

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

nimi: Korterühistu SÜTISTE TEE 45

registrikood: 80107404

tänava/talu nimi, Sütiste tee 45

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber:

telefon: +372 5165691

e-posti aadress: sytiste45@hotmail.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 Pikaajalised finantsinvesteeringud	9
Lisa 5 Laenukohustused	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 8 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	11
Lisa 9 Liikmetelt saadud tasud	12
Lisa 10 Muud tulud	12
Lisa 11 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	12
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 13 Tööjõukulud	13
Lisa 14 Finantstulud ja -kulud	13
Lisa 15 Seotud osapooled	13
Lisa 16 Kommunaalteenuste vahendus	14

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.

Kuni 31.12.2000 kasutas korteriühistu elamu haldamiseks AS Mustamäe Kinnisvarahaldus poolt pakutavat haldamise teenust. Alates 01.01.2001 korraldab elamu haldamist juhatus. Juhatus on 3-liikmeline. Juhatuse tööd korraldab juhatusesimees.

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.

2012.aastal toestati järgmised majanduskavaga planeeritud tööd remondivahenditest: prügikonteinerite "Molok" paigaldus (3106eurot), konteineriruumide soojustamine ja värskendus (960eurot), keldri akende remont (119eurot), keldri soojustamine (564eurot), trepikodade välisuste (2278 eurot) ja koodlukkude (1211eurot) vahetus, õhutuskraanide vahetus (471eurot).

Juhatus on teostanud pidevalt hoone visuaalset vaatlust ja on jälginud tehnosüsteemide korrasolekut.

Juhatus on teinud ettepaneku teostada 2013.aastal remondivahenditest järgmiseid töid:

- Tellida geodeetiline mõõdistus ning teha vastav territooriumi alusjoonis e. asendiplaan.
- Tellida maja ees kasvavatele puudele dendroloogiline uuring, et hinnata puude seisukorda.
- Alustada fassaadi kasutusloa taotlemise protsessi.
- Hinnata rõdude seisukorda.
- Tellida ekspertiisi esimese trepikoja ventilatsioonile (suure tuulega ventilatsioon töötab tagurpidi).
- Teostada soojusvahetite hooldus (küte ja tarbevesi).
- Korrastada peakilp.
- Joonida parkla.

Loetletud tööde maksumus on orienteeruvalt 4400 eurot. Teostatavate tööde maht sõltub üldkoosoleku otsustest ja kinnitatud majanduskavast.

Dmitri Pauts
Juhatusesimees

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	21 624	18 788	2
Nõuded ja ettemaksed	39 223	34 135	3
Kokku käibevara	60 847	52 923	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	169 585	196 574	4
Kokku põhivara	169 585	196 574	
Kokku varad	230 432	249 497	
Kohustused ja netovara			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	26 634	24 782	5
Võlad ja ettemaksed	7 708	5 263	6
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	10 656	11 646	8
Kokku lühiajalised kohustused	44 998	41 691	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	169 585	196 574	5
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	5 350	2 140	8
Kokku pikaajalised kohustused	174 935	198 714	
Kokku kohustused	219 933	240 405	
Netovara			
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	5 305	5 305	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	3 787	2 776	
Aruandeaasta tulem	1 407	1 011	
Kokku netovara	10 499	9 092	
Kokku kohustused ja netovara	230 432	249 497	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	32 900	28 140	9
Muud tulud	409	387	10
Kokku tulud	33 309	28 527	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-9 418	-2 920	11
Mitmesugused tegevuskulud	-10 847	-7 553	12
Tööjõukulud	-5 266	-8 336	13
Kokku kulud	-25 531	-18 809	
Põhitegevuse tulem	7 778	9 718	
Finantstulud ja -kulud	-6 371	-8 707	14
Aruandeaasta tulem	1 407	1 011	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Liikmetelt laekunud tasud	105 685	99 769	
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-57 210	-49 500	
Väljamaksed töötajatele	-5 235	-8 416	
Laekunud intressid	17	18	
Makstud intressid	-6 371	-8 707	5,14
Kokku rahavood põhitegevusest	36 886	33 164	
Rahavood investeerimistegevusest			
Muud väljamaksed investeerimistegevusest	-8 913	-2 814	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-8 913	-2 814	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-25 137	-23 627	5
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-25 137	-23 627	
Kokku rahavood	2 836	6 723	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	18 788	12 065	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	2 836	6 723	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	21 624	18 788	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	Akumuleeritud tulem	
31.12.2010	5 305	2 776	8 081
Aruandeaasta tulem	0	1 011	1 011
31.12.2011	5 305	3 787	9 092
Aruandeaasta tulem	0	1 407	1 407
31.12.2012	5 305	5 194	10 499

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu SÜTISTE TEE 45 on 2012.aasta raamatupidamise aastaaruande koostanud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. 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 laekuvus summas. Nõuete inventeerimisel hinnatakse iga nõuet eraldi.

Finantskohustused

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 juhendist RTJ2. Laenukohustused on bilansis kajastatud intressideta. Intressikulu on perioodikulu, mis kajastub selle majandusaasta aruandes, millal intress tasumisele kuulub.

Seotud osapooled

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

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

Kulud

Tegevuskulude sihtfinantseerimine on kajastatud brutomeetodil, kus sihtfinantseerimise tulu on kajastatud proportsionaalselt seonduvate kuludega.

Rahavoogude aruanne on koostatud otsesel meetodil.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Arvelduskontod	21 624	18 788
Kokku raha	21 624	18 788

Korteriühistu raha hoitakse arvelduskontodel pangas. Arvelduskontode jääk on võrreldud pangaga ja jääk raamatupidamiskontodel vastab pangaväljavõtetele näidatud jäägiga. Sularaha tehinguid ei ole aruandeaastal teostatud.

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Muud nõuded	41	41		
Ettemaksed	429	429		
Tulevaste perioodide kulud	429	429		
Nõuded liikmete vastu	38 753	38 753		
Kokku nõuded ja ettemaksed	39 223	39 223		

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Muud nõuded	41	41		
Ettemaksed	290	290		
Tulevaste perioodide kulud	290	290		
Nõuded liikmete vastu	33 804	33 804		
Kokku nõuded ja ettemaksed	34 135	34 135		

Nõuded liikmete vastu:

- * liikmetele esitatud laekumata nõuded 4844 eurot (2011: 4 333 eurot)
- * liikmetele esitamata nõuded 7142 eurot (2011: 4 575 eurot)
- * laenu nõue liikmete vastu 26634 eurot (2011: 24 782 eurot)
- * viivise nõue 60 eurot (2011: 44 eurot)
- * muud nõuded 73 eurot (2011: 70 eurot)

Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	169 585	196 574
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	169 585	196 574

Pikaajaliste finantsinvesteeringutena on kajastatud pikajalise laenu nõudeid liikmetele, mis kuulub pangale tasumisele aastatel 2014-2020 korteriomaniikelt kogutavate remonditasude arvelt. 2013.aastal tasumisele kuuluv laenu osa on kajastatud lühiajalise nõudena korteriomaniiketele summas 26 634 eurot (2011: 24 782 eurot). Tulevaste perioodide intressinõuded korteriomaniike vastu bilansis ei kajastu. Intressikulu kaetakse kogutavate remonditasude arvelt ja kajastatakse selles majandusaastas kuluna, millal need tasumisele kuuluvad. (Lisa 5)

Lisa 5 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen1	157 942	18 209	103 921	35 812	6 kuu EURIBOR+1,5%	EUR	30.06.2020
Laen2	38 277	8 425	29 852	0	6 kuu EURIBOR+1,3%	EUR	30.05.2017
Pikaajalised laenud kokku	196 219	26 634	133 773	35 812			
Laenukohustused kokku	196 219	26 634	133 773	35 812			

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen 1	175 355	17 413	99 497	58 445	1,5%+ 6 kuu EURIBOR	EUR	30.06.2020
Laen 2	46 001	7 369	38 632	0	6,125	EUR	30.05.2017
Pikaajalised laenud kokku	221 356	24 782	138 129	58 445			
Laenukohustused kokku	221 356	24 782	138 129	58 445			

Ühistu on võtnud aastatel 2003-2007 renoveerimistööde finantseerimiseks pikaajalisi pangalaenusid. Laenud on saadud eesti kroonides ja alates 2011. aastast on laenujääk ümber konverteeritud eurodesse. Kokku on renoveerimistöödeks laenu võetud 346 198 eurot (5 416 826 krooni).

Lisaks laenu maksetele tuleb tasuda aastatel 2013-2020 intresse, mis bilansis kohustusena ei kajastu. Intressid on perioodikulu, mis kajastub selle majandusaasta aruandes, millal intress tasumisele kuulub. 2012.aastal tasuti laenuintresse 6371 eurot (2011: 8 707 eurot), mis on kajastatud tulemiaruaandes intressikuludes ja on kaetud kogutavate remondivahendite arvelt. (Lisa 8)

Laenuintressid olid esimesel viiel aastal fikseeritud. Pärast esimest viieaastast perioodi on intressimäär 6 kuu euribor + panga marginaal.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	7 360	7 360		
Maksuvõlad	208	208		
Saadud ettemaksed	140	140		
Muud saadud ettemaksed	140	140		
Kokku võlad ja ettemaksed	7 708	7 708		

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	5 079	5 079		
Maksuvõlad	179	179		
Saadud ettemaksed	5	5		
Muud saadud ettemaksed	5	5		
Kokku võlad ja ettemaksed	5 263	5 263		

Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012		31.12.2011	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	0	76	0	68
Sotsiaalmaks	0	123	0	108
Kohustuslik kogumispension	0	7	0	3
Töötuskindlustusmaksed	0	2	0	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad		208	0	179

Lisa 8 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

Brutomeetod

Sihtotstarbeliste tasudena on aruandes kajastatud liikmetelt elamu remondiks kogutud tasud. Tulemiaruanne on sihtotstarbeliste tasude kajastamisel järgitud tulude ja kulude vastavuse printsiipi ning on kajastatud tuluna selles perioodis, mil leiavad aset kulutused. Tulu on kajastatud proportsionaalselt seonduvate kuludega brutomeetodil.

Remondivahendite jääk aasta alguses 11 646 eurot (2011: 6 902 eurot)

* kogutud remonditasud 39 999 eurot (2011: 39 999 eurot)

* kantud remondikulude katteks 8 913 eurot (2011: 2 494 eurot)
 * kantud kindlustuskulude katteks 504 eurot (2011: 426 eurot)
 * kantud laenukulude katteks (intressid) 6 371 eurot (2011: 8 707 eurot)
 * laenu tagasimakse 25 137 eurot (2011: 23 627 eurot)
 Remondivahendite jääk aasta lõpus 10 656 eurot (2011: 11 646eurot)

Täiendavalt on otsustatud koguda vahendeid MESA küttekulujaoturite vahetamiseks 2014.aastal. Orienteeruv töö maksumus on 9600 eurot. Bilansipäeva seisuga on kogutud vahendeid 5350eurot.

Lisa 9 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2012	2011
Mittesihotstarbelised tasud		
Hooldustasud	7 160	6 452
Haldustasud	7 553	7 553
Muud tasud	2 336	2 508
Sihotstarbelised tasud		
Remonditasud	15 851	11 627
Kokku liikmetelt saadud tasud	32 900	28 140

Lisa 10 Muud tulud

(eurodes)

	2012	2011
Trahvid, viivised ja hüvitised	363	387
Muud	46	0
Kokku muud tulud	409	387

Lisa 11 Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2012	2011
Remonditööd	8 914	2 494
Kindlustuskulud	504	426
Kokku sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	9 418	2 920

Sihotstarbeliselt kogutud remonditasudest on kaetud ka laenu põhiosa maksed (25 137 eurot) ja laenuintressid (6 371 eurot). (Lisa 5)

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2012	2011
Hoolduskulud	7 228	3 767
Halduskulud	2 851	3 014
Muud	768	772
Kokku mitmesugused tegevuskulud	10 847	7 553

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2012	2011
Palgakulu	3 959	6 243
Sotsiaalmaksud	1 307	2 093
Kokku tööjõukulud	5 266	8 336

Lisa 14 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011
Intressikulud	-6 371	-8 707
Intressikulu laenudelt	-6 371	-8 707
Kokku finantstulud ja -kulud	-6 371	-8 707

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2012	31.12.2011
Füüsilisest isikust liikmete arv	72	72

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012	31.12.2011	
	Nõuded	Nõuded	Kohustused
Asutajad ja liikmed	38 754	33 804	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2012	2011
Arvestatud tasu	3 912	3 912

Lisa 16 Kommunaalteenuste vahendus

Vahendatavaid kommunaalteenuseid tulemiaruanDES kajastatud ei ole. Need on kajastatud bilansis vastavalt nõuete ja kohustustena. Kommunaalteenuste vahendamise eest vahendustasu ei võeta.

Tekkepõhiselt on aruandeaastal arvestatud vahendatavaid kommunaalteenuseid järgmiselt:

Kommunaalteenuse nimetus	2012	2011
Vesi ja kanalisatsioon	10 388	10 241
Vee soojendamine	9 064	7 634
Küte	24 227	18 751
Üldelekter	1 360	1 126
Prügivedu	1 844	2 471
Gaas	1 437	1 275
Kokku	48 320	41 497

Veevarustuse hind sisaldab arenduskulude komponenti, mille osas toetab Tallinna linn, tasudes selle otse vee-ettevõtjale. Korteriühistu toetuse osa, mille Tallinna linn tasus vee-ettevõtjale 2012.aastal oli 3365 eurot (2011: 3318 eurot).

Juhatusel liikmete allkirjad 2012.a. majandusaasta aruandele

KÜ Sütiste tee 45 juhatus on koostanud 2012.a. majandusaasta aruande, mis koosneb tegevusaruandest ja raamatupidamise aastaaruandest. Majandusaasta aruanne on läbi vaadatud ja kinnitatud korteriomaniike üldkoosolekul 02.05.2013.

Dmitri Pauts juhatusel esimees



Teet Tiko juhatusel liige



Albert Tido juhatusel liige



Tegevusalad

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

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5165691
E-posti aadress	syliste45@hotmail.ee