

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Tallinn, Mustamäe tee 114 korteriühistu

registrikood: 80196974

telefon: +372 55547809, +372 56602780, +372 55605494

e-posti aadress: mustamae114@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 Laenukohustised	10
Lisa 6 Võlad tarnijatele	11
Lisa 7 Võlad töövõtjatele	11
Lisa 8 Muud võlad	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	13
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 14 Tööjõukulud	14
Lisa 15 Intressikulud	14
Lisa 16 Seotud osapooled	14
Korteriomandite majandamiskulud	15
Aruande allkirjad	17

Tegevusaruanne

TEGEVUSARUANNE 2023.a.

KÜ Mustamäe 114 alates tegutseb 2001.a.. Tegevuse eesmärk on korteriomandite eseme osaks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste ühine majandamine ja korteriühistuliikmete ühiste huvide esindamine. Ühistu liikmeteks on 60 korteriomaniikku.

Ühistu tööd korraldab juhatus. Juhatus koosneb kolmest liikmest. .

Esimehele makstakse tasu (juhatusel liige lepingu alusel).

2023.a. tasutud laenu põhiosa - 20533 eurot, ja laenu intress - 8483 eurot, mis maksb remondifondist.

Laenu jääk seisuga 31.12.2023.a. - 17716. Laenu lõppmaks 30.06.2025.a .

Pangalaenu intress 11,301% ja 2,34%.

Uus laenu jääk seisuga 31.12.2023.a. - 122026 euro. Panga intress - 6,461%.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	7 266	6 125	2
Nõuded ja ettemaksed	32 636	31 851	3
Kokku käibevarad	39 902	37 976	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	118 483	139 418	3
Kokku põhivarad	118 483	139 418	
Kokku varad	158 385	177 394	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	21 259	20 856	5
Võlad ja ettemaksed	9 219	9 129	4.6.7.8
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	2 044	522	9
Kokku lühiajalised kohustised	32 522	30 507	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	118 483	139 418	5
Kokku pikaajalised kohustised	118 483	139 418	
Kokku kohustised	151 005	169 925	
Netovara			
Reservkapital	4 996	4 996	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	2 473	2 482	
Aruandeaasta tulem	-89	-9	
Kokku netovara	7 380	7 469	
Kokku kohustised ja netovara	158 385	177 394	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	48 087	46 292	10
Muud tulud	69	23	11
Kokku tulud	48 156	46 315	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-24 306	-26 548	12
Mitmesugused tegevuskulud	-3 064	-3 078	13
Tööjõukulud	-12 392	-11 793	14
Kokku kulud	-39 762	-41 419	
Põhitegevuse tulem	8 394	4 896	
Intressikulud	-8 483	-4 905	15
Aruandeaasta tulem	-89	-9	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	8 394	4 896
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-382	206
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	90	-790
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	22 055	22 198
Kokku rahavood põhitegevusest	30 157	26 510
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-20 533	-21 588
Makstud intressid	-8 483	-4 905
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-29 016	-26 493
Kokku rahavood	1 141	17
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	6 125	6 108
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 141	17
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	7 266	6 125

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2021	4 996	2 482	7 478
Aruandeaasta tulem		-9	-9
31.12.2022	4 996	2 473	7 469
Aruandeaasta tulem		-89	-89
31.12.2023	4 996	2 384	7 380

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Arvestuspõhimõtted.

Korteriühistu on koostanud 2023.a.raamatupidamise aastaaruande vastavalt raamatupidamise seaduse § 17 Eesti hea raamatupidamistava kohaselt.

Arvestuspõhimõtted on vastavuses raamatupidamise seaduses sätestatud alusprintsipidega ja Raamatupidamistoimkonna juhenditega.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud perioodi 01.01.2023-31.12.2023 kohta.

Bilanss.

Rahalised vahendid on bilansis kajastatud õiglases väärtuses.

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

Nõudeid kajastatakse tõenäoliselt laekuvus summas. Nõuete inventeerimisel hinnatakse igat nõuet eraldi.

Elamu remondiks saadi pikaajalist laenu.

Elamu remonti(parenus) põhivarana bilansis arvele võetud ei ole, on lähtutud asjaolust, et elamu on korteriomanike omand, mis korteriühistu bilansis ei kajastu. Saadud pikaajaline laen on kajastatud KÜ kohustusena pangale bilansi passivas ning KÜ nõudena korteriomanike vastu bilansi aktivas. Sellisel kajastamisel on lähtutud asjaolust, et korteriomanikel ei ole vaja oma kortereid laenu katteks pantida-laenu tagatisena käsitletakse korteriühistu nõudeid korteriomanike vastu. Varade ja kohustuste jaotamisel lühi-ja pikaajalisteks on lähtutud raamatupidamise juhendist RTJ2, 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.

Korteriühistu osakapitali moodustamisel on lähtutud KÜS §6 ja §8.

Seotud isikuteks on juhatas ja revisjonikomisjon. Seotud isikutega ostu-müügitehinguid tehtud ei ole.

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, tulude ja kulude printsiibist lähtuvalt. Makstud kommunaal maksude 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 aruanne.

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
Arveldus konto Swedpangas	4 305	5 362
Arveldus konto SEB pangas	2 961	763
Kokku raha	7 266	6 125

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	11 377	11 377		
Ostjatelt laekumata arved	11 377	11 377		
Laenunõuded	139 742	21 259	64 532	53 951
Kokku nõuded ja ettemaksed	151 119	32 636	64 532	53 951

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	10 995	10 995		
Ostjatelt laekumata arved	10 995	10 995		
Laenunõuded	160 274	20 856	74 035	65 383
Kokku nõuded ja ettemaksed	171 269	31 851	74 035	65 383

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	310	327
Sotsiaalmaks	492	490
Kohustuslik kogumispension		1
Töötuskindlustusmaksed	7	17
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	809	835

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
AS Swedbank 10-050285-JI	1 954	1 954			11,301%	euro	30.06.2025
AS Swedbank 10-050277-JI	9 744	9 744			2,34%	euro	30.06.2025
AS Swedbank 18-077818-JI	9 561	9 561			6,461%	euro	30.06.2033
Lühiajalised laenud kokku	21 259	21 259					
Pikaajalised laenud							
AS Swedbank 10-050285-JI	1 069		1 069		11,301%	euro	30.06.2025
AS Swedbank 10-050277-JI	4 948		4 948		2,34%	euro	30.06.2025
AS Swedbank 18-077818-JI	112 466		58 515	53 951	6,461%	euro	30.06.2033
Pikaajalised laenud kokku	118 483		64 532	53 951			
Laenukohustised kokku	139 742	21 259	64 532	53 951			

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
AS Swedbank 10-050285-JI	1 764	1 764			10.13%	euro	30.06.2025
AS Swedbank 10-050277-JI	9 494	9 494			2.34%	euro	30.06.2025
AS Swedbank 18-077818-JI	9 598	9 598			5.293%	euro	30.06.2033
Lühiajalised laenud kokku	20 856	20 856					
Pikaajalised laenud							
AS Swedbank 10-050285-JI	3 024		3 024		10.13%	euro	30.06.2025
AS Swedbank 10-050277-JI	14 669		14 669		2.34%	euro	30.06.2025
AS Swedbank 18-077818-JI	121 725		56 342	65 383	5.293%	euro	30.06.2033
Pikaajalised laenud kokku	139 418		74 035	65 383			
Laenukohustised kokku	160 274	20 856	74 035	65 383			

Lisa 6 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Kommunaalteenused	7 824	7 718
Kokku võlad tarnijatele	7 824	7 718

Võlad tarnijatele detsembri teenuste eest: - 7824 eurot, sellest:

Eesti Energia AS - 108 eurot

Eesti Gaas AS - 111 eurot

Tallinna Vesi AS - 665 eurot

Utilitas Tallinn AS - 5136 eurot

Tallinna Jaatmete Taaskasutuskeskus AS - 281 eurot

AS STV - 19 eurot

Morrison Ehitus OU õhuklappi paigaldus - 1504

Lisa 7 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Töötasu	566	569
Kokku võlad töövõtjatele	566	569

Lisa 8 Muud võlad

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Muud viitvõlad	19	19
avansi aruanne	19	19
Kokku muud võlad	19	19
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Muud viitvõlad	6	6
avansi aruanne	6	6
Kokku muud võlad	6	6

Lisa 9 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

	31.12.2021		Laekunud	Tagasi makstud	31.12.2022
	Nõuded	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Remondifond	-88		32 063	-31 453	522
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	-88		32 063	-31 453	522
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	-88		32 063	-31 453	522
	31.12.2022		Laekunud	Tagasi makstud	31.12.2023
	Nõuded	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Remondifond		522	34 311	-32 789	2 044
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks		522	34 311	-32 789	2 044
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused		522	34 311	-32 789	2 044

Lisa 10 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2023	2022
Mittesihtotstarbelised tasud		
Hooldustasud	15 298	14 839
Sihtotstarbelised tasud		
Remonditasud	32 789	31 453
Kokku liikmetelt saadud tasud	48 087	46 292

Lisa 11 Muud tulud

(eurodes)

	2023	2022
Trahvid, viivised ja hüvitised	69	19
kommunaal vahe	0	4
Kokku muud tulud	69	23

Lisa 12 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud (eurodes)

	2023	2022
Varakindlustus	990	867
Laenu põhiosamaks	20 533	21 588
Korstnakratt OÜ lõõride puhastamine	0	1 182
OV KüteHooldus OÜ kraanikausi paigaldus	0	562
Baltkomfort OU kanalisatsioonilekke likvideerimine	242	0
OV KüteHooldus OÜ soojustoru veekraani vahetus	0	2 349
Baltkomfort OU radiaatori reguleerimine	183	0
OV KüteHooldus OÜ katuse remont	1 013	0
OV KüteHooldus OÜ automatika vahetus ja küttesüsteemi hooldus	518	0
OV KüteHooldus OÜ veemõõte seadmete remont soe vesi	827	0
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	24 306	26 548

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2023	2022
avarii teenused	120	274
Pangateenused	87	84
majandus kulud	106	187
Raamatupidamise teenuse	1 584	1 584
Koridori akende pesu	180	0
Muru niitmine	150	112
Veelekke likvideerimine	115	0
Lukku remont	186	235
Elektritööd ja kaidukontroll	308	302
AS STV internet videokaamerid	226	213
Lume koristus katuselt	0	87
Muud	2	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	3 064	3 078

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	9 305	8 842
Sotsiaalmaksud	3 070	2 918
Töötuskindlustus	17	33
Kokku tööjõukulud	12 392	11 793
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2

Lisa 15 Intressikulud

(eurodes)

	2023	2022
Intressikulu laenudelt	-8 483	-4 905
Kokku intressikulud	-8 483	-4 905

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2023	31.12.2022
Füüsilisest isikust liikmete arv	58	60
Juriidilisest isikust liikmete arv	2	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	4 592	4 622

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Krt.1	2384 EUR
Krt.2	1178 EUR
Krt.3	1753 EUR
Krt.4	1240 EUR
Krt.5	1963 EUR
Krt.6	1228 EUR
Krt.7	1627 EUR
Krt.8	1127 EUR
Krt.9	2263 EUR
Krt.10	1364 EUR
Krt.11	1402 EUR
Krt.12	1015 EUR
Krt.13	2201 EUR
Krt.14	1154 EUR
Krt.15	1843 EUR
Krt.16	1026 EUR
Krt.17	2131 EUR
Krt.18	1112 EUR
Krt.19	1513 EUR
Krt.20	1282 EUR
Krt.21	1913 EUR
Krt.22	1377 EUR
Krt.23	1126 EUR
Krt.24	2914 EUR
Krt.25	2355 EUR
Krt.26	1700 EUR
Krt.27	1208 EUR
Krt.28	2185 EUR
Krt.29	2697 EUR
Krt.30	1783 EUR
Krt.31	1233 EUR
Krt.32	2072 EUR
Krt.33	2456 EUR
Krt.34	1497 EUR
Krt.35	1136 EUR
Krt.36	2464 EUR
Krt.37	2049 EUR
Krt.38	1417 EUR
Krt.39	1156 EUR
Krt.40	2418 EUR
Krt.41	1199 EUR
Krt.42	1736 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
Krt.43	1228 EUR
Krt.44	2159 EUR
Krt.45	1188 EUR
Krt.46	1794 EUR
Krt.47	1400 EUR
Krt.48	2790 EUR
Krt.49	1007 EUR
Krt.50	1808 EUR
Krt.51	1206 EUR
Krt.52	2492 EUR
Krt.53	1083 EUR
Krt.54	1504 EUR
Krt.55	1166 EUR
Krt.56	2417 EUR
Krt.57	1130 EUR
Krt.58	1767 EUR
Krt.59	1167 EUR
Krt.60	2305 EUR
Kokku:	100508 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.06.2024

Tallinn, Mustamäe tee 114 korteriühistu (registrikood: 80196974) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SVETLANA SPITSÕNA	Juhatuse liige	29.06.2024
Resolutsioon:	Üldkoosolek (korduv) toimus 28.06.2024 ja selle käigus oli aastaruanne 2023.a. eest heaks kiidetud ja kinnitatud.	