

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Tallinn, Virmalise tn 2 // Väike-Ameerika tn 3 korteriühistu

registrikood: 80043868

telefon: +372 5021947

e-posti aadress: maire.joala@isp.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 Nõuded ostjate vastu	10
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 6 Laenukohustised	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Võlad töövõtjatele	11
Lisa 9 Liikmetelt saadud tasud	11
Lisa 10 Muud tulud	12
Lisa 11 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	12
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 13 Tööjõukulud	12
Lisa 14 Intressikulud	13
Lisa 15 Intressitulud	13
Lisa 16 Seotud osapooled	13
Lisa 17 Muud tulevaste perioodide ettemakstud tulud	13
Lisa 18 Vahendustegevus	14
Korteriomandite majandamiskulud	16
Aruande allkirjad	17

Tegevusaruanne

Väike-Ameerika 3 korteriühistu asutati 1997.a. ning ühistu on tegutsenud laitmatult ja hästitoimivalt.

Ühistu majandustegevus toimus vastavalt KÜ üldkoosoleku ja juhatuse otsustele.

KÜ liikmete korraline üldkoosolek toimus 18.mai 2023.a., kus kinnitati 2022.a. majandusaasta aruanne ja kehtestati 2023.a. majanduskava.

Üldkoosoleku otsusega renoveeriti 2023.a. suvel maja ventilatsiooniavad ja küttesüsteem koos küttekuljaoturite paigaldamisega. Enamus kortereid tasus remonditööde eest eraldi arve alusel, üheksa korteri tarbeks võttis ühistu 5.aastaks laenu, mida maksavad koos intressiga tagasi vaid laenuvõimalust soovinud korteriomaniid.

Ühistu palgal oli 2023 aastal tegevjuht ja majahoidja palgakuluga 12 989 euri

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	8 832	41 730	2
Nõuded ja ettemaksed	17 249	11 090	3
Kokku käibevarad	26 081	52 820	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	22 918	0	3
Kokku põhivarad	22 918	0	
Kokku varad	48 999	52 820	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	3 813	0	6
Võlad ja ettemaksed	16 098	46 017	7
Kokku lühiajalised kohustised	19 911	46 017	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	22 918	0	6
Kokku pikaajalised kohustised	22 918	0	
Kokku kohustised	42 829	46 017	
Netovara			
Reservkapital	6 661	5 161	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	142	1 591	
Aruandeaasta tulem	-633	51	
Kokku netovara	6 170	6 803	
Kokku kohustised ja netovara	48 999	52 820	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	113 676	22 147	9
Muud tulud	1 183	791	10
Kokku tulud	114 859	22 938	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-98 955	-7 523	11
Mitmesugused tegevuskulud	-3 626	-3 425	12
Tööjõukulud	-12 911	-11 939	13
Kokku kulud	-115 492	-22 887	
Põhitegevuse tulem	-633	51	
Intressitulud	652	0	15
Intressikulud	-652	0	14
Aruandeaasta tulem	-633	51	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	-633	51	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-2 346	-3 506	3
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-29 919	6 924	7
Kokku rahavood põhitegevusest	-32 898	3 469	
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenud	-27 849	0	
Antud laenude tagasimaksed	26 731	0	3
Laekunud intressid	652	0	15
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-466	0	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	27 849	0	
Saadud laenude tagasimaksed	-26 731	0	6
Makstud intressid	-652	0	14
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	466	0	
Kokku rahavood	-32 898	3 469	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	41 730	38 261	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-32 898	3 469	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	8 832	41 730	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2021	5 161	1 591	6 752
Aruandeaasta tulem		51	51
31.12.2022	5 161	1 642	6 803
Aruandeaasta tulem		-633	-633
Muutused reservides	1 500	-1 500	0
31.12.2023	6 661	-491	6 170

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu Väike Ameerika 3 2023a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi finantsaruandluse standardiga.

Hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse EV raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil alustades põhitegevuse tulemist.

Raamatupidamise aruanded koostatakse tekkepõhise arvestusprintsipi kohaselt.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha kajastatakse rahavoogude aruandes korteriühistu arvelduskontode jääkidena.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ja kohustused on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses, mis lühiajaliste nõuete ja kohustuste puhul on võrdne nende nominaalväärtusega. Nõudeid kajastatakse tõenäoliselt laekavas summas. Nõuete inventeerimisel hinnatakse iga nõuet eraldi.

Finantskohustised

Elamu remondiks võeti pangast pikaajalist laenu.

Elamu remonti 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 laenu tagatisena käsitletakse korteriühistu nõudeid korteri—omanike vastu. Varade ja kohustuste jaotamisel lühi- ja pikaajalisteks on lähtutud raamatupidamise juhendist RTJ 2, muuhulgas:

lühiajalise kohustusena käsitletakse pangalaenu, mille tasumise tähtajad on 12 kuu jooksul bilansipäevast arvates;

pikajalise kohustusena käsitletakse pangalaenu, mille tasumise tähtajad on üle 12 kuu bilansipäevast arvates.

Pangalaenu võlgnevus on bilansis kajastatud intressideta. Intressikulu on perioodikulu, mis kajastub selle majandusaasta aruandes, millal intress tasumisele kuulub

Tulud

Tulude ja kulude aruande koostamisel on lähtutud RTJ 14 soovitudest. Tulud koosnevad sihtotstarbelistest tasudest ning hooldus- ja haldustasudest. Mõningaid kirjeid on liigendatud ja täpsemalt välja toodud, kui aruande koostamisel nõuded ette näevad. Tulud ja kulud on kirjeldatud tekkepõhiselt. Korteriühistu liikmetelt kogutud tasud remontideks kajastatakse tuluna perioodil, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks liikmetasud on mõeldud.

Vahendatavate teenustega seotud tulude / kulude vahesummat kajastatakse muude tulude või muude kulude real.

Seotud osapooled

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

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Swedbank	8 832	41 730
Kokku raha	8 832	41 730

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	10 921	10 921		
Ostjatelt laekumata arved	10 921	10 921		4
Laenunõuded	26 731	3 813	22 918	
Muud nõuded	0	0		
Viitlaekumised	0	0		
Ettemaksed	479	479		
Tulevaste perioodide kulud	479	479		
Muud lühiajalised nõuded (remondinõue)	2 036	2 036		17
Kokku nõuded ja ettemaksed	40 167	17 249	22 918	

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	9 673	9 673		
Ostjatelt laekumata arved	9 673	9 673		4
Muud nõuded	9	9		
Viitlaekumised	9	9		
Ettemaksed	430	430		
Tulevaste perioodide kulud	430	430		
Muud lühiajalised nõuded	978	978		
Kokku nõuded ja ettemaksed	11 090	11 090		

Kirjel Tulevaste perioodide kulud on kajastatud hoone kindlustus summas 479 eurot.

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Ostjatelt laekumata arved	10 921	9 673
Liikmete võlgnevus aruandeaasta lõpul	1 812	800
Aruandeperioodil esitamata arved	8 855	8 685
Muude ostjate laekumata arved	246	186
Laekumata viivised	8	2
Kokku nõuded ostjate vastu	10 921	9 673

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	138	138
Sotsiaalmaks	663	616
Kohustuslik kogumispension	13	12
Töötuskindlustusmaksed	32	31
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	846	797

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laenuleping 23 - 047881 - JI	26 731	3 813	22 918		3,913 %	EUR	30.06.2028
Pikaajalised laenud kokku	26 731	3 813	22 918				
Laenukohustised kokku	26 731	3 813	22 918				

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	6 286	6 286	
Võlad töövõtjatele	1 445	1 445	8
Maksuvõlad	846	846	5
Saadud ettemaksed	7 521	7 521	
Tulevaste perioodide tulud	7 521	7 521	17
Korteriomanike ettemaksed	0	0	
Korteriomanike ettemaks (soojusenergia)	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	16 098	16 098	

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	6 809	6 809	
Võlad töövõtjatele	1 523	1 523	8
Maksuvõlad	797	797	5
Muud võlad		0	
Muud viitvõlad		0	
Saadud ettemaksed	34 310	34 310	
Tulevaste perioodide tulud	34 310	34 310	17
Korteriomanike ettemaksed	307	307	
Korteriomanike ettemaks (soojusenergia)	2 271	2 271	
Kokku võlad ja ettemaksed	46 017	46 017	

Lisa 8 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Töötasude kohustis	613	613
Puhkusetasude kohustis	832	910
Kokku võlad töövõtjatele	1 445	1 523

Lisa 9 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2023	2022
Mittesihotstarbelised tasud		
Haldustasud	14 825	14 693
Sihotstarbelised tasud		
Remonditasud	98 351	6 954
Hoone kindlustus	500	500
Kokku liikmetelt saadud tasud	113 676	22 147

Lisa 10 Muud tulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Viivisetulu (korteriomanikud)	87	67	
Parkimiskoha rent	460	460	
Keldriruumi üür	154	154	
Vahendustegevus	479	88	18
Muud	3	22	
Kokku muud tulud	1 183	791	

Lisa 11 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Remonditööd	98 352	6 954	17
Hoone kindlustusmaksed	603	569	
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	98 955	7 523	

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Hoolduskulud, pisiremont, avariiteenus	1 801	1 765
Raamatupidamiskulud	1 670	1 572
Kantseleikulud, sidekulud	40	46
Pangateenused	115	42
Kokku mitmesugused tegevuskulud	3 626	3 425

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	8 804	7 830
Sotsiaalmaksud	4 185	3 727
Puhkusekohustus	-78	382
Kokku tööjõukulud	12 911	11 939
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 14 Intressikulud

(eurodes)

	2023	2022
Intressikulu laenudelt	652	0
Kokku intressikulud	652	0

Lisa 15 Intressitulud

(eurodes)

	2023	2022
Intressitulu laenudelt	652	0
Kokku intressitulud	652	0

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2023	31.12.2022
Füüsilisest isikust liikmete arv	27	27
Juriidilisest isikust liikmete arv	1	1

Lisa 17 Muud tulevaste perioodide ettemakstud tulud

	2023	2022		
Sihtlaekumine vara remondiks				
Remonditasude jääk majandusaastal algul	29,189	30,693		
Määratud remonditasusid	7,267	5,450		
Määratud maja küttesüsteemi renoveerimiseks	59,860	0		
Remondikulud:				
<i>fassaadi parandustööd</i>	0	-2,250		
<i>küttesüsteemi avarillised tööd, materjal</i>	0	-1,110		
<i>küttesüsteemi uuendamise projekt</i>	0	-1,300		
<i>värava automaatika</i>	0	-2,294		
<i>kaevetööd - kaevude sisemine remont</i>	-1,092	0		
<i>välisrestide paigaldus, tihendamine</i>	-34,320	0		
<i>suuregabariidiline prügi</i>	-1,560	0		
<i>maja küttesüsteemi renoveerimine</i>	-83,605	0		
<i>omanikujärevalve teenus</i>	-3,543	0		

trepikodade taastusremont	-1,349	0		
remondijärgne põrandate süvapesu	-732	0		
Laenu abil teostatud tööd	27 849	0		
Jääk majandusaasta lõpus:	-2,036	29,189		
Ülekulutatud remonttööd on kajastatud Bilansi kirjel Muud lühiajalised nõuded summas 2 036 eurot				
Sihtlaekumine vara remondiks (Garaaz)				
Remonditasude jääk majandusaastal algul	5121	2721		
Määratud remonditasusid	2400	2400		
Remondikulud:				
Jääk majandusaasta lõpus:	7521	5121		
Kokku ettemakstud tulevaste perioodide tulu:	5,485	34,310		

Lisa 18 Vahendustegevus

2023				
Kommanaalteenuse liik	Määratud	Kulutatud	Vahe	
Vesi ja kanalisatsioon	3,240	-3,231	9	
Prügivedu	1,638	-1,639	-1	
Üldelekter	11,721	-11,308	413	
Katlamaja elekter	0	0	0	
Gaas ja küte	35,058	-35,000	58	
Laenu 23-047881- JL lepingutasu	278	-278	0	
Kokku:	51,935	-51,456	479	
<i>Vahendustegevuse ettemaks summas 479 eurot on kajastatud Tulemiaruanes muudes tuludes</i>				
2022				
Kommanaalteenuse liik	Määratud	Kulutatud	Vahe	
Vesi ja kanalisatsioon	2,681	-2,847	-166	
Prügivedu	1,572	-1,572	0	

Üldelekter	15,031	-15,570	-539	
Katlamaja elekter	1,182	-1,182	0	
Gaas ja küte	29,263	-28,470	793	
Kokku:	48,547	-48,459	88	
<i>Vahendustegevuse ettemaks summas 88 eurot on kajastatud TulemiaruanDES muudes tuludes</i>				

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Krt.1	2100 EUR
Krt.2	4412 EUR
Krt.3	1562 EUR
Krt.4	2313 EUR
Krt.5	1579 EUR
Krt.6	2530 EUR
Krt.7	2338 EUR
Krt.8	2466 EUR
Krt.9	3366 EUR
Krt.10	3107 EUR
Krt.11	1916 EUR
Krt.12	1604 EUR
Krt.13	2423 EUR
Krt.14	1297 EUR
Krt.14b	913 EUR
Krt.15	2506 EUR
Krt.16	2650 EUR
Krt.17	2178 EUR
Krt.18	2893 EUR
Krt.19	1447 EUR
Krt.20	2329 EUR
Krt.21	1971 EUR
Krt.22	1729 EUR
Krt.23	2492 EUR
Krt.24	1679 EUR
Krt.25	1366 EUR
Krt.26	3087 EUR
Krt.27a	2998 EUR
Krt.27b	3831 EUR
Krt.28M	6391 EUR
Krt.28a	2281 EUR
Kokku:	75754 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.05.2024

Tallinn, Virmalise tn 2 // Väike-Ameerika tn 3 korteriühistu (registrikood: 80043868) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TARMO SAIDLA	Juhatuse liige	12.06.2024