

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Tallinn, Väike-Ameerika tn 21 korteriühistu

registrikood: 80126212

e-posti aadress: kristavarjund@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 Laenukohustised	10
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 6 Võlad tarnijatele	11
Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	11
Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud	12
Lisa 9 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	12
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 11 Tööjõukulud	13
Lisa 12 Muud kulud	13
Lisa 13 Intressikulud	13
Lisa 14 Seotud osapooled	13
Lisa 15 Remondikulud	13
Lisa 16 Vahendustegevus	14
Korteriomandite majandamiskulud	16
Aruande allkirjad	18

Tegevusaruanne

Korteriühistu tegevusala kood EMTAK 2008 järgi on: 68321.

Käesolev aruanne on koostatud majandusaasta kohta perioodil 01.01.2023-31.12.2023.

Tallinn, Väike-Ameerika tn 21 korteriühistu (registrikood 80126212), täiendav nimi on VÄIKE-AMEERIKA 21 KORTERIÜHISTU, asukohaga Väike-Ameerika 21, Tallinn 10129 asutati 18.04.2000.a.

VÄIKE-AMEERIKA 21 KÜ kuulub 44 korteriomandit. VÄIKE-AMEERIKA 21 KÜ eesmärk on korteriomandite esemeosaks oleva ehitise ja maatüki mõttelise osade ühine majandamine ja korteriühistu liikmete huvide esindamine.

VÄIKE-AMEERIKA 21 KÜ on sõlminud SEB panga kaks laenulepingut.

Laenulepingu L120011434 laenu jääk seisuga 31.12.2023 on 58 311 € ja tagasi maksetähtaeg 11.10.2032.a, 2,988% (6 kuu EURIBOR-0,212%+3,20).

Laenulepingu L160008044 laenu jääk seisuga 31.12.2023 on 51 325 €, tagasimaksetähtaeg 10.06.2031.a, 2,90% (3 kuu EURIBOR+0,328%+2,90).

Laenu tasuti pangale 10 270 € ja intresse 7 236 €.

Laenuga soojustati majafassaad, soojustati pööning, renoveeriti keskküttesüsteem, veetorustik, remonditi keldrid -uundati keldriboksid, elekter, ukSED, valati keldris uus betoon põrand, trepikodades tehti sanitaarremont, remonditi kanalisatsiooni torustik keldrist kuni maja kaevudeni ja kaevude vaheline torustik.

Maja ees ehitati uus kiviparketiga kõnnitee ja kaldtee.

31.12.2023.a on rahalisi vahendeid pangakontol on 9 854 €.

Reservkapitali nimiväärtuseks on 5 100 €.

Aruandeaasta tulem on 170 € ja bilansimaht 128 307 €.

Haldus- ja hooldusteenuseid tehakse teenuse osutamise lepingute alusel.

Haldusteenust osutab Alystone OÜ, raamatupidamist OÜ Balanss.

VÄIKE-AMEERIKA 21 KÜ juhatus on kolmeliikmeline.

VÄIKE-AMEERIKA 21 KÜ on jätkuvalt tegutsev.

VÄIKE-AMEERIKA 21 KÜ juhatus teeb üldkoosolekule ettepaneku 2024. a remonttöödeks.

Juhatuse liikmed:

Krista Varjund

Raimond Lind

Andri Lõhek

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	9 854	6 221	2
Nõuded ja ettemaksed	20 152	18 857	3
Kokku käibevarad	30 006	25 078	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	98 301	108 802	3
Kokku põhivarad	98 301	108 802	
Kokku varad	128 307	133 880	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	11 335	11 104	4
Võlad ja ettemaksed	8 438	4 280	5
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	5 542	6 084	7
Kokku lühiajalised kohustised	25 315	21 468	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	98 301	108 802	4
Kokku pikaajalised kohustised	98 301	108 802	
Kokku kohustised	123 616	130 270	
Netovara			
Reservkapital	5 100	4 189	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	-579	-687	
Aruandeaasta tulem	170	108	
Kokku netovara	4 691	3 610	
Kokku kohustised ja netovara	128 307	133 880	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	24 337	24 635	8
Muud tulud	95	0	
Kokku tulud	24 432	24 635	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-5 273	-9 143	9
Mitmesugused tegevuskulud	-11 175	-10 571	10
Tööjõukulud	-537	-671	11
Muud kulud	-23	-28	12
Kokku kulud	-17 008	-20 413	
Põhitegevuse tulem	7 424	4 222	
Intressikulud	-7 236	-4 094	13
Muud finantstulud ja -kulud	-18	-20	
Aruandeaasta tulem	170	108	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	7 424	4 222
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-708	131
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	4 157	1
Makstud intressid	-18	-20
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	-542	-2 329
Kokku rahavood põhitegevusest	10 313	2 005
Rahavood investeerimistegevusest		
Antud laenude tagasimaksed	9 915	11 034
Kokku rahavood investeerimistegevusest	9 915	11 034
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-10 270	-10 749
Makstud intressid	-7 236	-4 094
Laekunud osakapital	911	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-16 595	-14 843
Kokku rahavood	3 633	-1 804
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	6 221	8 025
Raha ja raha ekvivalentide muutus	3 633	-1 804
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	9 854	6 221

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2021	4 189	-687	3 502
Aruandeaasta tulem		108	108
31.12.2022	4 189	-579	3 610
Aruandeaasta tulem		170	170
Muutused reservides	911		911
31.12.2023	5 100	-409	4 691

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Väike-Ameerika 21 Korteriühistu 2023. aasta raamatupidamise aruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi finantsaruandluse standardiga ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Väike-Ameerika 21 Korteriühistu kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

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 lähtudes tulude ja kulude vastavuse printsiibist. Tulud koosnevad mittesihotstarbelistest (hooldustasud) ja sihtotstarbelistest tasudest (remonditasu, hoone kindlustus). Korteriühistu liikmete poolt laekuvad remonditasud kajastatakse tuluna perioodis, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks tasud on mõeldud. Kuni tuluna kajastamise hetkeni kajastatakse laekunud tasusid ja vahendeid bilansis (passivas) tulevaste perioodide tuluna.

Makstud kommunaalmaksete summasid ei ole kajastatud tulude ja kulude aruandes kuluna ega saadud summasid tuluna. Aastalõpu saldo näidatakse kas muudes tuludes või muudes kuludes.

Nõuded ja ettemaksed

Ostjatelt laekumata arveid on hinnatud bilansis lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadeldud iga nõuet eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga konkreetse kliendi laekumata arveid spetsiifiliselt, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime ja võimalike vaidluste kohta.

Finantskohustused

Kohustused, millele maksetähtaeg on bilansikuupäevast arvestatuna üle ühe aasta, on bilansis esitatud pikaajaliste kohustustena, ülejäänud lühiajaliste kohustustena.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele.

Seotud osapooled on:

- a) korteriühistu juhatuse liikmed;
- b) revisjonikomisjoni liikmed;
- c) punkides a) ja b) kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted; d) korteriühistu liikmed.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Vahendid arvelduskontodel	9 854	6 221
Kokku raha	9 854	6 221

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	8 788	8 788		
Laenunõuded	109 290	10 989	43 954	54 347
Ettemaksed	375	375		
Tulevaste perioodide kulud	103	103		
Muud makstud ettemaksed	272	272		
Kokku nõuded ja ettemaksed	118 453	20 152	43 954	54 347

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	8 078	8 078		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	35	35		
Laenunõuded	119 205	10 403	41 612	67 190
Ettemaksed	341	341		
Tulevaste perioodide kulud	70	70		
Muud makstud ettemaksed	271	271		
Kokku nõuded ja ettemaksed	127 659	18 857	41 612	67 190

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen L120011434	58 311	4 727	18 908	34 676	2,988%(6 kuud EURIBOR-0,212 %+3,20)	EUR	11.10.2032
Pangalaen L160008044	51 325	6 608	26 432	18 285	2,90% (3 kuud EURIB	EUR	10.06.2031
Pikaajalised laenud kokku	109 636	11 335	45 340	52 961			
Laenukohustised kokku	109 636	11 335	45 340	52 961			

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen L120011434	63 057	5 402	21 608	36 047	2,988%(6 kuud EURIBOR-0,212 %+3,20)	EUR	11.10.2032
Pangalaen L160008044	56 849	5 702	22 808	28 339	2,90% (3 kuud EURIB	EUR	10.06.2031
Pikaajalised laenud kokku	119 906	11 104	44 416	64 386			
Laenukohustised kokku	119 906	11 104	44 416	64 386			

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	3 888	3 888
Korteriomanike ettemaksed arvete osas	99	99
Ettemaksed (veemõõtjad)	3 080	3 080
Ettemaksed (küttekulujaoturid)	1 371	1 371
Kokku võlad ja ettemaksed	8 438	8 438

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	4 107	4 107
Korteriomanike ettemaksed arvete osas	173	173
Kokku võlad ja ettemaksed	4 280	4 280

Lisa 6 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Võlad tarnijatele	3 888	4 107
Kokku võlad tarnijatele	3 888	4 107

Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

	31.12.2021	Laekunud	Tagasi makstud	31.12.2022	Lisa nr
	Kohustised			Kohustised	
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Algsaldo majandusaasta alguses	8 413			8 413	
Määratud remonditasud		4 455		4 455	
Toetus		1 948		1 948	
Remondikulud			-8 462	-8 462	
Tegevuskulude katteks			-270	-270	
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	8 413	6 403	-8 732	6 084	
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	8 413	6 403	-8 732	6 084	
	31.12.2022	Laekunud	Tagasi makstud	31.12.2023	Lisa nr
	Kohustised			Kohustised	
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Algsaldo majandusaasta alguses	6 084			6 084	
Määratud remonditasud		4 455		4 455	
Toetus		600		600	
Remondikulud			-4 686	-4 686	15
KÜ reservkapitali suurendamine			-911	-911	
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	6 084	5 055	-5 597	5 542	
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	6 084	5 055	-5 597	5 542	

Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2023	2022
Mittesihotstarbelised tasud		
Hooldustasud	11 984	11 433
Sihotstarbelised tasud		
Remonditasud	4 686	8 732
Laenuintressid	7 292	4 094
Kindlustus	375	376
Kokku liikmetelt saadud tasud	24 337	24 635

Lisa 9 Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Remonditööd	4 686	8 732	15
Hoone kindlustus	587	411	
Kokku sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	5 273	9 143	

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Mitmesugused bürookulud	21	0
Mitmesugused tegevuskulud	422	306
Raamatupidamise teenus	1 750	1 680
Pangateenused	73	74
Riigilõiv, notari ja juristitasu	0	20
Haldusteenus	2 400	2 400
Majahoidjateenus, muru, lehed	6 490	5 760
Koristustarbed	0	290
Halduskulu	0	34
Telefonikulud	19	7
Kokku mitmesugused tegevuskulud	11 175	10 571

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	404	505
Sotsiaalmaksud	133	166
Kokku tööjõukulud	537	671

Lisa 12 Muud kulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Kommunaalteenuste vahendamine	23	28	16
Kokku muud kulud	23	28	

Lisa 13 Intressikulud

(eurodes)

	2023	2022
Intressikulu laenudelt	7 236	4 094
Kokku intressikulud	7 236	4 094

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2023	31.12.2022
Füüsilisest isikust liikmete arv	42	42
Juriidilisest isikust liikmete arv	2	2

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	404	505

Lisa 15 Remondikulud

	2023	2022
Luku remonttööd, fonoluku ja võtmed	526	40
Elektritööd	91	1 079
Killustik	0	102

Tegevuskulude katteks (liikluskorraldus jne)	0	270
Piirde aed ehitus ja tarne, lisatööd	1 081	5 599
kaevude puhastamine liivast ja kividest	528	0
Puude hooldus ja raie maja taga, haljastustööd	181	0
Santehnilised tööd	0	606
Mahuti hooldustööd	287	0
Katuseharja pleki kinnitamine	144	0
Liivatuskast koos täitmisega	308	0
Tõstuki rent	549	0
Lumelabidas, lumesahk, porivaip	241	0
Õue korrastamine, lehtede ja kivide äravedu	750	750
Geodeetiline teenindus	0	286
Kokku:	4 686	8 732

Lisa 16 Vahendustegevus

2023			
Vahendusteenuse liik	Määratud	Kulutatud	Vahe
Vesi ja kanalisatsioon	3 813	-3 839	-26
Üldelekter	559	-534	25
Prügivedu	1 551	-1 577	-26
Soojusenergia	20 776	-20 776	0
Gaas	808	-808	0
Arvestuse kulu	755	-751	4
Muu vahendus	83	-83	0
Kokku:	28 345	-28 368	-23
23 euro on kajastatud tulemiaruanandes muude kulude all.			
2022			
Vahendusteenuse liik	Määratud	Kulutatud	Vahe
Vesi ja kanalisatsioon	3 176	-3 175	1
Üldelekter	470	-389	81
Prügivedu	1 580	-1 679	-99
Soojusenergia	20 123	-20 124	-1

Gaas	1 364	-1 364	0
Arvestuse kulu	730	-740	-10
Muu vahendus	409	-409	0
Kokku:	27 852	-27 880	-28
28 euro on kajastatud tulemiaruanDES muude kulude all.			

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
krt.1	2282 EUR
krt.2	1108 EUR
krt.3	1667 EUR
krt.4	1552 EUR
krt.5	2177 EUR
krt.6	1628 EUR
krt.7	1534 EUR
krt.8	1072 EUR
krt.9	2168 EUR
krt.10	1259 EUR
krt.11	1571 EUR
krt.12	1602 EUR
krt.13	2036 EUR
krt.14	1265 EUR
krt.15	1453 EUR
krt.16	1251 EUR
krt.17	1663 EUR
krt.18	1537 EUR
krt.19	1581 EUR
krt.20	1780 EUR
krt.21	1398 EUR
krt.22	1802 EUR
krt.23	1387 EUR
krt.24	2375 EUR
krt.25	1976 EUR
krt.26	1910 EUR
krt.27	1647 EUR
krt.28	1785 EUR
krt.29	1163 EUR
krt.30	1616 EUR
krt.31	1115 EUR
krt.32	1917 EUR
krt.33	1162 EUR
krt.34	1417 EUR
krt.35	1220 EUR
krt.36	2238 EUR
krt.37	1206 EUR
krt.38	1676 EUR
krt.39	1441 EUR
krt.40	2198 EUR
krt.41	1510 EUR
krt.42	1613 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
krt.43	932 EUR
krt.44	2335 EUR
Kokku:	71225 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 10.04.2024

Tallinn, Väike-Ameerika tn 21 korteriühistu (registrikood: 80126212) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KRISTA VARJUND	Juhatuse liige	25.06.2024