

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Tallinn, Tina tn 3 korteriühistu

registrikood: 80197063

telefon: +372 5544004

e-posti aadress: tinamaja3@gmail.com

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 Varud	9
Lisa 5 Laenukohustised	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	11
Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 9 Seotud osapooled	12
Korteriomandite majandamiskulud	13
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

Tegevusaruanne

Tina 3 KÜ on Eesti Vabariigi seaduste kohaselt asutatud ja tegutsev korteriühistu. Korteriühistu on korteriomaniike mittetulunduslik ühing, mille eesmärgiks on kinnistul aadressiga Tina 3, Tallinn asuva 3 korterelamu igapäevane heaperemeheliku halduse korraldamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine.

13.03.2023 esitas Külli Palits avalduse juhatuselt lahkumiseks, mille üldkoosolek kinnitas 23.05.2023. Peale seda jätkas juhatus 3 liikmelisena.

2023. aastal jätkus kohtuvaidlus 22.08.2022 toimunud üldkoosolekul otsuse üle, kus otsustasid osalejaid konsensuslikult võõrandada eriomandid nr 19 ja 20 andes juhatuselt volitused barteritehingu sõlmimiseks NORAL Arendus OÜ'ga. Lisaks algas 17.02.2023 kohtuvaidlus 2-23-1640 PrügiAbi OÜ, BAUMASTER Osaühingu hagi Tallinn, Tina tn 3 korteriühistu ja Noral Arendus OÜ vastu lepingute tühistamise tuvastamiseks. Vaidlus jätkub 2024. aastal.

Detsember 2023 tegi juhatus kohtusse avalduse Gutman & Gutman OÜ, PrügiAbi OÜ vastu, et välja nõuda võlga Tina 3/1 pööningu pinna ja kommunaalide eest.

2024. a alguses andis Noral Arendus OÜ kohtusse nõude „NORAL Arendus OÜ hagi Tallinn, Tina tn 3 korteriühistu vastu leppetrahvi ja viivise nõudes“. Nõutav summa on 64 500,43 €.

2024. a. juunis lõpetati EMTA soovitude kohaselt käibemaksu kohuslaseks olemine.

2023. aasta jooksul ei leitud lahendust Tina 3/1 puudutava ja Tallinna Linna Planeerimisameti poolt väljastatud ettekirjutusele. Juhatus on linnalt abi palutud eksperdi leidmisel, aga ilma eduta.

Juhatuselt täiendavate selgituste ja taotluse alusel pikendas TLPA nii Tina 3/1 kui ka Tina 3/2 ehituslubade kehtivust ilma kehtivusaega sätestamata.

Teenuste pakkujatena jätkusid lepingud Mari Raamatupidamisteenused OÜga, AS Alexela, AS Eesti Energia (elekter), AS Tallinna Vee (vee- ja kanalisatsiooniteenus) ja AS Tallinna Jäätmete Taaskasutuskeskusega (prügivedu). Jätkus Swedbank AS'ist võetud laenu tasumine.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Varad		
Käibevarad		
Raha	794	9 886
Nõuded ja ettemaksed	37 841	36 770
Varud	154 493	154 493
Kokku käibevarad	193 128	201 149
Põhivarad		
Nõuded ja ettemaksed	122 863	130 637
Kokku põhivarad	122 863	130 637
Kokku varad	315 991	331 786
Kohustised ja netovara		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	8 928	10 555
Võlad ja ettemaksed	7 112	5 960
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	175 821	184 603
Kokku lühiajalised kohustised	191 861	201 118
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	122 863	130 637
Kokku pikaajalised kohustised	122 863	130 637
Kokku kohustised	314 724	331 755
Netovara		
Reservkapital	2 555	1 796
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	-1 765	-584
Aruandeaasta tulem	477	-1 181
Kokku netovara	1 267	31
Kokku kohustised ja netovara	315 991	331 786

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2023	2022
Tulud		
Liikmetelt saadud tasud	22 470	9 398
Annetused ja toetused	0	25
Muud tulud	0	128
Kokku tulud	22 470	9 551
Kulud		
Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-696	-3 430
Mitmesugused tegevuskulud	-13 320	-3 021
Muud kulud	-259	-95
Kokku kulud	-14 275	-6 546
Põhitegevuse tulem	8 195	3 005
Intressikulud	-7 718	-4 187
Muud finantstulud ja -kulud	0	1
Aruandeaasta tulem	477	-1 181

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022
Rahavood põhitegevusest		
Liikmetelt laekunud tasud	1 300	9 309
Muud põhitegevuse tulude laekumised	0	128
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-13 415	4 400
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	19 678	0
Muud rahavood põhitegevusest	464	0
Kokku rahavood põhitegevusest	8 027	13 837
Rahavood investeerimistegevusest		
Laekunud intressid	0	1
Kokku rahavood investeerimistegevusest	0	1
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-8 790	-10 158
Makstud intressid	-8 329	-4 430
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-17 119	-14 588
Kokku rahavood	-9 092	-750
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	9 886	10 636
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-9 092	-750
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	794	9 886

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2021	1 796	-584	1 212
Aruandeaasta tulem		-1 181	-1 181
31.12.2022	1 796	-1 765	31
Aruandeaasta tulem		477	477
Muutused reservides	759		759
31.12.2023	2 555	-1 288	1 267

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

2023.a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti finantsaruandluse standardist, mille eesmärk on anda aruande kasutajale raamatupidamise seaduses nõutud informatsiooni aruandekohuslase finantsseisundi ja tulemuse kohta.

Rahavoogude aruanne on koostatud otsesel meetodil.
Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Rahalised vahendid on bilansis kajastatud õiglasel väärtuses.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid kajastatakse tõenäoliselt laekuvast summast. Nõute hindamisel vaadeldakse iga nõuet eraldi.

Tulud

Tulude ja kulude aruande koostamisel on lähtutud RTJ 14 lisas toodud skeemist. Tulud ja kulud on kajastatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsiibist lähtudes. Tulud koosnevad hooldus- ja sihtotstarbelistest tasudest. Korteriühistu liikmete poolt makstavad tasud remontideks kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks liikmetasud on mõeldud. Makstud kommunaalmaksete summasid ei ole kajastatud tulude ja kulude aruandes kuluna ega saadud summasid tuluna, neid kajastatakse bilansis vastavalt nõuete ja kohustustena.

Seotud osapooled

Seotud isikuteks on peale juhatuse liikmete ka kõik KÜ-liikmed.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
arvelduskonto	794	9 886
Kokku raha	794	9 886

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	0	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	28 913	28 913	
Laenunõuded	131 791	8 928	122 863
Kokku nõuded ja ettemaksed	160 704	37 841	122 863

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	0	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	25 477	25 477	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	738	738	
Laenunõuded	141 192	10 555	130 637
Kokku nõuded ja ettemaksed	167 407	36 770	130 637

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Renoveerimisfond	154 493	154 493
Kokku varud	154 493	154 493

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajaline laen I	3 890	3 890			2,8	EUR	30.05.2034
Lühiajaline laen II	5 038	5 038			2,8	EUR	30.05.2034
Lühiajalised laenud kokku	8 928	8 928					
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline laen I	53 529		23 590	29 939	2,8	EUR	30.05.2034
Pikaajaline laen II	69 334		30 553	38 781	2,8	EUR	30.05.2034
Pikaajalised laenud kokku	122 863		54 143	68 720			
Laenukohustised kokku	131 791	8 928	54 143	68 720			

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajaline laen I	4 590	4 590			2,8	EUR	30.05.2034
Lühiajaline laen II	5 965	5 965			2,8	EUR	30.05.2034
Lühiajalised laenud kokku	10 555	10 555					
Pikaajalised laenud							
IPikaajaline laen I	56 925		28 177	28 748	2,8	EUR	30.05.2034
Pikaajaline laen II	73 712		36 496	37 216	2,8	EUR	30.05.2034
Pikaajalised laenud kokku	130 637		64 673	65 964			
Laenukohustised kokku	141 192	10 555	64 673	65 964			

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	4 275	4 275
Maksuvõlad	2 837	2 837
Kokku võlad ja ettemaksed	7 112	7 112

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	5 960	5 960
Kokku võlad ja ettemaksed	5 960	5 960

Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

	31.12.2021	Laekunud	Tagasi makstud	Kajastatud tulemiaruan- des	31.12.2022
	Kohustised				Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Kogutud remondifondimaksed	200 138	22 258			222 396
Eelmise perioodi tulemi kannet remondifondi			0		0
Remondifondi kasutamine remondiks				-7 812	-7 812
Käiduteenusetasu				-648	-648
Juriidiliste kulude katmine remondifondist				-13 280	-13 280
Renoveerimisfond			-11 866		-11 866
Remondifondi kasutamine intressikuludeks			0	-4 187	-4 187
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	200 138	22 258	-11 866	-25 927	184 603
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	200 138	22 258	-11 866	-25 927	184 603
	31.12.2022	Laekunud	Tagasi makstud	Kajastatud tulemiaruan- des	31.12.2023
	Kohustised				Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Kogutud remondifondimaksed	222 396	22 258			244 654
Eelmise perioodi tulemi kannet remondifondi	0	0			0
Remondifondi kasutamine remondiks	-7 812			-1 677	-9 489
Käiduteenusetasu	-648	0		-728	-1 376
Juriidiliste kulude katmine remondifondist	-13 280			-11 515	-24 795
Renoveerimisfond	-11 866			-9 402	-21 268
Remondifondi kasutamine intressikuludeks	-4 187			-7 718	-11 905
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	184 603	22 258		-31 040	175 821
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	184 603	22 258		-31 040	175 821

Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Raamatupidamisteenus	990	1 339
Lõõride ja küttekollete pühkimine	650	0
Pangateenustasud	14	57
Kindlustus	976	819
Maamaks	0	605
Riigilõiv, juriidiline teenus	10 653	201
Korrashoid ja koristamine	37	0
Muud	0	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	13 320	3 021

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2023	31.12.2022
Füüsilisest isikust liikmete arv	17	17
Juriidilisest isikust liikmete arv	2	2

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Tina 3-1	678 EUR
Tina 3-2	744 EUR
Tina 3-3	720 EUR
Tina 3-4	871 EUR
Tina 3-5	712 EUR
Tina 3-6	751 EUR
Tina 3-7	712 EUR
Tina 3-8	2515 EUR
Tina 3-11	1169 EUR
Tina 3-12	1127 EUR
Tina 3-13	2246 EUR
Tina 3-14	2040 EUR
Tina 3-15	1156 EUR
Tina 3-16	1127 EUR
Tina 3-17	1182 EUR
Tina 3-18	1221 EUR
Tina 3-21a	313 EUR
Tina 3-21	1646 EUR
Tina 3-22	1064 EUR
Kokku:	21994 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 23.04.2024

Tallinn, Tina tn 3 korteriühistu (registrikood: 80197063) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LIINA KUKK	Juhatuse liige	04.07.2024
REENA BIRKAN	Juhatuse liige	04.07.2024
VILVE PIHL	Juhatuse liige	08.07.2024