

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2022

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2022

**ärinimi:** Tartu linn, Mõisavahe tn 43 korteriühistu

**registrikood:** 80078312

**e-posti aadress:** moonika.buzin@kvatro.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 Raha</b>	<b>9</b>
<b>Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed</b>	<b>9</b>
<b>Lisa 4 Võlad ja ettemaksed</b>	<b>9</b>
<b>Lisa 5 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused</b>	<b>9</b>
<b>Lisa 6 Liikmetelt saadud tasud</b>	<b>10</b>
<b>Lisa 7 Muud tulud</b>	<b>10</b>
<b>Lisa 8 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud</b>	<b>11</b>
<b>Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud</b>	<b>11</b>
<b>Lisa 10 Tööjõukulud</b>	<b>11</b>
<b>Lisa 11 Muud kulud</b>	<b>11</b>
<b>Lisa 12 Seotud osapooled</b>	<b>12</b>
<b>Lisa 13 Jooksvad hooldustööd</b>	<b>13</b>
<b>Lisa 14 Kommunaalteenuste vahendamine</b>	<b>15</b>
<b>Korteriomandite majandamiskulud</b>	<b>16</b>
<b>Aruande allkirjad</b>	<b>18</b>

## Tegevusaruanne

Korteriühistu tegevuse eesmärgiks on Tartus Mõisavahe tn 43 asuva korterimandite esemeks oleva ehitise ja selle juurde kuuluva maa ühine majandamine ning seoses sellega ühistu liikmete ühiste huvide esindamine, samuti ühistu liikmete seoses ruumide kasutamisega teenuste osutamine.

Mittesihotstarbeliste maksetena koguti korterimaniikelt halduskulude katteks 0,13€/m<sup>2</sup> ning maksed remondifondi 1,0 €/m<sup>2</sup> perioodil mai kuni september.

Kasutamata remonditasude jääk seisuga 31.12.2022 oli 40 113 €.

## Ramatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	48 730	26 297	2
Nõuded ja ettemaksud	13 564	10 052	3
<b>Kokku käibevarad</b>	<b>62 294</b>	<b>36 349</b>	
<b>Kokku varad</b>	<b>62 294</b>	<b>36 349</b>	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksud	11 731	8 590	4
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	40 113	20 277	5
<b>Kokku lühiajalised kohustised</b>	<b>51 844</b>	<b>28 867</b>	
<b>Kokku kohustised</b>	<b>51 844</b>	<b>28 867</b>	
Netovara			
Reservkapital	2 536	2 536	
Eelmiste perioodide akumulieeritud tulem	4 946	4 089	
Aruandeaasta tulem	2 968	857	
<b>Kokku netovara</b>	<b>10 450</b>	<b>7 482</b>	
<b>Kokku kohustised ja netovara</b>	<b>62 294</b>	<b>36 349</b>	

## Tulemiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	21 817	25 583	6
Muud tulud	50	1 029	7
<b>Kokku tulud</b>	<b>21 867</b>	<b>26 612</b>	
Kulud			
Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	0	-4 180	8
Mitmesugused tegevuskulud	-18 727	-20 241	9
Tööjõukulud	-173	-173	10
Muud kulud	0	-1 161	11
<b>Kokku kulud</b>	<b>-18 900</b>	<b>-25 755</b>	
<b>Põhitegevuse tulem</b>	<b>2 967</b>	<b>857</b>	
Intressitulud	1	0	
<b>Aruandeaasta tulem</b>	<b>2 968</b>	<b>857</b>	

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	2 967	857
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-3 512	-669
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	3 141	1 084
Laekunud intressid	1	0
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	19 836	15 657
<b>Kokku rahavood põhitegevusest</b>	<b>22 433</b>	<b>16 929</b>
<b>Kokku rahavood</b>	<b>22 433</b>	<b>16 929</b>
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	26 297	9 368
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>	<b>22 433</b>	<b>16 929</b>
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	48 730	26 297

## Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
<b>31.12.2020</b>	2 536	4 089	6 625
Aruandeaasta tulem		857	857
<b>31.12.2021</b>	2 536	4 946	7 482
Aruandeaasta tulem		2 968	2 968
<b>31.12.2022</b>	2 536	7 914	10 450

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Tartu linn, Mõisavahe tn 43 2022 aasta raamatupidamise aastaaruanne on kooskõlas finantsarvestuse korraldamise ja finantsaruandluses kasutatavate arvestuspõhimõtetega ning informatsiooni esitusviisi on kooskõlas Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses sätestatud nõuetega ja Eesti finantsaruandluse standardiga. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes. Raamatupidamisarvestuses järgitakse tekkepõhise ja soetusmaksumuse printsiipe.

### Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Muudatusi arvestuspõhimõtetes ei olnud.

### Raha

Raha ja rahalähenditena on aruandes kajastatud arvelduskonto jääki. Sularaha kassas korteriühistu ei hoia.

### Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu on kajastatud ühistu tavapärase majandustegevuse käigus tekkinud nõudeid korteriomanike ja muude ostjate vastu. Nõuded ostjate vastu, samuti kõik muud nõuded, on kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o soetusväärtus, millest on maha arvatud nõude laekumise ebatõenäolisusest tingitud allahindlus) või soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid on kajastatud bilansis tõenäoliselt laekuvus summas. Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse iga ostja osas individuaalselt.

### Finantskohustised

Finantskohustised (võlad tarnijatele) on võetud algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on makstava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine on toimunud korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi on bilansis kajastatud maksmisele kuuluvas summas. Pikaajalised kohustised puuduvad.

### Tulud

Tasude arvestamisel ühingu liikmetelt lähtutakse järgmistest põhimõtetest:

- mittesihotstarbelisi tasusid ühistu liikmetelt (hooldustasud ja tasud üldkulude katteks) kajastatakse tuluna perioodis, mille eest need on tasutud;
- sihtotstarbelisi tasusid (näiteks planeeritud remondid) kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks tasud on mõeldud. Kuni tuluna kajastamise hetkeni kajastatakse laekunud tasusid bilansi passivas tulevaste perioodide tuluna. Ühistu liikmetelt saadavaid tasusid ei kajastata tuluna enne, kui nende laekumine on praktiliselt kindel. Juhul kui tasu laekumine on ebakindel kuni laekumise hetkeni, kajastatakse tasu tuluna laekumise hetkel või hiljem (juhul kui tegemist on ettemaksega järgmiste perioodideest). Teenuste ja maksete vahendamisel teenuse osutaja ja korteriomanike vahel kajastatakse makstud summad vastavalt nõudena korteriomanike vastu ning kohustusena teenuse osutajate ees.

### Kulud

Ühistu tegevuskulud kajastatakse tekkepõhiselt ehk perioodis milles majandustehing aset leidis.

### Seotud osapooled

Osapooli on loetud seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole otsustele. Mõisavahe tn 43 korteriühistu seotud osapoolteks on:

- juhatuse liikmed;
- punktis a kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed (elukaaslased ja lapsed) ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.



**Lisa 2 Raha**

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
SEB arvelduskonto	48 730	26 297
<b>Kokku raha</b>	<b>48 730</b>	<b>26 297</b>

**Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed**

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	13 464	13 464
Ostjatelt laekumata arved	13 464	13 464
Hoiu-laenuühistu osamaks	100	100
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>13 564</b>	<b>13 564</b>
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	9 952	9 952
Ostjatelt laekumata arved	9 952	9 952
Hoiu-laenuühistu osamaks	100	100
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>10 052</b>	<b>10 052</b>

**Lisa 4 Võlad ja ettemaksed**

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	11 731	11 731
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>11 731</b>	<b>11 731</b>
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	8 590	8 590
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>8 590</b>	<b>8 590</b>

**Lisa 5 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused**

(eurodes)

	31.12.2020	Laekunud	Kajastatud tulemiaruaandes	31.12.2021
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondifond	4 620	19 836	4 180	20 277
<b>Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks</b>	4 620	19 836	4 180	20 277
<b>Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused</b>	4 620	19 836	4 180	20 277
	31.12.2021	Laekunud	Kajastatud tulemiaruaandes	31.12.2022
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondifond	20 277	19 836		40 113
<b>Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks</b>	20 277	19 836		40 113
<b>Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused</b>	20 277	19 836		40 113

## Lisa 6 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2022	2021
<b>Mittesihtotstarbelised tasud</b>		
Haldustasud	12 960	12 960
Hooldustasud	6 191	6 191
Lift	2 401	2 079
Revidendi tasu	173	173
Veehälve	92	0
<b>Sihtotstarbelised tasud</b>		
Remonditasud	0	4 180
<b>Kokku liikmetelt saadud tasud</b>	<b>21 817</b>	<b>25 583</b>

## Lisa 7 Muud tulud

(eurodes)

	2022	2021
Trahvid, viivised ja hüvitised	50	67
Intressitulu	0	1
Kindlustushüvitis	0	961
<b>Kokku muud tulud</b>	<b>50</b>	<b>1 029</b>

## Lisa 8 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud (eurodes)

	2022	2021
Remondifond	0	4 180
<b>Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud</b>	<b>0</b>	<b>4 180</b>

## Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2022	2021
Raamatupidamisteenus	2 448	2 448
Pangateenus	34	36
Haldusteenus	4 320	4 320
Tehnohooldus	1 008	1 008
Sise- ja välikoristus	5 184	5 184
Kindlustus	949	949
Lift	2 401	2 080
Lisa 13 Jooksvad kulud	2 383	4 216
<b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b>	<b>18 727</b>	<b>20 241</b>

## Lisa 10 Tööjõukulud (eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	130	130
Sotsiaalmaksud	42	42
Töötuskindlustus	1	1
<b>Kokku tööjõukulud</b>	<b>173</b>	<b>173</b>
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

## Lisa 11 Muud kulud (eurodes)

	2022	2021
Kindlustusjuhtum	0	-1 161
<b>Kokku muud kulud</b>	<b>0</b>	<b>-1 161</b>

## Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2022	31.12.2021
Füüsilisest isikust liikmete arv	70	70
Juriidilisest isikust liikmete arv	2	2

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
<b>Nõuded ja ettemaksed</b>		
Asutajad ja liikmed	13 464	9 952
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>13 464</b>	<b>9 952</b>

## Muud kulud 01.01.22...31.12.22

Konto:	5112 Muud kulud tööd majas Jooksvad hooldustööd				
Kuupäev	Kogumine	Kasutamine	Firma	Selgitus	Saldo
<b>Algsaldo</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>			
<b>2022/01</b>	<b>0,00</b>				
31.01.2022		86,50	Teps Lukk OÜ	I tr luku remont	
31.01.2022		32,10	Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ	Jõulukuuskede utiliseerimine	
31.01.2022		120,00	Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ	II trepikoja koodpaneeli kinnitamine	
31.01.2022		43,62	Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ	Suitsuanduri patarei vahetus	
31.01.2022		108,00	Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ	I tr ukseulguri vahetus	
		<b>390,22</b>			<b>0,00</b>
<b>2022/02</b>	<b>0,00</b>				
7.02.2022		54,00	ES Haldus OÜ	Lume sahkamine	
28.02.2022		90,00	Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ	Jääraudade müük ja tarne	
28.02.2022		79,20	Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ	2. trepikoja ukseingi vahetus	
28.02.2022		42,00	Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ	Kütterõhu tõstmine,	
		<b>265,20</b>			<b>0,00</b>
<b>2022/03</b>	<b>0,00</b>				
14.03.2022		80,00	Tartu Korteriühistute Liit	Liikmemaks	
		<b>80,00</b>			<b>0,00</b>
<b>2022/04</b>	<b>0,00</b>				
30.04.2022		90,00	Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ	Korteri sisendkraanide vahetus krt 3	
30.04.2022		3,00	Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ	1. trepikojas vahetatud 1 led pirn	
30.04.2022		219,12	Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ	Puude ja põõsaste lõikus	
		<b>312,12</b>			<b>0,00</b>
<b>2022/06</b>	<b>0,00</b>				
30.06.2022		704,40	Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ	Trepikodade akendepesu ja keldri	
		<b>704,40</b>			<b>0,00</b>
<b>2022/07</b>	<b>0,00</b>				
29.07.2022		53,28	Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ	Maja taguse põõsa lõikus, utilisee	
31.07.2022		137,08	Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ	Maja katuse ja varikatuste puhastamine	
		<b>190,36</b>			<b>0,00</b>
<b>2022/10</b>	<b>0,00</b>				
31.10.2022		63,46	Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ	Keldriukse tihendite vahetus	
31.10.2022		110,40	Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ	2 tr ukseeluku vahetus	
31.10.2022		30,00	Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ	Lifti koristus oksest	
		<b>203,86</b>			<b>0,00</b>
<b>2022/11</b>	<b>0,00</b>				
30.11.2022		48,00	Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ	Sooja vee kraani vahetus enne	
30.11.2022		94,32	Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ	Keldrite koristus	
		<b>142,32</b>			<b>0,00</b>
<b>2022/12</b>	<b>2 383,46</b>				
21.12.2022		94,98	Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ	Libedusetõrje vahendite tarne	
		<b>94,98</b>			<b>0,00</b>

<b>Käive</b>	<b>2 383,46</b>	<b>2 383,46</b>		<b>Lõppsaldo:</b>	<b>0,00</b>
--------------	-----------------	-----------------	--	-------------------	-------------

## Lisa 14 Kommunaalteenuste vahendamine

2022	Kogumine	Kulu	Tulem
Elekter	956	956	0
Prügivedu	3589	3589	0
Soojuenergia	47250	47250	0
Vesi ja kanalisatsioon	8842	8750	92*
Kokku	60637	60545	92

\* Veehälve summas 92 eurot tõsteti hooldusfondi

## Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Mõisavahe 43 - 1 Tartu	1856 EUR
Mõisavahe 43 - 10 Tartu	901 EUR
Mõisavahe 43 - 11 Tartu	1270 EUR
Mõisavahe 43 - 12 Tartu	2124 EUR
Mõisavahe 43 - 13 Tartu	1885 EUR
Mõisavahe 43 - 14 Tartu	842 EUR
Mõisavahe 43 - 15 Tartu	1343 EUR
Mõisavahe 43 - 16 Tartu	1916 EUR
Mõisavahe 43 - 17 Tartu	2372 EUR
Mõisavahe 43 - 18 Tartu	1032 EUR
Mõisavahe 43 - 19 Tartu	1427 EUR
Mõisavahe 43 - 2 Tartu	1190 EUR
Mõisavahe 43 - 20 Tartu	1445 EUR
Mõisavahe 43 - 21 Tartu	1870 EUR
Mõisavahe 43 - 22 Tartu	913 EUR
Mõisavahe 43 - 23 Tartu	1338 EUR
Mõisavahe 43 - 24 Tartu	1539 EUR
Mõisavahe 43 - 25 Tartu	2584 EUR
Mõisavahe 43 - 26 Tartu	987 EUR
Mõisavahe 43 - 27 Tartu	1144 EUR
Mõisavahe 43 - 28 Tartu	1749 EUR
Mõisavahe 43 - 29 Tartu	1717 EUR
Mõisavahe 43 - 3 Tartu	1297 EUR
Mõisavahe 43 - 30 Tartu	786 EUR
Mõisavahe 43 - 31 Tartu	1274 EUR
Mõisavahe 43 - 32 Tartu	1549 EUR
Mõisavahe 43 - 33 Tartu	2053 EUR
Mõisavahe 43 - 34 Tartu	923 EUR
Mõisavahe 43 - 35 Tartu	1259 EUR
Mõisavahe 43 - 36 Tartu	1571 EUR
Mõisavahe 43 - 37 Tartu	1671 EUR
Mõisavahe 43 - 38 Tartu	1121 EUR
Mõisavahe 43 - 39 Tartu	883 EUR
Mõisavahe 43 - 4 Tartu	1602 EUR
Mõisavahe 43 - 40 Tartu	1690 EUR
Mõisavahe 43 - 41 Tartu	1432 EUR
Mõisavahe 43 - 42 Tartu	1222 EUR
Mõisavahe 43 - 43 Tartu	917 EUR
Mõisavahe 43 - 44 Tartu	1753 EUR
Mõisavahe 43 - 45 Tartu	1777 EUR
Mõisavahe 43 - 46 Tartu	1056 EUR
Mõisavahe 43 - 47 Tartu	852 EUR



<b>Korteriomand</b>	<b>Majandamiskulud</b>
Mõisavahe 43 - 48 Tartu	1781 EUR
Mõisavahe 43 - 49 Tartu	2070 EUR
Mõisavahe 43 - 5 Tartu	1678 EUR
Mõisavahe 43 - 50 Tartu	1100 EUR
Mõisavahe 43 - 51 Tartu	932 EUR
Mõisavahe 43 - 52 Tartu	2012 EUR
Mõisavahe 43 - 53 Tartu	1372 EUR
Mõisavahe 43 - 54 Tartu	1258 EUR
Mõisavahe 43 - 55 Tartu	986 EUR
Mõisavahe 43 - 56 Tartu	1686 EUR
Mõisavahe 43 - 57 Tartu	1932 EUR
Mõisavahe 43 - 58 Tartu	1029 EUR
Mõisavahe 43 - 59 Tartu	955 EUR
Mõisavahe 43 - 6 Tartu	948 EUR
Mõisavahe 43 - 60 Tartu	1758 EUR
Mõisavahe 43 - 61 Tartu	1657 EUR
Mõisavahe 43 - 62 Tartu	1231 EUR
Mõisavahe 43 - 63 Tartu	866 EUR
Mõisavahe 43 - 64 Tartu	1632 EUR
Mõisavahe 43 - 65 Tartu	1453 EUR
Mõisavahe 43 - 66 Tartu	1255 EUR
Mõisavahe 43 - 67 Tartu	798 EUR
Mõisavahe 43 - 68 Tartu	1817 EUR
Mõisavahe 43 - 69 Tartu	1364 EUR
Mõisavahe 43 - 7 Tartu	1084 EUR
Mõisavahe 43 - 70 Tartu	1260 EUR
Mõisavahe 43 - 71 Tartu	990 EUR
Mõisavahe 43 - 72 Tartu	1943 EUR
Mõisavahe 43 - 8 Tartu	1385 EUR
Mõisavahe 43 - 9 Tartu	1811 EUR
<b>Kokku:</b>	<b>102175 EUR</b>

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.02.2023

**Tartu linn, Mõisavahe tn 43 korteriühistu (registrikood: 80078312) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LINDA JAHILO	Juhatuse liige	03.03.2023

## Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	<a href="mailto:moonika.buzin@kvatro.ee">moonika.buzin@kvatro.ee</a>