

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Nõo vald, Nõo alevik, Kivi tn 2 korteriühistu

registrikood: 80055699

telefon: +372 53231918

e-posti aadress: 80055699@eesti.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 Raha	9
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 4 Laenunõuded	10
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 6 Liikmetelt saadud tasud	11
Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 8 Tööjõukulud	11
Lisa 9 Seotud osapooled	11
Korteriomandite majandamiskulud	12
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

Aasta 2023: Nõo vald, Nõo alevik, Kivi tn 2 korteriühistu majandab 1987 aastal ehitatud korterelamut ning sellega piirnevat territooriumi aadressil Kivi tn 2. Korteriühistu hooldab kinnistut suletud netopinnaga 2868,1 m², millel asub 4 korruseline 3 trepikojaga korterelamu eluruumide üldpinnaga 2104 m². Elamus on 36 korterit, neist 4 korterit on juriidiliste isikute omandis.

Korteriühistu on loodud selleks, et oleks kontroll maksete kasutamise üle elamu korrashoiuks ja rahaliste vahendite efektiivseks kasutamiseks. Tegevuse eesmärk on korteriomanike eseme osaks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine. Korteriühistu tööd korraldab 3-liikmeline juhatus. Juhatus töötab juhatuses esimees.

KÜ juhatus on DECKOL OÜ poolt 2020-2022 aastal KredExi meetme toetusel hoone tervikliku rekonstrueerimise (soojustagastusega ventilatsioon, tõhus kaugküte, sooja tarbevee valmistamine) järgselt sõlminud hoone vastuvõtmisel 2022 aastal (Energiamärgis C) vajalikud kohustuslikud hoolduslepingud uute seadmete regulaarseks hooldamiseks: suitsuärastusluugid igakuiselt – Forus Security AS; soojuskeskus – Torulill OÜ; ventilatsioonikeskus - Hensan Vent OÜ; evakuatsioonivalgustus – käiduelektrik Vailer OÜ. Ventilatsiooniavade tuletõkkeklappide kohustuslik iga-aastane kontroll ja hooldus teostatakse instrueerimise järgselt korteriomanike poolt.

KÜ juhatus tegeleb jooksvalt võlglastega, mis on andnud tulemusi. Seisuga 31.12.2023 oli võlgnevuse summa 289.65 EUR (2022.a. 257.19 EUR).

Korteriühistus Nõo Kivi tn 2 oli 2023.a. 2 töötajat. Alates 01.02.2013.a. osutab raamatupidamisteenust FIE Lea Otsa reg.nr.11798969, kellega on Nõo vald, Nõo alevik, Kivi 2 KÜ sõlmitud teenindusleping tasuga 100 EUR kuus. Riigimaksud tasub FIE Lea Otsa ise.

Kommunaalteenused:	2023.a.	2022.a.
Soojus (SW Energia OÜ)	15 005.00	19 405.00
Vesi ja kanalisatsioon (AS Emajõe Veevärk)	12 204.00	10 945.00
Prügi (FIE-lt Ragn-Sells)	2 588.00	2 525.00
EKÜL liikmemaks	177.00	167.00
Internet (Nõo Kivi-4 KÜ)	168.00	168.00
Üldelekter (Elektrum Eesti OÜ; Eesti Energia AS)	2 269.00	1 926.00
Muru niitmine, liivatamine (Veski Haldus OÜ)	400.00	395.00
Salva Kindlustuse AS	340.00	337.00
Suitsuluukide hooldus (Forus Security AS)	181.00	0
KOKKU	33 327.00	35 873.00

Palgakulu koos sotsiaalmaksuga 2023.a. 2 753 EUR (sisaldab koristaja 2 kuu töötasu). Juhataja töötasu alates 2008 KÜ üldkoosoleku otsusega oli 2023.a. koos sotsiaalmaksuga kokku 2 252 EUR. Juhatus liikmetele nendega lepingu lõpetamise

korral hüvitist ei maksta.

Nõo Kivi 2 Korteriühistu liikmete 2023.a. igakuine keskmine kulu 36 korteri peale kokku oli 7425 EUR (sisaldab kommunaalkulusid koos halduskuludega, kogutav remondifond hoolduskuludeks, laenu põhiosa ja intressi, KÜ kindlustus, liikmemaks), millest keskmiselt 3.53 EUR/m² kuus (KÜ liikmete 2023.a. kulud kokku 89 099 EUR, 42.35 EUR/m² aastas).

Nõo Kivi 2 korteriühistu 2024 aasta MAJANDUSKAVA

1. Tasuda igakuised korterelamu majandamiskulud vastavalt teenusepakkujate poolt esitatud kuluarvetele (külm ja soe vesi, soojusenergia, elektrienergia -ja võrguteenus, jäätmekäitlus, elektrikäiduteenus, hoone kindlustus, haldus ja raamatupidamine), kogutav remondifond, hoolduskulud, laenu põhiosa ja intress 2024 aastal keskmiselt summas ca 7425 eur kuus (millest keskmiselt 3,53 eur/m² kuus, 42,35 eur/m² aastas).
2. Tasuda sellest igakuiselt pangale laenulepingu laenumaksed ca 1,77 eur/m² (põhimakse 0,57 eur/m² + intress 1,20 eur/m² *sh intressi tõus 2023*);
3. Koguda sellest igakuiselt laenulepingu alusel kohustuslik 10% remondifondi makse ca 0,14 eur/m², kütteval periodil juuni-august 0,20 eur/m²;
4. Hoolduslepingute alusel regulaarse hoolduse eest tasumine kütte- ja ventilatsiooniseadmete, evakuatsioonivalguste ning suitsuärastusluukide kohustuslikule regulaarsele hooldusele summas ca 800 eur aastas;
5. Vastavalt KÜ seadusandluses kohustatud reservkapitali (1/12 majandamise kuludest) püsihoiustamine arvestades eelnimetatud igakuiseid majandamis- ja hoolduskulusid ning laenukohustust 2024 aastast summas ca 8000 eur;
6. Sõlmida KÜ juhatuses vastavalt 2022 aasta üldkoosoleku otsusele parima hinnapakumise esitajaga parkla laiendamise ja trepikodade renoveerimise teostamiseks töövõtulepingud, kui majanduslik olukord seda taas võimaldab;
7. Vastavalt 2022 aasta üldkoosoleku otsusele tasuda soodsa pakkumise teinud hooajalise muruniitmise eest; sõlmida lepingud ning tasuda majahoidja/koristaja teenuse eest;
8. KÜ juhatuse otsusel teostada Kivi 2 hoone toimepidevuse tagamiseks vajaminevad avariiremondi- ja hooldustööd.

Kinnitatud 06.06.2024 KÜ üldkoosoleku otsusega

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	36 024	33 310	2
Nõuded ja ettemaksud	18 649	21 471	
Kokku käibevarad	54 673	54 781	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksud	435 657	449 620	4
Kokku põhivarad	435 657	449 620	
Kokku varad	490 330	504 401	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	14 259	15 218	
Võlad ja ettemaksud	5 030	4 893	5
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	27 366	30 447	
Kokku lühiajalised kohustised	46 655	50 558	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	435 657	449 620	
Kokku pikaajalised kohustised	435 657	449 620	
Kokku kohustised	482 312	500 178	
Netovara			
Reservkapital	8 000	4 208	
Aruandeaasta tulem	18	15	
Kokku netovara	8 018	4 223	
Kokku kohustised ja netovara	490 330	504 401	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	6 947	4 881	6
Annetused ja toetused	0	135 475	
Muud tulud	26 159	14 182	
Kokku tulud	33 106	154 538	
Kulud			
Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	0	-135 475	
Mitmesugused tegevuskulud	-2 239	-2 628	7
Tööjõukulud	-2 254	-2 252	8
Muud kulud	-2 440	0	
Kokku kulud	-6 933	-140 355	
Põhitegevuse tulem	26 173	14 183	
Intressitulud	4	5	
Intressikulud	-26 159	-14 173	
Aruandeaasta tulem	18	15	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	26 173	14 183
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	16 021	18 387
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-1 096	-1 014
Laekunud intressid	0	6
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	0	10 194
Kokku rahavood põhitegevusest	41 098	41 756
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-16 017	-18 921
Makstud intressid	-26 159	-14 173
Laekunud osakapital	3 792	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-38 384	-33 094
Kokku rahavood	2 714	8 662
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	33 310	24 648
Raha ja raha ekvivalentide muutus	2 714	8 662
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	36 024	33 310

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2021	4 208	128	4 336
Aruandeaasta tulem	0	15	15
Muutused reservides	0	-128	-128
31.12.2022	4 208	15	4 223
Korrigeeritud saldo 31.12.2022	4 208	15	4 223
Aruandeaasta tulem		18	18
Asutajate ja liikmete sissemaksed	3 792		3 792
Muutused reservides		-15	-15
31.12.2023	8 000	18	8 018

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

KÜ Nõo Kivi-2 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi. Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimikonna poolt väljaantud juhendites ning Vabariigi Valitsuse ja rahandusministri vastavasisulistes määrustes.

KÜ Nõo Kivi-2 kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisa 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Tulude ja kulude aruande koostamisel on lähtutud RTJ 14 lisa toodud skeemist.

Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsiibist lähtudes. Makstud kommunaalmaksete summasid ei kajastata tulude ja kulude aruandes kuluna ega saadud summasid tuluna, neid kajastatakse bilansis vastavalt nõuete ja kohustustena.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes arvelduskonto jääki.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ühistu tavapärase tegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga konkreetse liikme laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni liikme maksevõime kohta.

Varud

Varud võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, muudest mittetagastatavatest maksudest ja soetamisega seotud otsestest veokuludest, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid. Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või netorealiseerimismaksumus. Varude allahindlusi nende neto realiseerimisväärtusele kajastatakse allahindluse perioodil kaubakuluna.

Finantskohustised

Lühiajalised finantskohustised (võlad tarnijatele, viitvõlad jm.) kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Tulud

Teenuste müügist tulenevat tulu kajastatakse teenuse osutamisel.

Intressimaksete arvestatakse kassapõhiselt.

Kuna arveid korteriomanikele koostatakse lähtuvalt tegelikest kuludest, siis korteriühistul kasumit ei teki.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Raha pangakontol	36 024	33 310
Kokku raha	36 024	33 310

Seisuga 31.12.2023 raha jääk;

SEB 9 431 eurot
SWD 26 593 eurot

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	58	58
Sotsiaalmaks	93	93
Töötuskindlustusmaksed	6	6
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	157	157

Lisa 4 Laenuõuded (eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	üle 5 aasta
Laenuõuded	449 620	13 962	435 658
	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	üle 5 aasta
Renoveerimise laen	465 867	16 247	449 620
Laenuõuded	465 867	16 247	449 620

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	
Võlad tarnijatele	4 748		4 748
Võlad töövõtjatele	125		125
Maksuvõlad	157		157
Kokku võlad ja ettemaksed	5 030		5 030
	31.12.2022	12 kuu jooksul	
Võlad tarnijatele	4 611		4 611
Võlad töövõtjatele	125		125
Maksuvõlad	157		157
Kokku võlad ja ettemaksed	4 893		4 893

Lisa 6 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2023	2022
Mittesihotstarbelised tasud		
Hooldustasud	6 947	4 881
Kokku liikmetelt saadud tasud	6 947	4 881

Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Koolituskulud	58	0
Pangateenused	49	40
Sisseostetud teenused	1 200	1 200
Muud	932	1 388
Kokku mitmesugused tegevuskulud	2 239	2 628

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	2 095	1 693
Sotsiaalmaksud	658	559
Kokku tööjõukulud	2 753	2 252
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga			
	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Füüsilisest isikust liikmete arv	32	32	9
Juriidilisest isikust liikmete arv	4	4	

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	1 693	1 693

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
1	2734 EUR
2	1454 EUR
3	3157 EUR
4	2630 EUR
5	1604 EUR
6	2979 EUR
7	2847 EUR
8	1351 EUR
9	3085 EUR
10	2863 EUR
11	1544 EUR
12	3100 EUR
13	2872 EUR
14	1734 EUR
15	2521 EUR
16	2627 EUR
17	2434 EUR
18	2452 EUR
19	2380 EUR
20	2083 EUR
21	2504 EUR
22	3131 EUR
23	2956 EUR
24	4140 EUR
25	2957 EUR
26	2211 EUR
27	2380 EUR
28	2820 EUR
29	1941 EUR
30	2798 EUR
31	1095 EUR
32	1902 EUR
33	2652 EUR
34	2618 EUR
35	2132 EUR
36	2411 EUR
Kokku:	89099 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 06.06.2024

Nõo vald, Nõo alevik, Kivi tn 2 korteriühistu (registrikood: 80055699) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANGELIKA LALL	Juhatuse liige	28.06.2024
Resolutsioon:	Kinnitatud korteriühistu 06.06.2024 üldkoosoleku otsusega.	
JAAGUP SAARNIIT	Juhatuse liige	29.06.2024
TOIVO VASAR	Juhatuse liige	30.06.2024