

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

korteriühistu nimi: Tallinn, J. Sütiste tee 26 korteriühistu

registrikood: 80123395

telefon: +372 5205916

e-posti aadress: sytiste26@hotmail.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 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Varud	9
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 5 Võlad töövõtjatele	10
Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	11
Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud	12
Lisa 9 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	12
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 11 Tööjõukulud	12
Lisa 12 Seotud osapooled	13
Lisa 13 Muud tulud, muud kulud	14
Korteriomandite majandamiskulud	15
Aruande allkirjad	18

Tegevusaruanne

Tallinn, J. Sütiste tee 26 korteriühistu põhilisteks eesmärkideks on elamu ja selle juurde kuuluva maa ühine majandamine ning seoses sellega ühistu liikmete ühiste huvide esindamine, samuti ühistu liikmetele eluruumi kasutamisega seotud teenuste osutamine.

KÜ kohustused on: elamu kindlustamine elutegevuseks vajalike kommunaalteenustega (soojus, vesi, elekter jne), elamu tehnosüsteemide regulaarne hooldus ning remontide läbiviimine ja rikete kõrvaldamine, elamu juurde kuuluva territooriumi ja sellel paiknevate rajatiste, samuti üldkasutatava ala (trepikodade, keldrite) hooldus ja korrashoid.

Sütiste 26 KÜ registreeriti 29.03.2000.a. Elamu on 5-korruseline 6 trepikoja ja 89 korteriga Mustamäe tüüpprojekti nr. 1-464A-15 järgi 1969.a ehitatud paneelmaja.

KÜ tööd korraldab 2-liikmeline juhatus. Juhatuse tööd korraldab juhatuse esimees.

Korteriühistu juhatus on sõlminud lepingud teenust osutavate firmadega hoone kommunikatsioonide korrashoiuks ja raamatupidamiseks. Samuti on lepingud kommunaalteenuste (küte, vesi ja kanalisatsioon, elekter, gaas, prügivedu) osutajatega.

2023.a jätkati elamu remondi- ning hooldustöid omavahendite arvelt. Majandusaastal teostati remonditasudena kogutud omavahendite arvelt remonditöid kokku summas 2 502 eurot. Kasutamata remonditasude jääk aasta lõpus oli 88 431 eurot.

Majandusaasta tulem oli negatiivne -1 527 eurot, mis kaetakse eelmiste perioodide tulemi arvelt.

KÜ juhatus lähtus aruandeaastal oma töös eelmise üldkoosoleku otsustest ja igapäevaelus esile kerkinud probleemidest:

- peeti kaks (2) korralist juhatuse koosolekut ning üks (1) üldkoosolek (kvoorumit kokku ei saadud);
- arutati korteriomanike ja majaelanike märkusi, ettepanekuid, avaldusi ning vastati esitatud avaldustele kirjalikult või telefonitsi;
- paigaldati rattahoidjad trepikodadesse;
- teostati rotitõrjet prügimajas ja kõigi kuue trepikoja keldris;
- paigaldati jäätmekonteiner suuremate ehitus/remondijäätmete ning mööbli utiliseerimiseks;
- elanikke informeeriti ning hoiti kursis erinevate teadetega trepikodade infotahvliitel, e-postiloendi vahendusel ja ühistu veebilehel avaldatud teabega;
- arutati maja turvalisust ja heakorda puudutavaid küsimusi;
- arutati maja üldseisundit ning üldkoosolekul tõstatamist vajavaid küsimusi, sh amortiseerunud torustik ja küttesüsteem (mitmed avariid, peamiselt seotud küttesüsteemi purunemiste või riketega).

KÜ juhatus teeb ettepaneku 2024. aastal:

- viia läbi küttesüsteemi audit;
- uurida võimalusi hoone renoveerimiseks;
- teostada rotitõrje prügimajas ja kõigi kuue trepikoja keldris;
- paigaldada jäätmekonteiner suuremate ehitus/remondijäätmete ning mööbli tarbeks;
- tõsta koristustasusid 4 eurosentini m2 kohta (majahoidja palga tõstmine 15% ehk 575 € kuus + jõulupreemia ühe kuupalga ulatuses);
- tõsta remondifondi makseid 5 eurosendi võrra m2 kohta (peame mõtlema hoone renoveerimisele, kuna erinevate pisiremontide ja avariide summad on aasta-aastalt kasvanud, osadel korteritel on jätkuvalt probleeme välisseintel oleva hallitusega jne);
- tõsta üldhooldustasusid 2 eurosendi võrra m2 kohta (pisiremonte ja torustikuga seotud probleeme on olnud planeeritust oluliselt rohkem),
- tõsta haldustasusid 3 eurosentini m2 kohta (seoses käibemaksu tõusuga on kallinenud erinevad halduskulud ning lisaks on seoses avariidega kasvanud kindlustusjuhtumite arv ja väljamaksed ning sellest tulenevalt ka kindlustusmaksed).

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	104 914	89 086	
Nõuded ja ettemaksed	15 439	14 350	2
Varud	385	400	3
Kokku käibevarad	120 738	103 836	
Kokku varad	120 738	103 836	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	17 265	17 061	4
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	88 431	70 206	7
Kokku lühiajalised kohustised	105 696	87 267	
Kokku kohustised	105 696	87 267	
Netovara			
Reservkapital	9 000	9 000	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	7 569	10 411	
Aruandeaasta tulem	-1 527	-2 842	
Kokku netovara	15 042	16 569	
Kokku kohustised ja netovara	120 738	103 836	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	29 671	51 933	8
Muud tulud	105	105	13
Kokku tulud	29 776	52 038	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-2 502	-27 376	9
Mitmesugused tegevuskulud	-10 919	-9 665	10
Tööjõukulud	-17 882	-17 839	11
Kokku kulud	-31 303	-54 880	
Põhitegevuse tulem	-1 527	-2 842	
Aruandeaasta tulem	-1 527	-2 842	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022
Rahavood põhitegevusest		
Liikmetelt laekunud tasud	133 453	130 895
Laekumised kaupade müügist ja teenuste osutamisest	46	114
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-99 179	-126 615
Väljamaksed töötajatele	-18 502	-16 748
Laekunud intressid	10	10
Kokku rahavood põhitegevusest	15 828	-12 344
Kokku rahavood	15 828	-12 344
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	89 086	101 430
Raha ja raha ekvivalentide muutus	15 828	-12 344
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	104 914	89 086

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2021	9 000	10 411	19 411
Aruandeaasta tulem		-2 842	-2 842
31.12.2022	9 000	7 569	16 569
Aruandeaasta tulem		-1 527	-1 527
31.12.2023	9 000	6 042	15 042

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Tallinn, J. Sütiste tee 26 korteriühistu 2023.a majandusaasta raamatupidamise aruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täpsustavad rahandusministri määrusega kehtestatud Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aruanne on koostatud eurodes.

Rahavoogude aruandes kajastatakse korteriühistu aruandeperioodi laekumisi ja väljamakseid, rühmitatuna põhitegevuse, investeerimistegevuse ja finantseerimistegevuse rahavoogudeks. Põhitegevuse, investeerimis- ja finantseerimistegevuse rahavood on kajastatud otsesel meetodil.

Raha

Rahana kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes arvelduskonto ja tähtajaliste hoiuste jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Liikmetelt laekumata arveid on hinnatud bilansis lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadeldud igat nõuet eraldi. Kõik nõuded võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Finantskohustised

Kõik kohustised (võlad tarnijatele, viitvõlad ja muud lühi- ja pikaajalised kohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste kohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi kohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Tulud

Liikmetelt saadud mittesihotstarbelisi tasusid kajastatakse tuluna perioodis, mille eest need on tasutud. Sihotstarbelisi tasusid ühistu liikmetelt kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil toimub nende arvelt remontide tegemine. Intressitulu arvestatakse tekkepõhiselt.

Seotud osapooled

Seotud isikuteks on korteriühistu liikmed, juhatuse liikmed ja revisjonikomisjoni liikmed.

Tulemiaruarande koostamisel on lähtutud RTJ14 lisas toodud skeemist. Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsiibist lähtudes. Makstud kommunaalmaksete ja muude vahendatud kaupade ja teenuste summasid ei ole kajastatud kuluna ega saadud summasid tuluna, pluss- või miinustulemid vahendusest on esitatud muude tulude või muude kuludena.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	44	44
Ettemaksed	490	490
Nõuded liikmete vastu arvete alusel	14 905	14 905
Kokku nõuded ja ettemaksed	15 439	15 439
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Ettemaksed	360	360
Nõuded liikmete vastu arvete alusel	13 990	13 990
Kokku nõuded ja ettemaksed	14 350	14 350

Nõuded korteriomanike vastu on hinnatud individuaalselt. Bilansis on kajastatud tõenäoliselt laekuvad nõuded, ebatõenäoliselt laekuvaid nõudeid ei ole. Võlgnevuse sees on ka maksed detsembrikuu eest (12 212 eurot), milliste tähtaeg on jaanuaris 2024.a.

Ettemaksetena on kajastatud ettemakstud kindlustus ja virtuaalserveri rent.

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Müügiks ostetud kaubad	385	400
Keldrivõtmed	385	400
Kokku varud	385	400

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	13 291	13 291	
Võlad töövõtjatele	1 956	1 956	5
Maksuvõlad	736	736	6
Muud võlad	5	5	
Liikmete ettemaksed arvete alusel	1 259	1 259	
Ettemaksed teenuste eest	18	18	
Kokku võlad ja ettemaksed	17 265	17 265	

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	12 480	12 480	
Võlad töövõtjatele	2 842	2 842	5
Maksuvõlad	470	470	6
Muud võlad	5	5	
Liikmete ettemaksed arvete alusel	1 264	1 264	
Kokku võlad ja ettemaksed	17 061	17 061	

31.12.2023 on ühistul tasumata tarnijate arved mis olid esitatud teenindajate poolt 2023.a detsembrikuus osutatud teenuste eest. Nimetatud arvete maksetähtaeg on 2024.a jaanuaris.

Kirjel "Muud võlad" on Swedbanki poolt detsembris edastatud e-arvete teenustasud.

Lisa 5 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Töötasude kohustis	1 334	2 129
Puhkusetasude kohustis	622	713
Kokku võlad töövõtjatele	1 956	2 842

Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	166	100
Sotsiaalmaks	546	358
Töötuskindlustusmaksed	24	12
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	736	470

Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

	31.12.2021	Laekunud	Kajastatud tulemiaruan	31.12.2022	Lisa nr
	Kohustised			Kohustised	
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Kasutamata remonditasud	80 340	17 242		97 582	
Remonditasude arvelt teostatud tööd			-27 376	-27 376	9
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	80 340	17 242	-27 376	70 206	
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	80 340	17 242	-27 376	70 206	
	31.12.2022	Laekunud	Kajastatud tulemiaruan	31.12.2023	Lisa nr
	Kohustised			Kohustised	
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Kasutamata remonditasud	70 206	20 727		90 933	
Remonditasude arvelt teostatud tööd			-2 502	-2 502	9
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	70 206	20 727	-2 502	88 431	
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	70 206	20 727	-2 502	88 431	

Kirjel "Kasutamata remonditasud" on näidatud korteriomanike poolt tasutud kuid ühistu poolt veel kasutamata remondivahendid. Korteriühistule laekuvad remonditasud kajastatakse tuluna perioodis, mil toimub nende arvelt remontide tegemine.

Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Mittesihotstarbelised tasud			
Hooldustasud	6 619	5 748	
Haldustasud	11 494	11 494	
Heakorratasud	9 056	7 315	
Sihotstarbelised tasud			
Remonditasud	2 502	27 376	9
Kokku liikmetelt saadud tasud	29 671	51 933	

Lisa 9 Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2023	2022
Remonditööd	2 502	27 376
Kokku sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	2 502	27 376

2023.a remonditööd: kuumavee- ja tagasivoolukraanide vahetus IV trpk, jalgrataste hoiukohad, veemöödusõlme ehitus, kuumaveeajami vahetus soojussõlmes, kütteradiaatori avariivahetus.

2022.a remonditööd: paneelivuukide remont ja trepikoja valgustite vahetus.

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Halduskulud	3 145	3 171
Tehnosüsteemide hoolduskulud	6 816	5 784
Heakorrakulud	41	113
Kindlustuskulu	917	597
Kokku mitmesugused tegevuskulud	10 919	9 665

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	13 021	13 070
Sotsiaalmaksud	4 861	4 769
Kokku tööjõukulud	17 882	17 839
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2023	31.12.2022
Füüsilisest isikust liikmete arv	99	98
Juriidilisest isikust liikmete arv	3	4

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Asutajad ja liikmed	14 905	13 990
Kokku nõuded ja ettemaksed	14 905	13 990
Võlad ja ettemaksed		
Asutajad ja liikmed	90 373	72 135
Kokku võlad ja ettemaksed	90 373	72 135

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	6 000	6 000

Lisa 13 Muud tulud, muud kulud

(eurodes)

	2023			2022
	Määratud maksed	Tarnijate arved	Tulem	Tulem
Soojusenergia	67 413	-67 416	-3	0
Vesi ja kanalisatsioon	11 694	-11 694	0	2
Üldelekter	1 318	-1 317	1	0
Gaas	1 816	-1 816	0	0
Prügivedu	3 870	-3 867	3	1
Muud vahendatud kaubad ja teenused	344	-344	0	0
Vahendustegevuse tulem			1	3
Saadud viivised	94		94	92
Pangakonto intressid	10		10	10
Kokku muud tulud			105	105
Kokku muud kulud			0	0

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
korter 1	1799 EUR
korter 2	2699 EUR
korter 3	1257 EUR
korter 4	2000 EUR
korter 5	1644 EUR
korter 6	1743 EUR
korter 7	1925 EUR
korter 8	2060 EUR
korter 9	1368 EUR
korter 10	1765 EUR
korter 11	2101 EUR
korter 12	1335 EUR
korter 13	1909 EUR
korter 14	1711 EUR
korter 15	1443 EUR
korter 16	1439 EUR
korter 17	824 EUR
korter 18	1895 EUR
korter 19	1499 EUR
korter 20	812 EUR
korter 21	2050 EUR
korter 22	1268 EUR
korter 23	901 EUR
korter 24	1641 EUR
korter 25	1450 EUR
korter 26	1040 EUR
korter 27	1637 EUR
korter 28	1345 EUR
korter 29	815 EUR
korter 30	1800 EUR
korter 31	2112 EUR
korter 32	1916 EUR
korter 33	1302 EUR
korter 34	1445 EUR
korter 35	1272 EUR
korter 36	1279 EUR
korter 37	1126 EUR
korter 38	1434 EUR
korter 39	1267 EUR
korter 40	1352 EUR
korter 41	1340 EUR
korter 42	1271 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
korter 43	1320 EUR
korter 44	1412 EUR
korter 45	1221 EUR
korter 46	1460 EUR
korter 47	1388 EUR
korter 48	1540 EUR
korter 49	1108 EUR
korter 50	1112 EUR
korter 51	1919 EUR
korter 52	1194 EUR
korter 53	1256 EUR
korter 54	1258 EUR
korter 55	1135 EUR
korter 56	1470 EUR
korter 57	1171 EUR
korter 58	1400 EUR
korter 59	1305 EUR
korter 60	1513 EUR
korter 61	1235 EUR
korter 62	1697 EUR
korter 63	1259 EUR
korter 64	1376 EUR
korter 65	1419 EUR
korter 66	1169 EUR
korter 67	1324 EUR
korter 68	1133 EUR
korter 69	1345 EUR
korter 70	1343 EUR
korter 71	1463 EUR
korter 72	1390 EUR
korter 73	1635 EUR
korter 74	1277 EUR
korter 75	1339 EUR
korter 76	1593 EUR
korter 77	1893 EUR
korter 78	1389 EUR
korter 79	1659 EUR
korter 80	1644 EUR
korter 81	2417 EUR
korter 82	1598 EUR
korter 83	2746 EUR
korter 84	1276 EUR
korter 85	1540 EUR
korter 86	1965 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
korter 87	1495 EUR
korter 88	2033 EUR
korter 89	1698 EUR
Kokku:	133823 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.06.2024

Tallinn, J. Sütiste tee 26 korteriühistu (registrikood: 80123395) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EVELIN KREKKER	Juhatuse liige	25.06.2024