

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

korteriühistu nimi: Tallinn, Kopli tn 77 korteriühistu

registrikood: 80048239

e-posti aadress: ky.kopli77@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	9
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 5 Võlad töövõtjatele	10
Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	11
Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud	12
Lisa 9 Annetused ja toetused	12
Lisa 10 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	12
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 12 Tööjõukulud	13
Lisa 13 Intressitulud	13
Lisa 14 Seotud osapooled	14
Lisa 15 Muud tulud, muud kulud	15
Korteriomandite majandamiskulud	16
Aruande allkirjad	17

Tegevusaruanne

Tallinn, Kopli tn 77 korteriühistu põhilisteks eesmärkideks on elamu ja selle juurde kuuluva maa ühine majandamine ning seoses sellega ühistu liikmete ühiste huvide esindamine, samuti ühistu liikmetele eluruumi kasutamisega seotud teenuste osutamine.

KÜ kohustused on: elamu kindlustamine elutegevuseks vajalike kommunaalteenustega (soojus, vesi, elekter jne), elamu tehnosüsteemide regulaarne hooldus ning remontide läbiviimine ja rikete kõrvaldamine, elamu juurde kuuluva territooriumi ja sellel paiknevate rajatiste, samuti üldkasutatava ala (trepikodade, keldrite) hooldus ja korrashoid.

Korteriühistu KOPLI 77 asutati ja registreeriti 2000.aastal.

Elamu on 4-kordne 3 trepikojaga elamu kus on 37 korterit.

Korteriühistu juhatus on 5-liikmeline.

2023.a oli läbi viidud üks otsustusvõimeline korteriomanike üldkoosolek (15.06.2023), kus otsustati:

- kinnitada 2022.a majandusaasta aruanne,
- kehtestada 2023.a majanduskava,
- katta eelmiste perioodide negatiivne tulem remondifondist,
- suurendada reservkapital 10 000 euron, ja
- taotleda ohtlike puude raie.

2023.a jätkati elamu remondi- ning hooldustöid omavahendite arvelt. Majandusaastal teostati remonditasudena kogutud omavahendite arvelt remondi- ja hooldustöid kokku summas 20 357 eurot. Kasutamata remonditasude jääk aasta lõpus oli 128 102 eurot.

2023. aasta majandustegevus oli tavapärase, majandusaasta lõppes positiivse tulemiga 61 eurot.

2024.a on kavas alustada hoone katuse, ventilatsioonisüsteemi ja fassaadi rekonstrueerimisega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	124 204	117 459	2
Nõuded ja ettemaksed	24 892	19 594	3
Kokku käibevarad	149 096	137 053	
Kokku varad	149 096	137 053	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	10 933	11 650	4
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	128 102	126 063	7
Kokku lühiajalised kohustised	139 035	137 713	
Kokku kohustised	139 035	137 713	
Netovara			
Reservkapital	10 000	4 189	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	0	-5 545	
Aruandeaasta tulem	61	696	
Kokku netovara	10 061	-660	
Kokku kohustised ja netovara	149 096	137 053	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	36 885	20 289	8
Annetused ja toetused	600	0	9
Muud tulud	399	289	15
Kokku tulud	37 884	20 578	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-20 357	-6 306	10
Mitmesugused tegevuskulud	-11 897	-7 692	11
Tööjõukulud	-5 734	-5 881	12
Muud kulud	0	-3	15
Kokku kulud	-37 988	-19 882	
Põhitegevuse tulem	-104	696	
Intressitulud	165	0	13
Aruandeaasta tulem	61	696	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	-104	696	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-5 133	3 604	
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-717	-4 864	
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	12 699	18 880	7
Kokku rahavood põhitegevusest	6 745	18 316	
Kokku rahavood	6 745	18 316	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	117 459	99 143	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	6 745	18 316	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	124 204	117 459	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2021	4 189	-5 545	-1 356
Aruandeaasta tulem		696	696
31.12.2022	4 189	-4 849	-660
Aruandeaasta tulem		61	61
Muud muutused netovaras	5 811	4 849	10 660
31.12.2023	10 000	61	10 061

Muud muutused netovaras: üldkoosoleku 15.06.2023.a otsusega kaeti remondifondist eelmiste perioodide negatiivne tulem ning suurendati reservkapitali.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Tallinn, Kopli tn 77 korteriühistu 2023.a majandusaasta raamatupidamise aruanne 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 aruanne on koostatud eurodes.

Rahavoogude aruandes kajastatakse korteriühistu aruandeperioodi laekumisi ja väljamakseid, rühmitatuna põhitegevuse, investeerimistegevuse ja finantseerimistegevuse rahavoogudeks. Põhitegevuse rahavood on kajastatud kaudsel meetodil, investeerimis- ja finantseerimistegevuse rahavood otsesel meetodil.

Raha

Rahana kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes arvelduskonto ja tähtajaliste hoiuste jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Liikmetelt laekumata arveid on hinnatud bilansis lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadeldud igat nõuet eraldi. Kõik nõuded võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas.

Finantskohustised

Kõik kohustised (võlad tarnijatele, viitvõlad ja muud lühi- ja pikaajalised kohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste kohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi kohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas.

Tulud

Liikmetelt saadud mittesihotstarbelisi tasusid kajastatakse tuluna perioodis, mille eest need on tasutud. Sihotstarbelisi tasusid ühistu liikmetelt kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil toimub nende arvelt remontide tegemine. Intrassitulu arvestatakse tekkepõhiselt.

Seotud osapooled

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

Tulemiaruaande koostamisel on lähtutud RTJ14 lisas toodud skeemist. Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsibiist lähtudes. Makstud kommunaalmaksete ja muude vahendatud kaupade ja teenuste summasid ei ole kajastatud kuluna ega saadud summasid tuluna, pluss- või miinustulemid vahendusest on esitatud muude tulude või muude kuludena.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Arvelduskontod	84 204	117 459
Tähtajaline hoius	40 000	0
Kokku raha	124 204	117 459

31.12.2023 seisuga on kajastatud kaks tähtajalist hoiust:

- 20 000 eurot mille tähtaeg on 25.05.2024.a, intressimäär 4,0 %,
- 20 000 eurot mille tähtaeg on 26.11.2024.a, intressimäär 4,5 %.

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Muud nõuded	176	176	13
Ettemaksed	592	592	
Nõuded liikmete vastu arvete alusel	24 124	24 124	
Kokku nõuded ja ettemaksed	24 892	24 892	
	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Muud nõuded	10	10	
Ettemaksed	345	345	
Nõuded liikmete vastu arvete alusel	19 239	19 239	
Kokku nõuded ja ettemaksed	19 594	19 594	

Nõuded liikmete vastu on hinnatud individuaalselt. Bilansis on kajastatud tõenäoliselt laekuvad nõuded, mittetõenäoliselt laekuvaid nõudeid ei ole. Võlgnevuse sees on ka maksed detsembrikuu eest (13 544 €), milliste tähtaeg on jaanuaris 2024.a.

Muu nõudena on näidatud SEB panga poolt arvestatud, kuid bilansipäevaks veel laekumata arvelduskonto intress 11 € ja tähtajalise hoiuse intress 165 €.

Ettemaksetena on kajastatud ettemakstud elamu kindlustusmaksed.

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	9 378	9 378	
Võlad töövõtjatele	455	455	5
Maksuvõlad	175	175	6
Liikmete ettemaksed arvete alusel	925	925	
Kokku võlad ja ettemaksed	10 933	10 933	

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	10 097	10 097	
Võlad töövõtjatele	425	425	5
Maksuvõlad	175	175	6
Liikmete ettemaksed arvete alusel	796	796	
Ettemaksed teenuste eest	157	157	
Kokku võlad ja ettemaksed	11 650	11 650	

31.12.2023 on ühistul tasumata tarnijate arved mis olid esitatud teenindajate poolt 2023.a detsembrikuus osutatud teenuste eest. Nimetatud arvete maksetähtaeg on 2024.a jaanuaris.

Lisa 5 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Töötasude kohustis	425	425
Puhkusetasude kohustis	30	0
Kokku võlad töövõtjatele	455	425

Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	62	62
Sotsiaalmaks	105	105
Töötuskindlustusmaksed	8	8
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	175	175

Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

	31.12.2021	Laekunud	Tagasi makstud	Kajastatud tulemiaruaandes	31.12.2022	Lisa nr
	Kohustised				Kohustised	
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks						
Kasutamata remonditasud	107 183	25 186			132 369	
Remonditasude arvelt teostatud tööd				-6 306	-6 306	10
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	107 183	25 186		-6 306	126 063	
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	107 183	25 186		-6 306	126 063	
	31.12.2022	Laekunud	Tagasi makstud	Kajastatud tulemiaruaandes	31.12.2023	Lisa nr
	Kohustised				Kohustised	
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks						
Kasutamata remonditasud	126 063	33 056			159 119	
Remonditasude arvelt teostatud tööd				-20 357	-20 357	10
Negatiivse tulemi katmine			-4 849		-4 849	
Reservkapitali suurendamine			-5 811		-5 811	
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	126 063	33 056	-10 660	-20 357	128 102	
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	126 063	33 056	-10 660	-20 357	128 102	

Kirjel „Kasutamata remonditasud“ on näidatud korteriomanike poolt tasutud kuid ühistu poolt veel kasutamata remondivahendid. Korteriühistule laekuvad remonditasud kajastatakse tuluna perioodis, mil toimub nende arvelt remontide tegemine.

Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Mittesihotstarbelised tasud			
Hooldustasud	16 528	13 983	
Sihotstarbelised tasud			
Remonditasud	20 357	6 306	10
Kokku liikmetelt saadud tasud	36 885	20 289	

Lisa 9 Annetused ja toetused

(eurodes)

	2023	2022
Sihfinantseerimine tegevuskuludeks	600	0
Kokku annetused ja toetused	600	0
sh eraldis kohaliku omavalitsuse eelarvest	600	0
sh Tallinna LV projekt Roheline õu	600	0

Lisa 10 Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2023	2022
Remonditööd	3 629	4 398
Hooldustööd	0	1 908
Uurimis- ja arengukulud	16 728	0
Kokku sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	20 357	6 306

2023.a

Remonditööd: katuse remont.

Uurimis- ja arengukulud: ehitusprojekti koostamine.

2022.a

Remonditööd: katuse remont 1 182 €, freesipuru paigaldus 3 216 €.

Hooldustööd: lume ja jää eemaldamine katuselt.

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Halduskulud	5 367	5 242
Tehnosüsteemide hoolduskulud	6 445	2 450
Heakorrakulud	85	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	11 897	7 692

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	4 286	4 395
Sotsiaalmaksud	1 448	1 486
Kokku tööjõukulud	5 734	5 881
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 13 Intressitulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Intressitulu hoiustelt	165	0	2
Kokku intressitulud	165	0	

Tähtajalised hoiused olid avatud SEB pangas perioodile 6 kuud ja 12 kuud. Arvestuslik intress oli arvestatud perioodi 27.11.-31.12.2023.a eest.

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2023	31.12.2022
Füüsilisest isikust liikmete arv	44	43
Juriidilisest isikust liikmete arv	1	1

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Asutajad ja liikmed	24 124	19 239
Kokku nõuded ja ettemaksed	24 124	19 239
Võlad ja ettemaksed		
Asutajad ja liikmed	129 027	127 016
Kokku võlad ja ettemaksed	129 027	127 016

Lisa 15 Muud tulud, muud kulud

(eurodes)

	2023			2022
	Määratud maksed	Tarnijate arved	Tulem	Tulem
Soojusenergia	34 034	-34 033	1	-1
Vesi ja kanalisatsioon	5 745	-5 745	0	0
Üldelekter	2 234	-2 233	1	0
Gaas	10 534	-10 533	1	0
Prügivedu	1 529	-1 530	-1	0
Kindlustus	719	-718	1	0
Muud vahendatud kaubad ja teenused	0	0	0	0
Vahendustegevuse tulem			3	-1
Saadud viivised	384		384	251
Pangakonto intress	12		12	18
Muud tulud	0		0	20
Muud kulud		0	0	-2
Kokku muud tulud			399	289
Kokku muud kulud			0	-3

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
korter 1	2233 EUR
korter 2	2055 EUR
korter 3	2827 EUR
korter 4	2724 EUR
korter 4A	2463 EUR
korter 5	2715 EUR
korter 6	5500 EUR
korter 7	3045 EUR
korter 8	2643 EUR
korter 9	2980 EUR
korter 9A	2792 EUR
korter 10	3400 EUR
korter 11	3187 EUR
korter 12	2071 EUR
korter 13	3321 EUR
korter 13A	1203 EUR
korter 14	2540 EUR
korter 14A	2242 EUR
korter 15	2513 EUR
korter 15A	2635 EUR
korter 17A	2629 EUR
korter 17B	2462 EUR
korter 18	4872 EUR
korter 19	4738 EUR
korter 20	4439 EUR
korter 21	2112 EUR
korter 21A	2594 EUR
korter 22	2405 EUR
korter 22A	2813 EUR
korter 23	5017 EUR
korter 24	2534 EUR
korter 24A	1070 EUR
korter 25	1564 EUR
korter 26	3196 EUR
korter 27	3342 EUR
korter 29	2095 EUR
korter 30	1532 EUR
Kokku:	104503 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.06.2024

Tallinn, Kopli tn 77 korteriühistu (registrikood: 80048239) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KÜLLI POMMER	Juhatuse liige	09.07.2024
HELEN VESIAID	Juhatuse liige	09.07.2024
GALINA SPIRIDONOVA	Juhatuse liige	10.07.2024