

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2023

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2023

**ärinimi:** Tallinn, Tartu mnt 83 korteriühistu

**registrikood:** 80409849

**telefon:** +372 6120180

**e-posti aadress:** taavi.avikson@novira.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 Raha                                                       | 8  |
| Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed                                       | 9  |
| Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad                           | 9  |
| Lisa 5 Võlad ja ettemaksed                                        | 10 |
| Lisa 6 Võlad tarnijatele                                          | 10 |
| Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused             | 10 |
| Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud                                    | 11 |
| Lisa 9 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud | 11 |
| Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud                                 | 12 |
| Lisa 11 Tööjõukulud                                               | 12 |
| Lisa 12 Seotud osapooled                                          | 12 |
| Korteriomandite majandamiskulud                                   | 13 |
| Aruande allkirjad                                                 | 14 |

## Tegevusaruanne

Tallinn, Tartu mnt 83 korteriühistu on loodud 01.12.2016, selle tegevuse eesmärk on Tartu mnt 83 asuva kinnistu ning sellel paikneva hoone kaasomandi osa ühine majandamine ja haldamine ning korteriomanike ühiste huvide esindamine.

Korteriühistut juhib ja esindab juhatus, juhatuse tööd korraldab juhatuse esimees. Juhatuse liikmetele tasusid makstud ei ole.

Majandusaasta aruanne hõlmab perioodi 01.01.2023-31.12.2023.

Koostatud majandusaasta aruanne kajastab õigesti ja õiglaselt korteriühistu finantsseisundit, majandustegevuse tulemit ja rahavoogusid 31.12.2023 seisuga ning korteriühistu on jätkuvalt tegutsev.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2023    | 31.12.2022    | Lisa nr |
|----------------------------------------------|---------------|---------------|---------|
| Varad                                        |               |               |         |
| Käibevarad                                   |               |               |         |
| Raha                                         | 41 869        | 38 842        | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 48 953        | 43 031        | 3       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>90 822</b> | <b>81 873</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>90 822</b> | <b>81 873</b> |         |
| Kohustised ja netovara                       |               |               |         |
| Kohustised                                   |               |               |         |
| Lühiajalised kohustised                      |               |               |         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 33 440        | 31 874        | 4,5,6   |
| Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused | 30 944        | 23 569        | 7       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>64 384</b> | <b>55 443</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>64 384</b> | <b>55 443</b> |         |
| Netovara                                     |               |               |         |
| Reservkapital                                | 26 269        | 26 269        |         |
| Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem      | 161           | 260           |         |
| Aruandeaasta tulem                           | 8             | -99           |         |
| <b>Kokku netovara</b>                        | <b>26 438</b> | <b>26 430</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja netovara</b>          | <b>90 822</b> | <b>81 873</b> |         |

## Tulemiaruanne

(eurodes)

|                                                            | 2023           | 2022           | Lisa nr |
|------------------------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Tulud                                                      |                |                |         |
| Liikmetelt saadud tasud                                    | 97 862         | 94 988         | 8       |
| Muud tulud                                                 | 4              | 29             |         |
| <b>Kokku tulud</b>                                         | <b>97 866</b>  | <b>95 017</b>  |         |
| Kulud                                                      |                |                |         |
| Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud | -2 930         | -2 978         | 9       |
| Mitmesugused tegevuskulud                                  | -94 928        | -92 143        | 10      |
| <b>Kokku kulud</b>                                         | <b>-97 858</b> | <b>-95 121</b> |         |
| <b>Põhitegevuse tulem</b>                                  | <b>8</b>       | <b>-104</b>    |         |
| Intressitulud                                              | 0              | 5              |         |
| <b>Aruandeaasta tulem</b>                                  | <b>8</b>       | <b>-99</b>     |         |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                                  | 2023         | 2022         |
|------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Rahavood põhitegevusest                                          |              |              |
| Põhitegevuse tulem                                               | 8            | -104         |
| Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus               | -5 922       | -7 975       |
| Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus           | 1 566        | 3 946        |
| Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest | 7 375        | 8 254        |
| <b>Kokku rahavood põhitegevusest</b>                             | <b>3 027</b> | <b>4 121</b> |
| Rahavood investeerimistegevusest                                 |              |              |
| Laekunud intressid                                               | 0            | 5            |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>                    | <b>0</b>     | <b>5</b>     |
| <b>Kokku rahavood</b>                                            | <b>3 027</b> | <b>4 126</b> |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses                       | 38 842       | 34 716       |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>                         | <b>3 027</b> | <b>4 126</b> |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus                         | 41 869       | 38 842       |

## Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

|                    |               |                     | Kokku netovara |
|--------------------|---------------|---------------------|----------------|
|                    | Reservkapital | Akumuleeritud tulem |                |
| <b>31.12.2021</b>  | 26 269        | 260                 | 26 529         |
| Aruandeaasta tulem |               | -99                 | -99            |
| <b>31.12.2022</b>  | 26 269        | 161                 | 26 430         |
| Aruandeaasta tulem |               | 8                   | 8              |
| <b>31.12.2023</b>  | 26 269        | 169                 | 26 438         |

## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

#### Üldine informatsioon

Raamatupidamise aastaaruanne on kooskõlas Eesti Finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti Finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ja seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Aastaaruanne on koostatud eurodes, ümardatuna ühe sendi täpsusega.

#### Raha

Raha ning ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas arvelduskontodel.

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

#### Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ja ettemaksed sisaldavad liikmete ja muude ostjate võlgnevusi, hankijate ja maksude ettemakseid, viitlaekumisi ja lühiajalisi laenu nõudeid. Nõuded on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga laekumata summat eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni laekumise tõenäosuse kohta.

#### Annetused ja toetused

Annetuste ja toetuste all kajastatakse riiklike ja kohalike omavalitsuste toetusi.

#### Tulud

Tulu kajastatakse tekkepõhiselt raliseerimise printsiibi alusel. Intessitulu kajastatakse tekkepõhiselt. Korteriühistu poolt makstavad tasud remontideks kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks on liikmetasud mõeldud. Tulude ja kulude koostamisel on lähtutud RTJ 14-st. Makstud kommunaalkulude summasid ei ole kajastatud tuludes ega kuludes.

#### Seotud osapooled

Seotud osapooltega tehtud tehingud tuuakse lisas eraldi välja. Samuti kajastatakse seotud osapooltega tehtud tehingute saldo. Seotud osapoolteks loetakse ühistu liikmeid juhul, kui nendega tehtud tehingud mõjutavad oluliselt ühistu käekäiku- oluline võlgnevus, suur ettemaks, erakordselt suur ja tavapärasest erinev leping.

### Lisa 2 Raha

(eurodes)

|                          | 31.12.2023    | 31.12.2022    |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Arvelduskonto SEB pangas | 41 869        | 38 842        |
| <b>Kokku raha</b>        | <b>41 869</b> | <b>38 842</b> |

### Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

|                                    | 31.12.2023    | 12 kuu jooksul |
|------------------------------------|---------------|----------------|
| Nõuded ostjate vastu               | 623           | 623            |
| Ostjatelt laekumata arved          | 623           | 623            |
| Nõuded seotud osapoolte vastu      | 46 076        | 46 076         |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 353           | 353            |
| Ettemaksed                         | 1 901         | 1 901          |
| Tulevaste perioodide kulud         | 1 901         | 1 901          |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>48 953</b> | <b>48 953</b>  |
|                                    |               |                |
|                                    | 31.12.2022    | 12 kuu jooksul |
| Nõuded ostjate vastu               | 621           | 621            |
| Ostjatelt laekumata arved          | 621           | 621            |
| Nõuded seotud osapoolte vastu      | 41 629        | 41 629         |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 42            | 42             |
| Ettemaksed                         | 739           | 739            |
| Tulevaste perioodide kulud         | 739           | 739            |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>43 031</b> | <b>43 031</b>  |

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

|                                               | 31.12.2023 |           | 31.12.2022 |            |
|-----------------------------------------------|------------|-----------|------------|------------|
|                                               | Ettemaks   | Maksuvõlg | Ettemaks   | Maksuvõlg  |
| Käibemaks                                     | 353        | 20        |            | 239        |
| Ettemaksukonto jääk                           |            |           | 42         |            |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>353</b> | <b>20</b> | <b>42</b>  | <b>239</b> |

## Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2023    | 12 kuu jooksul |
|----------------------------------|---------------|----------------|
| Võlad tarnijatele                | 25 471        | 25 471         |
| Maksuvõlad                       | 20            | 20             |
| Saadud ettemaksed                | 7 949         | 7 949          |
| Muud saadud ettemaksed           | 7 949         | 7 949          |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>33 440</b> | <b>33 440</b>  |
|                                  |               |                |
|                                  | 31.12.2022    | 12 kuu jooksul |
| Võlad tarnijatele                | 24 827        | 24 827         |
| Maksuvõlad                       | 239           | 239            |
| Saadud ettemaksed                | 6 808         | 6 808          |
| Muud saadud ettemaksed           | 6 808         | 6 808          |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>31 874</b> | <b>31 874</b>  |

## Lisa 6 Võlad tarnijatele

(eurodes)

|                                | 31.12.2023    | 31.12.2022    |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Tarnijatele tasumata arved     | 25 471        | 24 827        |
| <b>Kokku võlad tarnijatele</b> | <b>25 471</b> | <b>24 827</b> |

## Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

|                                                             | 31.12.2021    | Laekunud      | Kajastatud tulemiaruan | 31.12.2022    |
|-------------------------------------------------------------|---------------|---------------|------------------------|---------------|
|                                                             | Kohustised    |               |                        | Kohustised    |
| Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks                         |               |               |                        |               |
| Remondifond                                                 | 15 315        | 11 232        | -2 978                 | 23 569        |
| <b>Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks</b>            | <b>15 315</b> | <b>11 232</b> | <b>-2 978</b>          | <b>23 569</b> |
| <b>Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused</b> | <b>15 315</b> | <b>11 232</b> | <b>-2 978</b>          | <b>23 569</b> |

|                                                            | 31.12.2022 | Laekunud | Kajastatud<br>tulemiaruan­des | 31.12.2023 |
|------------------------------------------------------------|------------|----------|-------------------------------|------------|
|                                                            | Kohustised |          |                               | Kohustised |
| Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks                        |            |          |                               |            |
| Remondifond                                                | 23 569     | 10 305   | -2 930                        | 30 944     |
| Kokku<br>sihtfinantseerimine<br>tegevuskuludeks            | 23 569     | 10 305   | -2 930                        | 30 944     |
| Kokku sihtotstarbelised<br>tasud, annetused ja<br>toetused | 23 569     | 10 305   | -2 930                        | 30 944     |

Remondifondi jääk 31.12.2023 on 30 944 eurot.

Korteriomanike sissemaksed remondifondi 2023.aastal 10 305 eurot.

## Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud (eurodes)

|                                      | 2023          | 2022          |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Mittesihtotstarbelised tasud</b>  |               |               |
| Haldus ja hooldustasud               | 94 932        | 92 010        |
| <b>Sihtotstarbelised tasud</b>       |               |               |
| Remonditasud                         | 2 930         | 2 978         |
| <b>Kokku liikmetelt saadud tasud</b> | <b>97 862</b> | <b>94 988</b> |

## Lisa 9 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud (eurodes)

|                                                                         | 2023         | 2022         |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Remonditööd                                                             | 0            | 2 978        |
| Jahutusmasina remont                                                    | 475          | 0            |
| Jahutusmasina külmaaine                                                 | 821          | 0            |
| Paisupaagi vahetus                                                      | 239          | 0            |
| T83 majataguse Tartu mnt poolse evakuatsiooniukse mootorluku vahetus    | 1 045        | 0            |
| T83 majataguse Tartu mnt poolse evakuatsiooniukse ukseulguri vahetus    | 350          | 0            |
| <b>Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud</b> | <b>2 930</b> | <b>2 978</b> |

## Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

|                                        | 2023          | 2022          |
|----------------------------------------|---------------|---------------|
| Halduskulud                            | 10 702        | 10 951        |
| Tehnohooldus                           | 20 957        | 20 880        |
| Heakorrakulud                          | 24 774        | 23 070        |
| Hoonekindlustus                        | 1 152         | 1 066         |
| Administraatori teenus                 | 29 778        | 26 780        |
| Raamatupidamisteenus                   | 1 549         | 1 549         |
| Sideteenus                             | 300           | 300           |
| Liftihooldus                           | 1 836         | 1 466         |
| Vent.filtrid+vahetus                   | 0             | 1 040         |
| Kanalisatsioonikaevude puhastus        | 0             | 291           |
| Parkla tuletõkkekardinate vahetus      | 640           | 0             |
| Muud                                   | 3 240         | 4 750         |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>94 928</b> | <b>92 143</b> |

## Lisa 11 Tööjõukulud (eurodes)

Aruandeperioodil töötasusid ei makstud.

## Lisa 12 Seotud osapooled (eurodes)

| Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga |            |            |
|-----------------------------------------|------------|------------|
|                                         | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
| Juriidilisest isikust liikmete arv      | 27         | 27         |

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

| LÜHIAJALISED                      | 31.12.2023    | 31.12.2022    |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Nõuded ja ettemaksed</b>       |               |               |
| Asutajad ja liikmed               | 46 076        | 41 629        |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>46 076</b> | <b>41 629</b> |

## Korteriomandite majandamiskulud

| Korteriomand  | Majandamiskulud   |
|---------------|-------------------|
| 101           | 5994 EUR          |
| 102           | 6016 EUR          |
| 103           | 20094 EUR         |
| 201           | 2430 EUR          |
| 202           | 3851 EUR          |
| 203           | 3446 EUR          |
| 204           | 6640 EUR          |
| 205           | 2647 EUR          |
| 206           | 3498 EUR          |
| 207           | 9159 EUR          |
| 208           | 4510 EUR          |
| 301           | 2596 EUR          |
| 302           | 3719 EUR          |
| 303           | 2317 EUR          |
| 304           | 5607 EUR          |
| 305           | 2905 EUR          |
| 306           | 3133 EUR          |
| 307           | 8934 EUR          |
| 308           | 4120 EUR          |
| 401           | 2289 EUR          |
| 402           | 3743 EUR          |
| 403           | 1120 EUR          |
| 404           | 5293 EUR          |
| 405           | 2889 EUR          |
| 406           | 3258 EUR          |
| 407           | 3632 EUR          |
| 408           | 5373 EUR          |
| 501-506       | 34847 EUR         |
| 601-603       | 19711 EUR         |
| 604           | 2889 EUR          |
| 605           | 8567 EUR          |
| 606           | 5742 EUR          |
| 701           | 6534 EUR          |
| 702           | 7499 EUR          |
| 703           | 4368 EUR          |
| 704           | 3106 EUR          |
| 705           | 8105 EUR          |
| 706           | 5156 EUR          |
| 801-804       | 23973 EUR         |
| 805           | 7578 EUR          |
| 806           | 5197 EUR          |
| <b>Kokku:</b> | <b>272485 EUR</b> |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2024

Tallinn, Tartu mnt 83 korteriühistu (registrikood: 80409849) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

|                    |                                                                                                                                                      |                      |
|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll                                                                                                                                   | Allkirja andmise aeg |
| REET LÄÄNE         | Juhatuse liige                                                                                                                                       | 01.07.2024           |
| Resolutsioon:      | Aruanne on esitamise hetkel üldkoosoleku poolt kinnitamata (MTÜS § 36 lg 5.1). Üldkoosolek aruande kinnitamiseks toimub 2024. aasta juulis-augustis. |                      |