

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Tallinn, L. Koidula tn 13 korteriühistu

registrikood: 80413874

telefon: +372 5083901

e-posti aadress: madis@neverland.ee

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 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Laenukohustised	11
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 5 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	12
Lisa 6 Liikmetelt saadud tasud	13
Lisa 7 Muud tulud	13
Lisa 8 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	13
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 10 Tööjõukulud	14
Lisa 11 Seotud osapooled	14
Korteriomandite majandamiskulud	15
Aruande allkirjad	16

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

Korteriühistu Koidula 13 Tallinn loodi korteriomanike poolt põhikirja kinnitamisega 26.01.2017.a. Registrikanne tehti 27.02.2017.a. Peale seda alustati majandustegevusega.

Ühistu tegevuse põhieesmärk on korteriomandite eseme osaks oleva ehitiste ja maatüki mõtteliste osade ühine haldamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine. Korteriühistul on 11 liiget ja ta haldab ühte elamut aadressil L. Koidula tn 13, Tallinnas, milles on 14 korterit.

Seoses korteriühistute registri loomisega Eestis muudeti automaatselt ühistu juriidiliseks nimeks Tallinn, L.Koidula tn 13 korteriühistu. Samaaegselt võib olla kasutusel ka eelmine nimi Korteriühistu Koidula 13 Tallinn.

Tulud, kulud ja tulem

2023.aastal moodustasid KÜ Koidula 13 Tallinn majandustegevuse käigus saadud tulud kokku 35 085 eurot. Kogutud tasud olid liikide ja osatähtsuste lõikes: haldustasu 6 557 eurot (0,56 eurot/m² kohta kuus), remondifonditasu (sihtotstarbeliste tasudena) 1 175 eurot (0,10 eurot/m² kohta kuus), laenutasu 6 358 eurot (0,54 eurot/m² kohta kuus) ja kommunaalteenuste tarbimise eest vahendamiseks kogutud summad olid 20 987 eurot (1,78 eurot/m² kohta kuus) ja viivised 7 eurot.

Ühistu vahendusel tarbitakse järgmisi teenuseid: elektrienergia, külm vesi ja kanalisatsioon, prügivedu, tarbegaas ja küttegaas ning hoone kindlustus. Kommunaalteenuste eest saadud summad vahendati teenuste osutajatele. Sihtotstarbeliselt kogutakse laenu-remonditasu ja remondireservfondi.

Remondi teostamiseks võttis ühistu 2019.aastal pikaajalist laenu summas 51 132 eurot 10 aastaks tähtajaga 19.03.2029.a. intressimääraga euribor + 2,56%, kokku 2,56%. Laenu tagatiseks on panditud panga kasuks nõuded korteriomanike vastu. Euribori tõus on toonud kaasa laenuintressimäära olulise tõusu, kui alates 01.01.2023 oli laenuintressimääraks 4,55%, siis alates 01.01.2024 on intressimäär 6,529%. Intressimäärade tõus on suurendanud ka laenu tagastamise osamaksete suurust (möödunud aastal 5 senti m² kohta kuus).

KÜ Koidula 13 Tallinn väljaminekud olid kokku 33 649 eurot, millest 20 969 eurot ehk 62% moodustasid kommunaalkuludega seotud maksete vahendamine.

Majanduskuludest on saavutatud kommunaalkulude osa odavnemine - 2021. aastal oli kommunaalkulude suuruseks ca 1,30 eurot/m² kohta kuus, 2022.aastal oli see kasvanud 2,09 eurot/m² kohta kuus ja möödunud 2023.a peamiselt soojusenergia odavnemise tõttu oli kulude suurus taas vähenenud 1,78 euroni /m² kohta kuus.

Remondilaenu tasumiseks ja intressideks kulus 2023.aastal 6 359 eurot ehk 19 % väljaminekutest (0,54 eurot/m² kohta kuus). 2022.aastal 5 827 eurot (0,50 eurot/m² kohta kuus).

Haldustasude arvelt tasutavatest halduskuludest moodustasid 65% tööjõukulud olles 4 079 eurot (0,35 eurot/m² kohta). Ülejäänud haldustasude arvelt tehtavad kulud jagunesid liikide lõikes järgnevalt: üldised halduskulud (raamatupidamine, pangateenus, kontor) 1003 eurot (0,09 eurot/m² kohta), maja heakorrakulud 1 078 eurot (0,09 eurot/m² kohta), süsteemide korrashoiu- ja avariikulud 161 eurot (0,01 eurot/m² kohta).

Suuremaid remonttöid ei tehtud.

KÜ Koidula 13 Tallinn tegevustulemiks kujunes ülejääk 261 eurot, millega kaetakse võimalikke järgmiste ja eelmiste perioodide ülekulusid. Majandusaasta lõpu seisuga on eelmiste perioodide ülejääk kokku 3 367 eurot. Kasutamata remondilaenu fondi jääk on 630 eurot, remondifondi jääk 3127 eurot.

Personal

Ühistus on aruandekuupäeva seisuga üks palgaline juhatuse liige, kellele on aruandeaastal makstud tasu 3 049 eurot.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

KÜ Koidula 13 Tallinn põhieesmärgiks järgmisel majandusaastal on jätkata elamu hoolikat haldamist, hoida majanduskulud kontrolli all, samuti jälgida pidevalt elanike maksedistsipliini. 2024.aastal suuremaid investeeringuid ega ehitustöid ei ole planeeritud.

Pooleli on kohtuvaidlus naabermaja Koidula 13a ehitusloa vaidlustamise osas, millega üritame vältida potentsiaalset meie kinnisvara väärtuse vähenemist. Kohtuvaidlus esimeses astmes lõppes tulemuseta. Vaidluse jätkamisega võivad kaasneda ühistule täiendavad kohtukulud.

Juhataja
14.06.2024.a

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Varad		
Käibevarad		
Raha	7 347	6 571
Nõuded ja ettemaksed	11 488	11 771
Kokku käibevarad	18 835	18 342
Põhivarad		
Nõuded ja ettemaksed	24 510	29 095
Kokku põhivarad	24 510	29 095
Kokku varad	43 345	47 437
Kohustised ja netovara		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	4 728	4 709
Võlad ja ettemaksed	9 140	8 927
Kokku lühiajalised kohustised	13 868	13 636
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	24 510	29 095
Kokku pikaajalised kohustised	24 510	29 095
Kokku kohustised	38 378	42 731
Netovara		
Reservkapital	1 600	1 600
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	3 106	2 406
Aruandeaasta tulem	261	700
Kokku netovara	4 967	4 706
Kokku kohustised ja netovara	43 345	47 437

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2023	2022
Tulud		
Liikmetelt saadud tasud	7 423	7 027
Muud tulud	25	67
Kokku tulud	7 448	7 094
Kulud		
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-866	-472
Mitmesugused tegevuskulud	-2 242	-1 785
Tööjõukulud	-4 079	-4 137
Kokku kulud	-7 187	-6 394
Põhitegevuse tulem	261	700
Aruandeaasta tulem	261	700

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022
Rahavood põhitegevusest		
Liikmetelt laekunud tasud	35 725	37 153
Laekumised kaupade müügist ja teenuste osutamisest	223	0
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-24 734	-25 231
Väljamaksed töötajatele	-4 079	-4 200
Kokku rahavood põhitegevusest	7 135	7 722
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-4 566	-4 804
Makstud intressid	-1 793	-1 023
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-6 359	-5 827
Kokku rahavood	776	1 895
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	6 571	4 676
Raha ja raha ekvivalentide muutus	776	1 895
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	7 347	6 571

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2021	1 600	2 406	4 006
Aruandeaasta tulem	0	700	700
31.12.2022	1 600	3 106	4 706
Aruandeaasta tulem		261	261
31.12.2023	1 600	3 367	4 967

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

KÜ Tallinn, L.Koidula tn 13 raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Mittetulundusühinguna koostab KÜ Tallinn, L.Koidula tn 13 täismahus aastaaruande, mis koosneb neljast põhjaruandest, milleks on bilanss, kasumiaruanne, rahavoogude aruanne ja omakapitali muutuste aruanne ja neid täiendavatest lisadest.

Tulude ja kulude aruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse alusel välja antud Raamatupidamise Toimkonna Juhendi RTJ 14 lisas avaldatud mittetulundusühingutele kohandatud kasumiaruande skeemi alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Finantsvaradeks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid.

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus.

Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaraga otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui korteriühistu kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu

Ostjatena kajastatakse korteriomanikke ja muid võimalikke ostjaid. Nende laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga ostja või korteriomaniku laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni isiku maksevõime kohta.

Muud nõuded korteriomanike vastu, nagu osakapitali, remondifondi jms nõuded, kajastatakse nende õiglasest väärtusest.

Muud nõuded korteriomanike vastu

Hoone remondiks on saadud pangast pikaajalist laenu. Remondikulu põhivarana bilansis arvele võetud ei ole, kuna on lähtutud asjaolust, et elamu on korteriomanike omand, mis korteriühistu bilansis ei kajastu. Saadud pikaajaline laen on bilansis kajastatud kohustusena pangale bilansi kohustiste hulgas ja korteriühistu nõudena korteriomanike vastu bilansi varade hulgas. Sellisel kajastamisel on lähtutud asjaolust, et korteriomanikel ei ole vaja oma kortereid pantida- laenu tagatisena käsitletakse korteriühistu nõudeid korteriomanike vastu.

Nõuete jaotamisel lühi- ja pikaajalisteks on arvestatud, et lühiajalise nõudena käsitletakse pangalaenu osa, mille tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul aruandekuupäevast arvates, ülejäänud loetakse pikaajaliseks nõudeks.

Lühiajaline laenuvõlg korteriomanike vastu sisaldab ka lühiajalist intressinõuet, mille tasumise kohustus on pangale järgmise 12 kuu jooksul aruandekuupäevast, mis on ühtlasi kajastatud ka bilansi kohustiste poolel viitintressivõlgade koosseisus.

Finantskohustised

Finantskohustisteks loetakse tarnijatele tasumata arveid ning lühi- ja pikaajalisi võlakohustisi.

Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustise eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustisega otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantskohustised kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Finantskohustis eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Tulud

Korteriomanikelt kogutavat tasu kommunaalteenuste tarbimise eest ja saadud summade vahendamist nimetatud teenuste osutajatele ei kajastata tulude ja kuludena, vaid vahendamise saadud positiivse või negatiivse tulemina.

Tulu vahendustegevusest kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Haldus- ja hooldustasud korteriomanikelt kajastatakse tuludena sellel perioodil, mille eest need on tasutud.

Sihtotstarbelisi tasusid korteriomanikelt (remonditasud, laenutasud vms) kajastatakse tuluna nendes perioodides, millal leiavad aset nendega seotud kulutused. Tuluna kajastamiseni hoitakse laekunud tasusid ja vahendeid bilansi kohustiste poolel ettemaksena või tulevaste perioodide tuluna. Nimetatud kulutuste ülekulu kajastatakse bilansis nõudena korteriomanike vastu.

Kulud

Kuludena kajastatakse need kulutused, mis on tehtud aruandeaasta eest või tulude arvelt.

Maksustamine

Korteriühistu tulemit ei maksustata tulumaksuga, välja arvatud maksuseadustega ettenähtud juhtudel, kui tehakse maksustatavaid väljamakseid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	4 852	4 852		
Ostjatelt laekumata arved	4 852	4 852		
Nõuded seotud osapoolte vastu	114	114		
Laenunõuded	29 238	4 728	22 364	2 146
Muud nõuded	1 794	1 794		
Intressinõuded	1 794	1 794		
Kokku nõuded ja ettemaksed	35 998	11 488	22 364	2 146
	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	5 492	5 492		
Ostjatelt laekumata arved	5 492	5 492		
Nõuded seotud osapoolte vastu	114	114		
Laenunõuded	33 804	4 709	21 140	7 955
Muud nõuded	1 456	1 456		
Intressinõuded	1 456	1 456		
Kokku nõuded ja ettemaksed	40 866	11 771	21 140	7 955

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Remondilaen	29 238	4 728	22 364	2 146	euribor + 2,56%=6,529%	euro	18.03.2029
Pikaajalised laenud kokku	29 238	4 728	22 364	2 146			
Laenukohustised kokku	29 238	4 728	22 364	2 146			
	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Remondilaen	33 804	4 709	21 140	7 955	euribor 1,99% +2,56%=4,55%	euro	19.03.2029
Pikaajalised laenud kokku	33 804	4 709	21 140	7 955			
Laenukohustised kokku	33 804	4 709	21 140	7 955			

Laenu tagatisena on panditud ühistu nõuded korteriomanike vastu laenu summa 51 132 euro ulatuses.

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	3 104	3 104
Võlad töövõtjatele	200	200
Maksuvõlad	140	140
Muud võlad	1 939	1 939
Intressivõlad	1 799	1 799
Muud viitvõlad	140	140
Saadud ettemaksed	3 757	3 757
Tulevaste perioodide tulud	3 757	3 757
Kokku võlad ja ettemaksed	9 140	9 140
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	4 409	4 409
Võlad töövõtjatele	200	200
Maksuvõlad	140	140
Muud võlad	1 596	1 596
Intressivõlad	1 456	1 456
Muud viitvõlad	140	140
Saadud ettemaksed	2 582	2 582
Tulevaste perioodide tulud	2 582	2 582
Kasutamata laenutasud		0
Kokku võlad ja ettemaksed	8 927	8 927

Lisa 5 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

	31.12.2021	Laekunud	31.12.2022
	Kohustised		Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks			
Remondifond	776	1 175	1 951
Laenutasud	630	1	631
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	1 406	1 176	2 582
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	1 406	1 176	2 582

	31.12.2022	Laekunud	31.12.2023
	Kohustised		Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks			
Remondifond	1 951	1 176	3 127
Laenutasud	631	-1	630
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	2 582	1 175	3 757
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	2 582	1 175	3 757

Lisa 6 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2023	2022
Mittesihtotstarbelised tasud		
Haldustasu	6 557	6 557
Sihtotstarbelised tasud		
Kindlustusmaksed	866	470
Kokku liikmetelt saadud tasud	7 423	7 027

Lisa 7 Muud tulud

(eurodes)

	2023	2022
Kommunaalmaksete vahe	18	61
Viivised ja muud tulud	7	6
Kokku muud tulud	25	67

Lisa 8 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2023	2022
Kindlustusmaksete kulud	-866	-472
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-866	-472

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Mitmesugused bürookulud	-1 003	-935
Hoolduskulud	-31	-26
Heakorrakulud	-1 078	-783
Tehnosüsteemide kontroll	-130	0
Inventar	0	-41
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-2 242	-1 785

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	-3 049	-2 134
Sotsiaalmaksud	-1 030	-2 003
Kokku tööjõukulud	-4 079	-4 137
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2023	31.12.2022
Füüsilisest isikust liikmete arv	8	8
Juriidilisest isikust liikmete arv	3	3

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	3 049	2 134

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
L. Koidula tn 13-6	981 EUR
L. Koidula tn 13-7	5076 EUR
L. Koidula tn 13-8	2482 EUR
L. Koidula tn 13-9	2814 EUR
L. Koidula tn 13-10	2383 EUR
L. Koidula tn 13-11	2473 EUR
L. Koidula tn 13-12	2651 EUR
L. Koidula tn 13-13	2722 EUR
L. Koidula tn 13-14	2636 EUR
L. Koidula tn 13-15	2479 EUR
L. Koidula tn 13-16	2305 EUR
L. Koidula tn 13-16A	3471 EUR
L. Koidula tn 13-16B	2605 EUR
Kokku:	35078 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.06.2024

Tallinn, L. Koidula tn 13 korteriühistu (registrikood: 80413874) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MADIS AUSMAN	Juhatuse liige	26.06.2024