

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2023

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2023

**ärinimi:** Tallinn, Roseni tn 10 // 12 // Rotermanni tn 5 // 7 korteriühistu

**registrikood:** 80252129

**telefon:** +372 6108500

**faks:** +372 6108421

**e-posti aadress:** priit@usinvest.eu

## Sisukord

<b>Tegevusaruanne</b>	<b>3</b>
<b>Raamatupidamise aastaaruanne</b>	<b>4</b>
<b>Bilanss</b>	<b>4</b>
<b>Tulemiaruanne</b>	<b>5</b>
<b>Rahavoogude aruanne</b>	<b>6</b>
<b>Netovara muutuste aruanne</b>	<b>7</b>
<b>Raamatupidamise aastaaruande lisad</b>	<b>8</b>
<b>Lisa 1 Arvestuspõhimõtted</b>	<b>8</b>
<b>Lisa 2 Raha</b>	<b>8</b>
<b>Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed</b>	<b>9</b>
<b>Lisa 4 Võlad ja ettemaksed</b>	<b>9</b>
<b>Lisa 5 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused</b>	<b>10</b>
<b>Lisa 6 Liikmetelt saadud tasud</b>	<b>11</b>
<b>Lisa 7 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud</b>	<b>11</b>
<b>Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud</b>	<b>11</b>
<b>Lisa 9 Seotud osapooled</b>	<b>12</b>
<b>Lisa 10 Kommunaalmaksete vahendamine</b>	<b>12</b>
<b>Korteriomandite majandamiskulud</b>	<b>13</b>
<b>Aruande allkirjad</b>	<b>17</b>

## Tegevusaruanne

Rotermanni 5 / Roseni 10 korteriühistu alustas oma tegevust 04.05.2007. aastal.

Korteriühistu eesmärk on Tallinnas, Rotermanni 5 / Roseni 10 asuvate ehitiste ning nende juurde kuuluva maatüki mõtteliste osade ühine majandamine, haldamine ja korrashoid, samuti Ühistu liikmetele seoses Ehitise ja maatüki kasutamisega teenuste osutamine ja sisseostmine ning Ühistu liikmete ühiste huvide esindamine.

Ühistu tegevust juhtis 5-liikmeline juhatus.

Korteriühistus 2023. aastal palgalisi töötajaid ei olnud.

Juhatusel liikmetele tasu ei makstud.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	45 162	54 034	2
Nõuded ja ettemaksud	119 809	101 465	3
<b>Kokku käibevarad</b>	<b>164 971</b>	<b>155 499</b>	
<b>Kokku varad</b>	<b>164 971</b>	<b>155 499</b>	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksud	117 405	99 416	4
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	0	8 518	5
<b>Kokku lühiajalised kohustised</b>	<b>117 405</b>	<b>107 934</b>	
<b>Kokku kohustised</b>	<b>117 405</b>	<b>107 934</b>	
Netovara			
Reservkapital	41 543	41 543	
Eelmiste perioodide akumulieeritud tulem	6 022	5 961	
Aruandeaasta tulem	1	61	
<b>Kokku netovara</b>	<b>47 566</b>	<b>47 565</b>	
<b>Kokku kohustised ja netovara</b>	<b>164 971</b>	<b>155 499</b>	

## Tulemiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	246 280	238 102	6
Muud tulud	0	284	
<b>Kokku tulud</b>	<b>246 280</b>	<b>238 386</b>	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-107 215	-99 695	7
Mitmesugused tegevuskulud	-138 641	-138 630	8
Muud kulud	-423	0	
<b>Kokku kulud</b>	<b>-246 279</b>	<b>-238 325</b>	
<b>Põhitegevuse tulem</b>	<b>1</b>	<b>61</b>	
<b>Aruandeaasta tulem</b>	<b>1</b>	<b>61</b>	

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	1	61	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-18 344	32 237	
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	9 471	-5 058	
<b>Kokku rahavood põhitegevusest</b>	<b>-8 872</b>	<b>27 240</b>	
<b>Kokku rahavood</b>	<b>-8 872</b>	<b>27 240</b>	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	54 034	26 794	2
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>	<b>-8 872</b>	<b>27 240</b>	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	45 162	54 034	2

## Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
<b>31.12.2021</b>	41 543	5 961	47 504
Aruandeaasta tulem		61	61
<b>31.12.2022</b>	41 543	6 022	47 565
Aruandeaasta tulem		1	1
<b>31.12.2023</b>	41 543	6 023	47 566

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Rotermanni 5/Roseni 10 korteriühistu 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

### Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes arvelduskonto jääki.

### Nõuded ja ettemaksud

Nõudeid liikmete vastu kajastatakse bilansis lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest.

Seisuga 31.12.2023.a. Rotermanni 5/Roseni 10 Korteriühistul ebatõenäoliselt laekuvaid nõudeid ei ole.

### Tulud

Tasud ühistu liikmetelt

Ühistu liikmetelt saadud mittesihotstarbelised tasud (hooldustasud, tasud üldkulude katteks) kajastatakse tuluna perioodis, mille eest need tasutakse.

Sihotstarbelisi tasusid ühistu liikmetelt (näiteks korteriühistu liikmete poolt makstavad tasud remontideks) kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks liikmetasud on mõeldud.

Teenuste ja maksete vahendamine

Teenuste ja maksete vahendamisel ei kajasta ühistu kommunaalteenuste tarnijatele makstavaid summasid ühistu kuluna ega liikmetelt saadavaid kommunaalteenuste eest tasumiseks mõeldud summasid ühistu tuluna, vaid neid kajastatakse vastavalt nõude ja kohustusena. Tulude ja kulude aruandes kajastatakse vajadusel ainult vahendamisest teenitud netotulu või tekkinud netokulu.

## Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Arvelduskonto Swedbank	45 162	54 034
<b>Kokku raha</b>	<b>45 162</b>	<b>54 034</b>



### Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	96 763	96 763
Ostjatelt laekumata arved	96 763	96 763
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 480	1 480
Muud nõuded	2 105	2 105
Viitlaekumised	2 105	2 105
Remondifondi nõue KÜ liikmetele	19 461	19 461
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>119 809</b>	<b>119 809</b>
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded seotud osapoolte vastu	99 530	99 530
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 023	1 023
Muud nõuded	912	912
Viitlaekumised	912	912
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>101 465</b>	<b>101 465</b>

### Lisa 4 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	104 253	104 253
Saadud ettemaksed	13 152	13 152
Tulevaste perioodide tulud	13 152	13 152
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>117 405</b>	<b>117 405</b>
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	83 473	83 473
Muud võlad	2 393	2 393
Muud viitvõlad	2 393	2 393
Saadud ettemaksed	13 550	13 550
Tulevaste perioodide tulud	12 513	12 513
Muud saadud ettemaksed	1 037	1 037
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>99 416</b>	<b>99 416</b>

## Lisa 5 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused (eurodes)

	31.12.2021		Laekunud	Kajastatud tulemiaruanandes	31.12.2022	
	Nõuded	Kohustised			Nõuded	Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks						
Reservfond	-3 828		89 132	-78 710		6 594
Üldkulude fond (akende pesu)		2 486	9 407	-10 012		1 881
Haljastuse hooldusfond		0	12 211	-12 168		43
<b>Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks</b>	<b>-3 828</b>	<b>2 486</b>	<b>110 750</b>	<b>-100 890</b>		<b>8 518</b>
<b>Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused</b>	<b>-3 828</b>	<b>2 486</b>	<b>110 750</b>	<b>-100 890</b>		<b>8 518</b>
	31.12.2022		Laekunud	Kajastatud tulemiaruanandes	31.12.2023	
	Nõuded	Kohustised			Nõuded	Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks						
Reservfond		6 594	59 072	-83 061	17 395	
Üldkulude fond (akende pesu)		1 881	7 953	-11 986	2 152	
Haljastuse hooldusfond		43	12 211	-12 168		86
<b>Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks</b>		<b>8 518</b>	<b>79 236</b>	<b>-107 215</b>	<b>19 547</b>	<b>86</b>
<b>Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused</b>		<b>8 518</b>	<b>79 236</b>	<b>-107 215</b>	<b>19 547</b>	<b>86</b>

Seisuga 31.12.2022.a oli reservfondi jääk 6 594 eurot. Aruandeperioodil väljastati ühistu liikmetele reservfondi tasude arveid kokku summas 48 902 eurot. Reservfondi kanti laekunud kindlustushüvitis summas 10 170 eurot. Reservfondi arvelt tehti kulutusi summas 83 061 eurot (Lisa 8). Vastavalt sihtfinantseerimise arvestuse põhimõtetele on vastav summa kajastatud ka aruandeperioodi tuluna (Lisa 6).

Seisuga 31.12.2023.a on reservfondi nõue liikmete vastu 17 395 eurot.

Üldkulude fondi jääk seisuga 31.12.2022 oli 1 881 eurot. Aruandeperioodil väljastati ühistu liikmetele üldkulude fondi arveid kokku summas 7 953 eurot. Üldkulude fondi arvelt tehti kulutusi summas 11 986 eurot (Lisa 8), vastavalt sihtfinantseerimise arvestuse põhimõtetele on vastav summa kajastatud ka aruandeperioodi tuluna (Lisa 6). Seisuga 31.12.2023.a on üldkulude fondi nõue liikmete vastu 2 152 eurot.

Haljastuse hooldusfondi koguti 12 211 eurot, tehti kulutusi summas 12 168 eurot. Seisuga 31.12.2023.a on haljastuse hooldusfondi jääk 86 eurot.

## Lisa 6 Liikmetelt saadud tasud (eurodes)

	2023	2022
<b>Mittesihotstarbelised tasud</b>		
Hooldustasud	0	3 732
Haldustasud	37 812	37 820
Tehnohooldus	21 300	20 007
Heakord	40 483	37 368
Kindlustustasud	5 369	5 370
Valveteenus	17 443	17 452
Parkimis operaatoriteenus	16 658	16 658
<b>Sihotstarbelised tasud</b>		
Reservfondi tasud	83 061	77 515
Üldkulude fondi tasud	11 986	10 012
Haljastuse hooldusfondi tasud	12 168	12 168
<b>Kokku liikmetelt saadud tasud</b>	<b>246 280</b>	<b>238 102</b>

## Lisa 7 Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud (eurodes)

	2023	2022
Reservfondi kulud	83 061	77 515
Akende pesu	11 986	10 012
Haljastuse hooldusfondi kulud	12 168	12 168
<b>Kokku sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud</b>	<b>107 215</b>	<b>99 695</b>

## Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2023	2022
Riiklikud ja kohalikud maksud	10	10
Haldustasud	13 930	13 930
Tehnohooldus	43 260	46 732
Heakord	41 827	39 660
Kindlustustasud	5 452	4 168
Valveteenus	17 333	17 333
Panga teenustasud	171	139
Parkla opraatorteenus	16 658	16 658
<b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b>	<b>138 641</b>	<b>138 630</b>

## Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2023	31.12.2022
Füüsilisest isikust liikmete arv	121	121
Juriidilisest isikust liikmete arv	67	67

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
<b>Nõuded ja ettemaksed</b>		
Asutajad ja liikmed	119 809	101 465
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>119 809</b>	<b>101 465</b>
<b>Võlad ja ettemaksed</b>		
Asutajad ja liikmed	0	8 518
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>0</b>	<b>8 518</b>

## Lisa 10 Kommunaalmaksete vahendamine

	Kulud	Tulud
Vesi ja kanalisatsioon	32372,74	32372,74
Elektrienergia	294711,64	294711,64
Prügivedu	8721,63	8921,63
Soojusenergia	191666,77	191666,77
Muu vahendus	659,22	659,22
<b>Kokku:</b>	<b>528132</b>	<b>528132</b>

## Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Äripinnad	362071 EUR
korter 3	2476 EUR
korter 4	1582 EUR
korter 5	1290 EUR
korter 6	2737 EUR
korter 7	3091 EUR
korter 8	1737 EUR
korter 9	1641 EUR
korter 10	3430 EUR
korter 11	2889 EUR
korter 12	1476 EUR
korter 13	1492 EUR
korter 14	3074 EUR
korter 15	3065 EUR
korter 16	2220 EUR
korter 17	2050 EUR
korter 18	3768 EUR
korter 19	12057 EUR
korter 21	4643 EUR
korter 22	1892 EUR
korter 23	3009 EUR
korter 24	5278 EUR
korter 25	2485 EUR
korter 26	2692 EUR
korter 27	4438 EUR
korter 28	2378 EUR
korter 29	2923 EUR
korter 30	4565 EUR
korter 31	1569 EUR
korter 32	2809 EUR
korter 33	4243 EUR
korter 34	7546 EUR
korter 35	2417 EUR
korter 36	1927 EUR
korter 37	2222 EUR
korter 38	1761 EUR
korter 39	2185 EUR
korter 40	1489 EUR
korter 41	2105 EUR
korter 42	2100 EUR
korter 43	2322 EUR
korter 44	2340 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
korter 45	2685 EUR
korter 46	4280 EUR
korter 47	2934 EUR
korter 48	1670 EUR
korter 49	2522 EUR
korter 50	3832 EUR
korter 51	3360 EUR
korter 52	4264 EUR
korter 53	4074 EUR
korter 54	1664 EUR
korter 55	3022 EUR
korter 56	2292 EUR
korter 57	1862 EUR
korter 58	2887 EUR
korter 59	2318 EUR
korter 60	2691 EUR
korter 61	3299 EUR
korter 62	2933 EUR
korter 63	3008 EUR
korter 64	4637 EUR
korter 65	2466 EUR
korter 66	7881 EUR
korter 67	2305 EUR
korter 68	3867 EUR
korter 69	1407 EUR
korter 70	1012 EUR
korter 71	1651 EUR
korter 72	3104 EUR
korter 73	2528 EUR
korter 74	1667 EUR
korter 75	1953 EUR
korter 76	1215 EUR
korter 77	1489 EUR
korter 78	1215 EUR
korter 79	1323 EUR
korter 80	3713 EUR
korter 81	2294 EUR
korter 82	2242 EUR
korter 83	3757 EUR
korter 84	1148 EUR
korter 85	1267 EUR
korter 86	1228 EUR
korter 87	2631 EUR
korter 88	2326 EUR

<b>Korteriomand</b>	<b>Majandamiskulud</b>
korter 89	1962 EUR
korter 90	2193 EUR
korter 91	1538 EUR
korter 92	1402 EUR
korter 93	1236 EUR
korter 94	1135 EUR
korter 95	3507 EUR
korter 96	2634 EUR
korter 97	3047 EUR
korter 98	3426 EUR
korter 99	1552 EUR
korter 100	1428 EUR
korter 101	1253 EUR
korter 102	2595 EUR
korter 103	2899 EUR
korter 104	1704 EUR
korter 105	2684 EUR
korter 106	1400 EUR
korter 107	1342 EUR
korter 108	1071 EUR
korter 109	1332 EUR
korter 110	3904 EUR
korter 111	2741 EUR
korter 112	2249 EUR
korter 113	3645 EUR
korter 114	1856 EUR
korter 115	1194 EUR
korter 116	1368 EUR
korter 117	2300 EUR
korter 118	3570 EUR
korter 119	2351 EUR
korter 120	2023 EUR
korter 121	1402 EUR
korter 122	1329 EUR
korter 123	1343 EUR
korter 124	1233 EUR
korter 125	4636 EUR
korter 126	2815 EUR
korter 127	13164 EUR
korter 128	9551 EUR
korter 129	5727 EUR
korter 130	6446 EUR
korter 131	1921 EUR
korter 132	4511 EUR

<b>Korteriomand</b>	<b>Majandamiskulud</b>
korter 133	2402 EUR
korter 134	2077 EUR
korter 135	3249 EUR
korter 136	1763 EUR
korter 137	1833 EUR
korter 138	2827 EUR
korter 139	4686 EUR
korter 140	2043 EUR
korter 141	2221 EUR
korter 142	4566 EUR
korter 143	2379 EUR
korter 144	1964 EUR
korter 145	2281 EUR
korter 146	4770 EUR
korter 147	2156 EUR
korter 148	2589 EUR
korter 149	3183 EUR
korter 150	2350 EUR
korter 151	1718 EUR
<b>Kokku:</b>	<b>773083 EUR</b>



# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.12.2023

**Tallinn, Roseni tn 10 // 12 // Rotermanni tn 5 // 7 korteriühistu (registrikood: 80252129) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RENE UUSPÕLD	Juhatuse liige	01.07.2024