

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Tallinn, Alvari tn 35 korteriühistu

registrikood: 80092393

telefon: +372 6888981, +372 6328980

e-posti aadress: marina@plm.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	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 6 Võlad tarnijatele	10
Lisa 7 Võlad töövõtjatele	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 Muud kulud	13
Lisa 15 Seotud osapooled	13
Lisa 16 Kommunaaltulud,- kulud	14
Korteriomandite majandamiskulud	15
Aruande allkirjad	17

Tegevusaruanne

Korteriühistu moodustati 1994.a. Ühistu on loodud liikmete ühiseks tegevuseks elumaja Alvari 35 haldamisel ja hooldamisel. Ühistus on 84 korterit üldpinnaga 4735,6 m². Korterelamu lahutamatuks osaks on selle juurde kuuluv maatükk ehk hooviala pindalaga 3261 m².

Juhatus

Juhatusesse on 4 liikmeline - kaheaastase perioodiga. Juhatus tegeleb halduse ja tegevuse juhtimisega. Raamatupidamise ja osa hooldustöid teostab lepingu alusel PLM Hoolduse OÜ. Regulaarselt toimunud juhatuse koosolekutel on arutatud ühistu majandustegevust, kavandatud remonditöid, korraldatud üldkoosolekuid. Juhatus otsused on ühistu liikmetele teatavaks tehtud teadetahvil.

Personal.

Ühistus töötab töövõtulepingu alusel koristaja-majahoidja.

Korteriühistul maksuvõlgnevusi ei ole.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	28 031	55 525	2
Nõuded ja ettemaksed	18 798	17 186	3
Kokku käibevarad	46 829	72 711	
Kokku varad	46 829	72 711	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	14 268	16 358	5
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	22 461	48 185	8
Kokku lühiajalised kohustised	36 729	64 543	
Kokku kohustised	36 729	64 543	
Netovara			
Reservkapital	10 891	10 891	
Reservid	10	10	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	-2 733	-2 733	
Aruandeaasta tulem	1 932	0	
Kokku netovara	10 100	8 168	
Kokku kohustised ja netovara	46 829	72 711	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	70 988	22 370	9
Muud tulud	76	57	10
Kokku tulud	71 064	22 427	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-47 508	-2 116	11
Mitmesugused tegevuskulud	-10 322	-8 932	12
Tööjõukulud	-11 302	-11 329	13
Muud kulud	0	-50	14
Kokku kulud	-69 132	-22 427	
Põhitegevuse tulem	1 932	0	
Aruandeaasta tulem	1 932	0	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	1 932	0
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-1 612	1 669
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-2 090	-1 757
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	-25 724	16 935
Kokku rahavood põhitegevusest	-27 494	16 847
Kokku rahavood	-27 494	16 847
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	55 525	38 678
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-27 494	16 847
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	28 031	55 525

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku netovara
	Reservkapital	Reservid	Akumuleeritud tulem	
31.12.2021	10 891	10	-2 733	8 168
Aruandeaasta tulem			0	0
31.12.2022	10 891	10	-2 733	8 168
Aruandeaasta tulem			1 932	1 932
31.12.2023	10 891	10	-801	10 100

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eurodes, perioodi 01.01.23-31.12.23 kohta

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud raamatupidamise seaduse p.17 alusel järgides Eesti Hea Raamatupidamistava põhimõtteid ja üldnõudeid.

Bilanss

Rahalised vahendid on bilansis kajastatud õiglasest väärtuses.

Nõudeid kajastatakse tõenäoliselt laekavas summas. Nõuete inventeerimisel hinnatakse iga nõuet eraldi.

Sihtotstarbelisi tasusid ühistu liikmetelt kajastatakse lähtudes juhendis RTJ 12 kirjeldatud sihtfinantseerimise põhimõtetest, s.h. kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks need tasud on mõeldud.

Rahavoogude aruandes kajastatakse korteriühistu aruandeperioodi laekumisi ja väljamakseid, rühmitatuna põhitegevuse ja finantseerimistegevuse rahavoogudeks.

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudse meetodil, investeerimis-ja finantseerimistegevuse rahavood otsesel meetodil.

Raha

Rahaliste vahendite jäägid on inventeeritud. Jääk raamatupidamiskontol võrdub pangaväljavõttel näidatud jäägiga.

Nõuded ja ettemaksed

Sellel kirjel näidatakse korteriomanike tasumata hooldustasude, remonditasude ja kommunaalmaksete summad. Korteriomanielt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures on nõuet iga konkreetse kliendi vastu hinnatud eraldi.

Tulud

Tulude ja kulude aruande on koostatud tekkepõhise arvestusprintsipi alusel.

Tulud koosnevad hooldus-ja sihtotstarbelised tasudest. KÜ liikmete poolt makstavad tasud remontideks kajastatakse tuluna nendel perioodidel, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks liikmetasud on mõeldud. Eraldi vahendustasu kommunaalmaksete vahendamise eest ei võeta.

Elamu remondiks tehtud kulutused on kajastatud kirjel "Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud". Kasutamata remonditasud on bilansis kajastatud lühiajalise kohustusena "Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused".

Maksustamine

Maksuvõlgadena on bilansis näidatud detsembris deklareeritud maksud, mille maksetähtaeg oli jaanuaris 2024, mil need ka tasuti.

Puhkused kantakse aasta jooksul kuludesse.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Arvelduskontol Swedbank	28 031	55 525
Kokku raha	28 031	55 525

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	2 360	2 360
Ettemaksed	243	243
Tulevaste perioodide kulud	243	243
Omanikele esitamata dets.arved	16 195	16 195
Kokku nõuded ja ettemaksed	18 798	18 798
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	2 447	2 447
Ettemaksed	121	121
Tulevaste perioodide kulud	121	121
Omanikele esitamata dets.arved	14 618	14 618
Kokku nõuded ja ettemaksed	17 186	17 186

Nõuded ostjate vastu - sellel kirjel näidatakse korteriomanike tasumata summad hooldus-ja haldustasude, remonditasude, kommunaalmaksete osas, mis 31.12.2023 seisuga moodustasid 2 360.- eur. Teise osa moodustavad 2023 detsembris tarbitud teenused, mille eest esitati korteriomanikele 2024 jaanuari alguses (korteriomanikele esitamata arved)- summa 16 195,05.- eur.

Ettemaksed teenuste eest kirjel on summas 242,76- eur. Compensa Vienna Insurance Group-ile.

Kindlustusperiood algus 28.11.23 lõpp 24.02.2024.a.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	45	45
Sotsiaalmaks	221	221
Kohustuslik kogumispension	9	10
Töötuskindlustusmaksed	10	9
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	285	285

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	12 998	12 998
Võlad töövõtjatele	895	895
Maksuvõlad	285	285
Saadud ettemaksed	90	90
Tulevaste perioodide tulud	90	90
Kokku võlad ja ettemaksed	14 268	14 268
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	14 847	14 847
Võlad töövõtjatele	895	895
Maksuvõlad	285	285
Saadud ettemaksed	331	331
Tulevaste perioodide tulud	331	331
Kokku võlad ja ettemaksed	16 358	16 358

Võlgnevus tarnijatele 12 997,74 eurot, sellest kuulub tasumisele jaanuaris 2024.a. detsembris tarbitud kommunaalteenuste ees.

Kirjel "Saadud ettemaksed" on näidatud korteriomanike poolt hooldustasude ja kommunaalmaksete osas enammakstud seisuga 31.12.2023.a. summa 5.- eurot ja kindlustusmaksed 85.- eur

Lisa 6 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Utilitas Tallinn AS	11 098	12 915
AS Tallinna Vesi	902	928
Eesti Keskkonnateenused AS	292	326
Enefit AS	273	246
PLM- Hoolduse OÜ	385	385
AS STV	18	17
Ühisteenused AS	30	30
Kokku võlad tarnijatele	12 998	14 847

Lisa 7 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Palgavõlad	446	446
Sotsiaalmaks	221	221
Töötuskindlustusmaks	4	4
Juhatuse liikme tasu	224	224
Kokku võlad töövõtjatele	895	895

Lisa 8 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

	31.12.2021	Laekunud	Kajastatud tulemiaruaandes	31.12.2022
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondifond	31 250	21 784	4 849	48 185
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	31 250	21 784	4 849	48 185
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	31 250	21 784	4 849	48 185
	31.12.2022	Laekunud	Kajastatud tulemiaruaandes	31.12.2023
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondifond	48 185	21 784	47 508	22 461
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	48 185	21 784	47 508	22 461
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	48 185	21 784	47 508	22 461

Remondifondi jääk aasta algul - 48 185,16 EUR;
 2023 aastal arvestatud (kogetud) remonditasusid -21 783,76 eur
 Tehtud tööd ja teenused remondifondist - 47 508,11 EUR

Remondifondi jääk aasta lõpul - 22 460,81 eur.

Lisa 9 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2023	2022
Mittesihotstarbelised tasud		
Hooldustasud	15 029	10 337
Haldustasud	7 080	6 464
Kindlustus	1 371	720
Sihotstarbelised tasud		
Remonditasud remonditöödeks	47 508	2 116
Kahjumi katteks	0	2 733
Kokku liikmetelt saadud tasud	70 988	22 370

Lisa 10 Muud tulud

(eurodes)

	2023	2022
Trahvid, viivised ja hüvitised	6	5
Kasutatud elektrienergia Elisa Teleteenused AS	70	52
Kokku muud tulud	76	57

Lisa 11 Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2023	2022
Remonditööd	47 508	2 116
Kokku sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	47 508	2 116

Tehud tööd remondifondist: 47 508,11 eur

Mastop OÜ -autoparkla projekt - 7 560 eur;
 Katend OÜ - autoparkla ehitus - 55 413,12 eur;
 Hoovid korda kulude katteks 15 730 eur;
 Inspecta Estonia OÜ- lifti korraline audit 264,72 eur

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Üür ja rent	24	24
Mitmesugused bürookulud	9	0
Tehnohoolduskulud	4 651	3 834
Heakorratööd ja koristuse materjalid	1 073	1 289
Raamatupidamisteenus	2 397	2 397
Liikluskorralduse teenus Lep 10/2009	360	420
Internetikulud	216	204
Kindlustusmaksed	1 371	723
Riigilõiv	177	0
Pangateenused	44	41
Kokku mitmesugused tegevuskulud	10 322	8 932

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	5 779	5 799
Sotsiaalmaksud	2 793	2 799
Töötuskindlustusmaks	46	46
Juhatuse liikme tasu	2 684	2 685
Kokku tööjõukulud	11 302	11 329
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	2

Lisa 14 Muud kulud

(eurodes)

	2023	2022
Sisseastumismakse tagasus		50
Kokku muud kulud		50

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2023	31.12.2022
Füüsilisest isikust liikmete arv	78	78
Juriidilisest isikust liikmete arv	4	4

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	2 685	2 685

Lisa 16 Kommunaaltulud,- kulud

Teenuste vahendamine		
Teenus 2023	Tulud	Kulud
Soojusenergia	79 420	79 420
Vesi ja kanalisatsioon	11 185	11 185
Elektrienergia	2 806	2 806
Prügivedu	3 534	3 534
Liftide teenus	1 672	1 672
KOKKU:	98 617	98 617
Teenus 2022	Tulud	Kulud
Soojusenergia	87 454	87 454
Vesi ja kanalisatsioon	9 531	9 531
Elektrienergia	3 069	3 069
Prügivedu	3 569	3 569
Liftide teenus	1 431	1 431
KOKKU:	105 054	105 054

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
1.	2368 EUR
2.	1855 EUR
3.	1576 EUR
4.	1605 EUR
5.	2351 EUR
6.	1816 EUR
7.	1296 EUR
8.	2461 EUR
9.	2798 EUR
10.	1957 EUR
11.	1362 EUR
12.	2306 EUR
13.	2534 EUR
14.	1812 EUR
15.	1519 EUR
16.	2043 EUR
17.	2032 EUR
18.	2325 EUR
19.	1423 EUR
20.	2140 EUR
21.	2060 EUR
22.	1703 EUR
23.	1516 EUR
24.	1758 EUR
25.	2085 EUR
26.	1628 EUR
27.	1449 EUR
28.	1699 EUR
29.	1710 EUR
30.	913 EUR
31.	1956 EUR
32.	1736 EUR
33.	1814 EUR
34.	935 EUR
35.	1625 EUR
36.	1727 EUR
37.	2202 EUR
38.	918 EUR
39.	1384 EUR
40.	2333 EUR
41.	1751 EUR
42.	864 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
43.	1364 EUR
44.	1862 EUR
45.	1916 EUR
46.	935 EUR
47.	1624 EUR
48.	1643 EUR
49/50	2523 EUR
51.	1447 EUR
52.	1959 EUR
53.	1885 EUR
54.	880 EUR
55.	1466 EUR
56.	2070 EUR
57.	2779 EUR
58.	1277 EUR
59.	1363 EUR
60.	2334 EUR
61.	1934 EUR
62.	926 EUR
63.	1349 EUR
64.	2097 EUR
65.	2501 EUR
66.	1029 EUR
67.	1186 EUR
68.	2074 EUR
69.	1763 EUR
70.	879 EUR
71.	1391 EUR
72.	1987 EUR
73.	2061 EUR
74.	1309 EUR
75.	1547 EUR
76.	1966 EUR
77.	1638 EUR
78.	1012 EUR
79.	1275 EUR
80.	1699 EUR
81.	1647 EUR
82.	1003 EUR
83.	1418 EUR
84.	2182 EUR
Elisa AS	70 EUR
Kokku:	142615 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.06.2024

Tallinn, Alvari tn 35 korteriühistu (registrikood: 80092393) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
DMITRI LASBERG	Juhatuse liige	28.06.2024
Resolutsioon:	üldkoosolek kinnitas	