

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

korteriühistu nimi: Tallinn, Kadaka tee 159 korteriühistu

registrikood: 80167599

telefon: +372 58117369

e-posti aadress: kadakatee159@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 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Laenukohustised	10
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 5 Võlad töövõtjatele	11
Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	12
Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud	12
Lisa 9 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	13
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 11 Tööjõukulud	13
Lisa 12 Intressikulud	14
Lisa 13 Seotud osapooled	14
Lisa 14 Muud tulud, muud kulud	15
Korteriomandite majandamiskulud	16
Aruande allkirjad	18

Tegevusaruanne

Tallinn, Kadaka tee 159 korteriühistu põhilisteks eesmärkideks on elamu ja selle juurde kuuluva maa ühine majandamine ning seoses sellega ühistu liikmete ühiste huvide esindamine, samuti ühistu liikmetele eluruumi kasutamisega seotud teenuste osutamine.

KÜ kohustused on: elamu kindlustamine elutegevuseks vajalike kommunaalteenustega (soojus, vesi, elekter jne), elamu tehnosüsteemide regulaarne hooldus ning remontide läbiviimine ja rikete kõrvaldamine, elamu juurde kuuluva territooriumi ja sellel paiknevate rajatiste, samuti üldkasutatava ala (trepikodade, keldrite) hooldus ja korrashoid.

Korteriühistu Kadaka tee 159 asutati ja registreeriti 2002. aastal.

KÜ tööd korraldab juhatus. Juhatus on 3- liikmeline. Juhatuse tööd korraldab juhatuse esimees.

2023.aasta jooksul oli läbi viidud üks üldkoosolek – 25.05.2023.a kus otsustati:

- kinnitada 2022.a majandusaasta aruanne;
- kinnitada 3-liikmeline juhatus,
- kinnitada 3-liikmeline revisjonikomisjon,
- tõsta reservkapital 10 000 euroni,
- kinnitada 2023.a majanduskava ja remondikava.

Majandusaastal teostati remonditöid omavahendite arvelt kokku summas 14 372 eurot (sh keldrikorruse torustike vahetus 8 332 €). Kasutamata remonditasude jääk aasta lõpus oli 8 753 eurot.

Majandusaasta lõppes tulemiga negatiivse tulemiga summas -130 eurot mis kaetakse eelmiste perioodide tulemi arvelt.

2024. aastaks on kavas korrastada parkimisplats killustiga ning teostada jooksvaid väiksemaid remonditöid.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	22 254	27 323	
Nõuded ja ettemaksed	10 776	19 107	2
Kokku käibevarad	33 030	46 430	
Kokku varad	33 030	46 430	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	7 565	3
Võlad ja ettemaksed	11 167	11 825	4
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	8 753	13 800	7
Kokku lühiajalised kohustised	19 920	33 190	
Kokku kohustised	19 920	33 190	
Netovara			
Reservkapital	10 000	8 000	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	3 240	4 838	
Aruandeaasta tulem	-130	402	
Kokku netovara	13 110	13 240	
Kokku kohustised ja netovara	33 030	46 430	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	34 683	39 512	8
Muud tulud	66	42	14
Kokku tulud	34 749	39 554	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-14 372	-19 111	9
Mitmesugused tegevuskulud	-5 781	-5 239	10
Tööjõukulud	-14 591	-14 594	11
Muud kulud	-17	0	14
Kokku kulud	-34 761	-38 944	
Põhitegevuse tulem	-12	610	
Intressikulud	-118	-208	12
Aruandeaasta tulem	-130	402	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	-12	610	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	766	-459	
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-658	-806	
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	-5 047	-9 786	7
Kokku rahavood põhitegevusest	-4 951	-10 441	
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenude tagasimaksed	7 565	11 195	2
Kokku rahavood investeerimistegevusest	7 565	11 195	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-7 565	-11 195	3
Makstud intressid	-118	-208	12
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-7 683	-11 403	
Kokku rahavood	-5 069	-10 649	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	27 323	37 972	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-5 069	-10 649	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	22 254	27 323	

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2021	8 000	4 838	12 838
Aruandeaasta tulem		402	402
31.12.2022	8 000	5 240	13 240
Aruandeaasta tulem		-130	-130
Muud muutused netovaras	2 000	-2 000	0
31.12.2023	10 000	3 110	13 110

Muud muutused netovaras: üldkoosoleku 25.05.2023.a otsusega suurendati akumuleeritud tulemi arvelt reservkapitali.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Tallinn, Kadaka tee 159 korteriühistu 2023.a majandusaasta raamatupidamise aruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täpsustavad rahandusministri määrusega kehtestatud Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aruanne on koostatud eurodes.

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.

Raha

Rahana kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes arvelduskonto ja tähtajaliste hoiuste jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Liikmetelt laekumata arveid on hinnatud bilansis lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadeldud igat nõuet eraldi. Kõik nõuded võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas.

Finantskohustised

Kõik kohustised (võlad tarnijatele, viitvõlad ja muud lühi- ja pikaajalised kohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste kohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi kohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas.

Tulud

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

Seotud osapooled

Seotud isikuteks on korteriühistu liikmed, juhatuse liikmed ja revisjonikomisjoni liikmed.

Tulemiaruaande koostamisel on lähtutud RTJ14 lisas toodud skeemist. Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsibiist lähtudes. Makstud kommunaalmaksete ja muude vahendatud kaupade ja teenuste summasid ei ole kajastatud kuluna ega saadud summasid tuluna, pluss- või miinustulemid vahendusest on esitatud muude tulude või muude kuludena.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	76	76	
Muud nõuded	2	2	
Ettemaksed	371	371	
Nõuded liikmete vastu arvete alusel	10 327	10 327	
Kokku nõuded ja ettemaksed	10 776	10 776	
	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	106	106	
Laenu nõuded	7 565	7 565	3
Muud nõuded	3	3	
Ettemaksed	812	812	
Nõuded liikmete vastu arvete alusel	10 621	10 621	
Kokku nõuded ja ettemaksed	19 107	19 107	

Nõuded liikmete vastu on hinnatud individuaalselt. Bilansis on kajastatud tõenäoliselt laekuvad nõuded, ebatõenäoliselt laekuvaid nõudeid ei ole. Võlgnevuse sees on ka maksed detsembrikuu eest (8 083 eurot), milliste tähtaeg on jaanuaris 2024.a.

Muude ostjatena käsitletakse isikuid kes ei ole KÜ liikmed.

Muu nõudena on kajastatud SEB panga poolt arvestatud, kuid aruandepäevaks veel laekumata arvelduskonto intress.

Ettemaksetena on kajastatud ettemakstud elamu kindlustusmaksed.

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Renoveerimislaen	7 565	7 565	0		2,304%	EUR	28.08.2023
Pikaajalised laenud kokku	7 565	7 565					
Laenukohustised kokku	7 565	7 565					

Laenuandja SEB pank
 Sihtotstarve: elamu renoveerimine
 Laenuleping allkirjastatud 2008.a
 Intress 1,65 % + 6 kuu euribor
 Lepingusumma 147 000 €

Tasutud 2022.a -11 195 €
 Võlg 31.12.2022.a 7 565 €
 Tasutud 2023.a -7 565 €
 Võlg 31.12.2023.a 0 €

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	8 539	8 539	
Võlad töövõtjatele	1 401	1 401	5
Maksuvõlad	703	703	6
Muud võlad	5	5	
Liikmete ettemaksed arvete alusel	289	289	
Ettemaksed teenuste eest	230	230	
Kokku võlad ja ettemaksed	11 167	11 167	

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	9 243	9 243	
Võlad töövõtjatele	1 403	1 403	5
Maksuvõlad	703	703	6
Muud võlad	5	5	
Liikmete ettemaksed arvete alusel	471	471	
Kokku võlad ja ettemaksed	11 825	11 825	

31.12.2023 on ühistul tasumata tarnijate arved mis olid esitatud teenindajate poolt 2023.a detsembrikuus osutatud teenuste eest. Nimetatud arvete maksetähtaeg on 2024.a jaanuaris.

Kirjel "Muud võlad" on Swedbanki poolt detsembris edastatud e-arvete teenustasud.

Lisa 5 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Töötasude kohustis	1 167	1 167
Puhkusetasude kohustis	234	236
Kokku võlad töövõtjatele	1 401	1 403

Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	263	263
Sotsiaalmaks	433	433
Töötuskindlustusmaksed	7	7
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	703	703

Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

	31.12.2021	Laekunud	Kajastatud tulemiaruan-des	31.12.2022	Lisa nr
	Kohustised			Kohustised	
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Kasutamata remonditasud	23 586	9 325		32 911	
Remonditasude arvelt teostatud tööd			-19 111	-19 111	9
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	23 586	9 325	-19 111	13 800	
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	23 586	9 325	-19 111	13 800	
	31.12.2022	Laekunud	Kajastatud tulemiaruan-des	31.12.2023	Lisa nr
	Kohustised			Kohustised	
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Kasutamata remonditasud	13 800	9 325		23 125	
Remonditasude arvelt teostatud tööd			-14 372	-14 372	9
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	13 800	9 325	-14 372	8 753	
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	13 800	9 325	-14 372	8 753	

Kirjel "Kasutamata remonditasud" on näidatud korteriomanike poolt tasutud kuid ühistu poolt veel kasutamata remondivahendid. Korteriühistule laekuvad remonditasud kajastatakse tuluna perioodis, mil toimub nende arvelt remontide tegemine.

Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Mittesihtotstarbelised tasud			
Hooldustasud	10 518	10 518	
Haldustasud	9 675	9 675	
Sihtotstarbelised tasud			
Remonditasud	14 372	19 111	9
Tasud laenuintressi katteks	118	208	12
Kokku liikmetelt saadud tasud	34 683	39 512	

Lisa 9 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud (eurodes)

	2023	2022
Remonditööd	13 832	18 511
Hooldustööd	540	600
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	14 372	19 111

2023.a

remonditööd:

- kanaliväljundi ja keldrikorruse torustike vahetus 8 332 €,
- tühjendusventiilide ja variilise radiaatori vahetus 426 €,
- elektriaudit, puuduste likvideerimine 1 895 €,
- veemõõdusõlme ehitus 728 €,
- fonoluku paigaldus IV trpk 1 711 €,
- fassaadile metallnurga paigaldus 740 €.

hooldustööd: suuremahulise prügi äravedu 540 €.

2022.a

remonditööd:

- kanalisatsioonipüstikute remont ja osaline vahetus 634 €,
- fassaadi kahju kõrvaldamine (omavastutuse osa) 300 €,
- kanaliväljundi ja keldrikorruse torustike vahetus 9 958 €,
- fassadi ja trepi remont 1 000 €,
- rõdude remont 6 619 €.

hooldustööd: suuremahulise prügi äravedu 600 €.

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2023	2022
Halduskulud	2 722	2 674
Tehnosüsteemide hoolduskulud	2 836	2 430
Heakorrakulud	223	135
Kokku mitmesugused tegevuskulud	5 781	5 239

Lisa 11 Tööjõukulud (eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	10 936	10 939
Sotsiaalmaksud	3 655	3 655
Kokku tööjõukulud	14 591	14 594
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	1	1

Lisa 12 Intressikulud

(eurodes)

	2023	2022
Intressikulu laenudelt	118	208
Kokku intressikulud	118	208

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2023	31.12.2022
Füüsilisest isikust liikmete arv	89	92

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Asutajad ja liikmed	10 327	18 186
Kokku nõuded ja ettemaksed	10 327	18 186
Võlad ja ettemaksed		
Asutajad ja liikmed	9 272	14 271
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	582	582
Kokku võlad ja ettemaksed	9 854	14 853

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	5 250	5 250

Lisa 14 Muud tulud, muud kulud

(eurodes)

	2023			2022
	Määratud maksed	Tarnijate arved	Tulem	Tulem
Soojusenergia	48 946	-48 944	2	4
Vesi ja kanalisatsioon	8 574	-8 574	0	11
Üldelekter	1 400	-1 399	1	3
Gaas	1 565	-1 564	1	0
Prügivedu	2 860	-2 856	4	-2
Kindlustus	886	-886	0	0
E-arvete edastamise teenustasu	127	-127	0	0
Muud vahendatud kaubad ja teenused	53	-53	0	0
Vahendustegevuse tulem			8	16
Saadud viivised	56		56	23
Pangakonto intressid	2		2	3
Muud	0	-17	-17	0
Kokku muud tulud			66	42
Kokku muud kulud			-17	0

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
korter 1	1355 EUR
korter 2	1354 EUR
korter 3	1242 EUR
korter 4	837 EUR
korter 5	1256 EUR
korter 6	1273 EUR
korter 7	996 EUR
korter 8	908 EUR
korter 9	1587 EUR
korter 10	1130 EUR
korter 11	1161 EUR
korter 12	776 EUR
korter 13	1261 EUR
korter 14	1271 EUR
korter 15	1092 EUR
korter 16	1077 EUR
korter 17	1055 EUR
korter 18	1271 EUR
korter 19	1265 EUR
korter 20	716 EUR
korter 21	1108 EUR
korter 22	1551 EUR
korter 23	1665 EUR
korter 24	1296 EUR
korter 25	1186 EUR
korter 26	1841 EUR
korter 27	1426 EUR
korter 28	1841 EUR
korter 29	1168 EUR
korter 30	1399 EUR
korter 31	1297 EUR
korter 32	1342 EUR
korter 33	1421 EUR
korter 34	1496 EUR
korter 35	1192 EUR
korter 36	1261 EUR
korter 37	1314 EUR
korter 38	1432 EUR
korter 39	1136 EUR
korter 40	1333 EUR
korter 41	1227 EUR
korter 42	2246 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
korter 43	1476 EUR
korter 44	1332 EUR
korter 45	1264 EUR
korter 46	1417 EUR
korter 47	2169 EUR
korter 48	1246 EUR
korter 49	1134 EUR
korter 50	1693 EUR
korter 51	1190 EUR
korter 52	1137 EUR
korter 53	1096 EUR
korter 54	1544 EUR
korter 55	1621 EUR
korter 56	1222 EUR
korter 57	1497 EUR
korter 58	1543 EUR
korter 59	1601 EUR
korter 60	1196 EUR
korter 61	1039 EUR
korter 62	1363 EUR
korter 63	1249 EUR
korter 64	1176 EUR
korter 65	1014 EUR
korter 66	1107 EUR
korter 67	1295 EUR
korter 68	1683 EUR
korter 69	786 EUR
korter 70	1141 EUR
korter 71	1338 EUR
korter 72	1280 EUR
korter 73	883 EUR
korter 74	1070 EUR
korter 75	1373 EUR
korter 76	1199 EUR
korter 77	1100 EUR
korter 78	1324 EUR
korter 79	1273 EUR
korter 80	1287 EUR
Kokku:	103419 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 06.06.2024

Tallinn, Kadaka tee 159 korteriühistu (registrikood: 80167599) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SERGEI LAGODA	Juhatuse liige	21.06.2024