

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2022

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2022

**ärinimi:** Tallinn, Räägu tn 10a korteriühistu

**registrikood:** 80489127

**telefon:** +372 6622680

**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 Mitmesugused tegevuskulud                      | 10 |
| Lisa 7 Seotud osapooled                               | 11 |
| Lisa 8 Remondifond                                    | 12 |
| Lisa 9 Teenuste vahendamine                           | 14 |
| Korteriomandite majandamiskulud                       | 15 |
| Aruande allkirjad                                     | 16 |

## Tegevusaruanne

Räägu 10a korteriühistu on asutatud mittetulundusühistuna 12.01.2018.

Ühistu tegevuse eesmärgiks on Tallinnas, Räägu 10a asuva elamu (välja arvatud korterite kui korteriomandi reaalosade) ja selle juurde kuuluva maa ühine majandamine ning ühistu liikmete ühiste huvide esindamine ja eluruumi kasutamisega seotud teenuste osutamine.

Korteriühistu põhieesmärkideks on korteriomnikele elamu haldamisel kvaliteetse teenuse osutamine ning kõigi elamu ja selle ekspluateerimisega seonduvate probleemide õigeaegne ja kiire lahendamine.

Ühistu juhatus koosneb kolmest liikmest. Ühistu ei ole juhatuse liikmetele 2022 aastal tasu maksnud.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2022   | 31.12.2021   | Lisa nr |
|----------------------------------------------|--------------|--------------|---------|
| Varad                                        |              |              |         |
| Käibevarad                                   |              |              |         |
| Raha                                         | 996          | 1 632        |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 4 398        | 5 011        | 2       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>5 394</b> | <b>6 643</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>5 394</b> | <b>6 643</b> |         |
| Kohustised ja netovara                       |              |              |         |
| Kohustised                                   |              |              |         |
| Lühiajalised kohustised                      |              |              |         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 3 776        | 4 337        | 3       |
| Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused | 0            | 674          | 4, 8    |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>3 776</b> | <b>5 011</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>3 776</b> | <b>5 011</b> |         |
| Netovara                                     |              |              |         |
| Reservkapital                                | 1 700        | 1 700        |         |
| Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem      | -68          | -54          |         |
| Aruandeaasta tulem                           | -14          | -14          |         |
| <b>Kokku netovara</b>                        | <b>1 618</b> | <b>1 632</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja netovara</b>          | <b>5 394</b> | <b>6 643</b> |         |

## Tulemiaruanne

(eurodes)

|                                                            | 2022           | 2021          | Lisa nr |
|------------------------------------------------------------|----------------|---------------|---------|
| Tulud                                                      |                |               |         |
| Liikmetelt saadud tasud                                    | 10 743         | 8 957         | 4, 5, 8 |
| <b>Kokku tulud</b>                                         | <b>10 743</b>  | <b>8 957</b>  |         |
| Kulud                                                      |                |               |         |
| Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud | -2 414         | -659          | 4, 8    |
| Mitmesugused tegevuskulud                                  | -8 343         | -8 312        | 6       |
| <b>Kokku kulud</b>                                         | <b>-10 757</b> | <b>-8 971</b> |         |
| <b>Põhitegevuse tulem</b>                                  | <b>-14</b>     | <b>-14</b>    |         |
| <b>Aruandeaasta tulem</b>                                  | <b>-14</b>     | <b>-14</b>    |         |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                                  | 2022        | 2021        |
|------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Rahavood põhitegevusest                                          |             |             |
| Põhitegevuse tulem                                               | -14         | -14         |
| Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus               | 613         | -3 055      |
| Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus           | -561        | 2 359       |
| Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest | -674        | 182         |
| <b>Kokku rahavood põhitegevusest</b>                             | <b>-636</b> | <b>-528</b> |
| <b>Kokku rahavood</b>                                            | <b>-636</b> | <b>-528</b> |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses                       | 1 632       | 2 160       |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>                         | <b>-636</b> | <b>-528</b> |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus                         | 996         | 1 632       |

## Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

|                         |               |                     | Kokku netovara |
|-------------------------|---------------|---------------------|----------------|
|                         | Reservkapital | Akumuleeritud tulem |                |
| <b>31.12.2020</b>       | 1 700         | -55                 | 1 645          |
| Aruandeaasta tulem      |               | -14                 | -14            |
| Muud muutused netovaras |               | 1                   | 1              |
| <b>31.12.2021</b>       | 1 700         | -68                 | 1 632          |
| Aruandeaasta tulem      |               | -14                 | -14            |
| <b>31.12.2022</b>       | 1 700         | -82                 | 1 618          |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Tallinn, Räägu tn 10a korteriühistu raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti finantsaruandluse standardile. Arvestuspõhimõtted on vastavuses raamatupidamise seaduses sätestatud alusprintsipidega ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega. Korteriühistu rahavoogude aruandes kajastatakse aruandeperioodi laekumisi ja väljamakseid vastavalt nende eesmärgile, põhitegevuse, investeerimistegevuse ja finantseerimistegevuse rahavooks. Põhitegevuse rahavoogu on kajastatud kaudsel meetodil. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

### 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 soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised ning muud lühiajalised nõuded), kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

### Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, viitvõlad ning muud lühiajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

### Tulud

Liikme- ja sisseastumismaksud ning muud mittesihotstarbelised tasud (tasud, annetused ja toetused, mille kasutamine ei ole piiratud ühegi kindla vara soetamisega või konkreetse projekti finantseerimisega), kajastatakse tuluna perioodis, mille eest need tasutakse. Viivise- ja intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Ühistu ei kajasta kommunaalmakseid oma kuluna ega saadud summasid oma tuluna, vaid neid kajastatakse vastavalt nõude ja kohustusena. Tulude ja kulude aruandes kajastatakse vajadusel ainult vahendamisest teenitud netotulu või tekkinud netokulu.

### Kulud

Ühistu tegevuskulud kajastatakse tekkepõhiselt, ehk perioodis, milles majandustehing aset leidis.

### Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loetakse korteriühistu liikmeid. Vastavalt korteriühistu seadusele on korteriühistu liikmeks kõik ühe või mitme korteriomanditeks jagatud kinnisasja korteriomanikud.

## Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                   | 31.12.2022   | 12 kuu jooksul |
|-----------------------------------|--------------|----------------|
| Nõuded ostjate vastu              | 3 498        | 3 498          |
| Ostjatelt laekumata arved         | 3 498        | 3 498          |
| Remondifondi ülekulu              | 900          | 900            |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>4 398</b> | <b>4 398</b>   |
|                                   |              |                |
|                                   | 31.12.2021   | 12 kuu jooksul |
| Nõuded ostjate vastu              | 5 011        | 5 011          |
| Ostjatelt laekumata arved         | 5 011        | 5 011          |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>5 011</b> | <b>5 011</b>   |

## Lisa 3 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2022   | 12 kuu jooksul |
|----------------------------------|--------------|----------------|
| Võlad tarnijatele                | 3 772        | 3 772          |
| Saadud ettemaksed                | 4            | 4              |
| Muud saadud ettemaksed           | 4            | 4              |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>3 776</b> | <b>3 776</b>   |
|                                  |              |                |
|                                  | 31.12.2021   | 12 kuu jooksul |
| Võlad tarnijatele                | 4 337        | 4 337          |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>4 337</b> | <b>4 337</b>   |

## Lisa 4 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

|                                                               | 31.12.2020 | Laekunud | Kajastatud<br>tulemiaruan | 31.12.2021 |            | Lisa<br>nr |
|---------------------------------------------------------------|------------|----------|---------------------------|------------|------------|------------|
|                                                               | Kohustised |          |                           | Nõuded     | Kohustised |            |
| Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks                           |            |          |                           |            |            |            |
| Remondifond                                                   | 493        | 840      | -659                      |            | 674        |            |
| Kokku<br>sihtfinantseerimine<br>tegevuskuludeks               | 493        | 840      | -659                      |            | 674        |            |
| Kokku<br>sihtotstarbelised<br>tasud, annetused ja<br>toetused | 493        | 840      | -659                      |            | 674        |            |

|                                                               | 31.12.2021 | Laekunud | Kajastatud<br>tulemiaruanandes | 31.12.2022 |            | Lisa<br>nr |
|---------------------------------------------------------------|------------|----------|--------------------------------|------------|------------|------------|
|                                                               | Kohustised |          |                                | Nõuded     | Kohustised |            |
| Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks                           |            |          |                                |            |            |            |
| Remondifond                                                   | 674        | 840      | -2 414                         | 900        |            | 8          |
| Kokku<br>sihtfinantseerimine<br>tegevuskuludeks               | 674        | 840      | -2 414                         | 900        |            |            |
| Kokku<br>sihtotstarbelised<br>tasud, annetused ja<br>toetused | 674        | 840      | -2 414                         | 900        |            |            |

## Lisa 5 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

|                                      | 2022          | 2021         |
|--------------------------------------|---------------|--------------|
| <b>Mittesihtotstarbelised tasud</b>  |               |              |
| Haldustasud                          | 2 089         | 2 088        |
| Heakorra tasud                       | 3 312         | 3 313        |
| Tehnohooldustasud                    | 1 512         | 1 512        |
| Kindlustustasud                      | 327           | 214          |
| Porivaipade vahetuse tasud           | 209           | 184          |
| Jooksvad hooldustasud                | 880           | 987          |
| <b>Sihtotstarbelised tasud</b>       |               |              |
| Remonditasud                         | 2 414         | 659          |
| <b>Kokku liikmetelt saadud tasud</b> | <b>10 743</b> | <b>8 957</b> |

## Lisa 6 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

|                                        | 2022         | 2021         |
|----------------------------------------|--------------|--------------|
| Halduskulud                            | 2 103        | 2 103        |
| Heakorra kulud                         | 3 312        | 3 312        |
| Tehnohoolduskulud                      | 1 512        | 1 512        |
| Kindlustuskulud                        | 327          | 214          |
| Porivaipade vahetuskulud               | 209          | 184          |
| Jooksvad hoolduskulud                  | 880          | 987          |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>8 343</b> | <b>8 312</b> |

## Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

| Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga |            |            |
|-----------------------------------------|------------|------------|
|                                         | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
| Füüsilisest isikust liikmete arv        | 13         | 11         |

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

| LÜHIAJALISED                      | 31.12.2022   | 31.12.2021   |
|-----------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Nõuded ja ettemaksed</b>       |              |              |
| Asutajad ja liikmed               | 4 398        | 5 011        |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>4 398</b> | <b>5 011</b> |
| <b>Võlad ja ettemaksed</b>        |              |              |
| Asutajad ja liikmed               | 4            | 0            |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>  | <b>4</b>     | <b>0</b>     |

## Remondifond 01.01.22...31.12.22

| Konto:                | 2701 Remondifond |                      |                             |                              |         |
|-----------------------|------------------|----------------------|-----------------------------|------------------------------|---------|
| Kuupäev               | Kogumine         | Kasutamine           | Firma                       | Selgitus                     | Saldo   |
| Algsaldo              | 674,10           | 0,00                 |                             |                              |         |
| 2022/01               | 70,01            |                      |                             |                              | 744,11  |
| 2022/02               | 70,01            |                      |                             |                              | 814,12  |
| 2022/03               | 70,01            |                      |                             |                              | 884,13  |
| 2022/04<br>30.04.2022 | 70,01            | 258,00<br>258,00     | Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ | Gaasilekke anduri paigaldus  | 696,14  |
| 2022/05<br>31.05.2022 | 70,01            | 114,00<br>114,00     | Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ | Gaasipaigaldise audit        | 652,15  |
| 2022/06               | 70,01            |                      |                             |                              | 722,16  |
| 2022/07               | 70,01            |                      |                             |                              | 792,17  |
| 2022/08               | 70,01            |                      |                             |                              | 862,18  |
| 2022/09               | 70,01            |                      |                             |                              | 932,19  |
| 2022/10<br>11.10.2022 | 70,01            | 816,00<br>816,00     | OÜ AMBRIESTO                | Puude raie ja hooldus        | 186,20  |
| 2022/11<br>30.11.2022 | 70,01            | 1 226,50<br>1 226,50 | Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ | Katuseventilaatorite vahetus | -970,29 |
| 2022/12               | 70,01            |                      |                             |                              |         |

21.02.23

Lk. 2

|              |               |                 |  |                   |                |
|--------------|---------------|-----------------|--|-------------------|----------------|
|              |               |                 |  |                   | <b>-900,28</b> |
| <b>Käive</b> | <b>840,12</b> | <b>2 414,50</b> |  | <b>Lõppsaldo:</b> | <b>-900,28</b> |

## Lisa 9 Teenuste vahendamine

|                   | Kogumised | Kasutamised | Saldo |
|-------------------|-----------|-------------|-------|
| Kommunaalteenused | 24970     | 24970       | 0     |
| Elekter           | 9333      | 9333        | 0     |
| Vesi              | 1192      | 1192        | 0     |
| Soojus            | 13837     | 13837       | 0     |
| Prügivedu         | 608       | 608         | 0     |
|                   |           |             |       |
|                   |           |             |       |
|                   | Kogumised | Kasutamised | Saldo |
| Muud teenused     | 162       | 162         | 0     |
| Tööd korteris     | 162       | 162         | 0     |

## Korteriomandite majandamiskulud

| Korteriomand                 | Majandamiskulud  |
|------------------------------|------------------|
| Räägu 10a - 1 Tallinn        | 2394 EUR         |
| Räägu 10a - 10, PP12 Tallinn | 3449 EUR         |
| Räägu 10a - 11, PP18 Tallinn | 3008 EUR         |
| Räägu 10a - 2, PP19 Tallinn  | 2087 EUR         |
| Räägu 10a - 3 Tallinn        | 3276 EUR         |
| Räägu 10a - 4, PP13 Tallinn  | 4297 EUR         |
| Räägu 10a - 5 Tallinn        | 1877 EUR         |
| Räägu 10a - 6, PP15 Tallinn  | 3499 EUR         |
| Räägu 10a - 7, PP16 Tallinn  | 3893 EUR         |
| Räägu 10a - 8, PP14 Tallinn  | 2189 EUR         |
| Räägu 10a - 9, PP17 Tallinn  | 4169 EUR         |
| <b>Kokku:</b>                | <b>34138 EUR</b> |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.07.2023

Tallinn, Räägu tn 10a korteriühistu (registrikood: 80489127) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

|                    |                    |                      |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
| OLAVI KOORT        | Juhatuse liige     | 28.07.2023           |

## Sidevahendid

|                 |                  |
|-----------------|------------------|
| Liik            | Sisu             |
| Telefon         | +372 6622680     |
| E-posti aadress | kvatro@kvatro.ee |