

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Tallinn, Asunduse tn 3 korteriühistu

registrikood: 80018770

telefon: +372 5587714, +372 53400210, +372 56462469, +372 5174955

e-posti aadress: info@khabi.ee

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 Laenukohustised	10
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 6 Võlad tarnijatele	11
Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 8 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	11
Lisa 9 Liikmetelt saadud tasud	12
Lisa 10 Muud tulud	12
Lisa 11 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	12
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 13 Tööjõukulud	13
Lisa 14 Seotud osapooled	13
Lisa 15 Liikmetele vahendatud teenused	13
Lisa 16 Tegevusaruanne vene keeles	15
Korteriomandite majandamiskulud	16
Aruande allkirjad	18

Tegevusaruanne

KÜ Asunduse tn 3 alustas tegevust 01.02.1997.aastal. Korteriühistu liikmeteks on 60 korteriomaniiku.

Korteriühistu tööd korraldab ja organiseerib juhatus. Aruandeaastal on juhatus võtnud vastu otsuseid koosolekul või kirjalikult 2 korda. Haldusleping on sõlmitud firmaga OÜ KH Abi. Korteriühistu majanduslik olukord on kajastatud bilansis, tulude ja kulude aruandes ning nende lisades.

Korteriüüri võlgnevus seisuga 31.12.2023 moodustas 367 eurot.

Remondifondi arvestati korteriomaniikelt 41 634 eurot, lisaks oli saadud otse korteriomaniikult remonditasud summas 942 eurot gaasipaigaldise kontrolli eest.

Remondifondist oli kaetud järgmised kulud:

- Pangalaenu tagasimaksed 25 742
- Pangalaenu intress 15 499
- Küttesüsteemi vahetamine 14 780
- Gaasipaigaldise kontroll 1 002
- Mehaanilise filtri paigaldamine 864

Seisuga 31.12.2023 on remondifondis 31 459 eurot.

Käesoleval momendil on üks toimiv laenuleping Swedbank AS-ga: 30.09.2031 lõppev intressiga 6,63 %. Kokku põhilaenu võlg Swedbank AS-le 31.12.2023 seisuga on 258 067 eurot. Sellest tuleb 2024. aastal tasuda 26 231 eurot ja intress vastavalt graafikule.

2023. aasta plaani ja aruandeaasta tulemuste võrdlus:

Põhikonto	Plaan	Tulu	Kulu	Jääk (+ kasutamata / - ülekulu)
Haldus	9617	9617	9402	215
Hooldus	5551	5551 +17	2703	2865
Heakord	4357	4357	5408	- 1051

Heakorra ülekulu kaetakse hooldustulude arvelt.

Aruandeaasta tulud olid 51 726 eurot ja kulud 34 159 eurot. 2023.aasta tulem oli 2 073 eurot.

Ettepanek üldkoosolekule:

Kasutada akumuleeritud tulemsummas 2 159 eurot reservkapitali suurendamiseks.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	42 711	54 611	2
Nõuded ja ettemaksed	35 587	38 013	3
Kokku käibevarad	78 298	92 624	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	231 836	256 574	3
Kokku põhivarad	231 836	256 574	
Kokku varad	310 134	349 198	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	26 231	27 235	4
Võlad ja ettemaksed	9 847	9 931	5
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	31 459	46 770	8
Kokku lühiajalised kohustised	67 537	83 936	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	231 836	256 574	4
Kokku pikaajalised kohustised	231 836	256 574	
Kokku kohustised	299 373	340 510	
Netovara			
Reservkapital	8 602	6 279	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	86	0	
Aruandeaasta tulem	2 073	2 409	
Kokku netovara	10 761	8 688	
Kokku kohustised ja netovara	310 134	349 198	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	51 687	36 401	9
Muud tulud	39	35	10
Kokku tulud	51 726	36 436	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-16 646	-11 354	11
Mitmesugused tegevuskulud	-13 416	-11 188	12
Tööjõukulud	-4 097	-4 106	13
Kokku kulud	-34 159	-26 648	
Põhitegevuse tulem	17 567	9 788	
Intressikulud	-15 499	-7 386	
Muud finantstulud ja -kulud	5	7	
Aruandeaasta tulem	2 073	2 409	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	17 567	9 788	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	27 164	-260 189	
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-15 395	-2 403	
Kokku rahavood põhitegevusest	29 336	-252 804	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid	5	7	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	5	7	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	285 822	
Saadud laenude tagasimaksed	-25 742	-24 171	
Makstud intressid	-15 499	-7 386	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-41 241	254 265	
Kokku rahavood	-11 900	1 468	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	54 611	53 143	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-11 900	1 468	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	42 711	54 611	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2021	6 186	93	6 279
Aruandeaasta tulem		2 409	2 409
Muutused reservides	93	-93	0
31.12.2022	6 279	2 409	8 688
Aruandeaasta tulem		2 073	2 073
Muutused reservides	2 323	-2 323	0
31.12.2023	8 602	2 159	10 761

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu Tallinn, Asunduse tn 3 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täpsustavad rahandusministri määrusega kehtestatud Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel lähtuti eeldusest, et Korteriühistu Tallinn, Asunduse tn 3 on jätkuvalt tegutsev ning tal ei ole tegevuse lõpetamise kavatsust ega vajadust.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja raha lähendina kajastatakse bilansis arvelduskonto jääk.

Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid põhitegevusest kaudsel meetodil. Finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded liikmete vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Liikmetelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga liikme laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni liikme maksevõime kohta.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Tulud

Tulude ja kulude aruande koostamisel on lähtutud RTJ 14 soovistest.

Tulud koosnevad sihtotstarbelistest tasudest ning hooldus-, heakorra- ja haldustasudest. Mõningaid kirjeid on liigendatud ja täpsemalt välja toodud,

kui aruande koostamisel nõuded ette näevad.

Tulud ja kulud on kirjeldatud tekkepõhiselt. Korteriühistu liikmetelt kogutud

tasud remontideks kajastatakse tuluna perioodil, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks liikmetasud on mõeldud.

Kommunaalteenuste vahendamisel ei kajastata saadud summasid tuluna ega tasutud summasid kuluna, tulude-kulude aruandes kajastatakse ainult aastalõpu saldo (enammakse tuludes, ülekulu kuludes).

Kulud

Kulud kajastatakse tekkepõhise arvestusprintsibi alusel.

Seotud osapooled

Seotud isikuteks on juhatuse liikmed, korteriühistu liikmed ja revisjonikomisjoni liikmed.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Swedbank	42 711	54 611
Kokku raha	42 711	54 611

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	258 067	26 231	161 328	70 508
Ettemaksed	8 959	8 959		
Tulevaste perioodide kulud	8 959	8 959		
Nõuded liikmete vastu	397	397		
Kokku nõuded ja ettemaksed	267 423	35 587	161 328	70 508

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	283 809	27 235	155 449	101 125
Ettemaksed	9 756	9 756		
Tulevaste perioodide kulud	9 756	9 756		
Nõuded liikmete vastu	1 022	1 022		
Kokku nõuded ja ettemaksed	294 587	38 013	155 449	101 125

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaen	258 067	26 231	161 328	70 508	6,63%	EUR	30.09.2031
Pikaajalised laenud kokku	258 067	26 231	161 328	70 508			
Laenukohustised kokku	258 067	26 231	161 328	70 508			

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaen	283 809	27 235	155 449	101 125	4,31%	EUR	30.09.2031
Pikaajalised laenud kokku	283 809	27 235	155 449	101 125			
Laenukohustised kokku	283 809	27 235	155 449	101 125			

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	9 206	9 206	6
Maksuvõlad	231	231	7
Saadud ettemaksed	391	391	
Tulevaste perioodide tulud	24	24	
Muud saadud ettemaksed	367	367	
Võlad aruandva isiku ees	19	19	
Kokku võlad ja ettemaksed	9 847	9 847	

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	9 204	9 204	6
Maksuvõlad	164	164	7
Saadud ettemaksed	563	563	
Muud saadud ettemaksed	563	563	
Võlad aruandva isiku ees	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	9 931	9 931	

Lisa 6 Võlad tarnijatele (eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Utilitas Tallinna AS	7 006	7 922
Tallinna Vesi AS	732	648
Eesti Gaas AS	176	249
Eesti Energia AS	24	59
Eesti Keskkonnateenused AS	203	201
Parkit OÜ	24	0
Mesa Eesti OÜ	110	0
Mooring Trust OÜ	190	0
KH Abi OÜ	580	0
Sation OÜ	90	125
Stablenord OÜ	22	0
Alexela AS	49	0
Kokku võlad tarnijatele	9 206	9 204

Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	121	61
Sotsiaalmaks	100	101
Töötuskindlustusmaksed	10	2
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	231	164

Lisa 8 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused (eurodes)

	31.12.2021	Laekunud	Tagasi makstud	Kajastatud tulemiaruanandes	31.12.2022
	Kohustised				Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Remondifond	46 323	41 634	-24 171	-17 016	46 770
Erinevad remonditasu	0	1 724	0	-1 724	0
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	46 323	43 358	-24 171	-18 740	46 770
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	46 323	43 358	-24 171	-18 740	46 770

	31.12.2022	Laekunud	Tagasi makstud	Kajastatud tulemiaruanandes	31.12.2023
	Kohustised				Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Remondifond	46 770	41 634	-25 742	-31 203	31 459
Erinevad remonditasu	0	942	0	-942	0
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	46 770	42 576	-25 742	-32 145	31 459
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	46 770	42 576	-25 742	-32 145	31 459

Lisa 9 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2023	2022
Mittesihtotstarbelised tasud		
Hooldustasud	5 551	5 552
Haldustasud	9 617	8 972
Heakord	4 357	3 130
Muud hooldustasud	17	7
Sihtotstarbelised tasud		
Remonditasud	16 646	11 354
Laenu intressi katmiseks	15 499	7 386
Kokku liikmetelt saadud tasud	51 687	36 401

Lisa 10 Muud tulud

(eurodes)

	2023	2022
Trahvid, viivised ja hüvitised	39	35
Kokku muud tulud	39	35

Lisa 11 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2023	2022
Remonditööd	-16 646	-11 354
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-16 646	-11 354

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Mitmesugused bürookulud	-62	-123
Halduskulud	-6 960	-6 240
Hoolduskuldu	-2 703	-2 325
Korrashoid	-1 311	-364
Raamatupidamisteenused	-2 380	-2 136
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-13 416	-11 188

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	-3 965	-3 965
Sotsiaalmaksud	-132	-141
Kokku tööjõukulud	-4 097	-4 106
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2023	31.12.2022
Füüsilisest isikust liikmete arv	57	57
Juriidilisest isikust liikmete arv	3	3

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Asutajad ja liikmed	397	1 022
Kokku nõuded ja ettemaksed	397	1 022
Võlad ja ettemaksed		
Asutajad ja liikmed	31 826	47 333
Kokku võlad ja ettemaksed	31 826	47 333

Majandusaastal juhatuse liikmetele tasu ei ole makstud.

Lisa 15 Liikmetele vahendatud teenused

Nimetus	Algjääk	Tulud	Kulud	Lõppjääk
Kindlustus	0	677	-677	0
Vesi, kanalisatsioon	0	7 858	-7 834	24
Soojusenergia	0	48 027	-48 031	-4
Üldelekter	0	740	-740	0
Gaas	0	1 689	-1 689	0
Prügivedu	0	2 496	-2 496	0
Kokku	0	61 487	-61 467	20
Lõppjääk summas 4 € oli üle kantud 2024. kuludesse (vt Lisa 3)				
Lõppjääk summas 24 € oli üle kantud 2024. tuludesse (vt Lisa 5)				

Отчет о деятельности

KÜ Asunduse tn 3 основано 01.02.1997. В членах квартирного товарищества состоит 60 владельцев квартир.

Работу товарищества организует правление. Решения правления на собраниях или письменно принимались 2 раза. Договор на услугу управления заключен с КН Abi OÜ. Экономическое состояние товарищества отражено в балансе, отчете о доходах и расходах и приложениях к ним.

Задолженность по квартплате по состоянию на 31.12.2023 составила 367 евро.

В 2023 году начислено ремонтного фонда 41 634, дополнительно получено от жильцов за проверку газового оборудования 942 евро.

В 2023 году за счет ремонтного фонда оплачены следующие расходы:

- Платежи по кредиту 25 742
- Проценты по кредиту 15 499
- Замена системы отопления 14 780
- Проверка газового оборудования 1 002
- Установка механического фильтра 864

По состоянию на 31.12.2023 в ремонтном фонде 31 459 евро.

На данный момент один действующий договор кредита в Swedbank: заканчивающийся 30.09.2031, с интрессом 6,63 %. Всего задолжность по кредиту перед Swedbank по состоянию на 31.12.2023г 258 067 евро. В 2024 году предстоит выплатить 26 231 евро, а также интресс, согласно графику платежей.

Сравнение плана и результатов предыдущего года:

статья	план	доход	расход	остаток (+ не использ./ - перерасход)
Управление	9 617	9 617	9 402	215
Обслуживание	5 551	5 551 + 17	2 703	2 865
Уборка	4 357	4 357	5 408	- 1 051

Перерасход по уборке покрывается за счет доходов на обслуживание.

Доход по основной деятельности за расчетный период составил 51 726 евро и расход 34 159 евро. Выручка в 2023 году составила 2 073 евро.

Предложение общему собранию:

Использовать накопившуюся выручку в сумме 2 159 евро для увеличения резервного капитала.

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Krt nr 1	2386 EUR
Krt nr 2	1878 EUR
Krt nr 3	1847 EUR
Krt nr 4	1930 EUR
Krt nr 5	1961 EUR
Krt nr 6	2388 EUR
Krt nr 7	1735 EUR
Krt nr 8	2016 EUR
Krt nr 9	2345 EUR
Krt nr 10	2092 EUR
Krt nr 11	2045 EUR
Krt nr 12	1987 EUR
Krt nr 13	1956 EUR
Krt nr 14	2265 EUR
Krt nr 15	2273 EUR
Krt nr 16	1854 EUR
Krt nr 17	2197 EUR
Krt nr 18	2264 EUR
Krt nr 19	2070 EUR
Krt nr 20	1923 EUR
Krt nr 21	1998 EUR
Krt nr 22	1819 EUR
Krt nr 23	1796 EUR
Krt nr 24	1932 EUR
Krt nr 25	2113 EUR
Krt nr 26	2281 EUR
Krt nr 27	2204 EUR
Krt nr 28	1883 EUR
Krt nr 29	1982 EUR
Krt nr 30	2371 EUR
Krt nr 31	1867 EUR
Krt nr 32	1744 EUR
Krt nr 33	1765 EUR
Krt nr 34	2384 EUR
Krt nr 35	2159 EUR
Krt nr 36	1950 EUR
Krt nr 37	1860 EUR
Krt nr 38	2540 EUR
Krt nr 39	2250 EUR
Krt nr 40	1938 EUR
Krt nr 41	1763 EUR
Krt nr 42	2154 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
Krt nr 43	1789 EUR
Krt nr 44	1774 EUR
Krt nr 45	2194 EUR
Krt nr 46	2323 EUR
Krt nr 47	1802 EUR
Krt nr 48	1897 EUR
Krt nr 49	2113 EUR
Krt nr 50	2546 EUR
Krt nr 51	2011 EUR
Krt nr 52	2208 EUR
Krt nr 53	2238 EUR
Krt nr 54	2510 EUR
Krt nr 55	1883 EUR
Krt nr 56	1816 EUR
Krt nr 57	1888 EUR
Krt nr 58	2326 EUR
Krt nr 59	2129 EUR
Krt nr 60	2037 EUR
Kokku:	123649 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 14.04.2024

Tallinn, Asunduse tn 3 korteriühistu (registrikood: 80018770) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS RAIS(RAIST)	Juhatuse liige	29.05.2024
Resolutsioon:	kinnitan	