

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Tallinn, J. Sütiste tee 45 korteriühistu

registrikood: 80107404

e-posti aadress: juhatus@syliste45.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 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Laenukohustised	9
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 6 Liikmetelt saadud tasud	10
Lisa 7 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	10
Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 9 Tööjõukulud	11
Lisa 10 Seotud osapooled	11
Korteriomandite majandamiskulud	13
Aruande allkirjad	15

Tegevusaruanne

Korteriühistu SÜTISTE TEE 45 on asutatud 1999. aastal.

KÜ SÜTISTE TEE 45 põhitegevusalaks on Tallinnas Sütiste tee 45 asuva elamu (välja arvatud korterite kui korteriomandi reaalosade) ja selle juurde kuuluva (teenindamiseks vajaliku) maa ühine majandamine ning seoses sellega ühistu liikmete ühiste huvide esindamine, samuti ühistu liikmetele seoses eluruumi kasutamisega teenuste osutamine.

Elamus on 72 korterit, millede üldpind on 3 934 m².

Elamu haldamist korraldab juhatus. Juhatus on 3-liikmeline. Juhatus töö korraldab juhatus esimees.

Aastatel 2001-2008 on elamus teostatud erinevaid remondi- ja renoveerimistöid: vahetatud on veepüstikud ja küttesüsteem, elamule on ehitatud viilkatus ning renoveeritud fassaadid ja rõdud, remonditud trepikojad, renoveeritud on liftid, vahetatud on korterite ja trepikodade aknad ning on teostatud mitmed väiksemamahulised tööd. Kokku on nendel aastatel kulutatud remondi- ja renoveerimistöödele 466 559 eurot (7,3 mln krooni), millest 346 198 eurot (5,4 mln krooni) on kaetud pangalaenudega.

Ühistu tegevuse juhtimine

Elamu haldamist korraldab juhatus. Juhatus on 3-liikmeline. Juhatus töö korraldab juhatus esimees.

Vastavalt ühistu 10.11.2016 üldkoosoleku otsusele sõlmiti alates 01.12.2016 haldusteenuse osutamise leping Annbrit Grupp OÜ-ga, mis on oluliseks muudatuseks ühistu tegevuse korraldamisel.

Planeeritud tegevused ja tulemused

2018. aastal suuremahulisi remonditöid ei teostatud.

Korrastati ühistu liikmete ja elanike andmed.

Kinnitati juhatus töökorra, rakendus alates 01.01.2017.

Peamised tegevuse eesmärgid on:

1. Ühistu põhikirja muutmine
2. Halduri ja juhatus toimiva koostöö rakendamine;
3. Ühistu raamatupidamise ümberkorraldamine, pangalaenu arvestuse ülevaatamine, vajadusel ühistu liikmete maksete korrigeerimine, laenu tagasimaksete korraldamine;
4. Küttesüsteemi audit ja vajadusel reguleerimine ning hooldus;
5. Küttekulude arvestuse ülevaatamine;
6. Ühistu liikmete internetiühenduse (Majanet) reguleerimine;
7. Ühistu territooriumile täiendavate parkimiskohtade rajamise ettevalmistamine.

KÜ Sütiste tee 45

Juhatus

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	47 780	45 473	2
Nõuded ja ettemaksed	36 319	31 951	3
Kokku käibevarad	84 099	77 424	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	15 064	35 812	3
Kokku põhivarad	15 064	35 812	
Kokku varad	99 163	113 236	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	23 639	22 633	4
Võlad ja ettemaksed	4 715	4 747	5
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	45 146	38 537	7
Kokku lühiajalised kohustised	73 500	65 917	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	15 064	35 812	
Kokku pikaajalised kohustised	15 064	35 812	
Kokku kohustised	88 564	101 729	
Netovara			
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	5 305	5 305	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	6 202	5 671	
Aruandeaasta tulem	-908	531	
Kokku netovara	10 599	11 507	
Kokku kohustised ja netovara	99 163	113 236	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	21 773	28 936	6
Kokku tulud	21 773	28 936	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-613	-13 960	7
Mitmesugused tegevuskulud	-21 470	-11 587	8
Tööjõukulud	0	-1 957	
Kokku kulud	-22 083	-27 504	
Põhitegevuse tulem	-310	1 432	
Intressikulud	-598	-901	
Aruandeaasta tulem	-908	531	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	2017
Rahavood põhitegevusest		
Liikmetelt laekunud tasud	85 966	103 092
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-59 423	-73 579
Väljamaksed töötajatele	0	-1 957
Makstud intressid	-598	-901
Kokku rahavood põhitegevusest	25 945	26 655
Rahavood investeerimistegevusest		
Muud väljamaksed investeerimistegevusest	0	-8 910
Kokku rahavood investeerimistegevusest	0	-8 910
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-23 638	-25 389
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-23 638	-25 389
Kokku rahavood	2 307	-7 644
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	45 473	53 117
Raha ja raha ekvivalentide muutus	2 307	-7 644
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	47 780	45 473

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	Akumuleeritud tulem	
31.12.2016	5 305	5 671	10 976
Aruandeaasta tulem		531	531
31.12.2017	5 305	6 202	11 507
Aruandeaasta tulem		-908	-908
31.12.2018	5 305	5 294	10 599

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu SÜTISTE TEE 45 on 2018.aasta raamatupidamise aastaaruande koostanud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse standardiga. Arvestuspõhimõtted on vastavuses raamatupidamise seaduses sätestatud alusprintsiipidega ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega. Aruanne on koostatud eurodes.

Raha

Rahalised vahendid on bilansis kajastatud õiglases väärtuses.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ja kohustusi on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses, mis lühiajaliste nõuete ja kohustuste puhul on võrdne nende nominaalväärtusega. Nõudeid kajastatakse tõenäoliselt laekuvas summas. Nõuete inventeerimisel hinnatakse iga nõuet eraldi.

Finantskohustised

Saadud pikaajalised pangalaenud on kajastatud KÜ kohustusena pangale bilansi passivas ning KÜ nõudena korteriomaniike vastu bilansi aktivas. Sellisel kajastamisel on lähtutud asjaolust, et laenu tagatisena käsitletakse korteriühistu nõudeid korteriomaniike vastu. Nõuete ja kohustuste jaotamisel lühi- ja pikaajalisteks on lähtutud raamatupidamise toimkonna juhendist RTJ2. Laenukohustused on bilansis kajastatud intressideta. Intressikulu on perioodikulu, mis kajastub selle majandusaasta aruandes, millal intress tasumisele kuulub.

Tulud

Tulude ja kulude kajastamisel on kasutatud RTJ 14 toodud tulude ja kulude aruande skeemi. Kirjete nimetusi on täpsustatud korteriühistu põhitegevuse erinevuse tõttu teiste mittetulundusühenduste põhitegevusest. Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsiibist lähtudes.

Korteriühistule laekuvad remonditasud kajastatakse tuluna perioodis, millal toimub nende arvelt remontide tegemine. Kuni tulu kajastamise hetkeni kajastatakse laekunud tasusid bilansis tulevaste perioodide tuluna.

Vahendatavaid kommunaalmaksete summasid ei ole kajastatud tulude ja kulude aruandes kuluna ega saadud summasid tuluna, neid kajastatakse bilansis vastavalt nõuete ja kohustustena.

Seotud osapooled

Seotud isikuteks on korteriühistu liikmed ja juhatus. Seotud isikutega tehtud tehingud on tavapärased: arvestatakse juhatuse liikmetele juhatuse liikme tasu. Seotud isikutega ostu-müügi tehinguid teostatud ei ole.

Rahavoogude aruanne on koostatud otsesel meetodil.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Arvelduskontod	47 780	45 473
Kokku raha	47 780	45 473

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Ettemaksed	12 680	12 680	
Tulevaste perioodide kulud	12 680	12 680	
laenunõuded liikmete vastu	38 703	23 639	15 064
Kokku nõuded ja ettemaksed	51 383	36 319	15 064

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Ettemaksed	9 318	9 318	
Tulevaste perioodide kulud	9 318	9 318	
nõuded liikmete vastu	58 445	22 633	35 812
Kokku nõuded ja ettemaksed	67 763	31 951	35 812

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank	38 703	23 639	15 064		6 kuu euribor+1,5%	EUR	30.06.2020
Pikaajalised laenud kokku	38 703	23 639	15 064				
Laenukohustised kokku	38 703	23 639	15 064				

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank	58 445	22 633	35 812		6 kuu euribor+1,5%	EUR	30.06.2020
Pikaajalised laenud kokku	58 445	22 633	35 812				
Laenukohustised kokku	58 445	22 633	35 812				

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	3 482	3 482
Saadud ettemaksed	1 233	1 233
Muud saadud ettemaksed	1 233	1 233
Kokku võlad ja ettemaksed	4 715	4 715
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	4 747	4 747
Kokku võlad ja ettemaksed	4 747	4 747

Lisa 6 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2018	2017
Mittesihotstarbelised tasud		
Hooldustasud	13 134	10 481
haldustasud	8 026	8 026
Sihotstarbelised tasud		
Remonditasud	0	9 196
kindlustusmaksed	613	1 233
Kokku liikmetelt saadud tasud	21 773	28 936

Hooldustasud 7197
Heakorrateenus 5572

Lisa 7 Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2018	2017
Remonditööd	0	12 574
Kindlustuskulud	613	618
internet	0	768
Kokku sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	613	13 960

Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2018	2017
hooldus ja halduskulud	20 507	11 587
Muud	963	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	21 470	11 587

Vahendatavad kulud

Vesi ja kanalisatsioon 10478,45 eur

Vee soojendamine 6943,05 eur

Küte 16680,97 eur

Üldelekter 1711,37 eur

Prügivedu 3281,28 eur

Gaas 937,38 eur

Kokku 40032,50 eur

Kommunaalkulude ja tulude vahe 963 eurot on kajastatud muude kulude real

Heakorrateenused 5571,96 eur

Avarii ja üldhooldus 5011,25 eur

Liftide hooldus 1044,24 eur

Käidukorraldus 368,04 eur

Raamatupidamine 1680 eur

Haldusteenus 2640 eur

Korteriühistu.net programm 864 eur

Pangateenused 46,60 eur

Telia AS e-posti majutus 101,28 eur

muud ühistu tegevusega seotud kulud 482,63 eur

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	0	1 100
Sotsiaalmaksud	0	857
Kokku tööjõukulud	0	1 957
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	0	1

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2018	31.12.2017
Füüsilisest isikust liikmete arv	72	72

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018	31.12.2017
	Nõuded	Nõuded
Asutajad ja liikmed	51 383	22 633

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2018	2017
Arvestatud tasu	0	1 100

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
J. Sütiste tee 45-1	2546 EUR
J. Sütiste tee 45-2	878 EUR
J. Sütiste tee 45-3	1092 EUR
J. Sütiste tee 45-4	1376 EUR
J. Sütiste tee 45-5	1268 EUR
J. Sütiste tee 45-6	1104 EUR
J. Sütiste tee 45-7	825 EUR
J. Sütiste tee 45-8	2103 EUR
J. Sütiste tee 45-9	1176 EUR
J. Sütiste tee 45-10	1300 EUR
J. Sütiste tee 45-11	991 EUR
J. Sütiste tee 45-12	1258 EUR
J. Sütiste tee 45-13	1961 EUR
J. Sütiste tee 45-14	880 EUR
J. Sütiste tee 45-15	916 EUR
J. Sütiste tee 45-16	1688 EUR
J. Sütiste tee 45-17	1518 EUR
J. Sütiste tee 45-18	748 EUR
J. Sütiste tee 45-19	1242 EUR
J. Sütiste tee 45-20	1806 EUR
J. Sütiste tee 45-21	1172 EUR
J. Sütiste tee 45-22	820 EUR
J. Sütiste tee 45-23	930 EUR
J. Sütiste tee 45-24	1190 EUR
J. Sütiste tee 45-25	1291 EUR
J. Sütiste tee 45-26	1044 EUR
J. Sütiste tee 45-27	905 EUR
J. Sütiste tee 45-28	1628 EUR
J. Sütiste tee 45-29	1199 EUR
J. Sütiste tee 45-30	925 EUR
J. Sütiste tee 45-31	795 EUR
J. Sütiste tee 45-32	1622 EUR
J. Sütiste tee 45-33	1428 EUR
J. Sütiste tee 45-34	698 EUR
J. Sütiste tee 45-35	1002 EUR
J. Sütiste tee 45-36	1167 EUR
J. Sütiste tee 45-37	1736 EUR
J. Sütiste tee 45-38	627 EUR
J. Sütiste tee 45-39	1207 EUR
J. Sütiste tee 45-40	1547 EUR
J. Sütiste tee 45-41	1152 EUR
J. Sütiste tee 45-42	966 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
J. Sütiste tee 45-43	832 EUR
J. Sütiste tee 45-44	1079 EUR
J. Sütiste tee 45-45	1533 EUR
J. Sütiste tee 45-46	884 EUR
J. Sütiste tee 45-47	1286 EUR
J. Sütiste tee 45-48	1278 EUR
J. Sütiste tee 45-49	1033 EUR
J. Sütiste tee 45-50	1654 EUR
J. Sütiste tee 45-51	858 EUR
J. Sütiste tee 45-52	1250 EUR
J. Sütiste tee 45-53	1632 EUR
J. Sütiste tee 45-54	987 EUR
J. Sütiste tee 45-55	1042 EUR
J. Sütiste tee 45-56	1321 EUR
J. Sütiste tee 45-57	1136 EUR
J. Sütiste tee 45-58	1072 EUR
J. Sütiste tee 45-59	1304 EUR
J. Sütiste tee 45-60	1519 EUR
J. Sütiste tee 45-61	1304 EUR
J. Sütiste tee 45-62	1006 EUR
J. Sütiste tee 45-63	1193 EUR
J. Sütiste tee 45-64	1411 EUR
J. Sütiste tee 45-65	1505 EUR
J. Sütiste tee 45-66	665 EUR
J. Sütiste tee 45-67	1075 EUR
J. Sütiste tee 45-68	990 EUR
J. Sütiste tee 45-69	1548 EUR
J. Sütiste tee 45-70	1027 EUR
J. Sütiste tee 45-71	768 EUR
J. Sütiste tee 45-72	1809 EUR
Kokku:	87728 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 07.05.2020

Tallinn, J. Sütiste tee 45 korteriühistu (registrikood: 80107404) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MONIKA HOLM	Juhatuse liige	07.05.2020
HELI KLOOSTER	Juhatuse liige	21.05.2020

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	juhatus@syliste45.ee