

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Tallinn, Mustamäe tee 153 korteriühistu

registrikood: 80164514

telefon: +372 5053534

e-posti aadress: merike@balanss.ee

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 Lühiajalised finantsinvesteeringud	9
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 5 Nõuded ostjate vastu	10
Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 7 Laenukohustised	10
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 9 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	11
Lisa 10 Liikmetelt saadud tasud	12
Lisa 11 Muud tulud	12
Lisa 12 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	12
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 14 Tööjõukulud	13
Lisa 15 Muud finantstulud ja -kulud	13
Lisa 16 Seotud osapooled	14
Lisa 17 Kommunaalkulude vahendamine	15
Korteriomandite majandamiskulud	16
Aruande allkirjad	17

Tegevusaruanne

Mustamäe tee 153 korteriühistu asutati 21.02.2002.a., mil kinnitati üldkoosoleku poolt põhikiri. Elamu Mustamäe tee 153 majandamine võeti üle Elamu haldamise ja majandamise üleandmise-vastuvõtmise aktiga 26.06.2002.a. AS-lt Minu Vara. Alates sellest ajast teostab korteriühistu elamu majandamist.

Majandusaastal toimus tavaline elamu majandamine ilma suuremate remonttöödeta ning tariifide muutusteta.

Palgaliseks töötajaks on majahoidja, ülejäänud teenused ostetakse sisse ettevõtetelt. Raamatupidamist teostab OÜ Balanss.

Juhatuse liikmele maksti detsembris juhatuse liikme tasu 100 eurot.

Merike Masing

Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	64 828	125 620	2
Finantsinvesteeringud	50 004	0	3
Nõuded ja ettemaksed	26 545	25 885	4
Kokku käibevarad	141 377	151 505	
Põhivarad			
Materiaalsed põhivarad	530 354	547 743	
Kokku põhivarad	530 354	547 743	
Kokku varad	671 731	699 248	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	17 880	18 380	7
Võlad ja ettemaksed	3 793	5 973	8
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	108 645	116 306	9
Kokku lühiajalised kohustised	130 318	140 659	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	530 354	547 743	7
Kokku pikaajalised kohustised	530 354	547 743	
Kokku kohustised	660 672	688 402	
Netovara			
Reservkapital	10 478	10 478	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	368	761	
Aruandeaasta tulem	213	-393	
Kokku netovara	11 059	10 846	
Kokku kohustised ja netovara	671 731	699 248	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	12 812	51 728	10
Muud tulud	101	1 095	11
Kokku tulud	12 913	52 823	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-6 104	-45 019	12
Mitmesugused tegevuskulud	-3 693	-3 134	13
Tööjõukulud	-5 075	-5 075	14
Muud kulud	1	0	17
Kokku kulud	-14 871	-53 228	
Põhitegevuse tulem	-1 958	-405	
Intressitulud	31 195	13 280	
Intressikulud	-31 195	-13 280	
Muud finantstulud ja -kulud	2 171	12	15
Aruandeaasta tulem	213	-393	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	-1 958	-405	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-660	-5 455	4,5,6
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-2 680	14 747	8
Laekunud intressid	2 171	12	15
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	-7 661	65 621	9,12
Kokku rahavood põhitegevusest	-10 788	74 520	
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenud	0	-461 587	
Antud laenude tagasimaksed	17 889	19 106	7
Laekunud intressid	31 195	13 292	
Muud laekumised investeerimistegevusest	-50 004	0	3
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-920	-429 189	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	461 587	
Saadud laenude tagasimaksed	-17 889	-19 106	7
Makstud intressid	-31 195	-13 292	
Laekunud osakapital	0	5 070	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-49 084	434 259	
Kokku rahavood	-60 792	79 590	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	125 620	46 030	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-60 792	79 590	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	64 828	125 620	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2021	5 408	761	6 169
Aruandeaasta tulem		-393	-393
Muutused reservides	5 070		5 070
31.12.2022	10 478	368	10 846
Aruandeaasta tulem		213	213
31.12.2023	10 478	581	11 059

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Tallinn, Mustamäe tee 153 korteriühistu raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega.

Korteriühistu kasutab kasumiaruande koostamisel 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 (hooldus-, heakorra- ja haldustasud) ning sihtotstarbelistest tasudest (remonditasu).

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 ja võimalike vaidluste kohta.

Saadud laenuid kajastatakse: põhivaras pikaajaline osa ning nõuetes ja ettemaksetes lühiajaline osa.

Finantskohustised

Kohustised, millele maksetähtaeg on bilansikuupäevast arvestatuna üle ühe aasta, on bilansis esitatud pikaajaliste kohustistena, ülejäänud lühiajaliste kohustistena.

Seotud osapooled

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

Seotud osapooled on:

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

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Pangakontod	64 828	125 620
Kokku raha	64 828	125 620

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

		Kokku
	Muud	
31.12.2023	50 004	50 004
Kajastatud õiglases väärtuses	50 004	50 004

Finantsinvesteeringutes on kajastatud tähtajalised hoiused:

LHV Pangas 18.08.2023 - 18.08.2024 summas 20 004 eurot intressiga 4,25%;

SEB Pangas 30.08.2023 - 29.08.2024 summas 30 000 eurot intressiga 4,25%.

Üleöödeposiidid on kajastatud raha all.

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	7 744	7 744
Ostjatelt laekumata arved	7 744	7 744
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	111	111
Laenunõuded	17 880	17 880
Muud nõuded	810	810
Intressinõuded	810	810
Kokku nõuded ja ettemaksed	26 545	26 545
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	7 450	7 450
Ostjatelt laekumata arved	7 450	7 450
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	41	41
Laenunõuded	18 380	18 380
Muud nõuded	14	14
Viitlaekumised	14	14
Kokku nõuded ja ettemaksed	25 885	25 885

Lisa 5 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Ostjatelt laekumata arved	7 744	7 449
Korteriomanike laekumata arved	515	1 034
Aegumata nõuded	7 228	6 415
Viivisnõuded	1	0
Kokku nõuded ostjate vastu	7 744	7 449

Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	111	235		-41
Üksikisiku tulumaks		75		75
Sotsiaalmaks		157		157
Töötuskindlustusmaksed		3		4
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	111	470	41	195

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Renoveerimislaen	548 234	17 880	92 000	438 354	6 kuu Euribor + 2,1%	EUR	30.07.2041
Pikaajalised laenud kokku	548 234	17 880	92 000	438 354			
Laenukohustised kokku	548 234	17 880	92 000	438 354			
	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Renoveerimislaen	566 123	18 380	89 574	458 169	6 kuu Euribor + 2,5%	EUR	30.07.2041
Pikaajalised laenud kokku	566 123	18 380	89 574	458 169			
Laenukohustised kokku	566 123	18 380	89 574	458 169			

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	3 323	3 323
Maksuvõlad	470	470
Kokku võlad ja ettemaksed	3 793	3 793
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	3 219	3 219
Maksuvõlad	195	195
Muud võlad	1 109	1 109
Muud viitvõlad	1 109	1 109
Saadud ettemaksed	1 450	1 450
Muud saadud ettemaksed	1 450	1 450
Kokku võlad ja ettemaksed	5 973	5 973

Lisa 9 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

	31.12.2021	Laekunud	Tagasi makstud	Kajastatud tulemiaruanDES	31.12.2022
	Kohustised				Kohustised
Sihtfinantseerimine põhivarade soetamiseks					
Remondikapital	50 685	86 636		-45 019	92 302
Ehitaja deposiit		3 000			3 000
KredEx toetus		277 112	-251 135		25 977
Laenuõuete ettemaks		97			97
Reservkapitali suurendamine			-5 070		-5 070
Kokku sihtfinantseerimine põhivarade soetamiseks	50 685	366 845	-256 205	-45 019	116 306
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	50 685	366 845	-256 205	-45 019	116 306

	31.12.2022	Laekunud	Tagasi makstud	Kajastatud tulemiaruanandes	31.12.2023
	Kohustised				Kohustised
Sihtfinantseerimine põhivarade soetamiseks					
Remondikapital	113 209			-6 104	107 105
Ehitaja deposiit	3 000				3 000
Laenuõuete katteks	97		-1 557		-1 460
Kokku sihtfinantseerimine põhivarade soetamiseks	116 306		-1 557	-6 104	108 645
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	116 306		-1 557	-6 104	108 645

Lisa 10 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2023	2022
Mittesihtotstarbelised tasud		
Hooldustasud	3 904	3 904
Haldustasud	997	997
Raamatupidamine	1 385	1 385
Kindlustusmaksed	422	423
Sihtotstarbelised tasud		
Remonditasud	6 104	45 019
Kokku liikmetelt saadud tasud	12 812	51 728

Lisa 11 Muud tulud

(eurodes)

	2023	2022
Trahvid, viivised ja hüvitised	101	57
Ehitajalt kompensatsioon	0	1 038
Kokku muud tulud	101	1 095

Lisa 12 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2023	2022
Remonditööd	6 104	45 019
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	6 104	45 019

Küttesüsteemi- ja ventilatsiooni hooldus 1 440 €

Laenulepingu muudatus (intresside vähendamine) 1 392 €
 Majahoidja ruumi väljaehitus koos materjalidega 880 €
 Pesumasin, tolmuimeja, puhastusvahendid jms 595 €
 Gaasiavarii likvideerimine (uued kraanid jm materjalid) 372 €
 Mahalangenud puu utiliseerimine 380 €
 Välistrepimademe ehitus 309 €
 Revideerimisteenus MTÜ Revident 320 €
 II treikoja keldris rikutud veesõlme parandamine 150 €
 Kevadised lilled, ukse fiksaatorid paigaldusega 121 €
 Sügislilled 65 €
 Magnetvõtmed 80 €

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Halduskulud	2 433	2 193
Hooldus- ja heakorrakulud	394	121
Elektrikait	288	288
Pangateenused	65	67
Hoone kindlustuskulud	513	465
Kokku mitmesugused tegevuskulud	3 693	3 134

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	3 802	3 801
Sotsiaalmaksud	1 273	1 274
Kokku tööjõukulud	5 075	5 075

Lisa 15 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2023	2022
Üleöödeposiidi intressid	332	0
Tähtajalise hoiuse intressid	1 836	0
Pangaintressid	3	12
Kokku muud finantstulud ja -kulud	2 171	12

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2023	31.12.2022
Füüsilisest isikust liikmete arv	36	30

OSTETUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 340	4 944
Kokku ostetud	4 340	4 944

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	100	319

Lisa 17 Kommunaalkulude vahendamine

	Määrtus	Kulud	Saldo
Soojusenergia	15 687	-15 442	245
Vesi ja kanalisatsioon	2 573	-2 817	-244
Elektrienergia	580	-580	0
Maagaas	543	-543	0
Prügivedu	1 646	-1 646	0
Kokku:	21 028	-21 028	1

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
korter 1	2722 EUR
korter 2	1838 EUR
korter 3	3119 EUR
korter 4	2775 EUR
korter 5	2057 EUR
korter 6	2792 EUR
korter 7	2848 EUR
korter 8	2171 EUR
korter 9	2686 EUR
korter 10	3038 EUR
korter 11	2016 EUR
korter 12	3210 EUR
korter 13	2977 EUR
korter 14	1968 EUR
korter 15	3878 EUR
korter 16	3047 EUR
korter 17	2140 EUR
korter 18	2810 EUR
korter 19	3119 EUR
korter 20	1913 EUR
korter 21	2738 EUR
korter 22	3384 EUR
korter 23	2016 EUR
korter 24	2644 EUR
korter 25	3021 EUR
korter 26	2033 EUR
korter 27	2918 EUR
korter 28	2895 EUR
korter 29	2179 EUR
korter 30	2707 EUR
Kokku:	79659 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 03.06.2024

Tallinn, Mustamäe tee 153 korteriühistu (registrikood: 80164514) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MERIKE MASING	Juhatuse liige	22.06.2024