

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Tallinn, Õismäe tee 109 korteriühistu

registrikood: 80063262

telefon: +372 58888096, +372 58262673

e-posti aadress: oismae109@yahoo.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 Võlad tarnijatele	11
Lisa 8 Võlad töövõtjatele	12
Lisa 9 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	12
Lisa 10 Liikmetelt saadud tasud	13
Lisa 11 Tulu ettevõtlusest	13
Lisa 12 Muud tulud	13
Lisa 13 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	14
Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 15 Tööjõukulud	15
Lisa 16 Seotud osapooled	15
Lisa 17 Kommunal.maksete vahe	15
Lisa 18 Korteriomandite majandamiskulude suurused	16
	16
Korteriomandite majandamiskulud	20
Aruande allkirjad	21

Tegevusaruanne

Ühistu tegevuse eesmärgiks on Tallinnas, Õismäe tänav 109 asuva elamu (välja arvatud korterite kui korterimandi reaalosade) ja selle juurde kuuluva maa ühine majandamine ning ühistu liikmete ühiste huvide esindamine ja eluruumi kasutamisega seotud teenuste osutamine. Korteriühistu põhieesmärkideks on korteriomani keele elamu haldamisel kvaliteetse teenuse osutamine ning kõigi elamu ja selle ekspluateerimisega seonduvate probleemide õigeaegne ja kiire lahendamine. Korteriühistu tööd korraldab juhatus.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	15 067	55 405	2
Nõuded ja ettemaksed	75 718	50 213	3
Kokku käibevarad	90 785	105 618	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	58 065	94 290	3
Kokku põhivarad	58 065	94 290	
Kokku varad	148 850	199 908	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	36 225	33 652	5
Võlad ja ettemaksed	25 098	24 433	6
Kokku lühiajalised kohustised	61 323	58 085	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	58 065	94 290	5
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	0	18 137	9
Kokku pikaajalised kohustised	58 065	112 427	
Kokku kohustised	119 388	170 512	
Netovara			
Reservkapital	16 934	16 934	
Eelmiste perioodide akumulieeritud tulem	12 462	12 236	
Aruandeaasta tulem	66	226	
Kokku netovara	29 462	29 396	
Kokku kohustised ja netovara	148 850	199 908	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	90 054	43 224	10
Annetused ja toetused	0	1 103	
Tulu ettevõtlusest	163	163	11
Muud tulud	1 002	2 012	12
Kokku tulud	91 219	46 502	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-62 689	-18 138	13
Mitmesugused tegevuskulud	-13 207	-12 972	14
Tööjõukulud	-15 257	-15 111	15
Muud kulud	0	-55	
Kokku kulud	-91 153	-46 276	
Põhitegevuse tulem	66	226	
Aruandeaasta tulem	66	226	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	66	226	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	10 720	11 242	
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-32 987	4 024	
Makstud intressid	7 251	4 785	
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	0	-2 490	
Muud rahavood põhitegevusest	-18 137	-21	
Kokku rahavood põhitegevusest	-33 087	17 766	
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenude tagasimaksed	33 652	33 944	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	33 652	33 944	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-33 652	-33 944	
Makstud intressid	-7 251	-4 785	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-40 903	-38 729	
Kokku rahavood	-40 338	12 981	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	55 405	42 424	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-40 338	12 981	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	15 067	55 405	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2021	16 934	12 236	29 170
Aruandeaasta tulem		226	226
31.12.2022	16 934	12 462	29 396
Aruandeaasta tulem		66	66
31.12.2023	16 934	12 528	29 462

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu Õismäe tee 109 2023.a majandusaasta raamatupidamise aruanne on koostatud 2022.a majandusaasta raamatupidamise aruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud EV Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad rahandusministri poolt kehtestatud Raamatupidamise Toimikonna Juhendid.

Raamatupidamise aruanne on koostatud eurodes. 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.

Varade ja kohustiste jaotamisel lühi- ja pikaajalisteks on lähtutud raamatupidamise toimikonna juhendist RTJ 2, sh:

- lühiajalise kohustisena käsitletakse pangalaenu, mille tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast arvates;
- pikaajalise kohustisena käsitletakse pangalaenu, mille tasumise tähtaeg on pikem kui 12 kuud bilansipäevast arvates.

Pangalaenu võlgnevus on bilansis kajastatud intressideta. Intressikulu on perioodikulu, mis kajastub selle majandusaasta aruandes, millal intress tasumisele kuulub. 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.

Raha

Rahalised vahendid on bilansis kajastatud õiglases väärtuses. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eurodes.

Nõuded ja ettemaksed

Liikmetelt laekumata arveid on hinnatud bilansis lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadeldud igat nõuet eraldi. Kõik nõuded võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas.

Finantskohustised

Kõik kohustised (võlad tarnijatele, viitvõlad ja muud lühi- ja pikaajalised kohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste kohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi kohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas

Annetused ja toetused

Sihtfinantseerimist kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulud, mille kompenseerimiseks sihtfinantseerimine on mõeldud. Sihtfinantseerimine, mida saadakse eelmistel perioodidel tekkinud kulude eest, kajastatakse tuluna perioodis, millal sihtfinantseerimine aset leidis. Sihtfinantseerimisega seonduvad tulud ja kulud kajastatakse kasumiaruandes kirjel „Muud äritulud/muud ärikulud“.

Tulud

Liikmetelt saadud mittesihtotstarbelisi tasusid kajastatakse tuluna perioodis, mille eest need on tasutud. Sihtotstarbelisi tasusid ühistu liikmetelt kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil toimub nende arvelt remontide tegemine. Intressitulu arvestatakse tekkepõhiselt.

Seotud osapooled

Seotud isikuteks on korteriühistu liikmed, juhatuse liikmed ja revisjonikomisjoni liikmed.

Tulemiaruaande koostamisel on lähtutud RTJ14 lisas toodud skeemist. Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsiibist lähtudes. Makstud kommunaalmaksete ja muude vahendatud kaupade ja teenuste summasid ei ole kajastatud kuluna ega saadud summasid tuluna, pluss- või miinustulemid vahendusest on esitatud muude tulude või muude kuludena.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Arvelduskonto	15 067	55 405
Kokku raha	15 067	55 405

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	163	163	
Ostjatelt laekumata arved	163	163	
Nõuded seotud osapoolte vastu	25 851	25 851	
Laenu nõuded	94 290	36 225	58 065
Muud nõuded	36	36	
Viitlaekumised	36	36	
Jaauuaris detsembri kulude eest väljastatud arved	13 443	13 443	
Kokku nõuded ja ettemaksed	133 783	75 718	58 065

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	163	163	
Ostjatelt laekumata arved	163	163	
Nõuded seotud osapoolte vastu	2 660	2 660	
Laenu nõuded	127 942	33 652	94 290
Muud nõuded	32	32	
Viitlaekumised	32	32	
Kommunal.maksete vahe	4	4	
Jaauuaris detsembri kulude eest väljastatud arved	13 702	13 702	
Kokku nõuded ja ettemaksed	144 503	50 213	94 290

Nõuded liikmete vastu on hinnatud individuaalselt. Bilansis on kajastatud tõenäoliselt laekuvad nõuded, mittetõenäoliselt laekuvauid nõudeid ei ole.

Nõuded seotud osapoolte vastu koosnevad -
-nõuded 5075 eur

-sihtotstarbelised tasud 20776 eur.

Muude ostjatena käsitletakse juriidilisi isikuid, kes ei ole KÜ liikmed(AS STV).

Viitlaekumised 36 eur on edasiarve.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	105	100
Sotsiaalmaks	314	305
Kohustuslik kogumispension	19	19
Töötuskindlustusmaksed	10	10
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	448	434

Lisa 5 Laenukohustised (eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Pikaajalise laenu lühiajaline osa	36 225	36 225				
Lühiajalised laenud kokku	36 225	36 225				
Pikaajalised laenud						
Pikaajaline pangalaen	58 065		58 065		3,861	30.06.2026
Pikaajalised laenud kokku	58 065		58 065			
Laenukohustised kokku	94 290	36 225	58 065			
	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Pikaajalise laenu lühiajaline osa	33 652	33 652				
Lühiajalised laenud kokku	33 652	33 652				
Pikaajalised laenud						
Pikaajaline pangalaen	94 290		94 290		3.10	30.06.2026
Pikaajalised laenud kokku	94 290		94 290			
Laenukohustised kokku	127 942	33 652	94 290			

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	22 054	22 054	7
Võlad töövõtjatele	951	951	8
Maksuvõlad	448	448	4
Muud võlad	314	314	
Muud viitvõlad	314	314	
Saadud ettemaksed	90	90	
Muud saadud ettemaksed	90	90	
Kommunal.maksete vahe	45	45	17
Seotud osapoolte ettemaksed kommunaalkulude eest	1 178	1 178	
Arveldused avansiisukutega	18	18	
Kokku võlad ja ettemaksed	25 098	25 098	
	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	21 562	21 562	
Võlad töövõtjatele	1 337	1 337	
Maksuvõlad	434	434	
Muud võlad	441	441	
Muud viitvõlad	441	441	
Seotud osapoolte ettemaksed kommunaalkulude eest	653	653	
Kommunal.maksete vahe	6	6	
Kokku võlad ja ettemaksed	24 433	24 433	

31.12.2023 on ühistul tasumata tarnijate arved, mis olid esitatud teenindajate poolt 2023.a detsembrikuus osutatud teenuste eest (sh arvedsoojusenergia, vee ja kanalisatsiooni, elektrienergia, prügiveo ja hoolduse eest). Nimetatud arvete tähtaeg 2024.a jaanuaris.

Lisa 7 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Safetly my home OÜ	0	32
Eesti energia AS	393	370
Liftitehnik OÜ	118	115
Ekovir OÜ	64	647
Tall.Linnakantselei	0	6
Tallinna Vesi AS	986	938
Utilitas AS	19 974	19 454
Eesti Keskonnateenused OU	410	0
Vekont ehitus OU	109	0
Kokku võlad tarnijatele	22 054	21 562

Lisa 8 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Detsembri tasu	951	1 337
Kokku võlad töövõtjatele	951	1 337

Lisa 9 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

	31.12.2021	Laekunud	Kajastatud tulemiaruan	31.12.2022	
	Kohustised			Nõuded	Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Kasutamata remonditasud	20 627	14 545			
Rem.kulud			-17 035		
Kindlustushüvitis		1 103	-1 103		
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	20 627	15 648	-18 138		
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	20 627	15 648	-18 138		18 137
	31.12.2022	Laekunud	Kajastatud tulemiaruan	31.12.2023	
	Kohustised			Nõuded	Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Kasutamata remonditasud	18 137	22 576			
HLK ümberarvestus 2022 aasta Benz remtöö eest		1 200			
Rem.kulud			-62 689		
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	18 137	23 776	-62 689		
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	18 137	23 776	-62 689	20 776	

Lisa 10 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Mittesihotstarbelised tasud			
Hooldustasud	15 528	14 234	
Haldusfond	11 837	10 852	
Sihotstarbelised tasud			
Remonditasud	62 689	18 138	13
Kokku liikmetelt saadud tasud	90 054	43 224	

Lisa 11 Tulu ettevõtlusest

(eurodes)

	2023	2022
Tagastus elektri eest	163	163
Kokku tulu ettevõtlusest	163	163

Lisa 12 Muud tulud

(eurodes)

	2023	2022
Trahvid, viivised ja hüvitised	150	116
Rendi- ja üüritulu	70	105
Pangaintress	3	4
Loomakliiniku menetlus	779	1 787
Kokku muud tulud	1 002	2 012

Lisa 13 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud (eurodes)

	2023	2022
Creative ehitus OÜ remtööd/ lifti lisatöö	0	-6 968
Magistraali vahetus	0	-4 710
Lifti remont	0	-1 422
Benz and Co remtöö	0	-1 200
Fassadi teh.audit	0	-960
Katusel tööd	0	-800
Andurid	0	-786
Fonoluku remtööd	0	-776
Tuletõrje vesikute toru	0	-516
Fassaadi krohvimine	-42 547	0
Küttesüsteemi ümberpaigutamine	-6 810	0
Katuse remont	-3 600	0
Elektrisüsteemi ja jaotuskilpide audit	-1 600	0
Ruumi korrastamine pärast küttesüsteemi ümberpaigutamist	-1 344	0
Omanikujärelevalve	-1 758	0
Fassaadi tööd	-576	0
Santeh.tööd	-4 154	0
Omavastutus	-300	0
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-62 689	-18 138

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2023	2022
Fonoluku tööd	-1 019	0
Raamatup.teenused	-2 790	-2 558
Jurid.teenused	-1 404	-2 834
Safetly my home OÜ jooksev hooldus	-3 412	-2 703
Lavateir OÜ-avariiteenindus/sõlme hooldus	-2 002	-1 835
Lavateir OÜ-jooksvad santeh.tööd	0	-1 036
Elektrivõrguhooldus	-389	-389
Lisakoristus	-215	-300
Lifti kontroll	-235	-233
Revisjoniteenus	-225	-200
Pangateenused	-145	-175
Konteinerite rent	-480	0
Muud	-891	-709
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-13 207	-12 972

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	-11 439	-11 336
Sotsiaalmaksud	-3 818	-3 775
Kokku tööjõukulud	-15 257	-15 111
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	3

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2023	31.12.2022
Füüsilisest isikust liikmete arv	102	103
Juriidilisest isikust liikmete arv	2	1

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Asutajad ja liikmed	133 620	144 340
Kokku nõuded ja ettemaksed	133 620	144 340
Võlad ja ettemaksed		
Asutajad ja liikmed	1 777	19 306
Kokku võlad ja ettemaksed	1 777	19 306

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	6 428	6 122

Lisa 17 Kommunal.maksete vahe

Kommunaalmaksud		Algjäák	Arvel	Hankija	Lõppjäák
		01.01.2023			31.12.2023
Elekter		-5.55	4383.19	4388.74	0
Fonolukk		0.13	459.06	459.13	0.2
Kindlustus		-0.03	979.23	979.26	0
Vesi		3.95	12369.62	12365.67	0
Prügivedu		0.13	7450.82	7405.92	-44.77
Tuletõrjesignalisatsioon		0	2076.7	2076	-0.7

Veeravestus		-0.27	509.19	509.7	0.24
Soojus		0	70864.12	70864.12	0
Lift		0	1389.54	1389.6	0.06
kokku					-44.97

Lisa 18 Korteriomandite majandamiskulude suurused

Korteri number	
1	2102.49
2	1094.21
3	1978.82
4	2084.17
5	2382.53
6	2272.54
7	2262.11
8	1705.19
9	1289.69
10	1738.33
11	2877.38
12	2743.33
13	2830.85
14	2278.41
15	1301.10
16	1236.71
17	2131.52
18	2204.02
19	2103.29
20	2323.99
21	2181.17
22	1707.54
23	991.21
24	2280.26

25	2020.63
26	2175.66
27	2063.91
28	2412.72
29	1563.31
30	1411.56
31	1687.39
32	2126.37
33	2386.69
34	2015.46
35	2255.15
36	1406.03
37	1297.22
38	1962.53
39	2222.07
40	2251.52
41	2807.02
42	2192.02
43	1439.68
44	1285.51
45	1764.15
46	2255.55
47	2622.48
48	2212.96
49	2274.76
50	1418.90
51	1237.15
52	1722.20

53	2151.08
54	2693.47
55	2064.30
56	2503.40
57	1478.63
58	1129.72
59	1876.55

60	2253.04
61	1701.58
62	2380.69
63	1973.87
64	1526.22
65	1309.00
66	1780.31
67	2081.52
68	2528.59
69	2140.77
70	2268.13
71	1646.89
72	1210.99
73	2433.85
74	2292.16
75	2854.70
76	2154.78
77	2543.93
78	1670.60
79	1354.48
80	1943.53
81	2388.69
82	2351.38
83	2265.72
84	2422.82
85	1448.72
86	1356.10
87	2362.67
88	2502.81
89	2783.86
90	2150.01
91	2544.10
92	9617.16
93	1771.81
99	20.00

KOKKU:	194 504 eur
--------	-------------

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Lisa 18 Korteriomandite majandamiskulude suurused	194504 EUR
Kokku:	194504 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.12.2023

Tallinn, Õismäe tee 109 korteriühistu (registrikood: 80063262) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
NATALJA GOLIMBIJEVSKAJA	Juhatuse liige	02.07.2024