

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Elva vald, Elva linn, Õuna tn 4 korteriühistu

registrikood: 80360770

telefon: +372 58140180

e-posti aadress: merike.harm@gmail.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 Laenukohustised	10
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 6 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	11
Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud	11
Lisa 8 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	11
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 10 Intressikulud	12
Lisa 11 Seotud osapooled	12
Korteriomandite majandamiskulud	13
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

Korteriühistu Õuna 4, Elva linn, Õuna 4 tegevuse eesmärk on korteriomandite eseme osaks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja ühiste huvide esindamine.

Aruandeperioodil KÜ juhatuse liikmed tasu ei saanud.

Aruandeperioodil KÜ palgal ei olnud ühtegi töötajat.

31.12.2023 seisuga oli arvelduskonto 28 020,48 eur, millest 22 868,27 moodustas remondifond.

Swedbank AS võeti laenu summas 175 000.- eurot . Laenuperiood 15 aastat.

2023.aastal suuremaid remonditöid et teostatud.

KÜ Õuna 4 on kindlustatud ERGO Insurance SE poolt.

Korteriühistule osutab raamatupidamisteenust I.S.E.Grupp OÜ.

2024.a suuremaid remonditöid kavas ei ole.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	28 021	26 539	2
Nõuded ja ettemaksed	15 089	15 322	3
Kokku käibevarad	43 110	41 861	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	78 586	88 695	3
Kokku põhivarad	78 586	88 695	
Kokku varad	121 696	130 556	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	10 108	11 273	4
Võlad ja ettemaksed	3 352	3 182	5
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	28 261	26 017	6
Kokku lühiajalised kohustised	41 721	40 472	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	78 586	88 695	
Kokku pikaajalised kohustised	78 586	88 695	
Kokku kohustised	120 307	129 167	
Netovara			
Reservkapital	1 388	1 388	
Eelmiste perioodide akumulieeritud tulem	1	1	
Kokku netovara	1 389	1 389	
Kokku kohustised ja netovara	121 696	130 556	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	18 792	17 284	7
Kokku tulud	18 792	17 284	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-10 497	-11 204	8
Mitmesugused tegevuskulud	-2 373	-2 443	9
Kokku kulud	-12 870	-13 647	
Põhitegevuse tulem	5 922	3 637	
Intressitulud	2	0	
Intressikulud	-5 924	-3 637	11
Aruandeaasta tulem	0	0	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	5 922	3 637
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	233	375
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-4 652	-51
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	17 157	14 581
Muud rahavood põhitegevusest	-759	-113
Kokku rahavood põhitegevusest	17 901	18 429
Rahavood investeerimistegevusest		
Laekunud intressid	2	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	2	0
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-10 497	-11 204
Makstud intressid	-5 924	-3 637
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-16 421	-14 841
Kokku rahavood	1 482	3 588
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	26 539	22 951
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 482	3 588
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	28 021	26 539

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2021	1 388	1	1 389
31.12.2022	1 388	1	1 389
Korrigeeritud saldo 31.12.2022	1 388	1	1 389
Aruandeaasta tulem		0	0
31.12.2023	1 388	1	1 389

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu Õuna 4 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas

Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga.

Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad

Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

KÜ arvestus- ja esitusvaluutaks on euro.

Raha

Raha arvestusühikuks on euro. Raha ja selle ekvivalentidena on kajastatud raha panga arvelduskontol. Raha ja selle ekvivalendid on bilansis hinnatud õiglases väärtuses, mis baseerub bilansipäeva Eesti Panga ametlikel valuutakurssidel. Õiglase väärtuse muutustest tulenevad kasumid ja kahjumid on kajastatud tulemiaruanDES real „Finantstulud- ja kulud“

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena liikmete vastu on kajastatud korteriühistu tavapärase põhitegevuse käigus tekkinud nõudeid. Nõuded liikmete vastu, samuti kõik muud nõuded, on kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses (so soetusväärtus, millest on maha arvatud nõude laekumise ebatõenäolisusest tingitud allahindlus ning laenude põhiosa tagasimaksed) või soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid on kajastatud bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Seisuga 31.12.2022.a.Korteriühistul ebatõenäoliselt laekuvaid nõudeid ei ole.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele ning muud lühi-ja pikaajalised võlakohustused) on võetud algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on makstava tasu õiglane väärtus. Edasine kajastamine on toimunud korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi on bilansis kajastatud maksmisele kuuluvas summas.

Tulud

Ühingu liikmetelt saadud liikmemaksude ning muude tasude arvestusel lähtutakse järgmistest põhimõtetest:

- (a) liikme- ja sisseastumismakse ning muud mitte-sihtotstarbelisi tasusid ühingu liikmetelt (näiteks korteriühistu liikmetelt kogutavad haldus- ja hooldustasud ja tasud üldkulude katteks) kajastatakse tuluna perioodis, mille eest need on tasutud;
- (b) sihtotstarbelisi tasusid ühingu liikmetelt (näiteks korteriühistu liikmete poolt makstavad tasud remontideks) kajastatakse lähtudes juhendis RTJ 12 kirjeldatud sihtfinantseerimise arvestuse põhimõtetest (s.o. kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks liikmetasud on mõeldud).

Ühingu 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 (juhul, kui tegemist on ettemaksega järgmiste perioodide eest). Teenuste ja maksete vahendamisest makstud summasid ja saadud summasid ei kajasta ühing oma kuluna ega oma tuluna, vaid neid kajastatakse vastavalt nõude ja kohustusena. Tulude ja kulude aruanDES kajastatakse vajadusel ainult vahendamisest teenitud netotulu või tekkinud netokulu.

Kulud

Ettevõtlusega seotud kulud -kajastatakse tekkepõhiselt analoogiliselt äriühingutes kulude kajastamisega.

Sihtotstarbelised otsekulud – konkreetse projekti (remont,vara ost vm.) tarbeks tehtavad kulutused kajastatakse tekkepõhiselt.

Mitte-sihtotstarbelised otsekulud – ei ole seotud ühegi konkreetse projektiga,kuid on otseselt seotud elamu ja ümbritseva territooriumi hooldamise,korrashoiu ja jooksva remondiga,kajastatakse tekkepõhiselt.

Mitmesugused tegevuskulud – kulud,mis on seotud ühistu töö korraldamisega üldisemalt,kajastatakse tekkepõhiselt.

Muud kulud – muud ebaregulaarselt tekkivad kulud,kajastatakse tekkepõhiselt.Siin kajastatakse ka tegevuskulude sihtfinantseerimise kaudu kompenseeritavad kulud.

Teenuste ja maksete vahendamine

Korteriühistu vahendab kommunaalmakseid teenuse osutaja ja korteriomanike vahel.Nimetatud tegevuse osas ei kajastata makstud summasid oma kuluna ega saadud summasid oma tuluna,vaid neid kajastatakse bilansis vastavalt nõude ja kohustusena.Tulude ja kulude aruanDES kajastatakse vajadusel ainult vahendamisest teenitud netotulu.

Seotud osapooled

Osapooli on loetud seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriolukordadele. Korteriühistu seotud osapoolteks on:

a) tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, v.a juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju korteriühistu äriolukordadele;

b) punktis a kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
SEB pank	17 426	20 066
Swedbank	10 595	6 473
Kokku raha	28 021	26 539

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	4 825	4 825	0	0
Ostjatelt laekumata arved	4 825	4 825	0	0
Nõuded seotud osapoolte vastu	156	156	0	0
Muud nõuded	88 694	10 108	67 649	10 937
Kokku nõuded ja ettemaksed	93 675	15 089	67 649	10 937

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	3 894	3 894	0	0
Ostjatelt laekumata arved	3 894	3 894	0	0
Nõuded seotud osapoolte vastu	156	156	0	0
Muud nõuded	99 967	11 272	64 113	24 582
Kokku nõuded ja ettemaksed	104 017	15 322	64 113	24 582

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Renoveerimislaen	10 108	10 108			6,91	EUR	30.08.2030
Lühiajalised laenud kokku	10 108	10 108					
Pikaajalised laenud							
Renoveerimislaen	78 586		67 649	10 937	6,91	EUR	30.08.2030
Pikaajalised laenud kokku	78 586		67 649	10 937			
Laenukohustised kokku	88 694	10 108	67 649	10 937			

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Renoveerimislaen	11 273	11 273			4,19%	EUR	30.08.2030
Lühiajalised laenud kokku	11 273	11 273					
Pikaajalised laenud							
Renoveerimislaen	88 695		64 113	24 582	4,19%	EUR	30.08.2030
Pikaajalised laenud kokku	88 695		64 113	24 582			
Laenukohustised kokku	99 968	11 273	64 113	24 582			

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	2 156	2 156
Saadud ettemaksed	1 196	1 196
Kokku võlad ja ettemaksed	3 352	3 352

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	2 402	2 402
Saadud ettemaksed	780	780
Kokku võlad ja ettemaksed	3 182	3 182

Lisa 6 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

	31.12.2021	Laekunud	Kajastatud tulemiaruan	31.12.2022
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondifond	18 696	17 529	-14 841	21 384
Haldustasu	3 944	3 131	-2 442	4 633
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	22 640	20 660	-17 283	26 017
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	22 640	20 660	-17 283	26 017
	31.12.2022	Laekunud	Kajastatud tulemiaruan	31.12.2023
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondifond	21 384	17 905	-16 420	22 868
Haldustasu	4 633	3 131	-2 372	5 393
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	26 017	21 036	-18 792	28 261
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	26 017	21 036	-18 792	28 261

Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2023	2022
Mittesihtotstarbelised tasud		
Hooldustasud	2 372	2 443
Sihtotstarbelised tasud		
Remonditasud	16 420	14 841
Kokku liikmetelt saadud tasud	18 792	17 284

Lisa 8 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2023	2022
Renoveerimislaenu maksed	-10 497	-11 204
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-10 497	-11 204

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Haldustasud	-1 152	-1 140
Pangateenused	-24	-25
Kindlustusmaksed	-406	-327
Korrashoiukulud	-767	-837
Kommunaalmaksete vahed	-24	-114
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-2 373	-2 443

Lisa 10 Intressikulud

(eurodes)

	2023	2022
Intressikulu laenudelt	-5 924	-3 637
Kokku intressikulud	-5 924	-3 637

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Korter 1	1754 EUR
Korter 2	1674 EUR
Korter 3	1517 EUR
Korter 4	1676 EUR
Korter 5	1657 EUR
Korter 6	2404 EUR
Korter 7	1798 EUR
Korter 8	2185 EUR
Korter 9	1440 EUR
Korter 10	2029 EUR
Korter 11	1730 EUR
Korter 12	1653 EUR
Korter 13	1923 EUR
Korter 14	2943 EUR
Korter 15	1878 EUR
Korter 16	2210 EUR
Korter 17	1762 EUR
Korter 18	2635 EUR
Kokku:	34868 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 20.05.2024

Elva vald, Elva linn, Õuna tn 4 korteriühistu (registrikood: 80360770) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MERIKE HÄRM	Juhatuse liige	05.06.2024