

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2023

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2023

**ärinimi:** Tallinn, Koidu tn 5 korteriühistu

**registrikood:** 80036555

**e-posti aadress:** koidutaht@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                                       | 10 |
| Lisa 4 Laenukohustised                                            | 11 |
| Lisa 5 Võlad ja ettemaksed                                        | 11 |
| Lisa 6 Muud tulud                                                 | 12 |
| Lisa 7 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud | 12 |
| Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud                                  | 12 |
| Lisa 9 Tööjõukulud                                                | 12 |
| Lisa 10 Seotud osapooled                                          | 13 |
| Korteriomandite majandamiskulud                                   | 14 |
| Aruande allkirjad                                                 | 15 |

## Tegevusaruanne

Korteriühistu Koidutäht tegutseb iseseisvalt alates 1998. a. Tegevuse eesmärk on korteriomandite eseme osaks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine.

Käesolev majandusaasta aruanne on koostatud 2023.a majandusaasta kohta.  
Aruandeaastal vahendas korteriühistu kommunaalteenuseid (prügi, vesi, elekter) 3 331,66 euro eest.

Korteriühistu korjab vahendeid hooldustasudeks ja remondiks vastavalt 2023. a. majandustegevuse aastakavale.

Remondirahade jääk 2023. aasta lõpuks on 21 834,27 eurot.

Korteriühistu võttis 2020. aastal SEB Pangast laenu hoone renoveerimiseks. Laenu tagasimakse tähtajaks on 16.07.2035.a.

2023.aastal maksti laenu tagasi 4 000,99 eurot, laenu intresse 4 917,89 eurot.

Korteriühistu tööd korraldab juhatus. Juhatus koosneb 3 liikmest. Juhatuse liikmetele tasusid ei makstud.

Korteriühistu on jätkusuuteline ja jätkab järgmisel majandusaastal kommunaalteenuste ja muude vajalike teenuste vahendamist ühistu liikmetele ning ühiste liikmete huvide esindamist.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2023    | 31.12.2022    |
|----------------------------------------------|---------------|---------------|
| Varad                                        |               |               |
| Käibevarad                                   |               |               |
| Raha                                         | 21 284        | 18 232        |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 5 775         | 6 172         |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>27 059</b> | <b>24 404</b> |
| Põhivarad                                    |               |               |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 67 481        | 70 989        |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>67 481</b> | <b>70 989</b> |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>94 540</b> | <b>95 393</b> |
| Kohustised ja netovara                       |               |               |
| Kohustised                                   |               |               |
| Lühiajalised kohustised                      |               |               |
| Laenukohustised                              | 4 375         | 4 868         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 267           | 710           |
| Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused | 21 834        | 18 245        |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>26 476</b> | <b>23 823</b> |
| Pikaajalised kohustised                      |               |               |
| Laenukohustised                              | 67 481        | 70 989        |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>67 481</b> | <b>70 989</b> |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>93 957</b> | <b>94 812</b> |
| Netovara                                     |               |               |
| Reservkapital                                | 575           | 575           |
| Aruandeaasta tulem                           | 8             | 6             |
| <b>Kokku netovara</b>                        | <b>583</b>    | <b>581</b>    |
| <b>Kokku kohustised ja netovara</b>          | <b>94 540</b> | <b>95 393</b> |

## Tulemiaruanne

(eurodes)

|                                                            | 2023           | 2022           |
|------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Tulud                                                      |                |                |
| Liikmetelt saadud tasud                                    | 10 654         | 13 728         |
| Muud tulud                                                 | 8              | 6              |
| <b>Kokku tulud</b>                                         | <b>10 662</b>  | <b>13 734</b>  |
| Kulud                                                      |                |                |
| Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud | -8 919         | -12 573        |
| Mitmesugused tegevuskulud                                  | -1 735         | -1 155         |
| <b>Kokku kulud</b>                                         | <b>-10 654</b> | <b>-13 728</b> |
| <b>Põhitegevuse tulem</b>                                  | <b>8</b>       | <b>6</b>       |
| <b>Aruandeaasta tulem</b>                                  | <b>8</b>       | <b>6</b>       |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                                  | 2023         | 2022        |
|------------------------------------------------------------------|--------------|-------------|
| Rahavood põhitegevusest                                          |              |             |
| Põhitegevuse tulem                                               | 8            | 6           |
| Korrigeerimised                                                  |              |             |
| Muud korrigeerimised                                             | -6           | -10         |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                                     | <b>-6</b>    | <b>-10</b>  |
| Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus               | 397          | -164        |
| Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus           | -936         | -324        |
| Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest | 3 589        | 218         |
| <b>Kokku rahavood põhitegevusest</b>                             | <b>3 052</b> | <b>-274</b> |
| <b>Kokku rahavood</b>                                            | <b>3 052</b> | <b>-274</b> |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses                       | 18 232       | 18 506      |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>                         | <b>3 052</b> | <b>-274</b> |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus                         | 21 284       | 18 232      |

## Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

|                         |               |                     | Kokku netovara |
|-------------------------|---------------|---------------------|----------------|
|                         | Reservkapital | Akumuleeritud tulem |                |
| <b>31.12.2021</b>       | 575           | 10                  | 585            |
| Aruandeaasta tulem      |               | 6                   | 6              |
| Muud muutused netovaras |               | -10                 | -10            |
| <b>31.12.2022</b>       | 575           | 6                   | 581            |
| Aruandeaasta tulem      |               | 8                   | 8              |
| Muud muutused netovaras |               | -6                  | -6             |
| <b>31.12.2023</b>       | 575           | 8                   | 583            |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Korteriühistu Koidutäht raamatupidamise aastaaruanne 2023. aasta kohta.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse Standardiga.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raamatupidamisarvestuses järgitakse tekkepõhist arvestusprintsipi.

### Raha

Rahalised vahendid hoitakse pangas arvelduskontodel.

Rahalised vahendid on bilansis kajastatud õiglases väärtuses.

Rahavood

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

### Finantsinvesteeringud

Finantsinvesteeringud on kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses ja nende kajastamisel on lähtutud RTJ3-st.

Varade ja kohustuste jaotamisel lühi- ja pikaajalisteks on lähtutud RTJ2-st, kus lühiajalise kohustusena käsitletakse pangalaene, mille tagasimakse tähtajad on 12 kuu jooksul alates bilansipäevast ja pikaajalise kohustusena pangalaene, mille tasumise tähtajad on üle 12 kuu bilansipäevast arvates.

Pikaajaliste finantsinvesteeringutena on kajastatud kortermaja renoveerimiseks 2020. aastal saadud pikaajaline pangalaen intressideta summas, mis kuulub tasumisele 16.07.2035.a.

Elamu remonti (parendusi) bilansis põhivarana arvele võetud ei ole. Lähtutud on asjaolust, et elamu on korteriomanike omand, mida korteriühistu bilansis ei kajastata.

Laenu tagatisena on käsitletud korteriühistu nõudeid korteriomanike vastu:

saadud pikaajaline laen on kajastatud korteriühistu kohustusena pangale bilansi passivas ja korteriühistu nõudena korteriomanike vastu bilansi aktivas.

### Nõuded ja ettemaksed

Nõuete ja ettemaksete kajastamisel on lähtutud RTJ3-st.

1. Nõuded ja ettemaksed on kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses, mis on võrdne nende nominaalväärtusega.
2. Nõuded bilansis on kajastatud lühi- ja pikaajalistena.

Lühiajaliste nõuete bilansis on kajastatud:

- a) korteriomanike tasumata hooldus- ja remonditasude ning kommunaalmaksete summad, sh detsembri eest, mille tasumistähtajad on jaanuaris 2024.
- b) laenu nõuded korteriomanikele (pikaajalise pangalaenu tagasimaksed 2024.aastal).

Kõik nõuded on kajastatud tõenäoliselt laekuvas summas. Nõuete inventeerimisel on hinnatud iga nõuet eraldi.

Pikaajalise nõudena bilansis on kajastatud korteriühistu nõue korteriomanike vastu pikaajalise pangalaenu lõplikuks tasumiseks aastal 2035. Kuigi peale põhilaenu tuleb korteriomanikel tasuda ka pangalaenu intresse, siis tulevaste perioodide intressinõuded bilansis ei kajastu.

### Finantskohustised

Elamu remondiks on pangast saadud pikaajalist laenu. Elamu remonti põhivarana bilansis arvele võetud ei ole, on lähtutud asjaolust, et elamu on korteriomanike omand, mis korteriühistu bilansis ei kajastu.

Saadud pikaajaline laen on kajastatud KÜ kohustusena pangale bilansi passivas ning KÜ nõudena korteriomanike vastu bilansi aktivas. Sellisel kajastamisel on lähtutud asjaolust, et laenu tagatisena käsitletakse korteriühistu nõudeid korteriomanike vastu.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast.

### Tulud

Tulude ja kulude aruande koostamisel on lähtutud RTJ 14 lisas toodud skeemist. Tulud koosnevad hooldus- ja sihtotstarbelistest tasudest.

Korteriühistu liikmete poolt makstavad tasud remontideks kajastatakse tuluna nendel perioodidel, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks liikmetasud on mõeldud.

Teenuste ja maksete vahendamisel ei kajasta korteriühistu makstud summasid oma kuluna ega saadud summasid oma tuluna, vaid neid kajastatakse vastavalt nõude ja kohustusena.

Tulu võib kasutada üksnes KÜ põhikirjaliste eesmärkide täitmiseks ja saavutamiseks ning kasumit ei jaotata liikmetele. Aruandeperioodil tekkinud kasumi võib KÜ Üldkoosoleku otsusega kanda elamu remondifondi.

### Kulud

Kulude kajastamisel on lähtutud RTJ14 lisas toodud skeemist. Kulud on kajastatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsiibist lähtuvalt.

Korteriomanike tasutud kommunaalmaksete summasid ei kajastata perioodi tuluna ega makstud summasid kuluna, vaid need on kajastatud bilansis vastavalt nõuete ja kohustustena.

Tulude ja kulude aruandes kajastatakse nende maksete vahendamise netokulu.

Lisainformatsioon:

1. Lähtuvalt asjaolust, et elamu on korteriomanike omand ja seda ei ole põhivarana korteriühistu bilansis arvele võetud, on elamu remondid (parendused) kajastatud tulemiaruarande kirjel "Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsekulud" ja tekkepõhisuse printsiibist lähtuvalt kirjel "Liikmetelt saadud tasud".

2. Kasutamata remonditasud (tulevaste perioodide ettemakstud tulud) on bilansis kajastatud lühiajalise kohustusena.

### Seotud osapooled

Korteriühistu loeb seotud osapoolteks juhatust, revidenti ja nende lähikondlasi ning nendega seotud ettevõtteid.

## Lisa 2 Raha

(eurodes)

|                         | 31.12.2023    | 31.12.2022    |
|-------------------------|---------------|---------------|
| Arveldusarve Swedbankas | 15 215        | 18 140        |
| Arveldusarve SEB Pangas | 6 069         | 92            |
| <b>Kokku raha</b>       | <b>21 284</b> | <b>18 232</b> |

Korteriühistu arveldab ainult panga kaudu.

## 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              | 1 400         | 1 400                            |                     |               |
| Ostjatelt laekumata arved         | 1 400         | 1 400                            |                     |               |
| Laenunõuded                       | 71 856        | 4 375                            | 19 709              | 47 772        |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>73 256</b> | <b>5 775</b>                     | <b>19 709</b>       | <b>47 772</b> |
|                                   |               |                                  |                     |               |
|                                   | 31.12.2022    | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |               |
|                                   |               | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta   |
| Nõuded ostjate vastu              | 1 304         | 1 304                            |                     |               |
| Ostjatelt laekumata arved         | 1 304         | 1 304                            |                     |               |
| Laenunõuded                       | 75 857        | 4 868                            | 23 751              | 47 238        |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>77 161</b> | <b>6 172</b>                     | <b>23 751</b>       | <b>47 238</b> |

Nõuded ostjate vastu sisaldab nõudeid, mis esitatud detsembrikuu eest ja millede maksmise tähtaeg on jaanuaris 2024.  
Laenunõuded jagunevad lühiajalisteks ja pikaajalisteks.

## Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

|                                  | 31.12.2023 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------|------------|----------------------------------|---------------------|-------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |             |
| Lühiajalised laenud              |            |                                  |                     |             |             |
| Lühiajaline laen                 | 4 375      | 4 375                            |                     |             | 31.12.2024  |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | 4 375      | 4 375                            |                     |             |             |
| Pikaajalised laenud              |            |                                  |                     |             |             |
| Pikaajaline laen                 | 67 481     |                                  | 19 709              | 47 772      | 16.07.2035  |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 67 481     |                                  | 19 709              | 47 772      |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 71 856     | 4 375                            | 19 709              | 47 772      |             |

  

|                                  | 31.12.2022 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------|------------|----------------------------------|---------------------|-------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |             |
| Lühiajalised laenud              |            |                                  |                     |             |             |
| Lühiajaline laen                 | 4 868      | 4 868                            |                     |             | 31.12.2023  |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | 4 868      | 4 868                            |                     |             |             |
| Pikaajalised laenud              |            |                                  |                     |             |             |
| Pikaajaline laen                 | 70 989     |                                  | 23 751              | 47 238      | 16.07.2035  |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 70 989     |                                  | 23 751              | 47 238      |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 75 857     | 4 868                            | 23 751              | 47 238      |             |

2020.aastal võttis SEB pangast laenu renoveerimis-/ remonditööde teostamiseks. Laenu summa oli 85 804,08 eurot.

Laenu tagasimakse tähtaeg on 16.07.2035.aastal.

2023.aastal maksti laenu tagasi 4 000,99 eurot, laenu intressi 4 917,89 eurot.

## Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2023 | 12 kuu jooksul |
|----------------------------------|------------|----------------|
| Võlad tarnijatele                | 267        | 267            |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>267</b> | <b>267</b>     |

  

|                                  | 31.12.2022 | 12 kuu jooksul |
|----------------------------------|------------|----------------|
| Võlad tarnijatele                | 710        | 710            |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>710</b> | <b>710</b>     |

Võlad tarnijatele on detsembrikuu teenuste eest ja tasumise tähtaeg jaanuaris 2024.  
Arved tasuti tähtaegselt.

## Lisa 6 Muud tulud

(eurodes)

|                          | 2023     | 2022     |
|--------------------------|----------|----------|
| Arvetelt saadud viivised | 7        | 3        |
| Pangalt saadud intressid | 1        | 3        |
| <b>Kokku muud tulud</b>  | <b>8</b> | <b>6</b> |

## Lisa 7 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

|                                                                         | 2023         | 2022          |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------|---------------|
| Remondikulud                                                            | 0            | 5 024         |
| Makstud laen, laenu intress                                             | 8 919        | 7 549         |
| <b>Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud</b> | <b>8 919</b> | <b>12 573</b> |

## Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

|                                        | 2023         | 2022         |
|----------------------------------------|--------------|--------------|
| Panga teenustasud                      | 53           | 33           |
| Raamatupidamisteenus                   | 585          | 585          |
| Kindlustusmaksed                       | 326          | 188          |
| Muud üldkulud                          | 771          | 349          |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>1 735</b> | <b>1 155</b> |

Muud kulud: kaevude puhastus, kanalis. survepesu, lilled aeda, katuse veerennide puhastus, koristusvahendid, võtmete kopeerimine.

## Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

Korteriühistu ei kasuta tasulist tööjõudu.

## Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

| Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga |            |            |
|-----------------------------------------|------------|------------|
|                                         | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
| Füüsilisest isikust liikmete arv        | 11         | 11         |
| Juriidilisest isikust liikmete arv      | 1          | 1          |

## Korteriomandite majandamiskulud

| Korteriomand  | Majandamiskulud  |
|---------------|------------------|
| 1             | 1452 EUR         |
| 2             | 1336 EUR         |
| 3             | 1767 EUR         |
| 4             | 1395 EUR         |
| 5             | 1482 EUR         |
| 6             | 1413 EUR         |
| 7             | 1746 EUR         |
| 8             | 1346 EUR         |
| 9             | 1313 EUR         |
| 10            | 1310 EUR         |
| 11            | 1598 EUR         |
| 12            | 1417 EUR         |
| <b>Kokku:</b> | <b>17575 EUR</b> |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.06.2024

Tallinn, Koidu tn 5 korteriühistu (registrikood: 80036555) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

| Allkirjastaja nimi    | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|-----------------------|--------------------|----------------------|
| JANNO ROOS            | Juhatuse liige     | 26.06.2024           |
| RAINER OLT            | Juhatuse liige     | 26.06.2024           |
| KRISTIINA-MARIA PLOOM | Juhatuse liige     | 26.06.2024           |
| REIN PALOSAAR         | Juhatuse liige     | 26.06.2024           |