

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Viimsi vald, Viimsi alevik, Pargi tee 4 korteriühistu

registrikood: 80150305

e-posti aadress: pargitee4korterihistu@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	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 5 Võlad tarnijatele	10
Lisa 6 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	10
Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud	11
Lisa 8 Tulu ettevõtlusest	11
Lisa 9 Muud tulud	11
Lisa 10 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	12
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 12 Seotud osapooled	12
Korteriomandite majandamiskulud	14
Aruande allkirjad	15

Tegevusaruanne

2023. majandusaastal jätkati planeeritud renoveerimisega seotud tegevusi:

1. Korraldati hange, valiti ja sõlmiti leping uue tehnilise konsultandiga.
2. Tehnilise konsultandi kaasabil korraldati hange, valiti ja sõlmiti leping tervikrenoveerimise projekteerijaga.
3. Toimusid projekteerimisega seotud tegevused, mille tulemusel valmisid maja tervikrenoveerimise arhitektuurne ja eriosade lahendused.

Renoveerimistoetuse taotluse esitamine KredExile ei ole veel toimunud, kuna uut taotlusvoorut ei ole 2024. a. 1. juuniks veel avatud. Sellega seoses ei ole esitatud taotlust pangale laenu küsimiseks. Hoone konstruktsioonide stabiliseerimine on jätkuvalt päevakorras. Lisaks projekteerimisega seotud tegevustele:

4. Viidi lõpule korterite 1-2 ja 3-4 ühendamise ja koridori osa võõrandamise tehing ja
5. Pikendati lepingut keraamikatoa kasutajaga aastaks või kuni ehitustegevuse alguseni.
6. Telliti korterelamu akende ja koridoride sügisene suurpuhastus firmalt BENZ&CO OÜ.

Korteriühistul on jätkuvalt lepingud elektrisüsteemide ja kütte- ja torustiku hooldusfirmadega Gersen OÜ ja Torutööde A&O-ga, kellelt telliti ka jooksvaid remonditöid ja kes olid abiks projekteerimisel. Kevad- ja sügisperioodil telliti lehekoristustöid firmalt ERRAS OÜ, suveperioodil niidab muru ja trimmerdab Niidame Muru OÜ. Talveperioodil tuli appi lund lükkama Mellest OÜ. Oleme kõigile koostööpartneritele väga tänulikud.

2024. aasta mais valmis tervikrenoveerimise põhiprojekt ja ootame KredExi taotlusvoorut avanemist, et liikuda reaalsete ehitustegevuste juurde.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	29 675	23 720	2
Nõuded ja ettemaksed	4 998	4 981	3
Kokku käibevarad	34 673	28 701	
Kokku varad	34 673	28 701	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	2 318	2 646	4,5
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	28 959	22 972	6
Kokku lühiajalised kohustised	31 277	25 618	
Kokku kohustised	31 277	25 618	
Netovara			
Reservid	2 500	2 400	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	583	818	
Aruandeaasta tulem	313	-135	
Kokku netovara	3 396	3 083	
Kokku kohustised ja netovara	34 673	28 701	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	10 958	5 770	7
Tulu ettevõtlusest	652	652	8
Muud tulud	237	328	9
Kokku tulud	11 847	6 750	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-7 669	-2 585	10
Mitmesugused tegevuskulud	-3 865	-4 300	11
Kokku kulud	-11 534	-6 885	
Põhitegevuse tulem	313	-135	
Aruandeaasta tulem	313	-135	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	313	-135	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-17	-1 612	3
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-328	-131	4
Kokku rahavood põhitegevusest	-32	-1 878	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	5 987	5 822	6
Kokku rahavood investeerimistegevusest	5 987	5 822	
Kokku rahavood	5 955	3 944	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	23 720	19 776	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	5 955	3 944	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	29 675	23 720	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservid	Akumuleeritud tulem	
31.12.2021	2 400	818	3 218
Aruandeaasta tulem		-135	-135
31.12.2022	2 400	683	3 083
Aruandeaasta tulem		313	313
Muutused reservides	100	-100	0
31.12.2023	2 500	896	3 396

1. jaanuaril 2018 jõustus uus korteriomandi- ja korteriühistuseadus.

Uuest seadusest tulenevalt tehti 2018 aastal muudatused netovaras

1) Ühistutes varem kehtinud osakapital asendati reservkapitali mõistega.

2) Reservkapitali suurus peab olema vähemalt 1/12 aasta eeldatavatest majandamiskuludest.

Pargi tee 4 KÜ 2023.a. korteriomandite majandamiskulud on 29476 € seega reservid peaks olema 2456 €. Akumuleeritud tulemist suurendati reserve 100 €. Pargi tee 4 KÜ reservid on vastavuses seadusega.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu on koostanud 2023.a. raamatupidamise aastaaruande vastavalt EV Raamatupidamisseaduse § 15 kehtestatud korrale ja Raamatupidamis Toimkonna juhendite RTJ 2 §-des 5,6 ning RTJ 15 §-des 5-58 sätestatule.

Arvestuspõhimõtted on vastavuses EV Raamatupidamisseaduses sätestatud alusprintsipidega ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud perioodi 01.01.2023 - 31.12.2023 kohta.

2023.a. aruanne on koostatud vastavuses kehtestatud elektroonilise taksonoomia vormidele.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

2023.a. aruanne on koostamisel arvestuspõhimõtete ja informatsiooni esitusviisi muutusi ei rakendatud.

Raha

Rahaliseid vahendeid on bilansis kajastatud õiglasest väärtuses.

Nõuded ja ettemaksed

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

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

Elamu remondiks on pangast saadud pikaajalist laenu.

Elamu remonti (parendusi) põhivarana 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 nõuded korteriomani vastu bilansi aktivas. Sellisel kajastamisel on lähtutud asjaolust, et korteriomani 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 RTJ 2, 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 osapooled

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

Seotud osapooled on:

- a Korteriühistu juhatus;
- b Revisjonikomisjon;
- c Punktides a ja b kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted;
- d Korteriühistu liikmed st korteriomani.

Tulemiaruaruande koostamisel on lähtutud RTJ 14 lisas toodud skeemist. Korteriühistu põhitegevuse erinevuse tõttu teiste mittetulundusühenduste põhitegevusest on mõningaid skeemi kirje nimetusi täpsustatud. Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsiibist lähtudes. 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 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
Arvelduskontol Swedbank	29 675	23 720
Kokku raha	29 675	23 720

Arvelduskontode saldod on pankade väljavõtetega võrreldud.

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	32	32
Nõuded seotud osapoolte vastu	4 760	4 760
Ettemaksed	206	206
Tulevaste perioodide kulud	206	206
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 998	4 998
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	28	28
Nõuded seotud osapoolte vastu	4 757	4 757
Ettemaksed	196	196
Tulevaste perioodide kulud	196	196
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 981	4 981

Nõuded ostjate vastu on:

1.Nõuded liikmete vastu - korteriomaniike tasumata hooldustasude, remonditasude ja kommunaalmaksete summad. Nõudeid korteriomaniike vastu on hinnatud individuaalselt, vaadeldes igat nõuet eraldi.

Nõuded liikmete vastu on summas 4760 € (2022.a. 4757 €) s.h.nõuded maksetähtajaga 20.01.2024.a. 3431 €.

Nõue ostja vastu on 2023.a. elektri arve Elisa teleteenused AS-le 32 €.

Tulevaste perioodide kulud on IF P&C Insurance AS-le tasutud 2024.a. kindlustus 206 €.

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	2 292	2 292
Muud võlad	26	26
Muud viitvõlad	26	26
Kokku võlad ja ettemaksed	2 318	2 318
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	2 574	2 574
Korteriomaniku ettemaks	72	72
Kokku võlad ja ettemaksed	2 646	2 646

Muud viitvõlad on võlg aruandvale isikule 26,05 €.

Lisa 5 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tarnijate tasumata arved	2 292	2 575
Kokku võlad tarnijatele	2 292	2 575

Võlgnevused tasuti tähtaegselt jaanuaris 2024.a.

Lisa 6 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

	31.12.2021	Laekunud	Kajastatud tulemiaruan	31.12.2022
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Kortermanike remonditasud	17 150	8 407	-2 585	22 972
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	17 150	8 407	-2 585	22 972
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	17 150	8 407	-2 585	22 972

	31.12.2022	Laekunud	Kajastatud tulemiaruan	31.12.2023
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Korteriomanike remonditasud	22 972	10 156	-7 669	25 459
Renoveerimise fond (korteri 1 müük)	0	3 500	0	3 500
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	22 972	13 656	-7 669	28 959
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	22 972	13 656	-7 669	28 959

Remonditasude ettemakse kirjel on näidatud korteriomanike ettemaksed tulevaste perioodide remondikulude katteks.

2023.a. koguti remondifondi 10156 €, kasutati kokku 7669 €.

Remondifondi jääk 28959 €.

Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2023	2022
Mittesihtotstarbelised tasud		
Hooldustasud	3 044	2 939
Sihtotstarbelised tasud		
Remonditasud	7 668	2 585
Kindlustusmaksed	246	246
Kokku liikmetelt saadud tasud	10 958	5 770

Lisa 8 Tulu ettevõtlusest

(eurodes)

	2023	2022
Arvestustasud	648	648
Muud tulud	4	4
Kokku tulu ettevõtlusest	652	652

Lisa 9 Muud tulud

(eurodes)

	2023	2022
Kasum kommunaalmaksete vahendamisest	237	328
Kokku muud tulud	237	328

Kommunaalmakseid ei ole tulemiaruanDES kajastatud. Eraldi vahendustasu kommunaalmaksete vahendamise eest ei võeta.

Lisa 10 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud (eurodes)

	2023	2022
Renoveerimise ettevalmistus ja remont	7 669	2 585
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	7 669	2 585

2023.a.teostati alljärgnevad remonttööd:

1. Notaritasu 293 €;
2. Sissesõidutee korrastus 488 €;
3. Eesti Ehitusprojekt OÜ (ren.mise nõustamine) 6888 €, kokku 7669 €.

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2023	2022
Raamatupidamisteenused	648	648
Majanduskulud, liikmemaks, kantslei	583	240
Pangateenused (neto)	36	26
Hooldusteenused/san. tehnika	113	388
Hoone kindlustus	300	261
Lumekoristus	90	0
Pindi Kinnisvara teenus	0	883
Soojasõlme hooldus	764	0
Elektrisüsteemi remont ja hooldus	917	1 854
Haljastusre hooldus	414	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	3 865	4 300

Lisa 12 Seotud osapooled (eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2023	31.12.2022
Füüsilisest isikust liikmete arv	12	12
Juriidilisest isikust liikmete arv	3	3

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Asutajad ja liikmed	4 760	4 757
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 760	4 757

Nõuded liikmetele:

1. Korteriomanike tasumata hooldustasud, remonditasud ja kommunaalmaksud 4760 €.

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Pargi tee 4 - 1	1860 EUR
Pargi tee 4 - 4	1816 EUR
Pargi tee 4 - 5	1257 EUR
Pargi tee 4 - 6	1326 EUR
Pargi tee 4 - 7	1439 EUR
Pargi tee 4 - 8	1452 EUR
Pargi tee 4 - 9	1779 EUR
Pargi tee 4 - 10	1430 EUR
Pargi tee 4 - 11	1412 EUR
Pargi tee 4 - 12	1443 EUR
Pargi tee 4 - 13	4314 EUR
Pargi tee 4 - 14	2524 EUR
Pargi tee 4 - 15	2311 EUR
Pargi tee 4 - 16	2633 EUR
Pargi tee 4 - 17	2482 EUR
Kokku:	29478 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 06.06.2024

Viimsi vald, Viimsi alevik, Pargi tee 4 korteriühistu (registrikood: 80150305) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ÜLLE SILLASOO	Juhatuse liige	26.06.2024