

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

korteriühistu nimi: Tallinn, J. Sütiste tee 26 korteriühistu

täiendav nimi: SÜTISTE 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

Sütiste 26 korteriühistu, asukohaga Tallinn, J. Sütiste tee 26 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. Juhatus töö korraldab juhatus esimees.

Sütiste 26 KÜ juhatus on sõlminud lepingud teenust osutavate firmadega hoone kommunikatsioonide korrashoiuks ja raamatupidamiseks. Samuti on lepingud kommunaalteenuste (küte, vesi ja kanalisatsioon, elekter, gaas, prügiveu) osutajatega.

2022.a jätkati elamu remondi- ning hooldustöid omavahendite arvelt. Majandusaastal teostati remonditasudena kogutud omavahendite arvelt remonditöid kokku summas 27 376 eurot (seinapaneelide vuukide parandus eelnevalt võetud ekspertarvamuse alusel, trepikodades asuvate gaasiseadmete kontroll ja parandus). Kasutamata remonditasude jääk aasta lõpus oli 70206 eurot.

Majandusaasta tulem oli negatiivne -2 842 eurot, mis kaetakse eelmiste perioodide tulemi arvelt.

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

- peeti neli (4) korralist juhatus koosolekut
- arutati korteriomanike ja majaelanike märkusi, ettepanekuid, avaldusi ning vastati esitatud avaldustele kirjalikult või telefonitsi;
- elanikke informeeriti ning hoiti kursis erinevate teadetega trepikodade infotahvritel, e-postiloendi vahendusel ja ühistu veebilehel avaldatud teabega;
- arutati maja turvalisust ja heakorda puudutavaid küsimusi.

KÜ juhatus kavandab 2023. aastal:

- rajada keldritesse rattahoidmise kohad,
- teha ettevalmistused katuse renoveerimiseks,
- teostada rotitõrje prügimajas ja kõigi kuue trepikoja keldris,
- paigaldada jäätmekonteiner suuremate ehitus/remondijäätmete ning mööbli tarbeks.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	89 086	101 430	
Nõuded ja ettemaksed	14 350	15 538	2
Varud	400	0	3
Kokku käibevarad	103 836	116 968	
Kokku varad	103 836	116 968	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	17 061	17 217	4
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	70 206	80 340	7
Kokku lühiajalised kohustised	87 267	97 557	
Kokku kohustised	87 267	97 557	
Netovara			
Reservkapital	9 000	9 000	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	10 411	10 239	
Aruandeaasta tulem	-2 842	172	
Kokku netovara	16 569	19 411	
Kokku kohustised ja netovara	103 836	116 968	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	51 933	30 788	8
Muud tulud	105	109	13
Kokku tulud	52 038	30 897	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-27 376	-6 231	9
Mitmesugused tegevuskulud	-9 665	-9 127	10
Tööjõukulud	-17 839	-15 367	11
Kokku kulud	-54 880	-30 725	
Põhitegevuse tulem	-2 842	172	
Aruandeaasta tulem	-2 842	172	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021
Rahavood põhitegevusest		
Liikmetelt laekunud tasud	130 895	99 395
Laekumised kaupade müügist ja teenuste osutamisest	114	64
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-126 615	-73 201
Väljamaksed töötajatele	-16 748	-14 751
Laekunud intressid	10	11
Kokku rahavood põhitegevusest	-12 344	11 518
Kokku rahavood	-12 344	11 518
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	101 430	89 912
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-12 344	11 518
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	89 086	101 430

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2020	8 200	11 039	19 239
Aruandeaasta tulem		172	172
Muud muutused netovaras	800	-800	0
31.12.2021	9 000	10 411	19 411
Aruandeaasta tulem		-2 842	-2 842
31.12.2022	9 000	7 569	16 569

Muud muutused netovaras: üldkoosoleku otsusega suurendati reservkapitali eelmiste perioodide akumuleeritud tulemi arvelt.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Tallinn, J. Sütiste tee 26 korteriühistu 2022.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 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.

Tulemiaruaruande 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)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Ettemaksed	360	360
Nõuded liikmete vastu arvete alusel	13 990	13 990
Kokku nõuded ja ettemaksed	14 350	14 350
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Ettemaksed	414	414
Nõuded liikmete vastu arvete alusel	15 124	15 124
Kokku nõuded ja ettemaksed	15 538	15 538

Nõuded korteriomanike vastu on hinnatud individuaalselt. Bilansis on kajastatud tõenäoliselt laekuvad nõuded, ebatõenäoliselt laekuvaid nõudeid ei ole. Võlgnevuse sees on ka maksed detsembrikuu eest (11 657 eurot), milliste tähtaeg on jaanuaris 2023.a.

Ettemaksetena on kajastatud ettemakstud kindlustus ja virtuaalserveri rent.

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Müügiks ostetud kaubad	400	0
Keldrivõtmed	400	0
Kokku varud	400	0

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	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	

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	13 752	13 752	
Võlad töövõtjatele	1 747	1 747	5
Maksuvõlad	474	474	6
Muud võlad	5	5	
Liikmete ettemaksed arvete alusel	1 228	1 228	
Ettemaksed teenuste eest	11	11	
Kokku võlad ja ettemaksed	17 217	17 217	

31.12.2022 on ühistul tasumata tarnijate arved mis olid esitatud teenindajate poolt 2022.a detsembrikuus osutatud teenuste eest, sh arved soojusenergia, vee ja kanalisatsiooni, elektrienergia, gaasi, prügiveo ning hoolduse eest. Nimetatud arvete tähtaeg on 2023.a jaanuaris.

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

Lisa 5 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Töötasude kohustis	2 129	1 251
Puhkusetasude kohustis	713	496
Kokku võlad töövõtjatele	2 842	1 747

Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	100	99
Sotsiaalmaks	358	358
Kohustuslik kogumispension	0	8
Töötuskindlustusmaksed	12	9
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	470	474

Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

	31.12.2020	Laekunud	Kajastatud tulemiaruan	31.12.2021	Lisa nr
	Kohustised			Kohustised	
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Kasutamata remonditasud	69 329	17 242		86 571	
Remonditasude arvelt teostatud tööd			-6 231	-6 231	9
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	69 329	17 242	-6 231	80 340	
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	69 329	17 242	-6 231	80 340	
	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	

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)

	2022	2021	Lisa nr
Mittesihotstarbelised tasud			
Hooldustasud	5 748	5 748	
Haldustasud	11 494	11 494	
Heakorrasud	7 315	7 315	
Sihotstarbelised tasud			
Remonditasud	27 376	6 231	9
Kokku liikmetelt saadud tasud	51 933	30 788	

Lisa 9 Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2022	2021
Remonditööd	27 376	6 231
Kokku sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	27 376	6 231

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

2021.a remonditööd: paneelivuukide remont ja ekspertiis, elamu gaasipihkamiskohtade parandus.

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Halduskulud	3 171	3 478
Tehnosüsteemide hoolduskulud	5 784	5 099
Heakorrakulud	113	223
Kindlustus	597	327
Kokku mitmesugused tegevuskulud	9 665	9 127

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	13 070	10 994
Sotsiaalmaksud	4 769	4 373
Kokku tööjõukulud	17 839	15 367
Töötajate keskmine arv taandatusena täistööajale	2	2

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2022	31.12.2021
Füüsilisest isikust liikmete arv	98	96
Juriidilisest isikust liikmete arv	4	4

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Asutajad ja liikmed	13 990	15 124
Kokku nõuded ja ettemaksed	13 990	15 124
Võlad ja ettemaksed		
Asutajad ja liikmed	72 135	82 244
Kokku võlad ja ettemaksed	72 135	82 244

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	6 000	5 880

Lisa 13 Muud tulud, muud kulud

(eurodes)

	2022			2021
	Määratud maksed	Tarnijate arved	Tulem	Tulem
Soojusenergia	69 570	-69 570	0	-3
Vesi ja kanalisatsioon	9 940	-9 938	2	0
Üldelekter	1 259	-1 259	0	2
Gaas	3 756	-3 756	0	2
Prügivedu	3 047	-3 046	1	1
Muud vahendatud kaubad ja teenused	387	-387	0	0
Vahendustegevuse tulem			3	2
Saadud viivised	92		92	96
Pangakonto intressid	10		10	11
Kokku muud tulud			105	109
Kokku muud kulud			0	0

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
korter 1	1806 EUR
korter 2	2621 EUR
korter 3	1231 EUR
korter 4	1837 EUR
korter 5	1628 EUR
korter 6	1668 EUR
korter 7	1920 EUR
korter 8	2301 EUR
korter 9	1343 EUR
korter 10	1704 EUR
korter 11	1912 EUR
korter 12	1295 EUR
korter 13	1914 EUR
korter 14	1648 EUR
korter 15	1354 EUR
korter 16	1425 EUR
korter 17	806 EUR
korter 18	1817 EUR
korter 19	1367 EUR
korter 20	805 EUR
korter 21	2041 EUR
korter 22	1216 EUR
korter 23	958 EUR
korter 24	1582 EUR
korter 25	1535 EUR
korter 26	997 EUR
korter 27	1575 EUR
korter 28	1276 EUR
korter 29	771 EUR
korter 30	1599 EUR
korter 31	1973 EUR
korter 32	2099 EUR
korter 33	1248 EUR
korter 34	1403 EUR
korter 35	1252 EUR
korter 36	1456 EUR
korter 37	1207 EUR
korter 38	1388 EUR
korter 39	1235 EUR
korter 40	1317 EUR
korter 41	1316 EUR
korter 42	1174 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
korter 43	1251 EUR
korter 44	1351 EUR
korter 45	1206 EUR
korter 46	1433 EUR
korter 47	1337 EUR
korter 48	1394 EUR
korter 49	1096 EUR
korter 50	1245 EUR
korter 51	1879 EUR
korter 52	1154 EUR
korter 53	1253 EUR
korter 54	1203 EUR
korter 55	1124 EUR
korter 56	1344 EUR
korter 57	1345 EUR
korter 58	1365 EUR
korter 59	1332 EUR
korter 60	1598 EUR
korter 61	1201 EUR
korter 62	1691 EUR
korter 63	1263 EUR
korter 64	1147 EUR
korter 65	1375 EUR
korter 66	1206 EUR
korter 67	1269 EUR
korter 68	1166 EUR
korter 69	1328 EUR
korter 70	1294 EUR
korter 71	1163 EUR
korter 72	1314 EUR
korter 73	1374 EUR
korter 74	1248 EUR
korter 75	1275 EUR
korter 76	1566 EUR
korter 77	1830 EUR
korter 78	1358 EUR
korter 79	1647 EUR
korter 80	1657 EUR
korter 81	2629 EUR
korter 82	1543 EUR
korter 83	2679 EUR
korter 84	1229 EUR
korter 85	1502 EUR
korter 86	2115 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
korter 87	1587 EUR
korter 88	1935 EUR
korter 89	1685 EUR
Kokku:	131206 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.06.2023

Tallinn, J. Sütiste tee 26 korteriühistu (registrikood: 80123395) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EVELIN KREKKER	Juhatuse esimees	29.06.2023

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5205916
E-posti aadress	syliste26@hotmail.com