

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Tallinn, Viu tn 5 korteriühistu

registrikood: 80164342

telefon: +372 6108555

e-posti aadress: viu5_yhistu@outlook.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	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Laenukohustised	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Võlad töövõtjatele	11
Lisa 8 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	11
Lisa 9 Liikmetelt saadud tasud	12
Lisa 10 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	12
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 12 Tööjõukulud	13
Lisa 13 Muud finantstulud ja -kulud	13
Lisa 14 Seotud osapooled	13
Lisa 15 Kommunaalteenuste vahendamine	14
	14
Korteriomandite majandamiskulud	15
Aruande allkirjad	16

Tegevusaruanne

Korteriühistu Viu 5 alustas oma tegevust 06.03.2002 aastal. Ühistu tegevusalaks on hoonete ja üürimajade haldus, sh korteriühistu liikmetele teenuste osutamine ühise majandamise eesmärgil. Ühistu ei tegele ettevõtlusega. Aruande perioodil juhtis ühistu tegevust 3-liikmeline juhatus. Ühistut võib kõigis õigustoimingutes esindada vähemalt kaks juhatuse liiget ühiselt.

Suuremad kulutused remondifondist 2023.aastal olid:

1. Puuhooldustööd (maksumus 400,00 eurot)
2. Fassaadiaugu parandus (maksumus 264,00 eurot)
3. Põõsaste lõikus, oste äravedu ja utiliseerimine (maksumus 648,00 eurot)
4. Konteineri transpord suuremahulise prügi utiliseerimine (maksumus 1 035,60 eurot)
5. ATLM Group OÜ omanikujärevalve (maksumus kokku 1 824,00 eurot)
6. Küttesüsteemi renoveerimine (maksumus 51 155,00 eurot)
7. Arkaadia Halduse AS küttesüsteemi renoveerimise korraldamise teenus (maksumus 1 080,00 eurot)

2024.aastal jätkab korteriühistu kommunaalteenuste ja muude vajalike teenuste vahendamist ühistu liikmetele, ühistu liikmete ühiste huvide esindamist ning ühistu majandamist ja haldamist.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	28 385	40 283	2
Nõuded ja ettemaksed	9 900	4 016	3
Kokku käibevarad	38 285	44 299	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	20 125	0	3
Kokku põhivarad	20 125	0	
Kokku varad	58 410	44 299	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	4 528	0	5
Võlad ja ettemaksed	15 096	5 620	6
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	14 104	30 194	8
Kokku lühiajalised kohustised	33 728	35 814	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	20 125	0	5
Kokku pikaajalised kohustised	20 125	0	
Kokku kohustised	53 853	35 814	
Netovara			
Reservkapital	4 000	4 000	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	0	4 764	
Aruandeaasta tulem	557	-279	
Kokku netovara	4 557	8 485	
Kokku kohustised ja netovara	58 410	44 299	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	69 670	16 102	9
Kokku tulud	69 670	16 102	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-58 007	-5 956	10
Mitmesugused tegevuskulud	-5 800	-5 639	11
Tööjõukulud	-5 310	-4 790	12
Kokku kulud	-69 117	-16 385	
Põhitegevuse tulem	553	-283	
Muud finantstulud ja -kulud	4	4	13
Aruandeaasta tulem	557	-279	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	553	-283	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-26 009	2 498	
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-10 916	5 536	
Laekunud intressid	4	4	
Kokku rahavood põhitegevusest	-36 368	7 755	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	25 000	0	
Saadud laenude tagasimaksed	-347	0	
Makstud intressid	-183	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	24 470	0	
Kokku rahavood	-11 898	7 755	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	40 283	32 528	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-11 898	7 755	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	28 385	40 283	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2021	4 000	4 764	8 764
Aruandeaasta tulem		-279	-279
31.12.2022	4 000	4 485	8 485
Aruandeaasta tulem		557	557
Muud muutused netovaras		-4 485	-4 485
31.12.2023	4 000	557	4 557

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

Tallinn, Viu 5 korteriühistu 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi finantsaruandluse standardiga. Eesti Vabariigi finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eurodes.

A. Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskonto jääki.

B. Nõuded liikmete vastu

Nõudeid liikmete vastu kajastatakse bilansis lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest.

Seisuga 31.12.2023.a. Tallinn, Viu 5 korteriühistu-l ebatõenäoliselt laekuvaid nõudeid ei ole.

C. Tasud ühistu liikmetelt

Ühistu liikmetelt saadud mittesihotstarbelised tasud (hooldustasud, tasud üldkulude katteks) kajastatakse tuluna perioodis, mille eest need tasutakse.

Sihotstarbelisi tasusid ühistu liikmetelt (näiteks korteriühistu liikmete poolt makstavad tasud remontideks) kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks liikmetasud on mõeldud).

D. Teenuste ja maksete vahendamine

Teenuste ja maksete vahendamisel ei kajasta ühistu kommunaalteenuste tarnijatele makstavaid summasid ühistu kuluna ega liikmetelt saadavaid kommunaalteenuste eest tasumiseks mõeldud summasid ühistu tuluna, vaid neid kajastatakse vastavalt nõude ja kohustusena. Tulude ja kulude aruandes kajastatakse vajadusel ainult vahendamisest teenitud netotulu või tekkinud netokulu.

E. Laenude kajastamine

Saadud laenusumma kajastatakse bilansis vastavalt tagasimaksmise tähtajale lühi- ja pikaajalise kohustusena. Laenusummat, mille tagasimaksmise tähtaeg on 12 kuu jooksul alates bilansipäevast, kajastatakse lühiajalise kohustusena. Saadud laenusumma suurendab ka remondifondi jääki, samuti võetakse see summa bilansis üles nõudena liikmete vastu laenu osas. Laenu intress võetakse nõudena liikmete vastu üles intresside tasumise hetkel.

Raha

Rahana kajastatakse pangakontodel olevat raha. Sularahas ei arveldata.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate ja liikmete vastu, viitlaekumised ning muud nõuded (sh. laenu tagasimakse nõuded liikmetele) kajastatakse tõenäoliselt laekuvates summas.

Tasumata korterimakseid ja muid arveid, mille maksetähtjast on möödunud 3 aastat, loetakse ebatõenäoliselt laekuvaks debitoorseks võlaks ning kantakse kuludesse. Kui juhatuse otsusega tunnistatakse ebatõenäoline laekumine lootusetuks võlaks, siis vähendatakse ostja võlga sama summa võrra. Juhul, kui varasematel perioodidel kuluks kantud ebatõenäoline nõue tasutakse, vähendatakse ebatõenäoliste arvete kulu laekunud summa võrra.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, viitvõlad ning muud võlakohustised) kajastatakse tasumisele kuuluvas summas.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Vastavalt põhikirjale võib KÜ Viu 5 moodustada sihtotstarbelisi eraldisi omavahendite arvelt, milleks on tegevuse tulem ning muud sihtotstarbelised laekumised.

Tulud

Ühistu tulu pikema ajaperioodi jooksul kogutavatest hooldustasudest kajastatakse lähtuvalt valmidusastmest. KÜ tulud kajastatakse tekkepõhiselt.

Ühistu tulu on:

- Ühistu liikmetele arvestatud hooldustasud (hõlmab halduse-, hoolduse- ja korrashoiu tasud); hooldustasu suurus on kinnitatud ühistu üldkoosoleku otsusega.
- Ühistu liikmetele arvestatud viivised
- Tuluna kajastatud sihtotstarbelised tasud ja toetused
- Muud finantstulud ja kulud

Kulud

Kulud kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid. Kulutused, mis osalevad majandusliku tulu tekitamisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel varana ning kajastatakse kuluna perioodi(de)l, mil nad osalevad tulude moodustamisel.

Ühistu tegevuskuludeks on kõik elamu hooldamisega seotud majanduskulud:

- halduskulud on üldjuhtimise kulud (haldusteenus, raamatupidamine, panga teenustasud jne);
- hoolduskulud on elamu normaalse ekspluatatsiooni tagamiseks tehtud kulud (üldkasutatavate ruumide kulud, küttesüsteemi hooldus ja teenindus, jne)
- korrashoiukulud on elamule kuuluva krundi korrashoid (majahoidja tööjõukulud ning soetatud koristamisvahendid ja tööriistad, majalipp, tänavasildid, suure prahi äravedu jne)

Muud võimalikud põhitegevusega seotud kulud, nagu võlgade väljanõudmisega seotud kulud, viivised ja trahvid ning muud ebaregulaarselt tekkivad kulud, kajastatakse vastavalt nende tekkimisele ning lähtuvalt kulu iseloomust.

Tasud vahendatud teenuste eest (kommunaalteenused, laenud jmst) ei ole ühistu tulu. Arveldused vahendatud teenuste eest toimuvad vahekontodel. Vahekontosid debiteeritakse vastava arve saamisel teenuse tarnijalt või nõude tekkimisel ning krediteeritakse ühistu liikmetele tasumiseks esitatud summaga. Aruande perioodil liikmetele esitamata arved vahendatud teenuste eest näidatakse bilansis varade koosseisus viitlaekumisena.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Arvelduskonto Swedbankis	28 384	40 282
Arvelduskonto Swedbankis 2	1	1
Kokku raha	28 385	40 283

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäanud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	5 372	5 372	
Ostjatelt laekumata arved	5 372	5 372	
Laenunõuded	24 653	4 528	20 125
Kokku nõuded ja ettemaksed	30 025	9 900	20 125

	31.12.2022	Jaotus järelejäanud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Muud nõuded	3 950	3 950	
Viitlaekumised	3 950	3 950	
Ettemaksed	33	33	
Muud makstud ettemaksed	33	33	
Nõuded liikmete vastu prügitasude osas	33	33	
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 016	4 016	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	150	125
Sotsiaalmaks	248	206
Töötuskindlustusmaksed	6	5
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	404	336

Lisa 5 Laenukohustised (eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäanud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen Swedbankist nr. 23-068344-JI	24 653	4 528	20 125		7,972%	eur	30.08.28
Pikaajalised laenud kokku	24 653	4 528	20 125				
Laenukohustised kokku	24 653	4 528	20 125				

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	13 600	13 600	
Võlad töövõtjatele	1 092	1 092	
Maksuvõlad	404	404	4
Kokku võlad ja ettemaksed	15 096	15 096	
	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	4 024	4 024	
Võlad töövõtjatele	966	966	
Maksuvõlad	336	336	4
Liikmete ettemaksed vee - ja kanalisatsioonitasude osas	133	133	
Liikmete ettemaksed kommunaalmaksete osas	161	161	
Kokku võlad ja ettemaksed	5 620	5 620	

Lisa 7 Võlad töövõtjatele (eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Töötasude kohustis	250	250
Puhkusetasude kohustis	842	716
Kokku võlad töövõtjatele	1 092	966

Lisa 8 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused (eurodes)

	31.12.2021	Laekunud	Tagasi makstud	Kajastatud tulemiaruan­des	31.12.2022
	Kohustised				Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Remondifond	21 467	12 961		-5 956	28 472
Sisseastumismaksed	1 722	0		0	1 722
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	23 189	12 961		-5 956	30 194
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	23 189	12 961		-5 956	30 194

	31.12.2022	Laekunud	Tagasi makstud	Kajastatud tulemiaruanDES	31.12.2023
	Kohustised				Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Remondifond	28 472	44 169	-347	-58 190	14 104
Sisseastumismaksed	1 722		-1 722		0
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	30 194	44 169	-2 069	-58 190	14 104
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	30 194	44 169	-2 069	-58 190	14 104

Seisuga 31.12.2022 on remondifondijääk 28472,- eurot. Aruandeperioodil väljastati ühistu liikmetele remonditasude arveid kokku summas 12963,- eurot. Lisaks kanti remondifondi saadud laen summas 25000,- eurot. Veel kanti remondifondi üldkoosoleku otsusega eelmiste perioodide tulemsummas 4484,- eurot ning sisseastumismaksete fondi jääk summas 1722,-eurot. Remonditöödeks tehti 2023.aastal kulutusi summas 58007,- eurot ja tasuti laenuintresse summas 183,- eurot. Vastavalt sihtfinantseerimise arvestuse põhimõtetele on vastav summa kajastatud ka aruandeperioodi tuluna. Remondifondist tehti ka laenu põhiosa tagasimakseid summas 347,- eurot. Kasutamata remonditasude jääk 31.12.2023 seisuga on 14104,- eurot.

Lisa 9 Liikmetelt saadud tasud (eurodes)

	2023	2022
Mittesihtotstarbelised tasud		
Haldustasu	6 227	5 826
Heakord	5 436	4 320
Sihtotstarbelised tasud		
Remonditasud	58 007	5 956
Kokku liikmetelt saadud tasud	69 670	16 102

Lisa 10 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud (eurodes)

	2023	2022
Remonditööd	58 007	5 956
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	58 007	5 956

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Haldusteenus	5 436	5 618
Heakord	336	0
Pangateenustasud	28	21
Kokku mitmesugused tegevuskulud	5 800	5 639

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	3 969	3 555
Sotsiaalmaksud	1 341	1 235
Kokku tööjõukulud	5 310	4 790
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 13 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2023	2022
Arvelduskonto intressid	4	4
Tasud laenu intresside katteks	183	0
Intressi kulud	-183	0
Kokku muud finantstulud ja -kulud	4	4

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2023	31.12.2022
Füüsilisest isikust liikmete arv	18	18

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Asutajad ja liikmed	30 025	3 983
Kokku nõuded ja ettemaksed	30 025	3 983
Võlad ja ettemaksed		
Asutajad ja liikmed	14 104	31 454
Kokku võlad ja ettemaksed	14 104	31 454

Raamatupidamiskohustuslane ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Lisa 15 Kommunaalteenuste vahendamine

Kommunaalteenuste vahendamisel tekkinud netotulu (-kulu)					
2022.aasta	määratud	kulutatud	Netotulu(-kulu)		
Elektrienergia	724	724	0		
Soojusenergia/gaas	33836	33836	0		
Vesi ja kanalisatsioon	1793	1660	133		
Prügivedu	937	937	0		
Muud kommunaalteenused	40	40	0		
Kokku	37330	37197	133		
Rohkem kogutud vee- ja kanalisatsioonitasud on tõstetud bilanssi ja kajastatud ettemaksetena					
vee- ja kanalisatsioonitasud osas(lisa 5).					

Kommunaalteenuste vahendamisel tekkinud netotulu (-kulu)					
2023.aasta	määratud	kulutatud	Netotulu(-kulu)		
Elektrienergia	508	508	0		
Soojusenergia/gaas	22772	22772	0		
Vesi ja kanalisatsioon	2022	2022	0		
Prügivedu	923	923	0		
Muud kommunaalteenused	160	160	0		
Kokku	26385	26385	0		

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Viu tn 5-1	2804 EUR
Viu tn 5-2	2655 EUR
Viu tn 5-3	3457 EUR
Viu tn 5-4	2779 EUR
Viu tn 5-5	3130 EUR
Viu tn 5-6	2602 EUR
Viu tn 5-7	2624 EUR
Viu tn 5-8	3481 EUR
Viu tn 5-9	2509 EUR
Viu tn 5-10	3725 EUR
Viu tn 5-11	3061 EUR
Viu tn 5-12	2499 EUR
Viu tn 5-13	3336 EUR
Viu tn 5-14	3009 EUR
Viu tn 5-15	2926 EUR
Viu tn 5-16	3387 EUR
Viu tn 5-17	2961 EUR
Viu tn 5-18	3155 EUR
Viu tn 5-19R	752 EUR
Kokku:	54852 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 08.04.2024

Tallinn, Viu tn 5 korteriühistu (registrikood: 80164342) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAREL TOMBERG	Juhatuse liige	29.04.2024
KAIRE ELJAS	Juhatuse liige	30.04.2024

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6108555
E-posti aadress	viu5_yhistu@outlook.com