

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Tallinn, Katleri tn 25 korteriühistu

registrikood: 80063374

telefon: +372 53868664, +372 5287053

e-posti aadress: kukatleri25@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	6
Bilanss	6
Tulemiaruanne	7
Rahavoogude aruanne	8
Netovara muutuste aruanne	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad	10
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	10
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 4 Võlad tarnijatele	11
Lisa 5 Võlad töövõtjatele	11
Lisa 6 Tulu ettevõtlusest	11
Lisa 7 Muud tulud	11
Lisa 8 Tööjõukulud	11
Korteriomandite majandamiskulud	12
Aruande allkirjad	15

Tegevusaruanne

MAJANDUS TEGEVUSE ARUANNE

Periood: 01.01.2023 – 31.12.2023

Administratiiv tegevus

- a. 01.01.2024 sõlmitud uus Elektrienergia Leping uute tariifidega.
- b. Ühistu põhikiri on vananenud ja vajab uuendamist, projekt koostamisel.
- c. Korteriomanikud on kohustatud ühistuga kooskõlastama korteri ümberplaneerimist/ehitamist.

Elamu ja tehnosüsteemide seisukord:

- a. **Vundament ja alused.** Sokkel ja vundament soojustamata. Betoon pandus ehitatud 2008, hooldatud 2022a. 2022a likvideeritud keldri korruse keskmine Ida väljapääs.
- b. **Kande- ja piirdetarindid.** Kaasomandi osa on väheamortiseerunud konstruktsioonide osa, deformatsioone ega muudatusi pole tuvastatud. Paneelide vuugivahed remonditud 2019a. Elamu soojustatud 1/3, külgliseinad (100mm)2010a ja köögi seinad 2010a.
- c. **Elamu fassaad, aknad ja rõdud.** Fassaadi katte- soojustus kiht Põhja seinal vajab pesemist. *Ettepanek: pesemine teostada 2024a.*

99% elamu akendest on kahekihilised ja suure soojusekaotuse koefitsiendiga.

Uued aknad ja aknaplekid paigaldatud/takse suurte puudustega ja vajavad hermetiseerimist! Soovitus: korteriomanikud peaksid iseseisvalt üle vaatama oma akendel ja veeplekkidel välise hermeetiku seisukorda. Vajadusel (lahtitlunud või mõraneb) seda välja vahetada! Iga hermeetiku eluiga on max 15a.

Ühistu nõue: korteriomanik on kohustatud ühistuga kooskõlastama akende vahetamine ja saatma ühistule valitud ettevõtte akna paigaldus juhendi.

Rõdud / lodžad. Rõdud kaetud puu ja plastik aknaaraamidega, mis on ebaseaduslik, eriti puidust ja tumeda värviga, mis eriti rikkub fassaadi välimust.

2023a projekti põhiselt ehitatud 9 korruse rõdudele viilkatused.

Ühistu nõue: korteriomanikud peaksid oma rõduraamid iseseisvalt ja regulaarselt korrastama! Esimes võimalusel vahetada neid raamivaba klaaside vastu!

Punkt nr.1 – tänasepäevaks kõik raamid peavad olema vähemalt valged,

Punkt nr.2 – rõdu trellid ohutustehniliselt pole lubatud.

Rõdu kinnitused kontrollitud ja hooldatud **2020a**. Rõdu välispaneelide kinnitused kontrollimata järgmistes korterites: 6, 32, 43, 91.

Puudulik kontroll korterites: 1, 16, 27, 47, 48, 54, 60, 61, 64, 69, 75, 77, 79, 84, 85, 89, 95, 96, 101.

NB! Järgmine kinnituste kontroll toimub 2030a. Kõikidel korteriomanikel tagada 100% ligipääs kinnitustele! Soovitus: kui rõdu kinnitused on peidetud kaetud materjali taha, siis välja lõigata avad ja katta teiseldatavate kaanetega.

- a. **Elamu ja trepikodade katus.** Katuse renoveerimine (täiendav soojustamine) oli tehtud 2012a. SBS kiht tehniliselt korras, kuid vajab regulaarset koristamist ja väikest teh.hooldust. Katuse kapitaal remont kavandatud 2034a. Katuse ukсед on

ehitusjärgsed, mille tihendamine ei ole praktiliselt funktsionaalne – toimub soojaõhu kadu ja tugevatuule puhul külma õhu sattumine trepikotta, seega

Ettepanek 2024a välja vahetada x 6tk katuse ukseid.

Ettepanek: 2024a. teostada sambla tõrje.

- a. **Ühistu kaasomandi osa** (trepikojad, kelder, haljasala, kõnniteed/sõiduteed).

Trepikojad värskest remonditud (2019a) ja vajavad igaaastaselt väikseid remonditööd.

Kelder tehniliselt korras, kuid moraalselt vananenud ehitise osa.

Keldrist 268m² renditakse välja Juuksuri salongile, Kingsepale ja Kauplusele, ühistu saab tulu.

Haljasala suvisel ajal korrastatakse vastavalt Lepingule.

Elamu põhja poolsetel kõnniteedel väljavahetatud katte materjal (asfalt) tänavakivide vastu.

- a. **Küttesüsteem (1992a).** Tehniliselt korras kuid moraalselt vananenud ehitise osa, kütte jaotamine ebavõrdne. 2023a. üldkoosoleku otsusega toimub Lähteüsesanne koostamine Küttesüsteemi renoveerimise projekti tellimiseks.

Ettepanek kinnitada Orienteeruv Renoveerimise kava: 2024a – projekt, 2025a – keldri soojustrassi ja soojussõlme vahetus, 2026a – 1 trp radiaatorite vahetus, 2027a – 2 trp radiaatorite vahetus, 2028a – 3 trp radiaatorite vahetus.

- a. **Veevarustuse süsteem ja veearvestid.** Väheamortiseerunud või uusväikeste vigadega konstruktsioonide osa. Külma- ja soojavee torustik renoveeritud 2010a paigaldatud (PPR roheline plastik torud). 2022a vahetatud 100% korteriomanike ja rentnike veearvestid kauglugemis arvestite vastu. Arvestite kontroll kavandatud 2029a. Külma- ja soojavee torustik ja veemõõdusõlm on tugevalt amortiseerunud, avariiolekorras ja vajab välja vahetamist.

Ettepanek: Keldrikorruse külma- ja soojavee ventiilide vahetust kavandada 2025a koos keldrikorruse küttesüsteemi renoveerimisega.

Ettepanek: 2024a maa- alune torustik ja veemõõdusõlm välja vahetada.

Ettepanek: korteriomanikud kellel on ehitusjärgsed või tsingitud rätikukuivatid peaksid teavitama ühistut ja nende välja vahetamine toimub 2025a. Kuna see osa torustikust roostetab ja mõjutab vee kvaliteeti ja tsirkulatsiooni.

- a. **Elektri- ja valgustussüsteem.** Töö korras kuid moraalselt vananenud ehitise osa. Hooldus toimub vastavalt Lepingule.

- b. **Kanalisatsiooni süsteem (2015a.)** Tehniliselt korras ja väheamortiseerunud.

- c. **Ventilatsiooni süsteem.** Väheamortiseerunud või uusväikeste vigadega konstruktsioonide osa. Ventilatsooni sahtide puhastus toimus 2018a. järgmine puhastus toimub 2025a. Et ventilatsioon toimiks nõuete põhisel korteriomanikud peavad tagama korterites värskeõhu sissepuhumis võimaluse!

- d. **Lift nr 1** (.....a) Tehniliselt korras (ajam väljavahetatud ja kiirusepiiraja vahetatud, elektrisüsteem- ja automaatika vahetamata)

- e. **Lift nr 2** (2014a.) Tehniliselt korras (ajam väljavahetatud ja kiirusepiiraja vahetatud, elektrisüsteem- ja automaatika vahetamata)

m. **Lift nr 3** (2022a.) Tehniliselt korras (ajam väljavahetatud ja kiirusepiiraja vahetatud, elektrisüsteem- ja automaatika vahetamata)

- a. **Fonolukk ja välisuked.** Välisuked vahetatud 2019a, uusväikeste vigadega konstruktsioonide osa mis vajab pidevat tehnilist hooldust. *Ettepanek: 2024a teostada alumise serva rooste tõrje ja värvimised.*

Fonolukku süsteem. Uusväikeste vigadega konstruktsioonide osa. Hooldus Leping puudub! Probleemile reageeritakse avariikorras.

- **Videovalvesüsteem (2021a.).** Uus vigadeta süsteem. Tehniliselt korras.

HEAKORRATÖÖD

- a. Alates 30.04.2024 meie koristaja L.Andaralo omal soovil läks pensionile. Konkursi raames toimub uue koristaja valimised. Parema kvaliteedi tagamiseks, esmaselt otsime kahte isikut. Koristajat – kes koristab trepikojad (siseruumid) ja kojameest – kes puhastab õuealat.

Seoses selle muudatusega tõusevad koristamiskulud.

Vahejuhtumid ja probleemid

- a. Korter nr. 20, 32 – hallitus,
- b. Korterites sademetevee leke akna ja rõdu kaudu (vananenud hermetik või selle puudumine),
- c. 1-se ja 2-se korruse elanikud talvisel ajal saavad 20% vähem sooja!
- d. Korteriomaniike poolt teadmatus – mida tohib ja mida mitte korteri ümberplaneerimisel (ehitamisel)!
- e. Prügi loopimine akendest ja rõdupealt,
- f. Suitsetajate konide loopimine akendest ja rõdupealt,
- g. Suurjäätmete välja tõstmisel graafiku eiramine,
- h. Lindude toitmine.

Aruande koostas:

Toomas LEETS
tegevjuht

Aruande kinnitas: ühistu juhatus

M. VORNIKOGLO
N. ZATŌNAITSENKO
S. KRAFT
R. JAKIMOVA
P. TRUNIN

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Varad		
Käibevarad		
Raha	113 205	101 384
Nõuded ja ettemaksed	22 320	21 345
Kokku käibevarad	135 525	122 729
Kokku varad	135 525	122 729
Kohustised ja netovara		
Kohustised		
Pikaajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	18 146	27 483
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	49 097	42 988
Kokku pikaajalised kohustised	67 243	70 471
Kokku kohustised	67 243	70 471
Netovara		
Reservkapital	7 672	7 672
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	44 586	35 178
Aruandeaasta tulem	16 024	9 408
Kokku netovara	68 282	52 258
Kokku kohustised ja netovara	135 525	122 729

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2023	2022
Tulud		
Liikmetelt saadud tasud	68 364	56 023
Tulu ettevõtlusest	3 831	3 530
Muud tulud	577	1 491
Kokku tulud	72 772	61 044
Kulud		
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-26 349	-23 665
Mitmesugused tegevuskulud	-5 171	-5 674
Tööjõukulud	-25 327	-22 297
Kokku kulud	-56 847	-51 636
Põhitegevuse tulem	15 925	9 408
Intressitulud	99	0
Aruandeaasta tulem	16 024	9 408

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	15 925	9 408
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-975	56
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-3 228	6 134
Kokku rahavood põhitegevusest	11 722	15 598
Rahavood finantseerimistegevusest		
Makstud intressid	99	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	99	0
Kokku rahavood	11 821	15 598
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	101 384	85 786
Raha ja raha ekvivalentide muutus	11 821	15 598
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	113 205	101 384

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2021	7 672	35 178	42 850
Korrigeeritud saldo 31.12.2021	7 672	35 178	42 850
Aruandeaasta tulem		9 408	9 408
31.12.2022	7 672	44 586	52 258
Korrigeeritud saldo 31.12.2022	7 672	44 586	52 258
Aruandeaasta tulem		16 024	16 024
31.12.2023	7 672	60 610	68 282

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Arvestusmeetodid:

Korteriühistu on koostanud 2023 a. raamatupidamise aastaaruand raamatupidamise seaduse p.17 alusel eesti hea raamatupidamistava kohaselt. Arvestuspõhimõtted on vastavuses raamatupidamise seaduses sätestatud alusprintsipidega ja Raamatupidamise Toimikonna juhenditega.

Nõuded ja ettemaksed.

Nõuded ja kohustusi on bilansis kajastatud korregeeritud soetusmaksumuses, mis lühiajaliste nõuete ja kohustuste puhul on võrdne nende nominaalväärtusega.

Lühiajalisi nõudeid kajastatakse tõenäoliselt laekuvas summas. Nõuete inventeerimisel hinnatakse igat nõuet eraldi.

Seotud osapooled.

Seotud isikutega tehtud tehingud on tavapärased: arvestatakse töötajatele palka, makstakse juhatuse liikmele isikliku auto kasutamise hüvitist Vabariigi Valitsuse poolt kehtestatud määrade piires.

Tulede ja Kulude aruanne.

Tulude ja kulude aruande koostamisel on lähtutud RTJ 14 lisas toodud skeemist. Korteriühistu põhitegevuse erinevuse tõttu teiste mittetulundusühenduste põhitegevusest on mõningaid skeemi kirjete nimetusi täpsustatud. Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsiibist lähtudes. Makstud kommunaalmaksele summasid ei ole kajastatud tulude ja kulude aruandes kuluna ega saadud summasid tuluna, neid kajastatakse bilansis vastavalt nõuete ja kohustustena.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Kokku raha	113 205	101 384

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks		220		581
Sotsiaalmaks		545		968
Kohustuslik kogumispension				0
Töötuskindlustusmaksed		33		53
Ettemaksukonto jääk	30		79	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	30	798	79	1 602

Lisa 4 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Kokku võlad tarnijatele	14 975	24 717

Lisa 5 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Töötasude kohustis	1 463	1 163
Kokku võlad töövõtjatele	1 463	1 163

Lisa 6 Tulu ettevõtlusest

(eurodes)

	2023	2022
rent	3 831	3 530
Kokku tulu ettevõtlusest	3 831	3 530

Lisa 7 Muud tulud

(eurodes)

	2023	2022
Muud	577	1 491
Kokku muud tulud	577	1 491

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	18 914	16 628
Sotsiaalmaksud	6 413	5 669
Kokku tööjõukulud	25 327	22 297
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	3

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
korter 1	1380 EUR
korter 2	904 EUR
korter 3	1538 EUR
korter 4	1571 EUR
korter 5	1897 EUR
korter 6	1271 EUR
korter 7	1412 EUR
korter 8	2139 EUR
korter 9	1772 EUR
korter 10	1260 EUR
korter 11	1835 EUR
korter 12	2089 EUR
korter 13	2355 EUR
korter 14	1020 EUR
korter 15	2050 EUR
korter 16	1621 EUR
korter 17	1638 EUR
korter 18	896 EUR
korter 19	1498 EUR
korter 20	2084 EUR
korter 21	2406 EUR
korter 22	1381 EUR
korter 23	1559 EUR
korter 24	1636 EUR
korter 25	2058 EUR
korter 26	997 EUR
korter 27	1711 EUR
korter 28	2036 EUR
korter 29	1652 EUR
korter 30	839 EUR
korter 31	1339 EUR
korter 32	2552 EUR
korter 33	2142 EUR
korter 34	901 EUR
korter 35	1309 EUR
korter 36	1920 EUR
korter 37	1860 EUR
korter 38	986 EUR
korter 39	1237 EUR
korter 40	1647 EUR
korter 41	1599 EUR
korter 42	1074 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
korter 43	1210 EUR
korter 44	1862 EUR
korter 45	1752 EUR
korter 46	863 EUR
korter 47	1579 EUR
korter 48	1566 EUR
korter 49	2043 EUR
korter 50	920 EUR
korter 51	1359 EUR
korter 52	1729 EUR
korter 53	1967 EUR
korter 54	797 EUR
korter 55	1563 EUR
korter 56	2062 EUR
korter 57	2027 EUR
korter 58	899 EUR
korter 59	1867 EUR
korter 60	2123 EUR
korter 61	2047 EUR
korter 62	1061 EUR
korter 63	1383 EUR
korter 64	2023 EUR
korter 65	2025 EUR
korter 66	856 EUR
korter 67	1474 EUR
korter 68	1593 EUR
korter 69	2322 EUR
korter 70	874 EUR
korter 71	1981 EUR
korter 72	2059 EUR
korter 73	3098 EUR
korter 74	1585 EUR
korter 75	1615 EUR
korter 76	1299 EUR
korter 77	2378 EUR
korter 78	1466 EUR
korter 79	2295 EUR
korter 80	1908 EUR
korter 81	2295 EUR
korter 82	1788 EUR
korter 83	1338 EUR
korter 84	2537 EUR
korter 85	1969 EUR
korter 86	1721 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
korter 87	1246 EUR
korter 88	1822 EUR
korter 89	2296 EUR
korter 90	1529 EUR
korter 91	1124 EUR
korter 92	1790 EUR
korter 93	2258 EUR
korter 94	2144 EUR
korter 95	1357 EUR
korter 96	2261 EUR
korter 97	3131 EUR
korter 98	1635 EUR
korter 99	1277 EUR
korter 100	1904 EUR
korter 101	2324 EUR
korter 102	1818 EUR
korter 103	1434 EUR
korter 104	1721 EUR
korter 105	2476 EUR
korter 106	1593 EUR
korter 107	1730 EUR
korter 108	1953 EUR
Kokku:	183072 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 18.06.2024

Tallinn, Katleri tn 25 korteriühistu (registrikood: 80063374) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAISSA JAKIMOVA	Juhatuse liige	18.06.2024
NATALIA ZATÕNAITŠENKO	Juhatuse liige	18.06.2024
PAVEL TRUNIN	Juhatuse liige	19.06.2024
SERGEI KRAFT	Juhatuse liige	20.06.2024