

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: Tallinn, Mustamäe tee 185a korteriühistu

registrikood: 80036035

telefon: +372 5541888, +372 56123861, +372 5279711

e-posti aadress: mustamae185a@outlook.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 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 4 Võlad töövõtjatele	10
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 6 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	11
Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud	12
Lisa 8 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	12
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 10 Tööjõukulud	12
Lisa 11 Seotud osapooled	13
Lisa 12 Muud tulud, muud kulud	14
Korteriomandite majandamiskulud	15
Aruande allkirjad	16

Tegevusaruanne

Korteriühistu Arengu asukohaga Tallinn, Mustamäe tee 185a põhilisteks eesmärkideks on elamu ja selle juurde kuuluva maa ühine majandamine ning seoses sellega ühistu liikmete ühiste huvide esindamine, samuti ühistu liikmetele eluruumi kasutamise seotud teenuste osutamine.

KÜ kohustused on: elamu kindlustamine elutegevuseks vajalike kommunaalteenustega (soojus, vesi, elekter jne), elamu tehnosüsteemide regulaarne hooldus ning remontide läbiviimine ja rikete kõrvaldamine, elamu juurde kuuluva territooriumi ja sellel paiknevate rajatiste, samuti üldkasutatava ala (trepikodade, keldrite) hooldus ja korrashoid.

Elamu Mustamäe tee 185a, mis ehitati 1973. aastal, on viiekorruseline kahe trepikojaga elamu, milles on 30 korterit.

Elamuühistu Arengu reorganiseeriti uue põhikirjaga korteriühistuks 23.01.2004.a. Mittetulundusühingute ja sihtasutuse registris registreeriti korteriühistu Arengu 21.04.2004.a.

KÜ tööd korraldab juhatus. Juhatus on 3-liikmeline. Juhatuse tööd korraldatakse ühiselt.

2024. a jätkati tavapärase elamu hoolduse ja majandamisega. Majandusaastal teostati remonditasudena kogutud omavahendite arvelt remonditöid kokku summas 21 703 eurot – vahetati vee- ja kanalisatsioonitorustikke (nii püstikutes kui keldris), korteritesse paigaldati uued veearvestid, renoveeriti veemõõdu sõlm. Telliti prügikonteiner ja korrastati keldrite ühisala. Kasutamata remonditasude jääk aasta lõpus oli 26 212 eurot.

Majandusaasta lõppes negatiivse tulemiga summas -242 eurot mis kaetakse eelmiste perioodide tulemi arvelt.

2025. a on kavas vahetada pööningul õhutustorud ja teostada pööningul teisi niiskuse kogunemise vastaseid töid, parandada või vajadusel välja vahetada fonosüsteem, teostada küttesüsteemi läbipesu.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	40 203	53 646	
Nõuded ja ettemaksed	6 731	6 298	2
Kokku käibevarad	46 934	59 944	
Kokku varad	46 934	59 944	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	5 327	5 417	3
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	26 212	38 890	6
Kokku lühiajalised kohustised	31 539	44 307	
Kokku kohustised	31 539	44 307	
Netovara			
Reservkapital	4 000	3 000	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	11 637	11 801	
Aruandeaasta tulem	-242	836	
Kokku netovara	15 395	15 637	
Kokku kohustised ja netovara	46 934	59 944	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	28 123	16 835	7
Muud tulud	6	7	12
Kokku tulud	28 129	16 842	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-21 703	-10 415	8
Mitmesugused tegevuskulud	-2 800	-1 520	9
Tööjõukulud	-3 866	-4 071	10
Muud kulud	-2	0	12
Kokku kulud	-28 371	-16 006	
Põhitegevuse tulem	-242	836	
Aruandeaasta tulem	-242	836	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	-242	836	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-433	712	
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-90	-83	
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	-12 678	-6 404	6
Kokku rahavood põhitegevusest	-13 443	-4 939	
Kokku rahavood	-13 443	-4 939	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	53 646	58 585	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-13 443	-4 939	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	40 203	53 646	

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2022	3 000	11 801	14 801
Aruandeaasta tulem		836	836
31.12.2023	3 000	12 637	15 637
Aruandeaasta tulem		-242	-242
Muud muutused netovaras	1 000	-1 000	0
31.12.2024	4 000	11 395	15 395

Muud muutused netovaras: 2024.a üldkoosoleku otsusega suurendati akumuleeritud tulemi arvelt reservkapitali.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Tallinn, Mustamäe tee 185a korteriühistu 2024.a majandusaasta raamatupidamise aruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täpsustavad rahandusministri määrusega kehtestatud Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aruanne on koostatud eurodes.

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

Raha

Rahana kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes arvelduskonto jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Korterimanikelt laekumata arveid on hinnatud bilansis lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadeldud igat nõuet eraldi. Kõik nõuded võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas.

Finantskohustised

Kõik kohustised (võlad tarnijatele, viitvõlad ja muud lühi- ja pikaajalised kohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste kohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi kohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas.

Tulud

Liikmetelt saadud mittesihotstarbelisi tasusid kajastatakse tuluna perioodis, mille eest need on tasutud. Sihotstarbelisi tasusid ühistu liikmetelt kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil toimub nende arvelt remontide tegemine. Intrassitulu arvestatakse tekkepõhiselt.

Seotud osapooled

Seotud isikuteks on korteriühistu liikmed, juhatuse liikmed ja revisjonikomisjoni liikmed.

Tulemiaruaruande koostamisel on lähtutud RTJ14 lisas toodud skeemist. Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsibiist lähtudes. Makstud kommunaalmaksete ja muude vahendatud kaupade ja teenuste summasid ei ole kajastatud kuluna ega saadud summasid tuluna, pluss- või miinustulemid vahendusest on esitatud muude tulude või muude kuludena.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	0	0	
Ettemaksed	0	0	
Nõuded liikmete vastu arvete alusel	6 524	6 524	11
Muude vahendatavate teenuste nõuded	207	207	11
Kokku nõuded ja ettemaksed	6 731	6 731	
	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	25	25	
Ettemaksed	183	183	
Nõuded liikmete vastu arvete alusel	6 090	6 090	11
Kokku nõuded ja ettemaksed	6 298	6 298	

Nõuded korteriomaniike vastu on hinnatud individuaalselt. Bilansis on kajastatud tõenäoliselt laekuvad nõuded, ebatõenäoliselt laekuvaid nõudeid ei ole. Võlgnevuse sees on ka maksed detsembrikuu eest (5 271 eurot), milliste tähtaeg on jaanuaris 2025.a.

Nõudena ostjate vastu on kajastatud nõue isikute vastu kes ei ole KÜ liikmed.
Ettemaksetena on kajastatud ettemakstud elamu kindlustusmaksed.

Lisa 3 Võlad ja ettemaksed
(eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	4 215	4 215	
Võlad töövõtjatele	417	417	4
Maksuvõlad	530	530	5
Liikmete ettemaksed arvete alusel	112	112	11
Ettemaksed teenuste eest	53	53	11
Kokku võlad ja ettemaksed	5 327	5 327	

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	4 516	4 516	
Võlad töövõtjatele	524	524	4
Maksuvõlad	134	134	5
Liikmete ettemaksed arvete alusel	149	149	11
Ettemaksed teenuste eest	94	94	11
Kokku võlad ja ettemaksed	5 417	5 417	

Aruandekuupäeva seisuga on kajastatud tarnijatele tasumata arved mis olid esitatud teenindajate poolt detsembrikuus osutatud teenuste eest. Nimetatud arvete maksetähtaeg on järgmise aasta jaanuaris.

Lisa 4 Võlad töövõtjatele
(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Töötasude kohustis	214	322
Puhkusetasude kohustis	203	202
Kokku võlad töövõtjatele	417	524

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad
(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	191	47
Sotsiaalmaks	321	80
Kohustuslik kogumispension	14	3
Töötuskindlustusmaksed	4	4
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	530	134

Lisa 6 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

	31.12.2022	Laekunud	Kajastatud tulemiaruan	31.12.2023	Lisa nr
	Kohustised			Kohustised	
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Kasutamata remonditasud	45 294	4 011	-10 415	38 890	7,8
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	45 294	4 011	-10 415	38 890	
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	45 294	4 011	-10 415	38 890	11
	31.12.2023	Laekunud	Kajastatud tulemiaruan	31.12.2024	Lisa nr
	Kohustised			Kohustised	
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Kasutamata remonditasud	38 890	9 025	-21 703	26 212	7,8
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	38 890	9 025	-21 703	26 212	
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	38 890	9 025	-21 703	26 212	11

Kirjel "Kasutamata remonditasud" on kajastatud korteriomani poolt tasutud kuid ühistu poolt veel kasutamata remondivahendid. Korteriühistule laekuvad remonditasud kajastatakse tuluna perioodis, mil toimub nende arvelt remontide tegemine.

Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Mittesihotstarbelised tasud			
Hooldustasud	602	602	
Haldustasud	2 808	2 808	
Heakorrasud	3 010	3 010	
Sihotstarbelised tasud			
Remonditasud	21 703	10 415	6,8
Kokku liikmetelt saadud tasud	28 123	16 835	

Lisa 8 Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Remonditööd	21 703	10 415	
Kokku sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	21 703	10 415	6,7

2024.a

Remonditööd:

- kanalisatsiooni- ja veepüstikute renoveerimine I ja II trpk 8 684 €,
- veearvetsite vahetus korterites 2 092 €,
- soojussõlme remont (siibrite vahetus) 622 €,
- veetrassi, veemõõdusõlme renoveerimine keldris, isoleerimine 10 305 €.

2023.a remonditööd: kanalisatsiooni- ja veepüstikute renoveerimine, külma- ja soojavee torustike remont keldris.

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2024	2023
Halduskulud	1 779	1 323
Tehnosüsteemide hoolduskulud	996	68
Heakorrakulud	25	129
Kokku mitmesugused tegevuskulud	2 800	1 520

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

	2024	2023
Palgakulu	2 895	3 048
Sotsiaalmaksud	971	1 023
Kokku tööjõukulud	3 866	4 071

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga			
	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Füüsilisest isikust liikmete arv	37	37	

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Asutajad ja liikmed	6 731	6 090	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	6 731	6 090	
Võlad ja ettemaksed			
Asutajad ja liikmed	26 377	39 133	3,6
Kokku võlad ja ettemaksed	26 377	39 133	

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2024	2023
Arvestatud tasu	975	975

Lisa 12 Muud tulud, muud kulud

(eurodes)

	2024			2023
	Määratud maksed	Tarnijate arved	Tulem	Tulem
Soojusenergia	24 551	-24 551	0	0
Vesi ja kanalisatsioon	4 287	-4 287	0	0
Üldelekter	673	-673	0	0
Prügivedu	1 150	-1 150	0	0
Kindlustus	671	-671	0	0
Muud vahendatud kaubad ja teenused	1 566	-1 566	0	0
Tulem vahendustegevusest			0	0
	Muud tulud	Muud kulud		
Pangakonto intressid	6		6	7
Muud	0	-2	-2	0
Kokku muud tulud			6	7
Kokku muud kulud			-2	0

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
korter 1	1649 EUR
korter 2	1266 EUR
korter 3	1655 EUR
korter 4	1643 EUR
korter 5	1253 EUR
korter 6	2366 EUR
korter 7	1628 EUR
korter 8	1295 EUR
korter 9	1759 EUR
korter 10	1870 EUR
korter 11	1418 EUR
korter 12	1625 EUR
korter 13	1761 EUR
korter 14	1189 EUR
korter 15	1899 EUR
korter 16	2100 EUR
korter 17	1287 EUR
korter 18	1565 EUR
korter 19	1660 EUR
korter 20	1248 EUR
korter 21	1519 EUR
korter 22	1706 EUR
korter 23	1060 EUR
korter 24	2231 EUR
korter 25	1794 EUR
korter 26	1400 EUR
korter 27	1702 EUR
korter 28	1619 EUR
korter 29	1192 EUR
korter 30	1925 EUR
Kokku:	48284 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 09.06.2025

Tallinn, Mustamäe tee 185a korteriühistu (registrikood: 80036035) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARTIN EBER	Juhatuse liige	30.06.2025
ANDRES ILLIPE	Juhatuse liige	30.06.2025
EVGENY MIKHEEV	Juhatuse liige	30.06.2025