

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Tallinn, Vindi tn 18a korteriühistu

registrikood: 80148352

e-posti aadress: vindi18a@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	11
Lisa 9 Liikmetelt saadud tasud	12
Lisa 10 Muud tulud	12
Lisa 11 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	12
Lisa 12 Tööjõukulud	12
Lisa 13 Intressikulud	12
Lisa 14 Seotud osapooled	13
Korteriomandite majandamiskulud	14
Aruande allkirjad	16

Korteriühistu Vindi 18a tegevusaruanne 2023. aasta kohta

Aastal 2023 jätkas juhatus 04.12.2021 üldkoosolekul nimetatud tegevusi "Hoovid korda" projekti osas, korrastati haljastust "Roheline õu" projekti raames, eemaldati hoones päästeameti ettekirjutusest ja elektriauditist tulenevaid märkusi, tegeleti hoone halduse- ja hoolduse korrapäraste toimetustega, avariide ja võlgnikega.

"Hoovid Korda" projekti raames viidi lõpuni hooviala piirdeaia ehitusloa menetlus. Projekti raames jääb tuleval aastal ehitada piirdeaed, rajada istutusealadele ühtne väljanägemine, taastada muru, rajada hoovialale multšiga kõnniteed, teostada parkla laiendus (äärekivid, kattekruus) ja maja esise tee remont (aukude parandus), sealhulgas lahendada sadevee ärajuhtimise ja kinnistul immutamise vajadus.

"Rohelise õu" projekti raames istutati kolm püramiidtamme ja tepikodade uste esistele murulappidele põõsad.

Päästeameti ettekirjutuse raames muudeti elektrikilbiruum eraldi tuletõkkesooniks, teostati kahe puu raie ja laiendati korterelamu esist teed, et päästeauto pääseks maja ette. Tee laiendusel lahendati osaliselt sadevee pinnasesse ära suunamise probleem, sest terve laienduse ulatuses valiti aluspinnaseks tihendatud liiv ja killustik ning pealiskatteks murukivi.

Linnaosavalitsus hüvitas KÜle "Rohelise õu" toetuse raames 256,65 € ja tuleohutuse toetuse raames teostati tööd kahes etapis, millest esimese hüvitis maksti välja summas 4956,50 € ja teise etapi hüvitis summas 4882,68 € maksti välja 2024. aasta alguses.

Hoolduse- ja halduse valdkonnas koostati Korto keskkonnas KÜ elanike sõidukite register ja paigaldati parkimise märgid. Hoonele paigaldati linnuogad, eemaldati varesepesa ja puhastati vihmaveerenid. Juhatus kontrollis üle kõikide 85 korteri vee- ja gaasimõõdikute näidud. Võeti kaugloetavate mõõdikute pakkumised. 2024. aasta üldkoosolekul arutatakse nende peale üleminekut. Hoone peamine veemõõdiku sõlm ehitati kaugloetavale mõõdikule nõuetekohaseks ning kaugloetav mõõdik paigaldati. Ratta- ja prügimajale paigaldati ühise võtmega avanevad lukud ning kõikidele korteritele telliti uued võtmed. Eemaldati grafiti prügimajalt. Jätkati toimivaid lepingulisi suhteid raamatupidamise, välikoristuse, sisekoristuse, elektripaketi, prügiveo, vee ja kanalisatsiooni koostööpartneritega. Avariiliste olukordade likvideerimiseks jätkati Maket Kinnisvara teenusega, kuna tehnikutel on Vindi 18a hoonega pikaajaline töökogemus. Gaasipakkuja leping muudeti börsipaketi peale ja niitmine telliti Pindi Halduse ettevõttelt kulude optimeerimiseks.

Üldtehnosüsteemide avariilisi olukordi oli aastal 2023 mitmeid. Küttesüsteemi automaatika läks rikki kaks korda, mille tulemusena vahetati automaatika välja. Omavoliliselt modifitseeritud vannitoa torustik lekkis esimeses trepikojas ja neljandas trepikojas tekitas ühe korteri omanik kaks avariilist olukorda kahjustades kolme korterit. Korteri omanik oli omavoliliselt ja ohtlikul moel eemaldanud KÜ kaasomandis olevad radiaatorid, rikkudes sellega korteriühistu põhikirja ja kodukorda. Sellega seoses tekitas korteriomanik ise enda korterile ja kahele allolevale korterile suureulatuslikud veekahjustused ja viis tasakaalust välja hoone küttesõlme. Radiaatorite tagasi panemiseks ja küttesõlme tasakaalustamiseks tellis juhatus küttesüsteemide spetsialistid ning pidi sisuliselt aasta lõpuni korteriomaniku juristiga vaidlema, kuna korteriomanik vaidlustas oma vastutust oma tegevuse eest ning nõudis korteriühistul hüvitada kolme korteri remondi kulu. Korteriühistu juhatus vaidlustas nõude ning pidi enda kaitseks tellima juriidilist konsultatsiooni. Aasta lõpuks vaidlus ei lahenenud ning vajadusel tuleb korteriühistul vaidlus üle anda advokaadile.

Juhatuse liikmete vaheline suhtlus toimus regulaarselt vabas vormis ja korteriühistu liikmetega suhtlust peeti korteriühistu Facebook grupis ja korto.ee keskkonnas. 2022 aasta majandusaasta aruanne võeti vastu hääletamise teel üldkoosolekut kokku kutsumata. Järjepidevalt monitooriti korteriomanikele esitatud kommunaalarvete tasumise maksedistsipliini ning vajadusel tuletas juhatuse esimees korteriomanikele meelde arvete korrektse tasumise vajalikkust. Ühel korral nõuti kommunaalkulude võlgnevust välja kohtu kaudu. Aasta lõpuks on võlgnike kogu summa kokku 3569,35 €.

2023 aastal maksti tasu 1 juhatuse liikmele ja 1 koristajale. Kokku töötasu kulu koos maksudega 2023 a. oli 9220,20 €.

2024. kevadel lõpeb juhatuse ametiaeg ning valitakse uued juhatuse liikmed korteriühistu edasiseks valitsemiseks.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	41 633	39 888	2
Nõuded ja ettemaksed	27 872	28 194	3
Kokku käibevarad	69 505	68 082	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	143 033	153 935	3
Kokku põhivarad	143 033	153 935	
Kokku varad	212 538	222 017	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	11 278	11 337	5
Võlad ja ettemaksed	14 151	15 011	6
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	31 558	32 389	
Kokku lühiajalised kohustised	56 987	58 737	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	143 033	153 935	5
Kokku pikaajalised kohustised	143 033	153 935	
Kokku kohustised	200 020	212 672	
Netovara			
Reservkapital	3 940	3 940	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	5 404	7 040	
Aruandeaasta tulem	3 174	-1 635	
Kokku netovara	12 518	9 345	
Kokku kohustised ja netovara	212 538	222 017	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	51 528	59 850	9
Muud tulud	287	250	10
Kokku tulud	51 815	60 100	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-16 980	-30 382	11
Mitmesugused tegevuskulud	-12 882	-16 108	
Tööjõukulud	-9 220	-10 485	12
Kokku kulud	-39 082	-56 975	
Põhitegevuse tulem	12 733	3 125	
Intressitulud	4	4	
Intressikulud	-9 563	-4 764	13
Aruandeaasta tulem	3 174	-1 635	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Liikmetelt laekunud tasud	134 649	131 806	
Laekunud annetused ja toetused	5 213	8 422	
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-108 378	-116 740	
Väljamaksed töötajatele	-9 220	-10 891	
Laekunud intressid	4	4	
Kokku rahavood põhitegevusest	22 268	12 601	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-10 960	-12 680	
Makstud intressid	-9 563	-4 764	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-20 523	-17 444	
Kokku rahavood	1 745	-4 843	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	39 888	44 731	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 745	-4 843	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	41 633	39 888	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2021	3 940	7 040	10 980
Aruandeaasta tulem		-1 635	-1 635
31.12.2022	3 940	5 405	9 345
Korrigeeritud saldo 31.12.2022	3 940	5 405	9 345
Aruandeaasta tulem		3 174	3 174
Muud muutused netovaras		-1	-1
31.12.2023	3 940	8 578	12 518

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu Vindi 18a 2023 aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse Standardile. Eesti Finantsaruandluse 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 igat nõuet eraldi. Seotud isikutega tehtud tehingud on tavapäraseid, arvestatakse juhatuse liikmele juhatuse liikme tasu.

Tulude ja kulude aruande koostamisel on lähtutud 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 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. Aastaaruanne on koostatud eurodes.

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.

Lisa 2 Raha (eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Swedbank	41 633	39 888
Kokku raha	41 633	39 888

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	27 807	27 807			
Ostjatelt laekumata arved	27 807	27 807			
Muud nõuded	65	65			
Viitlaekumised	65	65			
Ettemaksed	143 033	0	69 037	73 996	
Tulevaste perioodide kulud	143 033	0	69 037	73 996	
Kokku nõuded ja ettemaksed	170 905	27 872	69 037	73 996	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	28 160	28 160			
Ostjatelt laekumata arved	28 160	28 160			
Muud nõuded	34	34			
Viitlaekumised	34	34			
Ettemaksed	153 935	0	66 708	87 227	
Tulevaste perioodide kulud	153 935	0	66 708	87 227	
Kokku nõuded ja ettemaksed	182 129	28 194	66 708	87 227	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	110	110
Sotsiaalmaks	187	187
Kohustuslik kogumispension	11	11
Töötuskindlustusmaksed	7	7
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	315	315

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Swedbank	11 278	11 278			6 kuu EURIBOR +2,6%	EUR	30.12.2033
Lühiajalised laenud kokku	11 278	11 278					
Pikaajalised laenud							
Swedbank	143 033		69 037	73 996	6 kuu EURIBOR +2,6%	EUR	30.12.2033
Pikaajalised laenud kokku	143 033		69 037	73 996			
Laenukohustised kokku	154 311	11 278	69 037	73 996			
	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Swedbank	11 337	11 337			6 kuu EURIBOR +2,6%	EUR	30.12.2033
Lühiajalised laenud kokku	11 337	11 337					
Pikaajalised laenud							
Swedbank	153 935		66 708	87 227	6 kuu EURIBOR +2,6%	EUR	30.12.2033
Pikaajalised laenud kokku	153 935		66 708	87 227			
Laenukohustised kokku	165 272	11 337	66 708	87 227			

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	13 081	13 081	7
Võlad töövõtjatele	440	440	8
Maksuvõlad	315	315	4
Muud võlad	315	315	
Muud viitvõlad	315	315	
Kokku võlad ja ettemaksed	14 151	14 151	

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	13 908	13 908	7
Võlad töövõtjatele	440	440	8
Maksuvõlad	315	315	4
Muud võlad	315	315	
Muud viitvõlad	315	315	
Saadud ettemaksed	33	33	
Muud saadud ettemaksed	33	33	
Kokku võlad ja ettemaksed	15 011	15 011	

Lisa 7 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Kommunaalteenuste maksed	12 542	12 759
Muud võlad tarnijatele	537	1 149
Kokku võlad tarnijatele	13 079	13 908

Lisa 8 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Töötasude kohustis	440	440
Kokku võlad töövõtjatele	440	440

Lisa 9 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2023	2022
Mittesihotstarbelised tasud		
Hooldustasud	17 366	17 273
Haldustasud	6 630	6 839
Kindlustus	989	593
Sihotstarbelised tasud		
Remonditasud	26 543	35 145
Kokku liikmetelt saadud tasud	51 528	59 850

Lisa 10 Muud tulud

(eurodes)

	2023	2022
Trahvid, viivised ja hüvitised	287	250
Kokku muud tulud	287	250

Lisa 11 Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2023	2022
Remonditööd	-16 980	-30 382
Kokku sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-16 980	-30 382

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	-6 909	-7 861
Sotsiaalmaksud	-2 311	-2 624
Kokku tööjõukulud	-9 220	-10 485
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 13 Intressikulud

(eurodes)

	2023	2022
Intressikulu laenudelt	-9 563	-4 764
Kokku intressikulud	-9 563	-4 764

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2023	31.12.2022
Füüsilisest isikust liikmete arv	83	83
Juriidilisest isikust liikmete arv	2	2

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Asutajad ja liikmed	27 807	28 194
Kokku nõuded ja ettemaksed	27 807	28 194
Võlad ja ettemaksed		
Asutajad ja liikmed	0	33
Kokku võlad ja ettemaksed	0	33

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	3 061	3 061

Tasu on makstud juhatuse liikmele.

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
1	1818 EUR
2	1436 EUR
3	1957 EUR
4	1941 EUR
5	1260 EUR
6	1503 EUR
7	1514 EUR
8	1643 EUR
9	1348 EUR
10	1480 EUR
11	1395 EUR
12	1545 EUR
13	1493 EUR
14	1365 EUR
15	1298 EUR
16	1901 EUR
17	1147 EUR
18	1812 EUR
19	1551 EUR
20	1045 EUR
21	1646 EUR
22	1928 EUR
23	1002 EUR
24	1859 EUR
25	1288 EUR
26	1339 EUR
27	1835 EUR
28	1732 EUR
29	937 EUR
30	1588 EUR
31	1478 EUR
32	994 EUR
33	1679 EUR
34	1621 EUR
35	1012 EUR
36	1804 EUR
37	1462 EUR
38	969 EUR
39	1892 EUR
40	1964 EUR
41	991 EUR
42	1942 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
43	2128 EUR
44	1338 EUR
45	1827 EUR
46	1372 EUR
47	1243 EUR
48	1898 EUR
49	1752 EUR
50	971 EUR
51	1901 EUR
52	2189 EUR
53	1741 EUR
54	2332 EUR
55	2063 EUR
56	915 EUR
57	1716 EUR
58	2060 EUR
59	1022 EUR
60	1646 EUR
61	2413 EUR
62	1907 EUR
63	2839 EUR
64	1817 EUR
65	2486 EUR
66	1578 EUR
67	2767 EUR
68	2466 EUR
69	2151 EUR
70	1958 EUR
71	1352 EUR
72	1398 EUR
73	1999 EUR
74	2021 EUR
75	1475 EUR
76	1888 EUR
77	1619 EUR
78	1796 EUR
79	1403 EUR
80	1430 EUR
81	1339 EUR
82	1444 EUR
83	1376 EUR
84	1425 EUR
85	1968 EUR
Kokku:	139843 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 06.06.2024

Tallinn, Vindi tn 18a korteriühistu (registrikood: 80148352) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RISTO SAAREMETS	Juhatuse liige	26.06.2024
DMITRI NORDEN	Juhatuse liige	26.06.2024
ALEKSEI GEFNER	Juhatuse liige	26.06.2024