

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	821	259
Sotsiaalmaksud	278	88
Kokku tööjõukulud	1 099	347
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 13 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2023	2022
Tasud laenu intresside katteks	14 671	6 998
Intressikulud	-14 671	-6 998
Kokku muud finantstulud ja -kulud	0	0

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2023	31.12.2022
Füüsilisest isikust liikmete arv	63	64
Juriidilisest isikust liikmete arv	1	0

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Asutajad ja liikmed	252 943	277 365
Kokku nõuded ja ettemaksed	252 943	277 365
Võlad ja ettemaksed		
Asutajad ja liikmed	16 548	14 940
Kokku võlad ja ettemaksed	16 548	14 940

Lisa 15 Kommunaalteenuste vahendamine

Kommunaalteenuste vahendamisel tekkinud netotulu (-kulu)					
2022.aasta	määratud	kulutatud	Netotulu(-kulu)		
Elektrienergia	7685	7685	0		
Soojusenergia/gaas	48081	48081	0		
Vesi ja kanalisatsioon	8882	8080	802		
Prügivedu	1827	1827	0		
Muud kommunaalteenused	566	566	0		
E-arve teenustasu	47	41	6		
Kokku	67088	66280	808		
Rohkem kogutud vee- ja kanalisatsioonitasud on tõstetud bilanssi ja kajastatud ettemaksetena					
vee- ja kanalisatsioonitasud osas(lisa 5).					

Kommunaalteenuste vahendamisel tekkinud netotulu (-kulu)				
2023.aasta	määratud	kulutatud	Netotulu(-kulu)	
Elektrienergia	5238	5238	0	
Soojusenergia/gaas	48788	48788	0	
Vesi ja kanalisatsioon	8135	8135	0	
Prügivedu	1454	1454	0	

Muud kommunaalteenused	243	243	0	
E-arve teenustasu	49	42	7	
Kokku	63907	63900	7	

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Õismäe tee 173-1	2341 EUR
Õismäe tee 173-2	2393 EUR
Õismäe tee 173-3	2135 EUR
Õismäe tee 173-4	1312 EUR
Õismäe tee 173-5	2679 EUR
Õismäe tee 173-6	2249 EUR
Õismäe tee 173-7	2396 EUR
Õismäe tee 173-8	1909 EUR
Õismäe tee 173-9	3052 EUR
Õismäe tee 173-10	2875 EUR
Õismäe tee 173-11	1893 EUR
Õismäe tee 173-12	1932 EUR
Õismäe tee 173-13	2434 EUR
Õismäe tee 173-14	1892 EUR
Õismäe tee 173-15	2136 EUR
Õismäe tee 173-16	1815 EUR
Õismäe tee 173-17	2367 EUR
Õismäe tee 173-18	2459 EUR
Õismäe tee 173-19	2198 EUR
Õismäe tee 173-20	1504 EUR
Õismäe tee 173-21	2480 EUR
Õismäe tee 173-22	2073 EUR
Õismäe tee 173-23	1931 EUR
Õismäe tee 173-24	1962 EUR
Õismäe tee 173-25	1980 EUR
Õismäe tee 173-26	2647 EUR
Õismäe tee 173-27	1969 EUR
Õismäe tee 173-28	1921 EUR
Õismäe tee 173-29	2646 EUR
Õismäe tee 173-30	2273 EUR
Õismäe tee 173-31	2060 EUR
Õismäe tee 173-32	1227 EUR
Õismäe tee 173-33	2105 EUR
Õismäe tee 173-34	2146 EUR
Õismäe tee 173-35	3689 EUR
Õismäe tee 173-36	2313 EUR
Õismäe tee 173-37	2467 EUR
Õismäe tee 173-38	2165 EUR
Õismäe tee 173-39	2208 EUR
Õismäe tee 173-40	1477 EUR
Õismäe tee 173-41	2091 EUR
Õismäe tee 173-42	1644 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
Õismäe tee 173-43	2609 EUR
Õismäe tee 173-44	1798 EUR
Õismäe tee 173-45	1913 EUR
Õismäe tee 173-46	1951 EUR
Õismäe tee 173-47	1790 EUR
Õismäe tee 173-48	1771 EUR
Õismäe tee 173-49	2207 EUR
Õismäe tee 173-50	1864 EUR
Õismäe tee 173-51	2194 EUR
Õismäe tee 173-52	1739 EUR
Õismäe tee 173-53	1994 EUR
Õismäe tee 173-54	2078 EUR
Õismäe tee 173-55	2182 EUR
Õismäe tee 173-56	1960 EUR
Õismäe tee 173-57	2793 EUR
Õismäe tee 173-58	1693 EUR
Õismäe tee 173-59	2822 EUR
Õismäe tee 173-60	2219 EUR
Õismäe tee 173-61	1845 EUR
Õismäe tee 173-62	2314 EUR
Õismäe tee 173-63	1651 EUR
Õismäe tee 173-64	1807 EUR
Kokku:	136639 EUR

Aruande allkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 08.03.24.

Tallinn, Õismäe tee 173 korteriühistu (registrikood: 80017575) 01.01.2023 - 31.12.2023
majandusaasta aruande andmete õigsust on kinnitanud:

Allkirjastaja nimi

Allkirjastaja roll

Kuupäev ja allkiri

Ruth Kivistik

Juhatuseliige

Siim Kreedemann

Juhatuseliige

Tiit Keerma

Juhatuseliige





Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6108555
E-posti aadress	tiit.keerma@outlook.com