

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Tallinn, Mustamäe tee 161 korteriühistu

registrikood: 80157342

telefon: +372 6108555

e-posti aadress: mustamaetee161@online.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	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Laenukohustised	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	11
Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud	12
Lisa 9 Muud tulud	12
Lisa 10 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	12
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 12 Tööjõukulud	13
Lisa 13 Muud kulud	13
Lisa 14 Muud finantstulud ja -kulud	13
Lisa 15 Seotud osapooled	13
Lisa 16 Kommunaalteenuste vahendamine	14
Korteriomandite majandamiskulud	16
Aruande allkirjad	19

Tegevusaruanne

Korteriühistu Mustamäe tee 161 alustas oma tegevust 16.11.2001 aastal. Ühistu eesmärgiks on korraldada elamu korteriomandite esemeks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade majandamist ja esindada korteriühistu liikmete ühiseid huve. Korteriühistu tööd korraldab juhatus. Juhatus on 4 - liikmeline.

Sellest suuremad kulutused 2023.aastal olid:

1. Katuselt rippuva kaabli montaaž ja kinnitamine (maksumus 240,00 eurot)
2. Vee äravoolurennide korrastus maja ees (maksumus 420,00 eurot)
3. Prügimaja luku paigaldus (maksumus 1 264,19 eurot)
4. Kanalisatsioonipüstikute asendamine (krt-d 29,26,23,20,17 ja kelder) (maksumus 3 063,78 eurot)
5. Suuregabariidilise prügi äravedu (maksumus 1 532,40 eurot)

Lisaks tasuti remondifondist muru niitmised, valgusallikate vahetused jms.

Aruandeperioodil maksti juhatuseliikme tasusid summas 2 816,96 eurot.

2024. aastal jätkab korteriühistu ühist majandamist, samuti tegevust elamu säilitamiseks ning parendamiseks.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	44 554	48 215	2
Nõuded ja ettemaksed	32 842	29 689	3
Kokku käibevarad	77 396	77 904	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	98 705	114 294	3
Kokku põhivarad	98 705	114 294	
Kokku varad	176 101	192 198	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	16 402	16 402	5
Võlad ja ettemaksed	12 912	13 039	6
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	38 955	39 293	7
Kokku lühiajalised kohustised	68 269	68 734	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	96 665	112 254	
Kokku pikaajalised kohustised	96 665	112 254	
Kokku kohustised	164 934	180 988	
Netovara			
Reservkapital	4 165	4 165	
Reservid	8 000	8 000	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	-955	-752	
Aruandeaasta tulem	-43	-203	
Kokku netovara	11 167	11 210	
Kokku kohustised ja netovara	176 101	192 198	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	32 420	23 591	8
Muud tulud	0	5	9
Kokku tulud	32 420	23 596	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-9 533	-2 799	10
Mitmesugused tegevuskulud	-20 934	-19 207	11
Tööjõukulud	-2 000	-1 749	12
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	0	-37	
Muud kulud	-1	-11	13
Kokku kulud	-32 468	-23 803	
Põhitegevuse tulem	-48	-207	
Muud finantstulud ja -kulud	5	4	14
Aruandeaasta tulem	-43	-203	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	-48	-207	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	0	37	
Kokku korrigeerimised	0	37	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	12 436	20 892	
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	8 301	9 648	
Laekunud intressid	5	4	
Kokku rahavood põhitegevusest	20 694	30 374	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-15 589	-16 396	
Makstud intressid	-8 766	-5 733	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-24 355	-22 129	
Kokku rahavood	-3 661	8 245	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	48 215	39 970	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-3 661	8 245	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	44 554	48 215	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku netovara
	Reservkapital	Reservid	Akumuleeritud tulem	
31.12.2021	4 165	8 000	-752	11 413
Aruandeaasta tulem			-203	-203
31.12.2022	4 165	8 000	-955	11 210
Aruandeaasta tulem			-43	-43
31.12.2023	4 165	8 000	-998	11 167

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

Tallinn, Mustamäe tee 161 KÜ 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, Mustamäe tee 161 KÜ 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. Vahendamisest teenitud netotulu või tekkinud netokulu kajastatakse bilansis vastavalt nõude või kohustusena.

E. Laenude kajastamine

Saadud laenusumma kajastatakse bilansis vastavalt tagasimaksmise tähtajale lühi- ja pikaajalise kohustusena. Laenu summat, 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.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Arvelduskonto Swedbank pangas	16 747	26 478
Arvelduskonto Seb pangas	25 539	19 113
Arvelduskonto LHV pangas	2 268	2 624
Kokku raha	44 554	48 215

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	16 440	16 440		
Ostjatelt laekumata arved	16 440	16 440		
Laenunõuded	115 107	16 402	98 705	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	131 547	32 842	98 705	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	1 744	1 744		
Ostjatelt laekumata arved	1 744	1 744		
Laenunõuded	130 696	16 402	91 586	22 708
Muud nõuded	10 807	10 807		
Viitlaekumised	10 807	10 807		
Ettemaksed	711	711		
Tulevaste perioodide kulud	711	711		
Nõuded liikmete vastu gaasitasude osas	25	25		
Kokku nõuded ja ettemaksed	143 983	29 689	91 586	22 708

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	149	29
Sotsiaalmaks	248	50
Kohustuslik kogumispension	5	2
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	402	81

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
KUL-310709 MU	113 067	16 402	96 665		3,913%	eur	01.08.29
Pikaajalised laenud kokku	113 067	16 402	96 665				
Laenukohustised kokku	113 067	16 402	96 665				
	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
KUL-310709 MU	128 656	16 402	89 586	22 668	3,913%	eur	01.08.29
Pikaajalised laenud kokku	128 656	16 402	89 586	22 668			
Laenukohustised kokku	128 656	16 402	89 586	22 668			

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	11 747	11 747	
Võlad töövõtjatele	179	179	
Maksuvõlad	402	402	4
Liikmete ettemaksed kommunaalmaksete osas	584	584	
Kokku võlad ja ettemaksed	12 912	12 912	
	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	11 294	11 294	
Võlad töövõtjatele	59	59	
Maksuvõlad	81	81	4
Liikmete ettemaksed kommunaalmaksete osas	1 605	1 605	
Kokku võlad ja ettemaksed	13 039	13 039	

Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

	31.12.2021	Laekunud	Tagasi makstud	Kajastatud tulemiaruan- des	31.12.2022
	Kohustised				Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Remondifond	30 670	33 551	-16 396	-8 532	39 293
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	30 670	33 551	-16 396	-8 532	39 293
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	30 670	33 551	-16 396	-8 532	39 293
	31.12.2022	Laekunud	Tagasi makstud	Kajastatud tulemiaruan- des	31.12.2023
	Kohustised				Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Remondifond	39 293	33 550	-15 589	-18 299	38 955
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	39 293	33 550	-15 589	-18 299	38 955
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	39 293	33 550	-15 589	-18 299	38 955

Seisuga 31.12.2022 on remondifondijääk 39293,- eurot. Aruandeperioodil väljastati ühistu liikmetele remonditasude arveid kokku summas 33550,- eurot. Remonditöödeks tehti 2023.aastal kulutusi summas 9533,- eurot ja tasuti laenuintresse summas 8766,- eurot. Vastavalt

sihtfinantseerimise arvestuse põhimõtetele on vastav summa kajastatud ka aruandeperioodi tuluna. Remondifondist tehti ka laenu põhiosa tagasimakseid summas 15589,- eurot. Kasutamata remonditasude jääk 31.12.2023 seisuga on 38955,- eurot.

Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2023	2022
Mittesihtotstarbelised tasud		
Hooldustasud	13 814	12 779
Heakord	7 439	7 145
Kindlustus	1 634	868
Sihtotstarbelised tasud		
Remonditasud	9 533	2 799
Kokku liikmetelt saadud tasud	32 420	23 591

Lisa 9 Muud tulud

(eurodes)

	2023	2022
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	5
Kokku muud tulud	0	5

Lisa 10 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2023	2022
Remonditööd	9 533	2 799
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	9 533	2 799

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Pangateenustasu	65	62
Haldamine	10 944	10 944
Heakord	7 491	7 332
Kindlustus	1 634	869
Muud halduskulud	800	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	20 934	19 207

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	1 504	902
Sotsiaalmaksud	496	298
Muud	0	550
Kokku tööjõukulud	2 000	1 750
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 13 Muud kulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Kommunaalmaksete vahendamisel tekkinud netokulu	1	11	16
Kokku muud kulud	1	11	

Lisa 14 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2023	2022
Tasud laenuintresside katteks	8 766	5 733
Laenu intressi kulu	-8 766	-5 733
Arvelduskonto intressid	5	4
Kokku muud finantstulud ja -kulud	5	4

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2023	31.12.2022
Füüsilisest isikust liikmete arv	99	99
Juriidilisest isikust liikmete arv	2	2

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Asutajad ja liikmed	131 546	143 272
Kokku nõuded ja ettemaksed	131 546	143 272
Võlad ja ettemaksed		
Asutajad ja liikmed	39 718	40 957
Kokku võlad ja ettemaksed	39 718	40 957

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	1 504	902
Haldamine	800	550

Lisa 16 Kommunaalteenuste vahendamine

Kommunaalteenuste vahendamisel tekkinud netotulu (-kulu)						
2022.aasta	määratud	kulutatud	Netotulu(-kulu)			
Elektrienergia	833	833	0			
Soojusenergia/gaas	58919	58919	0			
Vesi ja kanalisatsioon	8500	8500	0			
Prügivedu	2990	2990	0			
Gaas	3404	3429	-25			
Muud kommunaalteenused	441	441	0			
E-arve teenustasu	68	79	-11			
Kokku	71751	71762	-11			
Vähem kogutud gaasitasud on tõstetud bilanssi ja kajastatud nõudena liikmete vastu gaasitasude osas.						

Kommunaalteenuste vahendamisel tekkinud netotulu (-kulu)				
2023.aasta	määratud	kulutatud	Netotulu(-kulu)	
Elektrienergia	1440	1440	0	
Soojusenergia/gaas	64018	64018	0	
Vesi ja kanalisatsioon	10785	10786	-1	
Prügivedu	3613	3613	0	
Gaas	1735	1735	0	
Muud kommunaalteenused	333	333	0	
E-arve teenustasu	80	80	0	
Kokku	82004	82005	-1	

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Mustamäe tee 161-1	2163 EUR
Mustamäe tee 161-2	2399 EUR
Mustamäe tee 161-3	1385 EUR
Mustamäe tee 161-4	2047 EUR
Mustamäe tee 161-5	2739 EUR
Mustamäe tee 161-6	1561 EUR
Mustamäe tee 161-7	1963 EUR
Mustamäe tee 161-8	1879 EUR
Mustamäe tee 161-9	1491 EUR
Mustamäe tee 161-10	2152 EUR
Mustamäe tee 161-11	1831 EUR
Mustamäe tee 161-12	1425 EUR
Mustamäe tee 161-13	2444 EUR
Mustamäe tee 161-14	1916 EUR
Mustamäe tee 161-15	1498 EUR
Mustamäe tee 161-16	1386 EUR
Mustamäe tee 161-17	1055 EUR
Mustamäe tee 161-18	1811 EUR
Mustamäe tee 161-19	1578 EUR
Mustamäe tee 161-20	1075 EUR
Mustamäe tee 161-21	1760 EUR
Mustamäe tee 161-22	1440 EUR
Mustamäe tee 161-23	1160 EUR
Mustamäe tee 161-24	2381 EUR
Mustamäe tee 161-25	2028 EUR
Mustamäe tee 161-26	1023 EUR
Mustamäe tee 161-27	1924 EUR
Mustamäe tee 161-28	1951 EUR
Mustamäe tee 161-29	1079 EUR
Mustamäe tee 161-30	2215 EUR
Mustamäe tee 161-31	1629 EUR
Mustamäe tee 161-32	1407 EUR
Mustamäe tee 161-33	1784 EUR
Mustamäe tee 161-34	1631 EUR
Mustamäe tee 161-35	1588 EUR
Mustamäe tee 161-36	1521 EUR
Mustamäe tee 161-37	1496 EUR
Mustamäe tee 161-38	1420 EUR
Mustamäe tee 161-39	1400 EUR
Mustamäe tee 161-40	1960 EUR
Mustamäe tee 161-41	1601 EUR
Mustamäe tee 161-42	1478 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
Mustamäe tee 161-43	1307 EUR
Mustamäe tee 161-44	1383 EUR
Mustamäe tee 161-45	1732 EUR
Mustamäe tee 161-46	1474 EUR
Mustamäe tee 161-47	1520 EUR
Mustamäe tee 161-48	1639 EUR
Mustamäe tee 161-49	1852 EUR
Mustamäe tee 161-50	1375 EUR
Mustamäe tee 161-51	1358 EUR
Mustamäe tee 161-52	1432 EUR
Mustamäe tee 161-53	1438 EUR
Mustamäe tee 161-54	1395 EUR
Mustamäe tee 161-55	1548 EUR
Mustamäe tee 161-56	1328 EUR
Mustamäe tee 161-57	1517 EUR
Mustamäe tee 161-58	1653 EUR
Mustamäe tee 161-59	1428 EUR
Mustamäe tee 161-60	1372 EUR
Mustamäe tee 161-61	1524 EUR
Mustamäe tee 161-62	1379 EUR
Mustamäe tee 161-63	1388 EUR
Mustamäe tee 161-64	1369 EUR
Mustamäe tee 161-65	1389 EUR
Mustamäe tee 161-66	1515 EUR
Mustamäe tee 161-67	1689 EUR
Mustamäe tee 161-68	1524 EUR
Mustamäe tee 161-69	1846 EUR
Mustamäe tee 161-70	1511 EUR
Mustamäe tee 161-71	1573 EUR
Mustamäe tee 161-72	1394 EUR
Mustamäe tee 161-73	2161 EUR
Mustamäe tee 161-74	1303 EUR
Mustamäe tee 161-75	1473 EUR
Mustamäe tee 161-76	1655 EUR
Mustamäe tee 161-77	1969 EUR
Mustamäe tee 161-78	2053 EUR
Mustamäe tee 161-79	1429 EUR
Mustamäe tee 161-80	2157 EUR
Mustamäe tee 161-81	1924 EUR
Mustamäe tee 161-82	1415 EUR
Mustamäe tee 161-83	1960 EUR
Mustamäe tee 161-84	2082 EUR
Mustamäe tee 161-85	1703 EUR
Mustamäe tee 161-86	2235 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
Mustamäe tee 161-87	2000 EUR
Mustamäe tee 161-88	1353 EUR
Mustamäe tee 161-89	1896 EUR
Mustamäe tee 161-90	1855 EUR
Kokku:	149149 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 04.04.2024

Tallinn, Mustamäe tee 161 korteriühistu (registrikood: 80157342) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REELIKA ABROI	Juhatuse liige	09.05.2024

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6108555
E-posti aadress	mustamaetee161@online.ee