

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Tallinn, Kentmanni tn 7 korteriühistu

registrikood: 80171224

telefon: +372 6449030

e-posti aadress: haldus@at.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	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Võlad tarnijatele	9
Lisa 5 Muud võlad	10
Lisa 6 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	10
Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud	11
Lisa 8 Tulu ettevõtlusest	11
Lisa 9 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	11
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 11 Tööjõukulud	12
Lisa 12 Seotud osapooled	12
Lisa 13 Kommunaalmaksete vahendus 2023	14
Korteriomandite majandamiskulud	15
Aruande allkirjad	17

Tegevusaruanne

Korteriühistu põhitegevuseks on 70 korteriomandiga elamu ja maatüki mõtteliste osade majandamise korraldamine ning ühistu liikmete ühiste huvide esindamine.

Ühistu liikmete häälte arv on 70, s.h. 62 füüsilisest isikust liikmete häält ja 8 juriidilisest isikust liikmete häält.

Korteriühistul on sõlmitud lepingud kõiki vajalikke kommunaalteenuseid ning kinnisvara korrashoiuteenust osutavate äriühingutega.

Ühistu on andnud üürile 6 mitteeluruumi elamu keldrikorruusel ning 7 parkimiskohta elamu hoovis.

Korteriühistut juhib 6-liikmeline juhatus. 2023. aastal juhatuse liikmetele töö- ega juhatuse liikme tasusid makstud ei ole.

Võrreldes möödunud perioodiga (2022 majandusaasta) toimus kulude mõningane vähenemine, sest 2023 aasta talv ei olnud nii lumerohe kui varasem (2022 a) ja vähem teostati ka avariitöid.

2023 augustis sai tellitud majale uus energimärgis. Vastavalt tarbimisandmetele ja arvutustele vastab Kentmanni 7 elamu energiaklassile D, maja kaalutud energiakasutus viimase 3 aasta energiakasutuse andmetele tuginedes on 176 kWh/m²*a (energiaklass D - kaalutud energiakasutus jääb vahemikku 151 ... 180 kWh/m²*a).

2023. aastal toimusid arutelud ühistu edasise tegevuse osas. Valiti uus juhatus ja kinnitati majanduskava aastaks 2024. Tegevuse põhisuund on elamu rekonstrueerimise ettevalmistamine, energiatõhususe parandamine tulevikus ja vajalike tööde väljaselgitamine selle elluviimiseks. Esimese etapina viiakse 2024. aasta alguses läbi konkurss ehituskonsultandi leidmiseks ja seejärel asutakse tegutsema vastavalt konsultandi juhiste. Pärast seda, kui selgub ehitusprojekteerimise maksumus, esitatakse selle teenuse tellimine kinnitamiseks ühistu liikmetele. Ehitusprojekt on vajalik selleks, et oleks võimalik hinnata rekonstrueerimistöde maksumust ja analüüsida kogu energiatõhususe parandamise protsessi sisulist ning majanduslikku poolt, et hakata langetama otsuseid võimalike edasiste tegevuste osas.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	180 448	169 267	2
Nõuded ja ettemaksed	14 883	16 300	3
Kokku käibevarad	195 331	185 567	
Kokku varad	195 331	185 567	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	11 628	14 322	4, 5
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	82 428	82 060	6
Kokku lühiajalised kohustised	94 056	96 382	
Kokku kohustised	94 056	96 382	
Netovara			
Reservkapital	12 024	12 024	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	77 161	67 797	
Aruandeaasta tulem	12 090	9 364	
Kokku netovara	101 275	89 185	
Kokku kohustised ja netovara	195 331	185 567	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	24 847	27 076	7
Tulu ettevõtlusest	17 070	16 554	8
Muud tulud	229	842	
Kokku tulud	42 146	44 472	
Kulud			
Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-5 633	-8 094	9
Mitmesugused tegevuskulud	-24 961	-26 166	10
Tööjõukulud	-167	-167	11
Muud kulud	0	-696	
Kokku kulud	-30 761	-35 123	
Põhitegevuse tulem	11 385	9 349	
Intressitulud	705	15	
Aruandeaasta tulem	12 090	9 364	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	11 385	9 349	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	1 417	-465	
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-2 694	1 278	
Laekunud intressid	705	15	
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	368	-2 090	
Kokku rahavood põhitegevusest	11 181	8 087	
Kokku rahavood	11 181	8 087	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	169 267	161 180	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	11 181	8 087	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	180 448	169 267	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2021	2 024	77 797	79 821
Aruandeaasta tulem		9 364	9 364
Muutused reservides	10 000	-10 000	0
31.12.2022	12 024	77 161	89 185
Aruandeaasta tulem		12 090	12 090
31.12.2023	12 024	89 251	101 275

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Raamatupidamise aastaaruande eesmärk on anda õige ja õiglane ülevaade raamatupidamiskohustustlase finantsseisundist, majandustulemusest ja rahavoogudest.

Raamatupidamise aastaaruanne koosneb põhjaruannetest (bilanss, kasumiaruanne, rahavoogude aruanne ja omakapitali muutuste aruanne) ning lisadest.

Käesoleva aruande koostamise aluseks on raamatupidamisregistrites kirjendatud majandusaasta majandustehingud ja reguleerimiskanded. Aastaaruande koostamiseks on inventeeritud raamatupidamiskohustustlase varade ja kohustuste saldod, hinnatud registrites kajastatud varade ja kohustuste väärtuse vastavust RPS §-des 16 ja 17 sätestatud arvestuspõhimõtetele, tehtud reguleerimis- ja lõpetamiskanded ning koostatud põhjaruanded ja lisad.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud eelkõige rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtete osaks olevatest alusprintsipidest.

Raamatupidamises kasutatav arvestuspõhimõte ning informatsiooni esitusviis on kooskõlas RPS-s sätestatud nõuete ja alusprintsipide ning Eesti Finantsaruandluse Standardiga.

Raha

Rahalisel vahendil on kajastatud bilansis õiglasel väärtusel, kajastatud on raha kassas ja pangas.

Nõuded ja ettemaksed

Korteriomanike ja üürnike tasumata summad kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, lähtudes laekumise tõenäosusest. Seejuures hinnatakse nõuet iga konkreetse kliendi vastu eraldi, arvestades teadaolevat infot kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvaid arveid majandusaasta lõpuga ei esinenud.

Tulud

Tulude ja kulude aruande koostamisel on lähtutud RTJ 14 lisas toodud skeemist. Tulud on kirjendatud tekkepõhiselt, tulude-kulude vastavuse printsibist lähtudes.

Korteriomanikelt saadud kommunaalmaksete summasid ei ole kajastatud tuluna, vaid neid kajastatakse bilansis kohustistena.

Kulud

Kulud on kajastatud tekkepõhiselt, tulude-kulude vastavuse printsibist lähtudes.

Makstud kommunaalmaksete summasid ei ole kajastatud kuluna vaid bilansis nõuetena.

Seotud osapooled

Seotud isikuteks on korteriomanikud, juhatus ja revisjonikomisjon ning nende lähedased pereliikmed.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Swedbank	17 401	60 906
SEB Pank	13 047	108 355
Kassa	0	6
Deposiit SWEDBANK	50 000	0
Deposiit SEB Pank	100 000	0
Kokku raha	180 448	169 267

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	1 542	1 542
Ostjatelt laekumata arved	1 542	1 542
Nõuded seotud osapoolte vastu	12 673	12 673
Ettemakstud kindlustuskulu	668	668
Kokku nõuded ja ettemaksed	14 883	14 883
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	1 882	1 882
Ostjatelt laekumata arved	1 882	1 882
Nõuded seotud osapoolte vastu	14 084	14 084
Ettemakstud kindlustuskulud	334	334
Kokku nõuded ja ettemaksed	16 300	16 300

Lisa 4 Võlad tarnijatele (eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Agur Grupp OÜ	0	400
AS Utilitas Tallinn	8 093	9 511
AT Kinnisvarahalduse OÜ	1 389	2 239
Eesti Energia AS	255	291
Tallinna Jäätmete Taaskasutuskeskus AS	226	212
Tallinna Vesi AS	664	605
Halduskuningas OÜ	588	0
Kokku võlad tarnijatele	11 215	13 258

Lisa 5 Muud võlad

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Muud viitvõlad	413	413
Korteriomanike ettemaksed	413	413
Kokku muud võlad	413	413
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Muud viitvõlad	1 065	1 065
Korteriomanike ettemaksed	1 065	1 065
Kokku muud võlad	1 065	1 065

Lisa 6 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

	31.12.2021	Laekunud	Kajastatud tulemiaruan- des	31.12.2022
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
kasutamata remondifond	84 150	6 004	-8 094	82 060
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	84 150	6 004	-8 094	82 060
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	84 150	6 004	-8 094	82 060
	31.12.2022	Laekunud	Kajastatud tulemiaruan- des	31.12.2023
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
kasutamata remondifond	82 060	6 001	-5 633	82 428
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	82 060	6 001	-5 633	82 428
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	82 060	6 001	-5 633	82 428

Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2023	2022
Mittesihotstarbelised tasud		
Haldustasu	8 208	8 208
Heakorrasu	8 588	8 588
Tehnohoodustasu	837	857
Muud tasud (pank, nãrilised jm)	593	675
Elamu kindlustus	988	654
Sihotstarbelised tasud		
Remonditasud	5 633	8 094
Kokku liikmetelt saadud tasud	24 847	27 076

Lisa 8 Tulu ettevõtlusest

(eurodes)

	2023	2022
Keldrikorruse ruumide õür	12 920	12 404
Parkimiskohtade õür	4 150	4 150
Kokku tulu ettevõtlusest	17 070	16 554

Lisa 9 Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2023	2022
Püstikute remont/ viimistluse taastamine	3 008	4 186
Vãlistreppide ja kõnnitee remont	0	1 750
Vãlisuksed/lukud/vãravad	546	0
Elektritõõd	250	380
Santehnilised tõõd	945	414
Materjalid	698	1 364
Energiamãrgis	186	0
Kokku sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	5 633	8 094

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2023	2022
Halduskulu	10 740	10 740
Heakorrakulu	10 090	8 280
Lumetõrjetööd, väljavedu	800	4 113
Tehnohooldus	828	828
Kulumaterjalid	89	393
Kindlustuskulu	654	460
Pangateenused	144	132
Kahjurite tõrje	465	420
Transpordikulu	0	12
Kindlustuse omavastutus	0	300
Võtmed, puldid	654	255
Dokumendikulu	0	22
Kommunaalkulude vahe	347	211
Koosolekuruumi üür	150	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	24 961	26 166

Lisa 11 Tööjõukulud (eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	125	125
Sotsiaalmaksud	42	42
Kokku tööjõukulud	167	167

Lisa 12 Seotud osapooled (eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2023	31.12.2022
Füüsilisest isikust liikmete arv	62	62
Juriidilisest isikust liikmete arv	8	8

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Asutajad ja liikmed	12 674	14 084
Kokku nõuded ja ettemaksed	12 674	14 084
Võlad ja ettemaksed		
Asutajad ja liikmed	82 428	82 060
Kokku võlad ja ettemaksed	82 428	82 060

MÜÜDUD	2023			2022	
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0			683	
Kokku müüdud	0	0	0	683	

OSTETUD	2023			2022	
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		22 908			24 940
Kokku ostetud		22 908			24 940

Seotud osapooltelt ostetud teenused:

haldusteenus 10740 EUR

heakorrateenus 7785 EUR

elektrikait 828 EUR

remondi- ja hooldustööd 3555 EUR

Lisa 13 Kommunaalmaksete vahendus

(eurodes)

Kommunaalmaksete vahendamine liikmetele				
	2023		2022	
	Ost	Müük	Ost	Müük
Soojusenergia, EUR	51357	51357	52173	52172
Soojusenergia, MWh	518		534	
Elektrienergia, EUR	3057	3053	3623	3626
Elektrienergia, kWh	16762		15770	
Vesi, kanalisatsioon,	7119	6781	6230	6010
Vesi, kanalisatsioon, m3	3773	3622	3793	3707
Jäätmete vedu	2739	2733	2617	2625

võrreldes aastaga 2022 on elektrienergia hind odavnenud ca 20 %

Kommunaalmaksete vahendamine üürnikele				
	2023		2022	
	Ost	Müük	Ost	Müük
Soojusenergia	0	0		
Elektrienergia	0	0		
Vesi, kanalisatsioon,	291	291	335	335
Vesi, kanalisatsioon, m3	68	68	78	78
Jäätmete vedu	0	0		

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
krt 1	1162 EUR
krt 2	1211 EUR
krt 3	1209 EUR
krt 4	1049 EUR
krt 5	1214 EUR
krt 6	1200 EUR
krt 7	1168 EUR
krt 8	968 EUR
krt 9	1180 EUR
krt 10	1224 EUR
krt 11	1084 EUR
krt 12	940 EUR
krt 13	1177 EUR
krt 14	1308 EUR
krt 15	1116 EUR
krt 16	852 EUR
krt 17	1719 EUR
krt 18	1367 EUR
krt 19	1302 EUR
krt 20	1878 EUR
krt 21	1197 EUR
krt 22	1291 EUR
krt 23	1184 EUR
krt 24	1837 EUR
krt 25	1062 EUR
krt 26	1216 EUR
krt 27	1192 EUR
krt 28	1739 EUR
krt 29	1133 EUR
krt 30	1179 EUR
krt 31	1194 EUR
krt 32	1357 EUR
krt 33	765 EUR
krt 34	1299 EUR
krt 35	1210 EUR
krt 36	1473 EUR
krt 37	1452 EUR
krt 38	1120 EUR
krt 39	1530 EUR
krt 40	1208 EUR
krt 41	1146 EUR
krt 42	1524 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
krt 43	1295 EUR
krt 44	1234 EUR
krt 45	1302 EUR
krt 46	1162 EUR
krt 47	1500 EUR
krt 48	1310 EUR
krt 49	1274 EUR
krt 50	1164 EUR
krt 51	1128 EUR
krt 52	1358 EUR
krt 53	1195 EUR
krt 54	1162 EUR
krt 55	1635 EUR
krt 56	1151 EUR
krt 57	1138 EUR
krt 58	1086 EUR
krt 59	1208 EUR
krt 60	1743 EUR
krt 61	1197 EUR
krt 62	959 EUR
krt 63	1162 EUR
krt 64	1355 EUR
krt 65	1296 EUR
krt 66	873 EUR
krt 67	1172 EUR
krt 68	1321 EUR
krt 69	1266 EUR
krt 70	3026 EUR
Kokku:	89308 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 10.06.2024

Tallinn, Kentmanni tn 7 korteriühistu (registrikood: 80171224) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS OOSALU	Juhatuse liige	27.06.2024