

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2023

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2023

**ärinimi:** Viljandi linn, Kalevi tn 23 korteriühistu

**registrikood:** 80455051

**e-posti aadress:** maarja.linn@stell.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 Nõuded ja ettemaksed                           | 9  |
| Lisa 3 Laenukohustised                                | 9  |
| Lisa 4 Võlad ja ettemaksed                            | 10 |
| Lisa 5 Võlad tarnijatele                              | 10 |
| Lisa 6 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused | 10 |
| Lisa 7 Seotud osapooled                               | 11 |
| Lisa 8 Täiendav lisa 1 - vahendatavad teenused        | 12 |
| Korteriomandite majandamiskulud                       | 13 |
| Aruande allkirjad                                     | 14 |

## Tegevusaruanne

Viljandi linn, Kalevi tn 23 korteriühistu moodustati 11.01.2018. Korteriühistu tegevuse eesmärk on korteriomandite eseme osaks olevate ehitise ja maatüki osade ühine majandamine.

Korteriühistut juhib ja esindab valitseja AS Stell Eesti.

Korteriühistul ei olnud aruandeperioodil palgalisi töökohti.

Jaauuaris 2019 on sõlmitud SEB Pangas laenuleping nr 2018028651 summas 39 167,90 eurot. Laenulepingu lõpptähtpäev on 10.01.2034.

Suuremad remondi- ja hooldustööd aruandeperioodil: kasutusteatis ja dokumentide korrastamine summas 1 440 eurot, elektritööd 3 890 eurot. Remondifondi jääk seisuga 31.12.2023 on 1 784,30 eurot.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2023    | 31.12.2022    | Lisa nr |
|----------------------------------------------|---------------|---------------|---------|
| Varad                                        |               |               |         |
| Käibevarad                                   |               |               |         |
| Raha                                         | 1 634         | 2 328         |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 3 153         | 2 786         | 2       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>4 787</b>  | <b>5 114</b>  |         |
| Põhivarad                                    |               |               |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 26 930        | 28 904        | 2       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>26 930</b> | <b>28 904</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>31 717</b> | <b>34 018</b> |         |
| Kohustised ja netovara                       |               |               |         |
| Kohustised                                   |               |               |         |
| Lühiajalised kohustised                      |               |               |         |
| Laenukohustised                              | 2 028         | 2 047         | 3       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 249           | 1 035         | 4,5     |
| Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused | 1 784         | 1 608         | 6       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>4 061</b>  | <b>4 690</b>  |         |
| Pikaajalised kohustised                      |               |               |         |
| Laenukohustised                              | 26 930        | 28 904        | 3       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>26 930</b> | <b>28 904</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>30 991</b> | <b>33 594</b> |         |
| Netovara                                     |               |               |         |
| Reservkapital                                | 700           | 400           |         |
| Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem      | 24            | 23            |         |
| Aruandeaasta tulem                           | 2             | 1             |         |
| <b>Kokku netovara</b>                        | <b>726</b>    | <b>424</b>    |         |
| <b>Kokku kohustised ja netovara</b>          | <b>31 717</b> | <b>34 018</b> |         |

## Tulemiaruanne

(eurodes)

|                                                            | 2023          | 2022          |
|------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Tulud                                                      |               |               |
| Liikmetelt saadud tasud                                    | 5 887         | 2 396         |
| Muud tulud                                                 | 2             | 1             |
| <b>Kokku tulud</b>                                         | <b>5 889</b>  | <b>2 397</b>  |
| Kulud                                                      |               |               |
| Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud | -5 887        | -2 396        |
| <b>Kokku kulud</b>                                         | <b>-5 887</b> | <b>-2 396</b> |
| <b>Põhitegevuse tulem</b>                                  | <b>2</b>      | <b>1</b>      |
| <b>Aruandeaasta tulem</b>                                  | <b>2</b>      | <b>1</b>      |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                                  | 2023          | 2022          |
|------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Rahavood põhitegevusest                                          |               |               |
| Liikmetelt laekunud tasud                                        | 6 824         | 1 428         |
| Laekumised kaupade müügist ja teenuste osutamisest               | 12 858        | 8 190         |
| Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest                 | -6 847        | -1 461        |
| Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest | -6 824        | -1 428        |
| Muud rahavood põhitegevusest                                     | -4 712        | -3 346        |
| <b>Kokku rahavood põhitegevusest</b>                             | <b>1 299</b>  | <b>3 383</b>  |
| Rahavood finantseerimistegevusest                                |               |               |
| Saadud laenude tagasimaksed                                      | -1 993        | -2 263        |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>                   | <b>-1 993</b> | <b>-2 263</b> |
| <b>Kokku rahavood</b>                                            | <b>-694</b>   | <b>1 120</b>  |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses                       | 2 328         | 1 208         |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>                         | <b>-694</b>   | <b>1 120</b>  |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus                         | 1 634         | 2 328         |

## Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

|                                      |               |                     | Kokku netovara |
|--------------------------------------|---------------|---------------------|----------------|
|                                      | Reservkapital | Akumuleeritud tulem |                |
| <b>31.12.2021</b>                    | 400           | 23                  | 423            |
| Aruandeaasta tulem                   |               | 1                   | 1              |
| <b>31.12.2022</b>                    | 400           | 24                  | 424            |
| Aruandeaasta tulem                   |               | 2                   | 2              |
| Asutajate ja liikmete<br>sissemaksed | 300           |                     | 300            |
| <b>31.12.2023</b>                    | 700           | 26                  | 726            |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Viljandi linn, Kalevi tn 23 korteriühistu (80455051)

periood: 01 jaanuar-31.detsember 2023.a.

Aruanne on koostatud Eesti finantsaruandluse standardi kohaselt. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse Raamatupidamise seadusega ning mida täpsustab Raamatupidamise seaduse § 34 lõike 4 alusel kehtestatud valdkonna eest vastutava ministri määrus.

Aruanne on koostatud eurodes.

### Raha

Raha ja raha lähenditena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes arvelduskontode jääke.

### Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ja kohustusi on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses, mis lühiajaliste nõuete ja kohustuste puhul on võrdne nende nominaalväärtusega. Lühiajalisi nõudeid kajastatakse tõenäoliselt laekuvas summas. Nõuete inventeerimisel hinnatakse iga nõuet eraldi.

### Finantskohustised

Finantskohustised (võlad hankijatele, viitvõlad) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

### Tulud

Ühingu liikmetelt saadud tasude arvestusel on lähtutud järgmistest põhimõtetest:

- (a) liikme- ja sisseastumismaksud ning muud mitte-sihtotstarbelised tasud ühingu liikmetelt (nt korteriühistu liikmetelt kogutavad hooldustasud ja tasud üldkulude katteks) kajastatakse tuluna perioodis, mille eest need on tasutud;
- (b) sihtotstarbelised tasud ühingu liikmetelt (nt korteriühistu liikmete poolt makstavad tasud remontideks) kajastatakse tuluna siis, kui tasu on laekunud või selle laekumine on praktiliselt kindel ja tasuga kaasnevad tingimused on täidetud (nt saadud tasud remontideks kajastatakse tuluna siis, kui remont on teostatud).

### Kulud

Korteriühistu vahendab kommunaalmakseid teenuse osutaja (nt vee- või energiaettevõtte) ja korteriomanike vahel. Sellisel juhul ei kajasta korteriühistu makstud summasid oma kuluna ega saadud summasid oma tuluna, vaid neid kajastatakse vastavalt nõude ja kohustisena. TulemiaruanDES kajastatakse vajadusel ainult vahendamisest teenitud netotulu või tekkinud netokulu.

Pikaajalised laenud-elamu remont põhivarana bilansis arvele võetud pole, on lähtutud asjaolust, et elamu on korteriomanike omand, mis korteriühistu bilansis ei kajastu. Saadud laenud on kajastatud kohustusena pangale bilansi passivas ja nõudena korteriomanike vastu bilansi aktivas. Sellisel kajastamisel on lähtutud asjaolust, et laenu tagatisena käsitletakse korteriühistu nõudeid korteriomanike vastu. Varade ja kohustuste jaotamisel lühi- ja pikaajalisteks on lähtutud raamatupidamise juhendist RTJ 2, kus lühiajalise kohustusena käsitletakse pangalaenu, mille tasumise tähtajad on 12 kuu jooksul bilansipäevast arvates ning pikaajalise kohustusena käsitletakse pangalaenu, mille tasumise tähtajad on üle 12 kuu bilansipäevast arvates.

## Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                   | 31.12.2023    | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |               |
|-----------------------------------|---------------|-----------------------------------|---------------------|---------------|
|                                   |               | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta   |
| Nõuded ostjate vastu              | 1 125         | 1 125                             |                     |               |
| Laenunõuded                       | 28 958        | 2 028                             | 9 732               | 17 198        |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>30 083</b> | <b>3 153</b>                      | <b>9 732</b>        | <b>17 198</b> |
|                                   |               |                                   |                     |               |
|                                   | 31.12.2022    | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |               |
|                                   |               | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta   |
| Laenunõuded                       | 30 951        | 2 047                             | 28 904              |               |
| korteriomanikele esitamata arved  | 739           | 739                               |                     |               |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>31 690</b> | <b>2 786</b>                      | <b>28 904</b>       |               |

Nõuded ostjate vastu sisaldavad korteriomanikele detsembrikuu teenuste eest esitatud arveid, mille maksetähtaeg on jaanuaris 2024.

## Lisa 3 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                 | 28 958        | 2 028                             | 9 732               | 17 198        | 6 kuu euribor + 3,2% | EUR         | 10.01.2034  |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | <b>28 958</b> | <b>2 028</b>                      | <b>9 732</b>        | <b>17 198</b> |                      |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | <b>28 958</b> | <b>2 028</b>                      | <b>9 732</b>        | <b>17 198</b> |                      |             |             |
|                                  |               |                                   |                     |               |                      |             |             |
|                                  | 31.12.2022    | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |               | Intressimäär         | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|                                  |               | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta   |                      |             |             |
| Pikaajalised laenud              |               |                                   |                     |               |                      |             |             |
| renoveerimislaen                 | 30 951        | 2 047                             | 28 904              |               | 6,005%               | eur         | 2034        |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | <b>30 951</b> | <b>2 047</b>                      | <b>28 904</b>       |               |                      |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | <b>30 951</b> | <b>2 047</b>                      | <b>28 904</b>       |               |                      |             |             |

SEB Investeerimislaen 10.01.2019 kuni 10.01.2034 laenusumma 39 167,90 eurot.  
Intress 6 kuu EURIBOR +3,2%

Sihtasutuse Kredex käendusleping.

## Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2023   | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
|----------------------------------|--------------|----------------|---------|
| Võlad tarnijatele                | 50           | 50             | 5       |
| Korteriomanike ettemaksed        | 199          | 199            |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>249</b>   | <b>249</b>     |         |
|                                  |              |                |         |
|                                  | 31.12.2022   | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
| Võlad tarnijatele                | 1 010        | 1 010          | 5       |
| korteriomanike ettemaksed        | 25           | 25             |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>1 035</b> | <b>1 035</b>   |         |

## Lisa 5 Võlad tarnijatele

(eurodes)

|                                | 31.12.2023 | 31.12.2022   |
|--------------------------------|------------|--------------|
| Viljandi Veevärk AS            | 28         | 30           |
| Eesti Keskkonnateenused AS     | 17         | 18           |
| Eleväli AS                     | 0          | 960          |
| Alexela AS                     | 2          | 2            |
| Eesti Energia AS               | 3          | 0            |
| <b>Kokku võlad tarnijatele</b> | <b>50</b>  | <b>1 010</b> |

## Lisa 6 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

|                                                            | 31.12.2021 | Laekunud | Kajastatud<br>tulemiaruan-<br>des | 31.12.2022 |
|------------------------------------------------------------|------------|----------|-----------------------------------|------------|
|                                                            | Kohustised |          |                                   | Kohustised |
| Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks                        |            |          |                                   |            |
| Remondifond                                                | 1 288      | 2 716    | -2 396                            | 1 608      |
| Kokku<br>sihtfinantseerimine<br>tegevuskuludeks            | 1 288      | 2 716    | -2 396                            | 1 608      |
| Kokku sihtotstarbelised<br>tasud, annetused ja<br>toetused | 1 288      | 2 716    | -2 396                            | 1 608      |
|                                                            |            |          |                                   |            |

|                                                            | 31.12.2022 | Laekunud | Kajastatud<br>tulemiaruan | 31.12.2023 |
|------------------------------------------------------------|------------|----------|---------------------------|------------|
|                                                            | Kohustised |          |                           | Kohustised |
| Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks                        |            |          |                           |            |
| Remondifond                                                | 1 608      | 6 363    | -5 887                    | 1 784      |
| Kohustusliku<br>reservkapitali<br>suurendamine             |            | -300     |                           |            |
| Kokku<br>sihtfinantseerimine<br>tegevuskuludeks            | 1 608      | 6 063    | -5 887                    | 1 784      |
| Kokku sihtotstarbelised<br>tasud, annetused ja<br>toetused | 1 608      | 6 063    | -5 887                    | 1 784      |

## Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

|                                         |            |            |
|-----------------------------------------|------------|------------|
| Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga |            |            |
|                                         | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
| Füüsilisest isikust liikmete arv        | 7          | 7          |

## Käibeandmik

Periood 01.01.2023 - 31.12.2023

Koos üldiste kontodega ✓

PR konto filter 15 - Kommunaalteenuste vahendamine kokku

| Konto                                  | Algsaldo    |             | Käive           |                 | Lõppsaldo   |             |
|----------------------------------------|-------------|-------------|-----------------|-----------------|-------------|-------------|
|                                        | Deebet      | Kreedit     | Deebet          | Kreedit         | Deebet      | Kreedit     |
| 15 Kommunaalteenuste vahendamine kokku | 0,00        | 0,00        | 2 816,10        | 2 816,10        | 0,00        | 0,00        |
| 1503 Külma vesi (ost, müük)            | 0,00        | 0,00        | 384,10          | 384,10          | 0,00        | 0,00        |
| 1504 Elektrienergia (ost, müük)        | 0,00        | 0,00        | 56,09           | 56,09           | 0,00        | 0,00        |
| 1507 Prügivedu (ost, müük)             | 0,00        | 0,00        | 223,44          | 223,44          | 0,00        | 0,00        |
| 1508 Haldusteenus, avarii              | 0,00        | 0,00        | 1 882,35        | 1 882,35        | 0,00        | 0,00        |
| 1519 Kredex tagatistasu                | 0,00        | 0,00        | 270,12          | 270,12          | 0,00        | 0,00        |
|                                        | <b>0,00</b> | <b>0,00</b> | <b>2 816,10</b> | <b>2 816,10</b> | <b>0,00</b> | <b>0,00</b> |

## Korteriomandite majandamiskulud

| Korteriomand    | Majandamiskulud  |
|-----------------|------------------|
| Kalevi tn 23-1  | 2544 EUR         |
| Kalevi tn 23-2A | 2843 EUR         |
| Kalevi tn 23-2B | 962 EUR          |
| Kalevi tn 23-3  | 1958 EUR         |
| Kalevi tn 23-4  | 1853 EUR         |
| Kalevi tn 23-5  | 1441 EUR         |
| Kalevi tn 23-6  | 1467 EUR         |
| <b>Kokku:</b>   | <b>13068 EUR</b> |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 06.03.2024

Viljandi linn, Kalevi tn 23 korteriühistu (registrikood: 80455051) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

|                    |                    |                      |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
| KAUR ÕLLEK         | Juhatuse liige     | 19.04.2024           |

Sidevahendid

|                 |                      |
|-----------------|----------------------|
| Liik            | Sisu                 |
| E-posti aadress | maarja.linn@stell.ee |