

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2023

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2023

**ärinimi:** Tallinn, Õismäe tee 133 korteriühistu

**registrikood:** 80156880

**telefon:** +372 6571563, +372 5042532

**e-posti aadress:** vskonsultant@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 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 Tööjõukulud                                                | 12 |
| Lisa 13 Seotud osapooled                                           | 13 |
| Lisa 14 Korteriomandite majandamiskulude suurused                  | 13 |
| Korteriomandite majandamiskulude suurused                          | 13 |
| Korteriomandite majandamiskulud                                    | 15 |
| Aruande allkirjad                                                  | 16 |

## Tegevusaruanne

KÜ juhatuse tegevus oli organiseerud vastavalt toimunud üldkoosoleku poolt sätestatud nõuetega. KÜ rahaline tegevus on läbipaistev ja põhjendatud, kõik maksud olid tehtud õigeaegselt ja sularahata panga ülekannete teel. KÜ võlgnikega tehakse pidevalt tööd kas maksegraafiku koostamise või kohtu poole pöördumise teel. KÜ juhatus hoiab end kursis jooksvate majandusprobleemidega, juhatuse liikmed osalevad Haabersti linnaosa poolt peetavatel ümarlaua istungitel ja õppustel. KÜ juhatusel on hea kontakt revisjonikomisjoni liikmetega ja maja elanikega.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2023    | 31.12.2022    | Lisa nr |
|----------------------------------------------|---------------|---------------|---------|
| Varad                                        |               |               |         |
| Käibevarad                                   |               |               |         |
| Raha                                         | 16 146        | 13 814        | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 8 314         | 8 360         | 3       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>24 460</b> | <b>22 174</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>24 460</b> | <b>22 174</b> |         |
| Kohustised ja netovara                       |               |               |         |
| Kohustised                                   |               |               |         |
| Lühiajalised kohustised                      |               |               |         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 9 248         | 10 748        | 5       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>9 248</b>  | <b>10 748</b> |         |
| Pikaajalised kohustised                      |               |               |         |
| Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused | 6 960         | 3 423         | 8       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>6 960</b>  | <b>3 423</b>  |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>16 208</b> | <b>14 171</b> |         |
| Netovara                                     |               |               |         |
| Reservkapital                                | 6 864         | 6 864         |         |
| Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem      | 1 139         | 2 012         |         |
| Aruandeaasta tulem                           | 249           | -873          |         |
| <b>Kokku netovara</b>                        | <b>8 252</b>  | <b>8 003</b>  |         |
| <b>Kokku kohustised ja netovara</b>          | <b>24 460</b> | <b>22 174</b> |         |

## Tulemiaruanne

(eurodes)

|                                                            | 2023           | 2022           | Lisa nr |
|------------------------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Tulud                                                      |                |                |         |
| Liikmetelt saadud tasud                                    | 43 794         | 62 912         | 9       |
| Muud tulud                                                 | 202            | 578            | 10      |
| <b>Kokku tulud</b>                                         | <b>43 996</b>  | <b>63 490</b>  |         |
| Kulud                                                      |                |                |         |
| Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud | -21 198        | -42 705        | 11      |
| Mitmesugused tegevuskulud                                  | -10 978        | -11 167        |         |
| Tööjõukulud                                                | -11 571        | -10 438        | 12      |
| <b>Kokku kulud</b>                                         | <b>-43 747</b> | <b>-64 310</b> |         |
| <b>Põhitegevuse tulem</b>                                  | <b>249</b>     | <b>-820</b>    |         |
| Intressikulud                                              | 0              | -53            |         |
| <b>Aruandeaasta tulem</b>                                  | <b>249</b>     | <b>-873</b>    |         |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                  | 2023           | 2022           | Lisa nr |
|--------------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Rahavood põhitegevusest                          |                |                |         |
| Liikmetelt laekunud tasud                        | 96 401         | 99 676         |         |
| Muud põhitegevuse tulude laekumised              | 201            | 576            | 10      |
| Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest | -61 682        | -65 832        |         |
| Väljamaksed töötajatele                          | -8 442         | -7 422         |         |
| Laekunud intressid                               | 1              | 2              | 10      |
| Muud rahavood põhitegevusest                     | -2 949         | -3 010         |         |
| <b>Kokku rahavood põhitegevusest</b>             | <b>23 530</b>  | <b>23 990</b>  |         |
| Rahavood investeerimistegevusest                 |                |                |         |
| Muud väljamaksed investeerimistegevusest         | -21 198        | -32 865        | 11      |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>    | <b>-21 198</b> | <b>-32 865</b> |         |
| Rahavood finantseerimistegevusest                |                |                |         |
| Saadud laenude tagasimaksed                      | 0              | -9 840         |         |
| Makstud intressid                                | 0              | -53            |         |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>   | <b>0</b>       | <b>-9 893</b>  |         |
| <b>Kokku rahavood</b>                            | <b>2 332</b>   | <b>-18 768</b> |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses       | 13 814         | 32 582         | 2       |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>         | <b>2 332</b>   | <b>-18 768</b> |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus         | 16 146         | 13 814         | 2       |

## Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

|                    |               |                     | Kokku netovara |
|--------------------|---------------|---------------------|----------------|
|                    | Reservkapital | Akumuleeritud tulem |                |
| <b>31.12.2021</b>  | 6 864         | 2 012               | 8 876          |
| Aruandeaasta tulem |               | -873                | -873           |
| <b>31.12.2022</b>  | 6 864         | 1 139               | 8 003          |
| Aruandeaasta tulem |               | 249                 | 249            |
| <b>31.12.2023</b>  | 6 864         | 1 388               | 8 252          |

## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

#### Üldine informatsioon

Korteriühistu Õismäe 133 2023.a.majandusaasta raamatupidamise aruanne on koostatud Eesti finantsaruandluse standardi kohaselt.

Raam.aruanne on koostatud eurodes.

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

Rahana kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes arvelduskonto jääke.

Nõuete hindamine

Liikmetelt laekumata arveid on hinnatud bilansis lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadeldud iga nõuet eraldi.

Nõuded, mille kohta on teada, et nad on lootusetud, ei ole bilansist kajastatud. Kõik nõuded võetakse aegselt arvele nende soetusmaksumus. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas.

Finatskohustused

Kõik kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste kohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi kohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas.

Varade ja kohustuste jaotamisel lühi- ja pikajalisteks on lähtutud raamatupidamise toimikonna juhendist RTJ 2, sh

-lühiajalise kohustusena käsitletakse pangalaenu, mille tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast arvates

-pikaajalise kohustusena käsitletakse pangalaenu, mille tasumise tähtaeg on pikem kui 12 kuu jooksul bilansipäevast arvates.

Tulud

Liikmetelt saadud mittesihotstarbelisi tasusid kajastatakse tuluna perioodis, mille eest need on tasutud. Sigotstarbilisi tasusid ühistu liikmelt kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil toimub nende arvelt remontide tegemine. Intressitulu arvestatakse tekkepõhiselt.

Seotud osapooled

Seotud isikuteks on korteriühistu liikmed s.t.korteriomanikud, juhatuse liikmed ja revisjonikomisjoni liikmed.

Tulemiaruanne koostamisel on lähtutud RTJ14 lisas toodud skeemist. Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsiibist lähtudes. Makstud kommunalmaksete summasid ei ole kajastatud kuluna ega saadud summasid tuluna.

Pangalaenu võlgnevus on bilansis kajastatud intressideta. Intressikulu on perioodikulu, mis kajastub selle majandusaasta aruandes, miilal intress tasumisele kuulub. Elamu remonti põhivarana bilansis arvele võetud ei ole, on lähtutud asjaolust, et elamu on kortteriomanike omand, mis korteriühusti bilansis ei kajastu. Saadud pikaajaline laen on kajastatud KÜ kohustusena pangale bilansi passivas ning KÜ nõudena korteromanike vastu bilansi aktivas. Sellisel kajastamisel on lähtutud asjaolust, et laenu tagatisena käsitletakse korteriühistu nõudeid korteriomanike vastu.

### Lisa 2 Raha

(eurodes)

|                   | 31.12.2023    | 31.12.2022    |
|-------------------|---------------|---------------|
| Swedbank          | 16 146        | 13 814        |
| <b>Kokku raha</b> | <b>16 146</b> | <b>13 814</b> |

### Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

|                                   | 31.12.2023   | 12 kuu jooksul |
|-----------------------------------|--------------|----------------|
| Nõuded seotud osapoolte vastu     | 1 776        | 1 776          |
| Muud nõuded                       | 38           | 38             |
| Viitlaekumised                    | 38           | 38             |
| Detsembri arved                   | 6 443        | 6 443          |
| Komm.maksete vahe                 | 57           | 57             |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>8 314</b> | <b>8 314</b>   |
|                                   |              |                |
|                                   | 31.12.2022   | 12 kuu jooksul |
| Nõuded seotud osapoolte vastu     | 1 398        | 1 398          |
| Detsembri arved                   | 6 962        | 6 962          |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>8 360</b> | <b>8 360</b>   |

Nõuded liikmete vastu on hinnatud individuaalselt. Bilansis on kajastatud tõenäoliselt laekuvad nõuded, mittetõenäoliselt laekuvaid nõudeid ei ole.

Muude ostjatena summas 38 eur käsitletakse juriidilisi isikuid, kes ei ole KÜ liikmed(Telia AS).

### Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

|                                               | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|-----------------------------------------------|------------|------------|
|                                               | Maksuvõlg  | Maksuvõlg  |
| Üksikisiku tulumaks                           | 14         | 31         |
| Sotsiaalmaks                                  | 479        | 432        |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>493</b> | <b>463</b> |

## Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2023   | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
|----------------------------------|--------------|----------------|---------|
| Võlad tarnijatele                | 7 143        | 7 143          | 6       |
| Võlad töövõtjatele               | 725          | 725            | 7       |
| Maksuvõlad                       | 493          | 493            | 4       |
| Saadud ettemaksed                | 847          | 847            |         |
| Muud saadud ettemaksed           | 847          | 847            |         |
| Komm.maksete vahe                | 40           | 40             |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>9 248</b> | <b>9 248</b>   |         |

  

|                                  | 31.12.2022    | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
|----------------------------------|---------------|----------------|---------|
| Võlad tarnijatele                | 7 683         | 7 683          |         |
| Võlad töövõtjatele               | 654           | 654            |         |
| Maksuvõlad                       | 463           | 463            |         |
| Saadud ettemaksed                | 1 948         | 1 948          |         |
| Muud saadud ettemaksed           | 1 948         | 1 948          |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>10 748</b> | <b>10 748</b>  |         |

31.12.2023 on ühistul tasumata tarnijate arved, mis olid esitatud teenindajate poolt 2023.a detsembrikuus osutatud teenuste eest (sh arvedsoojusenergia, vee ja kanalisatsiooni, elektrienergia, prügiveo ja hoolduse eest). Nimetatud arvete tähtaeg 2024.a jaanuaris.

## Lisa 6 Võlad tarnijatele

(eurodes)

|                                | 31.12.2023   | 31.12.2022   |
|--------------------------------|--------------|--------------|
| Eesti Energia AS               | 59           | 43           |
| Tallinna Vesi AS               | 597          | 562          |
| Tal.Linnakantselei             | 0            | 22           |
| Ekovir OÜ                      | 0            | 327          |
| ABC abiteenused OÜ             | 576          | 576          |
| Utilitas AS                    | 5 522        | 6 007        |
| Haabersti Haldus OÜ            | 0            | 122          |
| STO Service OÜ                 | 24           | 24           |
| Eesti keskonnateenused OÜ      | 265          | 0            |
| Eesti Korteriühistu Liit       | 100          | 0            |
| <b>Kokku võlad tarnijatele</b> | <b>7 143</b> | <b>7 683</b> |

## Lisa 7 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

|                                 | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|---------------------------------|------------|------------|
| Töötasude kohustis              | 725        | 654        |
| <b>Kokku võlad töövõtjatele</b> | <b>725</b> | <b>654</b> |

## Lisa 8 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

|                                                             | 31.12.2021    | Laekunud      | Tagasi makstud | Kajastatud tulemiaruan | 31.12.2022   | Lisa nr |
|-------------------------------------------------------------|---------------|---------------|----------------|------------------------|--------------|---------|
|                                                             | Kohustised    |               |                |                        | Kohustised   |         |
| Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks                         |               |               |                |                        |              |         |
| Remonditasude jääk                                          | 21 446        | 24 735        |                |                        |              |         |
| Rem.kulud                                                   |               |               |                | -32 865                |              |         |
| Laenu tagastamine                                           |               |               | -9 840         |                        |              |         |
| Laenuintresside tagasimaksed                                |               |               | -53            |                        |              |         |
| <b>Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks</b>            | <b>21 446</b> | <b>24 735</b> | <b>-9 893</b>  | <b>-32 865</b>         | <b>3 423</b> |         |
| <b>Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused</b> | <b>21 446</b> | <b>24 735</b> | <b>-9 893</b>  | <b>-32 865</b>         | <b>3 423</b> |         |
|                                                             |               |               |                |                        |              |         |
|                                                             | 31.12.2022    | Laekunud      | Tagasi makstud | Kajastatud tulemiaruan | 31.12.2023   | Lisa nr |
|                                                             | Kohustised    |               |                |                        | Kohustised   |         |
| Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks                         |               |               |                |                        |              |         |
| Remonditasude jääk                                          | 3 423         | 24 735        |                |                        |              |         |
| Rem.kulud                                                   |               |               |                | -21 198                |              | 11      |
| <b>Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks</b>            | <b>3 423</b>  | <b>24 735</b> |                | <b>-21 198</b>         | <b>6 960</b> |         |
| <b>Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused</b> | <b>3 423</b>  | <b>24 735</b> |                | <b>-21 198</b>         | <b>6 960</b> |         |

## Lisa 9 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

|                                      | 2023          | 2022          | Lisa nr |
|--------------------------------------|---------------|---------------|---------|
| <b>Mittesihotstarbelised tasud</b>   |               |               |         |
| Hooldustasud                         | 22 596        | 20 154        |         |
| <b>Sihotstarbelised tasud</b>        |               |               |         |
| Remonditasud                         | 21 198        | 32 865        | 11      |
| Laenu tagastamine                    | 0             | 9 840         |         |
| Laenuintressid                       | 0             | 53            |         |
| <b>Kokku liikmetelt saadud tasud</b> | <b>43 794</b> | <b>62 912</b> |         |

## Lisa 10 Muud tulud

(eurodes)

|                             | 2023       | 2022       |
|-----------------------------|------------|------------|
| Hankijate tasu elektri eest | 38         | 38         |
| Talumistasu Utilitas AS     | 163        | 163        |
| Pangaintress                | 1          | 2          |
| Parkimiskaardid             | 0          | 375        |
| <b>Kokku muud tulud</b>     | <b>202</b> | <b>578</b> |

## Lisa 11 Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

|                                                                        | 2023          | 2022          |
|------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Remonditööd                                                            | 21 198        | 32 865        |
| Laenu tagastamine                                                      | 0             | 9 840         |
| <b>Kokku sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud</b> | <b>21 198</b> | <b>42 705</b> |

## Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

|                                                | 2023          | 2022          |
|------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Palgakulu                                      | 8 700         | 7 848         |
| Sotsiaalmaksud                                 | 2 871         | 2 590         |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                       | <b>11 571</b> | <b>10 438</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale | 1             | 1             |

## Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

| Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga |            |            |
|-----------------------------------------|------------|------------|
|                                         | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
| Füüsilisest isikust liikmete arv        | 41         | 40         |

| Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused |       |       |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|
|                                                                               | 2023  | 2022  |
| Arvestatud tasu                                                               | 8 700 | 7 848 |

## Lisa 14 Korteriomandite majandamiskulude suurused

Korteriomandite majandamiskulude suurused

| Korteri number |         |
|----------------|---------|
| 1              | 1871.17 |
| 2              | 3638.65 |
| 3              | 2207.89 |
| 4              | 2492.32 |
| 5              | 1991.11 |
| 6              | 2390.26 |
| 7              | 2522.05 |
| 8              | 2379.64 |
| 9              | 2178.26 |
| 10             | 2847.31 |
| 11             | 2207.98 |
| 12             | 2994.25 |
| 13             | 1980.08 |
| 14             | 2923.82 |
| 15             | 1857.31 |
| 16             | 2776.96 |
| 17             | 2274.15 |
| 18             | 2781.53 |
| 19             | 2051.76 |
| 20             | 2948.90 |
| 21             | 2129.27 |

|        |            |
|--------|------------|
| 22     | 3040.80    |
| 23     | 2367.03    |
| 24     | 2571.13    |
| 25     | 2272.46    |
| 26     | 2458.70    |
| 27     | 2072.58    |
| 28     | 2525.45    |
| 29     | 2045.82    |
| 30     | 2816.09    |
| 31     | 1989.79    |
| 32     | 2819.55    |
| 33     | 2271.69    |
| 34     | 2874.57    |
| 35     | 2420.67    |
| 36     | 2539.45    |
| 37     | 2288.13    |
| 38     | 2621.56    |
| 39     | 2025.57    |
| 40     | 2615.08    |
| KOKKU: | 98 081 eur |

## Korteriomandite majandamiskulud

| Korteriomand                                      | Majandamiskulud  |
|---------------------------------------------------|------------------|
| Lisa 14 Korteriomandite majandamiskulude suurused | 98081 EUR        |
| <b>Kokku:</b>                                     | <b>98081 EUR</b> |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.12.2023

Tallinn, Õismäe tee 133 korteriühistu (registrikood: 80156880) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

|                    |                    |                      |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
| ALJONA NOVIKOVA    | Juhatuse liige     | 22.05.2024           |

## Sidevahendid

|                 |                        |
|-----------------|------------------------|
| Liik            | Sisu                   |
| Telefon         | +372 6571563           |
| Mobiiltelefon   | +372 5042532           |
| E-posti aadress | vskonsultant@gmail.com |