

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Tallinn, Tartu mnt 56 korteriühistu

registrikood: 80405366

telefon: +372 53542381, +372 56601277

e-posti aadress: cityresidence56@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Tulemiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Netovara muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Varud	10
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	11
Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud	12
Lisa 9 Muud tulud	12
Lisa 10 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	13
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 12 Tööjõukulud	13
Lisa 13 Muud finantstulud ja -kulud	13
Lisa 14 Seotud osapooled	14
Lisa 15 Kommunaalteenuste vahendamine	14
Kommunaalteenuste vahendamisest tekkinud netotulu(-kulu)	14
Korteriomandite majandamiskulud	16
Aruande allkirjad	19

Tegevusaruanne

Korteriühistu täiendav nimi on City Residence Korteriühistu. Korteriühistu Tartu mnt 56 kanti Tartu Maakohtu mittetulundusühingute ja sihtasutuste registrisse 25.08.2016. Tegevuse eesmärk on korteriomandite eseme osaks oleva elamu ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine. Korterelamus on 187 korteriomandit üldpinnaga 6177,5 m². 187-st korteriomandist on 84 korterit, 6 äripinda ning 97 panipaika. Korterite ja äripindade ruutmeetreid, millele jagatakse arveid, on 5736,6. Korteriühistu juhatus on alates 1.07.2023 kolmeliikmeline, juhatusse kuuluvad Darja Rakovitš, Nele-Aas Valleriani ja Reelika Ermel.

Korteriühistule osutab haldus- ja raamatupidamisteenust Arkaadia Halduse AS. Tartu mnt 56 Arkaadia Halduse AS-i majahaldur on Aivar Rännik. Heakorratöö teenuseid osutab ühistule TP Kinnisvarahooldus OÜ.

Juba 2022. aasta novembris organiseeris KÜ korteri 36 rõdu hermetiseerimise (vastavalt 2022. aasta üldkoosoleku otsusele), et likvideerida leke alumise korteri talveaia klaasidele. 2023. aasta jooksul tehti veel sama töö kolmel maja rõdul. Ülejäänud korteriomanikud ei soovinud, et nende rõdudel/talveadade kohal vastavaid töid teostatakse.

2024. aasta veebruaris andis KÜ juhatus tagasisidet seoses Tartu mnt 54 ehitusloa dokumentidega, täpsemalt Tartu mnt 54 krundile sissesõidu osas, Tartu mnt 54 krundi haljastuse osas, ning kahe krundi Tartu mnt 56 ja Tartu mnt 54 eraldatuse säilimise osas. Osalist sisendit (projekteerimistingimuste vastavusest) andis ka Tartu mnt 56 korter 65 omanik.

Aruandeperioodil jätkas oma tööd haljastaja Kätlin Keel, kes omab vastavat kogemust haljastuse hooldamisel (väetamine, rohimine, taimede lõikamine ja muud taimedega seotud hooldustööd). Kastmist teostab Yulia Medvedyeva, kel on samuti vastav kogemus taimedega. Majja on renditud logovaibad, mida puhastatakse ja vahetatakse regulaarselt. Ühistu on väljastanud soovijatele uusi uksekaarte ja parklapulte ning pidanud arvet uksekaartide ja parklapultide omanike üle.

2023. aastal jätkati Tartu mnt poolse fassaadi ja akende pesu koos hoovis olevate väliste klaaspindade pesuga, samuti parkimiskorruste pesuga. Keskmiselt kord aastas tehakse üldkoridoride vaipkatete ja kivipõrandate süvapuhasust. Kõigi nende puhastusteenuste tellimistega on plaanis jätkata.

01.01.2023 – 31.12.2023 perioodil kulutusi pikaajalisest remondifondist ei tehtud ja kõik vältimatud remondikulud jagati ühistu liikmete igakuistele arvetele ning tööde ettenägelikkuse korral hääletati selle üle üldkoosolekul.

Teostati järgmised avari- ja hooldustööd - loetelu teostatud töödest.

1. Heakorraga seotud kulutused 2311,3 € (prügikotid; graniitsõelmed ja tööstuslik sool libeduse tõrjeks; prügimaja pesu; lume koristamine sisehoovis, lehekottide utiliseerimine, elupuud ja nende istutamine, grilliala puhastamine, hoone nime E-tähe teostus ja paigaldus sisehoovis, parklakohtade 62 ja 81 juures seintelt hallituse eemaldamine, diivani keemiline pesu.
2. Maja peaukse ja garaaži tõstukse remont 800,87 €
3. Valgustite remont ja valgusallikate vahetamine 593,93 €
4. Tulekustutite kontroll 324,20 €
5. Gaasikatelde remont 1192,20 €
6. Kütte – ja ventilatsioonisüsteemi remont 935,22 €
7. Suuregabariidilise prügi ja lehekottide utiliseerimine 219,60 €
8. Fonoluku, läbipääsu, ATS, sprinkler ja suitsuärastussüsteemi remont 2035,20 €
9. Lifti remont ja korraline ülevaatus 2450,40 €
10. Remonttööd 2999,49 €

11. Majasoomukate tõrje üldaladelt 281,82 €

12. Lukutööd 201,00 €

13. Märgistustööd 366,00 €

Avarii- ja hooldustöid teostati kokku 14711,23 € eest.

2024. aasta majandusaasta jooksul on plaanis jätkata elamu tehnilise olukorra säilitamist.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	44 461	37 995	2
Nõuded ja ettemaksed	36 442	36 927	3
Varud	2 177	885	4
Kokku käibevarad	83 080	75 807	
Kokku varad	83 080	75 807	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	24 969	26 610	6
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	37 842	30 974	7
Kokku lühiajalised kohustised	62 811	57 584	
Kokku kohustised	62 811	57 584	
Netovara			
Reservkapital	13 947	13 947	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	4 276	3 519	
Aruandeaasta tulem	2 046	757	
Kokku netovara	20 269	18 223	
Kokku kohustised ja netovara	83 080	75 807	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	135 425	124 943	8
Muud tulud	229	472	9
Kokku tulud	135 654	125 415	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-16 297	-15 674	10
Mitmesugused tegevuskulud	-106 641	-98 062	11
Tööjõukulud	-10 800	-10 800	12
Muud kulud	0	-125	
Kokku kulud	-133 738	-124 661	
Põhitegevuse tulem	1 916	754	
Muud finantstulud ja -kulud	130	3	13
Aruandeaasta tulem	2 046	757	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	1 916	754
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	485	10 518
Varude muutus	-1 292	393
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	5 227	5 501
Laekunud intressid	130	3
Kokku rahavood põhitegevusest	6 466	17 169
Kokku rahavood	6 466	17 169
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	37 995	20 826
Raha ja raha ekvivalentide muutus	6 466	17 169
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	44 461	37 995

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2021	13 947	3 519	17 466
Aruandeaasta tulem		757	757
31.12.2022	13 947	4 276	18 223
Aruandeaasta tulem		2 046	2 046
31.12.2023	13 947	6 322	20 269

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

City Residence KÜ 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 rahalähendid kajastatakse rahavoogude aruandes arvelduskonto jääki.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid liikmete vastu kajastatakse bilansis lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest.

Tulud

Ühistu liikmetelt saadud mittesihotstarbelised tasud (hooldustasud, tasud üldkulude katteks) kajastatakse tuluna perioodis, mille eest need tasutakse. Sihtotstarbelisi tasusid ühistu liikmetelt (näiteks korteriühistu liikmete poolt makstavad tasud remontideks) kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks liikmetasud on mõeldud).

Kulud

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
LHV	44 461	37 995
Kokku raha	44 461	37 995

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded seotud osapoolte vastu	36 045	36 045	
Nõuded liikmete vastu muude kommunaalteenuste osas	397	397	15
Kokku nõuded ja ettemaksed	36 442	36 442	
	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded seotud osapoolte vastu	36 401	36 401	
Nõuded liikmete vastu tehnohoolduse tasude osas	526	526	
Kokku nõuded ja ettemaksed	36 927	36 927	

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Müügiks ostetud kaubad	2 177	885
Kaardid	1 115	212
Puldid	1 062	673
Kokku varud	2 177	885

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	133	133
Sotsiaalmaks	223	223
Kohustuslik kogumispension	14	14
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	370	370

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	20 883	20 883	
Võlad töövõtjatele	677	677	
Maksuvõlad	370	370	5
Muud võlad	223	223	
Muud viitvõlad	223	223	
Liikmete ettemaksed servituuditasu osas	2 400	2 400	
Liikmete ettemaksed	416	416	
Kokku võlad ja ettemaksed	24 969	24 969	

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	22 557	22 557	
Võlad töövõtjatele	677	677	
Maksuvõlad	370	370	5
Muud võlad	223	223	
Muud viitvõlad	223	223	
Liikmete ettemaksed servituuditasu osas	2 400	2 400	
Liikmete ettemaksed	383	383	
Kokku võlad ja ettemaksed	26 610	26 610	

Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

	31.12.2021	Laekunud	Kajastatud tulemiaruan- des	31.12.2022
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Reservfond	16 453	8 467	-482	24 438
Heakorra fond	5 473	14 863	-13 903	6 433
Garaaži fond	101	1 291	-1 289	103
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	22 027	24 621	-15 674	30 974
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	22 027	24 621	-15 674	30 974

	31.12.2022	Laekunud	Kajastatud tulemiaruan-des	31.12.2023
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Reservfond	24 438	6 540		30 978
Heakorra fond	6 433	15 336	-15 653	6 116
Garaaži fond	103	1 289	-644	748
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	30 974	23 165	-16 297	37 842
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	30 974	23 165	-16 297	37 842

Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2023	2022
Mittesihtotstarbelised tasud		
Haldamine	10 188	9 729
Juhatusel liikmete tasud	10 800	10 800
Heakord	17 669	16 385
Tehnohoolitus	19 682	17 760
Omanikukohustused	2 972	2 713
Servituut	28 804	28 804
Valveteenus	29 013	23 078
Sihtotstarbelised tasud		
Reservfond	0	482
Garaaži fond	644	1 289
Heakorra fond	15 653	13 903
Kokku liikmetelt saadud tasud	135 425	124 943

Lisa 9 Muud tulud

(eurodes)

	2023	2022
Trahvid, viivised ja hüvitised	229	472
Kokku muud tulud	229	472

Lisa 10 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud (eurodes)

	2023	2022
Reservfond	0	482
Garaaži fond	644	1 289
Heakorra fond	15 653	13 903
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	16 297	15 674

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2023	2022
Haldamine	10 081	9 655
Heakord	16 555	16 330
Tehnohooldus	19 493	17 760
Omanikukohustused(side, kindlustus)	2 706	2 446
Servituut	28 800	28 800
Valveteenus	29 006	23 071
Kokku mitmesugused tegevuskulud	106 641	98 062

Lisa 12 Tööjõukulud (eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	8 120	8 120
Sotsiaalmaksud	2 680	2 680
Kokku tööjõukulud	10 800	10 800
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	3

Lisa 13 Muud finantstulud ja -kulud (eurodes)

	2023	2022
Arvelduskonto intressid	130	3
Kokku muud finantstulud ja -kulud	130	3

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2023	31.12.2022
Füüsilisest isikust liikmete arv	74	74
Juriidilisest isikust liikmete arv	31	31

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Asutajad ja liikmed	36 442	36 927
Kokku nõuded ja ettemaksed	36 442	36 927

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Võlad ja ettemaksed		
Asutajad ja liikmed	41 335	34 434
Kokku võlad ja ettemaksed	41 335	34 434

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	8 120	8 120

Lisa 15 Kommunaalteenuste vahendamine

Kommunaalteenuste vahendamisest tekkinud netotulu(-kulu)

2022	Määratud	Kulutatud	Netotulu (-kulu)
Elekter	20509	20509	0
Küte	99758	99758	0
Vesi- ja kanalisatsioon	10915	10915	0
Prügivedu	4975	4975	0
Muud kommunaalteenused	20860	20860 (sisaldab ka 2021.a. vähem kogutud osa 3282€, mis tõsteti 2022.aastasse)	0
Kokku	157017	157017	0

2023	Määratud	Kulutatud	Netotulu (-kulu)
Elekter	16086	16086	0
Küte	67963	67963	0
Vesi- ja kanalisatsioon	11908	11908	0
Prügivedu	4909	4909	0
E-arvete edastamine	22	22	0
Muud kommunaalteenused	15242	15639	-397
Kokku	116130	116527	-397

Liikmetelt vähem kogutud muud kommunaalteenused summas 397 eurot on tõstetud bilanssi ja kajastatakse nõudena liikmete vastu muude kommunaalteenuste osas (lisa 3).

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Tartu mnt 56-1	3316 EUR
Tartu mnt 56-2	3604 EUR
Tartu mnt 56-3	3749 EUR
Tartu mnt 56-4	2761 EUR
Tartu mnt 56-5	2431 EUR
Tartu mnt 56-6	3056 EUR
Tartu mnt 56-7	2769 EUR
Tartu mnt 56-8	2242 EUR
Tartu mnt 56-9	4295 EUR
Tartu mnt 56-10	2194 EUR
Tartu mnt 56-11	3086 EUR
Tartu mnt 56-12	3643 EUR
Tartu mnt 56-13	2229 EUR
Tartu mnt 56-14	3996 EUR
Tartu mnt 56-15	1990 EUR
Tartu mnt 56-16	3551 EUR
Tartu mnt 56-17	3980 EUR
Tartu mnt 56-18	2629 EUR
Tartu mnt 56-19	2151 EUR
Tartu mnt 56-20	1734 EUR
Tartu mnt 56-21	3923 EUR
Tartu mnt 56-22	2868 EUR
Tartu mnt 56-22a	2094 EUR
Tartu mnt 56-23	2917 EUR
Tartu mnt 56-24	3039 EUR
Tartu mnt 56-25	4123 EUR
Tartu mnt 56-26	2243 EUR
Tartu mnt 56-27	2831 EUR
Tartu mnt 56-28	1998 EUR
Tartu mnt 56-29	2949 EUR
Tartu mnt 56-30	2126 EUR
Tartu mnt 56-31	2300 EUR
Tartu mnt 56-32	1892 EUR
Tartu mnt 56-33	3899 EUR
Tartu mnt 56-34	3549 EUR
Tartu mnt 56-35	2165 EUR
Tartu mnt 56-36	2415 EUR
Tartu mnt 56-37	4544 EUR
Tartu mnt 56-38	1935 EUR
Tartu mnt 56-39	3070 EUR
Tartu mnt 56-40	2063 EUR
Tartu mnt 56-41	3042 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
Tartu mnt 56-42	2245 EUR
Tartu mnt 56-43	2094 EUR
Tartu mnt 56-44	1762 EUR
Tartu mnt 56-45	4308 EUR
Tartu mnt 56-46	2729 EUR
Tartu mnt 56-47	2885 EUR
Tartu mnt 56-48	2136 EUR
Tartu mnt 56-49	2369 EUR
Tartu mnt 56-50	4199 EUR
Tartu mnt 56-51	2231 EUR
Tartu mnt 56-52	3003 EUR
Tartu mnt 56-53	1972 EUR
Tartu mnt 56-54	2787 EUR
Tartu mnt 56-55	1995 EUR
Tartu mnt 56-56	2217 EUR
Tartu mnt 56-57	1856 EUR
Tartu mnt 56-58	3902 EUR
Tartu mnt 56-59	2684 EUR
Tartu mnt 56-60	2957 EUR
Tartu mnt 56-61	2470 EUR
Tartu mnt 56-62	2170 EUR
Tartu mnt 56-63	2246 EUR
Tartu mnt 56-64	5066 EUR
Tartu mnt 56-65	2001 EUR
Tartu mnt 56-66	3029 EUR
Tartu mnt 56-67	1973 EUR
Tartu mnt 56-68	2902 EUR
Tartu mnt 56-69	2068 EUR
Tartu mnt 56-70	2254 EUR
Tartu mnt 56-71	1892 EUR
Tartu mnt 56-72	3861 EUR
Tartu mnt 56-73	2251 EUR
Tartu mnt 56-74	2405 EUR
Tartu mnt 56-75	2143 EUR
Tartu mnt 56-76	2378 EUR
Tartu mnt 56-77	3797 EUR
Tartu mnt 56-78	2108 EUR
Tartu mnt 56-79	3222 EUR
Tartu mnt 56-80	3296 EUR
Tartu mnt 56-81	3294 EUR
Tartu mnt 56-82	3248 EUR
Tartu mnt 56-83	3715 EUR
Tartu mnt 56-84	2214 EUR
Tartu mnt 56-85	3288 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
Tartu mnt 56-101	3760 EUR
Tartu mnt 56-102	3437 EUR
Tartu mnt 56-103	3974 EUR
Tartu mnt 56-104	3686 EUR
Tartu mnt 56-105	3603 EUR
Kokku:	259473 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 05.06.2024

Tallinn, Tartu mnt 56 korteriühistu (registrikood: 80405366) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
NELE AAS-VALLERIANI	Juhatuse liige	03.07.2024