

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: Tallinn, J. Köleri tn 14 korteriühistu

registrikood: 80242415

telefon: +372 5275423

e-posti aadress: koleri14@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	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 5 Seotud osapooled	9
Lisa 6 Nõuded liikmete vastu	10
Lisa 7 Tarnijatele tasumata arved	11
Lisa 8 Korterite kulud korterite ja liikide lõikes	12
Lisa 9 Reservfondi aruanne	13
Korteriomandite majandamiskulud	14
Aruande allkirjad	15

Tegevusaruanne

KÜ Köleri 14 oli asutatud 2006.a. sügisel Tallinnas aadressil J.Köleri 14 asuva maja haldamiseks ja hooldamiseks toonaste korterite omanike poolt. KÜ sõlmis kinnistu haldamiseks, hooldamiseks ning korrashoiu tagamiseks vajalikud lepingud juriidiliste isikutega mille tõttu töötasid tasutud ei ole. Juhatus ei ole samuti tasusid saanud.

Aruandeaasta märkimisväärseks töödeks on SES-i akna parandamine (mis 2023.a. sügisel avatud asendis olles purunes tugeva tuule tõttu ja ilm ei võimaldanud selle kohest parandamist) ning trepikodade ustele sulgurite paigaldamine. Aruande lisa 9 on toodud täpne teostatud tööde nimekiri (sh väiksemad tööd).

Aruandeperioodil leidis aset kaks olulist sündmust:

1. Hoovis asuva kanalisatsiooni trassi ummistus. Ummistuse likvideerimise käigus oli tuvastatud, et trassi ummistasid liiv ja killustik. Need saavad trassi sattuda vaid kahel viisil:

- a) ehituse käigus trassi sattunud
- b) trassi purunemine ja pinnasest trassi sattumine.

KÜ juhatus ei ole täiendavaid kulusid teinud trassi seisukorra hindamiseks (videouuring) mille tõttu käesoleva aruande koostamise hetke seisuga pole teada kas ummistus toimus punktis A või B toodud asjaolude tõttu. Ummistuse kordumisel tuleb tellida survepesu ja videouuring üheaegselt (nii kulu väiksem), et kontrollida torustiku seisukorda.

2. Korteri 4 ja 8 kanalisatsiooni püstaku leke mille käigus sai reoveekahjustusi 4nda korteri soklikorruse viimistlus (parkett, kipssein, ukse lävepak, trepp). Lekke põhjus sai tuvastatud ja likvideeritud. Kuna leke leidis aset kaasomandis olevast kanalisatsiooni trassist (mitter korter 8 või korter 4 kanalisatsiooni trassi osast) siis korter 4 omanik esitas KÜ-le nõude kahju hüvitamiseks. Kindlustusselt hüvitas KÜ-le lekke otsimisega seotud kulud ning korter 4 viimistluse taastamise kulud. Korteri 4 viimistluse kahjude suuruse osas tekkis KÜ-l ja korter 4 omanikul vaidlus kindlustusseltsiga mis käesoleva aruande koostamise hetke seisuga ei ole lahendust leidnud. Sellega seoses ei ole korteris 4 veel remonti teostatud ja kindlustusseltsi poolt välja makstud hüvitis ei ole KÜ poolt korter 4 omanikule edasi makstud.

Aruandeperioodi kulud oluliselt ületasid KÜ liikmete sissemakseid ühistu reservfondi (vt täpsemalt lisa 9) millest tulenevat on 31.12.2024 seisuga reservondi seis -476 eur (kui mitte võtta arvesse eelpool toodud kindlustusseltsi hüvitist mida KÜ peab edasi kandma korter 4 omanikule viimistluse taastamise kulude hüvitamiseks). Sellega seoses on 2025.a. vajalik märkimisväärne reservfondi maksete suurendamine. 2025.a. majanduskavas on reservfondi makseks ette nähtud 200 eur/kuus senise 100 eur asemel.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	4 550	2 582	
Nõuded ja ettemaksed	1 958	2 415	Lisa 6
Kokku käibevarad	6 508	4 997	
Kokku varad	6 508	4 997	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	1 277	2 322	Lisa 7
Kokku lühiajalised kohustised	1 277	2 322	
Kokku kohustised	1 277	2 322	
Netovara			
Reservkapital	2 013	2 013	
Reservid	3 218	662	Lisa 9
Kokku netovara	5 231	2 675	
Kokku kohustised ja netovara	6 508	4 997	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2024	2023
Tulud		
Liikmetelt saadud tasud		18 578
Kokku tulud		18 578
Kulud		
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud		-18 578
Kokku kulud		-18 578
Põhitegevuse tulem		0
Aruandeaasta tulem		0

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2024	2023
Rahavood põhitegevusest		
Liikmetelt laekunud tasud	25 171	20 272
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-23 203	-19 192
Kokku rahavood põhitegevusest	1 968	1 080
Kokku rahavood	1 968	1 080
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 582	1 502
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 968	1 080
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	4 550	2 582

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Reservid	
31.12.2022	2 013	1 137	3 150
Asutajate ja liikmete sissemaksed		1 200	1 200
Muutused reservides		-1 675	-1 675
31.12.2023	2 013	662	2 675
Asutajate ja liikmete sissemaksed		1 200	1 200
Muutused reservides		-2 338	-2 338
Muud muutused netovaras		3 694	3 694
31.12.2024	2 013	3 218	5 231

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Käesolev raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja raamatupidamise seadusega ning Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhenditega. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes järgmistest alusprintsiipidest: majandusüksuse, jätkuvuse, arusaadavuse, olulisuse, järjepidevuse ja võrreldavuse, objektiivsuse, tulude ja kulude vastavuse, konservatiivsuse, avalikustamise ning sisu ülimuslikkuse printsiipidest. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eurodes.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Swedbank	4 550	2 582
Kokku raha	4 550	2 582

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	1 958	1 958	
Ostjatelt laekumata arved	1 958	1 958	Lisa 6
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 958	1 958	
	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	2 220	2 220	
Ostjatelt laekumata arved	2 220	2 220	
Ettemakstud kindlustus	195	195	
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 415	2 415	

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	1 277	1 277	Lisa 7
Kokku võlad ja ettemaksed	1 277	1 277	

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad töövõtjatele	2 316	2 316	
Köleri 14-2 ettemaks	6	6	
Kokku võlad ja ettemaksed	2 322	2 322	

Lisa 5 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga			
	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Füüsilisest isikust liikmete arv	15	15	

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Asutajad ja liikmed	1 958	2 220	Lisa 6
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 958	2 220	

OSTETUD	2024	2023
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 479	3 104
Kokku ostetud	3 479	3 104

Lisa nr 6. Nõuded liikmete ja ostjate vastu

Korteri nr	Arve nr	Tähtaeg	Tasumata summa	Üle tähtaja
J.Köleri 14-01	1460	21.01.2025	114,72	-21
J.Köleri 14-02	1461	21.01.2025	151,43	-21
J.Köleri 14-03	1462	21.01.2025	275,64	-21
J.Köleri 14-04	1463	21.01.2025	6,75	-21
J.Köleri 14-05	1464	21.01.2025	167,52	-21
J.Köleri 14-06	1456	21.12.2024	120,04	10
J.Köleri 14-06	1465	21.01.2025	126,14	-21
J.Köleri 14-07	1466	21.01.2025	233,66	-21
J.Köleri 14-08	1467	21.01.2025	513,92	-21
J.Köleri 14-09	1468	21.01.2025	247,76	-21
KOKKU			1 957,58 €	

Lisa nr 7. Tarnijatele tasumata arved

Tarnija	Arve nr	Makse tähtaeg	Tasumata summa	Üle tähtaja
Telia Eesti AS	20241236660082	20.01.2025	28,91	-20
StopFire OÜ	212028	14.01.2025	33,55	-14
Elis textile service AS	21986233	10.01.2025	35,31	-10
Tallinna Jäätmete taaskasutuskeskus AS	70300970124121	21.01.2025	75,46	-21
Enefit AS	664610313962	17.01.2025	77,98	-17
LightEst OÜ	2022332	17.01.2025	91,5	-17
Tiskre Koristusteenused OÜ	2024/131	07.01.2025	120	-7
Tallinna vesi AS	A2024219421	07.02.2025	130,91	-38
Eesti Gaas AS	1004767569	20.01.2025	898,18	-20
KOKKU			1 491,80 €	

Lisa nr 8. Korterite kulud korterite ja kulude liikide lõikes

Kulud korterite kaupa

Nimi	Summa	Pindala	Kulu aastas	Keskmine kulu kuus
J.Köleri 14-01	1 218,17 €	49,5 m2	24,609 eur/1m2	2,051 eur/1m2
J.Köleri 14-02	1 637,64 €	71,8 m2	22,808 eur/1m2	1,901 eur/1m2
J.Köleri 14-03	2 872,84 €	124,9 m2	23,001 eur/1m2	1,917 eur/1m2
J.Köleri 14-04	2 473,14 €	126,2 m2	19,597 eur/1m2	1,633 eur/1m2
J.Köleri 14-05	1 689,02 €	72,5 m2	23,297 eur/1m2	1,941 eur/1m2
J.Köleri 14-06	1 310,95 €	49,9 m2	26,272 eur/1m2	2,189 eur/1m2
J.Köleri 14-07	2 206,83 €	110,0 m2	20,062 eur/1m2	1,672 eur/1m2
J.Köleri 14-08	5 013,47 €	267,8 m2	18,721 eur/1m2	1,560 eur/1m2
J.Köleri 14-09	2 484,89 €	125,2 m2	19,847 eur/1m2	1,654 eur/1m2
Kokku	20 906,95 €	997,8 m2	20,95 eur/1m2	1,746 eur/1m2

Kulud nende liikide kaupa

Kulu artikkel	Summa	Tarbimine aastas	Keskmine tarbimine kuus	Keskmine kulu kuus
Autovärava hooldus	72,21	-	-	≈ 0,006 eur/1m2
Korter 3 seina avamine veelekke põhjuse tuvastamiseks	106,75	-	-	≈ 0,009 eur/1m2
SES hooldus	112,92	-	-	≈ 0,009 eur/1m2
Haljastuse hooldus	120,05	-	-	≈ 0,010 eur/1m2
Tehnosüsteemide sideteenus	120,32	-	-	≈ 0,010 eur/1m2
Muu tehnohooldus	121,92	-	-	≈ 0,010 eur/1m2
Avarii teenus	219,72	-	-	≈ 0,018 eur/1m2
Gaasikatlga aasta hooldus	243,96	-	-	≈ 0,020 eur/1m2
ATS hooldus	289,92	-	-	≈ 0,024 eur/1m2
Muru niitmine	300	-	-	≈ 0,025 eur/1m2
Kanaliseatsiooni tagasivooluklapi hooldus	350,12	-	-	≈ 0,029 eur/1m2
Elektripaigaldise käit	366,12	-	-	≈ 0,031 eur/1m2
Porivaipade rent ja vahetus	459,1	-	-	≈ 0,038 eur/1m2
Raamatupidamine	732,24	-	-	≈ 0,061 eur/1m2
Kindlustus	862,1	-	-	≈ 0,072 eur/1m2
Prügivedu	895,31	-	-	≈ 0,075 eur/1m2
Üldelekter	971,81	-	-	≈ 0,081 eur/1m2
Vesi	1528,78	737,0 m3	61,4 m3	≈ 0,128 eur/1m2
Haldusteenus	2049,84	-	-	≈ 0,171 eur/1m2
Sise- ja väliskoristus	3468	-	-	≈ 0,290 eur/1m2
Gaas	6315,64	8365,0 m3	697,1 m3	≈ 0,527 eur/1m2
Kokku ilma reservita	19 706,83 €	-	-	≈ 1,646 eur/1m2
Reservfond	1 200,12 €	-	-	≈ 0,100 eur/1m2
Kokku	20 906,95 €	-	-	≈ 1,746 eur/1m2

Lisa nr 9. Reservfondi aruanne

	Reservfond	
	Deebet (kulutamine)	Kreedit (Kogumine)
Algsaldo		661,79 €
J.Köleri 14-01		59,52 €
J.Köleri 14-02		86,40 €
J.Köleri 14-03		150,24 €
J.Köleri 14-04		151,80 €
J.Köleri 14-05		87,24 €
J.Köleri 14-06		60,00 €
J.Köleri 14-07		132,24 €
J.Köleri 14-08		322,08 €
J.Köleri 14-09		150,60 €
Tagumise trepikoja ukse konksud	16,81 €	
Õuevalgustuse häramaralüliti kontroll ja seadistamine	29,28 €	
Kanalisatsiooniklapi hoolduse lisakulud (mädanenud klambrite vahetus)	30,43 €	
Pangateenus	30,86 €	
Tagumise trepikoja välisuksele konksude paigaldamine	45,38 €	
26.06.2024 suitsueemalduse akna sulgemine	48,80 €	
Trepilojas suitsuanduri vahetus	55,63 €	
ATS-i rike väljakutse töövälisel ajal	67,10 €	
Suitsueemaldusluugi ajami töö taastamine peale akna remonti	91,50 €	
Kanalisatsiooniklapi SMS süsteemi valehäirete põhjuse tuvastamine ja aku vahetus	92,48 €	
Arvestite kauglugemise süsteemi (M-bus andmesüsteem) seadistuste taastamine	97,60 €	
Gaasilekke anduri vahetus katlaruumis (sh andur)	116,77 €	
Arvestite kauglugemise süsteemi seadistamine ja tööle panek	122,00 €	
Gaasipaigaldise kohustuslik audit	125,79 €	
Kanalisatsioonitrassi survepesu	142,37 €	
Multsi lisamine peenardele	195,00 €	
Trepikodade uste reguleerimine ja uste sulgurite paigaldamine	395,77 €	
Suitsueemaldamise akna remont vastavalt e-posti kirjavahetusele	634,40 €	
Kokku	2 337,97 €	1 200,12 €
Saldo		-476,06 €
Muud muutused reservfondis		
Kommunaalteenuste ümardamine		1,14 €
Korter 4 reoveekahjustuste likvideerimise kindlustushüvitis		3 693,43 €
0 korruse reovelekkekoha otsimise kulude hüvitamine kindlustuse poolt		313,54 €
0 korruse reovelekkekoha otsimise kulud	313,54 €	
Kokku	313,54 €	4 008,11 €
Saldo		3 694,57 €
KOKKU	2 651,51 €	5 208,23 €
LÕPPSALDO		3 218,51 €

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
J.Köleri 14-01	1218 EUR
J.Köleri 14-02	1638 EUR
J.Köleri 14-03	2873 EUR
J.Köleri 14-04	2473 EUR
J.Köleri 14-05	1689 EUR
J.Köleri 14-06	1311 EUR
J.Köleri 14-07	2207 EUR
J.Köleri 14-08	5013 EUR
J.Köleri 14-09	2485 EUR
Kokku:	20907 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 13.01.2025

Tallinn, J. Köleri tn 14 korteriühistu (registrikood: 80242415) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
Dmitri Jermohhin	Juhatuse liige	16.01.2025