

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Tallinn, Müürivahe tn 14 // 16 // Suur-Karja tn 18 // Vabaduse väljak 2
korterühistu

registrikood: 80060803

telefon: +372 5019635

e-posti aadress: suurkarja18@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 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 5 Laenukohustised	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Võlad tarnijatele	11
Lisa 8 Võlad töövõtjatele	12
Lisa 9 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	12
Lisa 10 Liikmetelt saadud tasud	13
Lisa 11 Annetused ja toetused	13
Lisa 12 Tulu ettevõtlusest	13
Lisa 13 Muud tulud	14
Lisa 14 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	14
Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 16 Tööjõukulud	16
Lisa 17 Intressikulud	16
Lisa 18 Seotud osapooled	16
Korteriomandite majandamiskulud	17
Aruande allkirjad	19

Tegevusaruanne

KÜ Suur-Karja 18 (reg.nr.80060803)
2023 a. juhatuse tegevuse aruanne.
Kõik andmed on seisuga 31.12. 2023 a.

Ühistu raha pangas 96 854,69 €

KÜ on paigaldanud uued sisehoovi väravad summas tasutud 5430,00 euro ja väravate avamiseks paigaldatud uus automatika summas 2952,59 euro.

KÜ ei ole teostanud suuri remonditöid 2023 a. vaid tegelesime 2023a. jooksul vee avarii likvideerimisega, mis olid kõige märkimisväärsamad avariilased tööd:

KÜ kuuluva kanalisatsioonipüstiku osaline vahetus korter 53/51 tasandil

KÜ remondikulu:562,80 euro – krt.51/53 vaheline toruosa vahetamine

Tagasinõue. If P&C Insurance AS nõue kompenseeritud Swedbank P ja S Insurance

AS 1080,05 +300 (KÜ OV)

III juurdeehituse trepikoda remondi lõpetamine (teine osa) väljamaks 1789,00 euro

Swedbank P ja S Insurance kompenseerib 987,50 euro

Suur veeavarii krt.20/21/23/24 tasemel

KÜ kulu: lammutustööd seoses veeavariga krt.23/krt.21. -2538,00 euro

Swedbank P ja S Insurance kompenseeris 674,40 +300 (KÜ omavastutus)

KÜ juhatus tegeleb 2023a.jooksul jätkuvalt probleemiga seoses AS Tallinna Vesi poolt ülenormatiivse vee reostuse eest trahvide määramisega ja alles 02.10 2023 a. KÜ Suur-Karja 18 toitlustusasutused olid nõus kompenseerima ühistule äriruumidele määratud trahvide tasumisega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	96 854	76 602	2
Nõuded ja ettemaksed	103 110	107 479	3,5
Kokku käibevarad	199 964	184 081	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	678 316	736 692	3
Kokku põhivarad	678 316	736 692	
Kokku varad	878 280	920 773	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	59 479	59 721	3
Võlad ja ettemaksed	23 072	24 746	6,7,8
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	27 319	30 663	9,14
Kokku lühiajalised kohustised	109 870	115 130	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	678 316	736 692	3
Võlad ja ettemaksed	255	255	6
Kokku pikaajalised kohustised	678 571	736 947	
Kokku kohustised	788 441	852 077	
Netovara			
Reservkapital	12 807	12 807	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	55 889	37 890	
Aruandeaasta tulem	21 143	17 999	
Kokku netovara	89 839	68 696	
Kokku kohustised ja netovara	878 280	920 773	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	97 174	109 323	10
Annetused ja toetused	1 451	1 370	11
Tulu ettevõtlusest	33 481	30 267	12
Muud tulud	8 452	6 224	13
Kokku tulud	140 558	147 184	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-7 832	-40 398	14
Mitmesugused tegevuskulud	-54 913	-53 598	15
Tööjõukulud	-12 754	-11 691	16
Kokku kulud	-75 499	-105 687	
Põhitegevuse tulem	65 059	41 497	
Intressikulud	-43 916	-23 498	17
Aruandeaasta tulem	21 143	17 999	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	65 059	41 497
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	4 369	-125
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-1 916	-11 067
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	-3 344	-22 685
Kokku rahavood põhitegevusest	64 168	7 620
Rahavood investeerimistegevusest		
Antud laenude tagasimaksed	58 618	65 811
Kokku rahavood investeerimistegevusest	58 618	65 811
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-58 618	-65 811
Makstud intressid	-43 916	-23 498
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-102 534	-89 309
Kokku rahavood	20 252	-15 878
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	76 602	92 480
Raha ja raha ekvivalentide muutus	20 252	-15 878
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	96 854	76 602

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2021	12 807	37 890	50 697
Aruandeaasta tulem		17 999	17 999
31.12.2022	12 807	55 889	68 696
Aruandeaasta tulem		21 143	21 143
31.12.2023	12 807	77 032	89 839

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu on koostanud 2023.a.raamatupidamise aastaaruande vastavalt raamatupidamise seaduse § 17 Eesti hea raamatupidamistava kohaselt.

Arvestuspõhimõtted on vastavuses raamatupidamise seaduses sätestatud alusprintsipidega ja Raamatupidamistoimkonna juhenditega.

Hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse EV Raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid (RTJ)

Raamatupidamise aastaaruandes esitatud andmed on eurodes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud perioodi 01.01.2023-31.12.2023 kohta.

Raha

Rahalised vahendid on bilansis kajastatud õiglases väärtuses.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ja kohustusi on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses, mis lühiajaliste nõuete ja kohustuste puhul on võrdne nende nominaalväärtusega.

Nõudeid kajastatakse tõenäoliselt laekuvus summas. Nõuete inventeerimisel hinnatakse igat nõuet eraldi.

Elamu remonti(parendusi)põhivarana bilansis arvele võetud ei ole, on lähtunud asjaolust, et elamu on korteriomani omand, mis korteriühistu bilansis ei kajastu. Varade ja kohustuste jaotamisel lühi-ja pikaajalisteks on lähtunud raamatupidamise juhendist RTJ2, muuhulgas: korteriühistu osakapitali moodustamisel on lähtunud KÜS §6 ja § 8.

Finantskohustised

Pikaajalise laenu intressid kajastatakse kuluna selle aasta tulude ja kulude aruandes, millal nad tasumisele kuuluvad.

Tulud

Tulude ja kulude aruande koostamisel on lähtunud RTJ 14 lisas toodud skeemist. Korteriühistu põhitegevuse erinevuse tõttu teiste mittetulundusühenduste põhitegevusest on mõningaid skeemi kirjete nimetusi täpsustatud.

Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude printsiibist lähtuvalt. Makstud kommunaalmaksete summasid ei ole kajastatud tulude ja kulude aruandes kuluna ega saadud summasid tuluna, neid kajastatakse bilansis vastavalt nõuete ja kohustustena.

Seotud osapooled

Seotud osapooled on juhatus, revisjonikomisjon ja korteriühistu liikmed

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Pangakonto	96 854	76 602
Kokku raha	96 854	76 602

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	2 878	2 878		
Ostjatelt laekumata arved	2 878	2 878		
Nõuded seotud osapoolte vastu	40 753	40 753		
Laenunõuded	737 795	59 479	364 122	314 194
Kokku nõuded ja ettemaksed	781 426	103 110	364 122	314 194

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	3 610	3 610		
Ostjatelt laekumata arved	3 610	3 610		
Nõuded seotud osapoolte vastu	42 348	42 348		
Laenunõuded	796 413	59 721	349 091	387 601
Ettemaksed	1 800	1 800		
Muud makstud ettemaksed	1 800	1 800		
Kokku nõuded ja ettemaksed	844 171	107 479	349 091	387 601

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	163	82
Sotsiaalmaks	268	242
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	431	324

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Panga laen 12-066817-JI	470 750	41 477	252 314	176 959	6,275 %	euro	30.09.2032
Panga laen 14-005681-JI	180 223	12 904	80 010	87 309	6,861 %	euro	30.12.2033
Panga laen 15-050355-JI	86 822	5 098	31 798	49 926	7,029 %	euro	30.05.2035
Pikaajalised laenud kokku	737 795	59 479	364 122	314 194			
Laenukohustised kokku	737 795	59 479	364 122	314 194			

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Panga laen 12-066817-JI	511 835	41 480	240 697	229 658	5,64%	euro	30.09.2032
Panga laen 14-005681-JI	192 718	12 928	77 023	102 767	5,69%	euro	30.12.2033
Panga laen 15-050355-JI	91 860	5 313	31 371	55 176	5,41%	euro	30.05.2035
Pikaajalised laenud kokku	796 413	59 721	349 091	387 601			
Laenukohustised kokku	796 413	59 721	349 091	387 601			

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	19 360	19 360	
Võlad töövõtjatele	650	650	
Maksuvõlad	431	431	
Muud võlad	431	431	
Muud viitvõlad	431	431	
Saadud ettemaksed	2 200	2 200	
Muud saadud ettemaksed	2 200	2 200	
Aruandvate isikud	255		255
Kokku võlad ja ettemaksed	23 327	23 072	255

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	22 967	22 967	
Võlad töövõtjatele	650	650	
Maksuvõlad	324	324	
Muud võlad	324	324	
Muud viitvõlad	324	324	
Saadud ettemaksed	481	481	
Muud saadud ettemaksed	481	481	
Liikmete ettemaksed			
48			
Aruandvate isikud	255		255
Kokku võlad ja ettemaksed	25 001	24 746	255

Lisa 7 Võlad tarnijatele (eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Võlad tarnijatele	19 360	22 967
Kokku võlad tarnijatele	19 360	22 967

Eesti Energia AS 313,61
 Tallinna vesi AS 2278,29
 Utilitas AS 14218,67
 Nikolas Kinnisvara OÜ 1765,-
 Eesti Otis AS 118,04
 e-Korteriühistu Haldus OÜ 10,-
 Tallinna Jäätmete Taaskasutus AS 373,54
 Elisa Eesti AS 28,98
 PLM Hoolduse OÜ 135,44
 Eesti Keskkonnateenused AS 62,14

Tele2 Eesti AS 6,-
Aruandev isik 50,-

KOKKU 19359,71

Lisa 8 Võlad töövõtjatele (eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liigetasu	650	650
Kokku võlad töövõtjatele	650	650

Lisa 9 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused (eurodes)

	31.12.2021	Laekunud	Tagasi makstud	31.12.2022
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondifond	53 348	107 022	-129 707	30 663
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	53 348	107 022	-129 707	30 663
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	53 348	107 022	-129 707	30 663
	31.12.2022	Laekunud	Tagasi makstud	31.12.2023
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondifond	30 663	107 022	-110 366	27 319
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	30 663	107 022	-110 366	27 319
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	30 663	107 022	-110 366	27 319

Saldo 01.01.2023.a. 30663,-

Remonditasud 2023.a. 107022,-

Remonditööd 2023.a. 7832,-
Laenu tagastamine 58618,-
Laenu intress 43916,-
Saldo 31.12.2023.a. 27319,-

Lisa 10 Liikmetelt saadud tasud (eurodes)

	2023	2022
Mittesihotstarbelised tasud		
Hooldustasud	45 426	45 427
Sihotstarbelised tasud		
Remonditasud	7 832	40 398
Panga laenu intressikulud	43 916	23 498
Kokku liikmetelt saadud tasud	97 174	109 323

Lisa 11 Annetused ja toetused (eurodes)

	2023	2022
Utilitas Tallinn AS	1 370	1 370
Elisa Teleteenused	81	0
Kokku annetused ja toetused	1 451	1 370

Rahalised ja mitterahalised annetused		
	2023	2022
Kokku annetused ja toetused	1 451	1 370

Lisa 12 Tulu ettevõtlusest (eurodes)

	2023	2022
Mitteeluruumirent	13 434	12 110
Parkimiskoha kasutamine	18 568	16 504
Abiruumide kasutamine	1 071	1 071
Puldid	320	210
Võtmed	88	342
Ukseluku parandamine	0	30
Kokku tulu ettevõtlusest	33 481	30 267

Lisa 13 Muud tulud

(eurodes)

	2023	2022
Trahvid, viivised ja hüvitised	2 554	1 821
Põhitegevuse vahe	2 853	2 690
Swedbank intressid	8	9
Swedbank kind hüvit	2 742	1 704
Muud tulud kompenseerimiseks	295	0
Kokku muud tulud	8 452	6 224

Lisa 14 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2023	2022
II, III, V trepikodade remont	0	0
Juurdeehituse katuse renoveerimine	-7 832	-8 400
Värava remont+väravasensori remont	0	0
Katuse renoveerimine III trep	0	-30 318
Ehituse ekspertiis	0	-1 680
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-7 832	-40 398

Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2023	2022
Üür ja rent	-292	-236
Mitmesugused bürookulud	0	-15
Kindlustus	-1 465	-1 094
Raamatupidamisteenus	-3 510	-3 510
Pangateenustasud	-64	-50
Korteriühistu liit	-427	-404
Majanduskulud	0	-307
Koristusteenus, korrashoiukulud, tööriided	-15 707	-14 800
keldri tugevduslahenduse projekt	-8 760	0
Õigusabi	-361	-193
Lukutööd	0	-224
Infosild	0	-182
Lumekoristus	0	-3 520
Fonoluku hooldus	0	0
Telefon, internet, e-teenused	-542	-461
Akustikaalane konsultatsioon	-648	0
Tehno- ja avarii disp teenus	-1 625	-1 625
Helirõhitasemete mõõtmised	-648	0
Trepikoja remont	-1 789	0
Lifti korraline audiit	0	-269
Lifti hooldustööd	-949	0
Maru Invest OÜ (korteri remont)	0	-2 768
Ülenorn vesi	-945	0
Santeh tööd	0	-2 676
Torutööd	-4 774	0
Remonditööd - nõue kompenseeritud	-1 380	0
Lifti korraline audit	-200	0
Elektritööd	0	-433
Läbipääsusüsteemi hooldus	-1 926	0
Sisehoovivärv+ KÜ sisehoovi värv automaatika	-8 383	0
Muud mitmesugused tegevuskulud	-144	0
Uste parandamistööd	0	-7 187
Uste lukkude kodeerimine	0	-865
Keldriukse paigaldus	0	-1 270
Koridori I trep remont	0	-1 023
Materjalid karniiri remondi jaoks	0	-420
Rem tööd krt 42	0	-326
III tr juurdeehitus	0	-2 000
Küttesüsteemi ekspertiis	0	-5 700
Omaniku ehitusjärelvalve	0	-960
Postkastid kompl 10 tk	0	-600

Ehit konsult	0	-480
KÜ arvuti hooldus	-79	0
Muud kulud kompenseeritud	-295	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-54 913	-53 598

Lisa 16 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Sotsiaalmaksud	3 164	2 901
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liigetasu	9 590	8 790
Kokku tööjõukulud	12 754	11 691
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 17 Intressikulud

(eurodes)

	2023	2022
Intressikulu laenudelt	-43 916	-23 498
Kokku intressikulud	-43 916	-23 498

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2023	31.12.2022
Füüsilisest isikust liikmete arv	63	63
Juriidilisest isikust liikmete arv	17	17

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	9 590	8 790

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Krt 1	3123 EUR
Krt 2	3464 EUR
Krt 3	3090 EUR
Krt 4	3696 EUR
Krt 5	3354 EUR
Krt 6	3617 EUR
Krt 7	3489 EUR
Krt 8	3839 EUR
Krt 9	3598 EUR
Krt 10	4579 EUR
Krt 11	2960 EUR
Krt 12	2118 EUR
Krt 13	2460 EUR
Krt 14	4656 EUR
Krt 15	3115 EUR
Krt 16	2461 EUR
Krt 17	2557 EUR
Krt 18	4083 EUR
Krt 19	6197 EUR
Krt 20	3345 EUR
Krt 21	2134 EUR
Krt 22	3106 EUR
Krt 23	3126 EUR
Krt 24	2200 EUR
Krt 25	3260 EUR
Krt 26	3722 EUR
Krt 27	2180 EUR
Krt 28	2468 EUR
Krt 29	3470 EUR
Krt 30	3704 EUR
Krt 31	1874 EUR
Krt 32	2121 EUR
Krt 33	2953 EUR
Krt 34	3541 EUR
Krt 35	3244 EUR
Krt 36	1945 EUR
Krt 37	3121 EUR
Krt 38	5663 EUR
Krt 39	2109 EUR
Krt 40	3319 EUR
Krt 41	3872 EUR
Krt 42	1928 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
Krt 43	2465 EUR
Krt 44	3455 EUR
Krt 45	3237 EUR
Krt 46	1882 EUR
Krt 47	2077 EUR
Krt 48	4126 EUR
Krt 49	2210 EUR
Krt 50	2581 EUR
Krt 51	1802 EUR
Krt 52	1911 EUR
Krt 53	2619 EUR
Krt 54	2059 EUR
Krt 55	2272 EUR
Krt 56	2532 EUR
Krt 57	2205 EUR
Krt 58	2248 EUR
Krt 59	1673 EUR
Krt 60	1359 EUR
Krt 61	1871 EUR
Krt 62	1620 EUR
Krt 63	1448 EUR
Krt 64	2063 EUR
Krt 65	1849 EUR
Krt 66	2104 EUR
Krt 67	2052 EUR
Krt 68	2831 EUR
Krt 69	1514 EUR
Krt 70	1829 EUR
Krt 75	3706 EUR
Krt 76	3938 EUR
Krt 77	7767 EUR
Krt 78	4434 EUR
Krt 79	34204 EUR
Krt 80	15574 EUR
Krt 81	16758 EUR
Krt 82	3948 EUR
Kokku:	287084 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.06.2023

Tallinn, Müürivahe tn 14 // 16 // Suur-Karja tn 18 // Vabaduse väljak 2 korteriühistu (registrikood: 80060803) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
OLGA ŠTURM	Juhatuse liige	15.06.2024
MAKSIM LUUKKONEN	Juhatuse liige	17.06.2024
AIN MEISTER	Juhatuse liige	25.06.2024