

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Kuusalu vald, Kuusalu alevik, E. Ahrensi tn 14 korteriühistu

registrikood: 80032669

telefon: +372 5535644, +372 5168739

e-posti aadress: Ahrensi14@hotmail.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 Nõuded ostjate vastu	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 Tulu ettevõtlusest	12
Lisa 10 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	12
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 12 Tööjõukulud	13
Lisa 13 Seotud osapooled	13
Lisa 14 Kommunaalteenuste vahendamine ühistu liikmetele	14
Korteriomandite majandamiskulud	15
Aruande allkirjad	16

Tegevusaruanne

Korteriühistu tegevuse eesmärgiks on korteriomandite eseme osaks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine. Korteriühistu Ahrensi 14 on registreeritud Tallinna Linnakohtu registriosakonnas 15. aprillil 1998. a. ja avatud on mittetulundusühingu registrikaart

Korteriühistus Kuusalu Ahrensi 14 on 30 korterit üldpinnaga 1525 m². Korteriühistu liikmeteks on kõik 30 korteri omanikku. Korteriühistu tööd korraldab juhatus.

2023. aastal tegeleti erinevate haldus- ja hooldustöödega:

1. Parkimise korraldamine ja parkimiskohtade joonimine.
2. Kodukorda puudutavate probleemide lahendamine.
3. Katuse regulaarne hooldus.
4. Toimiv küttesüsteemi hooldus.
5. Toimiv trepikodade koristamine.
6. Konsultatsioon tuleohutusspetsialistiga.
7. Korterelemu tervikrenoveerimise teemalistel koolitustel ja seminaril osalemine.
8. Remondifondi suurendamine 30.05.2023 lõppenud laenu osamaksete võrra.
9. Remondifondi kokku koguti 13 343 euri.

2022. aasta tegevused olid järgnevad:

1. Uue põhikirja vastuvõtmine ja majanduskava kehtestamine.
2. Ettevalmistus reservkapitali suurendamiseks ja kogumine.
3. Koguti remondifondi 3659 eurot, kokku on kogutud 9697 eurot.
4. Energiamärgise tellimiseks vajalike andmete kogumine ja edastamine.
5. Ettevalmistused Kredexi toetuse taotlemiseks.
6. Telia Eesti AS valguskaabli lepingu sõlmimine ja paigalduse kooskõlastamine.
7. Soojasõlmes veeavarii likvideerimine. Uue mudafiltri paigaldamine.
8. Teise trepikoja kanalisatsioonitoru lekke likvideerimine.
9. Katusel kanalisatsiooni tuulutustoru mütside paigaldus ja katuse regulaarne puhastus.
10. Konsultatsioon tuleohutusspetsialistiga.
11. Konsultatsioon Kuusalu vallavalitsuse ehitusspetsialistiga rõdude klaasimise ja tuulutusavade puurimise osas.
12. Trepikodade koristusgraafikute ühtlustamine, koristamise organiseerimine ja maja perioodiline ülevaatus.
13. Täiendkoolitustel osalemine.

Remondifond kasvas 2023. aastal 7072 eurot (2022: 3659 eurot), olles 31.12.2023 16 500 eurot. 2023. a tulemiks Tulemiaruanandes oli 0 eurot (2022: samuti 0 eurot).

2024. aastal on plaanis edasi koguda remondifondi, teha jooksvad remonditööd ja taotleda Kredexi toetust korterelemu renoveerimiseks.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	26 353	19 176	2
Nõuded ja ettemaksed	11 378	12 800	3
Kokku käibevarad	37 731	31 976	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	3 240	7 472	3
Kokku põhivarad	3 240	7 472	
Kokku varad	40 971	39 448	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	4 232	6 177	5
Võlad ja ettemaksed	6 471	5 845	6
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	16 500	9 426	7
Kokku lühiajalised kohustised	27 203	21 448	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	3 240	7 472	5
Kokku pikaajalised kohustised	3 240	7 472	
Kokku kohustised	30 443	28 920	
Netovara			
Reservkapital	4 680	4 680	
Eelmiste perioodide akumulieeritud tuleml	5 848	5 848	
Kokku netovara	10 528	10 528	
Kokku kohustised ja netovara	40 971	39 448	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	10 892	10 567	8
Tulu ettevõtlusest	1 299	1 110	9
Kokku tulud	12 191	11 677	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-265	-385	10
Mitmesugused tegevuskulud	-3 183	-3 040	11
Tööjõukulud	-7 729	-7 251	12
Muud kulud	-762	-573	9
Kokku kulud	-11 939	-11 249	
Põhitegevuse tulem	252	428	
Intressitulud	3	1	
Intressikulud	-255	-429	
Aruandeaasta tulem	0	0	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Liikmetelt laekunud tasud	65 117	61 539	
Laekumised kaupade müügist ja teenuste osutamisest	1 305	1 152	
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-45 264	-40 437	
Väljamaksed töötajatele	-4 697	-4 292	
Laekunud intressid	3	1	
Muud rahavood põhitegevusest	-2 855	-3 121	
Kokku rahavood põhitegevusest	13 609	14 842	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-6 177	-8 863	5
Makstud intressid	-255	-429	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-6 432	-9 292	
Kokku rahavood	7 177	5 550	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	19 176	13 626	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	7 177	5 550	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	26 353	19 176	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2021	1 224	5 848	7 072
Asutajate ja liikmete sissemaksed	3 456	0	3 456
31.12.2022	4 680	5 848	10 528
31.12.2023	4 680	5 848	10 528

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

KÜ Kuusalu Ahrensi 14 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Majandusaasta aruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid ja lühiajalisi (alla 3-kuulise lunastustähtajaga) pangadeposiite.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on kajastatakse vajadusel tegevuskuludes.

Korteriühistu liikmetelt laekumata arveid bilansis kajastatakse soetusmaksumuses, neid alla ei hinnata.

Rendid

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule.

Ülejäänud rendilepinguid käsitletakse kasutusrendina.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale.

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi.

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustusega otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantskohustused kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Annetused ja toetused

Saadud sihtfinantseerimist kajastatakse tuluna siis, kui sihtfinantseerimine muutub sissenõutavaks ja sihtfinantseerimisega seotud võimalikud tingimused on täidetud.

Saadud sihtfinantseerimine, mille puhul tuluna kajastamise tingimused ei ole täidetud, kajastatakse bilansis kohustusena. Vastavat kohustust kajastatakse bilansis lühi- või pikaajalisena olenevalt sellest, millal toimub sihtfinantseerimisega kaasnevate tingimuste täitmine.

Tulud

Tulu osutatud teenustest kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Kulud

Majandamiskulud on korteriühistu vajalikud kulud eluruumide ja nende pindala osatähtsusele vastava elamu ja elamu ümbruse osa hoolduseks ja remondiks ning tasu korteriühistu poolt elamu majandamiseks osutatud ja ostetud teenuste eest, sealhulgas energiaauditi ja energiamärgise tellimise eest, arvestatuna eluruumi üldpinna ühe ruutmeetri kohta, kui korteriühistu põhikirjas ei sätestata teisiti. Eluruumi remondiks Korteriühistute seaduse tähenduses loetakse ehituskonstruksioonide, tehnosüsteemide või nende osade paigaldamist, eemaldamist, asendamist või ennistamist. Remondi käigus võib tõsta elamu heakorrasaset ning paigaldada täiendavaid seadmeid.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loetakse korteriühistu üldkoosoleku ja juhatuse liikmeid ning nende lähedasi sugulasi ning nimetatud isikute olulise kontrolli all olevaid ettevõtteid.

Kommunaalteenuste vahendamine liikmetele

Kommunaalmaksed kajastuvad bilansikirjetel nõuded liikmetele ning võlad tarnijatele, tulemiaruanDES neid ei kajastata.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Raha pangakontol	13 353	19 176
Raha hoiusel	13 000	0
Kokku raha	26 353	19 176

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	95	95	0	
Ostjatelt laekumata arved	95	95	0	4
Laenu nõuded	7 467	4 227	3 240	5,13
Ettemaksed	119	119	0	
Tulevaste perioodide kulud	119	119	0	
Igakuised nõuded liikmetele	6 937	6 937	0	13
Kokku nõuded ja ettemaksed	14 618	11 378	3 240	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	102	102	0	
Ostjatelt laekumata arved	102	102	0	4
Laenu nõuded	13 645	6 173	7 472	5,13
Ettemaksed	119	119	0	
Tulevaste perioodide kulud	119	119	0	
Igakuised nõuded liikmetele	6 406	6 406	0	13
Kokku nõuded ja ettemaksed	20 272	12 800	7 472	

Korteriühistu liikmetel on kohustus tasuda ühistu poolt võetud renoveerimistöde pangalaenu aastatel 2019 kuni 2025 (vt lisa 5).

Tulevaste perioodide kulud on eelmisel aastal tasutud järgmise aasta majakarbi kindlustus.

Igakuised nõuded liikmetele on nõuded kommunaalteenuste vahenduse ning remondi- ja haldusefondi tasude eest. Maksetähtjaks laekumata nõudeid liikmetele 31.12.2023 oli 513 eurot (31.12.2022: 466 eurot).

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Ostjatelt laekumata arved	95	102
Sealhulgas Lassonia LKV OÜ	95	102
Kokku nõuded ostjate vastu	95	102

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
2010. a pangalaen	7 472	4 232	3 240		2,34%	EUR	30.09.2025	3
Pikaajalised laenud kokku	7 472	4 232	3 240					
Laenukohustised kokku	7 472	4 232	3 240					
	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
2008. a pangalaen	2 045	2 045			4,764%	EUR	30.04.2023	3
Lühiajalised laenud kokku	2 045	2 045						
Pikaajalised laenud								
2010. a pangalaen	11 604	4 132	7 472		2,34%	EUR	30.09.2025	3
Pikaajalised laenud kokku	11 604	4 132	7 472					
Laenukohustised kokku	13 649	6 177	7 472					

2008. aastal võttis korteriühistu renoveerimistöde finantseerimiseks Swedbankist pangalaenu. Intressimääraks on 6 kuu EURIBOR + 2,35%.
 2010. aastal võetud Swedbanki pangalaenu intress on Kredexi poolt esitatud baasintressimäär + 1,8%.
 Pangalaenude tagatiseks on korteriühistu nõuete pant kõikide laenuga seotud maksete ulatuses (intress, põhiosa, viivis jms).

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	4 918	4 918	
Võlad töövõtjatele	135	135	
Maksuvõlad	350	350	
Muud võlad	2	2	
Muud viitvõlad	2	2	
Liikmete ettemaksud	1 066	1 066	13
Kokku võlad ja ettemaksed	6 471	6 471	

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	4 566	4 566	
Võlad töövõtjatele	135	135	
Maksuvõlad	90	90	
Muud võlad	2	2	
Muud viitvõlad	2	2	
Liikmete ettemaksud	1 052	1 052	13
Kokku võlad ja ettemaksed	5 845	5 845	

Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

	31.12.2021	Laekunud	Kajastatud tulemiaruan	Kajastatud varade soetusmaksumuses	31.12.2022
	Kohustised				Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Remondifond	6 038	13 340	-1 085	-8 867	9 697
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	6 038	13 340	-1 085	-8 867	9 697
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	6 038	13 340	-1 085	-8 867	9 697
	31.12.2022	Laekunud	Kajastatud tulemiaruan	Kajastatud varade soetusmaksumuses	31.12.2023
	Kohustised				Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Remondifond	9 697	13 343	-92	-6 177	16 498
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	9 697	13 343	-92	-6 177	16 498
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	9 697	13 343	-92	-6 177	16 498

Korteriühistu kogub igakuiselt remondifondi 0,729 eurot/m².

Remondifondi kasutatakse lisaks remonditöödele ka pangalaenu ja selle intressi makseteks ning maja kindlustamiseks.

Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Mittesihotstarbelised tasud			
Haldus- ja hooldustasud	8 160	7 591	
Kojamehe töötasu	2 640	2 162	
Sihotstarbelised tasud			
Remondifondist	92	814	7
Kokku liikmetelt saadud tasud	10 892	10 567	

Lisa 9 Tulu ettevõtlusest

(eurodes)

	2023	2022
Rent Lassoniale	537	537
Elektrimüük Lassonia LKV OÜ	762	573
Kokku tulu ettevõtlusest	1 299	1 110

Elektrimüügiga otseselt seotud kulud kajastuvad muudes kuludes: 2023. aastal 762 eurot, 2022. aastal 573 eurot.

Lisa 10 Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2023	2022
Hoone kindlustus	265	265
Muud	0	120
Kokku sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	265	385

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2023	2022
Üür ja rent	15	15
Energia	0	30
Kütus	0	30
Riiklikud ja kohalikud maksud	10	10
Panga teenustasud	38	34
Raamatupidamine ja korto.ee tasu	1 735	1 722
Hooldustarbed	533	205
Sidekulud	200	200
Küttekulude jaotus	249	331
Soojussõlme hooldus	240	240
EKÜL liikmemaksud	162	153
Muud	1	100
Kokku mitmesugused tegevuskulud	3 183	3 040

Lisa 12 Tööjõukulud (eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	5 800	5 442
Sotsiaalmaksud	1 930	1 809
Kokku tööjõukulud	7 730	7 251

Lisa 13 Seotud osapooled (eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga			
	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Füüsilisest isikust liikmete arv	30	30	

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Asutajad ja liikmed	11 164	12 579	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	11 164	12 579	
Võlad ja ettemaksed			
Asutajad ja liikmed	1 066	1 052	6
Kokku võlad ja ettemaksed	1 066	1 052	

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			

Asutajad ja liikmed	3 240	7 472	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 240	7 472	

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	4 912	4 695

Lisa 14 Kommunaalteenuste vahendamine ühistu liikmetele

(eurodes)	2023	2022	2021	2020	2019
Üldelekter	396	299	220	239	245
Prügivedu	2 038	1 570	1 601	1 646	1 208
Vesi ja kanalisatsioon	8 310	7 809	8 459	10 037	9 007
Soojusenergia	26 761	21 042	18 777	16 985	29 704
Kokku	37 505	30 720	29 057	28 907	40 164

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Korter 1	2188 EUR
Korter 2	1507 EUR
Korter 3	2148 EUR
Korter 4	2126 EUR
Korter 5	1258 EUR
Korter 6	2114 EUR
Korter 7	1563 EUR
Korter 8	1614 EUR
Korter 9	1878 EUR
Korter 10	2371 EUR
Korter 11	1484 EUR
Korter 12	2824 EUR
Korter 13	2180 EUR
Korter 14	1449 EUR
Korter 15	2006 EUR
Korter 16	3007 EUR
Korter 17	1473 EUR
Korter 18	2995 EUR
Korter 19	1774 EUR
Korter 20	1328 EUR
Korter 21	2565 EUR
Korter 22	2137 EUR
Korter 23	1509 EUR
Korter 24	2486 EUR
Korter 25	2742 EUR
Korter 26	1230 EUR
Korter 27	3048 EUR
Korter 28	2028 EUR
Korter 29	2116 EUR
Korter 30	2551 EUR
Kokku:	61699 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 18.06.2024

Kuusalu vald, Kuusalu alevik, E. Ahrensi tn 14 korteriühistu (registrikood: 80032669) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ÜLLE VALTNA	Juhatuse liige	01.07.2024
Resolutsioon:	2023 majandusaasta aruanne on kinnitatud.	