

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Saaremaa vald, Kuressaare linn, Aia tn 56 korteriühistu

registrikood: 80065568

telefon: +372 53733594

e-posti aadress: Kerli@fulica.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 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Laenukohustised	11
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 6 Liikmetelt saadud tasud	12
Lisa 7 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	12
Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 9 Tööjõukulud	13
Lisa 10 Intressikulud	13
Lisa 11 Seotud osapooled	13
Korteriomandite majandamiskulud	15
Aruande allkirjad	16

Tegevusaruanne

Korteriühistu tegevuse eesmärk on korteriomandite eseme osaks oleva ehitise ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine.

KÜ tööd korraldab juhatus. Juhatus on 3- liikmeline.

Käesolev majandusaasta aruanne on koostatud 2023 majandusaasta kohta.

2023 aastal lõppesid korteriühist rekonstrueerimise tööd. Rekonstrueerimise üldmaksumus on 607 815 €. millest ehitustööde summa on 585 459 € ja toetuse määr 40% (summa : 234 184 €). Rekonstrueerimisega seotud muude kulude summad on 22 356 €, millest toetuse määr on 50 % (11 178 €).

Rekonstrueerimise summad:

ehitustööde summa : 585 459 €, hüvitise suurus : 234 184 €
omanikujäreelvalve teenus : 8 640 € , hüvitise suurus : 4 320 €
tehniline konsultatsioon : 4 800 € , hüvitise suurus : 2 400 €
ehitusprojekt : 8 916 €, hüvitise suurus : 4 458 €

KÜ Luik juhatus

Kerli Unus

Iriina Püssa

Esta Räämet

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	11 688	6 622	2
Nõuded ja ettemaksed	11 574	73 488	3,4
Kokku käibevarad	23 262	80 110	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	338 757	0	4
Kokku põhivarad	338 757	0	
Kokku varad	362 019	80 110	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	6 422	0	4
Võlad ja ettemaksed	3 130	6 902	5
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	11 178	0	
Kokku lühiajalised kohustised	20 730	6 902	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	338 757	70 740	4
Kokku pikaajalised kohustised	338 757	70 740	
Kokku kohustised	359 487	77 642	
Netovara			
Reservkapital	639	639	
Reservid	1 302	1 302	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	527	413	
Aruandeaasta tulem	64	114	
Kokku netovara	2 532	2 468	
Kokku kohustised ja netovara	362 019	80 110	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	32 475	12 686	
Muud tulud	7	0	
Kokku tulud	32 482	12 686	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-14 071	-10 282	7
Mitmesugused tegevuskulud	-873	-1 130	8
Tööjõukulud	-864	-864	9
Muud kulud	0	-66	
Kokku kulud	-15 808	-12 342	
Põhitegevuse tulem	16 674	344	
Intressitulud	2	0	
Intressikulud	-16 612	-230	10
Aruandeaasta tulem	64	114	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	16 674	344
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-276 843	-70 951
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-3 770	-3 923
Kokku rahavood põhitegevusest	-263 939	-74 530
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	280 535	70 740
Saadud laenude tagasimaksed	-6 096	0
Makstud intressid	-16 612	-230
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	11 178	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	269 005	70 510
Kokku rahavood	5 066	-4 020
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	6 622	10 642
Raha ja raha ekvivalentide muutus	5 066	-4 020
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	11 688	6 622

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku netovara
	Reservkapital	Reservid	Akumuleeritud tulem	
31.12.2021	639	1 302	413	2 354
Aruandeaasta tulem			114	114
31.12.2022	639	1 302	527	2 468
Aruandeaasta tulem			64	64
31.12.2023	639	1 302	591	2 532

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Saaremaa vald, Kuressaare linn, Aia tn 56 korteriühistu 2023 aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse Standardiga. Eesti Finantsaruandluse Standard tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

01.01.2018 hakkas kehtima uus Korteriomandi- ja korteriühistuseadus.

Finantsvarad

Korteriühistu finantsvarad on raha, nõuded ostjatele ja muud nõuded (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi ja pikaajalised nõuded).

Finantsvarad on kajastatud bilansis õiglases väärtuses, v.a. nõuded teiste osapoolte vastu, mida kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Kõigi finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid kaudsel meetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses, mis lühiajaliste nõuete puhul on võrdne nende nominaalväärtusega.

Nõudeid kajastatakse tõenäoliselt laekuvas summas. Nõuete inventeerimisel hinnatakse igit nõuet eraldi.

Finantskohustised

Finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Annetused ja toetused

Mittesihotstarbelised annetused ja toetused kajastatakse tuluna hetkel, muil annetus või toetus on laekunud või selle laekumine praktiliselt kindel. Vajadusel võetakse arvesse perioodi, mille eest need on tasutud.

Sihotstarbelised annetused ja toetused kajastatakse tuluna siis, kui annetus või toetus on praktiliselt kindel ja annetuse või toetusega kaasnevad tingimused on täidetud.

Tulud

Tulud on aruandeperioodi sissetulekud, millega kaasneb varade suurenemine või kohustuste vähenemine ja mis suurendavad raamatupidamiskohustuslase omakapitali, välja arvatud liikmete poolt teostatud sissemaksed omakapitali.

Haldus-, hooldus- ja muud mittesihotstarbelised tasud korteriühistu liikmetelt kajastatakse tuluna perioodis, mille eest need on tasutud. Tasud liikmetele määratakse liikmete üldkoosoleku poolt kehtestatud majanduskava alusel.

Sihotstarbelisi tasusid korteriühistu liikmetelt (näiteks liikmete poolt makstavad tasud remontideks) kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks liikmetasud on mõeldud. Tuluna kajastamiseni hoitakse laekunud tasusid ja vahendeid bilansi passivas tulevaste perioodide tuluna.

Remonditasud liikmetele määratakse liikmete üldkoosoleku poolt kehtestatud majanduskava alusel.

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.

Kulud

Kulud on aruandeperioodi väljaminekud, millega kaasneb varade vähenemine või kohustuste suurenemine ja mis vähendavad raamatupidamiskohustuslase omakapitali, välja arvatud liikmetele teostatud väljamaksed omakapitalist.

Kulusid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid. Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu tekitamisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel varana ning kajastatakse kuluna perioodi(de)l, mil nad loovad majanduslikku kasu (näiteks kulutused materiaalsele põhivarale). Kulutused, mis osalevad majandusliku kasu tekitamisel aruande perioodil või ei osale majandusliku kasu tekitamisel, kajastatakse kuluna nende tekkimise perioodil.

Maksustamine

Tulumaksu makstakse erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt ning muudelt tegevusega mitteseotud väljamaksetelt. Tulumaksumäär on 20/80.

Seotud osapooled

Saaremaa vald, Kuressaare linn, Aia tn 56 korteriühistu loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole otsustele.

Seotud osapooled on:

- asutajad ja liikmed
- KÜ juhatuse liikmed
- revisjonikomisjoni liikmed

Korteriühistu vahendab võetud laenu ja kommunaalmakseid teenuse osutaja (näiteks soojusenergia, prügi- või vee-ettevõtte) ja korteriomanike vahel.

Kui korteriühistu ei kanna teenuste ja maksete vahendamise kasneva riski ega hüvesid (näiteks krediidiriski teenuse lõpptarbija ees), ei kajasta korteriühistu makstud summasid oma kuluna ega saadud summasid oma tuluna, vaid neid kajastatakse vastavalt nõude ja kohustisena.

Laenu võtmise otsustavad korteriühistu liikmed üldkoosolekul. Korteriühistu vahendab laenukohustise liikmetele.

Kommunaalmaksete vahendamisel ei kanta makstud summasid oma kuluna ega saadud summasid oma tuluna, vaid neid kajastatakse vastavalt nõude ja kohustisena. Tulemiaruanne kajastatakse vajadusel ainult vahendamisest teenitud netotulu või tekkinud netiokulu.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
SEB Pank	4 867	3 543
Swedbank	6 821	3 079
Kokku raha	11 688	6 622

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	5 058	5 058	
Ostjatelt laekumata arved	5 058	5 058	
Ettemaksed	94	94	
Tulevaste perioodide kulud	94	94	
Rekonstrueerimise laen	345 179	6 422	338 757
Kokku nõuded ja ettemaksed	350 331	11 574	338 757

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	2 681	2 681	
Ostjatelt laekumata arved	2 681	2 681	
Muud nõuded	70 740	70 740	
Ettemaksed	67	67	
Tulevaste perioodide kulud	67	67	
Kokku nõuded ja ettemaksed	73 488	73 488	

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Rekonstrueerimise laen	6 422	6 422				
Lühiajalised laenud kokku	6 422	6 422				
Pikaajalised laenud						
Rekonstrueerimise laen	338 757			338 757	2,4%+6 kuu Euribor	30.06.2047
Pikaajalised laenud kokku	338 757			338 757		
Laenukohustised kokku	345 179	6 422		338 757		
	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Ehituslaen	70 740			70 740	2,4%	
Pikaajalised laenud kokku	70 740			70 740		
Laenukohustised kokku	70 740			70 740		

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	2 225	2 225
Võlad töövõtjatele	42	42
Maksuvõlad	59	59
Remondifond	804	804
Kokku võlad ja ettemaksed	3 130	3 130
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	2 083	2 083
Võlad töövõtjatele	42	42
Maksuvõlad	60	60
Remondifond	4 717	4 717
Kokku võlad ja ettemaksed	6 902	6 902

Lisa 6 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2023	2022
Mittesihotstarbelised tasud		
Hooldustasud	970	940
Haldustasud	467	419
Sihotstarbelised tasud		
Remonditasud	7 022	10 016
Muud tasud	1 308	1 311
Ehituslaenu intresside tasud	16 612	0
Ehituslaenu põhiosa tasud	6 096	0
Kokku liikmetelt saadud tasud	32 475	12 686

Real "Muud tasud" on kajastatud sisseostetud teenuse jaoks kogutud sihotstarbelised tasud.(programmi tasud, raamatupidamise tasud jms.)

Aruandeaastal koguti remonditasusid 3 109 eurot (2022:5 958 eurot) ja kasutati remonditöödeks 7 022 eurot (2022: 10 016 eurot). 2023 aasta suuremad remonditööde summad olid seotud renoveerimise töödel ehituse omanikujärelvalvega : 6 480 eurot. Sellest summast hüvitas KredEx korteriühistule 4 320 eurot, mis kajastub bilansis real "Saadud sihtfinantseerimisest".

Seisuga 31.12.2023 oli kogutud remonditasude jääk 804 eurot (31.12.2022: 4 717 eurot).

Lisa 7 Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Remonditööd	7 022	10 016	6
Ostetud teenused	953	266	
Ehituslaenu põhiosa maksed	6 096	0	
Kokku sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	14 071	10 282	

2023 aasta remonditööde maksumus:

ehituse omanikujärelvalve : 6 480 €

liitumistasu (päikesepaneelid) : 542 €

Real "Ostetud teenused" on kajastatud sisseostetud teenuste jaoks kogutud sihotstarbelised tasud (kindlustus, programmid, hooldused jms.)

2022 aasta remonditööde maksumused :

renoveerimise projektitööd : 5 800 €

ehituse järelvalve teenus : 2 160 €

rekonstrueerimise laenu lepingutasu : 1 756 €

remondikulud : 300 €

Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Mitmesugused bürookulud	0	25
Avariilised tööd	55	312
Uste hooldus	110	0
Maja ja territooriumi korrashoid	609	365
Panga toimingute tasud	33	31
Riigilõivud	0	10
Korto Pro programmi kulud	0	216
Soojussõlme hooldus	0	156
Väikevahendid	0	15
Kontoritarbed	24	0
Muud	42	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	873	1 130

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	646	646
Sotsiaalmaksud	218	218
Kokku tööjõukulud	864	864
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 10 Intressikulud

(eurodes)

	2023	2022
Intressikulu laenudelt	-16 612	-230
Kokku intressikulud	-16 612	-230

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		

Asutajad ja liikmed	5 057	2 681
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 057	2 681

Saldod seotud osapooltega real "Asutajad ja liikmed" on nõudena kajastatud aruandeaastal korteriühistu liikmetele esitatud ja bilansipüevaks tasumata arvete summa 5 057 eurot (2022: 2681 €)

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Korter nr.1	3283 EUR
Korter nr.2	2228 EUR
Korter nr.3	2755 EUR
Korter nr.4	2679 EUR
Korter nr.5	3148 EUR
Korter nr.6	3101 EUR
Korter nr.7	2750 EUR
Korter nr.8	1970 EUR
Korter nr.9	2622 EUR
Korter nr.10	2057 EUR
Korter nr.11	2371 EUR
Korter nr.12	1826 EUR
Korter nr.13	2683 EUR
Korter nr.14	1896 EUR
Korter nr.15	2288 EUR
Korter nr.16	1915 EUR
Korter nr.17	2283 EUR
Korter nr.18	1897 EUR
Kokku:	43752 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.05.2024

Saaremaa vald, Kuressaare linn, Aia tn 56 korteriühistu (registrikood: 80065568) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KERLI UNUS	Juhatuse liige	31.05.2024