

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Tallinn, Õismäe tee 81 korteriühistu

registrikood: 80100632

e-posti aadress: oismae81.ku@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Tulemiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Netovara muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 6 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	11
Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud	12
Lisa 8 Muud tulud	12
Lisa 9 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	12
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 11 Tööjõukulud	13
Lisa 12 Seotud osapooled	13
Korteriomandite majandamiskulud	14
Aruande allkirjad	15
Revisjoni kokkuvõte	16

Juhatuse tegevusaruanne

Korteriühistu on eraõiguslik juriidiline isik, mille liikmeteks on kõik ühe korteriomanditeks jagatud kinnisomandi korteriomandite omanikud (Korteriomandi-ja korteriühistuseadus).

Ühistu juhtorganid on üldkoosolek ja juhatus.

Üldkoosolekud 2023.a.:

1/27.04.2023

PÄEVAKORD:

1. Majandusaasta aruanne 2022, arutelu ja kinnitamine. Revidendi arvamus. (põhikiri §6)
2. Majanduskava 2023 arutelu ja kinnitamine.
Juhatuse liikme tasu kinnitamine. Raamatupidaja tasu kinnitamine.
3. Korteriühistu reservkapitali suurendamine vastavalt seadusele (KrtS § 48). Reservkapitali suurus praegu on 5201 eurot, mis on väiksem kui 1/12 ühistu eeldatavatest kuludest, peab olema ca 7935 eurot.
4. Remonttööde majanduskava 2023 arutelu ja kinnitamine.
5. Videovalve kaamerate paigaldamine ühistu territooriumile. Arutelu ja otsustamine.

2/09.08.2023-24.08.2023 kirjalik üldkoosolek

Kooskõlas Korteriomandi-ja korteriühistuseadusega (KrtS §21 lg 2) edastas ühistu juhatus liige Sirje Kukk 09.08.2023.a. korteriomanikele otsuste eelnõu kirjaliku üldkoosoleku läbiviimiseks. Kirjaliku üldkoosoleku läbiviimise aluseks oli juhatus koosoleku otsus kuupäevaga 07.08.2023. Tähtaeg otsusele seisukoha esitamiseks oli 24.08.2023 kell 23.59. Korteriühistus Õismäe tee 81 on 57 korteriomanikku (registri väljavõte 23.08.2023, lisa 2). Otsuste eelnõule vastasid tähtaegselt 38 korteriomanikku. Vajalik kvoorum koosoleku läbiviimiseks on olemas. Igal korteriomandil on üks hääl, seega osales hääletusel 27 häält.

Otsus: 1.Kinnitada remonttööde majanduskavas 2023 järgnev töö: elektritööd keldris, keldrivalgustuse renoveerimine (vanade valgustite, lülitite ja kaabelliinide demonteerimine (keldritrepp ja koridorid) ja utiliseerimine, uute magistraal kaabelliinide peakilbiruumist vedamine igasse keldrisse (trepikoda 1,2,3,4), uute LED valgustite ja lülitite paigaldamine keldri koridorides ja boksides, uute pistikupesade paigaldamine keldri koridorides (iga koridori keskele 1 pistikupesa), uute automaatkaitselülitite ja rikkevoolu kaitselülitite paigaldamine ja ühendamine peakilbis, elektripaigaldise elektrotehnilised kontrollmõõtmised, teostusjooniste koostamine, transport ja üldkulud). Töö maksumus 10 798 eurot.

Otsus leidis hääletanud korteriomanike enamuse toetuse (põhikiri 3.4.3).

Ühistu igapäevast tegevust korraldab ühistu juhatus. Juhatus on põhikirja järgi kolme kuni viieliikmeline ning juhatus töö korraldab juhatus esimees. Ühistu juhatus oli 2023.a. kolmeliikmeline. 2023. aastal toimus 4 juhatus koosolekut.

Lepingulised töötajad

Lepingulisi töötajaid oli 2023.a. kolm.

Juhatus esimees L.Karamõševa töötas käsunduslepingu alusel. Juhatus liikme tasu 330 eurot (bruto) kinnitati 27.04.2023.a. toimunud korteriühistu üldkoosolekul.

Raamatupidaja P.Tulpe töötas töövõtulepingu alusel. Töötasu 230 eurot (bruto) kinnitati 27.04.2023.a. toimunud korteriühistu üldkoosolekul.

Sisekoristuse ja majahoidja teenust osutab ühistule SDP Koristus OÜ. Sisekoristaja tasu on 310 eurot ja majahoidja teenuse eest tasume 459 eurot kuus.

Ühistu tööjõukulud 2023.a. olid kokku 9020 eurot.

Remonttööd 2023.a.

1. elektritööd keldris, keldrivalgustuse renoveerimine (vanade valgustite, lülite ja kaabelliinide demonteerimine (keldritrepp ja koridorid) ja utiliseerimine, uute magistraal kaabelliinide peakilbiruumist vedamine igasse keldrisse (trepikoda 1,2,3,4), uute LED valgustite ja lülite paigaldamine keldri koridorides ja boksides, uute pistikupesade paigaldamine keldri koridorides (iga koridori keskele 1 pistikupesa), uute automaatkaitselülite ja rikkevoolu kaitselülite paigaldamine ja ühendamine peakilbis, elektripaigaldise elektrotehnilised kontrollmõõtmised, teostusjooniste koostamine, transport ja üldkulud). Töö teostas ELESET OÜ. Töö maksumus kokku 10 930,20 eurot.

Remonditasusid koguti 2023.a. mai–oktoober 1,00 eurot/m².

2023.a. koguti remonditasusid kokku 17365,20 eurot. Kokku remondikulud 2023.a. olid 10930 eurot.

Kasutamata remonditasude jääk seisuga 31.12.2023 on 4669,86 eurot.

IT kulud

IT kulude alla kuulub raamatupidamisprogrammi VERP hooldusleping, mis allkirjastatakse üheks aastaks ja sisaldab endas uuendusi ja muid olulisi tingimusi igapäevaseks tööks. Vajadusel tasulised teenused. 2023.a. olid IT kulud 235,20 eurot.

Elektrikait ja soojussõlme hooldus

Soojussõlme hooldaja on FIE-na töötav isik. Elektrikäidu teenust osutab ja elektritöid teostab E-Service AS. Elektrikäidu tasu kuus oli 42 eurot. Soojussõlme hoolduse eest maksime 40 eurot kuus.

Tulu

Lisaks kuludele sai ühistu tulu 84,89 eurot. Tulu laekus Teliale ja STV-le esitatud arvetega elektri tarbimise eest meie majas.

Majandusaasta aruanne on koostatud 12 kuu kohta vahemikus **01.01.2023-31.12.2023**.

Reservkapital moodustab 7933 eurot.

Eelmiste perioodide tulem 2709 eurot.

Aruandeaasta tulem 733 eurot.

Kokku netovara 11375 eurot.

Korteriühistu Õismäe tee 81

juhatus

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	17 135	4 372	2
Nõuded ja ettemaksed	9 962	11 665	3
Kokku käibevarad	27 097	16 037	
Kokku varad	27 097	16 037	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	11 052	9 892	4,5
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	4 670	-1 765	6
Kokku lühiajalised kohustised	15 722	8 127	
Kokku kohustised	15 722	8 127	
Netovara			
Reservkapital	7 933	5 201	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	2 709	2 772	
Aruandeaasta tulem	733	-63	
Kokku netovara	11 375	7 910	
Kokku kohustised ja netovara	27 097	16 037	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	34 396	47 068	7
Muud tulud	235	199	8
Kokku tulud	34 631	47 267	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-10 930	-24 795	9
Mitmesugused tegevuskulud	-13 948	-11 584	10
Tööjõukulud	-9 020	-10 951	11
Kokku kulud	-33 898	-47 330	
Põhitegevuse tulem	733	-63	
Aruandeaasta tulem	733	-63	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	733	-63	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	1 703	119	3
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	7 595	-9 267	
Kokku rahavood põhitegevusest	10 031	-9 211	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Laekunud osakapital	2 732	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	2 732	0	
Kokku rahavood	12 763	-9 211	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	4 372	13 583	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	12 763	-9 211	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	17 135	4 372	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2021	5 201	2 772	7 973
Aruandeaasta tulem		-63	-63
31.12.2022	5 201	2 709	7 910
Aruandeaasta tulem		733	733
Muutused reservides	2 732		2 732
31.12.2023	7 933	3 442	11 375

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu Õismäe tee 81 majandusaasta aruandeperiood 01.01.2023-31.12.2023

Korteriühistu Õismäe tee 81 2023.aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti Finantsaruandluse standardi oõhinõuded on kehtestatud Eesti vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Seadusest tulenevalt esitatakse 2023.aasta aruanne elektrooniliselt ning on koostatud vastavuses kehtestatud elektroonilise taksonoomia vormidele.

2023.a. majandusaasta aruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ning raha lähenditena kajastatakse raha pangas arvelduskontodel.

Rahavoogude aruandes kajastatakse põhitegevusest tulenevaid rahavoogusid kaudsel meetodil, investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid otsemeetodil.

Rahalised vahendid on bilansis kajastatud õiglases väärtuses.

Nõuded ja ettemaksed

KÜ liikmetelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete inventeerimisel hinnatakse iga nõuet eraldi.

Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded sõltuvalt tekkimise põhjustest kantakse osaliselt või täies ulatuses tegevuskuludesse.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivara hulka kuuluvad vastavalt kehtestatud sise-eeskirjale

varaobjektid, mille kasutusaeg on üle ühe majandusaasta või soetusmaksumus

1280 EUR või rohkem. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt. Põhivara kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1280

Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsiibist lähtudes. Korteriühistu vahendab oma liikmetele kommunaalmakseid. Eraldi vahendustasu kommunaalmaksete vahendamise eest ei võeta. Tulemiaruanne kajastatakse vahendamise netotulu või netokulu.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Arvelduskontod (Swedbank)	7 135	4 372
Tähtajaline hoius- (Swedbank)	10 000	0
Kokku raha	17 135	4 372

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	9 823	9 823
Ettemaksed	139	139
Tulevaste perioodide kulud	139	139
Kokku nõuded ja ettemaksed	9 962	9 962
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	11 526	11 526
Ettemaksed	139	139
Tulevaste perioodide kulud	139	139
Kokku nõuded ja ettemaksed	11 665	11 665

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	111	111
Sotsiaalmaks	185	185
Kohustuslik kogumispension	0	0
Töötuskindlustusmaksed	6	6
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	302	302

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	9 785	9 785
Võlad töövõtjatele	567	567
Maksuvõlad	302	302
Muud võlad	186	186
Muud viitvõlad	186	186
Saadud ettemaksed	212	212
Kokku võlad ja ettemaksed	11 052	11 052
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	8 837	8 837
Võlad töövõtjatele	567	567
Maksuvõlad	302	302
Muud võlad	186	186
Muud viitvõlad	186	186
Kokku võlad ja ettemaksed	9 892	9 892

Lisa 6 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

	31.12.2021	Laekunud	Kajastatud tulemiaruan- des	31.12.2022
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Kasutamata remonditasud	6 533	16 497	-24 795	-1 765
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	6 533	16 497	-24 795	-1 765
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	6 533	16 497	-24 795	-1 765
	31.12.2022	Laekunud	Kajastatud tulemiaruan- des	31.12.2023
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Kasutamata remonditasud	-1 765	17 365	-10 930	4 670
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	-1 765	17 365	-10 930	4 670
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	-1 765	17 365	-10 930	4 670

Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2023	2022
Mittesihotstarbelised tasud		
Hooldustasud	23 466	22 273
Sihotstarbelised tasud		
Remonditasud	10 930	24 795
Kokku liikmetelt saadud tasud	34 396	47 068

Lisa 8 Muud tulud

(eurodes)

	2023	2022
Kommunaalmaksete vahe	150	81
Telia, STV võrguseadmete elektrienergia	85	112
Muud	0	6
Kokku muud tulud	235	199

Lisa 9 Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2023	2022
Remonditööd	10 930	24 795
Kokku sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	10 930	24 795

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Mitmesugused bürookulud	173	90
Koolituskulud	110	0
Infotehnoloogia, juriidilise teenindamise kulud, EKL liikmemaks, pangateenus, revisjoniteenus	753	717
Elamu pisiremondi kulud, sanitaartechnika, elektrisüsteemide hooldustööd, majanduskulud	12 912	10 777
Kokku mitmesugused tegevuskulud	13 948	11 584

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	6 765	8 208
Sotsiaalmaksud	2 255	2 743
Kokku tööjõukulud	9 020	10 951
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2023	31.12.2022
Füüsilisest isikust liikmete arv	55	55

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	3 960	3 960

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Õismäe tee 81 - 1	2506 EUR
Õismäe tee 81 - 2	2526 EUR
Õismäe tee 81 - 3	2174 EUR
Õismäe tee 81 - 4	3403 EUR
Õismäe tee 81 - 5	2054 EUR
Õismäe tee 81 - 6	2923 EUR
Õismäe tee 81 - 7	2678 EUR
Õismäe tee 81 - 8	3768 EUR
Õismäe tee 81 - 9	2273 EUR
Õismäe tee 81 - 10	2632 EUR
Õismäe tee 81 - 11	2063 EUR
Õismäe tee 81 - 12	2452 EUR
Õismäe tee 81 - 13	2139 EUR
Õismäe tee 81 - 14	2716 EUR
Õismäe tee 81 - 15	2139 EUR
Õismäe tee 81 - 16	2438 EUR
Õismäe tee 81 - 17	2112 EUR
Õismäe tee 81 - 18	2776 EUR
Õismäe tee 81 - 19	1924 EUR
Õismäe tee 81 - 20	2645 EUR
Õismäe tee 81 - 21	1999 EUR
Õismäe tee 81 - 22	2546 EUR
Õismäe tee 81 - 23	2162 EUR
Õismäe tee 81 - 24	3148 EUR
Õismäe tee 81 - 25	2281 EUR
Õismäe tee 81 - 26	2488 EUR
Õismäe tee 81 - 27	2421 EUR
Õismäe tee 81 - 28	2669 EUR
Õismäe tee 81 - 29	2309 EUR
Õismäe tee 81 - 30	2565 EUR
Õismäe tee 81 - 31	2911 EUR
Õismäe tee 81 - 32	2578 EUR
Õismäe tee 81 - 33	2488 EUR
Õismäe tee 81 - 34	2630 EUR
Õismäe tee 81 - 35	1928 EUR
Õismäe tee 81 - 36	2736 EUR
Õismäe tee 81 - 37	2729 EUR
Õismäe tee 81 - 38	3100 EUR
Õismäe tee 81 - 39	1924 EUR
Õismäe tee 81 - 40	2515 EUR
Kokku:	100468 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 11.03.2024

Tallinn, Õismäe tee 81 korteriühistu (registrikood: 80100632) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LJUDMILLA KARAMÕŠEVA	Juhatuse liige	11.03.2024

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	oismae81.ku@gmail.com