

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: **1.01.2023**
aruandeaasta lõpp: **31.12.2023**

ettevõtte nimi: **KÜ MUSTAMÄE TEE 138**
registrikood: **80134022**
põhitegevusala kood: **68321**

tänav: **Mustamäe tee 138**
linn: **Tallinn**
postisihtnumber: **12911**
maakond: **Harjumaa**

telefon: **65 42 274**
e-mail: **abh@abhaldus.ee**

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Tulude ja kulude aruanne	6
Rahavppgude aruanne	7
Netovara muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted	9
Lisa 1 Raha ja pangakontod	9
Lisa 2 Nõuded korteriomanike vastu	9
Lisa 3 Arveldused korteriomanikega detsembri kulude osas	9
Lisa 4 Laenu nõuded korteriomanikele	9
Lisa 5 Hankijatele tasumata arved	10
Lisa 6 Remonditasud	10
Lisa 7 Hooldustasud	10
Lisa 8 Sihtotstarbelised tasud	10
Lisa 9 Muud tulud	10
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	10
Lisa 11 Finantstulud ja -kulud	10
Lisa 12 Bilansivälised nõuded	11
Lisa 13 Tulude ja kulude aruande väline arvestus	11

Majandusaasta aruandele lisatud dokumendid:
Arveldused korteriomanikega seisuga 31.12.2023
Remondireserv 2023
Korteriomandite majandamiskulud 2023



Tegevusaruanne

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

KÜ tööd korraldab MTÜ A&B Haldusühendus, mille täieõiguslik juriidiline liige KÜ Mustamäe tee 138 on. Juhatuse tööd korraldab juhatuse esimees.

2023.a.-l oli remondivahendite kulu remondiks kokku 24005 eurot. Remonditasude jääk seisuga 31.12.2023 oli 18881 eurot.

Laenu jääk Swedbank'is seisuga 31.12.2023 oli 141558 eurot, millest 2024.a.-l kuulub tagasi maksmisele 11808 eurot. Laenu tähtaeg on 2034.a.-l.

2023.a.-l kasutati remonditasusid järgmiselt: 550 eurot maksis ELTIS kutsepaneel (ALFASEC OÜ), 2712 eurot maksis rõdude ja trepikodade akende pesemine (Mostoks Ehitus OÜ), millest 960 eurot maksid sihtotstarbeliste tasudena korteriomanikud, 9012 euro eest tehti üldehitustöid (Mostoks Ehitus OÜ), 10291 eurot maksis korterisiseste andurite vahetus (OÜ AGR) ning 1440 euro eest vahetati välja katuseluuk (WLS OÜ). 2024.a.-ks korraldab remonditöid ette nähtud ei ole.

Tulude ja kulude aruandes näidatakse remonditasusid vastavuses remondikuludega. Remonditasude reservi näidatakse bilansikontol.

Töölepinguga töötavaid isikuid korteriühistul ei ole. Juhatuse liikmed juhatuse liikme tasusid ei saanud.

Juhatuse esimees Benno Elkind:



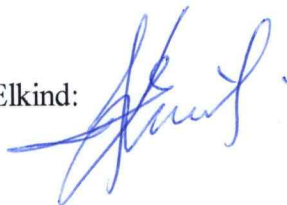
Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Juhatuse poolt koostatud 2023.a. raamatupidamise aastaaruandes on kasutatav arvestuspõhimõtete ning informatsiooni esitlusviis kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt KÜ Mustamäe tee 138 finantsseisundit, majandustegevuse tulemust ja rahavoogusid.

Juhatuse hinnangul on KÜ Mustamäe tee 138 jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Juhatuse esimees Benno Elkind:



Allakirjutamise kuupäev... 23.02.2024

Bilanss

AKTIVA	Lisa	31.12.2023	eurodes 31.12.2022
Käibevara			
Raha ja pangakontod	1	30964	36300
Nõuded korteriomaniike vastu	2	1264	2404
Arveldused korteriomaniikega detsembri kulude osas	3	7007	7346
Laenu nõuded korteriomaniikele	4	11808	11428
Käibevara kokku		51043	57478
Põhivara			
Pikaajalised laenu nõuded korteriomaniikele	4	129750	139629
Põhivara kokku		129750	139629
AKTIVA KOKKU		180793	197107
PASSIVA			
Lühiajalised kohustused			
Pikaajaliste võlakohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil	4	11808	11428
Korteriomaniike ettemaksed teenuste eest	2	1389	891
Hankijatele tasumata arved	5	6979	7337
Remonditasud	6	18881	25782
Lühiajalised kohustused kokku		39057	45438
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised võlakohustused	4	129750	139629
Pikaajalised kohustused kokku		129750	139629
Kohustused kokku		168807	185067
Omakapital korteriühistus			
Reservkapital		4577	4577
Eelmiste perioodide tulem		7463	7341
Aruandeaasta tulem		-54	122
Omakapital korteriühistus kokku		11986	12040
PASSIVA KOKKU		180793	197107



Tulude ja kulude aruanne

			eurodes
	Lisa	2023	2022
Liikmetelt saadud tasud			
Hooldustasud	7	39244	34267
Sihtotstarbelised tasud	8	34329	20841
Muud tulud	9	110	182
TULUD KOKKU		73683	55290
Mitmesugused tegevuskulud	10	-40144	-34901
Remondikulud	6	-24005	-14940
KULUD KOKKU		-64149	-49841
Põhitegevuse tulem		9534	5449
Finantstulud ja -kulud	11	-9588	-5327
ARUANDEPERIOODI TULEM		-54	122



RAHAVOOGUDE ARUANNE

	2023	2022
		eurodes
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	9534	5449
Rahavoogude muutus käibevara muutustest:		
Nõuded korteriomanike vastu	1140	1665
Arveldused korteriomanikega detsembri kulude osas	339	630
Kokku	1479	2295
Lühiajaliste kohustuste muutustest:		
Korteriomanike ettemaksed teenuste eest	498	-354
Hankijatele tasumata arved	-358	-633
Remonditasud	-6901	4826
Kokku	-6761	3839
Rahavood põhitegevusest kokku	4252	11583
Rahavood investeerimistegevusest:		
Laekunud laenu katteks	9500	10939
Saadud intressid	4	4
Rahavood investeerimistegevusest kokku	9504	10943
Rahavood finantseerimistegevusest:		
Tasutud pikaajalist laenu	-9500	-10939
Makstud intressid	-9592	-5331
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	-19092	-16270
Rahavood kokku	-5336	6256
Raha aruandeperioodi alguses	36300	30044
Raha aruandeperioodi lõpus	30964	36300
Raha netomuutus	-5336	6256



Netovara muutuste aruanne

	31.12.2023	eurodes 31.12.2022
Reservkapital	4577	4577
Eelmiste perioodide tulem	7463	7341
Aruandeaasta tulem	-54	122
Netovara kokku	11986	12040



Raamatupidamise aastaaruande lisad

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

KÜ Mustamäe tee 138 raamatupidamise aastaaruanne 2023 on koostatud kooskõlas Eesti Hea Raamatupidamistavaga.

Hea Raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestus- ja aruandluse põhimõtetele, mille põhinõuded on kehtestanud Raamatupidamise seadus ning mida täiendavad EV Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raamatupidamise arvestuses järgitakse tekkepõhisuse printsiipi.

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.

Korteriühistu liikmete poolt makstavad tasud remontideks kajastatakse tuluna nendel perioodidel, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks liikmetasud on mõeldud.

Teenuste ja maksete vahendamisel ei kajastata korteriühistu liikmete makseid oma kuluna ega saadud summasid oma tuluna, vaid neid kajastatakse vastavalt nõude ja kohustusena.

Lisa 1 Raha ja pangakontod	31.12.2023	31.12.2022
arvelduskontol Swedbank'is	30964	36300
Kokku	30964	36300

Lisa 2 Nõuded korteriomanike vastu	31.12.2023	31.12.2022
Korteriomanikelt laekumata arved	1264	2404
Korteriomanike ettemaksed teenuste eest	1389	891
Vt.õiendit laekumiste kohta seisuga 31.12.2023		

Lisa 3 Arveldused korteriomanikega detsembri kulude osas	31.12.2023	31.12.2022
Detsembris 2023 tarbitud kommunaalteenuste võlg elanikelt, mida seisuga 31.12.2023 ei olnud veel määratud:		
soojusenergia	5937	6287
vesi ja kanalisatsioon	802	808
üldelekter	135	118
korterisisesete andurite näitude kauglugemine	133	133
Kokku	7007	7346

Nõuded liikmete vastu on hinnatud individuaalselt, lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Ebatõenäoliselt laekuvaid arveid ei ole.

Lisa 4 Laenu nõuded korteriomanikele	31.12.2023	31.12.2022
On näidatud 2024.a.tasumisele kuuluv pangalaen intressideta.	11808	11428
Pikaajalised laenu nõuded korteriomanikele		
On näidatud 2025-2034 tasumisele kuuluv pikaajaline laen ilma intressideta.	129750	139629



Lisa 5 Hankijatele tasumata arved	31.12.2023	31.12.2022
Eesti Energia AS	111	118
AS Tallinna Vesi	799	800
AS Utilitas Tallinn	5936	6286
OÜ AGR	133	133
Kokku	6979	7337

Lisa 6 Remonditasud	31.12.2023	31.12.2022
Remonditasud on korteriomanike ettemaksed tulevaste perioodide remondikulude katteks.		
Jääk 01.01.2023	25782	20956
Määratud remonditasud 2023	35236	35236
Muud tulud	960	800
Remondikulu	-24005	-14940
Tasutud pangalaen	-9500	-10939
Tasutud pangalaenu intress	-9592	-5331
Remonditasud kokku	18881	25782

Lisa 7 Hooldustasud	2023	2022
Majandamistulud	33658	29935
Tasud prügiveoks	5586	4332
Kokku	39244	34267

Lisa 8 Sihtotstarbelised tasud	2023	2022
Remonditasud	24005	14940
Remonditasud laenukulude katteks (intressid)	9592	5331
Kindlustusmaksed	732	570
Kokku	34329	20841

Lisa 9 Muud tulud	2023	2022
Võlgade viivised	57	115
Kommunaalmaksete vahendamisest	53	67
Kokku	110	182

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	2023	2022
Majandamiskulud	-33813	-29985
Prügiveokulud	-5586	-4332
Pangakulud	-13	-14
Kindlustuskulud	-732	-570
Kokku	-40144	-34901

Lisa 11 Finantstulud ja -kulud	2023	2022
Laenu intressikulud	-9592	-5331
Pangakonto intress	4	4
Kokku	-9588	-5327

Lisa 12 Bilansivälised nõuded

31.12.2023

31.12.2022

Igakuiselt peetakse arvestust tegelike majanduskulude osas vastavalt tegelike kulude jaotamise korrale. Majandamiskulude jääk A&B arveldusarvel oli:

6190

4211

Lisa 13 Tulude ja kulude aruande väline arvestus

Tulude ja kulude aruande väliselt on vahendatud elanikele järgmisi kommunaalteenusi:

2023

2022

Üldelekter

1186

1293

Soojusenergia

41445

41683

Vesi ja kanalisatsioon

9098

8103

Kokku

51729

51079



TÕEND LAEKUMISTE KOHTA
Periood : jaanuar 2024 a.
Address : Mustamäe 138

Korter	Perekonnanimi	V.maksta	Makstud	Võlg
1	Lillemaja Invest OÜ	362.62	362.58	0.04
2	Leonhard Tobreluts	130.77	130.77	
3	Sergei Riesenkauf	135.66	135.66	
4	Marko Saarup	89.79	89.79	
5	Tigran Sultanjants	159.48	159.48	
6	Aili Kekkonen	205.66	0.00	205.66
7	Roman Ivanov	134.06	134.06	
8	Seila Saaremaa	105.81	105.81	
9	Aleksandr Bakunovitš	123.30	123.30	
10	Asta Sirkel	141.97	141.97	
11	Priit Kuusk	156.76	156.76	
12	Meelis Vainumäe	103.88	105.00	+1.12
13	S. Taba/ T. Taba	158.85	158.85	
14	Irina Teppan	123.83	124.00	+0.17
15	Jüri Marusov	178.91	178.91	
16	Liana Raud	111.02	111.02	
17	Aleksei Stašišin	131.11	132.00	+0.89
18	Sulev Libe	139.17	139.17	
19	Veera Torn	128.51	128.51	
20	Kristi Sula	109.49	109.49	
21	Jekaterina Saveljeva	122.46	122.46	
22	Natalja Spridonova	225.05	452.00	+226.95
23	Signe Adamberg	146.55	146.55	
24	Alla Liškus	132.17	132.17	
25	HEPSI Holding OÜ	149.86	149.86	
26	EHL OÜ	191.99	0.00	191.99
27	Gerda Laidinen	139.84	139.84	
28	Irma Orenštein	152.60	153.00	+0.40
29	Taivo Kitsel	217.78	217.78	
30	Aave Saar	166.75	166.75	
31	O&K Rent OÜ	137.38	137.38	
32	Ilmar Märtsin	155.55	155.55	
33	Jelena Baikova	321.14	321.14	
34	Margus Maasik	177.21	177.21	
35	Dmytro Khriienko	203.18	203.18	
36	Tiiu Säask	115.34	149.00	+33.66
37	Pjotr Fjodorov	168.48	168.48	
38	Alger Paalberg	162.55	162.55	
39	Roland Kolk	149.16	150.00	+0.84
40	Aili Saart	159.63	159.63	
41	Jekaterina Innes	173.06	0.00	173.06
42	Ilja Fjodorov	663.20	663.20	
43	Iris Kärner	129.81	129.81	
44	Tiina Pilt	141.21	141.21	
45	Liina Erit	131.84	131.84	
46	Olimar Niin	230.82	230.82	
47	Aleksandr Böstrov	-388.38	0.00	+388.38
48	Anatoli Melnikov	117.81	117.81	
49	Lilian Tšižikova	135.03	135.03	
50	Reet Puskai	190.22	190.22	

Korter	Perekonnanimi	V.maksta	Makstud	Võlg
51	Eneli Agu	245.29	0.00	245.29
52	Ruzanna Zahharjan	150.03	150.03	
53	Viktoriia Verk	137.27	137.27	
54	Eha Sepp	232.09	232.09	
55	Julia Bogomolova	199.82	199.82	
56	Merle Okas	138.30	138.30	
57	Aile Vellamäe	128.65	130.00	+1.35
58	Veronika Polišťšuk	208.17	208.17	
59	Martin Nurja	144.75	144.75	
60	Madis Truber	136.29	136.29	
61	Sergei Tšebõkin	310.40	0.00	310.40
62	Merike Teras	143.77	144.00	+0.23
63	Toomas Merimaa	153.29	153.29	
64	Ingrid Terno	-514.03	160.00	+674.03
65	Moonika Kossinova	-33.83	0.00	+33.83
66	Sirle Press	234.05	260.00	+25.95
67	Mari Rasu	159.99	159.99	
68	Ere Ploomipuu	169.78	169.78	
69	Kadi Sepp	94.35	94.35	
70	Sander Kelgo	172.74	172.74	
71	Veiko Lohu	173.44	173.44	
72	Lauri Loper	140.58	140.58	
73	Veera Mirzojeva	107.22	108.00	+0.78
74	Vladimir Sinitša	163.96	163.96	
75	Linnakorter OÜ	147.73	147.73	
76	Malle Tamm	130.17	130.17	
77	Martin Berestovski	155.65	155.65	
78	Oleg Tšernjavski	142.00	142.00	
79	Anastassia Šipilova	189.60	189.60	
80	Alo Sidorov	137.10	0.00	137.10
KOKKU :		12884.80	12073.60	1263.54
Ettemaks :		-936.24		1388.58
Lõppsaldo :		11948.56		+125.04

Mittetulundusühing A & B HALDUSUHEENDUS
80091790

TÕEND VALIK KONTODE JÄRGI
MUSTAMÄE TEE 138 KÜ

Periood: jaanuar - detsember 2023 a.

Jrk.	Korr.arve				D O K U M E N T	
nr.	Kr.	Db.	Summa	Kuupäev	Number	Dokumendi sisu

====> K O N T O : 96/1 Remondireserv

1	60		550.00	16.01.23	1140	ELTIS kutsepaneel Klient : ALFASEC OÜ
2	60		2712.00	20.04.23	1157	Trepikoja akende pesemine Klient : MOSTOKS EHITUS OÜ
3	60		1800.00	03.08.23	1172	Üldehitustööd Klient : MOSTOKS EHITUS OÜ
4	60		5376.00	16.08.23	1177	Ettemaks, lep. KL09082023 Klient : OÜ AGR
5	60		6212.00	11.09.23	1178	Üldehitustööd, akt nr 1 Klient : MOSTOKS EHITUS OÜ
6	60		1000.00	12.09.23	1183	Üldehitustööd, akt nr. 1 Klient : MOSTOKS EHITUS OÜ
7	60		4915.20	19.10.23	1188	Andurite vahetus lõppmakse, lep. KL09082023
8	60		1440.00	27.11.23	1194	Katuseluuk Klient : WLS OÜ
9	62/3		9499.74	31.12.23	62/3	2023.a.-l tagasi makstud laen kaetud remondireservist
10	20/29		9592.70	31.12.23	20/29	Kulukonto sulgemine - pangalaenu intressid
11	62/1		2936.32	19.01.23	1	Realiseerimine remondireserv
12	62/1		2936.32	19.02.23	2	Realiseerimine remondireserv
13	62/1		2936.32	22.03.23	3	Realiseerimine remondireserv
14	62/1		2936.32	22.04.23	4	Realiseerimine remondireserv
15	62/1		2936.32	20.05.23	5	Realiseerimine remondireserv
16	62/1		2936.32	18.06.23	6	Realiseerimine remondireserv
17	62/1		960.00	18.06.23	6	Realiseerimine remondireserv (rõduklaaside pesu)
18	62/1		2936.32	18.07.23	7	Realiseerimine remondireserv
19	62/1		2936.32	12.08.23	8	Realiseerimine remondireserv
20	62/1		2936.32	12.09.23	9	Realiseerimine remondireserv
21	62/1		2936.32	17.10.23	10	Realiseerimine remondireserv
22	62/1		2936.32	17.11.23	11	Realiseerimine remondireserv
23	62/1		2936.32	15.12.23	12	Realiseerimine remondireserv

	DEEBET	KREEDIT
Algsaldo :		25782.33
Kokku käive :	43097.64	36195.84
Lõppsaldo :		18880.53

KÜ Mustamäe tee 138 korteriomandite majandamiskulud 2023. a.

Korteriomand	Majandamiskulud	Korteriomand	Majandamiskulud
1	1 991	41	1 882
2	1 386	42	3 758
3	1 401	43	1 441
4	966	44	1 460
5	1 692	45	1 327
6	1 654	46	2 318
7	1 347	47	1 471
8	1 113	48	1 391
9	1 352	49	1 326
10	1 599	50	2 054
11	1 656	51	1 457
12	1 073	52	1 451
13	1 782	53	1 657
14	1 335	54	2 619
15	1 484	55	2 173
16	1 071	56	1 470
17	1 421	57	1 485
18	1 439	58	2 267
19	1 335	59	1 746
20	1 087	60	1 345
21	1 432	61	1 014
22	2 402	62	1 596
23	1 516	63	1 516
24	1 386	64	1 429
25	1 593	65	1 103
26	1 911	66	1 359
27	1 612	67	1 717
28	1 362	68	1 692
29	1 878	69	1 022
30	1 681	70	1 774
31	1 463	71	1 792
32	1 653	72	1 479
33	1 841	73	1 118
34	1 868	74	1 746
35	2 245	75	1 493
36	1 448	76	1 402
37	1 853	77	1 581
38	1 701	78	1 520
39	1 541	79	2 149
40	1 722	80	1 398
KOKKU		128 290	

	Määramine aasta algusest	Jääk aasta algusest	Kuu määramine	Kuu kulu	Kuu jääk
1	Üldhoolidus	13 610,22	-1 359,65	1 056,99	88,93
2	Koristus	10 141,44	1 110,23	705,60	139,52
3	Prügivedu	5 586,24	2 337,92	244,43	221,09
4		0,00	0,00		0,00
5		0,00	0,00		0,00
6	Tel.	0,00	-109,39	9,94	-9,94
7	EelmPerJääk	0,00	0,00	0,00	0,00
8	Üdelekt	1 209,78	24,25	110,83	24,22
9	Rem. reserv	36 195,84	18 880,53	1 651,65	1 284,67
10		0,00	0,00		0,00
11		0,00	0,00		0,00
12		0,00	0,00		0,00
13	Amortisatsioonikate	0,00	0,00	0,00	0,00
14		0,00	0,00		0,00
15	Kindlustus	709,38	-485,40	0,00	85,96
16	Pangalaen(ilma intr.)	9 499,74	-141 557,62	0,00	790,95
17	Maj. kulude jääk 1+2+3+6+7+13		6 190,02		439,60

Laenu tagasimaks 790,95 (ilma intressita)

Raamatupidaja

M. Väljaots

M138

Aruande elektrooniline edastamine

Tallinn, Mustamäe tee 138 korteriühistu (registrikood: 80134022) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande on esitanud:

Esitaja nimi	Esitaja roll	Esitamise aeg
Evi Paberit	Notar	26.06.2024