

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Viljandi linn, Riia mnt 16a korteriühistu

registrikood: 80109024

telefon: +372 53925996

e-posti aadress: KURiia16a@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	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	9
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 6 Laenukohustised	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 8 Võlad tarnijatele	12
Lisa 9 Võlad töövõtjatele	12
Lisa 10 Liikmetelt saadud tasud	13
Lisa 11 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	13
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 13 Tööjõukulud	14
Lisa 14 Seotud osapooled	14
Korteriomandite majandamiskulud	15
Aruande allkirjad	17

Tegevusaruanne

2023 majandusaasta tegevusaruanne.

Korteriühistu Riia 16a on korteriomanike mittetulundusühing.

Ühistu eesmärgiks või põhitegevuseks ei ole majandustegevuse kaudu kasumi teenimine ja mille kasumit võib kasutada põhikirjaliste eesmärkide saavutamiseks.

Korteriomanikud on seadnud oma tegevuse eesmärgiks põhikirja järgi elamu ühise haldamise ja majandamise, kommunaalteenuste vahendamise ning täiustada elumaja tehnosüsteeme, et saavutada energia ressursside kokkuvõtteid ja elanike rahulolu.

Üldkasutatavaid ruume ei ole renditud äripinnaks.

Hooldus-, heakorra- ja haldustasudeks koguti 0,40€/m² kogusummas 11796,96 eurot, sisekoristuse eest 2160 eurot, muudest tuludest (p.paneeli elekter, TV edastajad, lumekoristus) kokku 1738 eurot- tulud kokku 15775 eurot. Haldus-hoolduskulud jaotuvad tööjõukulud 9309 (palgad+sm maksud), tegevuskulud 1626, hoone hooldustööd koos materjaliga 4142 ja heakorratööd koos materjali kuluga 4968 –kulud kokku 20045 eurot. Hooldus-halduse tulek (ülekulu)-4270 eurot.

Elanike kommunaalteenuste arvetele arvestati 42155,38 eurot, kommunaalmaksete kulud olid 41680,96 eurot, tulek 474,42 eurot.

Kulud remondist: maja renoveerimise lisatööd 13263,50, omaniku järelvalve 570 ja rekonstr.ehitustööd 83780,40. Remondi-renoveerimise kulud kokku 97043,90. Laenumakse põhiosa 15674,65 ja intressid 42489,83 -kokku laenumaksed pangale 58164,48. Laenumaksete ja remondi kulud kokku 155208,38 eurot, sellele rahaline kate elanikelt kogutud (1,60€/m²) laenumakseteks 57994,49, remondiraha (0,18€/m²) 4866,40, garaazi remondisumma 720, saadud Kredexi toetus 98815,20- kokku 162396,09 eurot. Tulek remondi osast 7187,71, millest 4269,96 kaetakse hoolduse ülekulu.

Tulek remondist 7187,71, tulek hooldusest -4269,96, tulek kom.maketest 474,42, muud tulud-kulud -79,54 -kokku 2023a tulek 3312,63 eurot.

Kogu 2021-2046a pangalaenu summa 776982 eurot (760322 ehituseks, 16660 eelmise laenu kustutamiseks), millele lisandus intress 268967,22 eurot. Pangalaenu on tagastatud 2021a põhiosa 9721,44; 2022a 22332,05; 2023a 15674,65 -kokku 47728,14 eurot. 01.01.2024a seisuga on laenu tagastamata osa 729253,86 eurot.

Algselt oli laenult arvestatud intress 268967,22 (2,5%), millest tasutud 2021a 7367,51; 2022a 21749,23; 2023a 42489,83 kokku tasutud intressi 71606,57 eurot. Alates novembrist 2022 on iga 6 kuu järel (3 korda)toimunud intressi tõus 2,5% nüüd 6,609% ja lisandunud intressi summa 481852,74- seega 01.01.2024 intressi kohustus 679213,39 eurot.

Alates nov.2023 on pangale makstav summa 5257 (2,139€/m²), 30.04.2024 järgmine intressimuutus.

2023a majandamiskulude aasta keskmine oli 9981 eurot. Reservkapitali on suurendatud 1515 euro võrra eelmiste perioodide tulemi arvelt.

Korteriühistu tööd korraldas 4 liikmeline juhatus.

Alates 01.sept.2016 on töö juhataja esimees juhataja liikme lepinguga, arvestatud tasu 3720 eurot aastas.. Töölepinguga on töö majahoidja. Maja sisekoristust ja raamatupidamist tellitakse teenustöona lepingu alusel.

Juhataja liikmetega (seotud osapooltega) ühistul majandustehinguid tehtud ei ole.

2020 aastal on alustatud maja täielik renoveerimine Kredexi toetuse ja pangalaenu abiga. 2022aastast on jäänud renoveerimistööd viibima, arvatavalt lõpeb käesoleval aastal.

Juhataja hinnangul on ühistu jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Indrek Nuut

KÜ juhataja esimees

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	8 074	6 332	2
Nõuded ja ettemaksed	26 710	30 077	3
Kokku käibevarad	34 784	36 409	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	714 747	726 667	3
Kokku põhivarad	714 747	726 667	
Kokku varad	749 531	763 076	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	14 507	18 262	6
Võlad ja ettemaksed	6 908	8 090	7
Kokku lühiajalised kohustised	21 415	26 352	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	714 747	726 667	6
Kokku pikaajalised kohustised	714 747	726 667	
Kokku kohustised	736 162	753 019	
Netovara			
Reservkapital	9 981	8 466	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	76	5 644	
Aruandeaasta tulem	3 312	-4 053	
Kokku netovara	13 369	10 057	
Kokku kohustised ja netovara	749 531	763 076	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	61 942	39 333	10
Annetused ja toetused	98 815	126 973	
Netotulu finantsinvesteeringutelt	0	2 164	
Tulu ettevõtlusest	2 213	7 370	
Muud tulud	0	59	
Kokku tulud	162 970	175 899	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-97 044	-137 912	11
Mitmesugused tegevuskulud	-10 736	-6 452	12
Tööjõukulud	-9 309	-13 774	13
Muud kulud	-79	-65	
Kokku kulud	-117 168	-158 203	
Põhitegevuse tulem	45 802	17 696	
Intressikulud	-42 490	-21 749	
Aruandeaasta tulem	3 312	-4 053	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022
Rahavood põhitegevusest		
Liikmetelt laekunud tasud	121 112	109 316
Laekunud annetused ja toetused	98 815	126 973
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-150 565	-185 160
Väljamaksed töötajatele	-6 215	-8 849
Muud rahavood põhitegevusest	-45 730	-26 977
Kokku rahavood põhitegevusest	17 417	15 303
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	0	2 165
Saadud laenude tagasimaksed	-15 675	-22 332
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-15 675	-20 167
Kokku rahavood	1 742	-4 864
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	6 332	11 196
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 742	-4 864
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	8 074	6 332

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2021	5 800	8 310	14 110
Aruandeaasta tulem		-4 053	-4 053
Muutused reservides	2 666	-2 666	0
31.12.2022	8 466	1 591	10 057
Aruandeaasta tulem		3 312	3 312
Muutused reservides	1 515	-1 515	0
31.12.2023	9 981	3 388	13 369

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused.

KÜ Riia 16a raamatupidamise aastaaruande koostamisel on võetud aluseks Raamatupidamise Toimkonna juhendi RTJ 14 "Mittetulundusühingud ja sihtasutused". Juhendi eesmärgiks on kirjeldada arvestuspõhimõtteid ja aruannete esitusviisi Eesti finantsaruandluse standardi kohaselt koostatavates raamatupidamise aruannetes. Juhendis sätestatud põhimõtted on kooskõlas rahvusvaheliste standardite üldiste põhimõtetega.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud olulisuse printsiibist.

Raamatupidamise aastaaruanne kajastab õiglaselt korteriühistu finantsseisundit, -tulemust ja rahavoogusid.

Mittetulundusühingul(korteriühistul) on kohustuslik esitada täismahus aastaaruanne.

Rahavoogude aruandes kajastatakse korteriühistu laekumisi ja väljamakseid, rühmitatuna vastavalt nende eesmärgile põgitegevuse ja finantseerimistgevuse rahavoogudeks.

Raha

Raha kajastatakse arvelduskontode jäägina. Arveldusi sularahas ei tasuta.

Nõuded ja ettemaksed

Finantsvaradeks loetakse raha, nõudeid korteriomanike vastu ja muid lühiajalisi nõudeid.

Korteriomanikelt laekumata nõuded kommunaalmaksete osas.

Korteriomanikelt laekumata nõuded on hinnatud bilansis lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Hindamisel käsitleti iga nõude laekuvat tõenäolisust otsesel meetodil. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded kajastatakse üldhalduskuludes. Lootusetud nõuded kantakse bilansist välja.

Remonttöödeks võetud laenud kajastuvad bilansis lühiajalised ja pikaajalised nõuded korteriomanikele.

Elamu remonti (parendusi) põhivarana bilansis arvele võetud ei ole- on lähtutud asjaolust, et elamu on korteriomanike omand, mis korteriühistu bilansis ei kajastu.

Finantskohustised

Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid ning muid lühiajalisi võlakohustisi.

Remonttöödeks võetud laenud kajastuvad bilansis lühiajalised ja pikaajalised laenukohustused.

Aruandeperioodil kogutud ning kasutamata remondirahad ei kajastu tulemiaruanandes real -liikmetelt saadud tasud- vaid on bilansis tulevaste perioodide tulu real.

Tulud

Tulude-kulude arvestus

KÜ Riia 16a kasutab tulude-kulude aruande skeemi.

Tuludena on arvestatud korteriomanikelt laekunud summad haldus-hooldus, remondi ja kommunaalmakseteks.

Kuludena on arvestatud majandusaasta kestel tehtud kulud tekkepõhiselt.

Tulude kulude arvestamisel on rakendatud tekkepõhisuse printsiipi.

Ostetud materjalid ja väikevahendid on kuluks kantud soetuse momendil. Väikevahendid (tööriistad, töövahendid) on vastutava isiku hoiul ja peetakse bilansivälisel kontrol.

Kommunaalmakseid on kajastatud tulemiaruanandes tulud ettevõtlusest (st.aruandeperioodil elanikele arvestatud kom.maksetest on maha arvatud sama aruandeperioodi kom.maksete kulud).

Aruandeperioodil kasutamata remondirahad on bilansis tulevaste perioodide ettemakstud tulude real.

Seotud osapooled

Seotud isikuteks on juhatuse liikmed ja revisjoni liikmed.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
SEB	4 583	2 580	
SWED	3 491	3 752	
Kokku raha	8 074	6 332	2

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	12 203	12 203			4
Ostjatelt laekumata arved	12 203	12 203			4
Laenuõuded	729 254	14 507	89 709	625 038	
Kokku nõuded ja ettemaksed	741 457	26 710	89 709	625 038	3

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	11 815	11 815			4
Ostjatelt laekumata arved	11 815	11 815			4
Laenuõuded	744 929	18 262	105 206	621 461	
Kokku nõuded ja ettemaksed	756 744	30 077	105 206	621 461	3

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	12 203	11 815	
Riia 16a elamu korteriomanikud	12 202	11 647	
ehitaja Fidele (elekter+vesi)	0	10	
naaberühistu	0	158	
Elektrum Eesti p.paneeli müüdnud elekter	1	0	
Kokku nõuded ostjate vastu	12 203	11 815	4

31.12.2023 detsembrikuu kommunaalmaksed 12309
eelnevate perioodide ettemaks -107

kokku nõuded korteriomanikele 12202

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	116	142
Sotsiaalmaks	191	147
Töötuskindlustusmaksed	2	7
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	309	296

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
SWED pank laen 21-028927-JI	14 507	14 507					
Lühiajalised laenud kokku	14 507	14 507					
Pikaajalised laenud							
SWED pank laen 21-028927-JI	714 747		89 709	625 038	6,609	30.04.2046	
Pikaajalised laenud kokku	714 747		89 709	625 038			
Laenukohustised kokku	729 254	14 507	89 709	625 038			6
	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
SWED pank laen 21-028927-JI	18 262	18 262					
Lühiajalised laenud kokku	18 262	18 262					
Pikaajalised laenud							
SWED pank laen 21-028927-JI	726 667		105 206	621 461	4,534	30.04.2046	
Pikaajalised laenud kokku	726 667		105 206	621 461			
Laenukohustised kokku	744 929	18 262	105 206	621 461			6

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	5 826	5 826	8
Võlad töövõtjatele	773	773	9
Maksuvõlad	309	309	5
Kokku võlad ja ettemaksed	6 908	6 908	7
	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	6 931	6 931	8
Võlad töövõtjatele	863	863	9
Maksuvõlad	296	296	5
Kokku võlad ja ettemaksed	8 090	8 090	7

Lisa 8 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
soojaettevõtte ESRO	4 177	5 489	
Viljandi Veevärk	690	597	
Enefit	85	44	
Eesti Keskonnateenused	144	144	
teised lühiajalised kohustused	200	139	
Elektrum Eesti	259	119	
Ramirent Baltic	271	0	
House Group	0	315	
Eleväli AS	0	84	
Kokku võlad tarnijatele	5 826	6 931	8

Lisa 9 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Töötasude kohustis	773	863	
Kokku võlad töövõtjatele	773	863	9

Töötasude kohustises on detsembrikuu arvestatud töötasud koos maksudega.
Töötasud maksti välja jaanuaris.

Lisa 10 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Mittesihotstarbelised tasud			
Hooldustasud	11 797	11 797	
garaazide kasutustasu	80	0	
mittesihotstarbelised tulud- koristus	2 160	2 160	
Sihotstarbelised tasud			
Remonditasud	47 905	25 376	
Kokku liikmetelt saadud tasud	61 942	39 333	10

Lisa 11 Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
garaaziesiste remont	0	1 008	
renoveerimise lisatööd	13 264	5 075	
tehniline konsultant	0	0	
omaniku järelvalve	570	2 280	
maja renoveerimiskulud	83 210	126 973	
BIO maa-alused mahutid	0	2 576	
Kokku sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	97 044	137 912	11

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
raamatupidamisteenus ja juhatuse kulud	1 626	1 796	
hooldus- ja heakorra materjalid, töövahendid	862	1 026	
tehnosüsteemide hooldustööd	3 253	1 252	
territooriumi hooldustööd	4 206	1 764	
kindlustus	789	614	
Kokku mitmesugused tegevuskulud	10 736	6 452	12

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Palgakulu	7 646	11 119	
Sotsiaalmaksud	1 663	2 655	
Kokku tööjõukulud	9 309	13 774	13
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2	

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga			
	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Füüsilisest isikust liikmete arv	56	56	14
Juriidilisest isikust liikmete arv	4	4	14

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	3 720	3 720

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
krt.1	1257 EUR
krt.2	2771 EUR
krt.3	1576 EUR
krt.4	2049 EUR
krt.5	3039 EUR
krt.6	1800 EUR
krt.7	1333 EUR
krt.8	2799 EUR
krt.9	1353 EUR
krt.10	1806 EUR
krt.11	2747 EUR
krt.12	1279 EUR
krt.13	1421 EUR
krt.14	3464 EUR
krt.15	1261 EUR
krt.16	1753 EUR
krt.17	2940 EUR
krt.18	1254 EUR
krt.19	1346 EUR
krt.20	2747 EUR
krt.21	1418 EUR
krt.22	1959 EUR
krt.23	3141 EUR
krt.24	1276 EUR
krt.25	1293 EUR
krt.26	3541 EUR
krt.27	1672 EUR
krt.28	1904 EUR
krt.29	3306 EUR
krt.30	1493 EUR
krt.31	1217 EUR
krt.32	2723 EUR
krt.33	1609 EUR
krt.34	1482 EUR
krt.35	3178 EUR
krt.36	1222 EUR
krt.37	1302 EUR
krt.38	3273 EUR
krt.39	1942 EUR
krt.40	1241 EUR
krt.41	3252 EUR
krt.42	1440 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
krt.43	1440 EUR
krt.44	2723 EUR
krt.45	1681 EUR
krt.46	1337 EUR
krt.47	2722 EUR
krt.48	1367 EUR
krt.49	1380 EUR
krt.50	3111 EUR
krt.51	1709 EUR
krt.52	1511 EUR
krt.53	3210 EUR
krt.54	1198 EUR
krt.55	1225 EUR
krt.56	2945 EUR
krt.57	1791 EUR
krt.58	1230 EUR
krt.59	2706 EUR
krt.60	1579 EUR
Kokku:	119744 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 20.03.2024

Viljandi linn, Riia mnt 16a korteriühistu (registrikood: 80109024) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INDREK NUUT	Juhatuse liige	26.05.2024

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 53925996
E-posti aadress	KURiia16a@gmail.com