

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2022

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2022

**ärinimi:** Tallinn, Õismäe tee 115 korteriühistu

**registrikood:** 80167949

**e-posti aadress:** juhatus.ot115@gmail.com

## Sisukord

<b>Tegevusaruanne</b>	<b>3</b>
<b>Raamatupidamise aastaaruanne</b>	<b>4</b>
<b>Bilanss</b>	<b>4</b>
<b>Tulemiaruanne</b>	<b>5</b>
<b>Rahavoogude aruanne</b>	<b>6</b>
<b>Netovara muutuste aruanne</b>	<b>7</b>
<b>Raamatupidamise aastaaruande lisad</b>	<b>8</b>
<b>Lisa 1 Arvestuspõhimõtted</b>	<b>8</b>
<b>Lisa 2 Nõuded ja ettemaksud</b>	<b>9</b>
<b>Lisa 3 Laenukohustised</b>	<b>10</b>
<b>Lisa 4 Võlad ja ettemaksud</b>	<b>10</b>
<b>Lisa 5 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused</b>	<b>10</b>
<b>Lisa 6 Liikmetelt saadud tasud</b>	<b>11</b>
<b>Lisa 7 Muud tulud</b>	<b>11</b>
<b>Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud</b>	<b>12</b>
<b>Lisa 9 Seotud osapooled</b>	<b>12</b>
<b>Lisa 10 Remondifond</b>	<b>12</b>
<b>Lisa 11 Teenuste vahendamine</b>	<b>14</b>
<b>Korteriomandite majandamiskulud</b>	<b>15</b>
<b>Aruande allkirjad</b>	<b>16</b>

## Tegevusaruanne

Ühistu tegevuse eesmärgiks on Tallinnas, Õismäe tee 115 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 korteriomanikele elamu haldamisel kvaliteetse teenuse osutamine ning kõigi elamu ja selle ekspluateerimisega seonduvate probleemide õigeaegne ja kiire lahendamine. Korteriühistu tööd korraldab juhatus.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	24 808	28 320	
Nõuded ja ettemaksud	23 098	22 651	2
<b>Kokku käibevarad</b>	<b>47 906</b>	<b>50 971</b>	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksud	158 183	167 491	3
<b>Kokku põhivarad</b>	<b>158 183</b>	<b>167 491</b>	
<b>Kokku varad</b>	<b>206 089</b>	<b>218 462</b>	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	8 735	9 502	3
Võlad ja ettemaksud	8 554	8 346	4
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	32 915	34 201	5
<b>Kokku lühiajalised kohustised</b>	<b>50 204</b>	<b>52 049</b>	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	158 183	167 491	3
<b>Kokku pikaajalised kohustised</b>	<b>158 183</b>	<b>167 491</b>	
<b>Kokku kohustised</b>	<b>208 387</b>	<b>219 540</b>	
Netovara			
Reservkapital	3 501	3 501	
Eelmiste perioodide akumulieeritud tulem	-4 579	-1 257	
Aruandeaasta tulem	-1 220	-3 322	
<b>Kokku netovara</b>	<b>-2 298</b>	<b>-1 078</b>	
<b>Kokku kohustised ja netovara</b>	<b>206 089</b>	<b>218 462</b>	

## Tulemiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	37 702	191 083	6
Muud tulud	221	187	7
<b>Kokku tulud</b>	<b>37 923</b>	<b>191 270</b>	
Kulud			
Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-20 279	-173 795	5
Mitmesugused tegevuskulud	-18 864	-20 801	8
<b>Kokku kulud</b>	<b>-39 143</b>	<b>-194 596</b>	
<b>Põhitegevuse tulem</b>	<b>-1 220</b>	<b>-3 326</b>	
Intressitulud	0	4	
<b>Aruandeaasta tulem</b>	<b>-1 220</b>	<b>-3 322</b>	

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021
Rahavood põhitegevusest		
Liikmetelt laekunud tasud	3 745	161 420
Laekumised kaupade müügist ja teenuste osutamisest	94 909	68 660
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-22 465	-182 037
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	-20 279	-12 844
Muud rahavood põhitegevusest	-49 351	-32 272
<b>Kokku rahavood põhitegevusest</b>	<b>6 559</b>	<b>2 927</b>
Rahavood investeerimistegevusest		
Antud laenude tagasimaksed	-10 075	-8 005
Laekunud intressid	4	4
<b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>	<b>-10 071</b>	<b>-8 001</b>
<b>Kokku rahavood</b>	<b>-3 512</b>	<b>-5 074</b>
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	28 320	33 394
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>	<b>-3 512</b>	<b>-5 074</b>
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	24 808	28 320

## Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
<b>31.12.2020</b>	3 501	-1 257	2 244
Aruandeaasta tulem		-3 322	-3 322
<b>31.12.2021</b>	3 501	-4 579	-1 078
Aruandeaasta tulem		-1 220	-1 220
<b>31.12.2022</b>	3 501	-5 799	-2 298

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

KÜ Õismäe tee 115 2022.a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi finantsaruandluse standardiga, mille põhinõuded kehtestatakse EV raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

#### Bilanss

Rahalised vahendid on bilansis kajastatud õiglasel väärtuses. Bilansikirje Raha sisaldab pangakonto saldot. Nõudeid ja kohustisi on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses, mis lühiajaliste nõuete ja kohustiste puhul on võrdne nende nominaalväärtusega. Nõudeid kajastatakse tõenäoliselt laekavas summas. Nõuete inventeerimisel hinnatakse iga nõuet eraldi.

#### Tulude ja kulude aruanne

Sihtotstarbelised tasud (tasud, annetused ja toetused, mida tuleb kasutada teatud kindla vara soetamiseks või konkreetse projekti finantseerimiseks) kajastatakse sihtfinantseerimise netomeetodist s.o. kajastatakse tuludena nendes perioodides, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks liikmetasud on mõeldud.

Tulude ja kulude aruande koostamisel on lähtutud RTJ 14 lisas toodud skeemist. Korteriühistu põhitegevuse erinevuse tõttu teiste mittetulundusühenduste põhitegevusest on mõningaid skeemi kirjete nimetusi täpsustatud. Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsiibist lähtudes. Makstud kommunaalmaksete summasid ei ole kajastatud tulude ja kulude aruandes kuluna ega saadud summasid tuluna, neid kajastatakse bilansis vastavalt nõuete ja kohustisena.

#### Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruandes kajastatakse korteriühistu aruandeperioodi laekumisi ja väljamakseid. Rahavoogude aruanne on koostatud otsesel meetodil.

#### Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loetakse:

a. tegev- ja kõrgemat juhtkonda

b. eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

KÜ seotud isikud on KÜ liikmed, juhatuse liikmed ja revisjonikomisjoni liikmed



## Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	2 112	2 112		
Laenuõuded	166 918	8 735	44 947	113 236
Jaanuaris dets kulu	9 611	9 611		
Nõue Dagnar Kriegeri vastu	2 640	2 640		
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>181 281</b>	<b>23 098</b>	<b>44 947</b>	<b>113 236</b>
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	778	778		
Laenuõuded	176 993	9 502	44 947	122 544
Jaanuaris dets kulu	9 731	9 731		
Nõue Dagnar Kriegeri vastu	2 640	2 640		
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>190 142</b>	<b>22 651</b>	<b>44 947</b>	<b>122 544</b>

Jaanuaris dets kulu summa 9731 eurot koosseisus on detsember 2022 tarbitud läbiarveldatavad teenused (soojusenergia, vesi ja kanalisatsioon, elektrienergia, prügivedu, kindlustus), mis määrati 2023 aastal väljastatud arvetele.

## Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
20-075299-JI	166 918	8 735	44 947	113 236	6 kuu EURIBOR +3,200%	EUR	30.09.2035
<b>Pikaajalised laenud kokku</b>	166 918	8 735	44 947	113 236			
<b>Laenukohustised kokku</b>	166 918	8 735	44 947	113 236			

  

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
20-075299-JI	176 993	9 502	44 947	122 544	6 kuu EURIBOR +3,200%	EUR	30.09.2035
<b>Pikaajalised laenud kokku</b>	176 993	9 502	44 947	122 544			
<b>Laenukohustised kokku</b>	176 993	9 502	44 947	122 544			

## Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	8 380	8 380
Ostjate ettemaksed	174	174
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>8 554</b>	<b>8 554</b>

  

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	8 253	8 253
Ostjate ettemaksed	93	93
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>8 346</b>	<b>8 346</b>

## Lisa 5 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

	31.12.2020	Laekunud	Kajastatud tulemiaruanandes	31.12.2021
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondifond	35 898	172 099	-173 795	34 201
<b>Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks</b>	35 898	172 099	-173 795	34 201
<b>Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused</b>	35 898	172 099	-173 795	34 201
	31.12.2021	Laekunud	Kajastatud tulemiaruanandes	31.12.2022
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondifond	34 201	18 993	-20 279	32 915
<b>Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks</b>	34 201	18 993	-20 279	32 915
<b>Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused</b>	34 201	18 993	-20 279	32 915

## Lisa 6 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2022	2021
<b>Mittesihtotstarbelised tasud</b>		
Hooldustasud	12 917	12 917
Haldustasu	4 506	4 371
<b>Sihtotstarbelised tasud</b>		
Remonditasud	20 279	173 795
<b>Kokku liikmetelt saadud tasud</b>	<b>37 702</b>	<b>191 083</b>

## Lisa 7 Muud tulud

(eurodes)

	2022	2021
Trahvid, viivised ja hüvitised	51	17
Kaugküttevõrgu talumistasu	170	170
<b>Kokku muud tulud</b>	<b>221</b>	<b>187</b>

## Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Muud hoolduskulud	-13 239	-14 061
Muud halduskulud	-5 625	-6 740
<b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b>	<b>-18 864</b>	<b>-20 801</b>

## Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga	31.12.2022	31.12.2021
Füüsilisest isikust liikmete arv	39	39
Juriidilisest isikust liikmete arv	1	1

## Lisa 10 Remondifond

kuupäev	Dokument	Kirjeldus	Deebet	Kreedit
				34201,42
30.01.2022	R@	TALLINN, ÕISMÄE TEE 115 (Laenu põhiosa: 20-075299-JI)	843,63	
30.01.2022	R@	Kogunenud intress: 20-075299-JI	487,63	
15.02.2022	Tulu	Remondifond		1582,73
28.02.2022	220108	00001 - Tsviilasi nr 2-21-11921 (kindlustusjuhtum)	269,70	
28.02.2022	R@	TALLINN, ÕISMÄE TEE 115 (Laenu põhiosa: 20-075299-JI)	877,12	
28.02.2022	R@	Kogunenud intress: 20-075299-JI	454,14	
15.03.2022	Tulu	Remondifond		1582,73
30.03.2022	R@	TALLINN, ÕISMÄE TEE 115 (Laenu põhiosa: 20-075299-JI)	863,86	
30.03.2022	R@	Kogunenud intress: 20-075299-JI	467,40	
31.03.2022	220168	00001 - Tsviilasi nr 2-21-11921 (kindlustusjuhtum)	68,20	
15.04.2022	Tulu	Remondifond		1582,73
28.04.2022	220372	Väljakutse krt.4 11.04.2022	74,40	
30.04.2022	220234	00001 - Tsviilasi nr 2-21-11921(kindlustusjuhtum)	310,00	
30.04.2022	R@	TALLINN, ÕISMÄE TEE 115 (Laenu põhiosa: 20-075299-JI)	850,76	
30.04.2022	R@	Kogunenud intress: 20-075299-JI	480,50	
03.05.2022	220502	2021.a. majandusaasta revideerimine	200,00	
15.05.2022	Tulu	Remondifond		1582,73
30.05.2022	R@	TALLINN, ÕISMÄE TEE 115 (Laenu põhiosa: 20-075299-JI)	868,36	

30.05.2022	R@	Kogunenud intress: 20-075299-JI	462,90	
31.05.2022	3000476	Küte väljas ,2022-05-30	50,40	
15.06.2022	Tulu	Remondifond		1582,73
21.06.2022	560006992	Fuajee kasutamine	144,00	
30.06.2022	3000773	Leke,2022-06-23	50,40	
30.06.2022	220452	Tsiviilasi nr 2-21-11921 (kindlustusjuhtum)	80,60	
30.06.2022	R@	TALLINN, ÕISMÄE TEE 115 (Laenu põhiosa: 20-075299-JI)	855,41	
30.06.2022	R@	Kogunenud intress: 20-075299-JI	475,85	
15.07.2022	Tulu	Remondifond		1582,73
28.07.2022	220484	Tsiviilasi nr 2-21-11921 (kindludtudjuhtum)	372,00	
30.07.2022	R@	TALLINN, ÕISMÄE TEE 115 (Laenu põhiosa: 20-075299-JI)	873,16	
30.07.2022	R@	Kogunenud intress: 20-075299-JI	458,10	
10.08.2022	Nõue	kahjujuhtumi nr O1813412, tsiviilasi nr 2-21-11921.	1424,13	
15.08.2022	Tulu	Remondifond		1582,73
23.08.2022	9	kahjujuhtumi nr O1813412, tsiviilasi nr 2-21-11921, viivitus 30.07.21 -16.08.22	99,12	
30.08.2022	R@	TALLINN, ÕISMÄE TEE 115 (Laenu põhiosa: 20-075299-JI)	860,06	
30.08.2022	R@	Kogunenud intress: 20-075299-JI	471,20	
12.09.2022	3001637	Radikate vahetus, vesi kinni püstikus krt 38.2022-09-01	56,40	
15.09.2022	Tulu	Remondifond		1582,73
21.09.2022	3001755	Radiaatori toru vahetus. 2022-09-05	64,80	
30.09.2022	3001926	Küttesüsteemi sisselülitamine,2022-09-30	50,40	
30.09.2022	R@	TALLINN, ÕISMÄE TEE 115 (Laenu põhiosa: 20-075299-JI)	862,54	
30.09.2022	R@	Kogunenud intress: 20-075299-JI	468,72	
12.10.2022	2220981	Väljakutse krt.38 12.10.2022	67,20	
15.10.2022	Tulu	Remondifond		1582,73
20.10.2022	3002192	Lekke likvideerimine,2022-10-18	68,40	
24.10.2022	20261156	Tellitud keldri koristus, 01.-30.09.2022	150,00	
24.10.2022	3002203	Surveproov, Soojussõlme kontroll, remont ja inspektorile üleandmine.2022-10-19	152,40	
24.10.2022	3002207	Lüliti vahetus,2022-10-24	91,82	
30.10.2022	R@	TALLINN, ÕISMÄE TEE 115 (Laenu põhiosa: 20-075299-JI)	778,02	
30.10.2022	R@	Kogunenud intress: 20-075299-JI	706,50	
15.11.2022	Tulu	Remondifond		1582,73
30.11.2022	R@	TALLINN, ÕISMÄE TEE 115 (Laenu põhiosa: 20-075299-JI)	757,88	
30.11.2022	R@	Kogunenud intress: 20-075299-JI	726,64	
15.12.2022	Tulu	Remondifond		1582,73

30.12.2022	R@	TALLINN, ÕISMÄE TEE 115 (Laenu põhiosa: 20-075299-JI)	784,62	
30.12.2022	R@	Kogunenud intress: 20-075299-JI	699,90	
31.12.2022	Tulu	Remondifond		1582,73
			20279,27	18992,76
				32914,91

## Lisa 11 Teenuste vahendamine

Teenus	2022	2021
Soojusenergia	38059,35	25279,93
Vesi ja kanalisatsioon	7146,39	6352,16
Elektrienergia	1211,9	1512,19
Prügivedu	1829,69	1819,97
e-arve teenustasu	45,96	50,3
Ostetud rem.tööd või lisateenused korterile/majale	470,04	236,4
Kauglugemine	618,84	618,84
Kindlustuus	606,8	0

## Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Õismäe tee 115-1	1937 EUR
Õismäe tee 115-2	6475 EUR
Õismäe tee 115-3	1387 EUR
Õismäe tee 115-4	2069 EUR
Õismäe tee 115-5	1842 EUR
Õismäe tee 115-6	2340 EUR
Õismäe tee 115-7	2399 EUR
Õismäe tee 115-8	2680 EUR
Õismäe tee 115-9	1673 EUR
Õismäe tee 115-10	2379 EUR
Õismäe tee 115-11	1764 EUR
Õismäe tee 115-12	2263 EUR
Õismäe tee 115-13	1693 EUR
Õismäe tee 115-14	2074 EUR
Õismäe tee 115-15	1721 EUR
Õismäe tee 115-16	2084 EUR
Õismäe tee 115-17	2017 EUR
Õismäe tee 115-18	1956 EUR
Õismäe tee 115-19	2248 EUR
Õismäe tee 115-20	2157 EUR
Õismäe tee 115-21	1723 EUR
Õismäe tee 115-22	1901 EUR
Õismäe tee 115-23	1902 EUR
Õismäe tee 115-24	1978 EUR
Õismäe tee 115-25	2052 EUR
Õismäe tee 115-26	2167 EUR
Õismäe tee 115-27	1714 EUR
Õismäe tee 115-28	2046 EUR
Õismäe tee 115-29	1816 EUR
Õismäe tee 115-30	2366 EUR
Õismäe tee 115-31	2198 EUR
Õismäe tee 115-32	2226 EUR
Õismäe tee 115-33	1859 EUR
Õismäe tee 115-34	2186 EUR
Õismäe tee 115-35	1855 EUR
Õismäe tee 115-36	2070 EUR
Õismäe tee 115-37	1804 EUR
Õismäe tee 115-38	2582 EUR
Õismäe tee 115-39	2163 EUR
Õismäe tee 115-40	2101 EUR
<b>Kokku:</b>	<b>85867 EUR</b>

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 09.08.2023

**Tallinn, Õismäe tee 115 korteriühistu (registrikood: 80167949) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IGOR LITVINENKO	Juhatuse liige	31.08.2023



## SÕLTUMATU REVIDENDI ARVAMUS

Tallinnas, 29. mail 2023.a.

Olen revideerinud Tallinn, Õismäe tee 115 korteriühistu (registrikood: 80167949) majandusaasta aruannet, mis on koostatud perioodi 01.01.2022-31.12.2022.a. kohta ja sisaldab tegevusaruannet ning raamatupidamisaruannet.

Juhatuse kohustus on majandusaasta aruande koostamine ning õiglane esitamine kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Minu kohustuseks oli viia läbi revisjon vastavalt juhatuse otsusele, esitada aruanne revisjoni tulemuste kohta. Viisin revisjoni läbi kooskõlas Audiitorkogu koostatud "Arvestusalase revisjoni läbiviimise" juhendiga.

Kontrolli eesmärgiks oli veenduda, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu ja ebatäpsusi. Kontrolliti tõendusmaterjale, millel põhinevad raamatupidamise aastaaruandes esitatud näitajad. Tutvuti raamatupidamise algdokumentidega ja nende alusel koostatud registritega.

Korteriühistu juhatus on garanteerinud, et kogu revidendile esitatud informatsioon on tõene ja mitteksitav, kõik seisukohad ja arvamused, kavatsused ning tulevikuprognosid on ausad ja tehtud mõistlikel kaalutlustel ning revidendile esitatava informatsiooni hulgast ei ole välja jäetud ühtki fakti või asjaolu, mille tagajärjel muutuks kogu informatsioon või osa sellest vääraks ja/või eksitavaks.

Kokku moodustasid tulemiaruaande tulud 2022. aastal 37 923 eurot, millest liikmetelt saadud tasud moodustasid 37 702 euro (lisa 6), saadud viivised 51 eurot ja kaugküttevõrgu talumistasu 170 eurot. Kokku moodustasid kulud 39 143 eurot. Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesteks kuludeks oli 20 279 eurot (lisa 10) ning mitmesugusteks tegevuskuludeks 18 864 eurot. 2022.a. põhitegevuse tulem on -1 220 eurot.

Kasutamata remondifondi jääk koos netovaraga aruandeperioodi lõpus on 30 617 eurot, millest remondifond 32 915 eurot, reservkapital 3 501 eurot ning negatiivsed tulemid kokku 5 799 eurot.

### Märkused:

Korteriomandi- ja Korteriühistuseaduses § 48 sätestab, et reservkapitali suurus peab olema vähemalt 1/12 korteriühistu aasta eeldatavatest kuludest. 2022. aasta majandamiskulude alusel peaks reservkapitali suurus olema 7 156 eurot (2021.a. oleks pidanud olema 5 696 eurot).

Kuna netovara on suures miinuses, peab üldkoosolekul vastu võtma otsuse, kas kasutatakse ettemakstud remondifondi vahendeid või määratakse lisaks tasusid, et viia netovara seadusega kooskõlla. Majandusaasta lõpuga on vajalik juurdemakse summa vähemalt 9 454 eurot (reservkapitali 3 655 € ja tulemi likvideerimiseks 5 799 €).

Soovitan reservkapitali veidi rohkem tõsta, sest eeldatavasti on jookseva aasta majandamiskulud veel suuremad. Imestan, et pank ei ole ühistule veel ettekirjutist teinud (tean, et on tehtud ja ähvardatud laenuintresse tõsta).

Majandusaasta aruande eest vastutab ühingu 3-liikmeline juhatus (viimane registrikanne kinnitatud 13.09.2021). Juhatuse liikmetele aruandeperioodil tasusid ja muid erilisi soodustusi arvestatud ei ole.

**Revisjoni käigus tuvastati, et:**

- ühistu liikmete otsused võeti vastu kooskõlas seaduse ja põhikirjaga;
- kõigi vajalike teenuste lepingud on sõlmitud;
- majandustegevuse kavaga ettenähtud tööd ja tavapärased korrashoiu- ja remonditööd on tehtud;
- remondifond jt fondid on moodustatud vastavalt põhikirjale ja üldkoosoleku otsustele;
- raamatupidamine on toimunud vastavalt seadusele, eesti finantsaruandluse standardile;
- ühistu juhtimine (üldkoosolek, juhatus) ja omandi valitsemine vastab põhikirjale ja ühistu vajadustele.

**Arvestusalase revisjoni olulisemad protseduurid ja nende tulemused olid:**

1. Arveldusarve saldo võrdlus raamatupidamisregistri pangakonto saldoga. Arveldusarve lõppsaldoga võrdub rahakonto lõppsaldoga raamatupidamisaruandes (24 808 €).
2. Debitoorse võlgnevuse kontroll. Korteriomanike maksedistsipliin on rahuldav, ebatõenäoliselt laekuvaid nõudeid ei ole, kuid võrreldes eelmise aastaga on suurenenud. Seisuga 31.12.2022 oli debitoorne võlgnevus 2 112 eurot.
3. Kulude jagamise kontroll. Ühistu kulutused on jaotatud korteriomanike vahel kooskõlas seaduse ja põhikirjaga.
4. Üldkoosolekute läbiviimise kontroll. Üldkoosolek viidi läbi seaduse ja põhikirjaga ettenähtud korras. 2022. aastal toimus üks üldkoosolek 16.06.2022. Üldkoosolekul kinnitati majandusaasta aruanne, uus majanduskava, arutati vajaminevate tööde üle. Koosoleku protokoll on vormistatud nõuetekohaselt, sisu on informatiivne.
5. Aastaruande kontroll. Raamatupidamise aastaruanne on koostatud kooskõlas seaduse ja Eesti finantsaruandluse standardiga, olemas on lisad põhiaruannetele ning annab hea ülevaate aruandeperioodi majandustegevusest. Aruandele tuleb lisada tegevusaruanne!
6. Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil ja kajastab õigesti raha liikumist.

Kokkuvõttes võib öelda, et ei ilmnenud mingeid asjaolusid, mis viitaksid korteriomanike huvide rikkumisele juhatuse poolt. Kaasomandi valitsemine vastas kõigiti ühistu ja selle liikmete huvidele ning 2022.a. majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt korteriühistu finantsseisundit, majandustegevuse tulemust ja rahavoogusid.

Juhatus hinnangul on Tallinn, Õismäe tee 115 korteriühistu jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

**Teen ettepaneku kinnitada raamatupidamise majandusaasta aruanne seisuga 31.12.2022.a. negatiivse tulemiga 1 220 eurot ja bilansimahuga 206 089 eurot.**

Revident kinnitab, et käesoleva hinnangu koostas ta oma parimatele teadmistele ja talle teadaolevale informatsioonile tuginedes, hinnang on sõltumatu ja ühistu juhtorganite liikmed on talle isiklikult tundmatud.

Merike Masing  
Balanss Teenused OÜ  
E-post: merike@balanss.ee

## Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	juhatus.ot115@gmail.com