

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Tallinn, Graniidi tn 11 // 11a korteriühistu

registrikood: 80269294

telefon: +372 5278403, +372 5059603

e-posti aadress: graniidi11@leemur.net

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

Tegevusaruanne

Graniidi 11/11a korteriühistu tegevusaruanne 2023. aastal lõppenud majandusaasta kohta.

2023. aastal tegeles korteriühistu oma põhitegevusega, milleks on korteriühistu liikmetele teenuste osutamine ühise majandamise eesmärgil.

Majandusaasta suurimad kulud olid seotud ATS süsteemide paigaldamisega mõlemale majale ning sellega seotud remondikulud (ca 3300 eurot), ühistule elektri eest esitatud arv (veebruar ca 1500 eurot) ning gaasi eest esitatud arve (veebruar ca 3000 eurot).

Aasta jooksul paigaldati mõlemale majale kaugloetavad veearvestid, toodi hoovimaja veearvesti projekti järgselt õigesse kohta, võeti vastu otsus heisata igal lipupäeval lipp ning võeti maha hoovis viltu kasvav ja pidevalt maja poole vajuv puu. Aruandluse osas vahetati gaasilepingu pakkuja ja raamatupidaja, lisaks alustati reservkapitali täiendavat kogumist, millega jätkatakse ka 2024. aastal, koostati ühistu tegevuskava ja uuendati põhikirja ja kodukorda ning tegeleti väga aktiivselt pangalaenu võtmiseks vajalike dokumentide koostamise ning tehingupartneritelt hinnapakkumiste võtmisega.

Eelmisel majandusaastal ületasid remondikulud prognoositud kulusid, mistõttu on ühistu majandusaasta tulem -1 623 eurot.

Järgmisel majandusaastal on plaanis jätkata pangalaenu taotlemise protsessiga, eesmärgiga parendada mõlema maja katuseid ja vundamenti. Lisaks teha korda hoovimaja vajunud kanalisatsioonitoru. Ühistul on plaanis jätkata tuleohutusauditis välja toodud puuduste likvideerimisega siis, kui katuse ja vundamenditöödega on alustatud.

Graniidi 11/11a juhatus

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	17 931	14 463	2
Nõuded ja ettemaksed	3 451	4 386	3
Kokku käibevarad	21 382	18 849	
Kokku varad	21 382	18 849	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	1 758	1 844	4
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	15 287	11 586	5
Kokku lühiajalised kohustised	17 045	13 430	
Kokku kohustised	17 045	13 430	
Netovara			
Reservkapital	2 220	1 679	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	3 740	4 086	
Aruandeaasta tulem	-1 623	-346	
Kokku netovara	4 337	5 419	
Kokku kohustised ja netovara	21 382	18 849	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	11 172	18 768	6
Muud tulud	1 428	0	
Kokku tulud	12 600	18 768	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-6 669	-14 107	7
Mitmesugused tegevuskulud	-6 602	-5 008	8
Muud kulud	-952	0	
Kokku kulud	-14 223	-19 115	
Põhitegevuse tulem	-1 623	-347	
Muud finantstulud ja -kulud	0	1	
Aruandeaasta tulem	-1 623	-346	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Liikmetelt laekunud tasud	31 166	22 525	
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-29 511	-25 338	
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	385	0	
Muud rahavood põhitegevusest	1 428	0	
Kokku rahavood põhitegevusest	3 468	-2 813	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid	0	1	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	0	1	
Kokku rahavood	3 468	-2 812	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	14 463	17 275	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	3 468	-2 812	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	17 931	14 463	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2021	1 679	4 086	5 765
Aruandeaasta tulem	0	-346	-346
Muutused reservides	0	0	0
31.12.2022	1 679	3 740	5 419
Aruandeaasta tulem	0	-1 623	-1 623
Muutused reservides	541	0	541
31.12.2023	2 220	2 117	4 337

Aruandeperioodi jooksul võttis KÜ vastu otsuse tõsta reservkapitali igakuiste maksetega 2500 euro tasemeni. Reservi suurendamisega alustati 2023 aastal ning jätkatakse eesmärgi saavutamiseni 2024 aastal.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Tallinn, Graniidi tn 11 // 11a korteriühistu (edaspidi KÜ) 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.

Vigade korrigeerimine

2022. aasta aruande tulemiaruanandes on muudetud Liikmetelt saadud tasude ning Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud ridu. Millest tulenevalt on muudetud ka lisades 5, 6 ja 7 kajastatud numbreid, mis on antud muudatusega otseselt seotud. KÜ 2022.aasta aruandeaasta tulemit ega bilanssi antud muudatus ei mõjuta.

Lisas 6 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused on kajastatud remonditasude eraldise fondi lõppjääk vales summas. Muudatus rakendub vaid eelpool mainitud lisale ning ei mõjuta eelmises aruandes kajastatud põhjaruandeid.

Lisarea nimetus	31.12.2022	Muutus	31.12.2022
Liikmetelt saadud tasud	18 348	420	18 768
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-13 687	-420	-14 107
Remonditasud	2 967	-2 967	0

Raha

Rahana kajastatakse pangakontodel olevat raha. Sularahas ei arveldata.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate ja liikmete vastu, viitlaekumised ning muud 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, viitvõlad ning muud võlakohustised) kajastatakse tasumisele kuuluvas summas.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Vastavalt põhikirjale võib KÜ Graniidi 11 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 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 jne);
- hoolduskulud on elamu normaalse eksploatatsiooni tagamiseks tehtud kulud (üldkasutatavate ruumide kulud, tehnosüsteemi hooldus jne)
- korrashoiukulud on elamule kuuluva krundi korrashoid (soetatud koristamisvahendid ja tööriistad, sisseostetud koristusteenus 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, kindlustus 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.

TulemiaruanDES on kajastatud perioodi sihtotstarbeliste tuludena eraldistesse kogutud summad, mida on kasutatud sihtotstarbeliste kulude katmiseks.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Pangakonto	17 931	14 463
Kokku raha	17 931	14 463

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	823	823
Ostjatelt laekumata arved	823	823
Muud nõuded	2 628	2 628
Viitlaekumised	2 628	2 628
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 451	3 451
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	2 583	2 583
Ostjatelt laekumata arved	2 583	2 583
Muud nõuded	1 803	1 803
Viitlaekumised	1 803	1 803
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 386	4 386

Nõuetena ostjate vastu on kajastatud ühistu liikmete laekumata arved teenuste eest.

Viitlaekumistena on kajastatud järgmises perioodis ühistu liikmetele esitatavad maksed kommunaalteenuste eest.

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 758	1 758
Kokku võlad ja ettemaksed	1 758	1 758
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 844	1 844
Kokku võlad ja ettemaksed	1 844	1 844

Lisa 5 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused (eurodes)

	31.12.2021	Laekunud	Kajastatud tulemiaruan	31.12.2022
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remonditasud	9 494	1 226	-10 720	0
Reservfond	820	0	-820	0
Kasutusloa sihtfinantseerimine	6 086	8 067	-2 567	11 586
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	16 400	9 293	-14 107	11 586
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	16 400	9 293	-14 107	11 586
	31.12.2022	Laekunud	Kajastatud tulemiaruan	31.12.2023
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remonditasud	0	7 682	-2 073	5 609
Reservfond	0	0	0	0
Kasutusloa sihtfinantseerimine	11 586	2 689	-4 596	9 678
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	11 586	10 371	-6 669	15 287
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	11 586	10 371	-6 669	15 287

2022. aastal osutasid KÜ remondikulud suuremaks kui eraldatud remonditasude summa, seega kasutati lisakatteallikana vahendeid Reservfondist ning Kasutusloa sihtfinantseerimise fondist.

Lisa 6 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2023	2022
Mittesihtotstarbelised tasud		
Hooldustasud	4 503	4 427
Muud tasud	0	234
Sihtotstarbelised tasud		
Remonditasud	6 669	14 107
Kokku liikmetelt saadud tasud	11 172	18 768

Lisa 7 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud (eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Remonditööd	6 669	13 687	
Kasutusloa taotluskulud	0	420	
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	6 669	14 107	5

Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2023	2022
Raamatupidamisteenus	1 207	1 218
Pangateenused	23	21
Hoolduskulud	2 660	1 025
Korrashoiukulud	2 712	2 734
Halduskulud	0	10
Kokku mitmesugused tegevuskulud	6 602	5 008

Lisa 9 Seotud osapooled (eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2023	31.12.2022
Füüsilisest isikust liikmete arv	16	16

Ühistuga seotud isikuteks on ühistu juhatus ja liikmed.

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

Juhatuse liikmetele ei ole tasutud.

Ühistul ei ole töötajaid.

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
1	1954 EUR
2	2026 EUR
3	1803 EUR
4	990 EUR
5	3358 EUR
6	1933 EUR
7	3141 EUR
8	1193 EUR
9	1311 EUR
11	2297 EUR
12	1042 EUR
13	1694 EUR
14	2942 EUR
15	2549 EUR
16	1426 EUR
17	975 EUR
Kokku:	30634 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 06.07.2024

Tallinn, Graniidi tn 11 // 11a korteriühistu (registrikood: 80269294) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AUNE MARIA MARJAPUU	Juhatuse liige	07.07.2024
MARI HELSTEIN	Juhatuse liige	07.07.2024