

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Tallinn, J. Sütiste tee 41 korteriühistu

registrikood: 80027266

telefon: +372 5017598

e-posti aadress: marek.paju@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 Laenukohustised	9
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 6 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	10
Lisa 7 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	11
Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud	12
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 10 Tööjõukulud	12
Lisa 11 Seotud osapooled	12
Lisa 12 Revisjoni akt	14
Korteriomandite majandamiskulud	19
Aruande allkirjad	24

Tegevusaruanne

TALLINN, J. SÜTISTE TEE 41 KÜ tegevuse eesmärk on korterelamu ja selle juurde kuuluva kinnistu ühine haldamine ja hooldamine ning seoses sellega korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine.

KÜ tegevust juhib kaheliikmeline juhatus.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	97 908	107 008	2
Nõuded ja ettemaksed	54 575	77 855	3
Kokku käibevarad	152 483	184 863	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	0	11 605	3
Kokku põhivarad	0	11 605	
Kokku varad	152 483	196 468	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	11 640	22 051	4
Võlad ja ettemaksed	34 141	43 445	5
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	42 042	61 827	6
Kokku lühiajalised kohustised	87 823	127 323	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	11 605	4
Kokku pikaajalised kohustised	0	11 605	
Kokku kohustised	87 823	138 928	
Netovara			
Reservkapital	24 666	14 894	
Eelmiste perioodide akumulieeritud tulem	32 874	41 715	
Aruandeaasta tulem	7 120	931	
Kokku netovara	64 660	57 540	
Kokku kohustised ja netovara	152 483	196 468	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	124 637	66 754	8
Kokku tulud	124 637	66 754	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-64 078	-24 454	7
Mitmesugused tegevuskulud	-23 579	-30 004	9
Tööjõukulud	-29 869	-11 376	10
Kokku kulud	-117 526	-65 834	
Põhitegevuse tulem	7 111	920	
Intressitulud	1 750	1 805	4
Intressikulud	-1 741	-1 794	4
Aruandeaasta tulem	7 120	931	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	7 111	920	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	12 869	-21 407	3
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-9 304	20 730	5
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	-19 785	15 836	6
Kokku rahavood põhitegevusest	-9 109	16 079	
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenude tagasimaksed	22 016	21 340	4
Laekunud intressid	1 750	1 805	4
Kokku rahavood investeerimistegevusest	23 766	23 145	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-22 016	-21 340	4
Makstud intressid	-1 741	-1 794	4
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-23 757	-23 134	
Kokku rahavood	-9 100	16 090	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	107 008	90 918	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-9 100	16 090	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	97 908	107 008	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2021	14 894	41 715	56 609
Korrigeeritud saldo 31.12.2021	14 894	41 715	56 609
Aruandeaasta tulem		931	931
31.12.2022	14 894	42 646	57 540
Aruandeaasta tulem		7 120	7 120
Muutused reservides	9 772	-9 772	0
31.12.2023	24 666	39 994	64 660

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Sütiste tee 41 Korteriühistu 2023.a raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti finantsaruandluse standardile ja kasutades soetusmaksumuse meetodit, v.a. juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes alljärgnevalt on kirjeldatud teisiti. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täpsustavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Raha

Rahalised vahendid on bilansis kajastatud õiglasest väärtuses. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Nõuded ja ettemaksed

Ühistu liikmetelt laekumata summad on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtuses. Kui tasumine toimub tavatingimustest pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulu saadava tasu nüüdisväärtuses.

Ühingult saadud liikmemaksud

Ühingu liikmetelt saadud liikmemaksude ning muude tasude arvestusel lähtutakse järgmistest põhimõtetest:

- (a) liikme- ja sisseastumismakse ning muid mitte-sihtotstarbelisi tasusid korteriühistu liikmetelt (näiteks liikmetelt kogutavad hooldustasud ja tasud üldkulude katteks), kajastatakse tuluna perioodis, mille eest need on tasutud;
- (b) sihtotstarbelisi tasusid korteriühistu liikmetelt (näiteks liikmete poolt makstavad tasud remontideks) kajastatakse lähtudes sihtfinantseerimise arvestuse põhimõtetest (s.o. kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks liikmetasud on mõeldud).

Korteriühistu liikmetelt saadavaid tasusid ei kajastata tuluna enne, kui nende laekumine on praktiliselt kindel. Juhul, kui tasu laekumine on ebakindel kuni laekumise hetkeni, kajastatakse tasu tuluna laekumise hetkel või hiljem (juhul, kui tegemist on ettemaksega järgmiste perioodide eest).

Teenuste ja maksete vahendamine

Korteriühistu tegeleb teenuste või maksete vahendamisega oma liikmetele või kolmandatele osapooltele (näiteks kommunaalmaksud teenuse osutaja ja korteriomanike vahel). Kuna korteriühistu ei kanna teenuste ja maksete vahendamisega kaasnevaid riske ega hüvesid (näiteks krediidiriski teenuse lõpptarbijale ees), ei kajasta korteriühistu makstud summasid oma kuluna ega saadud summasid oma tuluna, vaid neid kajastatakse vastavalt nõude ja kohustusena. Tulude ja kulude aruandes ajastatakse vajadusel ainult vahendamisest teenitud netotulu või tekkinud netokulu.

Kulud

Tegevuskulude sihtfinantseerimine

Sihtfinantseerimisest saadud tulu kajastatakse tulemiaruanDES proportsionaalselt sellega seonduvate kuludega. Kuni tuluna kajastamise hetkeni kajastatakse laekunud summad bilansis "sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused". Tulu kajastamisel rakendatakse brutomeetodit, st. saadud toetusi ja kompenseeritavat kulu kajastatakse tulemiaruanDES eraldi ridadel. Sihtfinantseerimisega seotud tulud kajastatakse tulude ja kulude aruandes real "liikmetelt saadud tasud".

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Arvelduskonto Swedbank	97 908	107 008
Kokku raha	97 908	107 008

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded seotud osapoolte vastu	42 935	42 935	
Laenunõuded	11 640	11 640	
Kokku nõuded ja ettemaksed	54 575	54 575	
	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded seotud osapoolte vastu	55 804	55 804	
Laenunõuded	33 656	22 051	11 605
Kokku nõuded ja ettemaksed	89 460	77 855	11 605

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Elamu renoveerimise laen	11 640	11 640			7,96%	30.06.2024
Pikaajalised laenud kokku	11 640	11 640				
Laenukohustised kokku	11 640	11 640				
	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Elamu renoveerimise laen	33 656	22 051	11 605		6,793%	30.06.2024
Pikaajalised laenud kokku	33 656	22 051	11 605			
Laenukohustised kokku	33 656	22 051	11 605			

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	30 586	30 586
Võlad töövõtjatele	1 380	1 380
Maksuvõlad	1 244	1 244
Muud võlad	931	931
Muud viitvõlad	931	931
Kokku võlad ja ettemaksed	34 141	34 141
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	41 435	41 435
Võlad töövõtjatele	1 167	1 167
Maksuvõlad	260	260
Muud võlad	583	583
Muud viitvõlad	583	583
Kokku võlad ja ettemaksed	43 445	43 445

Lisa 6 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

	31.12.2021	Laekunud	Tagasi makstud	Kajastatud tulemiaruanandes	31.12.2022
	Kohustised				Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Remondifond	45 991	38 136		22 451	61 827
Kindlustus		2 002		2 002	
Laenumaksed		23 134	23 134		
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	45 991	63 272	23 134	24 453	61 827
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	45 991	63 272	23 134	24 453	61 827

	31.12.2022	Laekunud	Tagasi makstud	Kajastatud tulemiaruanandes	31.12.2023
	Kohustised				Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Remondifond	61 827	41 915		61 700	42 042
Kindlustus		2 092		2 092	
Laenumaksed		23 757	23 757		
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	61 827	67 764	23 757	63 792	42 042
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	61 827	67 764	23 757	63 792	42 042

Lisa 7 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud (eurodes)

	2023	2022
sanitaartehtnilised tööd	4 714	719
elektritööd	7 054	796
gaasipaigaldiste hooldus/remont	180	8 893
lifti hooldus/remont	406	104
ummistuse likvideerimine	1 452	600
revisjoniteenus	0	432
liftide korraline audit	489	587
katuse remont	3 840	0
välitreppide metallist restide remont	636	0
fonoluku hooldus/remont	0	995
kahjuri tõrje	1 416	442
lume ja libeduse tõrje	198	655
puhastusvahendid	902	686
õigusabi	0	180
lukutööd, uste reguleerimised	269	321
ruumi rent	219	84
ehitusprojekt	16 286	6 420
sildid, kleeibised	3	538
lippude hooldus	50	0
veearvestite vahetus	22 136	0
parkimiskohtade märgistus	584	0
sadeveetoru remont	551	0
prügi äravedu	115	0
rattamaja montaaž	486	0
kindlustusmaksed	2 092	2 002
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	64 078	24 454

Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2023	2022
Mittesihotstarbelised tasud		
Hooldustasud	60 496	42 452
Sihotstarbelised tasud		
Remonditasud	62 049	22 451
Kindlustus	2 092	1 851
Kokku liikmetelt saadud tasud	124 637	66 754

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Haldus-,hooldus- ja raamatupidamisteenus kuni 17.05.2023	6 743	17 388
Hooldusteenused	4 846	4 387
Koristusteenus	7 395	7 958
Raamatupidamisteenus	3 742	0
Revidenditeenus	561	0
Pangateenused	279	271
Riigilõiv	10	0
Bürookulud	3	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	23 579	30 004

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	22 396	8 502
Sotsiaalmaksud	7 473	2 874
Kokku tööjõukulud	29 869	11 376
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	1

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2023	31.12.2022
Füüsilisest isikust liikmete arv	212	212
Juriidilisest isikust liikmete arv	4	4

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	12 092	0

Revidendi arvamus Tallinn, J. Sütiste tee 41 korteriühistu 2023. majandusaasta aruande kohta

Oleme revideerinud Tallinn, J. Sütiste tee 41 korteriühistu 2023. majandusaasta aruannet, mis on koostatud perioodi 01.01.2023-31.12.2023 kohta ning sisaldab tegevusaruannet ja raamatupidamisaruannet. Juhatuse kohustus on majandusaasta aruande koostamine ning õiglane esitamine kooskõlas Eesti Finantsaruandluse Standardi (EFS) nõuetega.

Meie kohustuseks oli viia läbi Tallinn, J. Sütiste tee 41 korteriühistu 2023. majandusaasta revisjon ja esitada arvamus majandusaasta aruande kohta. Viisime revisjoni läbi kooskõlas Audiitorkogu koostatud Arvestusalase revisjoni läbiviimise juhendiga. Eeldame, et korteriühistu juhatuse poolt revisjoni teostajale esitatud informatsioon on tõene ja mitteametlik, kõik juhatuse seisukohad ja arvamus, kavatsused ning tulevikuprognosid on ausad ja tehtud mõistlikel kaalutlustel ning revisjoni teostajale esitatava informatsiooni hulgast ei ole jäetud välja ühtki fakti või asjaolu, mille tagajärjel muutuks kogu informatsioon või oluline osa sellest vääramaks ja/või eksitavaks.

Kontrollimise käigus tuvastati järgmist:

Juhtimine

KÜ üldkoosolekute otsuste täideviimiseks on valitud 2-liikmeline juhatus. Juhatuse koosolekud toimuvad vastavalt vajadusele, kuid mitte harvemini kui üks (1) kord kolme kuu jooksul. Juhatuse koosolekud toimusid järgmistel kuupäevadel: 22.05.2023; 06.04.2023; 30.08.2023; 17.10.2023. Valimismeetodil tehtud kontrollide, dokumentatsiooni uurimise ja üldise analüüsi tulemusel järeldame, et ühistu majandamisel on olulises osas järgitud korteriomanike huvidele vastava valitsemise põhimõtteid.

Tavapärase valitsemisena käsitatakse eelkõige järgmisi tegevusi: 1) kaasomandi eseme tavapärase korrashoid ja remont; 2) korteriühistu kaudu tarbitavate teenuste jaoks lepingute sõlmimine; 3) kaasomandi eseme taastamisväärtusest lähtuva kahjukindlustuslepingu sõlmimine; 4) korteriühistu vastutuse kindlustamine; 5) kohase suurusega reservkapitali ja remondifondi loomine; 6) laenu või muu laenusarnase mõjuga rahalise kohustuse võtmine, kui selle suurus ei ületa korteriühistu eelmise majandusaasta majandamiskulude summat; 7) energiaauditi ja energiamärgise tellimine (Ehitisregistris on hoone energiamärgiseks märgitud „E“).

Töö võlgnikega

Maksetähtaja ületanud laekumata arvete summa on 6 192 eurot. Maksetähtajaks laekumata arvete summa moodustab kogu jooksvatest nõuetest korteriomanike vastu 14,4%, mis on MTÜ Revidendi statistika põhjal väga heal tasemel näitaja. Seejuures on kahe (2) korteriomandi osas maksetähtaja ületanud kohustus suuremas summas kui 1 000 eurot.

Tähtsamad teostatud kontrolltoimingud

Revisjoni käigus kontrolliti väljavõtteliselt tõendusmaterjale, millel põhinevad majandusaasta aruandes esitatud näitajad.

-Kontrolliti, kas arveldusarvete algsaldod võrduvad pearaamatu pangakontode algsaldodega ja kas arveldusarvete lõppsaldod võrduvad pearaamatu pangakontode lõppsaldodega. Tulemus: Arveldusarvete algsaldod võrduvad pearaamatu pangakontode algsaldodega ja arveldusarvete lõppsaldod (Swedbank 97 908.08 eurot) võrduvad pearaamatu pangakontode lõppsaldodega.

-Kontrolliti, kas kõikidele liikmetele on esitatud majandamiskulude arveid. Tulemus: Kõikidele liikmetele on esitatud majandamiskulude arveid.

-Kontrolliti, kas korteriomandi majandamiskulude summa korteriomandite lõikes korteriühistu pandiõiguse tagamiseks on vastavalt Korteriomandi- ja Korteriühistu seaduse § 44-le õigesti arvutatud. Tulemus: Korteriomandi majandamiskulude summa on korteriomandite lõikes vastavalt Korteriomandi- ja Korteriühistu seaduse § 44-le õigesti arvutatud.

-Kontrolliti, kas laenuõue vastab laenukohustusele (laenuleping nr 09-053370-JI). Tulemus: Laenuõue vastab laenukohustusele.

-Kontrolliti, kas bilansis kajastatud laenukohustus vastab laenulepingute graafikutele. Tulemus: Bilansis kajastatud laenukohustus vastab laenulepingute graafikutele.

-Kontrolliti, kas majandusaasta viimase kuu eest väljastatud hankijate arvetel olev võlgnevus vastab hankijate reskontros olevale vastavale saldole. Tulemus: Majandusaasta viimase kuu eest väljastatud hankijate arvetel olev võlgnevus vastab hankijate reskontros olevale vastavale saldole.

-Kontrolliti, kas maksuvõlgade saldo pearaamatus vastab Maksu- ja Tolliameti saldodele. Tulemus: Maksuvõlgade saldo pearaamatus vastab Maksu- ja Tolliameti saldodele.

-Kontrolliti valimimeetodil, kas tulu on kajastatud tekkepõhiselt õigesti. Tulemus: Tulu on kajastatud tekkepõhiselt õigesti.

-Kontrolliti, kas tähtjaks laekumata arvetelt arvestatakse viiviseid. Tulemus: Tähtjaks laekumata arvetelt ei arvestata viiviseid (järeldeb majandamiskulude arvest nr 240135).

-Kontrolliti valimimeetodil, kas tulud ja nende vastavad kulud on kajastatud ühes perioodis. Tulemus: Tulud ja nende vastavad kulud on kajastatud ühes perioodis ehk on järgitud tulude ja kulude vastavuse printsiipi.

-Kontrolliti valimimeetodil, kas kulud on jaotatud korteritele vastavalt kulude jagamise alustel. Tulemus: Kontroll on teostatud korteriomanikule esitatud arve nr 2401207 põhjal. Kontrolli tulemused kajastuvad järgmises tabelis.

Kululiik	Faktiline kulude jaotamise alus	Seaduses, põhikirjas kulude jaotamise alus
Haldus- ja hooldusteenus ja heakord	m2	m2
Kindlustus	m2	m2
Remondifond	m2	m2
Üldelekter	m2	m2
Vesi ja kanalisatsioon (üld)	m2	m2
Vesi ja kanalisatsioon (kül)	m3	m3
Üldküte gaasiga	m2	m2
Vee soojendamine gaasiga	m3	m3
Gaas	m2	m2
Prügivedu	m2	m2
Küte (arvestiga)	m3	m3
Lifti hooldus*	m2	m2

*Liftihoolduse kulu ei jaotata I korruse korteritele. Vastava täpsustuse peaks välja tooma ka põhikirja punktis nr 4.2.5.

Kulud on jaotatud vastavuses kulude jaotamise alustele.

-Kontrolliti valimimeetodil, kas juhatuse liikmele makstud tasu vastab alusdokumentidele. Tulemus: Vastavalt (2022. aasta) üldkoosoleku otsusele on juhatuse töötasu 800 eurot (neto) kalendrikuus. Faktiliselt tasuti 01.12.2023 juhatuse liikmetele summa 300 eurot + 500 eurot (kokku 800 eurot). Kontroll andis positiivse tulemuse.

-Kontrolliti valimimeetodil, kas remondifondist on tehtud kulusid (sanitaartehnilised tööd; elektritööd; katuse remont; ehitusprojekti koostamine; veearvestite vahetus jms) vastavalt remondifondi eesmärgile ja põhikirjale. Tulemus: Remondifondist on tehtud kulusid vastavalt remondifondi eesmärgile ja põhikirjale.

(Revident ei anna hinnanguid korteriühistu remonttööde teostamisega seotud töövõtjate töö kvaliteedi kohta)

-Kontrolliti, kas korteriomandi- ja korteriühistuseaduse § 41-ga (majanduskava) toodud nõuded majanduskavale on vormiliselt täidetud. Tulemus: Järgnevalt toodud analüütiline tabel seaduses märgitud nõuete kohta ja nende täitmise kohta.

Korteriühistu juhatus koostab korteriühistu majandusaastaks majanduskava, mis koosneb järgmistest osadest:	
• Ülevaade kaasomandi eseme seisukorrast	-
• Ülevaade kavandatavatest toimingutest (remonttööde näol)	✓
• Korteriühistu kavandatavad tulud ja kulud	✓
• Korteriomanike kohustuste jaotus majandamiskulude kandmisel	-
• Reservkapitali ja remondifondi tehtavate maksete suurus	✓

Nõudeid majandusaastakavale on täidetud osaliselt.

-Kontrolliti valimimeetodil, kas tehtud kulud on vastavuses kinnitatud majandusaastakavas¹ ette nähtud kuludega. Tulemus: Järgmises tabelis on toodud väljavõtte kuludest võrdlemaks planeeritud ja tegelikke kulusid.

JOOKSVAD TEGEVUSKULUD	Kava 2023 (20.12.2022 muudetud tariifide osas täiendatud)	Täitmine 2023
Haldus- ja hoolduskulud jaan-aprill	5994	
Haldus- ja hoolduskulud mai-detsember	5504	
Väliskoristus jaan-aprill	2596	
Väliskoristus mai-dets	6368	
Sisekoristus	13141	
AGR näidud	3743	
Juhatus	16082	
Maja kindlustus	2204	
Pangateenused	300	
Fonohooldus	1380	
Liftihooldus Liftitehnik	2858	
Mitmesugused tegevuskulud		23579
Tööjõukulud		29869
<i>Kokku</i>	<i>60170</i>	<i>53448</i>

¹ Märgime ära, et 2023. aasta kohta majandusaastakava kinnitati 26.10.2022 hääletusel. 20.12.2022 koosolekul võeti vastu üldkoosoleku otsus muuta liikmetele väljastatavatel arvetel tariife. Kui muutuvad majanduskava tulu poolel kindla sihtotstarbega tulud, siis saab seda käsitleda, et vastavalt muutuvad ka majanduskava kulu poolel summad. Hea tava oleks siiski ka tariifide muutumisel esitada vastavalt muudetud majanduskava tervikprojekt liikmetele tutvumiseks. 2023. aasta juunis vaid tutvustati majanduskava, kuid ei võetud vastu uut majanduskava. Iga aasta ei pea võtma vastu uut majanduskava, sest korteriühistu ja korteriomandi seadus lubab sellisel juhul järgida viimast vastuvõetud majanduskava (ehk antud juhul siis 26.10.2022 majanduskava).

REMONDIFONDIST TEOSTATUD KULUD	26.10.2022 kinnitatud majanduskava	Täitmine majandusaasta aruande alusel
Laen	27350	23757
Projekteerimine		
Gaasipaigaldiste kontroll		
Kanaliseerimise torustike vahetus		
Veemõõtjate patareide vahetus		
Kaamerate paigaldus		
Muu remont	10000	
Tööd remondifondist		61986
Kindlustus		2092
<i>Kokku</i>	<i>37350</i>	<i>87835</i>
KOKKU	97520	141283

Majandusaastakava täitmine ületab *summa summaarum* planeeritud kulusid. Majandusaastakavas on küll identifitseerimata töödena kajastatud tööd koondnimetuse „Muu remont“ all, kuid nii ei selgu täpselt, mis töid täpselt planeeritakse teha. Kuna ei ole töid identifitseeritud ja nende kohta eelarveid toodud, siis ei saa ka täpselt välja tuua, mis töödest on tulnud ülekulu.

Majanduskava remonttööde eelarve täitmise osas on juhatus toonud järgnevas tabelis olevad selgitused:

Töö liik	Summa	Kommentaar juhatuselt
Projekteerimine kulu	16 286	Eelmiste aastate töödele vajalik järg
Gaasipaigaldiste kontroll	180	Eelmiste aastate töödele vajalik järg
Veemõõtjate patareide vahetus	22 136	Olemasoleva süsteemi toimimiseks vajalik, oleks korrektne olnud hääletada
Koridoride valgustite vahetus	6 887	Olemasolevate lampide vahetus, oleks korrektne olnud hääletada
Katuse remont	3 840	Avariiremont
Kanaliseerimistööde vahetus	2 856	Eelmiste aastate järg
Kahjuritõrje	1 416	
Muud väiksemad remondid	8 385	
Kindlustus	2 092	Kindlustus

Kuigi kulud olid suures osas kindlasti vältimatult vajalikud, siis peaks tulevikku vaatavalt sellistes olukorras planeeritavad kulud ka vormiliselt siiski kajastama majanduskavas.

-Kontrolliti valimimeetodil, kas kulud on kajastatud tekkepõhiselt õigesti. Tulemus: Kulud on kajastatud tekkepõhiselt õigesti.

-Kontrolliti, kas kulude teostamisel on võetud hinnapakkumisi. Tulemus: On võetud katuse remonttöödeks järgmised hinnapakkumised:

Pakkuja	Pakkumise summa
Melion OÜ (võitja)	3600.-
OCI Lacefield	4 440.-

Kontroll andis positiivse tulemuse.

-Kontrolliti valimimeetodil, kas üldkoosoleku protokollid on õigesti vormistatud, sh osavõtjate nimekirjad (ka on kontrollitud nende vastavust e-Kinnistusraamatu korteriomaniike andmetele), kvoorumi olemasolu jne. Tulemus:

- Üldkoosoleku teates tuleb märkida koht, kus on võimalik tutvuda põhikirja või majanduskava eelnõuga või majandusaasta aruandega, ning nende dokumentidega tutvumise kord. Vastavat infot ei olnud kutses välja toodud.

Kontroll andis siiski olulises osas positiivse tulemuse.

-Kontrolliti valimimeetodil, kas raamatupidamisarvestus kajastab korteriomanike koosoleku otsuseid õigesti. Tulemus: Raamatupidamisarvestus kajastab korteriomanike koosoleku (29.06.2023; 31.10.2023) otsuseid õigesti.

-Kontrolliti valimimeetodil, kas juhatus on täitnud raamatupidamiseseaduse nõuet (§ 4. Raamatupidamise korraldamise põhinõuded). Selle järgi: Raamatupidamiskohustuslane on kohustatud: 1) korraldama raamatupidamist nii, et oleks tagatud aktuaalse, olulise, objektiivse ja võrreldava informatsiooni saamine raamatupidamiskohustuslase finantsseisundist, finantstulemusest ja rahavoogudest; 2) dokumenteerima kõiki oma majandustehinguid; 3) kirjendama algdokumentide või nende põhjal koostatud koonddokumentide alusel kõiki oma majandustehinguid raamatupidamisregistrites; 4) koostama ja esitama majandusaasta aruande ning muud finantsaruanded käesolevas seaduses ja teistes õigusaktides sätestatud korras; 5) säilitama raamatupidamise dokumente. Tulemus: Kontroll andis positiivse tulemuse.

-Kontrolliti, kas korteriühistus on moodustatud reservkapital ja kas see vastab Korteriomandi- ja Korteriühituseaduses toodud nõuetele (s.t reservkapitali suurus peab olema vähemalt üks kaheteistkümnendik korteriühistu aasta eeldatavatest kuludest). Tulemus: KÜ majandusaasta aruande reservkapitali suuruseks on käesoleval hetkel 24 666 eurot, mis on olulises osas vastavuses ühistu 1/12 aasta eeldatavate kuludega (ca 28 364 eurot).

-Lisaks teostatud veel teisi kontrolltoiminguid, mis on andnud positiivse tulemuse.

Ühistu juhatus on jooksvalt arvestanud meie tähelepanekuid revisjoni käigus.

Raamatupidamise aastaaruanne

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse Standardi (EFS) ja Raamatupidamistoimkonna juhenditega. Kõik majandustehingud on dokumenteeritud ja kirjendatud raamatupidamise registrites.

Revidendi poolt teostatud töö tulemusena ei saa eeldada, et ilmneksid kõik kitsaskohad, mistõttu ei pruugi käesolevas aruandes käsitletud asjaolud hõlmata kõiki aastaaruande võimalikke puudusi.

Kontrollimise tulemustest kokkuvõte:

Kokkuvõtteks võib öelda, et 2023.a. majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruanne kajastab olulises osas asjakohaselt ja tõepäraselt korteriühistu finantseisundit, majandustegevuse tulemust ja rahavoogusid seisuga 31.12.2023.a. Teeme üldkoosolekule ettepaneku kinnitada raamatupidamise aastaaruanne seisuga 31.12.2023.a., tulemiga 7 120 eurot ja bilansimahuga 7 120 eurot.

Tallinnas, 16.04.2024.a.

/ allkirjastatud digitaalselt /

MTÜ Revident (revident Margus Randma)

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Sütiste tee 41-1	2129 EUR
Sütiste tee 41-2	1613 EUR
Sütiste tee 41-3	1548 EUR
Sütiste tee 41-4	1944 EUR
Sütiste tee 41-5	1864 EUR
Sütiste tee 41-6	1439 EUR
Sütiste tee 41-7	1123 EUR
Sütiste tee 41-8	1937 EUR
Sütiste tee 41-9	1968 EUR
Sütiste tee 41-10	1369 EUR
Sütiste tee 41-11	940 EUR
Sütiste tee 41-12	2026 EUR
Sütiste tee 41-13	1056 EUR
Sütiste tee 41-14	986 EUR
Sütiste tee 41-15	1170 EUR
Sütiste tee 41-16	2581 EUR
Sütiste tee 41-17	1806 EUR
Sütiste tee 41-18	1557 EUR
Sütiste tee 41-19	1571 EUR
Sütiste tee 41-20	1495 EUR
Sütiste tee 41-21	2036 EUR
Sütiste tee 41-22	1638 EUR
Sütiste tee 41-23	1689 EUR
Sütiste tee 41-24	1648 EUR
Sütiste tee 41-25	1560 EUR
Sütiste tee 41-26	1244 EUR
Sütiste tee 41-27	1372 EUR
Sütiste tee 41-28	2129 EUR
Sütiste tee 41-29	1912 EUR
Sütiste tee 41-30	1164 EUR
Sütiste tee 41-31	1798 EUR
Sütiste tee 41-32	1585 EUR
Sütiste tee 41-33	1677 EUR
Sütiste tee 41-34	1348 EUR
Sütiste tee 41-35	1870 EUR
Sütiste tee 41-36	2755 EUR
Sütiste tee 41-37	2029 EUR
Sütiste tee 41-38	1056 EUR
Sütiste tee 41-39	1810 EUR
Sütiste tee 41-40	1501 EUR
Sütiste tee 41-41	1085 EUR
Sütiste tee 41-42	987 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
Sütiste tee 41-43	1261 EUR
Sütiste tee 41-44	1205 EUR
Sütiste tee 41-45	1762 EUR
Sütiste tee 41-46	1317 EUR
Sütiste tee 41-47	621 EUR
Sütiste tee 41-48	1626 EUR
Sütiste tee 41-49	1583 EUR
Sütiste tee 41-50	996 EUR
Sütiste tee 41-51	954 EUR
Sütiste tee 41-52	1892 EUR
Sütiste tee 41-53	1961 EUR
Sütiste tee 41-54	1308 EUR
Sütiste tee 41-55	1650 EUR
Sütiste tee 41-56	1061 EUR
Sütiste tee 41-57	921 EUR
Sütiste tee 41-58	1394 EUR
Sütiste tee 41-59	680 EUR
Sütiste tee 41-60	2395 EUR
Sütiste tee 41-61	2254 EUR
Sütiste tee 41-62	991 EUR
Sütiste tee 41-63	1058 EUR
Sütiste tee 41-64	1084 EUR
Sütiste tee 41-65	1458 EUR
Sütiste tee 41-66	1437 EUR
Sütiste tee 41-67	1122 EUR
Sütiste tee 41-68	1963 EUR
Sütiste tee 41-69	1688 EUR
Sütiste tee 41-70	1331 EUR
Sütiste tee 41-71	1640 EUR
Sütiste tee 41-72	1522 EUR
Sütiste tee 41-73	1869 EUR
Sütiste tee 41-74	1165 EUR
Sütiste tee 41-75	1181 EUR
Sütiste tee 41-76	1687 EUR
Sütiste tee 41-77	1251 EUR
Sütiste tee 41-78	1464 EUR
Sütiste tee 41-79	1929 EUR
Sütiste tee 41-80	2457 EUR
Sütiste tee 41-81	1781 EUR
Sütiste tee 41-82	1275 EUR
Sütiste tee 41-83	1351 EUR
Sütiste tee 41-84	2044 EUR
Sütiste tee 41-85	1685 EUR
Sütiste tee 41-86	1292 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
Sütiste tee 41-87	2306 EUR
Sütiste tee 41-88	2111 EUR
Sütiste tee 41-89	1525 EUR
Sütiste tee 41-90	1113 EUR
Sütiste tee 41-91	1508 EUR
Sütiste tee 41-92	1448 EUR
Sütiste tee 41-93	1972 EUR
Sütiste tee 41-94	841 EUR
Sütiste tee 41-95	764 EUR
Sütiste tee 41-96	1440 EUR
Sütiste tee 41-97	1558 EUR
Sütiste tee 41-98	1713 EUR
Sütiste tee 41-99	1111 EUR
Sütiste tee 41-100	1692 EUR
Sütiste tee 41-101	2404 EUR
Sütiste tee 41-102	733 EUR
Sütiste tee 41-103	1079 EUR
Sütiste tee 41-104	1682 EUR
Sütiste tee 41-105	2456 EUR
Sütiste tee 41-106	1384 EUR
Sütiste tee 41-107	1618 EUR
Sütiste tee 41-108	1930 EUR
Sütiste tee 41-109	1789 EUR
Sütiste tee 41-110	1624 EUR
Sütiste tee 41-111	1954 EUR
Sütiste tee 41-112	1123 EUR
Sütiste tee 41-113	1670 EUR
Sütiste tee 41-114	1101 EUR
Sütiste tee 41-115	1566 EUR
Sütiste tee 41-116	1618 EUR
Sütiste tee 41-117	2799 EUR
Sütiste tee 41-118	1125 EUR
Sütiste tee 41-119	1727 EUR
Sütiste tee 41-120	1248 EUR
Sütiste tee 41-121	2474 EUR
Sütiste tee 41-122	867 EUR
Sütiste tee 41-123	967 EUR
Sütiste tee 41-124	2529 EUR
Sütiste tee 41-125	1615 EUR
Sütiste tee 41-126	1031 EUR
Sütiste tee 41-127	927 EUR
Sütiste tee 41-128	1657 EUR
Sütiste tee 41-129	1173 EUR
Sütiste tee 41-130	1312 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
Sütiste tee 41-131	486 EUR
Sütiste tee 41-132	1845 EUR
Sütiste tee 41-133	1473 EUR
Sütiste tee 41-134	966 EUR
Sütiste tee 41-135	1213 EUR
Sütiste tee 41-136	1429 EUR
Sütiste tee 41-137	2185 EUR
Sütiste tee 41-138	1244 EUR
Sütiste tee 41-139	1589 EUR
Sütiste tee 41-140	1592 EUR
Sütiste tee 41-141	1753 EUR
Sütiste tee 41-142	1583 EUR
Sütiste tee 41-143	1413 EUR
Sütiste tee 41-144	2340 EUR
Sütiste tee 41-145	1525 EUR
Sütiste tee 41-146	1866 EUR
Sütiste tee 41-147	1588 EUR
Sütiste tee 41-148	4395 EUR
Sütiste tee 41-149	1676 EUR
Sütiste tee 41-150	928 EUR
Sütiste tee 41-151	1524 EUR
Sütiste tee 41-152	1843 EUR
Sütiste tee 41-153	2112 EUR
Sütiste tee 41-154	1121 EUR
Sütiste tee 41-155	1320 EUR
Sütiste tee 41-156	1662 EUR
Sütiste tee 41-157	1798 EUR
Sütiste tee 41-158	1346 EUR
Sütiste tee 41-159	1102 EUR
Sütiste tee 41-160	1127 EUR
Sütiste tee 41-161	1677 EUR
Sütiste tee 41-162	1473 EUR
Sütiste tee 41-163	1508 EUR
Sütiste tee 41-164	1482 EUR
Sütiste tee 41-165	1353 EUR
Sütiste tee 41-166	1389 EUR
Sütiste tee 41-167	1148 EUR
Sütiste tee 41-168	2125 EUR
Sütiste tee 41-169	1282 EUR
Sütiste tee 41-170	715 EUR
Sütiste tee 41-171	1568 EUR
Sütiste tee 41-172	1371 EUR
Sütiste tee 41-173	1570 EUR
Sütiste tee 41-174	1219 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
Sütiste tee 41-175	859 EUR
Sütiste tee 41-176	1767 EUR
Sütiste tee 41-177	2078 EUR
Sütiste tee 41-178	1479 EUR
Sütiste tee 41-179	1313 EUR
Sütiste tee 41-180	2156 EUR
Sütiste tee 41-181	2733 EUR
Sütiste tee 41-182	1411 EUR
Sütiste tee 41-183	1131 EUR
Sütiste tee 41-184	1628 EUR
Sütiste tee 41-185	1857 EUR
Sütiste tee 41-186	1013 EUR
Sütiste tee 41-187	1373 EUR
Sütiste tee 41-188	1257 EUR
Sütiste tee 41-189	2378 EUR
Sütiste tee 41-190	1934 EUR
Sütiste tee 41-191	1570 EUR
Sütiste tee 41-192	1448 EUR
Sütiste tee 41-193	2061 EUR
Sütiste tee 41-194	1211 EUR
Sütiste tee 41-195	1595 EUR
Sütiste tee 41-196	2210 EUR
Sütiste tee 41-197	2119 EUR
Sütiste tee 41-198	1315 EUR
Sütiste tee 41-199	1229 EUR
Sütiste tee 41-200	1338 EUR
Sütiste tee 41-201	2105 EUR
Sütiste tee 41-202	1488 EUR
Sütiste tee 41-203	1729 EUR
Sütiste tee 41-204	1612 EUR
Sütiste tee 41-205	2127 EUR
Sütiste tee 41-206	1130 EUR
Sütiste tee 41-207	1404 EUR
Sütiste tee 41-208	2236 EUR
Sütiste tee 41-209	2068 EUR
Sütiste tee 41-210	1156 EUR
Sütiste tee 41-211	1486 EUR
Sütiste tee 41-212	1942 EUR
Sütiste tee 41-213	2414 EUR
Sütiste tee 41-214	1598 EUR
Sütiste tee 41-215	1715 EUR
Sütiste tee 41-216	2908 EUR
Kokku:	340370 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.05.2024

Tallinn, J. Sütiste tee 41 korteriühistu (registrikood: 80027266) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MAREK PAJU	Juhatuse liige	28.05.2024