

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Tallinn, Vormsi tn 18 korteriühistu

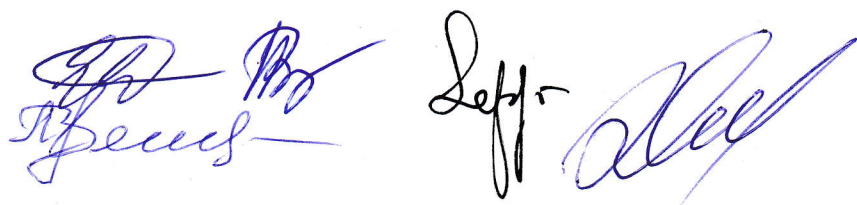
registrikood: 80131791

e-posti aadress: paklitas@hotmail.ee

Handwritten signatures in blue ink, including the word "Sept" and a signature that appears to be "Paklitas".

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	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	9
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 7 Võlad töövõtjatele	10
Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud	10
Lisa 9 Muud tulud	11
Lisa 10 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	11
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 12 Tööjõukulud	12
Lisa 13 Muud kulud	12
Lisa 14 Intressikulud	12
Lisa 15 Muud finantstulud ja -kulud	12
Lisa 16 Seotud osapooled	12
Lisa 17 Remondinõuded	13
Lisa 18 Kommunaalteenuste vahendamine	13
Korteriomandite majandamiskulud	15
Aruande allkirjad	18



Tegevusaruanne

Koostamisel...

Korteriühistu Vormsi 18 juhatuse esimehe aruanne 2023. aasta 12 kuuga tehtud tööst.

2023. aasta möödunud 12 kuu jooksul teostas KÜ Vormsi 18 juhatus järgmised tööd:

1. Revisjonikomisjoni ettepanekul viidi üürile antavate keldrite tuleohutuse parandamiseks 2023. aastal läbi tööd, mille käigus vahetati vanad elektrijuhtmed, pistikupesad, lülitid ja lambid välja kaasaegsete ja ohutute vastu. Tööde maksumus ilma materjalide maksumuseta oli **1030,00 €**. Tööd teostas meie maja elanik.
2. Kaldtee valmistamise ja paigaldamise asemel, mis oleks tekitanud teistele trepikoja elanikele palju ebamugavusi, osteti 2023. aastal ratastoolide trepist üles tõstmiseks seade Skalamobil S35. Seadme maksumus oli **1 728,00 €**. Meie väikese turu tõttu pole aga saada Skalamobiliga ühendamiseks vajaliku seadmega kättesaadav. Hetkel seade ei tööta, seisab niisama.
3. 2023. aasta suvel ei läbinud 4. trepikoja soojussõlm Utilitase läbi viidud ülevaatus. Soojussõlm otsustati vahetada täies ulatuses kaasaegse vastu. Kahest esitatud pakkumisest valiti OÜ Densani pakkumine, kuna nendega oli võimalik kokku leppida 5 kuu pikkuses järelmaksus (AGR OÜ pakutava 2-kuulise asemel), ilma et oleks vaja panga poole pöörduda. Uue soojussõlme maksumus koos paigaldusega oli **18 300** eurot.
- Seoses lae lekke tõttu viidi 1. ja 3. trepikoja esikus läbi krohvimis- ja värvimistööd summas **400** eurot. Aastaks 2022 reserveeriti krohvimiseks ja värvimiseks summa **402** eurot. Tööd teostas Tark Ekspert Grupp OÜ
- korteris 20 lae lekke tõttu teostati maalritööd kuludega **240,00 €**. Tööd teostas Akris Ehitus OÜ
4. Seoses kanalisatsiooni tõusutoru hermeetilisuse rikkega korteris 38, 42, 48, 53, 57, 104, 107, 110 vahetati seal vertikaalsed ja horisontaalsed osad välja (omaniku kulul **546,00 €**). Töö maksumus **3 756,00 €**. Tööd teostas Densan OÜ.
5. Suuremõtmelise prahi äravedu teostati jaanuarist 2023. aastal kuni 2023. aasta lõpuni omal jõul, mis andis märgatava kokkuhoiu. Töö maksumus **178,37 €**. Sellest summast tasuti elanikele, kes koristasid majaprügi – **110,00 €**. Suurte jäätmete prahiveo maksumus 2022. aastal oli **90,00** eurot/tonn + km.
6. 2023. a lõpuks oli majas 8 üürnikku, kellega on üürileping sõlmitud. Üüritulud oli **5 098,77 €**.
7. 2024. aastal tõstetakse lepingute lõppemisel (revisjonikomisjoni ettepanekul) üürihinda kõikide üürnike puhul.
8. 2023. aastal ei laekunud korteriomanikelt ühtegi avaldust. Kõik pretensioonid ja probleemid lahendati elanike kõnede ja e-postide teel.
9. Võlgglased. 2023. aastal oli korteriühistus kolm korterit võlgu rohkem kui kolm kuud. Kolme korteri võlasumma oli aasta lõpul **4 286,58 €**. Ühe korteri omanikuga vesteldi võla teemal. Antud korter müüakse ja võlg tasutakse selle aasta suvel sügisel. Aastal 2012 oli võlgu 11 korterit summas **19 288,99** eurot.
10. Kõik tööd on salvestatud mälu-pulgalde koos paljude fotodega, aktidega, arvetega. Esitatud on kõik hinnapakkumised, lepingud. Iga majaelanik võib nendega tutvuda.

31.12.2023 seisuga on KÜ arveldusarvetel Swedbankis	16,62 eurot
SEB	16 823,53 eurot

31.05.2024 seisuga on KÜ arveldusarvetel Swedbankis	2 400,52 eurot
SEB	9 945,84 eurot

31.12.2014 seisuga on KÜ arveldusarvetel Swedbankis	18 036,74 eurot
SEB	9 010,68 eurot

31.12.2018 seisuga on KÜ arveldusarvetel Swedbankis	5 018,76 eurot
SEB	16 408,30 eurot

31.12.2020 seisuga on KÜ arveldusarvetel Swedbank	2 464,72 eurot
SEB	12 567,83 eurot

NB! Kõik küsimused ja ettepanekud saate saata e-posti : paklitas96@gmail.com

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	17 840	11 569	2
Nõuded ja ettemaksed	43 318	55 651	3
Kokku käibevarad	61 158	67 220	
Kokku varad	61 158	67 220	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	27 020	26 173	6
Kokku lühiajalised kohustised	27 020	26 173	
Kokku kohustised	27 020	26 173	
Netovara			
Reservkapital	17 000	12 700	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	24 047	31 768	
Aruandeaasta tulem	-6 909	-3 421	
Kokku netovara	34 138	41 047	
Kokku kohustised ja netovara	61 158	67 220	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	48 291	44 434	8
Muud tulud	5 424	6 188	9
Kokku tulud	53 715	50 622	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-21 868	-18 992	10
Mitmesugused tegevuskulud	-11 046	-11 892	11
Tööjõukulud	-25 443	-22 011	12
Muud kulud	-2 257	-1 043	13
Kokku kulud	-60 614	-53 938	
Põhitegevuse tulem	-6 899	-3 316	
Intressikulud	0	-90	14
Muud finantstulud ja -kulud	-10	-15	15
Aruandeaasta tulem	-6 909	-3 421	



Rahavoogude aruanne

(eurodes)

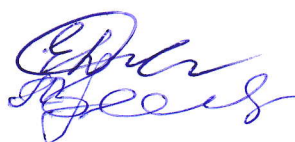
	2023	2022
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	-6 899	-3 316
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	12 332	5 719
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	848	-3 397
Makstud intressid	-10	-15
Kokku rahavood põhitegevusest	6 271	-1 009
Rahavood investeerimistegevusest		
Antud laenude tagasimaksed	0	11 788
Kokku rahavood investeerimistegevusest	0	11 788
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	0	-11 788
Makstud intressid	0	-90
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	0	-11 878
Kokku rahavood	6 271	-1 099
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	11 569	12 668
Raha ja raha ekvivalentide muutus	6 271	-1 099
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	17 840	11 569



Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2021	12 700	31 768	44 468
Aruandeaasta tulem		-3 421	-3 421
31.12.2022	12 700	28 347	41 047
Aruandeaasta tulem		-6 909	-6 909
Muutused reservides	4 300	-4 300	0
31.12.2023	17 000	17 138	34 138

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

KÜ Vormsi 18 2023.a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi finantsaruandluse standardiga. Hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse EV raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aruanded koostatakse tekkepõhise arvestusprintsipi kohaselt.

Raamatupidamise aastaaruandes esitatud andmed on Eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes korteriühistu arveldus- kontode ja kassa jääke õiglases väärtuses.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ja kohustused on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses, mis lühiajaliste nõuete ja kohustuste puhul on võrdne nende nominaalväärtusega. Nõudeid kajastatakse tõenäoliselt laekuvas summas. Nõuete inventeerimisel hinnatakse igat nõuet eraldi.

Tulud

Tulude ja kulude aruande koostamisel on lähtutud RTJ 14 soovitusetest. Tulud koosnevad sihtotstarbelistest tasudest ning hooldus- ja haldustasudest. Mõningaid kirjeid on liigendatud ja täpsemalt välja toodud, kui aruande koostamisel nõuded ette näevad. Tulud ja kulud on kirjeldatud tekkepõhiselt. Muude tulude all kajastatakse korteriomanikelt laekunud viiviseid ja pangaintresse. Korteriühistu liikmetelt kogutud tasud remontideks kajastatakse tuluna perioodil, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks liikmetasud on mõeldud. Kommunaalteenuste vahendamisel ei kajastata saadud summasid tuluna ega tasutud summasid kuluna vaid aastalõpu saldod vastavalt tuludes või kuludes.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Swedbank	17	3 003
SEB	16 823	8 566
Raha teel	1 000	0
Kokku raha	17 840	11 569

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	32 708	32 708
Muud nõuded	1	1
Viitlaekumised	1	1
Remondinõuded	10 609	10 609
Kokku nõuded ja ettemaksed	43 318	43 318
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	29 531	29 531
Muud nõuded	1	1
Viitlaekumised	1	1
Ettemaksed	2	2
Muud makstud ettemaksed	2	2
Remondinõuded	26 117	26 117
Kokku nõuded ja ettemaksed	55 651	55 651

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Ostjatelt laekumata arved	32 708	29 531
Korteriomanike laekumata arved	8 146	4 048
Aruandeperioodil esitamata arved	24 452	25 116
Muude ostjate laekumata arved	110	367
Kokku nõuded ostjate vastu	32 708	29 531

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	557	472
Sotsiaalmaks	1 228	1 165
Töötuskindlustusmaksed	62	56
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 847	1 693

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	20 220	20 220
Võlad töövõtjatele	1 222	1 222
Maksuvõlad	1 847	1 847
Muud võlad	4	4
Muud viitvõlad	4	4
Saadud ettemaksed	3 727	3 727
Muud saadud ettemaksed	3 727	3 727
Kokku võlad ja ettemaksed	27 020	27 020

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	20 650	20 650
Võlad töövõtjatele	1 512	1 512
Maksuvõlad	1 693	1 693
Saadud ettemaksed	2 318	2 318
Kokku võlad ja ettemaksed	26 173	26 173

Lisa 7 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Töötasude kohustis	1 222	1 512
Kokku võlad töövõtjatele	1 222	1 512

Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2023	2022
Mittesihotstarbelised tasud		
Hooldustasud	25 231	25 283
Sihotstarbelised tasud		
Remonditasud	21 868	17 869
Hoone kindlustusmaksed	1 192	1 192
Laenuintresside maksed	0	90
Kokku liikmetelt saadud tasud	48 291	44 434

Lisa 9 Muud tulud

(eurodes)

	2023	2022
Trahvid, viivised ja hüvitised	2	2
Rendi- ja üüritulu	5 119	5 134
Pangaintressid	1	1
Muud	302	1 051
Kokku muud tulud	5 424	6 188

Lisa 10 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2023	2022
Remonditööd	21 868	17 869
Hoone kindlustusmaksed	0	1 123
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	21 868	18 992

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Mitmesugused bürookulud	258	202
Hooldus	1 866	2 203
Raamatupidamise teenus	3 380	3 240
Pangateenused	150	143
Koristustarbed	240	191
Santehnilised tööd	1 102	2 517
Lifti hooldus	2 547	2 104
Halduskulud	11	15
Autokompensatsioon	180	180
Heakord	0	65
Hooldusteenus	864	840
Internetikulud	198	186
Riigilõiv, notari- ja juristitasud	250	6
Kokku mitmesugused tegevuskulud	11 046	11 892

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	19 060	16 621
Sotsiaalmaksud	6 383	5 629
Puhkusekohustus	0	-239
Kokku tööjõukulud	25 443	22 011
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 13 Muud kulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Kommunaalteenuste vahenduskulu KÜ liikmetele	2 257	1 043	18
Kokku muud kulud	2 257	1 043	

Lisa 14 Intressikulud

(eurodes)

	2023	2022
Intressikulu laenudelt	0	90
Kokku intressikulud	0	90

Lisa 15 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2023	2022
Makstud viivised	-10	-15
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-10	-15

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2023	31.12.2022
Füüsilisest isikust liikmete arv	123	123
Juriidilisest isikust liikmete arv	5	5
Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022

Arvestatud tasu	7 499	7 211
-----------------	-------	-------

Lisa 17 Remondinõuded

	2023	2022
Algsaldo majandusaasta algul	26 117	28 858
Määratud remonditasusid	37 376	32 488
Remondikulud	-21 868	-17 869
Tasutud laenu põhiosa	0	-11 788
Tasutud laenuintressid	0	-90
Remondinõuded	-15 508	-5 482
Saldo majandusaasta lõpul:	10 609	26 117

Lisa 18 Kommunaalteenuste vahendamine

2023			
Vahendusteenuse liik	Määratud	Kulutatud	Vahe
Vesi ja kanalisatsioon	19 466	-21 611	-2 145
Üldelekter	4 738	-4 838	-100
Prügivedu	5 908	-5 929	-21
Soojusenergia	115 357	-115 348	9
Kokku:	145 469	-147 726	-2 257
2257 euro on kajastatud tulemiaruanDES muude kulude all.			
2022			
Vahendusteenuse liik	Määratud	Kulutatud	Vahe
Vesi ja kanalisatsioon	17 005	-18 041	-1 036
Üldelekter	6 113	-6 113	0
Prügivedu	5 595	-5 595	0
Soojusenergia	116 956	-116 963	-7
Kokku:	145 669	-146 712	-1 043
1 043 euro on kajastatud tulemiaruanDES muude kulude all.			

KORTERIÜHISTU REVISJONIKOMISJONI ARUANNE

KÜ Vormsi 18

Tallinn, Vormsi 18

Aruandeaasta 2023

Revisjonikomisjoni liikmed Urmas Kivi, Rein Mets ja Viktor Križevski, tutvunud KÜ Vormsi 18 (edaspidi KÜ) raamatupidamise 2023.a majandusaasta dokumentidega, on teinud järgmise kokkuvõtte.

1. KÜ raamatupidamist teostanud OÜ Balanss Grupp, kellega on sõlmitud vastav leping, on pidanud kinni nõuetest, mis on seadusega ja hea tavaga raamatupidamisele esitatud.
2. 2023.a majandusaasta aruanne sisaldab raamatupidamise aruannet ja juhatuse tegevuse aruannet. Aruanne võib olla esitatud KÜ üldkoosolekule kinnitamiseks.
3. Juhatus on esitanud kontrolliks vajalikud dokumendid digitaalses vormis, sealhulgas pangaväljavõtted. Juhatuse tegevus peegeldub vormistatud dokumentides piisavalt, vastavad lepingud, hinnapakkumised ja maksedokumendid (arved), sh kaupade ja teenuste eest, on olemas.
4. Jooksvalt on tegeldud tehnosüsteemide hooldamisega, sealhulgas küttesüsteem, vee- ja kanalisatsioonitorustik, elektrivõrgustik, liftid, fonolukud jm. Tööde eest on tasutud vastavalt esitatud arvetele.
5. Hoone kindlustamiseks on sõlmitud leping firmaga Vagner Insurance Broker AS. Fassaadi soojustamiseks võetud laenu on regulaarselt tasutud vastavalt Swedbank AS-i poolt seatud maksegraafikule.
6. Revisjonikomisjonile esitati digitaalkujul 154 arvet ja tšekki, mille eest on tasutud vastavalt lepingu tingimustele, sealhulgas - liftihooldus (Eesti OTIS OÜ), soojusenergia (Utilitas), elektrienergia (Eesti Energia), prügiveedu (Ragn-Sells AS, Eesti Keskkonnateenused AS) ja kaabelside (STV). Tallinna Vee arveldus toimub otsekorralduslepingu alusel. Suuremõõdulise prügi äravedu on põhiliselt teostatud oma vahenditega, tasutud on ladustamise eest vastavalt arvetele. Korterite poolt toodud suuremõõdulise prügi (vana mööbel, sanitaarseadmed jm) eest on tasunud korterite omanikud vastavalt neile esitatud kommunaalmaksete arvetele.
7. Selgus, et 4. trepikoja soojussõlme seisund ei vastanud nõuetekohastele tehnilistele tingimustele, mille tõttu otsustati vahetada see välja kaasaegse vastu. Soojasõlme ehituse eest tasumine toimus soodsa 5-kuulise järelmaksu korras.
8. Lepingu alusel olid 2023.a KÜ palgal kojamees ja siseruumide koristaja. Juhatuse liikmed said tasu vastavalt üldkoosoleku otsusele ja eelarve limiidi piires.
9. 2023.a olid KÜ-l sõlmitud rendilepingud ruumide üürimiseks 8 firmaga, kes enamasti kasutavad Vormsi 18 ruume ladustamiseks. 2022.a revisjonikomisjoni aruandes esitatud ettepanekuid on juhatus oma tegevuses arvestanud ja vastavad toimingud on teostatud. Sealhulgas on rendile antud ruumides teostatud remonditööd elektri- ja tuleohutuse tagamiseks vastavalt nõuetele. Samuti on koostatud uus juristi poolt kinnitatud rendilepingu vorm, kus on täpsustatud reeglid, et oleks KÜ varade ja ruumide ohutu kasutamine. Uue vormi kohaselt on sõlmitud üks leping.

Revisjonikomisjoni hinnangul võib KÜ juhatuse tegevuse 2023.a tunnistada rahuldavaks.

Revisjonikomisjoni
liige

Urmas Kivi

12. juuni 2024.a

Revisjonikomisjoni
liige

Viktor Križevski

12. juuni 2024.a

Revisjonikomisjoni
liige

Rein Mets

12. juuni 2024.a