

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Tallinn, Sitsi tn 20 korteriühistu

registrikood: 80123030

telefon: +372 5232300

e-posti aadress: roman.truss@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	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	9
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 7 Võlad tarnijatele	11
Lisa 8 Võlad töövõtjatele	11
Lisa 9 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	11
Lisa 10 Liikmetelt saadud tasud	12
Lisa 11 Muud tulud	12
Lisa 12 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	13
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 14 Tööjõukulud	13
Lisa 15 Intressikulud	13
Lisa 16 Seotud osapooled	13
Korteriomandite majandamiskulud	15
Aruande allkirjad	17

Tegevusaruanne

Tallinn, Sitsi tn 20 korteriühistu on mittetulundusühistu.

Ühistu eesmärgiks on korteriomandite eseme osaks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine.

Ühistu juhatus teostas 2023. aastal järgmised tööd:

1. Liiklusmärkide paigaldus - 267,60 eurot
2. Okaste lõikus ja puude raie – 1 750 eurot.

31. detsembri 2023. aasta seisuga oli remondifondi jääk 76 893,85 eurot.
31. detsembri 2023. aasta seisuga hoolduseks ettenähtud raha jääk oli 1 520,16 eurot.

Juhatus teeb üldkoosolekule ettepaneku 2024. aastal teha järgmisi remonditöid majas:

1. Parkimisplatsi remont

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	73 195	63 792	2
Nõuded ja ettemaksed	17 076	14 026	3
Kokku käibevarad	90 271	77 818	
Kokku varad	90 271	77 818	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	8 901	15 917	6
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	76 893	58 075	9
Kokku lühiajalised kohustised	85 794	73 992	
Kokku kohustised	85 794	73 992	
Netovara			
Reservkapital	2 956	2 956	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	870	236	
Aruandeaasta tulem	651	634	
Kokku netovara	4 477	3 826	
Kokku kohustised ja netovara	90 271	77 818	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	16 668	28 149	10
Muud tulud	331	386	
Kokku tulud	16 999	28 535	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-2 851	-14 308	12
Mitmesugused tegevuskulud	-3 475	-4 633	13
Tööjõukulud	-10 027	-8 938	14
Muud kulud	0	-1	
Kokku kulud	-16 353	-27 880	
Põhitegevuse tulem	646	655	
Intressikulud	0	-24	15
Muud finantstulud ja -kulud	5	3	
Aruandeaasta tulem	651	634	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	646	655	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-3 050	8 218	
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-7 016	7 323	
Laekunud intressid	5	3	
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	18 818	4 799	
Kokku rahavood põhitegevusest	9 403	20 998	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	0	2 784	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	0	2 784	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	0	-2 784	
Makstud intressid	0	-24	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	0	-2 808	
Kokku rahavood	9 403	20 974	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	63 792	42 818	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	9 403	20 974	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	73 195	63 792	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2021	2 956	236	3 192
Aruandeaasta tulem		634	634
31.12.2022	2 956	870	3 826
Aruandeaasta tulem		651	651
31.12.2023	2 956	1 521	4 477

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Üldine informatsioon

Korteriühistu raamatupidamise aastaaruanne 2023.a. kohta on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega, mida täpsustavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Bilanss.

Rahalised vahendid on bilansis kajastatud õiglasel väärtusel.

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

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

Elamu remondiks saadi pikaajalist laenu.

Elamu remonti(parendusi)põhivarana bilansis arvele võetud ei ole, on lähtutud asjaolust, et elamu on korteriomani omand, mis korteriühistu bilansis ei kajastu. Saadud pikaajaline laen on kajastatud KÜ kohustusena pangale bilansi passivas ning KÜ nõudena korteriomani vastu bilansi aktivas.

Sellisel kajastamisel on lähtutud asjaolust, et korteriomanikel ei ole vaja oma kortereid laenu katteks pantida-laenu tagatisena käsitletakse korteriühistu nõudeid korteriomani vastu.

Varade ja kohustuste jaotamisel lühi- ja pikaajalisteks on lähtutud raamatupidamise juhendist RTJ2, muuhulgas:

lühiajalise kohustusena käsitletakse pangalaenu, mille tasumise tähtajad on 12 kuu jooksul bilansipäevast arvates;

pikaajalise kohustusena käsitletakse pangalaenu, mille tasumise tähtajad on pikemad kui 12 kuud bilansipäevast arvates.

Pangalaenu võlgnevus on bilansis kajastatud intressideta. Intressikulu on perioodikulu, mis kajastub selle majandusaasta aruandes, millal intress tasumisele kuulub.

Seotud isikuteks on juhatus ja revisjonikomisjon. Seotud isikutega ostu-müügitehinguid tehtud ei ole.

Tulude 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 printsiibist lähtuvalt. Makstud kommunaalmaksete summasid ei ole kajastatud tulude ja kulude aruandes kuluna ega saadud summasid tuluna, neid kajastatakse bilansis vastavalt nõuete ja kohustustena. Pikaajalise laenu intressid kajastatakse kuluna selle aasta tulude ja kulude aruandes, millal need tasumisele kuuluvad.

Rahavoogude aruanne.

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.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
SEB Pank AS	73 195	63 792
Kokku raha	73 195	63 792

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	13 526	13 526
Ostjatelt laekumata arved	13 526	13 526
Nõuded seotud osapoolte vastu	27	27
Ettemaksed	567	567
Muud makstud ettemaksed	567	567
Muud nõuded	2 956	2 956
Kokku nõuded ja ettemaksed	17 076	17 076
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	10 505	10 505
Ostjatelt laekumata arved	10 505	10 505
Nõuded seotud osapoolte vastu	36	36
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2	2
Ettemaksed	527	527
Tulevaste perioodide kulud	527	527
Muud nõuded	2 956	2 956
Kokku nõuded ja ettemaksed	14 026	14 026

Kirjel "Nõuded ostjate vastu" näidatakse korteriomaniike tasumata hooldustasude, remonditasude ja kommunaalmaksete summad.
 Kirjel "Muud nõuded" on kajastatud korteriomaniikelt laekumata osamaksed 2 957 eurot,
 kirjel "Ettemaksed" - 2023.aastal makstud 2024.a.kindlustuse summa 567 eurot

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Ostjatelt laekumata arved	13 526	10 505
Nõuded liikmete vastu	13 526	10 505
Kokku nõuded ostjate vastu	13 526	10 505

Kirjel "Nõuded liikmete vastu" näidatakse korteriomaniike tasumata hooldustasude, remonditasude ja kommunaalmaksete summad.
 Nõudeid korteriomaniike vastu on hinnatud individuaalselt, vaadeldes igat nõuet eraldi.
 Kirjel on kajastatud tõenäoliselt laekuvad summad, ebatõenäoliselt laekuvaid nõudeid ei ole.
 Korteriomaniikelt laekumata arvete eest(võlg) seisuga 31.12.2023 5 273 eurot
 Korteriomaniikele detsembrikuu eest arvete eest,

mille tasumise aeg on jaanuaris 2024.a. 8 253 eurot
Kokku nõudeid korteriomanike vastu 13 526 eurot

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	
	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	123	0	155
Sotsiaalmaks	210	0	233
Kohustuslik kogumispension	5	0	5
Töötuskindlustusmaksed	9	0	10
Ettemaksukonto jääk		2	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	347	2	403

Maksuvõlad koosnevad arvestatud maksudest, mille maksetähtaeg saabub 2024.a. jaanuaris.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	5 605	5 605
Võlad töövõtjatele	810	810
Maksuvõlad	347	347
Muud võlad	209	209
Muud viitvõlad	209	209
Saadud ettemaksed	1 930	1 930
Muud saadud ettemaksed	1 930	1 930
Kokku võlad ja ettemaksed	8 901	8 901
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	13 247	13 247
Võlad töövõtjatele	614	614
Maksuvõlad	403	403
Muud võlad	144	144
Muud viitvõlad	144	144
Saadud ettemaksed	1 509	1 509
Tulevaste perioodide tulud	1 509	1 509
Kokku võlad ja ettemaksed	15 917	15 917

Lisa 7 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Eesti Energia AS	133	130
Eesti Gaas AS	940	1 056
Lateenia OÜ	145	415
Tallinna Vesi AS	571	431
Utilitas Tallinn AS	3 619	3 540
Eesti Keskkonnateenused AS	176	125
Comlev OÜ	0	245
RIA Teed ja Tehnika OÜ	0	7 344
Ortexnet OÜ	21	-39
Kokku võlad tarnijatele	5 605	13 247

Tarnijate arvete maksetähtaeg saabub jaanuaris 2024.a.

Lisa 8 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Töötasude kohustis	623	433
Puhkusetasude kohustis	187	181
Kokku võlad töövõtjatele	810	614

Võlad töövõtjatele on 2023.a. detsembrikuu töötasu, mis kuulub tasumisele 2024.a. jaanuaris

Lisa 9 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

	31.12.2021	Laekunud	Tagasi makstud	Kajastatud tulemiaruan­des	31.12.2022
	Kohustised				Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Kasutamata remondifond	53 276	21 915	-2 784	-14 332	58 075
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	53 276	21 915	-2 784	-14 332	58 075
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	53 276	21 915	-2 784	-14 332	58 075

	31.12.2022	Laekunud	Tagasi makstud	Kajastatud tulemiaruanandes	31.12.2023
	Kohustised				Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Kasutamata remondifond	58 075	21 669	0	-2 851	76 893
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	58 075	21 669	0	-2 851	76 893
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	58 075	21 669	0	-2 851	76 893

Kirjel "Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused" on näidatud korteriomanike remonditasude ettemaksed tulevaste perioodide remondikulude katteks.

Jääk 01.01.2023 58 075 eurot

Arvestatud remonditasusid 2023.aastal 17 273 eurot

Kindlustuse tulud 652 eurot

Laenu tulud 3 744 eurot

Remondikulud -2 199 eurot

Kindlustuskulud -652 eurot

Remondifondi jääk seisuga 31.12.2023 76 893 eurot

Lisa 10 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2023	2022
Mittesihtotstarbelised tasud		
Liikmemaksud	13 817	13 817
Sihtotstarbelised tasud		
Remonditasud	2 199	13 794
Remonditasu laenuintresside katteks	0	24
Remonditasud kindlustuskulude katteks	652	514
Kokku liikmetelt saadud tasud	16 668	28 149

Lisa 11 Muud tulud

(eurodes)

	2023	2022
Trahvid, viivised ja hüvitised	330	386
Muud	1	0
Kokku muud tulud	331	386

Lisa 12 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud (eurodes)

	2023	2022
Remonditööd	-2 199	-13 794
Kindlustus	-652	-514
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-2 851	-14 308

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2023	2022
Heakorrakulud	-854	-2 022
Hoolduskulud	-831	-695
Halduskulud	-1 790	-1 916
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-3 475	-4 633

Lisa 14 Tööjõukulud (eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	-7 509	-6 712
Sotsiaalmaksud	-2 512	-2 231
Puhkuse reserv	-6	5
Kokku tööjõukulud	-10 027	-8 938
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2

Lisa 15 Intressikulud (eurodes)

	2023	2022
Intressikulu laenudelt	0	-24
Kokku intressikulud	0	-24

Lisa 16 Seotud osapooled (eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2023	31.12.2022
Füüsilisest isikust liikmete arv	60	60

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Asutajad ja liikmed	16 482	13 461
Kokku nõuded ja ettemaksed	16 482	13 461

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	3 291	3 291

Seotud isikuteks on juhatus ja revisjonikomisjon. Seotud isikutega ostu-müügitehinguid tehtud ei ole.

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Sitsi 20/22 - 1	1107 EUR
Sitsi 20/22 - 2	1168 EUR
Sitsi 20/22 - 3	1408 EUR
Sitsi 20/22 - 4	1205 EUR
Sitsi 20/22 - 5	1115 EUR
Sitsi 20/22 - 6	1420 EUR
Sitsi 20/22 - 7	1387 EUR
Sitsi 20/22 - 8	1023 EUR
Sitsi 20/22 - 9	1115 EUR
Sitsi 20/22 - 10	1536 EUR
Sitsi 20/22 - 11	1066 EUR
Sitsi 20/22 - 12	1621 EUR
Sitsi 20/22 - 13	1062 EUR
Sitsi 20/22 - 14	968 EUR
Sitsi 20/22 - 15	1081 EUR
Sitsi 20/22 - 16	1133 EUR
Sitsi 20/22 - 17	673 EUR
Sitsi 20/22 - 18	1951 EUR
Sitsi 20/22 - 19	1570 EUR
Sitsi 20/22 - 20	1350 EUR
Sitsi 20/22 - 21	1884 EUR
Sitsi 20/22 - 22	1261 EUR
Sitsi 20/22 - 23	787 EUR
Sitsi 20/22 - 24	1325 EUR
Sitsi 20/22 - 25	1110 EUR
Sitsi 20/22 - 26	612 EUR
Sitsi 20/22 - 27	1328 EUR
Sitsi 20/22 - 28	1277 EUR
Sitsi 20/22 - 29	755 EUR
Sitsi 20/22 - 30	1310 EUR
Sitsi 20/22 - 31	1454 EUR
Sitsi 20/22 - 32	991 EUR
Sitsi 20/22 - 33	1936 EUR
Sitsi 20/22 - 34	1201 EUR
Sitsi 20/22 - 35	680 EUR
Sitsi 20/22 - 36	2098 EUR
Sitsi 20/22 - 37	1319 EUR
Sitsi 20/22 - 38	604 EUR
Sitsi 20/22 - 39	1554 EUR
Sitsi 20/22 - 40	1319 EUR
Sitsi 20/22 - 41	1096 EUR
Sitsi 20/22 - 42	1555 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
Sitsi 20/22 - 43	1256 EUR
Sitsi 20/22 - 44	668 EUR
Sitsi 20/22 - 45	1507 EUR
Sitsi 20/22 - 46	1444 EUR
Sitsi 20/22 - 47	764 EUR
Sitsi 20/22 - 48	1359 EUR
Sitsi 20/22 - 49	1117 EUR
Sitsi 20/22 - 50	817 EUR
Sitsi 20/22 - 51	1655 EUR
Sitsi 20/22 - 52	1612 EUR
Sitsi 20/22 - 53	615 EUR
Sitsi 20/22 - 54	1671 EUR
Sitsi 20/22 - 55	1567 EUR
Sitsi 20/22 - 56	774 EUR
Sitsi 20/22 - 57	1346 EUR
Sitsi 20/22 - 58	1111 EUR
Sitsi 20/22 - 59	670 EUR
Sitsi 20/22 - 60	1426 EUR
Kokku:	73794 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 22.01.2025

Tallinn, Sitsi tn 20 korteriühistu (registrikood: 80123030) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROMAN TRUSS	Juhatuse liige	08.02.2025

Revidendi arvamus Tallinn, Sitsi tn 20 korteriühistu 2023.a. majandusaasta aruande kohta

23. november 2024. a.

Tallinn

Tallinn, Sitsi tn 20 korteriühistu majandusaasta aruanne on koostatud perioodi 01.01.2023 - 31.12.2023.a. kohta. Revideerimisel kontrolliti korteriühistu poolt majandusaastal tehtud tehinguid ja nende vastavust esitatud alusdokumentidele.

Kontrolli tulemusena revident tuvastas:

Juhtimine

Korteriühistu strateegilist juhtimist teostab 4-liikmeline juhatus. Juhatus kontrollib korteriühistu majandamise tegelikku käiku.

Ühistu majandamine

Raamatupidamisteenust ostetakse sisse Lateenia OÜ'lt. Revidendi poolt on kontrollitud korteriühistu rahaliste vahendite 2023.a. käive. Kontrolli käigus korteriühistu tegevusega mitteseotud või põhjendamata kulutusi ega dokumenteerimata raha kasutamist ei tuvastanud. Jääk pangakontol seisuga 31.12.2023.a. on 73 195 eur. Korteriühistu arvestas palka 1-le töötajale ja hüvitist 1-le juhatuse liikmele. Töötasu ja hüvitise arvestus ning maksude kinnipidamine ja nende tasumine on läbi viidud kooskõlas seadustega ja ettenähtud tähtaegadel.

Töö võlgnikega, võlad tarnijatele

Võlgnikutega tegeletakse jooksvalt. Korteriühistu poolt on tasumata detsembris saadud tarbimisteenused. Majandusaasta viimase kuu eest väljastatud hankijate arvetel olev võlgnevus on bilansis kajastatud korteriühistu kohustustena.

Raamatupidamise aastaaruanne

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti finantsaruandluse standardi kohaselt. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud EV Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid. Tulud ja kulud on kajastatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsiibist lähtudes. Aastaaruande põhjaruanded vastavad lisadele. Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

Seisuga 31.12.2023. a. on Tallinn, Sitsi tn 20 korteriühistu bilansimaht 90 271 eur, remondirahasid laekus elanikelt summas 17 273 eur, sihtotstarbelised maksed remondiks seisuga 31.12.2023.a. on 76 893 eur.

Kokkuvõte

Kontrolli tulemusena saab öelda, et 2023. majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt korteriühistu finantsseisundit, majandustegevuse tulemust ning rahavoogusid. Tallinn, Sitsi tn 20 korteriühistu rahaliste vahendite saldo seisuga 31.12.2023.a. vastab tegelikkusele.

Revident teeb üldkoosolekule ettepaneku kinnitada aastaaruanne.

Revident

Natalia Lifšits