

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2022

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2022

**ärinimi:** Paide linn, Aiavilja tn 7 korteriühistu

**registrikood:** 80185976

**e-posti aadress:** paide@kvatro.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 Nõuded ja ettemaksed                                       | 9  |
| Lisa 3 Võlad ja ettemaksed                                        | 9  |
| Lisa 4 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused             | 9  |
| Lisa 5 Liikmetelt saadud tasud                                    | 10 |
| Lisa 6 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud | 10 |
| Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud                                  | 11 |
| Lisa 8 Seotud osapooled                                           | 11 |
| Lisa 9 Kommunaalteenuste vahendamine                              | 11 |
| Korteriomandite majandamiskulud                                   | 12 |
| Aruande allkirjad                                                 | 13 |

## Tegevusaruanne

Korteriühistu registrikaart on avatud ettevõtteportaalet KrtS §66 lõige 4 alusel.

Korteriühistu tegutseb iseseisvalt alates 01.04.2018. Sellele eelnev raamatupidamine kajastub maja haldaja Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ raamatupidamises.

Korteriühistu eesmärk on korterelamu Aiavilja 7 korteriomanikele kuuluva kaasomandite mõtteliste osade ühine majandamine.

Sihipärase korrashoiu ja elamu ning tehnosüsteemide remonditegevuse eesmärk on korruselamu kasutusotstarbe säilimine ja parendamine, seega korteriomanike vara säilitamine.

Majandustegevust korraldatakse vastavalt liikmete üldkoosoleku poolt kinnitatud majanduskavale, millega nähakse ette teostatavad haldustegevused, hooldus- ja remonditööd ning nende kulutustele vastavad katteallikad.

Majandustegevuse ja elamu remondikulud kaetakse remondi- ja tegevuskulude fondist.

Korteriühistut esindab ja haldab Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2022    | 31.12.2021    | Lisa nr |
|----------------------------------------------|---------------|---------------|---------|
| Varad                                        |               |               |         |
| Käibevarad                                   |               |               |         |
| Raha                                         | 26 252        | 33 460        |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 7 601         | 5 920         | 2       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>33 853</b> | <b>39 380</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>33 853</b> | <b>39 380</b> |         |
| Kohustised ja netovara                       |               |               |         |
| Kohustised                                   |               |               |         |
| Lühiajalised kohustised                      |               |               |         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 6 767         | 4 458         | 3       |
| Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused | 24 419        | 32 260        | 4       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>31 186</b> | <b>36 718</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>31 186</b> | <b>36 718</b> |         |
| Netovara                                     |               |               |         |
| Reservkapital                                | 2 666         | 2 666         |         |
| Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem      | -4            | -8            |         |
| Aruandeaasta tulem                           | 5             | 4             |         |
| <b>Kokku netovara</b>                        | <b>2 667</b>  | <b>2 662</b>  |         |
| <b>Kokku kohustised ja netovara</b>          | <b>33 853</b> | <b>39 380</b> |         |

## Tulemiaruanne

(eurodes)

|                                                            | 2022           | 2021          | Lisa nr |
|------------------------------------------------------------|----------------|---------------|---------|
| Tulud                                                      |                |               |         |
| Liikmetelt saadud tasud                                    | 26 328         | 9 934         | 5       |
| <b>Kokku tulud</b>                                         | <b>26 328</b>  | <b>9 934</b>  |         |
| Kulud                                                      |                |               |         |
| Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud | -17 439        | -1 480        | 6       |
| Mitmesugused tegevuskulud                                  | -8 888         | -8 454        | 7       |
| <b>Kokku kulud</b>                                         | <b>-26 327</b> | <b>-9 934</b> |         |
| <b>Põhitegevuse tulem</b>                                  | <b>1</b>       | <b>0</b>      |         |
| Intressitulud                                              | 4              | 4             |         |
| <b>Aruandeaasta tulem</b>                                  | <b>5</b>       | <b>4</b>      |         |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                  | 2022          | 2021         |
|--------------------------------------------------|---------------|--------------|
| Rahavood põhitegevusest                          |               |              |
| Liikmetelt laekunud tasud                        | 50 107        | 43 979       |
| Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest | -57 315       | -35 752      |
| <b>Kokku rahavood põhitegevusest</b>             | <b>-7 208</b> | <b>8 227</b> |
| <b>Kokku rahavood</b>                            | <b>-7 208</b> | <b>8 227</b> |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses       | 33 460        | 25 233       |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>         | <b>-7 208</b> | <b>8 227</b> |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus         | 26 252        | 33 460       |

## Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

|                    |               |                     | Kokku netovara |
|--------------------|---------------|---------------------|----------------|
|                    | Reservkapital | Akumuleeritud tulem |                |
| <b>31.12.2020</b>  | 2 666         | -8                  | 2 658          |
| Aruandeaasta tulem |               | 4                   | 4              |
| <b>31.12.2021</b>  | 2 666         | -4                  | 2 662          |
| Aruandeaasta tulem |               | 5                   | 5              |
| <b>31.12.2022</b>  | 2 666         | 1                   | 2 667          |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Korteriühistu raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvestuspõhimõtted on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevas arvestuspõhimõtetes.

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

Raamatupidamise aastaaruanne ja lisad on koostatud eurodes.

### Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes aruandes arvelduskontol olevaid rahalisi vahendeid.

### Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena liikmete vastu kajastatakse mittetulundusühingu tavapärase põhi- või äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid liikmete vastu kajastatakse korrigeeritud seotusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Varem alla hinnatud ebatõenäolist nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumise, antud laenud ning muud lühiajalises nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud seotusmaksumuses.

Lühiajalise nõuete korrigeeritud seotusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtustega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekavas summas.

### Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele) on võetud algselt arvele nende seotusmaksumuses, milleks on makstava tasu õiglane väärtus. Algne seotusmaksumus sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine on toimunud korrigeeritud seotusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud seotusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi on bilansis kajastatud maksmisele kuuluvas summas.

### Tulud

Tasude arvestamisel ühingu liikmetelt lähtutakse järgmistest põhimõtetest:

a) mittesihotstarbelisi tasusid ühistu liikmetelt (hooldustasud ja tasud üldkulude katteks) kajastatakse tuluna perioodis, mille eest need on tasutud;

b) 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 perioodide eest).

Teenuste ja maksete vahendamisel teenuse osutaja ja korteriomanike vahel kajastatakse makstud summad vastavalt nõudena korteriomanike vastu ning kohustusena teenuse osutajate ees.

### Seotud osapooled

Osapooli on loetud seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole otsustele.

Korteriühistu seotud osapoolteks on:

a) juhatuse liikmed;

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

## Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                   | 31.12.2022   | 12 kuu jooksul |
|-----------------------------------|--------------|----------------|
| Nõuded ostjate vastu              | 7 601        | 7 601          |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>7 601</b> | <b>7 601</b>   |
|                                   |              |                |
|                                   | 31.12.2021   | 12 kuu jooksul |
| Nõuded ostjate vastu              | 5 920        | 5 920          |
| Ostjatelt laekumata arved         | 5 920        | 5 920          |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>5 920</b> | <b>5 920</b>   |

## Lisa 3 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2022   | 12 kuu jooksul |
|----------------------------------|--------------|----------------|
| Võlad tarnijatele                | 6 477        | 6 477          |
| Saadud ettemaksed                | 290          | 290            |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>6 767</b> | <b>6 767</b>   |
|                                  |              |                |
|                                  | 31.12.2021   | 12 kuu jooksul |
| Võlad tarnijatele                | 4 178        | 4 178          |
| Saadud ettemaksed                | 280          | 280            |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>4 458</b> | <b>4 458</b>   |

## Lisa 4 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

|                                                            | 31.12.2020 | Laekunud | Kajastatud<br>tulemiaruan-<br>des | 31.12.2021 |
|------------------------------------------------------------|------------|----------|-----------------------------------|------------|
|                                                            | Kohustised |          |                                   | Kohustised |
| Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks                        |            |          |                                   |            |
| Remondi- ja<br>tegevuskulude fond                          | 24 143     | 9 598    | -1 480                            | 32 260     |
| Kokku<br>sihtfinantseerimine<br>tegevuskuludeks            | 24 143     | 9 598    | -1 480                            | 32 260     |
| Kokku sihtotstarbelised<br>tasud, annetused ja<br>toetused | 24 143     | 9 598    | -1 480                            | 32 260     |
|                                                            |            |          |                                   |            |

|                                                            | 31.12.2021 | Laekunud | Kajastatud<br>tulemiaruan-des | 31.12.2022 |
|------------------------------------------------------------|------------|----------|-------------------------------|------------|
|                                                            | Kohustised |          |                               | Kohustised |
| Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks                        |            |          |                               |            |
| Remondi- ja<br>tegevuskulude fond                          | 32 260     | 9 598    | -17 439                       | 24 419     |
| Kokku<br>sihtfinantseerimine<br>tegevuskuludeks            | 32 260     | 9 598    | -17 439                       | 24 419     |
| Kokku sihtotstarbelised<br>tasud, annetused ja<br>toetused | 32 260     | 9 598    | -17 439                       | 24 419     |

## Lisa 5 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

|                                      | 2022          | 2021         |
|--------------------------------------|---------------|--------------|
| <b>Mittesihtotstarbelised tasud</b>  |               |              |
| Hooldustasud                         | 0             | 1 342        |
| Haldustasud                          | 1 725         | 1 725        |
| Heakorratasud                        | 3 643         | 3 643        |
| Kindlustustasud                      | 511           | 301          |
| Raamatupidamistasud                  | 1 150         | 1 150        |
| Tööd korterites                      | 518           | 293          |
| Tehnohooldus                         | 1 342         | 0            |
| <b>Sihtotstarbelised tasud</b>       |               |              |
| Remondi- ja tegevuskulud             | 17 439        | 1 480        |
| <b>Kokku liikmetelt saadud tasud</b> | <b>26 328</b> | <b>9 934</b> |

## Lisa 6 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

|                                                                         | 2022          | 2021         |
|-------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------|
| Remonditööd                                                             | 1 936         | 107          |
| Üür ja rent                                                             | 0             | 15           |
| Panga teenustasud                                                       | 20            | 19           |
| Rekonstrueerimisprojekt                                                 | 14 352        | 0            |
| Jäätmecontaineri kasutus                                                | 87            | 840          |
| Räasta ja rennide puhastus lumest                                       | 546           | 300          |
| Lehtede vedu, graniitliiv, libedustõrje                                 | 498           | 199          |
| <b>Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud</b> | <b>17 439</b> | <b>1 480</b> |

## Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

|                                        | 2022         | 2021         |
|----------------------------------------|--------------|--------------|
| Halduskulud                            | 1 725        | 1 725        |
| Heakorradkulud                         | 3 643        | 3 643        |
| Kindlustuskulud                        | 511          | 302          |
| Raamatupidamiskulud                    | 1 152        | 1 152        |
| Tehnohoolduskulud                      | 1 339        | 1 339        |
| Tööd korterites                        | 518          | 293          |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>8 888</b> | <b>8 454</b> |

## Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

| Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga |            |            |
|-----------------------------------------|------------|------------|
|                                         | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
| Füüsilisest isikust liikmete arv        | 37         | 31         |
| Juriidilisest isikust liikmete arv      | 3          | 4          |

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

| LÜHIAJALISED                      | 31.12.2022   | 31.12.2021   |
|-----------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Nõuded ja ettemaksed</b>       |              |              |
| Asutajad ja liikmed               | 6 477        | 4 458        |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>6 477</b> | <b>4 458</b> |
| <b>Võlad ja ettemaksed</b>        |              |              |
| Asutajad ja liikmed               | 290          | 0            |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>  | <b>290</b>   | <b>0</b>     |

## Lisa 9 Kommunaalteenuste vahendamine

| Kommunaalteenused    | Kogumised    | Kasutamised  | Vahe     |
|----------------------|--------------|--------------|----------|
| Elekter              | 703          | 703          | 0        |
| Prügi                | 1713         | 1713         | 0        |
| Soojusenergia        | 25330        | 25330        | 0        |
| Vesi, kanalisatsioon | 5540         | 5540         | 0        |
| <b>Kokku</b>         | <b>33286</b> | <b>33286</b> | <b>0</b> |

## Korteriomandite majandamiskulud

| Korteriomand          | Majandamiskulud  |
|-----------------------|------------------|
| Aiavilja 7 - 01 Paide | 1725 EUR         |
| Aiavilja 7 - 02 Paide | 1919 EUR         |
| Aiavilja 7 - 03 Paide | 1485 EUR         |
| Aiavilja 7 - 04 Paide | 1373 EUR         |
| Aiavilja 7 - 05 Paide | 1548 EUR         |
| Aiavilja 7 - 06 Paide | 1790 EUR         |
| Aiavilja 7 - 07 Paide | 1381 EUR         |
| Aiavilja 7 - 08 Paide | 1601 EUR         |
| Aiavilja 7 - 09 Paide | 1518 EUR         |
| Aiavilja 7 - 10 Paide | 2180 EUR         |
| Aiavilja 7 - 11 Paide | 1416 EUR         |
| Aiavilja 7 - 12 Paide | 1425 EUR         |
| Aiavilja 7 - 13 Paide | 1492 EUR         |
| Aiavilja 7 - 14 Paide | 2182 EUR         |
| Aiavilja 7 - 15 Paide | 1573 EUR         |
| Aiavilja 7 - 16 Paide | 1472 EUR         |
| Aiavilja 7 - 17 Paide | 1366 EUR         |
| Aiavilja 7 - 18 Paide | 1328 EUR         |
| Aiavilja 7 - 19 Paide | 1653 EUR         |
| Aiavilja 7 - 20 Paide | 1349 EUR         |
| Aiavilja 7 - 21 Paide | 1563 EUR         |
| Aiavilja 7 - 22 Paide | 1491 EUR         |
| Aiavilja 7 - 23 Paide | 1975 EUR         |
| Aiavilja 7 - 24 Paide | 1932 EUR         |
| Aiavilja 7 - 25 Paide | 1287 EUR         |
| Aiavilja 7 - 26 Paide | 1470 EUR         |
| Aiavilja 7 - 27 Paide | 1814 EUR         |
| Aiavilja 7 - 28 Paide | 1773 EUR         |
| Aiavilja 7 - 29 Paide | 1397 EUR         |
| Aiavilja 7 - 30 Paide | 1462 EUR         |
| Aiavilja 7 - 31 Paide | 1865 EUR         |
| Aiavilja 7 - 32 Paide | 1454 EUR         |
| <b>Kokku:</b>         | <b>51259 EUR</b> |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 09.06.2023

**Paide linn, Aiavilja tn 7 korteriühistu (registrikood: 80185976) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| ANDRY KRASS        | Sisestaja          | 09.06.2023           |

**Sidevahendid**

|                 |                 |
|-----------------|-----------------|
| Liik            | Sisu            |
| E-posti aadress | paide@kvatro.ee |