

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Tallinn, Trummi põik 5 korteriühistu

registrikood: 80039938

telefon: +372 58250200

e-posti aadress: viisa.ky@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 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 5 Laenukohustised	11
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 7 Eraldised	12
Lisa 8 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	12
Lisa 9 Muud tulud	13
Lisa 10 Tööjõukulud	13
Lisa 11 Muud finantstulud ja -kulud	14
Lisa 12 Seotud osapooled	14
Lisa 13 Vahendatud teenused	15
Korteriomandite majandamiskulud	16
Aruande allkirjad	17

Tegevusaruanne

Tallinn, Trummi põik 5 korteriühistu (KÜ Viisa) põhitegevusala on Tallinnas, aadressil Trummi põik 5 asuva 30 korteriga elamu korteriomandite ühise majandamise korraldamine ja eluruumide kasutamiseks vajalike teenuste vahendamine.

2023. aastal toimus eelmiste aastate suuremate tööde lõpetamine ning ülevaatamine.

Kevadel lõpetati 2022. aasta II poolde planeeritud katuse katmine SBS-iga, mis sügisel ilmade halvenemise tõttu sai edasi lükatud. Töid teostas Katusetööd OÜ.

2023. aastal saime kinnitatud hoone kasutusloa, mis oli alates maja soojustamisest tööde teostamise faasis. Sellega on hoone kõigi dokumentide osas vastav nõuetele.

2023. aastal on ka vastavalt maikuus toimunud üldkoosoleku otsusele vahetatud II trepikojas koristaja ruumi ja saunaruumi ukSED.

Juhatuse poolt tegeleti ka kokku lepitud elektriprojekti pakkumiste leidmisega. Kahjuks aga on meil olemasoleva käidukontrolli teostava TERA OÜ pakkumine ainus – teised seda teenust pakkuvad firmad ei olnud 2023. aasta lõpuks pakkumisi esitanud või keeldusid pakkumist esitamast suure töökoormuse tõttu.

Suuremaid töid 2023. aastale ei planeeritud.

Toimusid ka tavalised iga-aastased tööd: muru niitmine, elektrikäidu kontroll jms.

Sügisel 2023 läks pensionile meil maja eest hoolitsenud senine majahoidja. Senise majahoidja asemele uue töötaja leidmine, kes oleks sama heal tasemel on väga keeruline. Võrreldes senisega on töölesoovijate palgasoovid märgatavalt kõrgemad ning sisaldasid erinevaid nõudmisi. Pärast ühte ebaõnnestunud katset on edaspidiseks leping sõlmitud ettevõttega, kes pakub haldusteenust. Ühise tööstiili ja vastastikku sobiva rutiini leidmine kindlasti võtab veidi aega.

2023. aastal teenuste (küte, elekter, vesi ja kanalisatsioon, prügivedu) vahendamisel ühistust tulenevaid tõrkeid ei olnud.

Maksed korterimanikelt on enamuses laekunud rahuldavalt. Probleeme on ühe korteriga, kes on lubanud oma võlgnevused tasuda 2024. aasta kevade jooksul.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	19 718	18 532	2
Nõuded ja ettemaksed	20 915	22 925	3
Kokku käibevarad	40 633	41 457	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	46 414	64 571	3
Kokku põhivarad	46 414	64 571	
Kokku varad	87 047	106 028	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	14 318	17 351	5
Võlad ja ettemaksed	6 040	6 130	6
Eraldised	0	495	7
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	14 922	12 213	8
Kokku lühiajalised kohustised	35 280	36 189	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	46 414	64 572	5
Kokku pikaajalised kohustised	46 414	64 572	
Kokku kohustised	81 694	100 761	
Netovara			
Reservkapital	3 000	3 000	
Reservid	2 114	2 114	
Aruandeaasta tulem	239	153	
Kokku netovara	5 353	5 267	
Kokku kohustised ja netovara	87 047	106 028	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Tulud			
Muud tulud	238	152	9
Kokku tulud	238	152	
Põhitegevuse tulem	238	152	
Muud finantstulud ja -kulud	1	1	11
Aruandeaasta tulem	239	153	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	238	152	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-153	-134	
Kokku korrigeerimised	-153	-134	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	20 167	-45 271	
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	2 124	4 670	
Kokku rahavood põhitegevusest	22 376	-40 583	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid	1	1	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	1	1	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	59 900	
Saadud laenude tagasimaksed	-21 191	-12 781	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-21 191	47 119	
Kokku rahavood	1 186	6 537	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	18 532	11 995	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 186	6 537	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	19 718	18 532	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku netovara
	Reservkapital	Reservid	Akumuleeritud tulem	
31.12.2021	3 000	2 114	134	5 248
Aruandeaasta tulem	0	0	153	153
Muud muutused netovaras	0	0	-134	-134
31.12.2022	3 000	2 114	153	5 267
Aruandeaasta tulem	0	0	239	239
Muud muutused netovaras	0	0	-153	-153
31.12.2023	3 000	2 114	239	5 353

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Tallinn, Trummi põik 5 korteriühistu on Eesti Vabariigis 15.06.1998 registreeritud mittetulundusühing, mille põhitegevuseks on Tallinnas, aadressil Trummi põik 5 asuva elamu korteriomandite ühise majandamise korraldamine ja eluruumide kasutamiseks vajalike teenuste vahendamine korteriomandite omanikele.

Tallinn, Trummi põik 5 korteriühistu 2023.aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ning mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Tallinn, Trummi põik 5 korteriühistu registreeritud aadress on Trummi põik 5, Tallinna linn, Harju maakond, 12616, Eesti Vabariik.

Tallinn, Trummi põik 5 korteriühistu liikmeteks on kõik Tallinnas, aadressil Trummi põik 5 asuva elamu korteriomandite omanikud.

Vastavalt Eesti Vabariigis kehtivale mittetulundusühingute seadusele peab käesolev majandusaasta aruanne olema lisaks juhatusel kinnitatud ka üldkoosoleku poolt.

Raha

Rahana kajastatakse kassas olevat sularaha ja pangakontode jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ja ettemaksed on kajastatud nende õiglasest väärtusest. Nõuded ja ettemaksed liigitatakse lühiajaliseks, kui nende laekumise/realiseerumise tähtaeg on 12 kuu jooksul alates aruandepäevast.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ühistu majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja soetusmaksumusega üle 128 euro. Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused.

Materiaalse põhivara kulumit arvestatakse soetusmaksumuselt lineaarsel meetodil vara hinnangulise kasuliku eluea jooksul.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 128

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Marinad ja seadmed	2-5a

Finantskohustised

Finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) on kajastatud õiglasest väärtusest. Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul alates aruandepäevast.

Tulud

Tallinn, Trummi põik 5 korteriühistu tegeleb ainult teenuste ja maksete (sh laenude) vahendamisega oma liikmetele. Näiteks vahendab korteriühistu kommunaalmakseid teenuse osutaja (näiteks vee- või energiaettevõtte) ja korteriomani vahel. Kuna korteriühistu ei kanna teenuste ja maksete vahendamisega kaasnevaid riske ega hüvesid (näiteks krediidiriski teenuse lõpptarbijate ees), ei kajasta korteriühistu makstud summasid oma kuluna ega saadud summasid oma tuluna, vaid neid kajastatakse vastavalt nõude ja kohustusena. Korteriühistu ainsateks tuludeks on korteriomani hilinevad maksetelt saadud viivised ning pangakontodelt ja/või hoiustelt teenitud intressid.

Kulud

Tallinn, Trummi põik 5 korteriühistu tegeleb ainult teenuste ja maksete (sh laenude) vahendamisega oma liikmetele ning seetõttu tal kulud puuduvad.

Seotud osapooled

Tallinn, Trummi põik 5 korteriühistu seotud osapoolteks on kõik korteriomandite omanikud.

Rahavoogude aruanne

Äritegevuse rahavoogude kajastamisel on kasutatud kaudmeetodit, mille puhul aruandeperioodi kasumit on korrigeeritud mitterahaliste majandustehingute mõjuga, äritegevusega seotud varade ja kohustuste saldode muutusega ning investeerimis- või finantseerimistegevusest tulenevate rahavoogudega seotud tulude ja kuludega. Investeerimistegevusest ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid on kajastatud otsemeetodil.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Arveldusarvetel	19 718	18 532
Kokku raha	19 718	18 532

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded seotud osapoolte vastu	2 096	2 096		
Muud nõuded	4 500	4 500		
Viitlaekumised	4 500	4 500		
Elamu soojustamine	9 874	9 874		
Küttesüsteemi ja fassaadi remont	50 859	4 445	21 187	25 227
Kokku nõuded ja ettemaksed	67 329	20 915	21 187	25 227

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded seotud osapoolte vastu	638	638		
Muud nõuded	4 939	4 939		
Viitlaekumised	4 939	4 939		
Elamu soojustamine	22 800	12 305	10 495	
Küttesüsteemi ja fassaadi remont	59 119	5 043	22 475	31 601
Kokku nõuded ja ettemaksed	87 496	22 925	32 970	31 601

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Muud masinad ja seadmed	
31.12.2021		
Soetusmaksumus	410	410
Akumuleeritud kulum	-410	-410
Jääkmaksumus	0	0
31.12.2022		
Soetusmaksumus	410	410
Akumuleeritud kulum	-410	-410
Jääkmaksumus	0	0
31.12.2023		
Soetusmaksumus	410	410
Akumuleeritud kulum	-410	-410
Jääkmaksumus	0	0

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Investeeringislaen 2009	9 873	9 873			2,5%	EUR	30.10.2024
Lühiajalised laenud kokku	9 873	9 873					
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaen 2023	50 859	4 445	21 187	25 227	6k euribor +2,8%	EUR	30.07.2032
Pikaajalised laenud kokku	50 859	4 445	21 187	25 227			
Laenukohustised kokku	60 732	14 318	21 187	25 227			

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaen 2009	22 804	12 308	10 496		2,5%	EUR	30.10.2024
Investeeringislaen 2023	59 119	5 043	22 475	31 601	6k euribor +2,8%	EUR	30.07.2032
Pikaajalised laenud kokku	81 923	17 351	32 971	31 601			
Laenukohustised kokku	81 923	17 351	32 971	31 601			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2023	31.12.2022
Muud varad	67 329	87 496
Kokku	67 329	87 496

Pandi esemeks on kõik korteriühistu olemasolevad ja tulevased korteriomanike otsuste ja kokkulepete ning seaduse ja põhikirja alusel tekkivad varalised õigused korteriühistu liikmeteks olevate füüsiliste ja juriidiliste isikute vastu

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	5 136	5 136
Võlad töövõtjatele	236	236
Maksuvõlad	97	97
Saadud ettemaksed	571	571
Muud saadud ettemaksed	571	571
Kokku võlad ja ettemaksed	6 040	6 040
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	5 350	5 350
Maksuvõlad	305	305
Saadud ettemaksed	475	475
Muud saadud ettemaksed	475	475
Kokku võlad ja ettemaksed	6 130	6 130

Lisa 7 Eraldised

(eurodes)

	31.12.2021	Moodustamine/korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2022
Puhkusereserv	422	73		495
Kokku eraldised	422	73		495
Sealhulgas:				
Lühiajalised	422	73		495
Muud eraldised	422	73		495
	31.12.2022	Moodustamine/korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2023
Puhkusereserv	495		-495	0
Kokku eraldised	495		-495	0
Sealhulgas:				
Lühiajalised	495		-495	0
Muud eraldised	495		-495	0

Lisa 8 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

	31.12.2021	Laekunud	31.12.2022
	Kohustised		Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks			
Halduse ja hoolduse kuludeks	0	1 430	1 430
Remondikuludeks	3 726	7 056	10 782
Laenuintressi kuludeks	5	-4	1
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	3 731	8 482	12 213
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	3 731	8 482	12 213
	31.12.2022	Laekunud	31.12.2023
	Kohustised		Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks			
Halduse ja hoolduse kuludeks	1 430	2 747	4 177
Remondikuludeks	10 782	-39	10 743
Laenuintressi kuludeks	1	1	2
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	12 213	2 709	14 922
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	12 213	2 709	14 922

Lisa 9 Muud tulud

(eurodes)

	2023	2022
Trahvid, viivised ja hüvitised	238	152
Kokku muud tulud	238	152

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	5 849	6 554
Sotsiaalmaksud	2 416	3 164
Kokku tööjõukulud	8 265	9 718
Sellest kajastatud sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsese kuluna	8 265	9 718
Töötajate keskmine arv taandatusena täistööajale	1	1

Lisa 11 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2023	2022
Intressitulud	1	1
Kokku muud finantstulud ja -kulud	1	1

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2023	31.12.2022
Füüsilisest isikust liikmete arv	33	33

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Asutajad ja liikmed	20 915	22 925
Kokku nõuded ja ettemaksed	20 915	22 925
Võlad ja ettemaksed		
Asutajad ja liikmed	15 493	12 688
Kokku võlad ja ettemaksed	15 493	12 688

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Asutajad ja liikmed	46 414	64 571
Kokku nõuded ja ettemaksed	46 414	64 571

Lisa 13 Vahendatud teenused

(eurodes)

Ühistu poolt vahendatud teenuste rahaline struktuur oli järgmine:

	2023	2022
1. Haldus ja hooldus	17 038	18 548
a) Töötasud	5 849	6 554
b) Maksud	2 416	3 164
c) Juhtimisteenus	0	3 300
d) Prügivedu	848	830
e) Side	27	36
f) Üldelekter	2 572	2 607
g) Elektrikait	230	216
h) Pangateenused	35	39
i) Hooldustööd ja –teenused	3 666	980
j) Muud kulud	1 395	822
2. Remont	7 612	134 858
3. Küte	18 291	20 258
4. Vee soojendamine	6 940	6 438
5. Vesi	3 366	3 098
6. Elekter	8 205	11 482
7. Pikaajalise laenu intressid	3 733	1 209
KOKKU	65 185	195 890

Ühistu poolt vahendatud teenuste maht oli järgmine:

	2023	2022
1. Soojus (MWh)	255	267
2. Vesi (m ³)	1 797	1 915
3. Elekter (kWh)	49 174	53 820

Ühistu poolt vahendatud teenuste keskmine hind oli järgmine:

	2023	2022
1. Soojus (eurot/MWh)	98,943	99,985
2. Vesi (eurot/m ³)	1,873	1,618
3. Elekter (eurot/kWh)	0,219	0,262

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Trummi põik 5-1	3467 EUR
Trummi põik 5-2	1589 EUR
Trummi põik 5-3	2432 EUR
Trummi põik 5-4	2512 EUR
Trummi põik 5-5	3371 EUR
Trummi põik 5-6	2945 EUR
Trummi põik 5-7	3276 EUR
Trummi põik 5-8	2413 EUR
Trummi põik 5-9	3074 EUR
Trummi põik 5-10	2722 EUR
Trummi põik 5-11	1873 EUR
Trummi põik 5-12	2842 EUR
Trummi põik 5-13	4206 EUR
Trummi põik 5-14	1648 EUR
Trummi põik 5-15	1524 EUR
Trummi põik 5-16	3387 EUR
Trummi põik 5-17	2020 EUR
Trummi põik 5-18	4273 EUR
Trummi põik 5-19	2127 EUR
Trummi põik 5-20	3260 EUR
Trummi põik 5-21	3787 EUR
Trummi põik 5-22	3005 EUR
Trummi põik 5-23	3043 EUR
Trummi põik 5-24	4200 EUR
Trummi põik 5-25	3163 EUR
Trummi põik 5-26	2682 EUR
Trummi põik 5-27	2746 EUR
Trummi põik 5-28	2354 EUR
Trummi põik 5-29	7188 EUR
Trummi põik 5-30	2476 EUR
Kokku:	89605 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.05.2024

Tallinn, Trummi põik 5 korteriühistu (registrikood: 80039938) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HEIGO MANSBERG	Juhatuse liige	29.05.2024
EERIK ALJAS	Juhatuse liige	29.05.2024
MAARJUS KIRS	Juhatuse liige	29.05.2024