

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2023

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2023

**ärinimi:** Tallinn, Sinimäe tn 3 korteriühistu

**registrikood:** 80130403

**telefon:** +372 56505283

**e-posti aadress:** sinimae3ku@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                           | 9  |
| Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad               | 9  |
| Lisa 5 Võlad ja ettemaksed                            | 9  |
| Lisa 6 Võlad tarnijatele                              | 10 |
| Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused | 10 |
| Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud                        | 11 |
| Lisa 9 Muud tulud                                     | 11 |
| Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud                     | 11 |
| Lisa 11 Tööjõukulud                                   | 12 |
| Lisa 12 Muud kulud                                    | 12 |
| Lisa 13 Seotud osapooled                              | 12 |
| Lisa 14 Liikmetele vahendatud teenused                | 12 |
| Korteriomandite majandamiskulud                       | 13 |
| Aruande allkirjad                                     | 15 |

## Tegevusaruanne

Korteriühistu korjab rahalisi vahendeid remondifondi, haldusfondi ja hoolduskulude fondi. Remondifondist kaetakse remondi, -renoveerimis, -avariitõidja sellega seotud tegevusi. Halduskulude fondist kaetakse majahalduri ja raamatupidaja töötasusid (sh maksud), bürookulusid. Hoolduskulude fondist kaetakse tehnosüsteemide (ATA, videovalve jt), ülalpidamiskulusid, 24h avariiteenindust ja majahoidja töötasu. 2023 aasta jooksul on teotatud järgmised tööd:

|                                           |         |
|-------------------------------------------|---------|
| OÜ TechDN /lõikepuu                       | 5384.10 |
| OÜ Signaal/ magistutööd                   | 294,00  |
| Elektri, santehnilised tööd/PLM Hoolduse/ | 1459,70 |
| Välisukse luku remont/Smart Security OÜ/  | 179,00  |
| Kokku                                     | 7316,80 |
|                                           |         |
|                                           |         |
|                                           |         |
|                                           |         |
|                                           |         |
|                                           |         |
|                                           |         |

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                         | 31.12.2023    | 31.12.2022    | Lisa nr |
|-----------------------------------------|---------------|---------------|---------|
| Varad                                   |               |               |         |
| Käibevarad                              |               |               |         |
| Raha                                    | 45 900        | 39 867        | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                    | 23 181        | 19 061        | 3       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                 | <b>69 081</b> | <b>58 928</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                      | <b>69 081</b> | <b>58 928</b> |         |
| Kohustised ja netovara                  |               |               |         |
| Kohustised                              |               |               |         |
| Lühiajalised kohustised                 |               |               |         |
| Võlad ja ettemaksed                     | 56 426        | 29 542        | 5       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>    | <b>56 426</b> | <b>29 542</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                 | <b>56 426</b> | <b>29 542</b> |         |
| Netovara                                |               |               |         |
| Reservkapital                           | 12 655        | 8 590         |         |
| Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem | 1 419         | 19 986        |         |
| Aruandeaasta tulem                      | -1 419        | 810           |         |
| <b>Kokku netovara</b>                   | <b>12 655</b> | <b>29 386</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja netovara</b>     | <b>69 081</b> | <b>58 928</b> |         |

## Tulemiaruanne

(eurodes)

|                                                            | 2023           | 2022           | Lisa nr |
|------------------------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Tulud                                                      |                |                |         |
| Liikmetelt saadud tasud                                    | 25 611         | 43 477         | 8       |
| Muud tulud                                                 | 696            | 91             | 9       |
| <b>Kokku tulud</b>                                         | <b>26 307</b>  | <b>43 568</b>  |         |
| Kulud                                                      |                |                |         |
| Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud | -7 317         | -25 450        |         |
| Mitmesugused tegevuskulud                                  | -6 379         | -3 641         | 10      |
| Tööjõukulud                                                | -13 343        | -13 610        | 11      |
| Muud kulud                                                 | -691           | -61            | 12      |
| <b>Kokku kulud</b>                                         | <b>-27 730</b> | <b>-42 762</b> |         |
| <b>Põhitegevuse tulem</b>                                  | <b>-1 423</b>  | <b>806</b>     |         |
| Intressitulud                                              | 4              | 4              |         |
| <b>Aruandeaasta tulem</b>                                  | <b>-1 419</b>  | <b>810</b>     |         |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                        | 2023         | 2022          |
|--------------------------------------------------------|--------------|---------------|
| Rahavood põhitegevusest                                |              |               |
| Põhitegevuse tulem                                     | -1 423       | 806           |
| Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus     | -19 432      | 731           |
| Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus | 26 884       | -8 297        |
| Laekunud intressid                                     | 4            | 4             |
| <b>Kokku rahavood põhitegevusest</b>                   | <b>6 033</b> | <b>-6 756</b> |
| <b>Kokku rahavood</b>                                  | <b>6 033</b> | <b>-6 756</b> |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses             | 39 867       | 46 623        |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>               | <b>6 033</b> | <b>-6 756</b> |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus               | 45 900       | 39 867        |

## Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

|                                           |               |                     | Kokku netovara |
|-------------------------------------------|---------------|---------------------|----------------|
|                                           | Reservkapital | Akumuleeritud tulem |                |
| <b>31.12.2021</b>                         | 8 590         | 19 986              | 28 576         |
| Aruandeaasta tulem                        |               | 810                 | 810            |
| <b>31.12.2022</b>                         | 8 590         | 20 796              | 29 386         |
| <b>Korrigeeritud saldo<br/>31.12.2022</b> | 8 590         | 20 796              | 29 386         |
| Aruandeaasta tulem                        |               | -1 419              | -1 419         |
| Muutused reservides                       |               | -19 377             | -19 377        |
| Muud muutused<br>netovaras                | 4 065         |                     | 4 065          |
| <b>31.12.2023</b>                         | 12 655        | 0                   | 12 655         |

## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

#### Üldine informatsioon

KÜ Sinimäe 3 2023.a.Korteriühistu majandustegevuseks on korteriomanike ühistu hoone hooldamine, haldamine ja remont. KÜ Sinimäe 3 majandusaasta aruanne on koostatud perioodi kohta 01. jaanuar 2023 kuni 31. detsember 2023. a. Korteriühistu Sinimäe 3 2023. a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandlise põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

#### Raha

Rahaks ja selle ekvivalendiks bilaansis loetakse pangakontodej jääke. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusi põhitegevusest kaudsel meetodil. investeerimis- ja finantseerimistegevusest tunevaid rahavoogusid kajastatakse otsesel meetodil.

#### Nõuded ja ettemaksed

Nõuded liikmete vastu on hinnatud individuaalselt, lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Ebatõenäoliselt laekuvaid arveid ei ole. Halvasti maksavad arveid 6 korterid. Viivisnõudeid korteritele laekumata hooldustasude kohta arvestatud 0,022%.

#### Finantskohustised

Hankijatele tasumata arvete kirjel on kajastatud detsembris 2023. a. saadud detsembrikuu arved, mille tasumistähtjad saabusid jaanuaris 2023. a. millal need ka tasuti. Maksavõlgade kirjel on kajastatud detsembris deklareeritud maksud, mille makse tähtjad olid jaanuaris 2023. a. millal need ka tasuti. Töövõtjate võlgadena on kajastatud detsembrikuu eest arvestatud, kuid väljamaksmata palk koos maksudega kuludesse kantud.

#### Tulud

Tulude ja kulude aruande koostamisel on lähtutud RTJ 14 lisas toodud skeemist. Tulud koosnevad hooldus- ja sihtotstarbelistest tasudest. Korteriühistu liikmete poolt makstavad tasud remondiraks kajastatakse tuluna nendel perioodidel, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks liikmetasu on mõeldud. Teenuste ja maksete vahendamisel ei kajasta korteriühistu makstud summasid oma kuluna ega saadud summasid oma tuluna, vaid neid kajastatakse vastavalt nõude ja kohustusena.

### Lisa 2 Raha

(eurodes)

|                    | 31.12.2023    | 31.12.2022    |
|--------------------|---------------|---------------|
| Raha arveldusarvel | 45 900        | 39 867        |
| <b>Kokku raha</b>  | <b>45 900</b> | <b>39 867</b> |



### Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

|                                   | 31.12.2023    | 12 kuu jooksul |
|-----------------------------------|---------------|----------------|
| Nõuded ostjate vastu              | 20 386        | 20 386         |
| Muud nõuded                       | 2 126         | 2 126          |
| Kindlustus                        | 669           | 669            |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>23 181</b> | <b>23 181</b>  |
|                                   |               |                |
|                                   | 31.12.2022    | 12 kuu jooksul |
| Nõuded ostjate vastu              | 17 091        | 17 091         |
| Muud nõuded                       | 1 970         | 1 970          |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>19 061</b> | <b>19 061</b>  |

### Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

|                                               | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|-----------------------------------------------|------------|------------|
|                                               | Maksuvõlg  | Maksuvõlg  |
| Üksikisiku tulumaks                           | 97         | 162        |
| Sotsiaalmaks                                  | 377        | 272        |
| Kohustuslik kogumispension                    | 0          | 7          |
| Töötuskindlustusmaksed                        | 9          | 9          |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>483</b> | <b>450</b> |

### Lisa 5 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

|                                  | 31.12.2023    | 12 kuu jooksul |
|----------------------------------|---------------|----------------|
| Võlad tarnijatele                | 14 143        | 14 143         |
| Võlad töövõtjatele               | 185           | 185            |
| Maksuvõlad                       | 483           | 483            |
| Saadud ettemaksed                | 41 615        | 41 615         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>56 426</b> | <b>56 426</b>  |
|                                  |               |                |
|                                  | 31.12.2022    | 12 kuu jooksul |
| Võlad tarnijatele                | 14 267        | 14 267         |
| Võlad töövõtjatele               | 313           | 313            |
| Maksuvõlad                       | 450           | 450            |
| Saadud ettemaksed                | 14 512        | 14 512         |
| Tulevaste perioodide tulud       | 14 512        | 14 512         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>29 542</b> | <b>29 542</b>  |

## Lisa 6 Võlad tarnijatele (eurodes)

|                                | 31.12.2023    | 31.12.2022    |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| PLM Hooldus OÜ                 | 0             | 0             |
| AS OTIS                        | 0             | 0             |
| Tesa Spetsautomaatika OÜ       | 0             | 77            |
| Utilitas Tallinn AS            | 11 632        | 11 741        |
| Eesti Energia AS               | 1 263         | 911           |
| Ekovir OÜ                      | 87            | 87            |
| TELE 2                         | 4             | 0             |
| Tallinna Vesi AS               | 985           | 1 029         |
| Eesti Keskkonnateenused AS     | 172           | 172           |
| Smart Security OÜ              | 0             | 0             |
| E-korteriühistu Haldus OÜ      | 0             | 0             |
| OÜ Netconnect                  | 0             | 250           |
| <b>Kokku võlad tarnijatele</b> | <b>14 143</b> | <b>14 267</b> |

## Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused (eurodes)

|                                                            | 31.12.2021 |            | Laekunud | Kajastatud tulemiaruan-<br>des    | Kajastatud varade<br>soetusmaksumuses | 31.12.2022 |            |
|------------------------------------------------------------|------------|------------|----------|-----------------------------------|---------------------------------------|------------|------------|
|                                                            | Nõuded     | Kohustised |          |                                   |                                       | Nõuded     | Kohustised |
| Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks                        |            |            |          |                                   |                                       |            |            |
| Remonditasu                                                |            |            |          | 21 357                            | 18 605                                | -25 450    | 14 512     |
| Kokku<br>sihtfinantseerimine<br>tegevuskuludeks            |            |            |          | 21 357                            | 18 605                                | -25 450    | 14 512     |
| Kokku sihtotstarbelised<br>tasud, annetused ja<br>toetused |            |            |          | 21 357                            | 18 605                                | -25 450    | 14 512     |
|                                                            |            |            |          |                                   |                                       |            |            |
|                                                            | 31.12.2022 |            | Laekunud | Kajastatud<br>tulemiaruan-<br>des | Kajastatud varade<br>soetusmaksumuses | 31.12.2023 |            |
|                                                            | Nõuded     | Kohustised |          |                                   |                                       | Nõuded     | Kohustised |
| Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks                        |            |            |          |                                   |                                       |            |            |
| Remonditasu                                                | -25 450    | 14 512     | 19 108   | -7 317                            |                                       |            | 26 303     |
| Kindlustus                                                 |            |            | 691      | -691                              |                                       |            | 0          |
| Eelmiste perioodide<br>akumuleeritud tulem                 |            |            | 15 312   |                                   |                                       |            | 15 312     |
| Kokku<br>sihtfinantseerimine<br>tegevuskuludeks            | -25 450    | 14 512     | 35 111   | -8 008                            |                                       |            | 41 615     |
| Kokku sihtotstarbelised<br>tasud, annetused ja<br>toetused | -25 450    | 14 512     | 35 111   | -8 008                            |                                       |            | 41 615     |

## Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

|                                      | 2023          | 2022          |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Mittesihotstarbelised tasud</b>   |               |               |
| Hooldustasud                         | 18 119        | 17 948        |
| Viivised                             | 175           | 79            |
| <b>Sihotstarbelised tasud</b>        |               |               |
| Remonditasud                         | 7 317         | 25 450        |
| <b>Kokku liikmetelt saadud tasud</b> | <b>25 611</b> | <b>43 477</b> |

## Lisa 9 Muud tulud

(eurodes)

|                         | 2023       | 2022      |
|-------------------------|------------|-----------|
| Muud                    | 5          | 91        |
| Kindlustus              | 691        | 0         |
| <b>Kokku muud tulud</b> | <b>696</b> | <b>91</b> |

## Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

|                                        | 2023         | 2022         |
|----------------------------------------|--------------|--------------|
| Mitmesugused bürookulud                | 371          | 281          |
| Kompensatsioon Tel.internet            | 180          | 180          |
| Muruniitmine/lumekoristus              | 398          | 607          |
| Banka teenused                         | 29           | 28           |
| Majanduskulud                          | 520          | 142          |
| Hoolduskulud                           | 3 679        | 2 153        |
| Päästeameti ettekirjutus               | 144          | 0            |
| OU Netconekt                           | 808          | 0            |
| Muud                                   | 250          | 250          |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>6 379</b> | <b>3 641</b> |

## Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

|                                                | 2023          | 2022          |
|------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Palgakulu                                      | 9 679         | 10 195        |
| Sotsiaalmaksud                                 | 3 738         | 3 364         |
| Pensionikulu                                   | 47            | 51            |
| Puhkuse reserv                                 | -121          | 306           |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                       | <b>13 343</b> | <b>13 916</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale | 2             | 2             |

## Lisa 12 Muud kulud

(eurodes)

|                         | 2023        | 2022       |
|-------------------------|-------------|------------|
| Kindlustus              | -691        | 0          |
| Muud                    | 0           | -61        |
| <b>Kokku muud kulud</b> | <b>-691</b> | <b>-61</b> |

## Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

| Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga |            |            |
|-----------------------------------------|------------|------------|
|                                         | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
| Füüsilisest isikust liikmete arv        | 64         | 64         |

| Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused |       |       |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|
|                                                                               | 2023  | 2022  |
| Arvestatud tasu                                                               | 3 827 | 3 827 |

## Lisa 14 Liikmetele vahendatud teenused

|                        | Algjääk | Tulud    | Kulud    | Saldo 01.01.24 |  |
|------------------------|---------|----------|----------|----------------|--|
| Prüügivedu             | 0       | 3403,87  | 3406,93  | -3,06          |  |
| Elekter AS TELIA       | 0       | 12991,45 | 12991,94 | -0,49          |  |
| Vesi ja kanalisatsioon | 0       | 11550,23 | 11551,98 | -1,75          |  |
| Küte                   | 0       | 74027,53 | 74025,94 | 1,59           |  |
| Lift                   | 0       | 2028,64  | 2029,72  | -1,08          |  |
| Kokku                  |         |          |          | -5,89          |  |

## Korteriomandite majandamiskulud

| Korteriomand | Majandamiskulud |
|--------------|-----------------|
| 1            | 2427 EUR        |
| 2            | 2240 EUR        |
| 3            | 1895 EUR        |
| 4            | 1220 EUR        |
| 5            | 2165 EUR        |
| 6            | 1916 EUR        |
| 7            | 2073 EUR        |
| 8            | 1637 EUR        |
| 9            | 1758 EUR        |
| 10           | 1908 EUR        |
| 11           | 1988 EUR        |
| 12           | 1519 EUR        |
| 13           | 2037 EUR        |
| 14           | 2089 EUR        |
| 15           | 2491 EUR        |
| 16           | 1775 EUR        |
| 17           | 1963 EUR        |
| 18           | 1737 EUR        |
| 19           | 2191 EUR        |
| 20           | 1602 EUR        |
| 21           | 2213 EUR        |
| 22           | 2371 EUR        |
| 23           | 2223 EUR        |
| 24           | 1524 EUR        |
| 25           | 2210 EUR        |
| 26           | 1913 EUR        |
| 27           | 1918 EUR        |
| 28           | 1771 EUR        |
| 29           | 2001 EUR        |
| 30           | 1720 EUR        |
| 31           | 2593 EUR        |
| 32           | 1505 EUR        |
| 33           | 2142 EUR        |
| 34           | 2306 EUR        |
| 35           | 2472 EUR        |
| 36           | 1519 EUR        |
| 37           | 2527 EUR        |
| 38           | 2300 EUR        |
| 39           | 2271 EUR        |
| 40           | 1804 EUR        |
| 41           | 2373 EUR        |
| 42           | 2843 EUR        |

| Korteriomand  | Majandamiskulud   |
|---------------|-------------------|
| 43            | 1998 EUR          |
| 44            | 1619 EUR          |
| 45            | 2556 EUR          |
| 46            | 2143 EUR          |
| 47            | 2196 EUR          |
| 48            | 1622 EUR          |
| 49            | 2043 EUR          |
| 50            | 2439 EUR          |
| 51            | 1940 EUR          |
| 52            | 1486 EUR          |
| 53            | 2141 EUR          |
| 54            | 2151 EUR          |
| 55            | 1979 EUR          |
| 56            | 1522 EUR          |
| 57            | 1723 EUR          |
| 58            | 1991 EUR          |
| 59            | 1970 EUR          |
| 60            | 1580 EUR          |
| 61            | 2201 EUR          |
| 62            | 1793 EUR          |
| 63            | 2261 EUR          |
| 64            | 1645 EUR          |
| <b>Kokku:</b> | <b>128149 EUR</b> |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 03.09.2024

Tallinn, Sinimäe tn 3 korteriühistu (registrikood: 80130403) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

|                    |                    |                      |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
| VJATŠESLAV MAMONA  | Juhatuse liige     | 02.05.2025           |