

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

nimi: Korterühistu SÜTISTE TEE 45

registrikood: 80107404

tänava/talu nimi, J. Sütiste tee 45

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 13414

e-posti aadress: juhatus@syliste45.ee, raamat@syliste45.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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 5 Laenukohustised	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	11
Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud	12
Lisa 9 Muud tulud	12
Lisa 10 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	12
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 12 Tööjõukulud	13
Lisa 13 Seotud osapooled	13
Lisa 14 Kommunaalteenuste vahendus	13
Aruande allkirjad	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, millele üldpind on 3 934 m².

Elamu haldamist korraldab juhatus. Juhatus on 3-liikmeline. Juhatus töö korraldab juhatus esimees.

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.

Ühistu tegevuse juhtimine

Elamu haldamist korraldab juhatus. Juhatus on 3-liikmeline. Juhatus töö korraldab juhatus esimees. 01.01.-10.11.2016 olid juhatus liikmeteks Dmitri Pauts (juhatus esimees), Teet Tiko ja Priit Põld. 10.10.-31.12.2016 olid juhatus liikmeteks Teet Tiko (juhatus esimees), Priit Põld ja Ilari Jaakko Ensio Ojala.

Vastavalt ühistu 10.11.2016 üldkoosoleku otsusele sõlmiti alates 01.12.2016 haldusteenuse osutamise leping Annbrit Grupp OÜ-ga, mis on oluliseks muudatuseks ühistu tegevuse korraldamisel.

Planeeritud tegevused ja tulemused

2016.aastaks ei planeeritud suuremaid remonditöid. Remondivahenditest tasuti pangalaenu. Kavandatud tegevused ja nende tulemused olid järgmised:

1. Trepikodade I korruste põrandate remont – jäi teostamata, kuna ei õnnestunud leida otstarbeka hinnaga ehitajat, võimalusel teostatakse 2017. aastal.
2. Klaastamburite metallraamide vahetus – jäi teostamata seoses juhatus esimehe vahetuse ja halduri tööerakendumisega, kavas 2017. aastal.
3. Parkla rajamise projekteerimistööd – pole oodatud kiirusega edenenud, kinnitatud on projekteerimise tingimused ja valminud eskiisprojekt, vajalik saada nõusolekud linnavalitsusest ehitusprojekti koostamiseks.
4. Parkimiskaardid – vastavalt üldkoosoleku otsusele jaotati kõikidele korteritele parkimiskaardid, mis võimaldab tuvastada ühistu territooriumil parkivaid autosid.
5. Korrastatati ühistu liikmete ja elanike andmed.
6. Võeti kasutusele korteriyhistu.net, mille tulemusena on ühistu liikmetel tekkinud võimalus tutvuda ühistu dokumentidega ja omavahel suhelda, samuti teavitada juhatus ja haldurit probleemidest.
7. Elamu katuse ja fassaadi remondi lõpetamise ja kasutusteatisi vormistamine – jäi vormistamata, kuna ehitajalt ei saadud vajalikke allkirju. Kasutusteatisi vormistati 13.02.2017 (Dmitri Pauts).
8. Kinnitati juhatus töökord, rakendus alates 01.01.2017.
9. Alustati ühistu laenu arvestuse ülevaatamist, eesmärgiga selgitada välja senise arvestuse õigsus ja võimaldada ühistu liikmetel saada ülevaade oma laenukohustustest.

2017.aastal jätkatakse ühistu dokumentatsiooni ja elamu tehnosüsteemide korrastatamist. Teostatavate tööde maht sõltub üldkoosoleku otsustest ja kinnitatud majanduskavast.

Peamised tegevuse eesmärgid on:

1. Ühistu põhikirja muutmine seoses 01.01.2018 rakenduva korteriomandi- ja korteriühistu seadusega ning ühistu üldkoosolekute otsustega;
2. Halduri ja juhatus toimiva koostöö rakendamine;
3. Ühistu raamatupidamise ümberkorraldamine, pangalaenu arvestuse ülevaatamine, vajadusel ühistu liikmete maksete korrigeerimine, laenu tagasimaksete korraldamine;
4. Küttesüsteemi audit ja vajadusel reguleerimine ning hooldus;
5. Küttekulude arvestuse ülevaatamine;
6. Ühistu liikmete internetiühenduse (Majanet) reguleerimine;
7. Ühistu territooriumile täiendavate parkimiskohtade rajamise ettevalmistamine.

KÜ Sütiste tee 45

Juhatus

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	53 117	42 140	2
Nõuded ja ettemaksed	32 982	38 434	3
Kokku käibevarad	86 099	80 574	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	58 445	83 835	3
Kokku põhivarad	58 445	83 835	
Kokku varad	144 544	164 409	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	25 389	29 584	5
Võlad ja ettemaksed	5 136	4 305	6
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	44 598	31 300	7
Kokku lühiajalised kohustised	75 123	65 189	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	58 445	83 835	
Kokku pikaajalised kohustised	58 445	83 835	
Kokku kohustised	133 568	149 024	
Netovara			
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	5 305	5 305	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	5 242	8 453	
Aruandeaasta tulem	429	1 627	
Kokku netovara	10 976	15 385	
Kokku kohustised ja netovara	144 544	164 409	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	19 416	23 908	8
Muud tulud	100	470	9
Kokku tulud	19 516	24 378	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-1 696	-3 921	10
Mitmesugused tegevuskulud	-11 057	-11 550	11
Tööjõukulud	-4 941	-5 203	12
Kokku kulud	-17 694	-20 674	
Põhitegevuse tulem	1 822	3 704	
Intressikulud	-1 393	-2 077	
Aruandeaasta tulem	429	1 627	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Liikmetelt laekunud tasud	97 844	99 963	
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-50 607	-53 915	
Väljamaksed töötajatele	-4 950	-5 206	
Laekunud intressid	4	3	
Makstud intressid	-1 393	-2 077	
Kokku rahavood põhitegevusest	40 898	38 768	
Rahavood investeerimistegevusest			
Muud väljamaksed investeerimistegevusest	-335	-3 312	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-335	-3 312	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-29 586	-28 585	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-29 586	-28 585	
Kokku rahavood	10 977	6 871	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	42 140	35 269	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	10 977	6 871	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	53 117	42 140	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	Akumuleeritud tulem	
31.12.2014	5 305	8 452	13 757
Aruandeaasta tulem	0	1 627	1 627
Muud muutused netovaras	0	1	1
31.12.2015	5 305	10 080	15 385
Aruandeaasta tulem	0	429	429
Muud muutused netovaras	0	-4 838	-4 838
31.12.2016	5 305	5 671	10 976

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu SÜTISTE TEE 45 on 2016.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 õiglasel 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 laekavas summas. Nõuete inventeerimisel hinnatakse iga nõuet eraldi.

Finantskohustised

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.

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.

Korteriühistule laekuvad remonditasud kajastatakse tuluna perioodis, millal toimub nende arvelt remontide tegemine. Kuni tulu kajastamise hetkeni kajastatakse laekunud tasusid bilansis tulevaste perioodide tuluna.

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

Seotud osapooled

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

Rahavoogude aruanne on koostatud otsesel meetodil.

Lisa 2 Raha (eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Arvelduskontod	53 117	42 140
Kokku raha	53 117	42 140

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)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Muud nõuded	106	106	0	0	
Ettemaksed	389	389	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	389	389	0	0	
Nõuded liikmete vastu	90 932	32 487	58 445	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	91 427	32 982	58 445	0	

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Muud nõuded	95	95	0	0	
Ettemaksed	398	398	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	398	398	0	0	
Nõuded liikmete vastu	121 776	37 941	83 835	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	122 269	38 434	83 835	0	

Nõuded liikmete vastu:

- * liikmetele esitatud laekumata nõuded 2676 eurot (2015: 3439 eurot)
- * liikmetele esitamata nõuded 4334 eurot (2015: 4015 eurot)
- * lühiajaline laenu nõue liikmete vastu 25389 eurot (2015: 29584 eurot)
- * pikaajaline laenu nõue liikmete vastu 58445 eurot (2015: 83835 eurot)
- * viivise nõue 3 eurot (2015: 20 eurot)
- * muud nõuded 85 eurot (2015: 882 eurot)

Pikaajaliste nõuetena on kajastatud pikajalise laenu nõudeid liikmetele, mis kuuluvad pangale tasumisele aastatel 2018-2020 korteriomanikelt kogutavate remonditasude arvelt. 2017.aastal tasumisele kuuluv laenu osa on kajastatud lühiajalise nõudena korteriomanikele summas 25389 eurot (2015: 29584 eurot). Tulevaste perioodide intressinõuded korteriomanike vastu bilansis ei kajastu. Intressikulu kaetakse kogutavate remonditasude arvelt ja kajastatakse selles majandusaastas kuluna, millal need tasumisele kuuluvad.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2016		31.12.2015	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	0	0	0	63
Sotsiaalmaks	0	0	0	108
Kohustuslik kogumispension	0	0	0	10
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	0	0	181

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank	80 115	21 670	58 445	0	6kuu euribor+1,5%	EUR	30.06.2020
Swedbank	3 719	3 719	0	0	6kuu euribor+1,3%	EUR	30.05.2017
Pikaajalised laenud kokku	83 834	25 389	58 445	0			
Laenukohustised kokku	83 834	25 389	58 445	0			

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank	100 849	20 735	80 114	0	6kuu euribor+1,5%	EUR	30.06.2020
Swedbank	12 570	8 849	3 721	0	6kuu euribor+1,3%	EUR	30.05.2017
Pikaajalised laenud kokku	113 419	29 584	83 835	0			
Laenukohustised kokku	113 419	29 584	83 835	0			

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 2017-2020 intresse, mis bilansis kohustusena ei kajastu. Intressid on perioodikulu, mis kajastub selle majandusaasta aruandes, millal intress tasumisele kuulub. 2016.aastal tasuti laenuintresse 1393 eurot (2015: 2077 eurot), mis on kajastatud tulemiaruaandes intressikuludes ja on kaetud kogutavate remondivahendite arvelt. (Lisa 7)

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

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	4 916	4 916	
Võlad töövõtjatele	100	100	
Muud võlad	71	71	
Muud viitvõlad	71	71	
Saadud ettemaksed	49	49	
Kokku võlad ja ettemaksed	5 136	5 136	
	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	4 113	4 113	
Maksuvõlad	181	181	
Saadud ettemaksed	11	11	
Kokku võlad ja ettemaksed	4 305	4 305	

Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

Varad bruto soetusmaksumuses

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 31300 eurot (2015: 25227 eurot)

* kogutud remonditasud 39816 eurot (2015: 40656 eurot)

* kantud remondikulude katteks 335 eurot (2015: 3312 eurot)

* kantud kindlustuskulude katteks 593 eurot (2015: 609 eurot)

* kantud laenukulude katteks (intressid) 1393 eurot (2015: 2077 eurot)

* laenu tagasimakse 29586 eurot (2015: 28585 eurot)

Remondivahendite jääk aasta lõpus 39209 eurot (2015: 31300 eurot)

Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2016	2015
Mittesihotstarbelised tasud		
Hooldustasud	8 498	8 498
Haldustasud	7 829	8 026
Muud tasud	0	1 386
Sihotstarbelised tasud		
Remonditasud	2 321	5 998
Internet	768	0
Kokku liikmetelt saadud tasud	19 416	23 908

Lisa 9 Muud tulud

(eurodes)

	2016	2015
Traavid, viivised ja hüvitsed	100	470
Kokku muud tulud	100	470

Lisa 10 Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2016	2015
Remonditööd	335	3 312
Kindlustuskulud	593	609
Internet	768	0
Kokku sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	1 696	3 921

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2016	2015
Hoolduskulud	8 211	8 445
Halduskulud	2 827	2 241
Muud	19	864
Kokku mitmesugused tegevuskulud	11 057	11 550

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2016	2015
Palgakulu	3 715	3 912
Sotsiaalmaksud	1 226	1 291
Kokku tööjõukulud	4 941	5 203

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2016	31.12.2015
Füüsilisest isikust liikmete arv	72	72

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Asutajad ja liikmed	32 486	0	37 941	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2016	2015
Arvestatud tasu	3 715	3 912

Lisa 14 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	2016	2015
Vesi ja kanalisatsioon	9442	9367
Vee soojendamine	6688	7555
Küte	16604	16969
Üldelekter	1507	1562
Prügivedu	3077	2904
Gaas	771	997
Kokku	38089	39354

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.06.2017

Korteriühistu SÜTISTE TEE 45 (registrikood: 80107404) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TEET TIKO	Juhatuse liige	29.06.2017
ILARI JAAKKO ENSIO OJALA	Juhatuse liige	30.06.2017
PRIIT PÕLD	Juhatuse liige	30.06.2017

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	raamat@syliste45.ee
E-posti aadress	juhatus@syliste45.ee