

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Võru linn, F. R. Kreutzwaldi tn 53 korteriühistu

registrikood: 80463263

telefon: +372 56143143

e-posti aadress: info@kinnistuhaldus.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	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Võlad tarnijatele	9
Lisa 5 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	9
Lisa 6 Liikmetelt saadud tasud	10
Lisa 7 Muud tulud	10
Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 9 Tööjõukulud	11
Lisa 10 Intressitulud	11
Lisa 11 Seotud osapooled	11
Korteriomandite majandamiskulud	12
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

Võru linn, F. R. Kreutzwaldi tn 53 korteriühistu on eraõiguslik juriidiline isik, mille liikmeteks on kõik ühe korterimanditeks jagatud kinnisomandi korterimandite omanikud. Tegevuse eesmärk on korterimandite eseme osaks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine.

2023 aastal toimus 1 korterimandite üldkoosolek. 2023 aastal vormistati 1 juhatuse protokolliline otsus. Päevakorralisi teemasid lahendas juhatus omavahelise kooskõlastamisega, peamiselt kasutati selleks e-kirja teel infovahetust juhatuse ja Kinnistu Haldus OÜ vahel. Korteriühistu tööd korraldab korterimandite poolt valitud 3-liikmeline juhatus.

Korteriühistul on juhtimise ja raamatupidamise teenuse leping sõlmitud Kinnistu Haldus OÜ-ga. 2023 muudeti sisekoristajaga seni kehtinud tööleping käsunduslepinguks.

2023 aastal muudeti korterimandite üldkoosoleku otsusega korteriühistu põhikirja. Üldkoosolek korterelamu ehitusküsimustes konkreetset suunda ei kujundanud. 2024 aastal planeeritud uuesti üldkoosolekule tuua aruteluks just ehituslikud teemad - kas ja mis mahus korterimandid soovivad korterelamus ehitustööd teostada.

2023 esitati ka üks vana kindlustuse nõue korteriühistu vastu seoses kindlustusjuhtumiga, mis oli jäänud korteriühistu poolt kindlustusfirmale tasumata. Korteriühistule esitatud dokumentatsioon andis alust hinnata kindlustusjuhtum ja nõue tõeseks. See tasuti korteriühistu poolt. Sellega peaks olema lahenduse saanud kõik teadaolevad eelnevad probleemsed/küsitavad olukorrad ja teadaolevalt kellelgi enam nõudeid korteriühistu vastu ei ole.

Korteriühistule loodi täiendav pangakonto ka Swedbank AS-i. Ühistu võimaldab e-arvete edastamist korterimanditele (nn otsekorraldused). 7 korterit kasutavad endiselt paberarvet. Seitsmest korterist kuuel on olemas ka e-posti aadress, kuhu samuti arve saadetakse.

Korraldusliku teemana tekitas probleeme väga suur vee ülekulu, mida otsiti korteritest ja kaasomandi osast. Põhjus leiti tagasilöögi klapis, mis paiknes veearvesti juures. Selles osas saadi kokkuleppele AS Võru Vesi'ga, kes mõistis korteriühistu situatsiooni ja selle vee ülekulu arvestuse eest korteriühistu kahju ei kandnud.

Tagati hoone kaasomandi säilitamine ja elementaarne süsteemi töökord, riketele reageerimine. Suuremahulise plaanilise tööna korraldati ära kõik trepikoja üldala valgustid. Paigaldati tänapäevased LED valgustid, osaliselt avariivalgustusega, mis tagavad elementaarse valgustuse ka elektrikatkestuse korral.

Suurem avariiline töö oli maja veetõstepumba vahetus. Töö oli vajalik selleks, et leevendada lekete ohtu (hüdroloogi tekkimine tarbeveesüsteemis) ning tagada tarbevee jõudmine korteritesse. Tekkisid probleemid külma vee jõudmisega korteritesse.

Aasta lõpus paluti korterimanditel märgistada keldrid. See on eeltoiming, et 2024 aastal saaks keldriruumide kasutusest ülevaate ning tagada keldris ka ruum neil, kel täna oma märgistusega keldriala (panipaika) ei ole. Teema juurde planeeritud tulla 2024 aastal. Parkimisalale paigaldati nõuetekohased liiklusemärgid, et vähendada riski, et parkimisalale pargivad kõrvalised isikud, kes pole korterimandid ega maja külastajad.

Korteriühistule teenib korterimandite poolt makstavale remondifondile lisaks tulu katusel paiknev Telia Eesti AS tugijaama rendipind. 2023 aasta kohta esitati korteriühistu poolt Teliale arve summas 7145,28 eurot, mis ka ühistule tasutud on.

Korteriühistu on majanduslikult ja korralduslikult toimiv ja jätkusuutlik.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	141 442	125 450	2
Nõuded ja ettemaksed	9 862	12 692	3
Kokku käibevarad	151 304	138 142	
Kokku varad	151 304	138 142	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	8 222	19 667	
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	116 808	116 808	5
Kokku lühiajalised kohustised	125 030	136 475	
Kokku kohustised	125 030	136 475	
Netovara			
Reservkapital	5 134	5 134	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	-3 467	499	
Aruandeaasta tulem	24 607	-3 966	
Kokku netovara	26 274	1 667	
Kokku kohustised ja netovara	151 304	138 142	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	31 543	12 007	6
Muud tulud	17 571	0	7
Kokku tulud	49 114	12 007	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-7 178	0	
Mitmesugused tegevuskulud	-13 772	-4 782	8
Tööjõukulud	-3 114	-940	9
Muud kulud	-1 304	-10 340	
Kokku kulud	-25 368	-16 062	
Põhitegevuse tulem	23 746	-4 055	
Intressitulud	861	89	
Aruandeaasta tulem	24 607	-3 966	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	23 746	-4 055	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	2 830	-3 659	
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-11 445	14 035	
Laekunud intressid	0	89	
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	0	16 344	
Kokku rahavood põhitegevusest	15 131	22 754	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid	861	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	861	0	
Kokku rahavood	15 992	22 754	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	125 450	102 696	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	15 992	22 754	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	141 442	125 450	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2021	5 134	499	5 633
Aruandeaasta tulem		-3 966	-3 966
31.12.2022	5 134	-3 467	1 667
Aruandeaasta tulem		24 607	24 607
31.12.2023	5 134	21 140	26 274

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud euro täpsusega.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena korteriomanikele kajastatakse korteriomanike tasumata haldustasude ja kommunaalmaksete summad. Nõudeid korteriomanike vastu on hinnatud individuaalselt, vaadates igat nõuet eraldi. Liikmetelt laekumata summad on hinnatud bilansis lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest.

Tulud

Korteriühistu kasutab tulude ja kulude aruande skeemi, mis on toodud RTJ 14 lisas.

Kulud

Makstud kommunaalmaksete summasid ei ole kajastatud kuluna, ega saadud summasid tuluna, pluss- või miinustulemid vahendusest on esitatud muude tulude või muude kuludena.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks on korteriühistu liikmed.

Lisa 2 Raha (eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Swedbank	5 875	0
Coop pangakonto	135 567	125 450
Kokku raha	141 442	125 450

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	9 862	9 862
Ostjatelt laekumata arved	9 862	9 862
Kokku nõuded ja ettemaksed	9 862	9 862
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	12 692	12 692
Ostjatelt laekumata arved	12 692	12 692
Kokku nõuded ja ettemaksed	12 692	12 692

Lisa 4 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Danpower Eesti AS	4 881	7 040
Eesti Energia	111	154
Eesti Keskkonnateenused	392	391
Võru Vesi AS	1 841	710
AS Eesti Otis	64	0
Kinnistu Haldus OÜ	459	658
HK Puhastus OÜ	470	366
ERGO Insurance SE	0	10 340
RagnSells As	4	8
Kokku võlad tarnijatele	8 222	19 667

Lisa 5 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

	31.12.2021	Laekunud	31.12.2022
	Kohustised		Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks			
Remondifondi tulu 2022		16 345	16 345
Remondifondi jääk 2021	100 463		100 463
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	100 463	16 345	116 808
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	100 463	16 345	116 808
	31.12.2022	Laekunud	31.12.2023
	Kohustised		Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks			
Remondifondifond	116 808		116 808
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	116 808		116 808
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	116 808		116 808

Lisa 6 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2023	2022
Mittesihtotstarbelised tasud		
Haldustasud	5 435	2 226
Välikoristuse tasud	2 298	1 830
Sisekoristuse tasud	1 935	1 614
Heakorra- ja hooldustasud	5 913	0
Liftihooldus	358	0
Sihtotstarbelised tasud		
Remonditasud	15 604	6 337
Kokku liikmetelt saadud tasud	31 543	12 007

Lisa 7 Muud tulud

(eurodes)

	2023	2022
Traavid, viivised ja hüvitised	86	0
Rendi- ja üüritulu	7 145	0
Kindlustus	10 340	0
Kokku muud tulud	17 571	0

Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Koristuse kulu	4 905	2 156
Halduskulu	7 117	2 295
Pangateenused	62	20
Lifti hooldus	910	311
Heakorrakulud	778	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	13 772	4 782

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	2 301	740
Sotsiaalmaksud	813	200
Kokku tööjõukulud	3 114	940

Lisa 10 Intressitulud

(eurodes)

	2023	2022
Intressitulu hoiustelt	861	89
Kokku intressitulud	861	89

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2023	31.12.2022
Füüsilisest isikust liikmete arv	36	36

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Korter 1	2268 EUR
Korter 2	1744 EUR
Korter 3	2249 EUR
Korter 4	2367 EUR
Korter 5	2441 EUR
Korter 6	1522 EUR
Korter 7	2523 EUR
Korter 8	2343 EUR
Korter 9	2997 EUR
Korter 10	1511 EUR
Korter 11	2629 EUR
Korter 12	2998 EUR
Korter 13	2408 EUR
Korter 14	1423 EUR
Korter 15	2325 EUR
Korter 16	2767 EUR
Korter 17	2268 EUR
Korter 18	1364 EUR
Korter 19	2232 EUR
Korter 20	3312 EUR
Korter 21	2638 EUR
Korter 22	1329 EUR
Korter 23	2277 EUR
Korter 24	2625 EUR
Korter 25	2917 EUR
Korter 26	1489 EUR
Korter 27	2734 EUR
Korter 28	2626 EUR
Korter 29	2282 EUR
Korter 30	1362 EUR
Korter 31	2045 EUR
Korter 32	2661 EUR
Korter 33	2692 EUR
Korter 34	1356 EUR
Korter 35	2105 EUR
Korter 36	2533 EUR
Kokku:	88507 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 08.07.2024

Võru linn, F. R. Kreutzwaldi tn 53 korteriühistu (registrikood: 80463263) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JURIS JUHANSOO	Juhatuse liige	21.08.2024