

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2023

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2023

**ärinimi:** Tallinn, Vesivärava tn 46 korteriühistu

**registrikood:** 80195348

**telefon:** +372 6013501, +372 5010655

**e-posti aadress:** laurilind@gmail.com

## Sisukord

|                                    |    |
|------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                     | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne       | 10 |
| Bilanss                            | 10 |
| Tulemiaruanne                      | 11 |
| Rahavoogude aruanne                | 12 |
| Netovara muutuste aruanne          | 13 |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad | 14 |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted          | 14 |
| Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed        | 15 |
| Lisa 3 Laenukohustised             | 16 |
| Lisa 4 Võlad ja ettemaksed         | 16 |
| Lisa 5 Liikmetelt saadud tasud     | 16 |
| Lisa 6 Annetused ja toetused       | 17 |
| Lisa 7 Seotud osapooled            | 17 |
| Korteriomandite majandamiskulud    | 18 |
| Aruande allkirjad                  | 19 |

Korteriühistu **VESIVÄRAVA 46**

2023.a.

majandusaasta aruanne

Sisukord

|                                                 |   |
|-------------------------------------------------|---|
| Ettevõtte lühiiseloostus ja kontaktandmed ..... | 3 |
| Tegevusaruanne .....                            | 4 |

**Korteriühistu lühiiseloostus ja kontaktandmed**

Korteriühistu Vesivärava 46 tegevuse eesmärgiks on Tallinna linnas, Vesivärava 46 asuva elamu ja selle juurde kuuluva maa ühine majandamine ning seoses sellega ühistu liikmete ühiste huvide esindamine, samuti ühistu liikmetele seoses eluruumi kasutamisega teenuste osutamine.

Majandusaasta algus: 01. jaanuar 2023.a.  
Majandusaasta lõpp: 31. detsember 2023.a.

Ettevõtte nimi: Vesivärava 46  
Aadress: 10126 Tallinn  
Eesti Vabariik  
Äriregistri kood: 80195348  
Ettevõtluse vorm: mittetulundusühing

## Tegevusaruanne

KÜ Vesivärava 46 liikmed 2023 .a.:

- Piret Tamm (korter 1; korter 2, korter 13);
- Tiit Kuuli (korter 3);
- Jonas Taul (korter 4);
- Katrin Ohno, Lauri Lind; (korter 5);
- Tiina Haavistu (korter 6);
- Tiina Tambaum (korter 7);
- Heleriin Aau (korter 8);
- Reet Estra (korter 9);
- Reet Võrk (korter 10);
- Peeter Priks (korter 11);
- Urve Tamm ja Ville Tamm (korter 12);
- Eve Tamsalu (korter 14)
- Laur Samlik (korter 15);
- Vaike Viia ja Kalju Puusepp (korter 16).

Vesivärava 46 korteriühist (edaspidi KÜ) üldkoosolek on valinud tegevuse juhtorganiks üldkoosolekute vaheliseks perioodiks kahe liikmelise juhatuse. KÜ juhatuse koosseisu kuuluvad Alar Tamm ja Lauri Lind. KÜ Vesivärava 46 juhatusele töötasuks väljamakseid 2023.a. majandusaastal pole tehtud ning tööd on tehtud vaba tahte alusel ja tasu töö eest võtmata.

Tegevuskulud on tehtud kooskõlas kinnitatud majanduskavale 2023.a. Tööga seonduvad leping on sõlmitud KÜ raamatupidamise tööks. Raamatupidamise teenuse eest on tasutud kokku 1 820 eurot. Peamised tegevuskulud on seotud hooldusega sh. leping Turf OÜ'ga muru niitmiseks ja heki hooldamiseks/ pügamiseks kinnitatud graafiku alusel kevad-suvehooajaks kokku summas 437 eur, elamu trepikoja koristuskulud 900 eur ja iga-aastane elamu kindlustus kokku 380 eur Seesam Insurance AS kaudu. Prügivedu toimub jätkuvalt koostöös Vesivärava 46 ja Vesivärava 48 partnerluses. Prügiveo leping on sõlmitud Tallinna Jäätmete Taaskasutuskeskus, (Leping nr: 7-003230-01) ja konteinerid renditakse Eesti Keskkonnateenused AS kaudu.

KÜ juhatus lähtus tegevuse korraldamisel ja organiseerimisel 2022.a. üldkoosolek otsustest ning järgis oma tegevuses hea majandamise tava.

1. KÜ Vesivärava 46 juhatus kutsus kokku üldkoosoleku, mis toimus 31. mai 2023 Vanurite Eneseabi ja Nõustamisühing, Poska tn 15, Tallinn. KÜ Vesivärava 46 üldkoosolek kinnitas 2023.a. majandusaasta kava ja revisjonikomisjoni aruande, valis KÜ revisjoni komisjoni ja võttis vastu ühehäälselt KÜ 2023 aasta majandus- ja tegevuskava.

Peamine elamu majandamisega seonduv:

- 2023.a keskenduti üldkoosoleku otsusest lähtuvalt elamu Vesivärava 46 trepikoja remondile, mida plaaniti alustada juba 2022.a. aga seoses ehitushanke ebeõnnestumisega BCM Konsultandid OÜ-kaudu lükkus lepingupartneri leidmine edasi. KÜ juhatus volitas asjaga tegelema KÜ liikme, Laur Samlik. Koridori remondi- ehitustööd teostas Milton Grupp OÜ, kokku maksumusega 29 570 eurot. Töövõtuleping nr 2301 sõlmiti 28.09.2023 ja tööd lõpetati detsembris 2023. Remondile lisaks paigaldati elamusse fonolukusüsteem. Laur Samlik on suurprojekti juhtinud tasu töö eest võtmata.
- 2023.a. alustati ettevalmistusega elamu keskküttesüsteemi auditeerimisega, et tasakaalustada küte elamu erinevatel korruspindadel ja leida lahendused kokkuhoiuks. Üldises kontekstis siiski selgus, et elamus nii kapitaalsed ümberehitused vana küttesüsteemi uuendamise kontekstis pole mõistlikud ja energiasäästu saavutamine on väikese potentsiaaliga. Pigem keskenduda kaasaegset tehnoloogiat teades efektiivselt töötava gaasikatla paigaldamisele.
- Jooksvad elamu remondikulud moodustasid summas 36 090 eur, 2022.a oli kulud kokku 3 431 eur.

## 2. KÜ juhatuse koosolekud:

KÜ juhatus on ühistu tegevuse juhtorgan üldkoosolekute vahelisel ajal. KÜ juhatus on valitud üldkoosoleku poolt 26.10. 2022 ametisse kolmeks aastaks kuni 2025.a. Juhatus on kahe liikmeline. KÜ juhatus vahetas informatsiooni regulaarselt, seda peamiselt e-posti vahendusel, koosolekuid peeti nii elektrooniliselt, kui ka korraliselt



koosolekute alusel. Juhatuse koosolekud toimusid vastavalt vajadusele ja vähemalt üks kord kolme kuu jooksul.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2023    | 31.12.2022    | Lisa nr |
|----------------------------------------------|---------------|---------------|---------|
| Varad                                        |               |               |         |
| Käibevarad                                   |               |               |         |
| Raha                                         | 10 145        | 34 128        |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 39 516        | 9 861         | 2       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>49 661</b> | <b>43 989</b> |         |
| Põhivarad                                    |               |               |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 18 697        | 22 242        | 2       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>18 697</b> | <b>22 242</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>68 358</b> | <b>66 231</b> |         |
| Kohustised ja netovara                       |               |               |         |
| Kohustised                                   |               |               |         |
| Lühiajalised kohustised                      |               |               |         |
| Laenukohustised                              | 3 866         | 3 741         | 3       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 5 555         | 1 347         | 4       |
| Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused | 0             | 4 954         |         |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>9 421</b>  | <b>10 042</b> |         |
| Pikaajalised kohustised                      |               |               |         |
| Laenukohustised                              | 18 697        | 22 242        |         |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>18 697</b> | <b>22 242</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>28 118</b> | <b>32 284</b> |         |
| Netovara                                     |               |               |         |
| Reservkapital                                | 1 086         | 1 086         |         |
| Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem      | 32 861        | 24 581        |         |
| Aruandeaasta tulem                           | 6 293         | 8 280         |         |
| <b>Kokku netovara</b>                        | <b>40 240</b> | <b>33 947</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja netovara</b>          | <b>68 358</b> | <b>66 231</b> |         |

## Tulemiaruanne

(eurodes)

|                                                            | 2023           | 2022          | Lisa nr |
|------------------------------------------------------------|----------------|---------------|---------|
| Tulud                                                      |                |               |         |
| Liikmetelt saadud tasud                                    | 48 849         | 16 031        | 5       |
| Annetused ja toetused                                      | 0              | 1 324         | 6       |
| <b>Kokku tulud</b>                                         | <b>48 849</b>  | <b>17 355</b> |         |
| Kulud                                                      |                |               |         |
| Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud | -36 958        | -4 140        |         |
| Mitmesugused tegevuskulud                                  | -4 003         | -3 914        |         |
| <b>Kokku kulud</b>                                         | <b>-40 961</b> | <b>-8 054</b> |         |
| <b>Põhitegevuse tulem</b>                                  | <b>7 888</b>   | <b>9 301</b>  |         |
| Intressitulud                                              | 3              | 4             |         |
| Intressikulud                                              | -1 598         | -1 025        |         |
| <b>Aruandeaasta tulem</b>                                  | <b>6 293</b>   | <b>8 280</b>  |         |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                                  | 2023           | 2022          |
|------------------------------------------------------------------|----------------|---------------|
| Rahavood põhitegevusest                                          |                |               |
| Põhitegevuse tulem                                               | 7 888          | 9 301         |
| Korrigeerimised                                                  |                |               |
| Muud korrigeerimised                                             | 0              | -1 324        |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                                     | <b>0</b>       | <b>-1 324</b> |
| Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus               | -26 110        | 1 216         |
| Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus           | -746           | -5 497        |
| Laekunud intressid                                               | 3              | 4             |
| Makstud intressid                                                | -1 598         | -1 025        |
| Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest | 0              | 1 324         |
| <b>Kokku rahavood põhitegevusest</b>                             | <b>-20 563</b> | <b>3 999</b>  |
| Rahavood finantseerimistegevusest                                |                |               |
| Saadud laenude tagasimaksed                                      | -3 420         | -3 578        |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>                   | <b>-3 420</b>  | <b>-3 578</b> |
| <b>Kokku rahavood</b>                                            | <b>-23 983</b> | <b>421</b>    |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses                       | 34 128         | 33 707        |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>                         | <b>-23 983</b> | <b>421</b>    |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus                         | 10 145         | 34 128        |

## Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

|                    |               |                     | Kokku netovara |
|--------------------|---------------|---------------------|----------------|
|                    | Reservkapital | Akumuleeritud tulem |                |
| <b>31.12.2021</b>  | 1 086         | 24 581              | 25 667         |
| Aruandeaasta tulem | 0             | 8 280               | 8 280          |
| <b>31.12.2022</b>  | 1 086         | 32 861              | 33 947         |
| Aruandeaasta tulem | 0             | 6 293               | 6 293          |
| <b>31.12.2023</b>  | 1 086         | 39 154              | 40 240         |

## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

#### Üldine informatsioon

Korteriühistu Vesivärava 46 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsarvestuse standardiga. Eesti finantsaruandlusestandard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad rahandusministri määrusega välja antud juhendid.

Korteriühistu Vesivärava 46 kasutab tulemiaruaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisa 2 toodud kasumiaruande skeemi nr.1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

#### Raha

Raha ja selle ekvivalendina kajastatakse rahavoogude aruandes arvelduskonto jääki.

#### Nõuded ja ettemaksed

Korteriomanike laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga konkreetse korteriomaniku laekumata arveid eraldi.

#### Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loetakse korteriühistu liikmeid, juhatuse liikmeid ja nende lähedasi pereliikmeid.

## Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                     | 31.12.2023    | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |              |
|-------------------------------------|---------------|-----------------------------------|---------------------|--------------|
|                                     |               | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta  |
| Nõuded ostjate vastu                | 3 368         | 3 368                             | 0                   | 0            |
| Ostjatelt laekumata arved           | 3 368         | 3 368                             | 0                   | 0            |
| Laenunõuded                         | 22 563        | 3 866                             | 18 697              | 0            |
| Ettemaksed                          | 254           | 254                               | 0                   | 0            |
| Tulevaste perioodide kulud          | 254           | 254                               | 0                   | 0            |
| Nõue KÜ liikmete vastu, remondifond | 32 028        | 32 028                            | 0                   | 0            |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>   | <b>58 213</b> | <b>39 516</b>                     | <b>18 697</b>       | <b>0</b>     |
|                                     |               |                                   |                     |              |
|                                     | 31.12.2022    | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |              |
|                                     |               | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta  |
| Nõuded ostjate vastu                | 5 782         | 5 782                             | 0                   | 0            |
| Ostjatelt laekumata arved           | 5 782         | 5 782                             | 0                   | 0            |
| Laenunõuded                         | 25 983        | 3 741                             | 20 736              | 1 506        |
| Ettemaksed                          | 338           | 338                               | 0                   | 0            |
| Tulevaste perioodide kulud          | 338           | 338                               | 0                   | 0            |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>   | <b>32 103</b> | <b>9 861</b>                      | <b>20 736</b>       | <b>1 506</b> |

## Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

|                                  | 31.12.2023 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär         | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------|------------|----------------------------------|---------------------|-------------|----------------------|-------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |                      |             |             |
| Pikaajalised laenud              |            |                                  |                     |             |                      |             |             |
| Laenulimiit                      | 22 563     | 3 866                            | 18 697              | 0           | 6 kuu Euribor + 3,3% | EUR         | 2029        |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 22 563     | 3 866                            | 18 697              | 0           |                      |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 22 563     | 3 866                            | 18 697              | 0           |                      |             |             |

  

|                                  | 31.12.2022 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär         | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------|------------|----------------------------------|---------------------|-------------|----------------------|-------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |                      |             |             |
| Pikaajalised laenud              |            |                                  |                     |             |                      |             |             |
| Laenulimiit                      | 25 983     | 3 741                            | 20 736              | 1 506       | 6 kuu Euribor + 3,3% | EUR         | 2029        |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 25 983     | 3 741                            | 20 736              | 1 506       |                      |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 25 983     | 3 741                            | 20 736              | 1 506       |                      |             |             |

## Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2023   | 12 kuu jooksul |
|----------------------------------|--------------|----------------|
| Võlad tarnijatele                | 5 544        | 5 544          |
| Muud võlad                       | 11           | 11             |
| Muud viitvõlad                   | 11           | 11             |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>5 555</b> | <b>5 555</b>   |

  

|                                  | 31.12.2022   | 12 kuu jooksul |
|----------------------------------|--------------|----------------|
| Võlad tarnijatele                | 1 347        | 1 347          |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>1 347</b> | <b>1 347</b>   |

## Lisa 5 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

|                                      | 2023          | 2022          |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Mittesihotstarbelised tasud</b>   |               |               |
| Hooldustasud                         | 11 891        | 11 891        |
| <b>Sihotstarbelised tasud</b>        |               |               |
| Remonditasud                         | 36 958        | 4 140         |
| <b>Kokku liikmetelt saadud tasud</b> | <b>48 849</b> | <b>16 031</b> |



## Lisa 6 Annetused ja toetused

(eurodes)

|                                     | 2023     | 2022         |
|-------------------------------------|----------|--------------|
| Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks | 0        | 1 324        |
| <b>Kokku annetused ja toetused</b>  | <b>0</b> | <b>1 324</b> |

## Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

|                                         |            |            |
|-----------------------------------------|------------|------------|
| Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga |            |            |
|                                         | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
| Füüsilisest isikust liikmete arv        | 16         | 16         |

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

| LÜHIAJALISED                      | 31.12.2023    | 31.12.2022   |
|-----------------------------------|---------------|--------------|
| <b>Nõuded ja ettemaksed</b>       |               |              |
| Asutajad ja liikmed               | 39 262        | 9 481        |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>39 262</b> | <b>9 481</b> |

| PIKAAJALISED                      | 31.12.2023    | 31.12.2022    |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| Nõuded ja ettemaksed              |               |               |
| Asutajad ja liikmed               | 18 697        | 22 242        |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>18 697</b> | <b>22 242</b> |

## Korteriomandite majandamiskulud

| Korteriomand  | Majandamiskulud  |
|---------------|------------------|
| 1             | 3147 EUR         |
| 2             | 1065 EUR         |
| 3             | 1099 EUR         |
| 4             | 1554 EUR         |
| 5             | 3223 EUR         |
| 5a            | 754 EUR          |
| 6             | 1009 EUR         |
| 7             | 2030 EUR         |
| 8             | 1151 EUR         |
| 9             | 2556 EUR         |
| 10            | 1753 EUR         |
| 11            | 1939 EUR         |
| 12            | 822 EUR          |
| 13            | 2546 EUR         |
| 14            | 1611 EUR         |
| 15            | 2108 EUR         |
| 16            | 891 EUR          |
| <b>Kokku:</b> | <b>29258 EUR</b> |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 13.06.2024

Tallinn, Vesivärava tn 46 korteriühistu (registrikood: 80195348) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| ALAR TAMM          | Juhatuse liige     | 28.06.2024           |
| LAURI LIND         | Juhatuse liige     | 28.06.2024           |