

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2022

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2022

**ärinimi:** Tallinn, V. Reimani tn 5 korteriühistu

**registrikood:** 80166660

**telefon:** +372 6700311

**e-posti aadress:** info@alfahaldus.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 Laenukohustised                                            | 9  |
| Lisa 4 Võlad ja ettemaksed                                        | 9  |
| Lisa 5 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused             | 9  |
| Lisa 6 Liikmetelt saadud tasud                                    | 10 |
| Lisa 7 Muud tulud                                                 | 10 |
| Lisa 8 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud | 11 |
| Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud                                  | 11 |
| Lisa 10 Muud kulud                                                | 11 |
| Lisa 11 Seotud osapooled                                          | 11 |
| Korteriomandite majandamiskulud                                   | 12 |
| Aruande allkirjad                                                 | 13 |

## Tegevusaruanne

Korteriühistu Reimani 5 on korteriomanike mittetulundusühing eesmärgiga Tallinnas V.Reimani tn 5 asuva elamu (v.a. korterite kui korteriomandi reaalosade) ja selle juurde kuuluva teenindamiseks vajaliku maa ühine majandamine, ühistu liikmete ühiste huvide esindamine ja ühistu liikmetele seoses eluruumi kasutamisega teenuste osutamine.

Tegevusalaks aruandeperioodile oli Tallinnas V.Reimani tn 5 asuva elamu ja selle juurde kuuluva maa haldamine.

Korteriühistu kogub vahendeid hooldustasudeks ja remondiks vastavalt 2022 majandustegevuse aastakavale.

Suuremad remonditööd 2022 aastal olid: kanalisatsiooni köögipüstiku osaline remont avariikorras (7740 eurot) ja lumekoristus (996 eurot). Väiksemaid töid teostati aasta jooksul kokku 873 euro eest.

Remondifondi jääk 2022.a lõpus oli 26 688,50 eurot.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2022    | 31.12.2021    |
|----------------------------------------------|---------------|---------------|
| Varad                                        |               |               |
| Käibevarad                                   |               |               |
| Raha                                         | 31 979        | 26 866        |
| Finantsinvesteeringud                        | 4 889         | 4 734         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 8 658         | 9 888         |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>45 526</b> | <b>41 488</b> |
| Põhivarad                                    |               |               |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 25 487        | 30 376        |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>25 487</b> | <b>30 376</b> |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>71 013</b> | <b>71 864</b> |
| Kohustised ja netovara                       |               |               |
| Kohustised                                   |               |               |
| Lühiajalised kohustised                      |               |               |
| Laenukohustised                              | 4 889         | 4 734         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 9 997         | 7 809         |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>14 886</b> | <b>12 543</b> |
| Pikaajalised kohustised                      |               |               |
| Laenukohustised                              | 25 487        | 30 376        |
| Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused | 26 688        | 24 839        |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>52 175</b> | <b>55 215</b> |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>67 061</b> | <b>67 758</b> |
| Netovara                                     |               |               |
| Reservkapital                                | 1 790         | 1 790         |
| Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem      | 2 316         | 3 757         |
| Aruandeaasta tulem                           | -154          | -1 441        |
| <b>Kokku netovara</b>                        | <b>3 952</b>  | <b>4 106</b>  |
| <b>Kokku kohustised ja netovara</b>          | <b>71 013</b> | <b>71 864</b> |

## Tulemiaruanne

(eurodes)

|                                                            | 2022           | 2021           | Lisa nr |
|------------------------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Tulud                                                      |                |                |         |
| Liikmetelt saadud tasud                                    | 19 469         | 15 275         | 6       |
| Muud tulud                                                 | 1 628          | 349            | 7       |
| <b>Kokku tulud</b>                                         | <b>21 097</b>  | <b>15 624</b>  |         |
| Kulud                                                      |                |                |         |
| Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud | -9 609         | -5 415         | 8       |
| Mitmesugused tegevuskulud                                  | -11 386        | -11 154        | 9       |
| Muud kulud                                                 | -256           | -496           | 11      |
| <b>Kokku kulud</b>                                         | <b>-21 251</b> | <b>-17 065</b> |         |
| <b>Põhitegevuse tulem</b>                                  | <b>-154</b>    | <b>-1 441</b>  |         |
| <b>Aruandeaasta tulem</b>                                  | <b>-154</b>    | <b>-1 441</b>  |         |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                        | 2022         | 2021         |
|--------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Rahavood põhitegevusest                                |              |              |
| Põhitegevuse tulem                                     | -154         | -1 441       |
| Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus     | 1 230        | -3 529       |
| Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus | 4 037        | 10 526       |
| <b>Kokku rahavood põhitegevusest</b>                   | <b>5 113</b> | <b>5 556</b> |
| <b>Kokku rahavood</b>                                  | <b>5 113</b> | <b>5 556</b> |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses             | 26 866       | 21 310       |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>               | <b>5 113</b> | <b>5 556</b> |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus               | 31 979       | 26 866       |

## Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

|                    |               |                     | Kokku netovara |
|--------------------|---------------|---------------------|----------------|
|                    | Reservkapital | Akumuleeritud tulem |                |
| <b>31.12.2020</b>  | 1 790         | 3 757               | 5 547          |
| Aruandeaasta tulem |               | -1 441              | -1 441         |
| <b>31.12.2021</b>  | 1 790         | 2 316               | 4 106          |
| Aruandeaasta tulem |               | -154                | -154           |
| <b>31.12.2022</b>  | 1 790         | 2 162               | 3 952          |

## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

#### Üldine informatsioon

Korteriühistu raamatupidamise aastaaruanne 2022.a kohta on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad EV Raamatupidamise Toimikonna juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes. Raamatupidamisarvestuses järgitakse tekkepõhjust ja soetusmaksumuse printsiipe.

#### Raha

Rahana kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes arvelduskonto jääke.

#### Nõuded ja ettemaksed

Omanikelt laekumata arveid on hinnatud bilanss lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadeldud iga nõuet eraldi.

#### Tulud

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. Teenuste ja maksete vahendamisel ei kajasta korteriühistu saadud summasid oma tuluna, vaid neid kajastatakse kohustustena.

#### Kulud

Teenuste ja maksete vahendamisel ei kajasta korteriühistu makstud summasid oma kuluna, vaid kajastatakse nõudena.

### Lisa 2 Raha

(eurodes)

|                     | 31.12.2022    | 31.12.2021    |
|---------------------|---------------|---------------|
| Raha ja pangakontod | 31 979        | 26 866        |
| <b>Kokku raha</b>   | <b>31 979</b> | <b>26 866</b> |



### Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

|                                  | 31.12.2022 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------|------------|----------------------------------|---------------------|-------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |             |
| Pikaajalised laenud              |            |                                  |                     |             |             |
| Swedbanki laen                   | 30 376     | 4 889                            | 25 487              |             | 30.08.2028  |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 30 376     | 4 889                            | 25 487              |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 30 376     | 4 889                            | 25 487              |             |             |
|                                  |            |                                  |                     |             |             |
|                                  | 31.12.2021 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Lõpptähtaeg |
|                                  |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |             |
| Pikaajalised laenud              |            |                                  |                     |             |             |
| Swedbanki laen                   | 35 110     | 4 734                            | 26 561              | 3 815       | 30.08.2028  |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 35 110     | 4 734                            | 26 561              | 3 815       |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 35 110     | 4 734                            | 26 561              | 3 815       |             |

### Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                     | 31.12.2022   | 12 kuu jooksul |
|-------------------------------------|--------------|----------------|
| Võlad tarnijatele                   | 8 714        | 8 714          |
| Ostjate ettemaksed                  | 233          | 233            |
| Tõkkepuu puldi tagatisraha          | 750          | 750            |
| Üürilepingu tagatisraha             | 300          | 300            |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>    | <b>9 997</b> | <b>9 997</b>   |
|                                     |              |                |
|                                     | 31.12.2021   | 12 kuu jooksul |
| Võlad tarnijatele                   | 6 759        | 6 759          |
| Tõkkepuu puldi tagatisraha          | 750          | 750            |
| Üürilepingu tagatisraha (Bigudi OÜ) | 300          | 300            |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>    | <b>7 809</b> | <b>7 809</b>   |

### Lisa 5 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

|                                                      | 31.12.2020 | Laekunud | Tagasi makstud | 31.12.2021 |
|------------------------------------------------------|------------|----------|----------------|------------|
|                                                      | Nõuded     |          |                | Nõuded     |
| Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks                  |            |          |                |            |
| Remondifond                                          | 16 613     | 19 334   | -11 108        | 24 839     |
| Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks            | 16 613     | 19 334   | -11 108        | 24 839     |
| Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused | 16 613     | 19 334   | -11 108        | 24 839     |
|                                                      |            |          |                |            |
|                                                      | 31.12.2021 | Laekunud | Tagasi makstud | 31.12.2022 |
|                                                      | Nõuded     |          |                | Nõuded     |
| Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks                  |            |          |                |            |
| Remondifond                                          | 24 839     | 17 289   | -15 439        | 26 688     |
| Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks            | 24 839     | 17 289   | -15 439        | 26 688     |
| Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused | 24 839     | 17 289   | -15 439        | 26 688     |

## Lisa 6 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

|                                      | 2022          | 2021          |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Mittesihtotstarbelised tasud</b>  |               |               |
| Hooldustasud                         | 9 860         | 9 860         |
| <b>Sihtotstarbelised tasud</b>       |               |               |
| Remonditasud                         | 9 609         | 5 415         |
| <b>Kokku liikmetelt saadud tasud</b> | <b>19 469</b> | <b>15 275</b> |

## Lisa 7 Muud tulud

(eurodes)

|                                      | 2022         | 2021       |
|--------------------------------------|--------------|------------|
| Rendi- ja üüritulu                   | 1 624        | 0          |
| Vahe kommunaalteenuste vahendamisest | 0            | 20         |
| Panga intressid                      | 4            | 4          |
| Muud                                 | 0            | 325        |
| <b>Kokku muud tulud</b>              | <b>1 628</b> | <b>349</b> |

## Lisa 8 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud (eurodes)

|                                                                         | 2022         | 2021         |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Remonditööd                                                             | 9 609        | 5 415        |
| <b>Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud</b> | <b>9 609</b> | <b>5 415</b> |

## Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

|                                        | 2022          | 2021          |
|----------------------------------------|---------------|---------------|
| Elamu kindlustus                       | 572           | 503           |
| Hoolduskulu                            | 10 814        | 10 651        |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>11 386</b> | <b>11 154</b> |

## Lisa 10 Muud kulud (eurodes)

|                                      | 2022       | 2021       |
|--------------------------------------|------------|------------|
| Pangateenused                        | 10         | 12         |
| Vahe kommunaalteenuste vahendamisest | 51         | 0          |
| Muud                                 | 195        | 484        |
| <b>Kokku muud kulud</b>              | <b>256</b> | <b>496</b> |

Muud tegevuskulud: maksekäsu kuurmenetluse riigilõiv 65 eurot, 2021 revisjon 130 eurot.

## Lisa 11 Seotud osapooled (eurodes)

| Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga |            |            |
|-----------------------------------------|------------|------------|
|                                         | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
| Füüsilisest isikust liikmete arv        | 28         | 28         |
| Juriidilisest isikust liikmete arv      | 4          | 4          |

## Korteriomandite majandamiskulud

| Korteriomand  | Majandamiskulud  |
|---------------|------------------|
| krt 1         | 1890 EUR         |
| krt 2         | 1436 EUR         |
| krt 3         | 1542 EUR         |
| krt 4         | 1688 EUR         |
| krt 5         | 1357 EUR         |
| krt 6         | 2162 EUR         |
| krt 7         | 1672 EUR         |
| krt 8         | 1700 EUR         |
| krt 9         | 1741 EUR         |
| krt 10        | 1956 EUR         |
| krt 11        | 2055 EUR         |
| krt 12        | 1762 EUR         |
| krt 13        | 1599 EUR         |
| krt 14        | 1151 EUR         |
| krt 15        | 1433 EUR         |
| krt 16        | 1827 EUR         |
| krt 17        | 1668 EUR         |
| krt 18        | 1665 EUR         |
| krt 19        | 1203 EUR         |
| krt 20        | 1398 EUR         |
| krt 21        | 1409 EUR         |
| krt 22        | 1661 EUR         |
| krt 23        | 1384 EUR         |
| krt 24        | 1115 EUR         |
| krt 25        | 1621 EUR         |
| krt 26        | 2018 EUR         |
| krt 27        | 1448 EUR         |
| krt 28        | 1246 EUR         |
| krt 29        | 1568 EUR         |
| krt 30        | 1808 EUR         |
| krt 31        | 1617 EUR         |
| krt 32        | 1158 EUR         |
| <b>Kokku:</b> | <b>50958 EUR</b> |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2023

**Tallinn, V. Reimani tn 5 korteriühistu (registrikood: 80166660) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| AHTI KURM          | Juhatuse liige     | 30.06.2023           |

## Sidevahendid

|                 |                    |
|-----------------|--------------------|
| Liik            | Sisu               |
| Telefon         | +372 6700311       |
| E-posti aadress | info@alfahaldus.ee |