

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Tallinn, Salme tn 21 korteriühistu

registrikood: 80247648

telefon: +372 56988858

e-posti aadress: anneli.randla@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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Laenukohustised	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	11
Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud	12
Lisa 9 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	12
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 11 Tööjõukulud	12
Lisa 12 Seotud osapooled	13
Korteriomandite majandamiskulud	14
Aruande allkirjad	15

Tegevusaruanne

Korteriühistu Salme 21 on kantud mittetulundusühingute registrisse 01. märtsil 2007. a. Iseseisvat majandustegevust alustas juulist 2007.a.

Ühistu põhitegevus on hoonete ja üürimajade haldus (68321), sh korteriühistu liikmetele teenuste osutamine ja ühine majandamine.

Ühistu ei tegele ettevõtlusega.

Salme 21 hoone ja tehnosüsteemide ning hoovi hoolduseks ja remondiks tehti 2023. a järgmisi töid:

1. keldri põranda all purunenud veetoru avariiremont (sisaldas ka majja siseneva veetoru vahetust alates liitumispunktist ja uue veetoru vedamist pesukööki);
2. veemõõdusõlme ukse remont;
3. katuse hooldus sügisel ja talvel;
4. küttekollete ja korstende kontroll ja puhastus sügisel;
5. korstnalõõripõhjade puhastus ja remont;
6. gaasitorustiku ja -seadmete audit sügisel;
7. hoovi ja aia hooldustööd talgute korras kaks korda aastas ja suvel pidevalt.

OÜ Stirnung esitas 13.01.2022 avalduse Harju Maakohtule 13.11.2021 üldkoosoleku otsuse tühistamiseks. Harju Maakohus jättis 30.06.2022 avalduse rahuldamata ning mõistis OÜ Stirnungilt ühistu kasuks välja menetluskulud täies ulatuses. OÜ Stirnung esitas 18.07.2022 määruskaebuse ja Harju Maakohus edastas selle 08.08.2022 Tallinna Ringkonnakohtule. Ringkonnakohus jättis 17.08.2023 avalduse rahuldamata ja mõistis OÜ Stirnungilt ühistu kasuks välja menetluskulud summas 1806 eurot. OÜ Stirnung esitas uue määruskaebuse 19.09.2023 Riigikohtule. Riigikohus jättis 06.11.2023 määruskaebuse menetlusse võtmata ja sellega jõustus ringkonnakohtu otsus. OÜ Stirnung tasus ühistule menetluskulud summas 1806 eurot.

Juhatus tegeles ühistu jooksva asjaajamisega, sh aastaid ühistu heaks töötanud kojamehe ootamatu surma järel koristusteenuse korraldamise ja uue teenusepakkuja leidmisega.

Hoone hooldus ja remont jätkuvad ka 2024. aastal.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	5 484	2 362	2
Nõuded ja ettemaksed	6 100	5 578	3
Kokku käibevarad	11 584	7 940	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	16 709	20 199	3
Kokku põhivarad	16 709	20 199	
Kokku varad	28 293	28 139	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	3 558	3 421	5
Võlad ja ettemaksed	649	454	6
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	4 484	4 780	8
Kokku lühiajalised kohustised	8 691	8 655	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	16 709	20 199	
Kokku pikaajalised kohustised	16 709	20 199	
Kokku kohustised	25 400	28 854	
Netovara			
Reservkapital	1 007	1 007	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	-1 722	1 239	
Aruandeaasta tulem	3 608	-2 961	
Kokku netovara	2 893	-715	
Kokku kohustised ja netovara	28 293	28 139	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	18 748	10 390	9
Kokku tulud	18 748	10 390	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-9 219	-5 435	10
Mitmesugused tegevuskulud	-5 730	-5 425	11
Tööjõukulud	-191	-2 491	12
Kokku kulud	-15 140	-13 351	
Põhitegevuse tulem	3 608	-2 961	
Aruandeaasta tulem	3 608	-2 961	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Liikmetelt laekunud tasud	17 228	13 252	
Laekumised kaupade müügist ja teenuste osutamisest	1 806	0	
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-13 710	-7 662	
Väljamaksed töötajatele	-333	-2 245	
Kokku rahavood põhitegevusest	4 991	3 345	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-3 489	-5 435	
Laekunud sihtkapital	1 620	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 869	-5 435	
Kokku rahavood	3 122	-2 090	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 362	4 452	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	3 122	-2 090	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	5 484	2 362	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2021	1 007	1 239	2 246
Aruandeaasta tulem		-2 961	-2 961
31.12.2022	1 007	-1 722	-715
Aruandeaasta tulem		3 608	3 608
31.12.2023	1 007	1 886	2 893

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

KÜ Salme 21 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse Standardiga, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid ning lähtuvalt korteriomandi- ja korteriühistuseaduste erisuse nõuetest.

Majandustehingud kirjendatakse soetusmaksumuse printsiibi kohaselt nende tekkimise momendil tegelikus väärtuses. Raamatupidamise aruanded koostatakse tekkepõhise arvestusprintsiibi kohaselt.

Raha

Rahana kajastatakse pangakontol olevat raha. Sularahas ei arveldata.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate ja liikmete vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenu tagasimakse nõuded liikmetele) kajastatakse tõenäoliselt laekuvates summades.

Tasumata korterimakseid ja muid arveid, mille maksetähtajast on möödunud 3 aastat, loetakse ebatõenäoliselt laekuvaks debitoorseks võlaks ning kantakse kuludesse. Kui juhatuse otsusega tunnistatakse ebatõenäoline laekumine lootusetuks võlaks, siis vähendatakse ostja võlga sama summa võrra. Juhul, kui varasematel perioodidel kuluks kantud ebatõenäoline nõue tasutakse, vähendatakse ebatõenäoliste arvete kulu laekunud summa võrra.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) kajastatakse tasumisele kuuluvas summas.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Vastavalt põhikirjale võib KÜ Salme 21 moodustada sihtotstarbelisi eraldisi omavahendite arvelt, milleks on tegevuse tulem ning muud sihtotstarbelised laekumised.

Tulud

Ühistu tulu pikema ajaperioodi jooksul kogutavatest hooldustasudest kajastatakse lähtuvalt valmidusastmest. KÜ tulud kajastatakse tekkepõhiselt.

Ühistu tulu on:

- Ühistu liikmetele arvestatud hooldustasud (hõlmab halduse-, hoolduse- ja korrashoiu tasud); hooldustasu suurus on kinnitatud ühistu üldkoosoleku otsusega.
- Ühistu liikmetele arvestatud viivised
- Tuluna kajastatud sihtotstarbelised tasud ja toetused
- Muud finantstulud ja kulud

Kulud

Kulud

Kulud kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid. Kulutused, mis osalevad majandusliku tulu tekitamisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel varana ning kajastatakse kuluna perioodi(de)l, mil nad osalevad tulude moodustamisel.

Ühistu tegevuskuludeks on kõik elamu hooldamisega seotud majanduskulud:

- halduskulud on üldjuhtimise kulud (raamatupidamine, pangakonto teenustasud, juhatuse tegevuseks vajalikud kontoritarbed, ning juriidilised konsultatsioonid jne);
- hoolduskulud on elamu normaalse eksploatatsiooni tagamiseks tehtud kulud (üldkasutatavate ruumide kulud, tehnosüsteemi hooldus ja teenindus, jne)
- korrashoiukulud on elamule kuuluva krundi korrashoid (majahoidja tööjõukulud ning soetatud koristamisvahendid ja tööriistad jne)

Muud võimalikud põhitegevusega seotud kulud, nagu võlgade väljanõudmisega seotud kulud, viivised ja trahvid ning muud ebaregulaarselt tekkivad kulud, kajastatakse vastavalt nende tekkimisele ning lähtuvalt kulu iseloomust.

Tasud vahendatud teenuste eest (kommunaalteenused, laenud jmst) ei ole ühistu tulu. Arveldused vahendatud teenuste eest toimuvad vahekontodel. Vahekontod debiteeritakse vastava arve saamisel teenuse tarnijalt või nõude tekkimisel ning krediteeritakse ühistu liikmetele tasumiseks esitatud summaga. Aruande perioodil liikmetele esitamata arved vahendatud teenuste eest näidatakse bilansis varade koosseisus viitlaekumisena.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Pangakonto	5 484	2 362
Kokku raha	5 484	2 362

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	2 139	2 139		
Ostjatelt laekumata arved	2 139	2 139		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	37	37		
Laenunõuded	20 267	3 558	16 709	
Muud nõuded	366	366		
Viitlaekumised	366	366		
Kokku nõuded ja ettemaksed	22 809	6 100	16 709	

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	1 935	1 935		
Ostjatelt laekumata arved	1 935	1 935		
Laenunõuded	23 620	3 421	15 539	4 660
Muud nõuded	222	222		
Viitlaekumised	222	222		
Kokku nõuded ja ettemaksed	25 777	5 578	15 539	4 660

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
	Ettemaks	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks		38
Sotsiaalmaks		63
Töötuskindlustusmaksed		4
Ettemaksukonto jääk	37	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	37	105

Lisa 5 Laenukohustised (eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Swedbank	20 267	3 558	16 709	
Pikaajalised laenud kokku	20 267	3 558	16 709	
Laenukohustised kokku	20 267	3 558	16 709	

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Swedbank	23 620	3 421	15 539	4 660
Pikaajalised laenud kokku	23 620	3 421	15 539	4 660
Laenukohustised kokku	23 620	3 421	15 539	4 660

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	454	454
Saadud ettemaksed	195	195
Tulevaste perioodide tulud	195	195
Kokku võlad ja ettemaksed	649	649
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	349	349
Võlad töövõtjatele	0	0
Maksuvõlad	105	105
Kokku võlad ja ettemaksed	454	454

Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

	31.12.2021	Laekunud	Kajastatud tulemiaruan- des	31.12.2022
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remonditasud	2 913	7 303	-5 435	4 781
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	2 913	7 303	-5 435	4 781
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	2 913	7 303	-5 435	4 781
	31.12.2022	Laekunud	Kajastatud tulemiaruan- des	31.12.2023
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remonditasud	4 781	8 922	-9 219	4 484
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	4 781	8 922	-9 219	4 484
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	4 781	8 922	-9 219	4 484

Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2023	2022
Mittesihotstarbelised tasud		
Hooldustasud	9 388	4 782
viivised	141	86
Sihotstarbelised tasud		
Remonditasud	9 219	5 522
Kokku liikmetelt saadud tasud	18 748	10 390

Lisa 9 Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2023	2022
Laenu tagasimaksed	3 489	5 435
Gaasitööd	216	0
Santehtööd	4 189	0
Ukse restaureerimine	1 325	0
Kokku sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	9 219	5 435

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Raamatupidamisteenus	919	919
Pangateenused	14	15
Hooldus- ja halduskulud	1 857	571
Kindlustus	540	492
Õigusabi	0	2 652
Heakorrakulud	2 400	776
Kokku mitmesugused tegevuskulud	5 730	5 425

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	191	1 700
Sotsiaalmaksud	0	574
Eraldised puhkusereservi	0	216
Kokku tööjõukulud	191	2 490

Ühistus töötas 1 majahoidja osalise tööajaga, nüüd ostetakse teenust sisse.

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2023	31.12.2022
Füüsilisest isikust liikmete arv	8	8
Juriidilisest isikust liikmete arv	2	2

Ühistuga seotud isikuteks on ühistu juhatus ja liikmed.

Tehingud seotud isikutega on sooritatud hindades, mis on tavapärased ühistu töös.

Ühistu juhatuse liikmetele ei ole tasutud.

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
1	1361 EUR
2	1464 EUR
3	1658 EUR
4	1637 EUR
5	1520 EUR
6	1398 EUR
7	1571 EUR
8	1803 EUR
9	1094 EUR
10	1182 EUR
11	1350 EUR
12	1198 EUR
Kokku:	17236 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.06.2024

Tallinn, Salme tn 21 korteriühistu (registrikood: 80247648) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANNELI RANDLA	Juhatuse liige	25.06.2024
DAGMAR RAUDAM	Juhatuse liige	25.06.2024
AVE SOPP	Juhatuse liige	26.06.2024