

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Tallinn, Vase tn 4 korteriühistu

registrikood: 80157253

telefon: +372 5645501, +372 56484137, +372 5254245, +372 6486048, +372 56604541

e-posti aadress: silviatoomas@hotmail.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 ja ettemaksed	9
Lisa 5 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	10
Lisa 6 Liikmetelt saadud tasud	10
Lisa 7 Muud tulud	10
Lisa 8 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	11
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 10 Tööjõukulud	11
Lisa 11 Muud kulud	11
Lisa 12 Seotud osapooled	11
Lisa 13 Kommunaalmaksete vahendamine	12
Lisa 14 Revidendi kokkuvõte	13
Korteriomandite majandamiskulud	17
Aruande allkirjad	18

Tegevusaruanne

Tallinn, Vase tn 4 KÜ põhikiri on kinnitatud viimati 2022.a. Korterühistu eesmärgiks on Tallinnas, Vase 4 asuva elamu korterimandite esemeks oleva hoone ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja ühistu liikmete ühiste huvide esindamine.

- E-mail: vase4.yhistu@gmail.com
- Telefon: +372 5665 8285

KÜ Vase 4 juhatuse on viieliikmeline. Aruandeperioodil ei ole makstud juhatuse liikmetele tasu. Remondifondi jääk 31.12.2023 seisuga oli 53 948 eurot.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	53 701	44 611	2
Nõuded ja ettemaksed	5 314	4 671	3
Kokku käibevarad	59 015	49 282	
Kokku varad	59 015	49 282	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	4 573	3 115	4
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	53 948	46 074	5
Kokku lühiajalised kohustised	58 521	49 189	
Kokku kohustised	58 521	49 189	
Netovara			
Reservkapital	838	838	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	-745	-739	
Aruandeaasta tulem	401	-6	
Kokku netovara	494	93	
Kokku kohustised ja netovara	59 015	49 282	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	9 103	11 278	6
Muud tulud	44	0	7
Kokku tulud	9 147	11 278	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-2 613	-5 137	8
Mitmesugused tegevuskulud	-3 566	-3 305	9
Tööjõukulud	-2 566	-2 840	10
Muud kulud	-1	-2	11
Kokku kulud	-8 746	-11 284	
Põhitegevuse tulem	401	-6	
Aruandeaasta tulem	401	-6	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	401	-6	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-643	486	
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	9 332	4 851	
Kokku rahavood põhitegevusest	9 090	5 331	
Kokku rahavood	9 090	5 331	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	44 611	39 280	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	9 090	5 331	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	53 701	44 611	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2021	838	-739	99
Aruandeaasta tulem		-6	-6
31.12.2022	838	-745	93
Aruandeaasta tulem		401	401
31.12.2023	838	-344	494

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Tallinn, Vase tn 4 KÜ 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt EFSile (Eesti Finantsaruandluse Standard).

Eesti finantsaruandluse standard tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestus ja aruandluse põhimõtetele, mille põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seaduses ning mida täiendavad EV Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamisarvestuses järgitakse tekkpõhistuse ja soetusmaksumuse printsiipe.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Rahavoogude aruandes kajastatakse korteriühistus aruandeperioodi laekumisi ja väljamakseid, rühmitatuna põhitegevuse ja investeerimis- ja finantseerimistegevuse rahavoogudeks. Põhitegevuse rahavood on kajastatud kaudsel meetodil, investeerimis- ja finantseerimistegevus otsesel meetodil.

Raha

Rahana kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes arvelduskonto jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ja kohustusi on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses, mis lühiajaliste nõuete ka kohustuste puhul on võrdne nende nominaalväärtusega. Nõudeid kajastatakse tõenäoliselt laekuvas summas. Nõuete hindamisel on vaadeldud iga nõuete eraldi.

Tulud

Tulud koosnevad hooldus- ja sihtotstarbeliste tasudest. Korteriühistu liikmete poolt makstavad tasud remontideks kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks liikmetasud on mõeldud. Teenuste ja maksete vahendamisel ei kajasta korteriühistu saadud summasid oma tuluna, vaid neid kajastatakse kohustusena.

Kulud

Teenuste ja maksete vahendamisel ei kajasta korteriühistu makstud summasid oma kuluna, vaid kajastatakse nõudena.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks on korteriühistu liikmed, juhatus.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Arvelduskonto	53 701	44 611
Kokku raha	53 701	44 611

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded seotud osapoolte vastu	4 884	4 884
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	430	430
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 314	5 314
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded seotud osapoolte vastu	4 671	4 671
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 671	4 671

Nõuded seotud osapoolte vastu on KÜ liikmetelt laekumata arved, mille tasumistähtaeg on jaanuaris 2024.

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	4 096	4 096
Võlad töövõtjatele	130	130
Maksuvõlad	87	87
Muud võlad	260	260
Muud viitvõlad	260	260
Kokku võlad ja ettemaksed	4 573	4 573
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	3 944	3 944
Võlad töövõtjatele	304	304
Maksuvõlad	-1 131	-1 131
Muud võlad	-2	-2
Kokku võlad ja ettemaksed	3 115	3 115

Maksuvõlad on maksud 2023.a. detsembris väljamakstud ja novembri 2023.a. eest arvestatud töötasudelt. Maksud kuuluvad deklareerimisele ja tasumisele 2024.a. jaanuaris.

Muud viitvõlad on maksud 2024.a. jaanuaris väljamakstud ja detsembri 2023.a. eest arvestatud töötasudelt. Maksud kuuluvad deklareerimisele ja tasumisele 2024.a. veebruaris.

Lisa 5 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

	31.12.2021	Laekunud	Kajastatud tulemiaruaandes	31.12.2022
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondifond	40 724	10 487	-5 137	46 074
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	40 724	10 487	-5 137	46 074
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	40 724	10 487	-5 137	46 074
	31.12.2022	Laekunud	Kajastatud tulemiaruaandes	31.12.2023
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondifond	46 074	10 487	-2 613	53 948
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	46 074	10 487	-2 613	53 948
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	46 074	10 487	-2 613	53 948

Seisuga 31.12.2022 oli remonditasude jääk 46 073,95 eurot. Aruandeperioodil arvestati remonditasusid kokku summas 10 486,80 eurot. Remondifondist tehti kulutusi summas 2 613,36 eurot. Remonditasude jääk seisuga 31.12.2023 on 53 947,39 eurot.

Lisa 6 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2023	2022
Mittesihtotstarbelised tasud		
Hooldustasud	6 490	6 141
Sihtotstarbelised tasud		
Remonditasud	2 613	5 137
Kokku liikmetelt saadud tasud	9 103	11 278

Lisa 7 Muud tulud

(eurodes)

	2023	2022
Netotulu kommunaalteenuste vahendamisest	44	0
Kokku muud tulud	44	0

Lisa 8 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud (eurodes)

	2023	2022
Remonditööd	2 613	5 137
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	2 613	5 137

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2023	2022
Haldushoolduskulud	3 546	3 273
Pangateenused miinus arvelduskonto intress	20	22
Riigilõiv	0	10
Kokku mitmesugused tegevuskulud	3 566	3 305

Lisa 10 Tööjõukulud (eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	1 918	2 123
Sotsiaalmaksud	648	717
Kokku tööjõukulud	2 566	2 840
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 11 Muud kulud (eurodes)

	2023	2022
Trahvid, viivised ja hüvitised	1	2
Kokku muud kulud	1	2

Lisa 12 Seotud osapooled (eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2023	31.12.2022
Füüsilisest isikust liikmete arv	23	22
Juriidilisest isikust liikmete arv	3	2

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
---------------------	-------------------	-------------------

Nõuded ja ettemaksed		
Asutajad ja liikmed	4 884	4 671
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 884	4 671
Võlad ja ettemaksed		
Asutajad ja liikmed	53 948	46 074
Kokku võlad ja ettemaksed	53 948	46 074

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	0	563

Lisa 13 Kommunaalmaksete vahendamine

	Kulud	Tulud
Vesi ja kanalisatsioon	2366,21	2410,19
Soojusenergia	22037,55	22037,54
Üldelekter	292,81	292,80
Prügivedu	1015,11	1015,12
Kommunaalteenuste vahendamine kokku	25711,68	25755,65

Kommunaalteenuste vahendamise eest eraldi tasu ei võeta. Makstud kommunaalmaksete summasid ei ole kajastatud tulude ja kulude aruandes kuluna ega saadud summasid tuluna. Neid kajastatakse bilansis vastavalt nõuete ja kohustustena.

REVISJONI KOKKUVÕTE

Korteriühistu Vase 4 juhatusel

Olen revideerinud *Korteriühistu Vase 4* (80157253) majandusaasta aruannet, mis on koostatud perioodi 01.01.2023-31.12.2023 kohta ning sisaldab tegevusaruannet ja raamatupidamisaruannet.

Juhatuse kohustus on majandusaasta aruande koostamine ning õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega.

Revisjoni läbiviimisel on lähtutud arvestusalase revisjoni läbiviimise juhendist (<https://www.auditorkogu.ee/est/revisjoni-juhend>), korteriomandi- ja korteriühistuseadusest (KrtS), Raamatupidamise Toimkonna juhenditest, eeskätt RTJ 14, KÜ põhikirjast.

Revisjoni eesmärk

Revisjoni on läbi viidud juhatuse ettepanekul. Revisjoni eesmärgiks oli aruande aluseks olevad tehingud üle vaadata ja hinnata tegevusi majanduskava alusel.

Esitatud dokumendid:

- (i) Majandusaasta aruanne koos lisadega;
- (ii) Käibeandmik
- (iii) pearaamat
- (iv) Korteriühistu liikmete saldod
- (v) Müügireskontro
- (vi) Ostureskontro 01.12.2023 - 31.12.2023
- (vii) Palk
- (viii) E-maksuameti saldopäring seisuga 31.12.2023

Revisjoni tulemused

1. Esimene eesmärk oli üle vaadata majanduskava.

Juhatuse esimehe sõnul majanduskava puudub. Majanduskava koostamine on korteriühistu juhatuse kohustus (Korteriomandi- ja korteriühistuseadus (KrtS § 41). Majanduskava on oma olemuselt korteriühistu eelarve majandusaastaks. Majanduskava kehtestab korteriomanike üldkoosolek. Kui majandusaasta alguseks ei ole kehtestatud uut majanduskava, kehtib senine majanduskava kuni uue majanduskava kehtestamiseni.

Majanduskava peab sisaldama:

- (i) ülevaadet kaasomandi eseme seisukorrast ja kavandatavatest toimingutest;
- (ii) korteriühistu kavandatavaid tulusid ja kulusid;
- (iii) korteriomanike kohustuste jaotust majandamiskulude kandmisel;
- (iv) reservkapitali ja remondifondi tehtavate maksete suurust;
- (v) kütuse, soojuste, vee- ja kanalisatsiooniteenuse ning elektri prognoositavat kogust ja maksumust.

Kui majandusaasta jooksul ilmneb, et kehtestatud majanduskava ei taga korteriomandite valitsemist majanduskavas ettenähtud mahu ega korteriühistu püsivat maksevõimelisust, on korteriühistu juhatus kohustatud koostama uue majanduskava ja kutsuma kokku korteriomanike erakorralise üldkoosoleku uue majanduskava kehtestamiseks.

Ettepanek: juhatusel tuleb esimesel võimalusel koostada majanduskava ning esitada see üldkoosolekule kehtestamiseks.

2. Remondifond.

Remondifondi eesmärk on reeglina planeeritud, kuid ka planeerimata remonditööde tegemine kaasomandis olevate hooneosade remondiks (näit katus, trepikoda, tehnosüsteemid jne). Kuidas remondifondi kasutatakse, võivad korteriühistud erinevalt reguleerida oma siseste dokumentidega. Remondifondist tehtavad kulud kehtestatakse majanduskavas.

Remondifondist tehtud kulud on oma sisult pigem hoolduskulud, pisteliselt:

08.08.23	7.00	Ühinenud Kaupmehed TÜ	Hiire-rotimürk
10.09.23	56.38	Depo	ämber, redel
10.09.23	122.83	Kesko Senukai Estonia AS	Koristusvahendid

Sarnaseid kulusid on tehtud haldus/hoolduskulude alt:

26.11.23	45.17	Kesko Senukai Estonia AS	lumelabidas, graniitliiv
----------	-------	--------------------------	--------------------------

Ettepanek: arvestada ja koguda eraldi sissemaksid remondifondi ning tasu hoolduse ja igapäevase korrashoiu eest.

Remondifondi kogumise eesmärk on hoone(te) oluliste piirdekonstruktsioonide (vundamendist katuseni) ja vajalike tehnosüsteemide, torustike, etc seisukorra säilitamine või parandamine. Maksed remondifondi on sihtotstarbeline tulu, mis kajastatakse kohustusena ning tuluna perioodis, mil kulu tehakse.

Muud tegevused, mille eesmärk on kinnisvara hooldamine (istutamine, niitmine, koristus, haldusfirma kulu, tehnosüsteemide kontroll, raamatupidamine jms) on mittesihtotstarbelised kulud. (RTJ 14 lisa)

Mittesihtotstarbeline tasu liikmetelt kajastatakse tuluna selles perioodis, mille eest on arve esitatud. Tasu peab katma kõik ühistu poolt selles perioodis tehtud kulud.

3. Reservkapital

Korteriühistul peab olema reservkapital (KrtS § 48), mille suurus on vähemalt 1/12 korteriühistu aasta eeldatavatest kuludest. Kui korteriomanike kokkuleppe või korteriühistu põhikirjaga on ette nähtud tegelikust tarbimisest sõltuvate majandamiskulude tasumine pärast kulude suuruse selgumist (vt näit põhikirja punkt 4.2.6.2 Üldelekter – vastavalt eelmisel kuul tarbitud üldelektri näitudele tarnija poolt esitatud arvele jagatuna korterite arvule) määratakse majanduskavas kindlaks ainult ülejäänud kulude suurus (vt näit põhikirja punkt 4.2.6.7. Haldusteenused – vastavalt üldkoosoleku poolt vastuvõetud otsusele korteriomandi 1 m² kohta). Reservkapitali suuruse üle otsustab korteriomanike üldkoosolek. Reservkapital on 838 eurot, eelduslik kogukulu 10056 eurot.

Ettepanek: majanduskava koostamisel hinnata reservkapitali piisavust ja teha vajadusel teha üldkoosolekule selle muutmiseks.

4. Tulem. Aruandeaasta tulem on 401 eurot, mis on õige, eeldusel, et remondifondist tehtavad kulude katteallikas on õigustatud.

5. Lisas on esitatud aruande kontrolli tulemused. Kursiivis on tegevused, mida kontrollida ei olnud võimalik, kuid mida juhatus peaks tegevuse läbiviimisel arvesse võtma.
6. Tegevusaruande kohaselt KÜ Vase 4 juhatus on kolmeliikmeline, äriregistri kohaselt 5-liikmeline. Äriregistris on kontakt uuendamata - silviatoomas@hotmail.ee. Uuendust saab lihtsalt teha majandusaasta esitamise käigus.

Kaia Kadai,
revideerija

10.07.2020

Lisa:

1. Raha ja pangasaldod

1.1 Arveldusarvete algsaldod/lõppsaldod võrduvad pearaamatu pangakonto algsaldodega/lõppsaldodega.

2. Nõuded korteriomanike vastu (kommunaalarved)

2.1 Kõikidele korteritele on esitatud kommunaalarveid. Jääk majandusaasta aruandes ühtib pearaamatu lõppsaldoga.

3. Lepingud ja arveldused korteriühistu juhatusega. Üldkoosoleku otsused

3.1. Juhatus liikmetele pole tasu makstud.

3.2. *Kas raamatupidamisarvestus kajastab üldkoosoleku otsuseid õigesti?*

4. Võlad hankijatele ja muud võlad

4.1 Viimase kuu eest väljastatud hankijate arvetel olev võlgnevus vastab hankijate reskontros olevale vastavale saldole.

4.2. Aruandeaasta lõppsaldo kajastab makstavate palkade kohustust tekkepõhiselt õigesti.

4.3. *Kas töötasu on makstud vastavalt töösuhte aluseks olevale lepingule/üldkoosoleku otsusele?*

4.4. ReserVKapital on 838 eurot. ReserVKapitali kasutatud ei ole.

5. Maksud

5.1. Maksuameti saldod vastavad pearaamatus kajastatud maksusaldodele.

6. Tulud

6.1 tulud ja nende vastavad kulud on kajastatud ühes perioodis.

7. Kulud

7.1. *Kas arveldus ühistu ja haldusfirma vahel on teostatud vastavalt ühistu ja haldusfirma vahel sõlmitud lepingule?*

7.2. *Kas ühistu on teinud majandustehinguid enda töötajatega või juhatuse liikmetega?*

7.3. *Kas suurematele ostudele/teenustele on võetud mitu hinnapakkumist, kui see on ette nähtud vastavas juhatuse või üldkoosoleku otsuses või mõnes muus dokumendis?*

7.4. *Kas suuremad tehingud on teostatud vastavalt saadud hinnapakkumisele ja vastavalt juhatuse või üldkoosoleku vastavale otsusele?*

8. Aastaaruande kontroll

8.1 Raamatupidamise aastaaruandes nõudeid ja kohustusi tasaarveldatud.

8.2 Aastaaruanne on koostatud vastavalt pearaamatu arvestusele.

8.3 *Raamatupidamise sise-eeskirjad – kas on olemas?*

8.4 Rahavoogude aruanne on koostatud aritmeetiliselt õigesti.

8.5 Aastaaruande põhjaruanded vastavad lisadele.

8.6 TulemiaruanDES on kajastatud teenuste vahendamisest teenitud netotulu. Siin peab tähele panema ühistu poolt sõlmitud lepingute sisu: makstud summasid ei kajastata oma kuluna ega saadud summasid oma tuluna juhul kui ühistu ei kanna teenuste ja maksete vahendamisega kaasnevaid riske ega hüvesid (RTJ 14, p 16, teenuste ja maksete vahendamine).

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
1	1171 EUR
2	2528 EUR
3	1711 EUR
4	1154 EUR
5	2305 EUR
6	1556 EUR
7	1051 EUR
8	3173 EUR
9	1696 EUR
10	1138 EUR
11	2332 EUR
12	1638 EUR
13	1539 EUR
14	2378 EUR
15	1350 EUR
16	1574 EUR
17	2381 EUR
18	1092 EUR
19	1719 EUR
20	2486 EUR
21	1232 EUR
22	1558 EUR
23	2357 EUR
24	1258 EUR
Kokku:	42377 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.08.2024

Tallinn, Vase tn 4 korteriühistu (registrikood: 80157253) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANNA MIHKELSON	Juhatuse liige	18.09.2024
ANTS HAAK	Juhatuse liige	18.09.2024