

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Tallinn, E. Vilde tee 85 korteriühistu

registrikood: 80172896

e-posti aadress: vildetee85@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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 4 Laenukohustised	9
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 6 Võlad tarnijatele	10
Lisa 7 Võlad töövõtjatele	10
Lisa 8 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	11
Lisa 9 Liikmetelt saadud tasud	11
Lisa 10 Muud tulud	11
Lisa 11 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	12
Lisa 12 Tööjõukulud	12
Lisa 13 Intressikulud	12
Lisa 14 Seotud osapooled	12
Korteriomandite majandamiskulud	14
Aruande allkirjad	16

Tegevusaruanne

2023 a majanduskava täitmise aruanne

1.KÜ Vilde tee 85 tervikrenoveerimine PTVL alusel lõpetati 04. 08.2023. Vaegtööde lõpetamise tähtaeg oli 18.09.23, mida siiski tähtajaliselt täidetud ei ole. Ehitajaga pole olnud võimalik kokku leppida vaegtööde lõpetamise osas. KÜ on alustanud läbirääkimisi KredEx-iga, mis tingimustel on KÜ-l võimalik ehitaja poolt lõpetamata töid tellida teistelt töövõtjatelt ja kas on võimalik kasutada garantiirahasid. Novembris 2023 on ehitaja poolt sisse antud Kasutusteatise taotlus, mis on veel menetlusjärgus.

Ehitajaga sõlmitud kokkuleppe kohaselt jääb garantiiaja tagatise summa tagama lepingulist garantiiaja kohustust ning tasutakse Töövõtjale peale garantiiaja möödumist 10.05.2028 eeldusel, et nimetatud summat ei ole pidanud kasutama lepinguliste kohustuste täitmiseks.

Juhatus on hinnanud renoveerimise tervikprojekti hindega "hea", kuna üldises plaanis püstitatud eesmärk teostatavate tööde osas on saavutatud. Tööde elluviimist ja protsessi on aga juhatus hinnanud hindega "kasin". Viimase põhjuseks tööde venimine, kokkulepetest mitte-kinnipidamine, korduvalt antud katteta lubadused tööde tähtaegade osas ja nendest põhjustest tingitud ebamugavused ühistu liikmetele, projekti venimine ning suures mahus lisatöö juhatusel.

2. KÜ Vilde tee 85 sisekorra-eeskirjade eelprojekt on koostatud ja paranduste-korrigeerimiste faasis. Kuna 2024 alguses on korteriühistutele erinevaid koolitusi/ seminare just sisekorra-eeskirjade koostamise teemal, siis soovime enne, dokumendi kinnitamist juhatusel poolt, Saada lisateavet, kas peaksime seadusest tulenevalt dokumendis veel muudatusi tegema. Loodetavasti jõuame 2024 üldkoosolekule esitada juba lõpliku dokumendi projekti.

3. Prügimaja välisfassaadi värskendamine on plaanis teostada 2024 kevad-suvel.

4.Näriliste tõrje on teostatud, paigaldatud kõikidesse keldritesse söödamajakesed, lisaks veel kaks söödamajakest maja ette ja kaks ka prügimajja.

5.Kriisiikäitumise plaani koostamine 2023 jäi pausile, kuna riigile sai selgeks, et korteriühistuid ei saa üksi kohustada end kriisiolukordadeks ette valmistama, vaid vaja on täpsemaid juhiseid, vaja on riigipoolset toetus. Jätkame plaaniga sellel aastal. Nii Päästeameti kui ka EKÜL-i poolt luuakse järjest uut infomaterjali ja tegevusjuhiseid, kuidas korteriühistus saaksid paremini valmistuda kriisiolukordadeks, arutlusel on toetuste kava. Üldkoosolekule 2024 toome esialgse plaani, mida korteriühistuna peame ja milliste tegevustega saame juba alustada.

6. Korteriühistu maksab tasu 1 juhatusel liikmele ja 1 koristajale. Kokku töötasu kulu koos maksudega oli 2023 a. 7354,52 €.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	73 572	23 224	2
Finantsinvesteeringud	29 938	41 981	
Nõuded ja ettemaksed	8 102	15 676	
Kokku käibevarad	111 612	80 881	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	891 489	910 953	
Kokku põhivarad	891 489	910 953	
Kokku varad	1 003 101	991 834	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	29 938	41 981	4
Võlad ja ettemaksed	8 160	12 528	5
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	9 760	12 353	8
Kokku lühiajalised kohustised	47 858	66 862	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	891 489	910 953	
Võlad ja ettemaksed	23 841	0	
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	23 841	0	8
Kokku pikaajalised kohustised	939 171	910 953	
Kokku kohustised	987 029	977 815	
Netovara			
Reservkapital	12 476	12 476	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	1 541	3 332	
Aruandeaasta tulem	2 055	-1 789	
Kokku netovara	16 072	14 019	
Kokku kohustised ja netovara	1 003 101	991 834	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	97 504	133 488	9
Annetused ja toetused	263 939	188 160	8
Muud tulud	479	159	10
Kokku tulud	361 922	321 807	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-280 734	-268 363	11
Mitmesugused tegevuskulud	-17 978	-14 064	
Tööjõukulud	-7 355	-12 594	12
Kokku kulud	-306 067	-295 021	
Põhitegevuse tulem	55 855	26 786	
Intressitulud	5	4	
Intressikulud	-53 805	-28 579	13
Aruandeaasta tulem	2 055	-1 789	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Liikmetelt laekunud tasud	169 706	169 559	
Laekumised kaupade müügist ja teenuste osutamisest	3 795	9 825	
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-317 872	-326 448	
Väljamaksed töötajatele	-7 755	-12 876	
Laekunud intressid	5	4	
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	263 939	188 290	
Muud rahavood põhitegevusest	23 841	0	
Kokku rahavood põhitegevusest	135 659	28 354	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	15 642	
Saadud laenude tagasimaksed	-31 506	-42 795	4
Makstud intressid	-53 805	-28 579	13
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-85 311	-55 732	
Kokku rahavood	50 348	-27 378	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	23 224	50 602	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	50 348	-27 378	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	73 572	23 224	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2021	12 476	3 332	15 808
Aruandeaasta tulem		-1 789	-1 789
31.12.2022	12 476	1 543	14 019
Aruandeaasta tulem		2 055	2 055
Muud muutused netovaras		-2	-2
31.12.2023	12 476	3 596	16 072

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu Vilde tee 85 2023 aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsarvestuse Standardiga. Eesti Finantsarvestuse Standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Nõuded ja kohustused 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. Seotud isikutega tehtud tehingud on tavapärased, arvestatakse juhatuse liikmele juhatuse liikme tasu.

Tulude ja kulude aruande koostamisel on lähtutud RTJ 14 lisas toodud skeemist. Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsiibist lähtudes. Makstud kommunaalmaksete summasid ei ole kajastatud tulude ja kulude aruandes kuluna ega saadud summasid tuluna, neid kajastatakse bilansis vastavalt nõuete ja kohustustena.

Raha

Rahana kajastatakse rahavoogude aruandes arvelduskonto jääki.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud ning lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Seotud osapooled

Osapooled on seotud, kui ühel osapoolel on kontroll teise osapoole üle või oluline mõju teise osapoole ärilistele otsustele. KÜ Vilde 85 käsitleb seotud osapooltena juhatuse liikmeid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Swedbank	73 572	23 224
Kokku raha	73 572	23 224

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	154	253
Sotsiaalmaks	257	423
Töötuskindlustusmaksed	15	23
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	426	699

Lisa 4 Laenukohustised (eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Swedbank	29 938	29 938			6 kuu EURIBOR +2,5%	EUR	28.02.2041
Lühiajalised laenud kokku	29 938	29 938					
Pikaajalised laenud							
Swedbank	891 489		183 684	707 805	6 kuu EURIBOR +2,5%	EUR	28.02.2041
Pikaajalised laenud kokku	891 489		183 684	707 805			
Laenukohustised kokku	921 427	29 938	183 684	707 805			
	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Swedbank	41 981	41 981			6 kuu EURIBOR +2,5%	EUR	28.02.2041
Lühiajalised laenud kokku	41 981	41 981					
Pikaajalised laenud							
Swedbank	910 953		226 495	684 458	6 kuu EURIBOR +2,5%	EUR	28.02.2041
Pikaajalised laenud kokku	910 953		226 495	684 458			
Laenukohustised kokku	952 934	41 981	226 495	684 458			

Tegemist on annuiteetlaenuga mille igakuine laenumakse on muutumatu suurusega.

Seoses EURIBOR tõusuga on igakuised intressimaksed suurenenud ja sellest tingituna igakuised laenuosa tagasimaksete põhiosa maksed vähenenud.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	7 490	7 490		6
Võlad töövõtjatele	244	244		7
Maksuvõlad	426	426		3
Saadud ettemaksed	23 841		23 841	
Muud saadud ettemaksed	23 841		23 841	
Kokku võlad ja ettemaksed	32 001	8 160	23 841	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	9 965	9 965		6
Võlad töövõtjatele	371	371		7
Maksuvõlad	699	699		3
Saadud ettemaksed	1 493	1 493		
Muud saadud ettemaksed	1 493	1 493		
Kokku võlad ja ettemaksed	12 528	12 528		

Muude saadud ettemaksete all on ehitajapoolne garantiikohustuse summa.

Lisa 6 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Maksmata kommunaalmaksete arved	7 490	9 965
Kokku võlad tarnijatele	7 490	9 965

Lisa 7 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Töötasude kohustis	244	371
Kokku võlad töövõtjatele	244	371

Lisa 8 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

	31.12.2021	Laekunud	Kajastatud tulemiaruan	31.12.2022
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondifondi jääk	35 868	85 267	108 782	12 353
Kredex finantseering		188 160	188 160	
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	35 868	273 427	296 942	12 353
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	35 868	273 427	296 942	12 353
	31.12.2022	Laekunud	Kajastatud tulemiaruan	31.12.2023
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondifondi jääk	12 353	91 848	70 600	33 601
Kredex finantseering		263 939	263 939	
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	12 353	355 787	334 539	33 601
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	12 353	355 787	334 539	33 601

Lisa 9 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2023	2022
Mittesihtotstarbelised tasud		
Hooldustasud	26 904	24 705
Sihtotstarbelised tasud		
Remonditasud	16 795	80 204
Pangalaenu intress	53 805	28 579
Kokku liikmetelt saadud tasud	97 504	133 488

Lisa 10 Muud tulud

(eurodes)

	2023	2022
Trahvid, viivised ja hüvitised	479	159
Kokku muud tulud	479	159

Lisa 11 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud (eurodes)

	2023	2022
Remonditööd	280 734	268 363
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	280 734	268 363

Suuremate remonditööde teostamise kohta on täpsemalt kirjeldatud tegevusaruandes.

Lisa 12 Tööjõukulud (eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	5 507	9 433
Sotsiaalmaksud	1 847	3 161
Kokku tööjõukulud	7 354	12 594
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 13 Intressikulud (eurodes)

	2023	2022
Intressikulu laenudelt	53 805	28 579
Kokku intressikulud	53 805	28 579

Lisa 14 Seotud osapooled (eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2023	31.12.2022
Füüsilisest isikust liikmete arv	75	76
Juriidilisest isikust liikmete arv	5	4

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Asutajad ja liikmed	37 697	57 657
Kokku nõuded ja ettemaksed	37 697	57 657
Võlad ja ettemaksed		
Asutajad ja liikmed	0	1 494
Kokku võlad ja ettemaksed	0	1 494

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	1 749	1 908

Tasu makstakse korteriühistu esimehele.

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
1	2047 EUR
2	2018 EUR
3	2362 EUR
4	1565 EUR
5	2248 EUR
6	1978 EUR
7	1853 EUR
8	1398 EUR
9	2582 EUR
10	1968 EUR
11	2084 EUR
12	1627 EUR
13	1904 EUR
14	2065 EUR
15	1980 EUR
16	1456 EUR
17	1921 EUR
18	2101 EUR
19	1891 EUR
20	1582 EUR
21	2055 EUR
22	2866 EUR
23	2378 EUR
24	2061 EUR
25	2311 EUR
26	2824 EUR
27	2103 EUR
28	2314 EUR
29	1969 EUR
30	2497 EUR
31	2036 EUR
32	2004 EUR
33	2252 EUR
34	2398 EUR
35	2249 EUR
36	1984 EUR
37	2162 EUR
38	2778 EUR
39	2175 EUR
40	2210 EUR
41	2008 EUR
42	2957 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
43	2108 EUR
44	2189 EUR
45	2030 EUR
46	2469 EUR
47	2019 EUR
48	2385 EUR
49	1980 EUR
50	2644 EUR
51	2017 EUR
52	2339 EUR
53	2151 EUR
54	2636 EUR
55	2177 EUR
56	2108 EUR
57	2347 EUR
58	2678 EUR
59	2280 EUR
60	2194 EUR
61	1322 EUR
62	2000 EUR
63	1975 EUR
64	2053 EUR
65	1343 EUR
66	1861 EUR
67	2178 EUR
68	2149 EUR
69	1336 EUR
70	2024 EUR
71	2137 EUR
72	2214 EUR
73	1602 EUR
74	2085 EUR
75	2338 EUR
76	2179 EUR
77	1500 EUR
78	2041 EUR
79	2412 EUR
80	2671 EUR
Kokku:	169392 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 12.06.2024

Tallinn, E. Vilde tee 85 korteriühistu (registrikood: 80172896) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOIVO SILM	Juhatuse liige	12.06.2024