

MAJANDUSAASTA ARUANNE

Aruandeaasta algus:	01.01.2009
Aruandeaasta lõpp:	31.12.2009
Mittetulundusühingu nimi	SÜTISTE 26 KORTERIÜHISTU
Registrikood	80123395
Tänav, maja	Sütiste tee 26-31A
Linn	Tallinn
Postisihthnumber	13411
Mobiiltelefon	56 951 289
E-posti aadress	piret.limperk@mail.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	5
Tulude ja kulude aruanne	6
Rahavoogude aruanne	6
Netovara muutuste aruanne	6
Raamatupidamise aastaaruande lisad	7
Lisa 1. Aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid	8
Lisa 2. Raha	8
Lisa 3. Nõuded korteriomanike vastu	8
Lisa 4. Tulevased laenunõuded korteriomanike vastu	8
Lisa 5. Muud lühiajalised nõuded	8
Lisa 6. Ettemaksed teenuste eest	9
Lisa 7. Laenukohustused	9
Lisa 8. Võlad tarnijatele	9
Lisa 9. Võlad töövõtjatele	9
Lisa 10. Maksuvõlad	9
Lisa 11. Muud võlad	10
Lisa 12. Remonditasud ja remondikulud	11
Lisa 13. Hooldustasud	11
Lisa 14. Muud tulud, muud kulud	11
Lisa 15. Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 16. Tööjõu kulud	12
Lisa 17. Intressitulud	13
Sütiste 26 Korterühistu juhatuse liikmete allkirjad 2009.a majandusaasta aruandele	13

Sütiste 26 KÜ juhatuse tegevus 2009. eelarveaastal

Käesolev 5-liikmeline juhatus on koos töötanud 2 aastat. 2009. aastal toimus kokku 12 juhatuse koosolekut, millest on kutsutud osa võtma ka revisjonikomisjoni liikmed ja majahoidja.

Juhatus alustas 2009. aastat eelarveaasta planeerimisega. Kinnitati suuremad remonttööd.

Lõpetati **välistreppide remont**, vahetati välja **kuuma- ja külmaveetorustik** keldris, ehitusfirmalt Jõgioja telliti **maja termografeerimine ja energiamärgis**, teostati väiksemamahulisi **elektritöid**, vahetati keldri välisuste lukusüdamikke ja paljundati uued keldrivõtmed.

KÜ juhatus on kontrollinud **keldri kasutamise eeskirja** täitmist, juhtinud majaelanike tähelepanu puuduste likvideerimisele.

Juhatus on samuti arutanud **üldvee ülemäärast suurt kulu**. Suurte ühistute üldvee eest tasumine toimub ruutmeetrite alusel; kuna sissekirjutuse nõuet pole, siis puudub ka võimalus teha seda elanike arvu põhjal. Kahel korral võrreldi esitatud veenäitused tegelike näitudega. Kontrollitud korterites erinevusi ei tuvastatud. Endiselt on probleem, et osa korteriomanikke ei võta näitused ettenähtud, kuu viimasel päeval või ei esita neid üldse, ja seega tekitavad teistele lisamakseid (3-4 korterit igas kuus). Kontrollimise käigus selgus, et mitmete korterite veemõõdikud vajavad taatlemist. Plaanime ka edaspidi veemõõdikute ja näitude pistelist kontrolli.

Juhatus on tegelenud **üürivõlglastega**. Kõigile, kellel on kommunaalteenuste eest olnud maksmata rohkem kui 2 kuud, on juhatus saatnud kirjaliku meeldetuletuse. Enamus on selle tulemusena võlgnevuse kas täielikult või osaliselt likvideerinud. Momendil on KÜ-s 2 suurvõlglast, kellega on praeguseks hetkeks sõlmitud kokkulepe võlgnevuse tagasimaksete osas. Kokkuvõtlikult võib öelda, et Sütiste 26 elanik on kohusetundlik maksumaksja.

KOKKUVÕTE

Juhatus, kelle omavaheline koostöö on laabunud väga hästi,

- arutas remonttööde korraldamist, võttis erinevad hinnapakkumised;
- arutas korteriomanike avaldusi ja vastas kirjalikult esitatud küsimustele;
- võttis osa Mustamäe linnaosa korteriühistute nõupidamistest;
- tegeles individuaalselt üürivõlglastega.

Bilanss

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa
AKTIVA (VARA)			
Käibevara	419 481	429 647	2
Raha			
Nõuded ja ettemaksed	209 934	197 030	3
Nõuded korteriomanike vastu	61 701	180 214	4
Tulevased laenuõuded korteriomanike vastu	0	2 490	5
Muud lühiajalised nõuded	0	3 715	6
Ettemaksed teenuste eest			
	691 116	813 096	
Käibevara kokku			
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud	0	61 701	4
Pikaajalised tulevased laenuõuded korteriomanike vastu	0	61 701	
	0	61 701	
Põhivara kokku	691 116	874 797	
AKTIVA KOKKU			
PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL)			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	61 701	180 214	7
Pikaajaliste laenukohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil			
Võlad ja ettemaksed	134 151	165 201	8
Võlad tarnijatele	2 785	7 101	9
Võlad töövõtjatele	2 157	2 027	10
Maksuvõlad	200	53	11
Muud võlad	1 809	96	3
Korteriomanike ettemaksed			
Sihtotstarbelised laekumised	234 601	300 213	12
Kasutamata remonditasud	437 404	654 905	
Lühiajalised kohustused kokku			
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	0	61 701	7
Laenud	0	61 701	
Pikaajalised kohustused kokku			
Netovara	110 198	110 198	
Korteriühistu osakapital	47 993	0	
Eelmiste perioodide akumulieeritud tulem	95 521	47 993	
Aruandeaasta tulem	253 712	158 191	
Netovara kokku	691 116	874 797	
PASSIVA KOKKU			

Tulude ja kulude aruanne

	2009	2008	Lisa
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud			
Mittesihotstarbelised tasud			
Hooldustasud	258 911	258 617	13
Sihtotstarbelised tasud			
Remonditasud	146 626	70 797	12
Liikmetelt saadud tasud kokku	405 537	329 414	
Muud tulud	6 488	4 004	14
Tulud kokku	412 025	333 418	
Kulud			
Remondikulud remonditasude arvelt	-139 037	-47 994	12
Mitmesugused tegevuskulud	-86 145	-103 061	15
Tööjõu kulud			
Palgakulu	-61 285	-84 300	16
Sotsiaalmaksud	-20 802	-28 072	16
Muud kulud	-2 500	-9	14
Kulud kokku	-309 769	-263 436	
Põhitegevuse tulem	102 256	69 982	
Finantstulud ja -kulud			
Intressitulud	854	814	17
Intressikulud	-7 589	-22 803	12
Finantstulud ja -kulud kokku	-6 735	-21 989	
Aruandeaasta tulem	95 521	47 993	



Rahavoogude aruanne

	2009	2008	Lisa
Rahavood põhitegevusest			
Aruandeperioodi tulem	95 521	47 993	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksude muutus	-6 699	-75 168	
Põhitegevusega seotud kohustuste ja ettemaksude muutus	-33 376	80 644	
Makstud intressid	-7 589	-22 803	12
Kokku rahavood põhitegevusest	47 857	30 666	
Rahavood investeerimistegevusest			
Teostatud remonttööd	-139 037	-47 994	12
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-139 037	-47 994	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Laenude tagasimaksed	-180 214	-172 147	7, 12
Remonditasud korteriomanikelt	261 228	261 228	12
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	81 014	89 081	
Rahavood kokku	-10 166	71 753	
Raha perioodi alguses	429 647	357 894	
Raha muutus	-10 166	71 753	
Raha perioodi lõpus	419 481	429 647	

Netovara muutuste aruanne

	Osakapital	Akumu- leeritud tulem	Kokku	
Saldo 31.12.2007.	110 198	87 872	198 070	
Akumuleeritud tulemi äraandmine remonditasudesse		-87 872	-87 872	12
2008. aruandeaasta tulem		47 993	47 993	
Saldo 31.12.2008.	110 198	47 993	158 191	
2009. aruandeaasta tulem		95 521	95 521	
Saldo 31.12.2009.	110 198	143 514	253 712	



Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1. Aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid

Sütiste 26 Korterühistu 2009.a majandusaasta raamatupidamise aruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud EV Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Raamatupidamise aruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha

Rahana kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes arvelduskonto jääke.

Nõuete hindamine

Omanikelt ja ostjatelt laekumata arveid on hinnatud bilansis lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadeldud igat nõuet eraldi.

Puhkusetasude reserv

Puhkusetasu kulu on kajastatud kohustuse tekkimise perioodil. Puhkusetasu reservi korrigeeritakse üks kord aastas – aruandeaasta lõpus. Väljateenitud puhkusetasu kajastatakse tulude ja kulude aruandes kuluna ning bilansis on võetud arvele koos sotsiaalmaksudega lühiajalise kohustusena töövõtjate ees.

Nõuded ja kohustused

Kõik nõuded ja kohustused (võlad tarnijatele, viitvõlad ja muud lühi- ja pikaajalised kohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste nõuete ja kohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi nõudeid ja kohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas.

Pangalaenu võlgnevus on bilansis kajastatud intressideta. Intressikulu on perioodikulu, mis kajastub selle majandusaasta aruandes, millal intress tasumisele kuulub. Elamu remonti põhivarana bilansis arvele võetud ei ole, on lähtunud asjaolust, et elamu on korteriomanike omand, mis korteriühistu bilansis ei kajastu. Saadud pikaajaline laen on kajastatud KÜ kohustusena pangale bilansi passivas ning KÜ nõudena korteriomanike vastu bilansi aktivas. Sellisel kajastamisel on lähtunud asjaolust, et laenu tagatisena käsitletakse korteriühistu nõudeid korteriomanike vastu.

Tulude arvestus

Liikmetelt saadud mittesihotstarbelisi tasusid kajastatakse tuluna perioodis, mille eest need on tasutud.

Sihotstarbelisi tasusid ühistu liikmetelt kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks liikmetasud on mõeldud.

Intressitulu arvestatakse tekkepõhiselt.

Tulude ja kulude aruanne

Tulude ja kulude aruande koostamisel on lähtunud RTJ14 lisas toodud skeemist. Korterühistu põhitegevuse erisusi arvesse võttes on mõnede skeemi kirjete nimetusi täpsustatud. Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsiibist lähtudes.

Makstud kommunaalmaksete summasid ei ole kajastatud kuluna ega saadud summasid tuluna, pluss- või miinustulemid vahendusest on esitatud muude tulude või muude kuludena.

Laenutehingute vahendamisel remondikulud aruandes ei kajastu, need avalikustatakse aastaaruande lisades. Pikaajalise laenu intresse kajastatakse kuluna selle aasta tulude ja kulude aruandes, millal need tasumisele kuuluvad.

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil, mille puhul on jooksva tegevuse rahavoogude leidmiseks korrigeeritud aruandeperioodi tulemit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja jooksva tegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuste saldode muutused.

Lisa 2. Raha

Nimetus	31.12.2009	31.12.2008
Swedbank	419 413	429 579
Swedbank	68	68
Kokku	419 481	429 647

Lisa 3. Nõuded korteriomanike vastu

Nõuded korteriomanike vastu on hinnatud individuaalselt. Bilansis on kajastatud tõenäoliselt laekuvad nõuded, mittetõenäoliselt laekuvaid nõudeid ei ole. Võlgnevuse sees on ka maksed detsembrikuu eest, milliste tähtaeg on jaanuaris 2010.a.

	31.12.2009	31.12.2008
Võlgnevus varasemate perioodide eest	79 398	55 541
Võlgnevus detsembrikuu eest	130 536	141 489
Kokku	209 934	197 030
Korteriomanike ettemaksed	-1 809	-96
Saldo	208 125	196 934

Lisa 4. Tulevased laenunõuded korteriomanike vastu

Laenunõuetena korteriomanike vastu on kajastatud korteriomanikelt saadavad maksed 2005. aastal teostatud renoveerimistööde katteks, mis olid teostatud Hansapanga pikaajalise laenu abil. Laenunõuded korteriomanikele on võrdsed korteriühistu kohustusega pikaajalise pangalaenuga.

Järgmise majandusaasta jooksul renoveerimislaenu põhiosa katteks laekuvad maksed kajastuvad bilansis kirjel "Tulevased laenunõuded korteriomanike vastu". Korteriomanikelt pikaajalise laenu põhiosa tagasimakseteks tasumisele kuuluv osa alates ülejäärmisest aastast bilansipäevast arvates kajastuvad bilansis kirjel "Pikaajalised tulevased laenunõuded korteriomanike vastu".

	31.12.2009	31.12.2008
Lühiajaline nõue	61 701	180 214
Pikaajaline nõue	0	61 701
Kokku laenunõue	61 701	241 915

Lisa 5. Muud lühiajalised nõuded

	31.12.2009	31.12.2008
nõue ASile Minu Vara, mis on tekkinud korteriühistu asiaajamise ülevõtmisel	0	2 490
Kokku	0	2 490

Lisa 6. Ettemaksed teenuste eest

Ettemaksetena on kajastatud seisuga 31.12.2008.a ettemakstud elamu kindlustusmaksed.



Lisa 7. Laenukohustused

Laenuandja: Hansapank
 Sihtotstarve: elamu renoveerimine
 Intress: 1,9% + 6 kuu EURIBOR
 Laenu lõpptähtaeg: 30.04.2010
 Laenulimiit (EEK): 1 000 000

Kasutatud laenu 2005.a	774 250
Tasutud 2005.a	-38 432
Tasutud 2006.a	-157 218
Tasutud 2007.a	-164 538
Tasutud 2008.a	-172 147
Võlg 31.12.2008	241 915

Tasutud 2009.a	-180 214
Võlg 31.12.2009	61 701

Tasuda 2010.a 61 701
 Tasumise tähtaeg iga kuu 30. kuupäev

Pikaajalise pangalaenu tagasimaksed järgmisel perioodil on kajastatud hinnanguliselt lähtudes 31.12.2009.a seisuga kehtinud laenuintressist.

Lisa 8. Võlad tarnijatele

Seisuga 31.12.2009 oli korteriühistul tasumata tarnijate arveid kokku summas 134 151 kr, mis olid esitatud teenindajate poolt 2009.a detsembrikuus osutatud teenuste eest, sh arved soojusenergia, vee ja kanalisatsiooni, elektrienergia, gaasi, prügiveo ning hoolduse eest. Nimetatud arvete tähtaeg ei olnud bilansi koostamise päeval veel saabunud.

Lisa 9. Võlad töövõtjatele

	31.12.2009	31.12.2008
Detsembrikuu töötasu sotsiaalmaksuga	1 750	6 083
Puhkusetasu kohustus sotsiaalmaksuga	1 035	1 018
Kokku	2 785	7 101

Lisa 10. Maksuvõlad

	31.12.2009	31.12.2008
Kinnipeetud tulumaks	459	480
Sotsiaalmaks	1 506	1 506
Töötuskindlustusmaks	192	41
Kokku	2 157	2 027

Lisa 11. Muud võlad

Kirjel "Muud viitvõlad" on näidatud KÜ võlgnevus juhatuse liikmele ühistu kasuks tehtud kulutuste eest.



Juhatuses liige: Piret Limperk

Lisa 12. Remonditasud ja remondikulud

Bilansi kirjel "Kasutamata remonditasud" on näidatud korteriomanike poolt tasutud kuid ühistu poolt veel kasutamata remondivahendid. Remonditasusid kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks need on mõeldud.

Kasutamata remonditasude muutus

	2009	2008	2007
Saldo majandusaasta alguses	300 213	194 057	59 892
Remonditasud majandusaasta jooksul	261 228	261 228	261 228
Akumuleeritud tulemi äraandmine remonditasudesse	0	87 872	94 201
Soojussõlme laenu katteks kogutud vahendid	0	0	83 292
Saadud KredEx toetus	0	0	103 076
Remonditasude arvelt makstud laenuintressi	-7 589	-22 803	-30 394
Remonditasude arvelt tasutud laenu põhiosamakseid	-180 214	-172 147	-164 538
Remonditasude arvelt teostatud remonttööd	-139 037	-47 994	-212 700
Remonditasude ja -kulude muutus	-65 612	106 156	134 165
Saldo majandusaasta lõpus	234 601	300 213	194 057

Tulude ja kulude aruandes remondikuluna on kajastatud remonditasude arvelt teostatud remonttööd, sh intressikulud. Remondituluna on kajastatud osa remonditasudest mille arvelt on kulutused tehtud (remonditulud = remondikulud)

	2009		2008	
	Tulud	Kulud	Tulud	Kulud
remonditasud korteriomanikelt	146 626		70 797	
laenuintress		7 589		-47 994
remondikulud remonditasude arvelt		139 037		-22 803
Kokku	146 626	146 626	70 797	-70 797

Remondikulud

	2009	2008
Välistreppide remont	25 842	22 850
Kuuma- ja külmaveetorustiku vahetus keldris	102 411	-
Elamu välispiirete termografeerimine, energimärgis	7 120	-
Elektritööd	2 179	-
Soojussõlme automaatika vahetus	0	20 191
Kindlustuskulu	0	4 953
Lukud, võtmed	1 485	0
Kokku	139 037	47 994



Lisa 13. Hooldustasud

Tulude ja kulude aruandes kirjel "hooldustasud" on kajastatud korteriomanike maksed põhitegevuse kulude katteks:

Hooldustasu liik	2009	2008
Üldhooldus	52 541	52 246
Haldus	104 491	104 491
Heakord	101 879	101 880
Kokku	258 911	258 617

Lisa 14. Muud tulud, muud kulud

Tulude ja kulude aruande kirjetel "Muud tulud" ja "Muud kulud" on kajastatud korteriomanike viivised majandamiskulude tasumisega viivitamise eest ning kommunaalmaksete jaotamisest tekkinud pluss- ja miinustulemid.

Nimetus	2009			2008
	Saadud maksed	Tasutud maksed	Tulem	Tulem
Soojusenergia	698 110	698 110	0	0
Vesi ja kanalisatsioon	212 713	212 712	1	-1
Üldelekter	10 431	10 431	0	-1
Gaas	24 164	24 174	-10	-5
Prügivedu	76 112	76 112	0	0
Maamaks	9 765	9 765	0	0
Saadud viivised	6 487	-	6 487	4 004
Ebatõenäoliselt laekuva nõude mahakandmine	-	2 490	-2 490	-2
Kokku muud tulud			6 488	4 004
Kokku muud kulud			-2 500	-9

Lisa 15. Mitmesugused tegevuskulud

Kulu liik	2009	2008
korrashoiu kulud	846	9 552
üldhoolduskulud	28 369	43 183
ruumide rent	200	200
isikliku sõiduauto kasutamise kompensatsioon	12 000	12 000
panga teenustasud	1 914	1 797
raamatupidamiskulud	33 600	33 600
kantseleikulud	3 101	711
sidekulud	2 400	1 800
juriidilised kulud	0	218
kindlustuskulu	3 715	-
Kokku	86 145	103 061



Lisa 16. Tööjõu kulud

Tööjõu kulud on seotud elamu heakorraga (majahoidja töötasu, puhkusetasu ning sotsiaalmaksud).

	2009	2008
Palk	54 806	74 768
Lisatasud	1 302	4 564
Puhkusetasu	5 177	4 968
Kokku palgakulu	61 285	84 300
Sotsiaalmaksud	20 224	27 817
Töötuskindlustusmaksed	578	255
Kokku sotsiaalmaksud	20 802	28 072
Kokku tööjõu kulud	82 087	112 372

Lisa 17. Intressitulud

	2009	2008
Swedbank konto intress	854	814
Kokku	854	814

Sütiste 26 Korterühistu
juhatuse liikmete allkirjad
2009.a. majandusaasta aruandele

allkiri

kuupäev

Piret Limperk



16.03.2010

Villu Maldur



16.03.2010

Elsa Pajumaa



16.03.2010

Lauri Laanjõe



16.03.2010

Urmas Koppel



16.03.2010

Aruande elektroonilised kinnitused

SÜTISTE 26 KORTERIÜHISTU (registrikood: 80123395) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Piret Limperk	Juhatuse liige	29.06.2010

Tegevusalad

Tegevusala	EMTAK kood	Põhitegevusala
Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 56951289
E-posti aadress	piret.limperk@mail.ee