

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2023

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2023

**ärinimi:** Tallinn, Mäepealse tn 10, Mäepealse tn 12 korteriühistu

**registrikood:** 80256972

**telefon:** +372 6139144, +372 5289925

**faks:** +372 6691082

**e-posti aadress:** peep.reidolf@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                           | 8  |
| Lisa 4 Võlad ja ettemaksed                            | 9  |
| Lisa 5 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused | 9  |
| Lisa 6 Liikmetelt saadud tasud                        | 10 |
| Lisa 7 Muud tulud                                     | 10 |
| Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud                      | 10 |
| Lisa 9 Tööjõukulud                                    | 11 |
| Lisa 10 Seotud osapooled                              | 11 |
| Lisa 11 Teenuste vahendamine                          | 11 |
| Korteriomandite majandamiskulud                       | 12 |
| Aruande allkirjad                                     | 14 |

## Tegevusaruanne

2023. a. tegeles Korteriühistu Mäepealse 10/12 oma põhitegevusega, milleks on Mäepealse 10 ja Mäepealse 12, Tallinnas asuval kinnistul paiknevate hoonete majandamine. Korteriühistu juhatus on kahe liikmeline.

Korteriühistul on sõlmitud kommunaalteenuste lepingud järgmiste pakkujatega: AS Tallinna Vesi, AS Eesti Energia, Tallinna Jäätmekekeskus, Ragn-Sells AS ja Utilitas Tallinn AS. Haldus- ja hooldusteenuste osas on lepingud sõlmitud järgmiste teenusepakkujatega: Stell Eesti AS, AS Kone, AS Eesti Telia, Nõrkvoolu Paigalduse OÜ, OÜ Lindström ja AS G4S.

2023 aastal teostati tarbeveemõõtjate vahetus ning vahetati välja senine kauglugemise süsteem.

Kõrvaltegevusi ja põhitegevusest kõrvalseisvaid tulusid ei olnud.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2023    | 31.12.2022    | Lisa nr |
|----------------------------------------------|---------------|---------------|---------|
| Varad                                        |               |               |         |
| Käibevarad                                   |               |               |         |
| Raha                                         | 37 490        | 40 927        | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 31 321        | 30 883        | 3       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>68 811</b> | <b>71 810</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>68 811</b> | <b>71 810</b> |         |
| Kohustised ja netovara                       |               |               |         |
| Kohustised                                   |               |               |         |
| Lühiajalised kohustised                      |               |               |         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 20 471        | 20 774        | 4       |
| Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused | 27 112        | 30 101        | 5       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>47 583</b> | <b>50 875</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>47 583</b> | <b>50 875</b> |         |
| Netovara                                     |               |               |         |
| Reservkapital                                | 18 652        | 13 652        |         |
| Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem      | 2 283         | 6 990         |         |
| Aruandeaasta tulem                           | 293           | 293           |         |
| <b>Kokku netovara</b>                        | <b>21 228</b> | <b>20 935</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja netovara</b>          | <b>68 811</b> | <b>71 810</b> |         |

## Tulemiaruanne

(eurodes)

|                                                            | 2023           | 2022           | Lisa nr |
|------------------------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Tulud                                                      |                |                |         |
| Liikmetelt saadud tasud                                    | 73 478         | 47 623         | 6       |
| Muud tulud                                                 | 354            | 376            | 7       |
| <b>Kokku tulud</b>                                         | <b>73 832</b>  | <b>47 999</b>  |         |
| Kulud                                                      |                |                |         |
| Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud | -35 195        | -12 127        | 5       |
| Mitmesugused tegevuskulud                                  | -35 498        | -32 733        | 8       |
| Tööjõukulud                                                | -2 850         | -2 850         | 9       |
| <b>Kokku kulud</b>                                         | <b>-73 543</b> | <b>-47 710</b> |         |
| <b>Põhitegevuse tulem</b>                                  | <b>289</b>     | <b>289</b>     |         |
| Intressitulud                                              | 4              | 4              |         |
| <b>Aruandeaasta tulem</b>                                  | <b>293</b>     | <b>293</b>     |         |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                                  | 2023          | 2022         |
|------------------------------------------------------------------|---------------|--------------|
| Rahavood põhitegevusest                                          |               |              |
| Liikmetelt laekunud tasud                                        | 235 349       | 213 626      |
| Muud põhitegevuse tulude laekumised                              | 354           | 376          |
| Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest                 | -71 531       | -45 727      |
| Väljamaksed töötajatele                                          | -2 850        | -3 325       |
| Laekunud intressid                                               | 4             | 3            |
| Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest | -32 335       | -11 755      |
| Muud rahavood põhitegevusest                                     | -132 428      | -146 280     |
| <b>Kokku rahavood põhitegevusest</b>                             | <b>-3 437</b> | <b>6 918</b> |
| <b>Kokku rahavood</b>                                            | <b>-3 437</b> | <b>6 918</b> |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses                       | 40 927        | 34 009       |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>                         | <b>-3 437</b> | <b>6 918</b> |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus                         | 37 490        | 40 927       |

## Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

|                                   |               |                     | Kokku netovara |
|-----------------------------------|---------------|---------------------|----------------|
|                                   | Reservkapital | Akumuleeritud tulem |                |
| <b>31.12.2021</b>                 | 11 277        | 6 990               | 18 267         |
| Aruandeaasta tulem                |               | 293                 | 293            |
| Asutajate ja liikmete sissemaksed | 2 375         |                     | 2 375          |
| <b>31.12.2022</b>                 | 13 652        | 7 283               | 20 935         |
| Aruandeaasta tulem                |               | 293                 | 293            |
| Muutused reservides               | 5 000         | -5 000              | 0              |
| <b>31.12.2023</b>                 | 18 652        | 2 576               | 21 228         |

## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

#### Üldine informatsioon

Korteriühistu on koostanud 2023.a. raamatupidamise aruande kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Arvestuspõhimõtted on vastavuses raamatupidamise seaduses sätestatud alusprintsipidega ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

#### Bilanss

Rahalised vahendid on bilansis kajastatud õiglases väärtuses. Bilansikirje "Raha" sisaldab pangakontode saldot. Nõudeid ja kohustisi on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses, mis lühiajaliste nõuete ja kohustiste puhul on võrdne nende nominaalväärtusega. Nõudeid kajastatakse tõenäoliselt laekuvas summas. Nõuete inventeerimisel hinnatakse igit nõuet eraldi.

#### Tulude ja kulude aruanne

Sihtotstarbelised tasud (tasud, annetused ja toetused, mida tuleb kasutada teatud kindla vara soetamiseks või konkreetse projekti finantseerimiseks) kajastatakse sihtfinantseerimise netomeetodis s.o. kajastatakse tuludena nendes perioodides, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks liikmetasud on mõeldud. 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 kohustisena.

#### Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruandes kajastatakse korteriühistu aruandeperioodi laekumisi ja väljamakseid. Rahavoogude aruanne on koostatud otsesel meetodil. Aruande real "Liikmetelt laekunud tasud" kajastatakse laekumised remondifondi, mitmesuguste tegevuskulude ja vahendatud teenuste eest.

#### Seotud osapooled

Seotud osapoolteks on korteriühistu liikmed.

### Lisa 2 Raha

(eurodes)

|                   | 31.12.2023    | 31.12.2022    |
|-------------------|---------------|---------------|
| Swedbank          | 26 011        | 30 725        |
| SEB Pank          | 11 479        | 10 202        |
| <b>Kokku raha</b> | <b>37 490</b> | <b>40 927</b> |

### Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                   | 31.12.2023    | 12 kuu jooksul |
|-----------------------------------|---------------|----------------|
| Nõuded ostjate vastu              | 31 321        | 31 321         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>31 321</b> | <b>31 321</b>  |
|                                   |               |                |
|                                   | 31.12.2022    | 12 kuu jooksul |
| Nõuded ostjate vastu              | 30 883        | 30 883         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>30 883</b> | <b>30 883</b>  |

## Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2023    | 12 kuu jooksul |
|----------------------------------|---------------|----------------|
| Võlad tarnijatele                | 18 936        | 18 936         |
| Võlad töövõtjatele               | 140           | 140            |
| Maksuvõlad                       | 97            | 97             |
| Muud võlad                       | 0             | 0              |
| Saadud ettemaksed                | 1 298         | 1 298          |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>20 471</b> | <b>20 471</b>  |
|                                  |               |                |
|                                  | 31.12.2022    | 12 kuu jooksul |
| Võlad tarnijatele                | 18 874        | 18 874         |
| Võlad töövõtjatele               | 140           | 140            |
| Maksuvõlad                       | 413           | 413            |
| Muud võlad                       | 190           | 190            |
| Saadud ettemaksed                | 1 157         | 1 157          |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>20 774</b> | <b>20 774</b>  |

## Lisa 5 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

|                                                            | 31.12.2021 | Laekunud | Kajastatud<br>tulemiaruan-<br>des | 31.12.2022 |
|------------------------------------------------------------|------------|----------|-----------------------------------|------------|
|                                                            | Kohustised |          |                                   | Kohustised |
| Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks                        |            |          |                                   |            |
| Remondifond                                                | 20 474     | 16 590   | 7 067                             | 29 997     |
| Hooldusfond                                                | 882        | 4 282    | 5 060                             | 104        |
| Kokku<br>sihtfinantseerimine<br>tegevuskuludeks            | 21 356     | 20 872   | 12 127                            | 30 101     |
| Kokku sihtotstarbelised<br>tasud, annetused ja<br>toetused | 21 356     | 20 872   | 12 127                            | 30 101     |
|                                                            |            |          |                                   |            |
|                                                            | 31.12.2022 | Laekunud | Kajastatud<br>tulemiaruan-<br>des | 31.12.2023 |
|                                                            | Kohustised |          |                                   | Kohustised |
| Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks                        |            |          |                                   |            |
| Remondifond                                                | 29 997     | 27 888   | 30 835                            | 27 050     |
| Hooldusfond                                                | 104        | 4 318    | 4 360                             | 62         |
| Kokku<br>sihtfinantseerimine<br>tegevuskuludeks            | 30 101     | 32 206   | 35 195                            | 27 112     |
| Kokku sihtotstarbelised<br>tasud, annetused ja<br>toetused | 30 101     | 32 206   | 35 195                            | 27 112     |

## Lisa 6 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

|                                      | 2023          | 2022          |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Mittesihotstarbelised tasud</b>   |               |               |
| Hooldustasud                         | 11 222        | 10 455        |
| Haldustasud                          | 14 178        | 13 120        |
| Heakorrasud                          | 10 032        | 9 071         |
| Töötasud                             | 2 850         | 2 850         |
| <b>Sihotstarbelised tasud</b>        |               |               |
| Remonditasud                         | 30 836        | 7 067         |
| Hooldusfond                          | 4 360         | 5 060         |
| <b>Kokku liikmetelt saadud tasud</b> | <b>73 478</b> | <b>47 623</b> |

## Lisa 7 Muud tulud

(eurodes)

|                               | 2023       | 2022       |
|-------------------------------|------------|------------|
| Trahvid, viivised ja hüvitsed | 354        | 376        |
| <b>Kokku muud tulud</b>       | <b>354</b> | <b>376</b> |

## Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

|                                        | 2023          | 2022          |
|----------------------------------------|---------------|---------------|
| Heakord                                | 10 032        | 9 071         |
| Haldusteenus                           | 10 218        | 9 544         |
| Raamatupidamisteenus                   | 3 960         | 3 576         |
| Tehnoloogidus                          | 4 536         | 4 133         |
| Liftihooldus                           | 3 737         | 3 571         |
| ATS hooldusteenus                      | 1 282         | 1 282         |
| Tehniline valve                        | 725           | 713           |
| Sideteenus                             | 143           | 132           |
| Porivaipade vahetus                    | 799           | 624           |
| Pangateenus                            | 71            | 65            |
| Muud tegevuskulud                      | -5            | 22            |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>35 498</b> | <b>32 733</b> |

## Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

|                                                | 2023         | 2022         |
|------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Palgakulu                                      | 2 143        | 2 143        |
| Sotsiaalmaksud                                 | 707          | 707          |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                       | <b>2 850</b> | <b>2 850</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale | 1            | 1            |

## Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

| Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga |            |            |
|-----------------------------------------|------------|------------|
|                                         | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
| Füüsilisest isikust liikmete arv        | 77         | 76         |
| Juriidilisest isikust liikmete arv      | 3          | 4          |

| Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused |       |       |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|
|                                                                               | 2023  | 2022  |
| Arvestatud tasu                                                               | 2 143 | 2 143 |

## Lisa 11 Teenuste vahendamine

| Teenus                           | 2023             | 2022             |
|----------------------------------|------------------|------------------|
|                                  |                  |                  |
| Soojusenergia                    | 77991,10         | 76482,42         |
| Vesi ja kanalisatsioon           | 11321,50         | 9245,10          |
| Elektrienergia                   | 37800,34         | 50449,23         |
| Prügivedu                        | 4012,21          | 3986,56          |
| Kindlustus                       | 1300,96          | 944,44           |
| Ostetud remonttööd või           |                  |                  |
| lisateenused<br>majale/korterile | 225,60           | 217,94           |
|                                  |                  |                  |
| <b>Kokku</b>                     | <b>132651,71</b> | <b>141325,69</b> |

## Korteriomandite majandamiskulud

| Korteriomand    | Majandamiskulud |
|-----------------|-----------------|
| Mäepealse 10-1  | 1538 EUR        |
| Mäepealse 10-2  | 3333 EUR        |
| Mäepealse 10-3  | 3012 EUR        |
| Mäepealse 10-4  | 1645 EUR        |
| Mäepealse 10-5  | 2979 EUR        |
| Mäepealse 10-6  | 2093 EUR        |
| Mäepealse 10-7  | 1261 EUR        |
| Mäepealse 10-8  | 3636 EUR        |
| Mäepealse 10-9  | 2459 EUR        |
| Mäepealse 10-10 | 1715 EUR        |
| Mäepealse 10-11 | 1295 EUR        |
| Mäepealse 10-12 | 3464 EUR        |
| Mäepealse 10-13 | 2749 EUR        |
| Mäepealse 10-14 | 1639 EUR        |
| Mäepealse 10-15 | 1741 EUR        |
| Mäepealse 10-16 | 3004 EUR        |
| Mäepealse 10-17 | 1706 EUR        |
| Mäepealse 10-18 | 3451 EUR        |
| Mäepealse 10-19 | 2238 EUR        |
| Mäepealse 10-20 | 2236 EUR        |
| Mäepealse 10-21 | 2578 EUR        |
| Mäepealse 10-22 | 2678 EUR        |
| Mäepealse 10-23 | 1857 EUR        |
| Mäepealse 10-24 | 3152 EUR        |
| Mäepealse 10-25 | 3322 EUR        |
| Mäepealse 10-26 | 2278 EUR        |
| Mäepealse 10-27 | 1886 EUR        |
| Mäepealse 10-28 | 2870 EUR        |
| Mäepealse 10-29 | 2062 EUR        |
| Mäepealse 10-30 | 1873 EUR        |
| Mäepealse 10-31 | 2060 EUR        |
| Mäepealse 10-32 | 2472 EUR        |
| Mäepealse 10-33 | 2914 EUR        |
| Mäepealse 10-34 | 1845 EUR        |
| Mäepealse 10-35 | 2254 EUR        |
| Mäepealse 10-36 | 3206 EUR        |
| Mäepealse 10-37 | 2748 EUR        |
| Mäepealse 10-38 | 3027 EUR        |
| Mäepealse 10-39 | 2063 EUR        |
| Mäepealse 10-40 | 3777 EUR        |
| Mäepealse 12-1  | 1495 EUR        |
| Mäepealse 12-2  | 3830 EUR        |

| Korteriomand    | Majandamiskulud   |
|-----------------|-------------------|
| Mäepealse 12-3  | 3271 EUR          |
| Mäepealse 12-4  | 1716 EUR          |
| Mäepealse 12-5  | 2781 EUR          |
| Mäepealse 12-6  | 2027 EUR          |
| Mäepealse 12-7  | 1922 EUR          |
| Mäepealse 12-8  | 4857 EUR          |
| Mäepealse 12-9  | 2649 EUR          |
| Mäepealse 12-10 | 1713 EUR          |
| Mäepealse 12-11 | 1575 EUR          |
| Mäepealse 12-12 | 3345 EUR          |
| Mäepealse 12-13 | 2647 EUR          |
| Mäepealse 12-14 | 1966 EUR          |
| Mäepealse 12-15 | 1316 EUR          |
| Mäepealse 12-16 | 3368 EUR          |
| Mäepealse 12-17 | 1735 EUR          |
| Mäepealse 12-18 | 3579 EUR          |
| Mäepealse 12-19 | 3366 EUR          |
| Mäepealse 12-20 | 2528 EUR          |
| Mäepealse 12-21 | 3203 EUR          |
| Mäepealse 12-22 | 1767 EUR          |
| Mäepealse 12-23 | 1905 EUR          |
| Mäepealse 12-24 | 3105 EUR          |
| Mäepealse 12-25 | 2426 EUR          |
| Mäepealse 12-26 | 2154 EUR          |
| Mäepealse 12-27 | 1930 EUR          |
| Mäepealse 12-28 | 2891 EUR          |
| Mäepealse 12-29 | 2835 EUR          |
| Mäepealse 12-30 | 2352 EUR          |
| Mäepealse 12-31 | 1849 EUR          |
| Mäepealse 12-32 | 2912 EUR          |
| Mäepealse 12-33 | 2871 EUR          |
| Mäepealse 12-34 | 2178 EUR          |
| Mäepealse 12-35 | 2181 EUR          |
| Mäepealse 12-36 | 3045 EUR          |
| Mäepealse 12-37 | 2385 EUR          |
| Mäepealse 12-38 | 2044 EUR          |
| Mäepealse 12-39 | 2431 EUR          |
| Mäepealse 12-40 | 3119 EUR          |
| <b>Kokku:</b>   | <b>199385 EUR</b> |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 12.06.2024

Tallinn, Mäepealse tn 10, Mäepealse tn 12 korteriühistu (registrikood: 80256972) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| PEEP REIDOLF       | Juhatuse liige     | 28.06.2024           |
| JAAK VOLBERG       | Juhatuse liige     | 29.06.2024           |