

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Viljandi linn, Männimäe tee 33 korteriühistu

registrikood: 80024871

telefon: +372 55923207

e-posti aadress: erkimaasing@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	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 5 Laenukohustised	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 7 Võlad tarnijatele	11
Lisa 8 Võlad töövõtjatele	11
Lisa 9 Liikmetelt saadud tasud	11
Lisa 10 Annetused ja toetused	11
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 12 Tööjõukulud	12
Lisa 13 Seotud osapooled	12
Korteriomandite majandamiskulud	13
Aruande allkirjad	15

Tegevusaruanne

2023.a. tegevusaruanne

Korteriühistu Männimäe 33 korteriomanikud on seadnud oma tegevuse eesmärgiks korteriomandite eseme osaks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade ühise majandamise ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamise.

Ühistu ei oma põhivara ja maksustatavat käivet.

Üldkasutatavaid ruume ei rendita äripinnaks.

Korteriomanikelt koguti hooldus ja haldustasu 0,50 €/m² kogusummas 155753.40, millega kaetakse maja hooldamise ja haldamise kulud. 2023a oli hooldustööde ülekulu 1568,56 eurot.

2023.a hooldustööde kogukulust (summa 17144) oli tehnosüsteemide hoolduskulud 2923, territooriumi korrashoiu kulud 7229 ja tegevuskulud 6992 (koos tööjõukuludega).

Remondiraha koguti 0,078€/m² 4 kuud(4x202,49=809,96); 0,16€/m² 1kuu (415,34) ja alates juunist 0,26€/m² (7x674,93=4724,51) - kokku remondiraha 5950 eurot.

Kuna remonditööd 2023a ei tehtud, siis remondirahade kogutud summast (5950) suurendati remondirahade ettemaksu 4381 eurot ja 1569 euroga kaeti hoolduskulude ülekulu. Remondirahade ettemaksuks jääb 16123 eurot.

2023a majanduskulud korteritele aasta keskmine oli 7688, aga kogutud osakapital oli 6774 eurot. Osakapitali suurendati 914 eurot, vähendati eelmise perioodi tulemit 914.

2017-2018 on teostatud maja rekonstrueerimistööd, mille kogumaksumuse summa oli 911276,39 eurot, millele lisandus pangalaenu intress 103734,50 on kogumaksumus 1015010,89 eurot. Sellest siis Kredexi toetusena 367853,84, pangalaenu 527478 + intress 103734,50 (20 aastaks) ja 15944,55 omafinantseering.

Kogu pangalaenu põhiosa summast 527478 on tagasi makstud põhiosa 134962 eurot. Ühe aasta laenu tagasimakse suurus (koos intressiga)oli seisuga 01.01.2024 41883, millest 2024.a. põhiosa tagasimakse oli 19229 ja intress 22654 eurot.

Laenu intressi tõusuga need summad muutuvad.

2024a on laenumaksed muudatused märtsis ja septembris- intressi tõusuga suureneb tagastatava kuumakse summa (ja väheneb bilansis laenu põhiosa summa).

2024 märtsikuu laenumakse suurus (SWED panga tasumisgraafikus) koos intressiga(5,758%) on 3480,34 ehk 1,341 €/m².

Seekord väheneb laenumakse 0,004 senti võrra.

Kokkuvõtvalt 2024a laenumakse graafikus tulevad muudatused märtsist ja septembrist ning kuumakse olenevalt intressi % tõusust/vähemisest muutuvad laenu põhiosa graafikus summad (kanduvad järgnevatessse perioodidesse).

Korteriühistu tööd korraldab 3 liikmeline juhatus. Juhatus töö juhivad juhatus esimees. Juhatus esimehele arvestati juhatus esimehe tasu 4217 eurot. Alates mai.2021 on maja sisekoristamine töölepingu alusel. Majahoidja (väliskoristus)on teenuslepinguga 355,19 eurot kuus. Raamatupidamist tehakse FIE teenuse lepingu alusel.

Korteriühistu on jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Erki Maasing

Juhatus esimees

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	62 648	58 538	2
Nõuded ja ettemaksed	26 615	31 409	3
Kokku käibevarad	89 263	89 947	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	373 287	389 384	
Kokku põhivarad	373 287	389 384	
Kokku varad	462 550	479 331	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	19 229	22 568	5
Võlad ja ettemaksed	21 008	18 461	6
Kokku lühiajalised kohustised	40 237	41 029	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	373 287	389 384	5
Kokku pikaajalised kohustised	373 287	389 384	
Kokku kohustised	413 524	430 413	
Netovara			
Reservkapital	7 688	6 774	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	41 230	41 768	
Aruandeaasta tulem	108	376	
Kokku netovara	49 026	48 918	
Kokku kohustised ja netovara	462 550	479 331	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	37 592	25 484	9
Annetused ja toetused	132	173	10
Tulu ettevõtlusest	4	35	
Muud tulud	6	5	
Kokku tulud	37 734	25 697	
Kulud			
Mitmesugused tegevuskulud	-8 462	-7 328	11
Tööjõukulud	-8 682	-8 315	12
Muud kulud	-36	-34	
Kokku kulud	-17 180	-15 677	
Põhitegevuse tulem	20 554	10 020	
Intressikulud	-20 446	-9 644	
Aruandeaasta tulem	108	376	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022
Rahavood põhitegevusest		
Liikmetelt laekunud tasud	93 709	80 704
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-41 156	-35 987
Väljamaksed töötajatele	-5 090	-4 866
Laekunud intressid	6	5
Muud rahavood põhitegevusest	-3 609	-3 482
Kokku rahavood põhitegevusest	43 860	36 374
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-19 436	-23 406
Makstud intressid	-20 446	-9 644
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	132	173
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-39 750	-32 877
Kokku rahavood	4 110	3 497
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	58 538	55 041
Raha ja raha ekvivalentide muutus	4 110	3 497
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	62 648	58 538

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2021	5 562	42 980	48 542
Aruandeaasta tulem		376	376
Muutused reservides	1 212	-1 212	0
31.12.2022	6 774	42 144	48 918
Aruandeaasta tulem		108	108
Muutused reservides	914	-914	0
31.12.2023	7 688	41 338	49 026

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

KÜ Männimäe 33 raamatupidamise aastaaruande koostamisel on võetud aluseks Eesti Raamatupidamise Toimkonna juhendi RTJ 14 "Mittetulundusühingud ja sihtasutused". Juhendi eesmärgiks on kirjeldada arvestuspõhimõtteid ja aruannete esitusviisi Eesti finantsaruandluse standardi kohaselt koostatavates raamatupidamise aruannetes. Juhendis sätestatud põhimõtted on kooskõlas rahvusvaheliste standardite üldiste põhimõtetega. Arvestuspõhimõtete muudatusi 2023 majandusaasta aruande koostamisel ei rakendatud.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud olulisuse printsiibist.

Raamatupidamise aastaaruanne kajastab õiglaselt korteriühistu finantsseisundit, -tulemust ja rahavoogusid.

Mittetulundusühingul (korteriühistul) on kohustuslik esitada täismahus aastaaruanne.

Raha

Raha kajastatakse kassas oleva sularaha ja arvelduskonto jäägina.

Nõuded ja ettemaksed

Finantsvaradeks loetakse raha, nõudeid korteriomanike vastu ja muid lühiajalisi nõudeid.

Nõuete ja kohustuste kajastamisel bilansis on kasutatud soetusmaksumuse printsiipi.

Korteriomanikelt laekumata nõuded on hinnatud bilansis lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Hindamisel käsitleti iga nõude laekuvat tõenäolisust otsesel meetodil. Lootusetuid nõudeid ei ole.

Finantskohustised

Finantskohustisteks loetakse tarnijatele tasumata arveid ning muid lühiajalisi võlakohustisi.

Aruandeperioodil kogutud ning kasutamata remondirahad ei kajastu tulemisruandes real -liikmetelt saadud tasud-, vaid on bilansis tulevaste perioodide tulu real.

Tulud

Tulude-kulude arvestus

Tuludena on arvestatud korteriomanikelt laekunud summad haldus-hooldus,remondi ja kommunaalmakseteks.

Tulude ja kulude aruande koostamisel on lähtutud RTJ 14 lisas toodud skeemist nr.1. Korteriühistu põhitegevuse erinevuse tõttu teiste MTÜ põhitegevusest on mõningaid skeemi kirjete nimetusi täpsustatud. Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsiibist lähtudes. Makstud kommunaalmaksete summad ja saadud summad on kajastatud tulude ja kulude aruandes tulud ettevõtlusest netotuluna(st. aruandeperioodil elanikele arvestatud kommunaalmeksetest on maha arvatud sama aruandeperioodi kommunaalmaksete kulud).

Aruandeperioodil kasutamata remondirahad on kantud bilansis ettemaksete reale.

Ostetud materjalid ja väikevahendid on kuluks kantud soetuse momendil. Kasutusel olevad töövahendid on vastutava isiku hoiul ja arvestust peetakse bilansivälisel kontrol.

Kulud

Alates 2007.a.01.juunist on üle mindud tegelikule küttekulude arvestusele. Varasemal perioodil arvestati elanikele plaanilist kütte kulusid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
SEB arvelduskontol	47 619	43 755	
SWED arvelduskontol	15 029	14 783	
Kokku raha	62 648	58 538	2

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	7 386	7 386			
Ostjatelt laekumata arved	7 386	7 386			
Laenunõuded	392 516	19 229	115 382	257 905	
Kokku nõuded ja ettemaksed	399 902	26 615	115 382	257 905	3

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	8 841	8 841			
Ostjatelt laekumata arved	8 841	8 841			
Laenunõuded	411 952	22 568	98 790	290 594	
Kokku nõuded ja ettemaksed	420 793	31 409	98 790	290 594	3

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	115	101
Sotsiaalmaks	194	172
Kohustuslik kogumispension	7	10
Töötuskindlustusmaksed	6	4
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	322	287

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
SWED pank laen	19 229	19 229					
Lühiajalised laenud kokku	19 229	19 229					
Pikaajalised laenud							
SWED pank laen	373 287		115 382	257 905	5,81	30.08.2037	
Pikaajalised laenud kokku	373 287		115 382	257 905			
Laenukohustised kokku	392 516	19 229	115 382	257 905			5
	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
SWED pank laen	22 568	22 568					
Lühiajalised laenud kokku	22 568	22 568					
Pikaajalised laenud							
SWED pank laen	389 384		98 790	290 594	5,140	30.08.2037	
Pikaajalised laenud kokku	389 384		98 790	290 594			
Laenukohustised kokku	411 952	22 568	98 790	290 594			5

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	3 885	3 885	7
Võlad töövõtjatele	678	678	8
Maksuvõlad	322	322	4
Saadud ettemaksed	16 123	16 123	
Kokku võlad ja ettemaksed	21 008	21 008	6
	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	5 739	5 739	7
Võlad töövõtjatele	693	693	8
Maksuvõlad	287	287	4
Saadud ettemaksed	11 742	11 742	
Kokku võlad ja ettemaksed	18 461	18 461	6

Lisa 7 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
soojaettevõtte ESRO	1 956	3 439	
Viljandi Veevärk	659	647	
Eesti Energia	981	782	
Eesti Keskkonnateenused	141	211	
üksikud arveldused	148	171	
Majahoid oü	0	489	
Kokku võlad tarnijatele	3 885	5 739	7

Lisa 8 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Töötasude kohustis	678	693	
Kokku võlad töövõtjatele	678	693	8

Töötasude kohustises on detsembrikuus arvestatud töötasud koos maksudega.
Töötasud maksti välja jaanuaris.

Lisa 9 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Mittesihotstarbelised tasud			
Hooldustasud	15 575	14 277	
Sihotstarbelised tasud			
Remonditasud	5 950	4 133	
jääb remondirahade ettemaksuks	-4 381	-2 768	
elanikelt laenuintressi tasumiseks	20 448	9 842	
Kokku liikmetelt saadud tasud	37 592	25 484	9

Lisa 10 Annetused ja toetused

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Eleringi energiatoetus	132	173	
Kokku annetused ja toetused	132	173	10

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
ostutööd, teenused	1 384	1 374	
hooldustöö materjalid	335	325	
hooldustööd ja teenused	6 743	5 629	
Kokku mitmesugused tegevuskulud	8 462	7 328	11

Lisa 12 Tööjõukulud (eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Palgakulu	6 514	6 240	
Sotsiaalmaksud	2 168	2 075	
Kokku tööjõukulud	8 682	8 315	12
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1	

Lisa 13 Seotud osapooled (eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2023	31.12.2022
Füüsilisest isikust liikmete arv	44	44
Juriidilisest isikust liikmete arv	1	1

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	4 217	4 217

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
krt.1	1917 EUR
krt.2	1538 EUR
krt.3	1825 EUR
krt.4	1923 EUR
krt.5	1889 EUR
krt.6	1985 EUR
krt.7	1757 EUR
krt.8	1470 EUR
krt.9	1850 EUR
krt.10	1766 EUR
krt.11	1591 EUR
krt.12	1771 EUR
krt.13	1784 EUR
krt.14	1640 EUR
krt.15	1770 EUR
krt.16	2570 EUR
krt.17	1659 EUR
krt.18	2438 EUR
krt.19	2172 EUR
krt.20	1705 EUR
krt.21	2523 EUR
krt.22	2734 EUR
krt.23	2071 EUR
krt.24	2195 EUR
krt.25	2193 EUR
krt.26	1818 EUR
krt.27	2623 EUR
krt.28	2194 EUR
krt.29	1770 EUR
krt.30	2465 EUR
krt.31	2695 EUR
krt.32	1097 EUR
krt.33	2396 EUR
krt.34	2759 EUR
krt.35	1118 EUR
krt.36	2386 EUR
krt.37	2688 EUR
krt.38	1325 EUR
krt.39	3024 EUR
krt.40	3239 EUR
krt.41	1318 EUR
krt.42	2328 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
krt.43	2651 EUR
krt.44	1344 EUR
krt.45	2260 EUR
Kokku:	92234 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 12.03.2024

Viljandi linn, Männimäe tee 33 korteriühistu (registrikood: 80024871) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HARRY HARKMANN	Juhatuse liige	07.06.2024
ERKI MAASING	Juhatuse liige	28.06.2024