

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2023

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2023

**ärinimi:** Tallinn, Õismäe tee 72 korteriühistu

**registrikood:** 80160870

**telefon:** +372 56482660, +372 6001521

**e-posti aadress:** oismaetee72ky@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 Nõuded ostjate vastu                                        | 9  |
| Lisa 5 Laenukohustised                                             | 10 |
| Lisa 6 Võlad ja ettemaksed                                         | 10 |
| Lisa 7 Võlad tarnijatele                                           | 11 |
| Lisa 8 Võlad töövõtjatele                                          | 11 |
| Lisa 9 Liikmetelt saadud tasud                                     | 11 |
| Lisa 10 Muud tulud                                                 | 11 |
| Lisa 11 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud | 12 |
| Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud                                  | 12 |
| Lisa 13 Tööjõukulud                                                | 12 |
| Lisa 14 Intressikulud                                              | 13 |
| Lisa 15 Muud finantstulud ja -kulud                                | 13 |
| Lisa 16 Seotud osapooled                                           | 13 |
| Korteriomandite majandamiskulud                                    | 14 |
| Aruande allkirjad                                                  | 16 |

## Tegevusaruanne

Korteriühistu Õismäe tee 72 tegutseb iseseisvalt alates 2001 aastast.

Tegevuse eesmärk on korteriomandite esemete osaks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja

korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine.

Korteriühistu kogub vahendeid hooldustasudeks ja remondiks vastavalt majandustegevuse aastakavale.

Korteriühistu tööd korraldab juhatus. Juhatus on kolme liikmeline.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2023    | 31.12.2022    | Lisa nr |
|----------------------------------------------|---------------|---------------|---------|
| Varad                                        |               |               |         |
| Käibevarad                                   |               |               |         |
| Raha                                         | 24 650        | 43 189        | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 15 310        | 12 015        | 3       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>39 960</b> | <b>55 204</b> |         |
| Põhivarad                                    |               |               |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 0             | 886           | 3       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>0</b>      | <b>886</b>    |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>39 960</b> | <b>56 090</b> |         |
| Kohustised ja netovara                       |               |               |         |
| Kohustised                                   |               |               |         |
| Lühiajalised kohustised                      |               |               |         |
| Laenukohustised                              | 889           | 2 031         | 5       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 11 321        | 40 532        | 6       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>12 210</b> | <b>42 563</b> |         |
| Pikaajalised kohustised                      |               |               |         |
| Laenukohustised                              | 0             | 886           |         |
| Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused | 11 209        | 0             |         |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>11 209</b> | <b>886</b>    |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>23 419</b> | <b>43 449</b> |         |
| Netovara                                     |               |               |         |
| Reservkapital                                | 8 000         | 8 000         |         |
| Eelmiste perioodide akumulieeritud tulem     | 4 641         | 4 341         |         |
| Aruandeaasta tulem                           | 3 900         | 300           |         |
| <b>Kokku netovara</b>                        | <b>16 541</b> | <b>12 641</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja netovara</b>          | <b>39 960</b> | <b>56 090</b> |         |

## Tulemiaruanne

(eurodes)

|                                                            | 2023           | 2022           | Lisa nr |
|------------------------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Tulud                                                      |                |                |         |
| Liikmetelt saadud tasud                                    | 62 490         | 53 386         | 9       |
| Muud tulud                                                 | 24             | 254            | 10      |
| <b>Kokku tulud</b>                                         | <b>62 514</b>  | <b>53 640</b>  |         |
| Kulud                                                      |                |                |         |
| Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud | -40 900        | -34 739        | 11      |
| Mitmesugused tegevuskulud                                  | -12 788        | -13 664        | 12      |
| Tööjõukulud                                                | -4 788         | -4 788         | 13      |
| <b>Kokku kulud</b>                                         | <b>-58 476</b> | <b>-53 191</b> |         |
| <b>Põhitegevuse tulem</b>                                  | <b>4 038</b>   | <b>449</b>     |         |
| Intressikulud                                              | -142           | -154           |         |
| Muud finantstulud ja -kulud                                | 4              | 5              |         |
| <b>Aruandeaasta tulem</b>                                  | <b>3 900</b>   | <b>300</b>     |         |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                                  | 2023           | 2022           |
|------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Rahavood põhitegevusest                                          |                |                |
| Põhitegevuse tulem                                               | 4 038          | 449            |
| Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus               | -2 408         | 3 875          |
| Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus           | -2 003         | -15 612        |
| Laekunud intressid                                               | 4              | 5              |
| Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest | -16 000        | 0              |
| <b>Kokku rahavood põhitegevusest</b>                             | <b>-16 369</b> | <b>-11 283</b> |
| Rahavood investeerimistegevusest                                 |                |                |
| Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel  | 0              | -4 880         |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>                    | <b>0</b>       | <b>-4 880</b>  |
| Rahavood finantseerimistegevusest                                |                |                |
| Saadud laenud                                                    | 0              | 4 880          |
| Saadud laenude tagasimaksed                                      | -2 028         | 1 963          |
| Arvelduskrediidi saldo muutus                                    | 0              | -1 963         |
| Makstud intressid                                                | -142           | -154           |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>                   | <b>-2 170</b>  | <b>4 726</b>   |
| <b>Kokku rahavood</b>                                            | <b>-18 539</b> | <b>-11 437</b> |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses                       | 43 189         | 54 626         |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>                         | <b>-18 539</b> | <b>-11 437</b> |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus                         | 24 650         | 43 189         |

## Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

|                    |               |                     | Kokku netovara |
|--------------------|---------------|---------------------|----------------|
|                    | Reservkapital | Akumuleeritud tulem |                |
| <b>31.12.2021</b>  | 8 000         | 4 341               | 12 341         |
| Aruandeaasta tulem |               | 300                 | 300            |
| <b>31.12.2022</b>  | 8 000         | 4 641               | 12 641         |
| Aruandeaasta tulem |               | 3 900               | 3 900          |
| <b>31.12.2023</b>  | 8 000         | 8 541               | 16 541         |

## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

#### Üldine informatsioon

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted ja hinnangud.

Tallinn, Õismäe tee 72 korteriühistu raamatupidamise 2023.a.aruanne on koostatud kooskõlas hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestus ja aruandluse põhimõtetele, mille põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seaduses ning mida täiendavad EV raamatupidamise Toimkonna Juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raamatupidamisarvestus järgitakse tekkepõhise ja soetusmaksumuse printsiipe.

Nõuete hindamine.

Korteri omanikelt laekumata arved on hinnatud bilansis lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest.

Nõuete hindamisel on vaadeldud iga nõuet eraldi.

Rahavoog.

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

Tulu kajastamine.

Tulude ja kulude aruande koostamisel on lähtutud RTJ 14 lisas toodud skeemist.

Tulud koosnevad hooldus-haldus tasudest.

Korteriühistu liikmete poolt makstavad tasud remontideks kajastatakse tuluna nendel perioodil, mil leiavad asend kulutused mille kompenseerimiseks liikmetasud on mõeldud. Teenuste ja maksete vahendamisel ei kajasta korteriühistu makstud summasid oma kuluna ega saadud summasid oma tuluna, vaid neid kajastatakse vastavalt nõude ja kohustusena.

### Lisa 2 Raha

(eurodes)

|                   | 31.12.2023    | 31.12.2022    |
|-------------------|---------------|---------------|
| Arvelduskonto     | 24 650        | 43 189        |
| <b>Kokku raha</b> | <b>24 650</b> | <b>43 189</b> |

## Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                   | 31.12.2023    | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             |
|-----------------------------------|---------------|----------------------------------|---------------------|-------------|
|                                   |               | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Nõuded ostjate vastu              | 14 421        | 14 421                           |                     |             |
| Ostjatelt laekumata arved         | 14 421        | 14 421                           |                     |             |
| Laenunõuded                       | 889           | 889                              |                     |             |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>15 310</b> | <b>15 310</b>                    |                     |             |

  

|                                   | 31.12.2022    | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             |
|-----------------------------------|---------------|----------------------------------|---------------------|-------------|
|                                   |               | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Nõuded ostjate vastu              | 343           | 343                              |                     |             |
| Ostjatelt laekumata arved         | 343           | 343                              |                     |             |
| Laenunõuded                       | 2 917         | 2 031                            | 886                 | 0           |
| Detsembri kulud (jaanuari arved)  | 9 641         | 9 641                            |                     |             |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>12 901</b> | <b>12 015</b>                    | <b>886</b>          |             |

## Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

|                                   | 31.12.2023    | 31.12.2022 |
|-----------------------------------|---------------|------------|
| <b>Ostjatelt laekumata arved</b>  | <b>14 421</b> | <b>343</b> |
| Korteriomanikelt laekumata arved  | 995           | 343        |
| Detsembri kulud (jaanuari arved)  | 13 426        | 0          |
| <b>Kokku nõuded ostjate vastu</b> | <b>14 421</b> | <b>343</b> |

## Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

|                                  | 31.12.2023 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------|------------|----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Lühiajalised laenud              |            |                                  |                     |             |              |             |             |
| L09-045444-JISwedbank            | 889        | 889                              |                     |             | 7,969%       | EUR         | 30.05.2024  |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | 889        | 889                              |                     |             |              |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 889        | 889                              |                     |             |              |             |             |
|                                  |            |                                  |                     |             |              |             |             |
|                                  | 31.12.2022 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|                                  |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Pikaajalised laenud              |            |                                  |                     |             |              |             |             |
| L09-045444-JISwedbank            | 2 917      | 2 031                            | 886                 | 0           | 6.35%        | EUR         | 30.05.2024  |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 2 917      | 2 031                            | 886                 |             |              |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 2 917      | 2 031                            | 886                 |             |              |             |             |

## Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2023    | 12 kuu jooksul |
|----------------------------------|---------------|----------------|
| Võlad tarnijatele                | 10 049        | 10 049         |
| Maksuvõlad                       | 328           | 328            |
| Saadud ettemaksed                | 944           | 944            |
| Muud saadud ettemaksed           | 944           | 944            |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>11 321</b> | <b>11 321</b>  |
|                                  |               |                |
|                                  | 31.12.2022    | 12 kuu jooksul |
| Võlad tarnijatele                | 11 009        | 11 009         |
| Võlad töövõtjatele               | 235           | 235            |
| Maksuvõlad                       | 164           | 164            |
| Muud võlad                       | 163           | 163            |
| Muud viitvõlad                   | 163           | 163            |
| Saadud ettemaksed                | 1 334         | 1 334          |
| Muud saadud ettemaksed           | 1 334         | 1 334          |
| Remonditöödeks saadud ettemaksed | 27 209        | 27 209         |
| Elanikelt saadud ettemaksed      | 418           | 418            |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>40 532</b> | <b>40 532</b>  |

## Lisa 7 Võlad tarnijatele

(eurodes)

|                                | 31.12.2023    | 31.12.2022    |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Võlad tarnijatele              | 11            | 11 009        |
| osaühing ABC Haldus            | 82            | 0             |
| Liftitehnik OÜ                 | 84            | 0             |
| OSAÜHING HAABERSTI EHITUS      | 50            | 0             |
| OÜ EKOVIIR                     | 12            | 0             |
| Tallinna Jäätmekekeskus        | 5             | 0             |
| Eesti Energia AS               | 235           | 0             |
| Eesti Keskkonnateenused AS     | 198           | 0             |
| AS Utilitas Tallinn            | 8 548         | 0             |
| AKTSIASELTS TALLINNA VESI      | 824           | 0             |
| <b>Kokku võlad tarnijatele</b> | <b>10 049</b> | <b>11 009</b> |

## Lisa 8 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

|                                 | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|---------------------------------|------------|------------|
| Töötasu võlg                    |            | 235        |
| <b>Kokku võlad töövõtjatele</b> |            | <b>235</b> |

## Lisa 9 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

|                                      | 2023          | 2022          |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Mittesihotstarbelised tasud</b>   |               |               |
| Hooldustasud                         | 21 367        | 18 493        |
| Enammakstud kommunaalkulud           | 81            | 0             |
| <b>Sihotstarbelised tasud</b>        |               |               |
| Remonditasud                         | 41 042        | 34 893        |
| <b>Kokku liikmetelt saadud tasud</b> | <b>62 490</b> | <b>53 386</b> |

## Lisa 10 Muud tulud

(eurodes)

|                                | 2023      | 2022       |
|--------------------------------|-----------|------------|
| Trahvid, viivised ja hüvitised | 24        | 16         |
| Muud                           | 0         | 238        |
| <b>Kokku muud tulud</b>        | <b>24</b> | <b>254</b> |

## Lisa 11 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud (eurodes)

|                                                                         | 2023          | 2022          |
|-------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Remonditööd                                                             | 38 872        | 32 776        |
| Laenude tagastus põhiosa                                                | 2 028         | 1 963         |
| <b>Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud</b> | <b>40 900</b> | <b>34 739</b> |

## Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

|                                        | 2023          | 2022          |
|----------------------------------------|---------------|---------------|
| Üür ja rent                            | 0             | 58            |
| Mitmesugused bürookulud                | 14            | 39            |
| Hooldus- ja haldusteenus               | 3 652         | 3 540         |
| Majahoidjateenused                     | 6 600         | 6 460         |
| Elektripaigaldise audit                | 1 190         | 605           |
| Akende pesu                            | 0             | 360           |
| Liftide tehniline kontroll             | 198           | 180           |
| Revisjon                               | 158           | 158           |
| Pangateenused                          | 83            | 86            |
| Prügišahtide puhastamine               | 0             | 318           |
| Graniitkillustik, graniitliiv          | 71            | 38            |
| Ventilatsiooni puhastus                | 0             | 585           |
| Liftide hooldus                        | 0             | 60            |
| Veearvestite plommimine                | 0             | 36            |
| Soojussõlme survestamise               | 102           | 0             |
| Muud majanduskulud                     | 720           | 1 141         |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>12 788</b> | <b>13 664</b> |

## Lisa 13 Tööjõukulud (eurodes)

|                                                | 2023         | 2022         |
|------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Palgakulu                                      | 3 600        | 3 600        |
| Sotsiaalmaksud                                 | 1 188        | 1 188        |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                       | <b>4 788</b> | <b>4 788</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale | 1            | 1            |

## Lisa 14 Intressikulud

(eurodes)

|                            | 2023       | 2022       |
|----------------------------|------------|------------|
| Intressikulu laenudelt     | 142        | 154        |
| <b>Kokku intressikulud</b> | <b>142</b> | <b>154</b> |

## Lisa 15 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

|                                          | 2023     | 2022     |
|------------------------------------------|----------|----------|
| Panga intress                            | 4        | 5        |
| <b>Kokku muud finantstulud ja -kulud</b> | <b>4</b> | <b>5</b> |

## Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

|                                                |                   |                   |
|------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga</b> |                   |                   |
|                                                | <b>31.12.2023</b> | <b>31.12.2022</b> |
| Füüsilisest isikust liikmete arv               | 72                | 72                |

  

|                                                                               |             |             |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused |             |             |
|                                                                               | <b>2023</b> | <b>2022</b> |
| Arvestatud tasu                                                               | 3 600       | 3 600       |

## Korteriomandite majandamiskulud

| Korteriomand | Majandamiskulud |
|--------------|-----------------|
| Korter nr 1  | 2090 EUR        |
| Korter nr 2  | 1057 EUR        |
| Korter nr 3  | 1518 EUR        |
| Korter nr 4  | 1678 EUR        |
| Korter nr 5  | 2174 EUR        |
| Korter nr 6  | 1100 EUR        |
| Korter nr 7  | 1565 EUR        |
| Korter nr 8  | 1695 EUR        |
| Korter nr 9  | 2304 EUR        |
| Korter nr 10 | 997 EUR         |
| Korter nr 11 | 1550 EUR        |
| Korter nr 12 | 1792 EUR        |
| Korter nr 13 | 2311 EUR        |
| Korter nr 14 | 968 EUR         |
| Korter nr 15 | 1225 EUR        |
| Korter nr 16 | 1747 EUR        |
| Korter nr 17 | 2609 EUR        |
| Korter nr 18 | 1067 EUR        |
| Korter nr 19 | 1359 EUR        |
| Korter nr 20 | 2382 EUR        |
| Korter nr 21 | 2394 EUR        |
| Korter nr 22 | 834 EUR         |
| Korter nr 23 | 1417 EUR        |
| Korter nr 24 | 1973 EUR        |
| Korter nr 25 | 1666 EUR        |
| Korter nr 26 | 925 EUR         |
| Korter nr 27 | 1694 EUR        |
| Korter nr 28 | 2310 EUR        |
| Korter nr 29 | 2069 EUR        |
| Korter nr 30 | 821 EUR         |
| Korter nr 31 | 1522 EUR        |
| Korter nr 32 | 2248 EUR        |
| Korter nr 33 | 1979 EUR        |
| Korter nr 34 | 898 EUR         |
| Korter nr 35 | 1699 EUR        |
| Korter nr 36 | 1822 EUR        |
| Korter nr 37 | 1958 EUR        |
| Korter nr 38 | 899 EUR         |
| Korter nr 39 | 1429 EUR        |
| Korter nr 40 | 1808 EUR        |
| Korter nr 41 | 2140 EUR        |
| Korter nr 42 | 822 EUR         |

| Korteriomand  | Majandamiskulud   |
|---------------|-------------------|
| Korter nr 43  | 1745 EUR          |
| Korter nr 44  | 1903 EUR          |
| Korter nr 45  | 2077 EUR          |
| Korter nr 46  | 1365 EUR          |
| Korter nr 47  | 1565 EUR          |
| Korter nr 48  | 1834 EUR          |
| Korter nr 49  | 1759 EUR          |
| Korter nr 50  | 1357 EUR          |
| Korter nr 51  | 1509 EUR          |
| Korter nr 52  | 2586 EUR          |
| Korter nr 53  | 2008 EUR          |
| Korter nr 54  | 1129 EUR          |
| Korter nr 55  | 1253 EUR          |
| Korter nr 56  | 2298 EUR          |
| Korter nr 57  | 1780 EUR          |
| Korter nr 58  | 945 EUR           |
| Korter nr 59  | 1272 EUR          |
| Korter nr 60  | 2071 EUR          |
| Korter nr 61  | 2011 EUR          |
| Korter nr 62  | 1043 EUR          |
| Korter nr 63  | 1273 EUR          |
| Korter nr 64  | 1943 EUR          |
| Korter nr 65  | 1695 EUR          |
| Korter nr 66  | 909 EUR           |
| Korter nr 67  | 1452 EUR          |
| Korter nr 68  | 2199 EUR          |
| Korter nr 69  | 2186 EUR          |
| Korter nr 70  | 965 EUR           |
| Korter nr 71  | 1349 EUR          |
| Korter nr 72  | 2214 EUR          |
| <b>Kokku:</b> | <b>118210 EUR</b> |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 07.06.2024

Tallinn, Õismäe tee 72 korteriühistu (registrikood: 80160870) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

|                    |                    |                      |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
| VITALI GORBUNOV    | Juhatuse liige     | 19.07.2024           |