

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Tallinn, Kotzebue tn 14 korteriühistu

registrikood: 80554066

e-posti aadress: kvatro@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	11
Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 8 Seotud osapooled	11
Lisa 9 Remondifond	12
Lisa 10 Puude hooldusfond	14
Lisa 11 Jooksvad kulud	15
Lisa 12 Kommunaalteenuste vahendamine	17
Korteriomandite majandamiskulud	18
Aruande allkirjad	19

Tegevusaruanne

Kotzebue tn 14 korteriühistu asutati mittetulundusühistuna 02.10.2018.a. Ühistu tegevuse eesmärgiks on Tallinnas, Kotzebue tn 14 asuva elamu (välja arvatud korterite kui korterimandi reaalsade) ja selle juurde kuuluva maa ühine majandamine ning ühistu liikmete ühiste huvide esindamine ja ruumide kasutamisega seotud teenuste osutamine. Korteriühistu põhieesmärkideks on korterimanikele elamu haldamisel kvaliteetse teenuse osutamine ning kõigi elamu ja selle ekspuaterimisega seonduvate probleemide õigeaegne ja kiire lahendamine. Haldusteenust osutab Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	13 059	8 426	
Nõuded ja ettemaksed	7 019	8 282	2
Kokku käibevarad	20 078	16 708	
Kokku varad	20 078	16 708	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	5 941	6 263	3
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	6 780	4 488	4
Kokku lühiajalised kohustised	12 721	10 751	
Kokku kohustised	12 721	10 751	
Netovara			
Reservkapital	5 459	4 059	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	1 898	1 898	
Kokku netovara	7 357	5 957	
Kokku kohustised ja netovara	20 078	16 708	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	30 653	25 547	5
Kokku tulud	30 653	25 547	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-3 306	-2 386	6
Mitmesugused tegevuskulud	-27 347	-23 161	7
Kokku kulud	-30 653	-25 547	
Põhitegevuse tulem	0	0	
Aruandeaasta tulem	0	0	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	1 263	-820
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-322	141
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	2 292	3 568
Muud rahavood põhitegevusest	0	-664
Kokku rahavood põhitegevusest	3 233	2 225
Rahavood finantseerimistegevusest		
Laekunud osakapital	1 400	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	1 400	0
Kokku rahavood	4 633	2 225
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	8 426	6 201
Raha ja raha ekvivalentide muutus	4 633	2 225
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	13 059	8 426

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2021	4 059	2 562	6 621
Aruandeaasta tulem		0	0
Muud muutused netovaras		-664	-664
31.12.2022	4 059	1 898	5 957
Aruandeaasta tulem		0	0
Asutajate ja liikmete sissemaksed	1 400		1 400
31.12.2023	5 459	1 898	7 357

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu 2023 aasta raamatupidamise aastaaruanne on kooskõlas finantsarvestuse korraldamise ja finantsaruandluses kasutatavate arvestuspõhimõtetega ning informatsiooni esitusviis on kooskõlas Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses sätestatud nõuetega ja Eesti finantsaruandluse standardiga. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes. Raamatupidamisarvestuses järgitakse tekkepõhise ja soetusmaksumuse printsiipe.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude 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 soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena. Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised ning muud lühiajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

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. Pikaajalisi finantskohustisi KÜ-l ei ole.

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 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 korteriomaniike vahel kajastatakse makstud summad vastavalt nõudena korteriomaniike vastu ning kohustusena teenuse osutajate ees.

Kulud

Kulusid kajastatakse tekkepõhiselt.

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:

- juhatuse liikmed;
- 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)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	7 019	7 019
Ostjatelt laekumata arved	7 019	7 019
Kokku nõuded ja ettemaksed	7 019	7 019
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	8 281	8 281
Ostjatelt laekumata arved	8 281	8 281
Ettemaksed	1	1
Tulevaste perioodide kulud	1	1
Kokku nõuded ja ettemaksed	8 282	8 282

Lisa 3 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	5 571	5 571
Saadud ettemaksed	370	370
Muud saadud ettemaksed	370	370
Kokku võlad ja ettemaksed	5 941	5 941
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	6 011	6 011
Saadud ettemaksed	252	252
Muud saadud ettemaksed	252	252
Kokku võlad ja ettemaksed	6 263	6 263

Lisa 4 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

	31.12.2021	Laekunud	Kajastatud tulemiaruaandes	31.12.2022
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondifond	920	2 161	1 450	1 631
Puude hooldusfond		2 293	936	1 357
Aia värvimise fond		1 500	0	1 500
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	920	5 954	2 386	4 488
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	920	5 954	2 386	4 488
	31.12.2022	Laekunud	Kajastatud tulemiaruaandes	31.12.2023
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondifond	1 631	3 098	2 154	2 575
Puude hooldusfond	1 357	1 000	1 152	1 205
Aia värvimise fond	1 500	1 500	0	3 000
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	4 488	5 598	3 306	6 780
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	4 488	5 598	3 306	6 780

Lisa 5 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2023	2022
Mittesihtotstarbelised tasud		
Haldustasud	4 824	4 104
Heakorratasud	11 592	10 583
Kindlustus	923	663
Tehnohooldus	4 079	3 600
Porivaipade vahetus	1 404	1 212
Jooksvate kulude tasud	1 849	511
Akende pesu	1 482	1 347
Kauglugemisteenus	461	464
Lift	709	677
Pangateenused	24	0
Sihtotstarbelised tasud		
Remonditasud	3 306	2 386
Kokku liikmetelt saadud tasud	30 653	25 547

Lisa 6 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud (eurodes)

	2023	2022
Lisa 9 Remondifond	2 154	1 450
Lisa 10 Puude hooldusfond	1 152	936
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	3 306	2 386

Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2023	2022
Halduskulud	4 824	4 104
Heakorrateenus	11 593	10 583
Kindlustus	923	663
Porivaipade vahetus	1 405	1 212
Tehnohooldus	4 080	3 600
Näitude lugemine	461	463
Akende pesu	1 482	1 348
Lift	708	677
Lisa 11 Jooksvad kulud	1 849	511
Pangateenused	22	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	27 347	23 161

Lisa 8 Seotud osapooled (eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2023	31.12.2022
Füüsilisest isikust liikmete arv	26	26
Juriidilisest isikust liikmete arv	7	7

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Asutajad ja liikmed	7 019	8 281
Kokku nõuded ja ettemaksed	7 019	8 281
Võlad ja ettemaksed		
Asutajad ja liikmed	370	252
Kokku võlad ja ettemaksed	370	252

Remondifond 01.01.23...31.12.23

Konto:	2701 Remondifond				
Kuupäev	Kogumine	Kasutamine	Firma	Selgitus	Saldo
Algsaldo	1 631,08	0,00			
2023/01 31.01.2023	180,07	124,22 124,22	Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ	Valgusti vahetus	1 686,93
2023/02 28.02.2023	180,07	77,10 77,10	Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ	Piirituse termomeetri vahetus	1 789,90
2023/03	180,07				1 969,97
2023/04 11.04.2023 30.04.2023 30.04.2023	180,07	228,00 246,33 168,29 642,62	Korden Grupp OÜ Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ	Sillutiskivi tasandamine Välisvalgustite kinnituste korrastamine Keldriukse piiraja remont	1 507,42
2023/05	297,21				1 804,63
2023/06 28.06.2023 30.06.2023	297,21	72,00 156,00 228,00	Tehnoaudit OÜ Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ	Lifti korraline audit Erakorraline rooja koristus	1 873,84
2023/07	297,21				2 171,05
2023/08	297,21				2 468,26
2023/09	297,21				2 765,47
2023/10 31.10.2023 31.10.2023	297,21	48,00 112,91 160,91	Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ	Hämaruslüliti korrastamine Keskkütte 2T ajami tihendite vahetus	2 901,77
2023/11 30.11.2023 30.11.2023 30.11.2023	297,21	339,60 507,85 60,00	Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ	2T ventiiliajami vahetus+ kontroll Väligaraapi katuse all valgustite vahetu Soojasõlmes õise alanduse eemald.	

		907,45			2 291,53
2023/12 31.12.2023	297,21	14,02 14,02		Pangateenused	2 574,72
Käive	3 097,96	2 154,32		Lõppsaldo:	2 574,72

Puude hooldusfond 01.01.23...31.12.23

Konto:	2702 Puude hooldusfond				
Kuupäev	Kogumine	Kasutamine	Firma	Selgitus	Saldo
Algsaldo	1 356,51	0,00			
2023/01	83,40				1 439,91
2023/02	83,40				1 523,31
2023/03	83,40				1 606,71
2023/04	83,40				1 690,11
2023/05 16.05.2023	83,40	1 152,00 1 152,00	OÜ AMBRIESTO	Puude hooldamine	621,51
2023/06	83,40				704,91
2023/07	83,40				788,31
2023/08	83,40				871,71
2023/09	83,40				955,11
2023/10	83,40				1 038,51
2023/11	83,40				1 121,91
2023/12	83,40				1 205,31
Käive	1 000,80	1 152,00		Lõppsaldo:	1 205,31

Muud kulud 01.01.23...31.12.23

Konto:	5112 Muud kulud tööd majas Jooksvad hooldustööd				
Kuupäev	Kogumine	Kasutamine	Firma	Selgitus	Saldo
Algsaldo	0,00	0,00			
2023/01 31.01.2023	0,00	1,44 1,44	Telia Eesti AS	Sidekulu	0,00
2023/02 28.02.2023	0,00	1,57 1,57	Telia Eesti AS	Sidekulu	0,00
2023/03 31.03.2023 31.03.2023	0,00	1,44 108,00 109,44	Telia Eesti AS Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ	Sidekulu Rooja koristus	0,00
2023/04 30.04.2023	0,00	1,63 1,63	Telia Eesti AS	Sidekulu	0,00
2023/05 1.05.2023 31.05.2023	0,00	1 314,00 1,44 1 315,44	Go Clean OÜ Telia Eesti AS	Trepikoja põranda ja treppide süvapesu Sidekulu	0,00
2023/06 9.06.2023 30.06.2023	0,00	58,00 1,44 59,44	A-Lukk OÜ Telia Eesti AS	Luku hooldus Sidekulu	0,00
2023/07 9.07.2023 31.07.2023	0,00	10,00 1,94 11,94	Rahandusministeerium Telia Eesti AS	Muutmiskande riigilõiv Sidekulu	0,00
2023/08 31.08.2023	0,00	2,40 2,40	Telia Eesti AS	Sidekulu	0,00
2023/09 30.09.2023	0,00	1,57 1,57	Telia Eesti AS	Sidekulu	0,00
2023/10 31.10.2023	0,00	1,44 1,44	Telia Eesti AS	Sidekulu	0,00
2023/11 30.11.2023 30.11.2023	0,00	2,09 174,00 176,09	Telia Eesti AS Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ	Sidekulu Lehekottide vedu ja utiliseerimine	0,00
2023/12	0,00				

31.12.2023		1,63	Telia Eesti AS	Sidekulu	
31.12.2023		43,56	Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ	Korraline hooldus	
31.12.2023		85,36	Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ	Külma vee kaitseklapi vahetus	
31.12.2023		36,00	Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ	Lekke kontrollimine	
		166,55			0,00
Käive	0,00	1 848,95		Lõppsaldo:	0,00

Lisa 12 Kommunaalteenuste vahendamine

2023	Kogumine	Kulu	Tulem
Elekter	2670	2670	0
Prügivedu	2010	2010	0
Soojusenergia	20816	20816	0
Vesi ja kanalisatsioon	3894	3894	0
Kokku	29390	29390	0

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Harju maakond, Tallinn, Kotzebue tn 14 - 01 Tallinn	8304 EUR
Harju maakond, Tallinn, Kotzebue tn 14 - 02 Tallinn	1112 EUR
Harju maakond, Tallinn, Kotzebue tn 14 - 04 Tallinn	880 EUR
Harju maakond, Tallinn, Kotzebue tn 14 - 05 Tallinn	939 EUR
Harju maakond, Tallinn, Kotzebue tn 14 - 06 Tallinn	2188 EUR
Harju maakond, Tallinn, Kotzebue tn 14 - 07 Tallinn	1410 EUR
Harju maakond, Tallinn, Kotzebue tn 14 - 08 Tallinn	2478 EUR
Harju maakond, Tallinn, Kotzebue tn 14 - 09 Tallinn	3672 EUR
Harju maakond, Tallinn, Kotzebue tn 14 - 10 Tallinn	1617 EUR
Harju maakond, Tallinn, Kotzebue tn 14 - 11 Tallinn	2697 EUR
Harju maakond, Tallinn, Kotzebue tn 14 - 12 Tallinn	2651 EUR
Harju maakond, Tallinn, Kotzebue tn 14 - 13 Tallinn	1830 EUR
Harju maakond, Tallinn, Kotzebue tn 14 - 14 Tallinn	2373 EUR
Harju maakond, Tallinn, Kotzebue tn 14 - 15 Tallinn	2186 EUR
Harju maakond, Tallinn, Kotzebue tn 14 - 16 Tallinn	2898 EUR
Harju maakond, Tallinn, Kotzebue tn 14 - 17 Tallinn	2289 EUR
Harju maakond, Tallinn, Kotzebue tn 14 - 18 Tallinn	2607 EUR
Harju maakond, Tallinn, Kotzebue tn 14 - 19 Tallinn	1786 EUR
Harju maakond, Tallinn, Kotzebue tn 14 - 20 Tallinn	2018 EUR
Harju maakond, Tallinn, Kotzebue tn 14 - 21 Tallinn	2504 EUR
Harju maakond, Tallinn, Kotzebue tn 14 - 22 Tallinn	2626 EUR
Harju maakond, Tallinn, Kotzebue tn 14 - 24 Tallinn	4327 EUR
Harju maakond, Tallinn, Kotzebue tn 14 - 25 Tallinn	2113 EUR
Harju maakond, Tallinn, Kotzebue tn 14 - 26 Tallinn	3436 EUR
Harju maakond, Tallinn, Kotzebue tn 14 - 27 Tallinn	2912 EUR
Kokku:	63853 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 23.10.2024

Tallinn, Kotzebue tn 14 korteriühistu (registrikood: 80554066) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IVO LIIV	Juhatuse liige	23.10.2024