

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Tallinn, J. Sütiste tee 44 korteriühistu

registrikood: 80177115

telefon: +372 5177948

e-posti aadress: anne@alystone.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Netovara muutuste aruanne	5
Tulemiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Laenukohustised	10
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 6 Võlad tarnijatele	11
Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	11
Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud	12
Lisa 9 Muud tulud	12
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 11 Tööjõukulud	13
Lisa 12 Seotud osapooled	13
Korteriomandite majandamiskulud	14
Aruande allkirjad	17

Tegevusaruanne

Korteriühistu tegevusala kood EMTAK järgi on 68321.

Käesolev aruanne on koostatud majandusaasta kohta perioodil 01.01.2018-31.12.2018.a Sütiste tee 44 Korteriühistu (registrikoodiga 80177115) asukohaga Sütiste tee 44 Tallinn 13420 asutati 05.12.2002

Sütiste tee 44 KÜ (edaspidi Sütiste tee 44) kuulub 89 korterimandit. Sütiste tee 44 KÜ eesmärk on korterimandite eseme osaks oleva ehitise ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine.

Sütiste 44 KÜ on sõlminud 2010 a. AS Swedbankiga laenuleping summas 44 738 € katuse renoveerimiseks. Tagasimakse tähtaeg on 30.07.2025 a. Laenukohustused kokku on 23 414 €.

Sihtotstarbelised tasud 2018 aastal on 38 621€.

Liikmetelt saadud tasud olid 23 478 €, sh. hooldustasud 16 976 € ja remonditasud 6 502 €.

Mitmesugused tegevuskulud on 17 433 €.

Sütiste tee 44 KÜ on pangas raha 45 015 €. Sularaha tehinguid ei tehtud.

31.12.2018 a oli korteriühistu reservkapitali suuruseks 8 570€ €.

2018 a majandusaasta tulem on -1 806 € ja bilansimaht 83 290€.

Sütiste tee 44 KÜ juhatus on viie liikmeline.

Juhatuse liige Anne Nuude osutab haldusteenust Sütiste tee 44 KÜ-le. Teised juhatuse liikmed ei ole saanud juhatuse liikme tasusid ega muid hüvitisi. Sütiste tee 44 KÜ on jätkuvalt tegutsev.

Sütiste 44 KÜ juhatus teeb üldkoosolekule ettepaneku 2019 a remonttöödeks.

Anne Nuude

Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	45 015	33 663	2
Nõuded ja ettemaksed	17 930	15 659	3
Kokku käibevarad	62 945	49 322	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	20 345	23 445	3
Kokku põhivarad	20 345	23 445	
Kokku varad	83 290	72 767	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	3 069	2 890	4
Võlad ja ettemaksed	12 191	9 198	5
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	38 621	30 780	7
Kokku lühiajalised kohustised	53 881	42 868	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	20 345	23 445	
Kokku pikaajalised kohustised	20 345	23 445	
Kokku kohustised	74 226	66 313	
Netovara			
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	8 570	4 154	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	2 300	1 095	
Aruandeaasta tulem	-1 806	1 205	
Kokku netovara	9 064	6 454	
Kokku kohustised ja netovara	83 290	72 767	

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	Akumuleeritud tulem	
31.12.2016	4 154	1 095	5 249
Aruandeaasta tulem		1 205	1 205
31.12.2017	4 154	2 300	6 454
Aruandeaasta tulem		-1 806	-1 806
Asutajate ja liikmete sissemaksed	4 416		4 416
31.12.2018	8 570	494	9 064

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	23 478	27 966	8
Muud tulud	32	-84	9
Kokku tulud	23 510	27 882	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-6 502	-8 682	
Mitmesugused tegevuskulud	-17 433	-16 436	10
Tööjõukulud	-107	-107	11
Kokku kulud	-24 042	-25 225	
Põhitegevuse tulem	-532	2 657	
Intressikulud	-1 274	-1 452	
Aruandeaasta tulem	-1 806	1 205	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	-532	2 657	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-2 092	-739	
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	15 250	7 311	
Kokku rahavood põhitegevusest	12 626	9 229	
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenude tagasimaksed	2 920	8 082	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	2 920	8 082	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-2 920	-8 082	
Makstud intressid	-1 274	-1 452	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-4 194	-9 534	
Kokku rahavood	11 352	7 777	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	33 663	25 886	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	11 352	7 777	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	45 015	33 663	2

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

J. Sütiste tee 44 korteriühistu 2018 .a. (edaspidi korteriühistu) 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 raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Finantsvarad

Kõik finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus.

Raha

Raha ekvivalendina kajastatakse rahavoogude aruandes lühiajalisi (kuni 3-kuulise tähtajaga soetatud) kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning mille puhul puudub oluline turuväärtuse muutuse risk, sh. kassas ja panga arvelduskontodel olev raha, kuni 3-kuulise tähtajaga deposiidid ning intressiturufondi osakud.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse korteriühistu tavapärase majandustegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid korteriühistu liikmete vastu (esitatud arved vahendatud kommunaalteenuste eest ja põhikirja alusel kehtestatud sihtotstarbeliste ja mittesihtotstarbeliste maksete eest). Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse iga liikme kohta eraldi, korteriühistu liikmetelt laekumata jäänud nõuded, mis on hinnatud ebatõenäoliseks, nõutakse sisse kohtu korras.

Finantskohustised

Finantskohustused (hankijate tasumata arved, palgavõlad, viitvõlad) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustuse eest saadud tasu õiglane väärtus. Edaspidi kajastatakse finantskohustusi nende korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära. Tehingukulud võetakse arvesse efektiivse intressimäära arvutamisel ning kantakse kuludesse finantskohustuse eluea jooksul.

Finantskohustuse kajastamine lõpetatakse siis, kui see on tasutud, tühistatud või aegunud.

Tulud

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

Ühingu 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), ei kajasta korteriühistu makstud summasid oma kuluna ega saadud summasid oma tuluna, vaid neid kajastatakse vastavalt nõude ja kohustusena. Tulude ja kulude aruandes kajastatakse vajadusel ainult vahendamisest teenitud netotulu või tekkinud netokulu.

Tegevuskulude sihtfinantseerimine

Sihtfinantseerimisest saadud tulu kajastatakse tulemiaruanDES proportsionaalselt sellega seonduvate kuludega. Kuni tuluna kajastamise hetkeni kajastatakse laekunud summad bilansis tulevaste perioodide tulu sihtotstarbelistest toetustes. 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.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks korteriühistus on juhatuse liikmed, revisjonikomisjoni liikmed ja korteriühistu liikmed.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Swedbank	7 565	12 306
SEB pank	37 450	21 357
Kokku raha	45 015	33 663

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	üle 5 aasta
Muud nõuded	23 414	3 069	20 345
Laenunõuded	23 414	3 069	20 345
Nõuded KÜ liikmetele (tähtaeg saabunud)	3 159	3 159	
Nõuded KÜ liikmetele (tähtaeg saabumata)	11 702	11 702	
Kokku nõuded ja ettemaksed	38 275	17 930	20 345

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	12 769	12 769	
Muud nõuded	26 335	2 890	23 445
Laenunõuded	26 335	2 890	23 445
Kokku nõuded ja ettemaksed	39 104	15 659	23 445

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Swedbank 10-055515-JI	23 414	3 069		20 345	5.064	30.07.2025
Pikaajalised laenud kokku	23 414	3 069		20 345		
Laenukohustised kokku	23 414	3 069		20 345		
	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Swedbank 10-055515-JI	2 890	2 890				
Lühiajalised laenud kokku	2 890	2 890				
Pikaajalised laenud						
Swedbank 10-055515-JI	23 445			23 445	5,022 %	30.07.2025
Pikaajalised laenud kokku	23 445			23 445		
Laenukohustised kokku	26 335	2 890		23 445		

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	8 751	8 751
Liikmete ettemaks	3 449	3 449
Ettemaks ar-le isikule	-9	-9
Kokku võlad ja ettemaksed	12 191	12 191
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	9 207	9 207
Ettemaks ar-le isikule	-9	-9
Kokku võlad ja ettemaksed	9 198	9 198

Lisa 6 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tarnijad	523	1 977
Kütte, vee, prügi, gaasi ja elektri arved, mis lähevad elanikele jaotamisele jaanuaris	8 228	7 230
Kokku võlad tarnijatele	8 751	9 207

Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

Varad bruto soetusmaksumuses

	31.12.2016	Saadud	Tagastatud	31.12.2017
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Rem vahendite jääk	25 359			25 359
Kogutud remondi fond		14 369		14 369
Kogutud vahendeid laenu tasumiseks		9 268		9 268
Laenu tagastus			-8 083	-8 083
Laenu intress			-1 452	-1 452
Automaatkontrolleri paigaldus			-812	-812
Soojusvahetite keem pesu			-160	-160
VI tr kanal tööd			-3 960	-3 960
Kan püstiku vahetus krt 28			-465	-465
Keskkütte ja kuuma vee automaatika pumba vahetus			-3 284	-3 284
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	25 359	23 637	-18 216	30 780
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	25 359	23 637	-18 216	30 780

	31.12.2017	Saadud	Tagastatud	31.12.2018
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Rem vahendite jääk	30 780			30 780
Kogutud remondi fond		17 793		17 793
Enam kogutud laen rem reservi		966		966
Ehituse ekspertiis krt 86			-150	-150
Filter Permasteer PT-FM 50A			-1 356	-1 356
III trpk. kanalitööd			-3 336	-3 336
Laste mänguväljak			-341	-341
Elektritööd			-1 250	-1 250
Kanaliseerimisvõrgu vahetus 17,20,23			-1 389	-1 389
Sentura - IV tr kanal tööd			1 320	1 320
Reservkapitaliks			-4 416	-4 416
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	30 780	18 759	-10 918	38 621
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	30 780	18 759	-10 918	38 621

Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2018	2017
Mittesihtotstarbelised tasud		
Hooldustasud	16 976	17 832
Sihtotstarbelised tasud		
Remonditasud	6 502	10 134
Kokku liikmetelt saadud tasud	23 478	27 966

Lisa 9 Muud tulud

(eurodes)

	2018	2017
Intress	2	2
Kom teenuste vahendamine	30	-156
Toetus Tallinna linnalt	0	70
Kokku muud tulud	32	-84

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2018	2017
Kindlustuse maksed	801	801
Hoolduskulud	3 491	2 205
Halduskulud	7 150	7 183
Heakord	5 864	6 017
Pangateenused	127	133
Muud	0	97
Kokku mitmesugused tegevuskulud	17 433	16 436

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	80	80
Sotsiaalmaksud	27	27
Kokku tööjõukulud	107	107
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2018	31.12.2017
Füüsilisest isikust liikmete arv	89	89

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2018	2017
Juhatuse liikme haldamise tasu	4 049	4 049

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Sütiste tee 44-1	1379 EUR
Sütiste tee 44-2	1620 EUR
Sütiste tee 44-3	1262 EUR
Sütiste tee 44-4	1303 EUR
Sütiste tee 44-5	1272 EUR
Sütiste tee 44-6	1049 EUR
Sütiste tee 44-7	1427 EUR
Sütiste tee 44-8	1394 EUR
Sütiste tee 44-9	903 EUR
Sütiste tee 44-10	1199 EUR
Sütiste tee 44-11	1781 EUR
Sütiste tee 44-12	1150 EUR
Sütiste tee 44-13	1194 EUR
Sütiste tee 44-14	1239 EUR
Sütiste tee 44-15	1108 EUR
Sütiste tee 44-16	1033 EUR
Sütiste tee 44-17	798 EUR
Sütiste tee 44-18	1657 EUR
Sütiste tee 44-19	930 EUR
Sütiste tee 44-20	703 EUR
Sütiste tee 44-21	1492 EUR
Sütiste tee 44-22	890 EUR
Sütiste tee 44-23	680 EUR
Sütiste tee 44-24	1173 EUR
Sütiste tee 44-25	1157 EUR
Sütiste tee 44-26	666 EUR
Sütiste tee 44-27	1255 EUR
Sütiste tee 44-28	948 EUR
Sütiste tee 44-29	697 EUR
Sütiste tee 44-30	1723 EUR
Sütiste tee 44-31	1150 EUR
Sütiste tee 44-32	879 EUR
Sütiste tee 44-33	1227 EUR
Sütiste tee 44-34	1099 EUR
Sütiste tee 44-35	1065 EUR
Sütiste tee 44-36	975 EUR
Sütiste tee 44-37	987 EUR
Sütiste tee 44-38	1034 EUR
Sütiste tee 44-39	1117 EUR
Sütiste tee 44-40	885 EUR
Sütiste tee 44-41	916 EUR
Sütiste tee 44-42	991 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
Sütiste tee 44-43	1122 EUR
Sütiste tee 44-44	1136 EUR
Sütiste tee 44-45	1059 EUR
Sütiste tee 44-46	1434 EUR
Sütiste tee 44-47	929 EUR
Sütiste tee 44-48	927 EUR
Sütiste tee 44-49	913 EUR
Sütiste tee 44-50	1549 EUR
Sütiste tee 44-51	850 EUR
Sütiste tee 44-52	1607 EUR
Sütiste tee 44-53	891 EUR
Sütiste tee 44-54	1024 EUR
Sütiste tee 44-55	1345 EUR
Sütiste tee 44-56	870 EUR
Sütiste tee 44-57	938 EUR
Sütiste tee 44-58	1031 EUR
Sütiste tee 44-59	1046 EUR
Sütiste tee 44-60	1023 EUR
Sütiste tee 44-61	1476 EUR
Sütiste tee 44-62	1286 EUR
Sütiste tee 44-63	1209 EUR
Sütiste tee 44-64	1283 EUR
Sütiste tee 44-65	992 EUR
Sütiste tee 44-66	980 EUR
Sütiste tee 44-67	893 EUR
Sütiste tee 44-68	833 EUR
Sütiste tee 44-69	1325 EUR
Sütiste tee 44-70	904 EUR
Sütiste tee 44-71	886 EUR
Sütiste tee 44-72	1075 EUR
Sütiste tee 44-73	929 EUR
Sütiste tee 44-74	932 EUR
Sütiste tee 44-75	1727 EUR
Sütiste tee 44-76	1611 EUR
Sütiste tee 44-77	1556 EUR
Sütiste tee 44-78	1033 EUR
Sütiste tee 44-79	1866 EUR
Sütiste tee 44-80	1185 EUR
Sütiste tee 44-81	1146 EUR
Sütiste tee 44-82	1308 EUR
Sütiste tee 44-83	1405 EUR
Sütiste tee 44-84	1316 EUR
Sütiste tee 44-85	1669 EUR
Sütiste tee 44-86	1271 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
Sütiste tee 44-87	1093 EUR
Sütiste tee 44-88	1284 EUR
Sütiste tee 44-89	1424 EUR
Kokku:	102998 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.06.2019

Tallinn, J. Sütiste tee 44 korteriühistu (registrikood: 80177115) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANNE NUUDE	Juhatuse liige	25.06.2019

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5177948
E-posti aadress	anne@alystone.ee