

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2023

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2023

**korteriühistu nimi:** Tallinn, Sõpruse pst 228 korteriühistu

**registrikood:** 80151760

**telefon:** +372 53334377

**e-posti aadress:** juhatus@sopruse228.ee

**veebilehe aadress:** <https://sopruse228.ee>

## 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 Nõuded ja ettemaksed</b>	<b>9</b>
<b>Lisa 3 Võlad ja ettemaksed</b>	<b>10</b>
<b>Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b>	<b>10</b>
<b>Lisa 5 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused</b>	<b>11</b>
<b>Lisa 6 Liikmetelt saadud tasud</b>	<b>12</b>
<b>Lisa 7 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud</b>	<b>12</b>
<b>Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud</b>	<b>12</b>
<b>Lisa 9 Tööjõukulud</b>	<b>12</b>
<b>Lisa 10 Intressitulud</b>	<b>13</b>
<b>Lisa 11 Seotud osapooled</b>	<b>13</b>
<b>Lisa 12 Muud tulud, muud kulud</b>	<b>14</b>
<b>Korteriomandite majandamiskulud</b>	<b>15</b>
<b>Aruande allkirjad</b>	<b>18</b>

## Tegevusaruanne

Tallinn, Sõpruse pst 228 korteriühistu 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 ning üldkasutatava ala (trepikodade, keldrite) hooldus ja korrashoid.

Elamu Sõpruse 228, mis ehitati 1965 aastal, on viiekorruseline kuue trepikojaga elamu, milles on 90 korterit.

Korteriühistu Sõpruse 228 asutati ja registreeriti 2001. aastal.

KÜ tööd korraldab juhatus. Juhatus on 5-liikmeline. Juhatus töö korraldab juhatusesimees.

**2023.a oli läbi viidud 1 liikmete üldkoosolek (27.06.2023.a) ja 1 kirjalik üldkoosolek (12.08 – 28.08. 2023.a), kus:**

- otsustati alustada maja renoveerimisega
- kinnitati 2022.a majandusaasta aruanne
- muudeti põhikirja
- kehtestati 2023.a majandustegevuse aastakava
- suurendati reservkapitali 15 000 euron
- kinnitati korteriühistu ja korteriomaniike vaheline jaotus hooldus- ja remonttööde korraldamisel
- kinnitati kodukord

**2023.aasta jooksul toimus 4 juhatuses koosolekut, kus arutati:**

- üldkoosoleku korraldamist ja sellele kinnitamiseks esitavaid dokumente
- parkimiskontrolli korraldamist
- Tallinna Vesi liitumispunkti muutmist
- probleeme ventilatsiooni ja hallitusega
- maja rekonstrueerimist ja Kredexi toetuse tingimusi
- Kredexi tehnilise konsultandi valimist
- koristamisteenuse toimimist
- ja muid ühistu tegevusega seotud teemasid

2023.a remonditöid ei teostatud. Kasutamata remonditasude jääk aasta lõpus oli 218 962 eurot.

Majandusaasta lõppes positiivse tulemiga summas 8 412 eurot.

2024.aastal on plaanis vastavalt üldkoosoleku otsustele alustada maja rekonstrueerimisega.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	272 708	227 106	
Nõuded ja ettemaksud	15 724	15 147	2
<b>Kokku käibevarad</b>	<b>288 432</b>	<b>242 253</b>	
<b>Kokku varad</b>	<b>288 432</b>	<b>242 253</b>	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksud	15 073	16 522	3
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	218 962	179 746	5
<b>Kokku lühiajalised kohustised</b>	<b>234 035</b>	<b>196 268</b>	
<b>Kokku kohustised</b>	<b>234 035</b>	<b>196 268</b>	
Netovara			
Reservkapital	15 000	12 000	
Eelmiste perioodide akumulieeritud tulem	30 985	26 080	
Aruandeaasta tulem	8 412	7 905	
<b>Kokku netovara</b>	<b>54 397</b>	<b>45 985</b>	
<b>Kokku kohustised ja netovara</b>	<b>288 432</b>	<b>242 253</b>	

## Tulemiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	27 445	27 699	6
Muud tulud	278	332	12
<b>Kokku tulud</b>	<b>27 723</b>	<b>28 031</b>	
Kulud			
Mitmesugused tegevuskulud	-14 874	-13 742	8
Tööjõukulud	-7 581	-6 384	9
<b>Kokku kulud</b>	<b>-22 455</b>	<b>-20 126</b>	
<b>Põhitegevuse tulem</b>	<b>5 268</b>	<b>7 905</b>	
Intressitulud	3 144	0	10
<b>Aruandeaasta tulem</b>	<b>8 412</b>	<b>7 905</b>	

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Liikmetelt laekunud tasud	157 662	150 552	
Laekumised kaupade müügist ja teenuste osutamisest	146	318	
Muud põhitegevuse tulude laekumised	132	132	
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-108 187	-109 884	
Väljamaksed töötajatele	-7 299	-6 384	
Laekunud intressid	14	20	
Muud rahavood põhitegevusest	-10	-10	
<b>Kokku rahavood põhitegevusest</b>	<b>42 458</b>	<b>34 744</b>	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid	3 144	0	10
<b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>	<b>3 144</b>	<b>0</b>	
<b>Kokku rahavood</b>	<b>45 602</b>	<b>34 744</b>	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	227 106	192 362	
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>	<b>45 602</b>	<b>34 744</b>	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	272 708	227 106	

## Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
<b>31.12.2021</b>	12 000	26 080	38 080
Aruandeaasta tulem		7 905	7 905
<b>31.12.2022</b>	12 000	33 985	45 985
Aruandeaasta tulem		8 412	8 412
Muud muutused netovaras	3 000	-3 000	0
<b>31.12.2023</b>	15 000	39 397	54 397

Muud muutused netovaras: üldkoosoleku 27.06.2023.a otsusega suurendati akumuleeritud tulemi arvelt reservkapitali.

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Tallinn, Sõpruse pst 228 korteriühistu 2023.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, investeerimis- ja finantseerimistegevuse rahavood on kajastatud otsesel meetodil.

### Raha

Rahana kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes arvelduskonto ja tähtjaliste hoiuste jääke.

### Nõuded ja ettemaksud

Liikmetelt 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 kuuluvas 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 kuuluvas summas.

### Tulud

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

### Seotud osapooled

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

Tulemiaruaande koostamisel on lähtutud RTJ14 lisas toodud skeemist. Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsiibist 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)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	177	177
Muud nõuded	3	3
Ettemaksed	451	451
Nõuded liikmete vastu arvete alusel	15 093	15 093
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>15 724</b>	<b>15 724</b>
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Muud nõuded	4	4
Ettemaksed	368	368
Nõuded liikmete vastu arvete alusel	14 775	14 775
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>15 147</b>	<b>15 147</b>

Nõuded liikmete vastu on hinnatud individuaalselt. Bilansis on kajastatud tõenäoliselt laekuvad nõuded, mittetõenäoliselt laekuvaid nõudeid ei ole. Võlgnevuse sees on ka maksed detsembrikuu eest (11 894 €), milliste tähtaeg on jaanuaris 2024.a.

Muude ostjatena käsitletakse isikuid kes ei ole KÜ liikmed.

Muu nõudena on kajastatud SEB panga poolt arvestatud, kuid aruandepäevaks veel laekumata arvelduskonto intress.

Ettemaksetena on kajastatud ettemakstud elamu kindlustusmaksed ja virtuaalserveri rent.

## Lisa 3 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	13 335	13 335	
Võlad töövõtjatele	732	732	
Maksuvõlad	300	300	4
Liikmete ettemaksed arvete alusel	600	600	
Ettemaksed teenuste eest	106	106	
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>15 073</b>	<b>15 073</b>	
	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	14 216	14 216	
Võlad töövõtjatele	532	532	
Maksuvõlad	218	218	4
Liikmete ettemaksed arvete alusel	1 315	1 315	
Ettemaksed teenuste eest	241	241	
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>16 522</b>	<b>16 522</b>	

31.12.2023 on ühistul tasumata tarnijate arved mis olid esitatud teenindajate poolt 2023.a detsembrikuus osutatud teenuste eest. Nimetatud arvete maksetähtaeg on 2024.a jaanuaris.

## Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	108	78
Sotsiaalmaks	181	132
Kohustuslik kogumispension	11	8
<b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b>	<b>300</b>	<b>218</b>

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

	31.12.2021	Laekunud	Kajastatud tulemiaruanDES	31.12.2022
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Kasutamata remonditasud	153 601	26 145	0	179 746
<b>Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks</b>	153 601	26 145	0	179 746
<b>Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused</b>	153 601	26 145	0	179 746
	31.12.2022	Laekunud	Kajastatud tulemiaruanDES	31.12.2023
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Kasutamata remonditasud	179 746	39 216	0	218 962
<b>Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks</b>	179 746	39 216	0	218 962
<b>Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused</b>	179 746	39 216	0	218 962

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

## Lisa 6 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
<b>Mittesihotstarbelised tasud</b>			
Hooldustasud	6 006	6 260	
Haldustasud	11 242	10 458	
Heakorratasud	10 197	10 981	
<b>Kokku liikmetelt saadud tasud</b>	<b>27 445</b>	<b>27 699</b>	

## Lisa 7 Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

2022.-2023.aa remonditöid ei teostatud.

## Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Halduskulud	3 367	3 029
Tehnosüsteemide hoolduskulud	4 037	3 651
Heakorrakulud	7 470	7 062
<b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b>	<b>14 874</b>	<b>13 742</b>

## Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	5 700	4 800
Sotsiaalmaksud	1 881	1 584
<b>Kokku tööjõukulud</b>	<b>7 581</b>	<b>6 384</b>
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

## Lisa 10 Intressitulud

(eurodes)

	2023	2022
Intressitulu hoiustelt	3 144	0
<b>Kokku intressitulud</b>	<b>3 144</b>	<b>0</b>

Tähtajalised hoiused olid avatud Swedbankis ja SEB pangas.

## Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga	31.12.2023	31.12.2022
Füüsilisest isikust liikmete arv	104	105

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
<b>Nõuded ja ettemaksed</b>		
Asutajad ja liikmed	15 093	14 775
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>15 093</b>	<b>14 775</b>
<b>Võlad ja ettemaksed</b>		
Asutajad ja liikmed	219 668	181 302
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	972	772
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>220 640</b>	<b>182 074</b>

OSTETUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	240	240
<b>Kokku ostetud</b>	<b>240</b>	<b>240</b>

	2023	2022
Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
Arvestatud tasu	5 700	4 800

**Lisa 12 Muud tulud, muud kulud**

(eurodes)

	2023			2022
	Määratud maksed	Tarnijate arved	Tulem	Tulem
Soojusenergia	69 994	-69 993	1	0
Vesi ja kanalisatsioon	12 544	-12 544	0	0
Üidelekter	1 563	-1 563	0	0
Gaas	2 385	-2 385	0	0
Prügivedu	3 736	-3 736	0	1
Kindlustus	919	-918	1	0
Arvestusteenus	778	-778	0	0
E-arvete edastamise teenustasu	82	-82	0	0
Parkla liikluskorraldus	360	-360	0	0
Muud vahendatud kaubad ja teenused	11	0	11	136
<b>Vahendustegevuse tulem</b>			<b>13</b>	<b>137</b>
Saadud viivised	120		120	41
Pangakonto intress	13		13	22
Tehnovõrkude talumistasu	132		132	132
<b>Kokku muud tulud</b>			<b>278</b>	<b>332</b>
<b>Kokku muud kulud</b>			<b>0</b>	<b>0</b>

## Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Korter 1	2009 EUR
Korter 2	2059 EUR
Korter 3	2181 EUR
Korter 4	2118 EUR
Korter 5	2453 EUR
Korter 6	1807 EUR
Korter 7	1845 EUR
Korter 8	2446 EUR
Korter 9	1608 EUR
Korter 10	1954 EUR
Korter 11	1927 EUR
Korter 12	1759 EUR
Korter 13	2032 EUR
Korter 14	1941 EUR
Korter 15	1542 EUR
Korter 16	1459 EUR
Korter 17	1308 EUR
Korter 18	1948 EUR
Korter 19	1666 EUR
Korter 20	1060 EUR
Korter 21	2590 EUR
Korter 22	1412 EUR
Korter 23	1090 EUR
Korter 24	2133 EUR
Korter 25	1406 EUR
Korter 26	1122 EUR
Korter 27	2119 EUR
Korter 28	2345 EUR
Korter 29	1140 EUR
Korter 30	2604 EUR
Korter 31	1384 EUR
Korter 32	1732 EUR
Korter 33	1757 EUR
Korter 34	1414 EUR
Korter 35	1628 EUR
Korter 36	1460 EUR
Korter 37	1559 EUR
Korter 38	1629 EUR
Korter 39	1568 EUR
Korter 40	1608 EUR
Korter 41	1985 EUR
Korter 42	1578 EUR

<b>Korteriomand</b>	<b>Majandamiskulud</b>
Korter 43	2036 EUR
Korter 44	1380 EUR
Korter 45	1600 EUR
Korter 46	1601 EUR
Korter 47	1526 EUR
Korter 48	1490 EUR
Korter 49	1652 EUR
Korter 50	1391 EUR
Korter 51	1525 EUR
Korter 52	1660 EUR
Korter 53	1443 EUR
Korter 54	1676 EUR
Korter 55	1654 EUR
Korter 56	1593 EUR
Korter 57	1637 EUR
Korter 58	1801 EUR
Korter 59	1773 EUR
Korter 60	1552 EUR
Korter 61	1889 EUR
Korter 62	2031 EUR
Korter 63	1631 EUR
Korter 64	1892 EUR
Korter 65	1375 EUR
Korter 66	1610 EUR
Korter 67	1456 EUR
Korter 68	1625 EUR
Korter 69	1553 EUR
Korter 70	1578 EUR
Korter 71	1776 EUR
Korter 72	1767 EUR
Korter 73	1992 EUR
Korter 74	1622 EUR
Korter 75	1431 EUR
Korter 76	1579 EUR
Korter 77	2326 EUR
Korter 78	2493 EUR
Korter 79	1512 EUR
Korter 80	2488 EUR
Korter 81	2084 EUR
Korter 82	2110 EUR
Korter 83	1831 EUR
Korter 84	2600 EUR
Korter 85	1754 EUR
Korter 86	2198 EUR



<b>Korteriomand</b>	<b>Majandamiskulud</b>
Korter 87	2383 EUR
Korter 88	1862 EUR
Korter 89	1828 EUR
Korter 90	2231 EUR
<b>Kokku:</b>	<b>159882 EUR</b>