

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2017

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2017

**ärinimi:** Korterühistu Sõstra 3/4

**registrikood:** 80115510

**telefon:** +372 56692913

**e-posti aadress:** ku.sotra34@gmail.com

## Sisukord

|                                                        |    |
|--------------------------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                                         | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne                           | 6  |
| Bilanss                                                | 6  |
| Tulemiaruanne                                          | 7  |
| Rahavoogude aruanne                                    | 8  |
| Netovara muutuste aruanne                              | 9  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad                     | 10 |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted                              | 10 |
| Lisa 2 Raha                                            | 10 |
| Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed                            | 11 |
| Lisa 4 Nõuded ostjate vastu                            | 11 |
| Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad                | 12 |
| Lisa 6 Muud nõuded                                     | 12 |
| Lisa 7 Laenukohustised                                 | 13 |
| Lisa 8 Võlad ja ettemaksed                             | 14 |
| Lisa 9 Võlad tarnijatele                               | 14 |
| Lisa 10 Võlad töövõtjatele                             | 14 |
| Lisa 11 Eraldised                                      | 15 |
| Lisa 12 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused | 15 |
| Lisa 13 Liikmetelt saadud tasud                        | 17 |
| Lisa 14 Annetused ja toetused                          | 17 |
| Lisa 15 Tulu ettevõtlusest                             | 17 |
| Lisa 16 Muud tulud                                     | 17 |
| Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud                      | 18 |
| Lisa 18 Tööjõukulud                                    | 18 |
| Lisa 19 Intressikulud                                  | 18 |
| Lisa 20 Muud finantstulud ja -kulud                    | 18 |
| Lisa 21 Seotud osapooled                               | 19 |
| Lisa 22 Teenuste vahendamine                           | 20 |
| Lisa 23 REVIDENDI KOKKUVÕTE                            | 21 |
| Aruande allkirjad                                      | 23 |

KÜ SÕSTRA ¾(edaspidi nimetatud KÜ) tegevuse eesmärk on korteriomandi eseme osaks olevate ehitiste aadressil Sõstra 3 ja Sõstra 4 ning selle juurde kuuluva maa ja elamute mõtteliste osade ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine. KÜ tegevust juhib alates 23.05.2016.a. kolmeks aastaks valitud 4-e liikmeline juhatus koosseisus Pille Veermäe, Oleg Letberg, Anu Mullari, Andrei Jaštšuk ja 18.05.2017.a. valitud Maidu Salong.

Juhatuse tööd korraldab juhatuse liige Pille Veermäe, kellele arvestati juhatuse liikme tasu 1879 eurot.

Läbi on viidud 3 juhatuse- ja 1 üldkoosolek. Juhatuse liikmete osalus juhatuse koosolekutest oli 90 %. Iga toimunud juhatuse koosoleku kohta on koostatud osalenud juhatuse liikmete poolt allkirjastatud protokoll. Ühistu jooksvat tegevust korraldab töölepingu alusel töötav tegevjuht. Töölepinguid on osalise tööajaga sõlmitud kokku nelja töötajaga, mis teeb taandatud täistööajale töötajate arvuks 2.

Tööjõukulused ja teisi tegevuskulusid finantseeritakse hooldus-ja haldustasudest, mida tasusid KÜ liikmed **25 001 eurot**.

#### **Haldus- ja hoolduskulud:**

1. Tööjõukulud kokku 18 149 eurot.
2. OÜ BRI KVH raamatupidamise ja OÜ MÄRITZ ja KO auditeerimisteenus 3 480 eurot.
3. OÜ REVAL ELEKTER kohustusliku elektrikäit 276 eurot.
4. OÜ EVALD ROSENKRON sanitaartehniline hooldus 1 900 eurot.

Lisaks sellele, mitmesugused muud tegevuskulud: bürookulud, koristustarvikud, mittesihotstarbelised remonttööd moodustasid kokku 2479 eurot.

Kõik haldus- ja hoolduskulud kokku 26 284 eurot.

#### **Remondivahendid:**

Remondifondi tasusid koguti KÜ liikmetelt 2017 aasta jooksul 53 006 eurot.

Remondifondi algjäák 2016.a. lõpu seisuga oli 26 369 eurot. Samuti lisandus remondifondi 2016 aasta majandustegevuse tulem 20 483 eurot.

Remondifond jääk seisuga 31.12.2017.a. on 44 525 eurot.

## **Remondivahendite eest teenendati laenulepinguid, jooksvaid ning avariilisi remonttöid:**

1. Laenuleping nr 06-098278-IJ , mille tagasimakse lõpptähtajaga 30.05.2021.a. Laen võeti elamute nelja otsaseina soojustamiseks ja katmiseks õhekrohviga, trepikodade akende vahetuseks, liftikabiinide renoveerimiseks- summas **117 400 eurot**.
2. Laenulepingud nr 16-016730-JI ja 16-016766-JI sõlmitud 25.02.2016 AS-ga SWEDBANK lõpptähtajaga 29.02.2036.a. summas **405 000 eurot** elamute pikiseinte ja katuslae rekonstrueerimiseks ja omaniku järelevalve kulude katmiseks. Tööde teostamiseks sõlmiti leping OÜ-ga STEELRENT summas **411 632 eurot**

Laenu tagastati 2017. majandusaasta jooksul 25 281 eurot

**Pikaajaline laenukohustus kokku seisuga 31.12.2017.a. 386 452 eurot ja 2018.a. jooksul tagastatav laenukohustus 25 882 eurot.**

3. Lodžaklaaside paigaldas OÜ MALMERK summas 44 648,16 eurot, 19648,16 eurot tasuti 2017.a.  
KÜ liikmed tagastasid 2017 aastal lodžaklaaside eest 9 600 eurot.

#### **4. Remonttööd.**

Liftide remonttööd 1 461 eurot AS EESTI OTIS

Sanitaartehnilised remonttööd 3 075 eurot OÜ EVALD ROSENKRON

Kõnniteede lammutus ja uute rajamine, parkla markeerimine 4 212 eurot KIVITEED OÜ;  
BACIAMI OÜ

**Remonttöid teostati kokku summas 8 747 eurot**

## **Teenuste vahendamine korteriühistu liikmetele**

Erinevaid teenuseid ja kaupu vahendati liikmetele summas 106 048 eurot. KÜ kulu teenustele moodustas kokku 105 557 eurot. Vee ja kanalisatsiooni teenuse vahendamise eest teeniti tulemit 491 eurot.

Suurim kuluartikkel oli soojusenergia (s.h. vee soojendamine) 61 505 eurot. Võrdluseks 2015.a enne renoveerimist oli kulu 80 389 eurot.

Vesi ja kanalisatsioon summas 20 848 eurot.

Üldelekter summas 2 555 eurot.

Prügivedu summas 8 124 eurot.

Kaasomandi kindlustus summas 1 051 eurot.

Lift hooldus summas 1988 eurot.

Lodžaklaasid summas 9 600 eurot.

### **Kohalik omavalitsuse tasutud toetus**

Tallinna linnavalitsus tasus toetust 1 128 eurot, seoses eduka elamu fassaadi rekontsueerimisega.

### **Maksetähtjaks tasumata arvete eest saadud viivis**

KÜ liikmed tasusid maksetähtjaks tasumata arvete summadelt viivist 306 eurot.

### **Tulu rendilepingust, veemöödusõlm**

OÜ Mziuri tasus 464 eurot.

### **KÜ finantsvahendid seisuga 31.12.2017.a.**

KÜ arvelduskontodel oli raha järgnevalt SEB PANK- **27 846 eurot** ja SWEDBANK **22 822 eurot**, kokku **50 668 eurot**.

Sularaha kassas puudub.

KÜ osakapital on 9 399 eurot.

KÜ 2017 majandusaasta tulem oli 1 111 eurot.

KÜ juhatus teeb ettepaneku üldkoosolekule suunata 2017.a. tulem remondifondi.

2018. aastal jätkub rahaliste vahendite kogumine pangalaenude tagastamiseks ja avariide lokaliseerimiseks.

Juhatus jätkab tööd eluasemekulude võlgnikega võlgade vähendamise eesmärgil.

Raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt KÜ vara, kohustusi, osakapitali ja finantsseisundit ning majandustegevuse tulemust. Juhatus hinnangul on KÜ Sõstra 3/4 jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2017     | 31.12.2016     | Lisa nr |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Varad                                        |                |                |         |
| Käibevarad                                   |                |                |         |
| Raha                                         | 50 668         | 51 388         | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 72 280         | 61 602         | 3       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>122 948</b> | <b>112 990</b> |         |
| Põhivarad                                    |                |                |         |
| Finantsinvesteeringud                        | 386 452        | 412 339        | 7       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>386 452</b> | <b>412 339</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>509 400</b> | <b>525 329</b> |         |
| Kohustised ja netovara                       |                |                |         |
| Kohustised                                   |                |                |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                |                |         |
| Laenukohustised                              | 25 882         | 25 276         | 7       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 13 383         | 12 863         | 8       |
| Eraldised                                    | 28 648         | 18 600         | 11      |
| Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused | 44 525         | 26 369         | 12      |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>112 438</b> | <b>83 108</b>  |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                |                |         |
| Laenukohustised                              | 386 452        | 412 339        | 7       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>386 452</b> | <b>412 339</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>498 890</b> | <b>495 447</b> |         |
| Netovara                                     |                |                |         |
| Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses         | 9 399          | 9 399          |         |
| Aruandeaasta tulem                           | 1 111          | 20 483         |         |
| <b>Kokku netovara</b>                        | <b>10 510</b>  | <b>29 882</b>  |         |
| <b>Kokku kohustised ja netovara</b>          | <b>509 400</b> | <b>525 329</b> |         |

## Tulemiaruanne

(eurodes)

|                                                            | 2017           | 2016            | Lisa nr |
|------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|---------|
| Tulud                                                      |                |                 |         |
| Liikmetelt saadud tasud                                    | 89 933         | 501 931         | 13      |
| Annetused ja toetused                                      | 1 128          | 20 000          | 14      |
| Tulu ettevõtlusest                                         | 464            | 464             | 15      |
| Muud tulud                                                 | 797            | 695             | 16      |
| <b>Kokku tulud</b>                                         | <b>92 322</b>  | <b>523 090</b>  |         |
| Kulud                                                      |                |                 |         |
| Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud | -53 676        | -468 637        | 12      |
| Mitmesugused tegevuskulud                                  | -8 135         | -7 479          | 17      |
| Tööjõukulud                                                | -18 149        | -18 201         | 18      |
| <b>Kokku kulud</b>                                         | <b>-79 960</b> | <b>-494 317</b> |         |
| <b>Põhitegevuse tulem</b>                                  | <b>12 362</b>  | <b>28 773</b>   |         |
| Intressikulud                                              | -11 256        | -8 293          | 19      |
| Muud finantstulud ja -kulud                                | 5              | 3               | 20      |
| <b>Aruandeaasta tulem</b>                                  | <b>1 111</b>   | <b>20 483</b>   |         |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                                  | 2017           | 2016            | Lisa nr |
|------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|---------|
| Rahavood põhitegevusest                                          |                |                 |         |
| Põhitegevuse tulem                                               | 12 362         | 28 773          |         |
| Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus               | -10 239        | 890             |         |
| Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus           | -521           | -1 073          |         |
| <b>Kokku rahavood põhitegevusest</b>                             | <b>1 602</b>   | <b>28 590</b>   |         |
| Rahavood investeerimistegevusest                                 |                |                 |         |
| Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest | 53 006         | 44 712          | 12      |
| Antud laenude tagasimaksed                                       | 9 600          | 6 400           | 11      |
| Laekunud intressid                                               | 5              | 3               | 20      |
| Muud väljamaksed investeerimistegevusest                         | -28 396        | -449 104        | 12      |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>                    | <b>34 215</b>  | <b>-397 989</b> |         |
| Rahavood finantseerimistegevusest                                |                |                 |         |
| Saadud laenud                                                    | 0              | 405 000         |         |
| Saadud laenude tagasimaksed                                      | -25 281        | -25 934         | 7       |
| Makstud intressid                                                | -11 256        | -8 293          | 19      |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>                   | <b>-36 537</b> | <b>370 773</b>  |         |
| <b>Kokku rahavood</b>                                            | <b>-720</b>    | <b>1 374</b>    |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses                       | 51 388         | 50 014          | 2       |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>                         | <b>-720</b>    | <b>1 374</b>    |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus                         | 50 668         | 51 388          | 2       |

## Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

|                            |                                         |                     | Kokku netovara |
|----------------------------|-----------------------------------------|---------------------|----------------|
|                            | Sihtkapital/Osakapital<br>nimiväärtuses | Akumuleeritud tulem |                |
| <b>31.12.2015</b>          | 9 399                                   | 684                 | 10 083         |
| Aruandeaasta tulem         |                                         | 20 483              | 20 483         |
| Muud muutused<br>netovaras |                                         | -684                | -684           |
| <b>31.12.2016</b>          | 9 399                                   | 20 483              | 29 882         |
| Aruandeaasta tulem         |                                         | 1 111               | 1 111          |
| Muud muutused<br>netovaras |                                         | -20 483             | -20 483        |
| <b>31.12.2017</b>          | 9 399                                   | 1 111               | 10 510         |

## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

#### Üldine informatsioon

Korteriühistu on koostanud 2017.a. raamatupidamise aastaaruande raamatupidamise seaduse § 17 alusel ja Eesti finantsaruandluse standardi (EFS) kohaselt.

Arvestuspõhimõtted on vastavuses raamatupidamise seaduses sätestatud alusprintsiipidega ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega. Seadusest tulenevalt esitatakse 2017.a.aruanne elektrooniliselt.

2017.a.aruanne on koostatud vastavuses kehtestatud elektroonilise taksonoomia vormidele ja koostatud eurodes.

Nõudeid ja kohustusi on bilansis kajastatud soetusmaksumuses, mis lühiajaliste nõuete ja kohustiste puhul on võrdne nende nominaalväärtusega.

Lühiajalisi nõudeid kajastatakse tõenäoliselt laekuvas summas. Nõuete inventeerimisel hinnatakse igat nõuet eraldi.

Pikajalised kohustised on esialgselt arvele võetud maksmisele kuuluva tasu nüüdisväärtuses. Vahe nominaalväärtuse ja nüüdisväärtuse vahel kajastatakse intressikuluna ning bilansi kohustistes ei kajastu.

#### Tulude ja kulude arunne

Tulude ja kulude aruande koostamisel on lähtutud RTJ 14 lisas toodud skeemist. Korteriühistu põhitegevuse erinevuse tõttu teiste mittetulundusühenduste põhitegevusest on mõningaid skeemi kirjete nimetusi täpsustatud. Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhiselt lähtudes tulude ja kulude vastavuse printsiibist. Makstud kommunaalmaksete summasid ei ole kajastatud tulude ja kulude arundes kuluna ega saadud summasid tuluna, neid kajastatakse bilansis vastavalt nõuete ja kohustistena.

#### Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapooli üle või olulist mõju teise osapooli ärilistele otsustele.

Seotud osapooled on:

- Korteriühistu juhatus;
- Revisjonikomisjon;
- Punkides a) ja b) kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.
- korteriühistu liikmed, st. korteriomanikud.

### Lisa 2 Raha

(eurodes)

|                        | 31.12.2017    | 31.12.2016    |
|------------------------|---------------|---------------|
| Arvelduskonto SEB Pank | 27 846        | 13 952        |
| Arvelduskonto Swedbank | 22 822        | 37 436        |
| <b>Kokku raha</b>      | <b>50 668</b> | <b>51 388</b> |

### Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

|                                   | 31.12.2017    | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
|-----------------------------------|---------------|----------------|---------|
| Nõuded ostjate vastu              | 17 748        | 17 748         |         |
| Ostjatelt laekumata arved         | 17 748        | 17 748         | 4       |
| Muud nõuded                       | 54 530        | 54 530         |         |
| Laenunõuded                       | 54 530        | 54 530         | 6       |
| SEB Pank laekumata intress        | 2             | 2              |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>72 280</b> | <b>72 280</b>  |         |
|                                   |               |                |         |
|                                   | 31.12.2016    | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
| Nõuded ostjate vastu              | 17 725        | 17 725         |         |
| Ostjatelt laekumata arved         | 17 725        | 17 725         | 4       |
| Muud nõuded                       | 43 876        | 43 876         |         |
| Laenunõuded                       | 43 876        | 43 876         | 6       |
| SEB Pank laekumata intress        | 1             | 1              |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>61 602</b> | <b>61 602</b>  |         |

### Lisa 4 Nõuded ostjate vastu (eurodes)

|                                                         | 31.12.2017    | 31.12.2016    |
|---------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Ostjatelt laekumata arved</b>                        | <b>17 748</b> | <b>17 725</b> |
| Korteriomanike laekumata arved                          | 2 081         | 2 996         |
| Korteriomanikele esitatud arved, maksetähtaeg saabumata | 15 281        | 14 334        |
| Mziuri OÜ tasumata arve                                 | 230           | 230           |
| AS Starman tasumata arve                                | 34            | 36            |
| EESTI TELEKOM AS tasumata arve                          | 122           | 129           |
| <b>Kokku nõuded ostjate vastu</b>                       | <b>17 748</b> | <b>17 725</b> |

## Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

|                                               | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|-----------------------------------------------|------------|------------|
|                                               | Maksuvõlg  | Maksuvõlg  |
| Üksikisiku tulumaks                           | 117        | 121        |
| Sotsiaalmaks                                  | 400        | 386        |
| Kohustuslik kogumispension                    | 7          | 8          |
| Töötuskindlustusmaksed                        | 11         | 11         |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>535</b> | <b>526</b> |

## Lisa 6 Muud nõuded (eurodes)

|                            | 31.12.2017    | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
|----------------------------|---------------|----------------|---------|
| Laenunõuded                | 54 530        | 54 530         |         |
| Antud laen, rõduklaasid    | 28 648        | 28 648         | 11      |
| Laenu tagasimaksed 2018.a. | 25 882        | 25 882         |         |
| <b>Kokku muud nõuded</b>   | <b>54 530</b> | <b>54 530</b>  |         |
|                            | 31.12.2016    | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
| Laenunõuded                | 43 876        | 43 876         |         |
| Antud laen, rõduklaasid    | 18 600        | 18 600         | 11      |
| Laenu tagasimaksed 2017.a. | 25 276        | 25 276         |         |
| <b>Kokku muud nõuded</b>   | <b>43 876</b> | <b>43 876</b>  |         |

## Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

|                                  | 31.12.2017 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                        |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------|------------|----------------------------------|------------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu<br>jooksul                | 1 - 5 aasta<br>jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Lühiajalised laenud              |            |                                  |                        |             |              |             |             |
| Pangalaen 06-098278-JI           | 9 545      | 9 545                            |                        |             | 1.63%        | EUR         | 30.05.2021  |
| Pangalaen 16-016730-JI           | 8 163      | 8 163                            |                        |             | 2.70%        | EUR         | 29.02.2036  |
| Pangalaen 16-016766-JI           | 8 174      | 8 174                            |                        |             | 2.70%        | EUR         | 29.02.2036  |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | 25 882     | 25 882                           |                        |             |              |             |             |
| Pikaajalised laenud              |            |                                  |                        |             |              |             |             |
| Pangalaen 06-098278-JI           | 23 727     |                                  | 23 727                 |             | 1.63%        | EUR         | 30.05.2021  |
| Pangalaen 16-016730-JI           | 181 250    |                                  | 44 327                 | 136 923     | 2.70%        | EUR         | 29.02.2036  |
| Pangalaen 16-016766-JI           | 181 475    |                                  | 44 381                 | 137 094     | 2.70%        | EUR         | 29.02.2036  |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 386 452    |                                  | 112 435                | 274 017     |              |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 412 334    | 25 882                           | 112 435                | 274 017     |              |             |             |

  

|                                  | 31.12.2016 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                        |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------|------------|----------------------------------|------------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu<br>jooksul                | 1 - 5 aasta<br>jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Lühiajalised laenud              |            |                                  |                        |             |              |             |             |
| Pangalaen 06-098278-JI           | 9 379      | 9 379                            |                        |             | 1.68%        | EUR         | 30.05.2021  |
| Pangalaen 16- 016730-JI          | 7 943      | 7 943                            |                        |             | 2.70%        | EUR         | 29.02.2036  |
| Pangalaen 16- 016766-JI          | 7 954      | 7 954                            |                        |             | 2.70%        | EUR         | 29.02.2036  |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | 25 276     | 25 276                           |                        |             |              |             |             |
| Pikaajalised laenud              |            |                                  |                        |             |              |             |             |
| Pangalaen 06-098278-JI           | 33 276     |                                  | 33 276                 |             | 1.68%        | EUR         | 30.05.2021  |
| Pangalaen 16- 016730-JI          | 189 413    |                                  | 43 131                 | 146 282     | 2.70%        | EUR         | 29.02.2036  |
| Pangalaen 16- 016766-JI          | 189 650    |                                  | 43 184                 | 146 466     | 2.70%        | EUR         | 29.02.2036  |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 412 339    |                                  | 119 591                | 292 748     |              |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 437 615    | 25 276                           | 119 591                | 292 748     |              |             |             |

## Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2017    | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
|----------------------------------|---------------|----------------|---------|
| Võlad tarnijatele                | 11 791        | 11 791         | 9       |
| Võlad töövõtjatele               | 1 000         | 1 000          | 10      |
| Maksuvõlad                       | 535           | 535            | 5       |
| KÜ liikmete ettemaksed           | 57            | 57             |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>13 383</b> | <b>13 383</b>  |         |

  

|                                  | 31.12.2016    | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
|----------------------------------|---------------|----------------|---------|
| Võlad tarnijatele                | 10 825        | 10 825         | 9       |
| Võlad töövõtjatele               | 1 162         | 1 162          | 10      |
| Maksuvõlad                       | 526           | 526            | 5       |
| KÜ liikmete ettemaksed           | 350           | 350            |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>12 863</b> | <b>12 863</b>  |         |

## Lisa 9 Võlad tarnijatele

(eurodes)

|                                | 31.12.2017    | 31.12.2016    |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Eesti Energia AS               | 145           | 196           |
| UTILITAS TALLINN AS            | 7 766         | 7 032         |
| VEENUS KÜ                      | 47            | 39            |
| Eesti Keskkonnateenused AS     | 702           | 650           |
| Tallinna Vesi AS               | 1 680         | 1 985         |
| Fuusio KVH OÜ                  | 1 174         | 632           |
| ALEXELA ENERGIA AS             | 77            | 108           |
| AGUSTOR OÜ                     | 0             | 180           |
| Aruandev isik                  | 0             | 3             |
| EVALD ROSENKRON OÜ             | 200           | 0             |
| <b>Kokku võlad tarnijatele</b> | <b>11 791</b> | <b>10 825</b> |

## Lisa 10 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

|                                 | 31.12.2017   | 31.12.2016   |
|---------------------------------|--------------|--------------|
| Puhkusetasude kohustis          | 1 000        | 1 162        |
| <b>Kokku võlad töövõtjatele</b> | <b>1 000</b> | <b>1 162</b> |

## Lisa 11 Eraldised

(eurodes)

|                                     | 31.12.2016    | Moodustamine/<br>korrigeerimine | Kasutamine    | 31.12.2017    |
|-------------------------------------|---------------|---------------------------------|---------------|---------------|
| Rõduakende võlgnevus remondifondist | 18 600        | 19 648                          | -9 600        | 28 648        |
| <b>Kokku eraldised</b>              | <b>18 600</b> | <b>19 648</b>                   | <b>-9 600</b> | <b>28 648</b> |
|                                     |               |                                 |               |               |
|                                     | 31.12.2015    | Moodustamine/<br>korrigeerimine | Kasutamine    | 31.12.2016    |
| Rõduakende võlgnevus remondifondist |               |                                 | 18 600        | 18 600        |
| <b>Kokku eraldised</b>              |               |                                 | <b>18 600</b> | <b>18 600</b> |

## Lisa 12 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

### Varad bruto soetusmaksumuses

|                                                             | 31.12.2015    | Saadud         | Tagastatud      | 31.12.2016    |
|-------------------------------------------------------------|---------------|----------------|-----------------|---------------|
| Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks                         |               |                |                 |               |
| KÜ liikmete remondifond                                     | 44 610        | 53 006         |                 | 97 616        |
| 2015 aruande aasta tulem                                    |               | 684            |                 | 684           |
| Saadud laen                                                 |               | 405 000        |                 | 405 000       |
| Rõduakende eest tasumine                                    |               | 6 400          |                 | 6 400         |
| Laenude põhiosa tasumine                                    |               |                | -25 934         | -25 934       |
| Laenu intresside tasumine                                   |               |                | -8 293          | -8 293        |
| Korterelamu renoveerimine                                   |               |                | -418 110        | -418 110      |
| Rõduaknad                                                   |               |                | -25 000         | -25 000       |
| Liftide remondikulud                                        |               |                | -510            | -510          |
| Prügikontener                                               |               |                | -588            | -588          |
| Santehnilised remonttööd                                    |               |                | -4 896          | -4 896        |
| <b>Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks</b>            | <b>44 610</b> | <b>465 090</b> | <b>-483 331</b> | <b>26 369</b> |
| <b>Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused</b> | <b>44 610</b> | <b>465 090</b> | <b>-483 331</b> | <b>26 369</b> |

|                                                             | 31.12.2016 | Saadud | Tagastatud | 31.12.2017 |
|-------------------------------------------------------------|------------|--------|------------|------------|
| Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks                         |            |        |            |            |
| KÜ liikmete remondifond                                     | 26 369     | 53 006 |            | 79 375     |
| 2016 aruande aasta tulem                                    |            | 20 483 |            | 20 483     |
| Laenude põhiosa tasumine                                    |            |        | -25 281    | -25 281    |
| Laenu intresside tasumine                                   |            |        | -11 256    | -11 256    |
| Rõduaknad                                                   |            |        | -19 648    | -19 648    |
| Territooriumi hooldustööd                                   |            |        | -4 212     | -4 212     |
| Liftide remont                                              |            |        | -1 461     | -1 461     |
| Sooja tarbevee süsteemi remont                              |            |        | -3 075     | -3 075     |
| Rõduakende eest tasumine                                    |            | 9 600  |            | 9 600      |
| <b>Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks</b>            | 26 369     | 83 089 | -64 933    | 44 525     |
| <b>Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused</b> | 26 369     | 83 089 | -64 933    | 44 525     |

## Rõduaknad

31.01.17 MALMERK KLAASIUM OÜ 19 648,16

## Territooriumi hooldustööd:

16.06.17 BACIAMI OÜ 151,20

## Parkla markeerimine

03.09.17 KIVITEED OÜ 666,00

## Territooriumi hooldustööd

11.09.17 KIVITEED OÜ 3 394,70

## Territooriumi hooldustööd

KOKKU 4 211,90

## Liftide remont:

23.01.17 EESTI OTIS AS 205,68

Ajami õli vahetus Sõstra 3/4 liftidel

08.03.17 EESTI OTIS AS 212,98

Kabiini juhikute vahetus Sõstra 4 ltr.

08.03.17 EESTI OTIS AS 569,38

Kiirusepiiraja (koos trossiga) vahetus Sõstra 4 ltr.

13.07.17 EESTI OTIS AS 166,20

Kiirusepiiraja trossipinguti remont. Sõstra 4 ltr.

21.07.17 INSPECTA ESTONIA OÜ 306,48

## Lifti korraline audit

KOKKU 1 460,72

## Sooja tarbevee süsteemi remont:

11.04.17 EVALD ROSENKRON OÜ 3 074,78

Kuumavee ja keskkütte ajamite ja kraanide vahetus soojussõlmes

## Lisa 13 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

|                                      | 2017          | 2016           |
|--------------------------------------|---------------|----------------|
| <b>Mittesihotstarbelised tasud</b>   |               |                |
| Hooldustasud                         | 25 001        | 25 001         |
| Saadud laenud                        | 0             | 405 000        |
| <b>Sihotstarbelised tasud</b>        |               |                |
| Remonditasud                         | 53 676        | 63 637         |
| Remondifondist intressimaksed        | 11 256        | 8 293          |
| <b>Kokku liikmetelt saadud tasud</b> | <b>89 933</b> | <b>501 931</b> |

## Lisa 14 Annetused ja toetused

(eurodes)

|                                           | 2017         | 2016          |
|-------------------------------------------|--------------|---------------|
| Sihotfinantseerimine tegevuskuludeks      | 1 128        | 20 000        |
| <b>Kokku annetused ja toetused</b>        | <b>1 128</b> | <b>20 000</b> |
| sh eraldi kohaliku omavalitsuse eelarvest | 1 128        | 20 000        |

## Lisa 15 Tulu ettevõtlusest

(eurodes)

|                                 | 2017       | 2016       |
|---------------------------------|------------|------------|
| Tulu rendilepingust, veemõõtja  | 464        | 464        |
| <b>Kokku tulu ettevõtlusest</b> | <b>464</b> | <b>464</b> |

## Lisa 16 Muud tulud

(eurodes)

|                                | 2017       | 2016       |
|--------------------------------|------------|------------|
| Trahvid, viivised ja hüvitised | 306        | 695        |
| Teenuste vahendusest           | 491        | 0          |
| <b>Kokku muud tulud</b>        | <b>797</b> | <b>695</b> |

## Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

|                                            | 2017         | 2016         |
|--------------------------------------------|--------------|--------------|
| Üür ja rent                                | 77           | 280          |
| Mitmesugused bürookulud                    | 124          | 174          |
| Koolituskulud                              | 385          | 0            |
| Pangakulud                                 | 86           | 111          |
| Raamatupidamisteenuste kulu, auditeerimine | 3 480        | 3 456        |
| Hoolduskulud                               | 3 907        | 3 353        |
| Majahoidjale tarvikud                      | 76           | 105          |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b>     | <b>8 135</b> | <b>7 479</b> |

## Lisa 18 Tööjõukulud

(eurodes)

|                                                | 2017          | 2016          |
|------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Palgakulu                                      | 12 371        | 12 392        |
| Sotsiaalmaksud                                 | 4 732         | 4 572         |
| Töötuskindlustusmakse kulu                     | 84            | 84            |
| Puhkusereserv                                  | 962           | 1 153         |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                       | <b>18 149</b> | <b>18 201</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale | 2             | 2             |

## Lisa 19 Intressikulud

(eurodes)

|                            | 2017           | 2016          |
|----------------------------|----------------|---------------|
| Intressikulu laenudelt     | -11 256        | -8 293        |
| <b>Kokku intressikulud</b> | <b>-11 256</b> | <b>-8 293</b> |

## Lisa 20 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

|                                          | 2017     | 2016     |
|------------------------------------------|----------|----------|
| Arvelduskontode intresside tulu          | 5        | 3        |
| <b>Kokku muud finantstulud ja -kulud</b> | <b>5</b> | <b>3</b> |

## Lisa 21 Seotud osapooled

(eurodes)

| Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga |            |            |
|-----------------------------------------|------------|------------|
|                                         | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
| Füüsilisest isikust liikmete arv        | 143        | 143        |
| Juriidilisest isikust liikmete arv      | 1          | 1          |

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                     | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|---------------------|------------|------------|
|                     | Nõuded     | Nõuded     |
| Asutajad ja liikmed | 458 344    | 473 940    |

| Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused |       |       |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|
|                                                                               | 2017  | 2016  |
| Arvestatud tasu                                                               | 1 879 | 1 879 |

## Lisa 22 Teenuste vahendamine korteriühistu liikmetele

|                             | TULU<br>2017     | KULU<br>2017     | VAHENDAMISEST<br>TEKKINUD TULU<br>(+); KULU(-) |                        | TULU<br>2016     | KULU<br>2016     | VAHENDAMISEST<br>TEKKINUD TULU<br>(+); KULU(-) |
|-----------------------------|------------------|------------------|------------------------------------------------|------------------------|------------------|------------------|------------------------------------------------|
| Soojusenergia               | 61 505 €         | 61 505 €         | 0 €                                            | Soojusenergia          | 69 001 €         | 69 001 €         | 0 €                                            |
| sh. küte                    | 49 216 €         |                  |                                                |                        | 56 501 €         |                  |                                                |
| sh. vee soojendamine        | 12 289 €         |                  |                                                |                        | 12 500 €         |                  |                                                |
| Vesi ja kanalisatsioon      | 20 848 €         | 20 357 €         | 491 €                                          | Vesi ja kanalisatsioon | 22 288 €         | 22 288 €         | 0 €                                            |
| Üldelekter                  | 2 555 €          | 2 555 €          | 0 €                                            | Üldelekter             | 4 471 €          | 4 471 €          | 0 €                                            |
| Prügivedu                   | 8 124 €          | 8 124 €          | 0 €                                            | Prügivedu              | 8 141 €          | 8 141 €          | 0 €                                            |
| Kaasomandi kindlustus       | 1 051 €          | 1 051 €          | 0 €                                            | Kaasomandi kindlustus  | 1 051 €          | 1 051 €          | 0 €                                            |
| Otsekorraldus maksed        | 378 €            | 378 €            | 0 €                                            | Otsekorraldus maksed   | 370 €            | 370 €            | 0 €                                            |
| Lifti hoolduskulu           | 1 988 €          | 1 988 €          | 0 €                                            | Lifti hoolduskulu      | 1 988 €          | 1 988 €          | 0 €                                            |
| Elanikele vahendatav teenus | 0 €              | 0 €              | 0 €                                            |                        | 242 €            | 242 €            | 0 €                                            |
| Rõduaknad                   | 9 600 €          | 9 600 €          | 0 €                                            |                        | 6 400 €          | 6 400 €          | 0 €                                            |
| <b>Kokku</b>                | <b>106 048 €</b> | <b>105 557 €</b> | <b>491 €</b>                                   | <b>Kokku</b>           | <b>113 953 €</b> | <b>113 953 €</b> | <b>0 €</b>                                     |

# REVIDENDI KOKKUVÕTE

Tallinn, Sõstra tn 3, Sõstra tn 4 korteriühistu (Korteriühistu Sõstra ¾) liikmetele  
23.04.2018

Oleme revideerinud Korteriühistu Sõstra 3/4 poolt koostatud 2017. majandusaasta raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2017, tulemiaruanne, rahavoogude aruanne ja netovara muutuste aruanne eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid.

Revisjon viidi läbi lähtudes EV Raamatupidamise seadusest (RPS).

Revideerimise käigus tegime koostööd raamatupidajaga (Risto Talvar, OÜ Fuusio KVV).

## Revidendi kohustus

Meie kohustuseks oli viia läbi revisjon, esitada tähelepanekud, kui neid on ja teha ettepanek aastaaruande kinnitamiseks.

Vastavalt 16.04.2018.a. sõlmitud töövõtulepingule ja esitiskirjale garanteeris korteriühistu juhatus, et kogu revidendile esitatud informatsioon on tõene ja mitteametlik, kõik seisukohad ja arvamused, kavatsused ning tulevikuprognosid on ausad ja tehtud mõistlikel kaalutlustel ning revidendile esitatava informatsiooni hulgast ei jäeta välja ühtki fakti või asjaolu, mille tagajärjel muutuks kogu informatsioon või osa sellest vääraks ja/või eksitavaks.

## Revisjoni tähelepanekud

1. Majandustehingud on dokumenteeritud ja kirjendatud raamatupidamisregistrites.
2. Raha on bilansis kajastatud summas 50 668 eurot, sealhulgas SEB pangas 27 846 eurot ja Swedbankis 22 822 eurot. Arvelduskontode saldod on võrreldud pankade väljavõtetega, lahkuminekuid ei esinenud. Sularahaga ei arveldata.
3. Nõudeid on bilansis seisuga 31.12.2017 summas 458 732 eurot:
  - Nõuded liikmetele (igakuised arved) 17 362 eurot. Sealhulgas arved, mille tasumise tähtaeg ei olnud veel seisuga 31.12.2017.a. saabunud summas 15 281 eurot, tähtaja ületanud võlad summas 2 081 eurot.
  - Nõudeid muude ostjate vastu kokku 386 eurot, sh. Mziuri OÜ 230 eurot, Eesti Telekom AS 122 eurot ja AS Starman 34 eurot. Arvete laekumise tähtaeg jaanuaris 2018.a.
  - Laenu nõudeid korteriomanikele on bilansis kajastatud summas 440 982 eurot, sealhulgas 2018. aastal tasumisele kuuluv pangalaen 25 882 eurot ja laen rõduklaaside eest 28 648 eurot. Pikaajaline pangalaen 386 452 eurot.
  - SEB laekumata intress 2017 aasta detsembrikuu eest 2 eurot.
4. Kohustisi on bilansis kajastatud kokku summas 498 890 eurot.
  - Laenukohustisi pangale on summas 412 334 eurot, sealhulgas 2018. aastal tasumisele kuuluv 25 882 eurot ja pikaajaline kohustus 386 452 eurot. Laenukohustised on võrreldud laenu tagasimaksmise graafikutega. 2017. aastal tasuti laenu 25 281 eurot ja intresse 11 256 eurot.

- Võlad tarnijatele summas 11 791 eurot. Tähtajaks tasumata arveid ei ole.
- Võlad töövõtjatele 1 000 eurot – reserv kasutamata puhkuse eest koos sotsiaalmaksu ja töötuskindlustusmaksuga. Tööjõukulud kokku 2017. aastal 18 149 eurot. Juhatuse liikme tasu arvestati 1 879 eurot.
- Maksuvõlad 535 eurot ühtivad Maksu - ja Tolliameti saldokinnitusega. Tasumise tähtaeg jaanuar 2018.a.
- Korteriomanike ettemaksed igakuiste arvete eest 57 eurot.
- Remondifondi koguti liikmetelt 2017 aastal 53 006 eurot. Lisaks kanti remondifondi 2016. majandusaasta tulem 20 483 eurot ja tagasimaksed rõduakende eest 9 600 eurot. Kokku suurenesid sihtfinantseerimise vahendid 83 089 eurot. Remondifondi arvelt tasuti pangalaenu 25 281 eurot, laenu intresse 11 256 eurot, rõduakende eest tasuti Malmerk Klaasium OÜ-le 19 648 eurot, muud remondid ja hooldustööd 8 748 eurot. Kokku remondifondi kulu 64 933 eurot. Remondifondi jääk koos rõduakende eest võlgnevuse eraldisega 73 173 eurot.

5. Tulude ja kulude arvestus on kooskõlas Raamatupidamise Toimkonna juhendiga RTJ 14 “Mittetulundusühingud ja sihtasutused”.

### **Revidendi kokkuvõte**

Oleme veendunud, et olulises osas kajastab Korterühistu Sõstra ¾ raamatupidamise aastaaruanne (lk.6-20) õigesti ja õiglaselt korteriühistu finantsseisundit seisuga 31.12.2017 ning sellel kuupäeval lõppenud aruandeperioodi finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga (EFS).

Teeme ettepaneku kinnitada 2017. aasta majandusaasta aruanne bilansimahuga 509 400 eurot ja tulemiga 1 111 eurot.

OÜ Märitz ja Ko juhatuse liige

Aime Märitz

OÜ Märitz ja Ko pearaamatupidaja

Heli Uusmaa

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.05.2018

Korteriühistu Sõstra 3/4 (registrikood: 80115510) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| PILLE VEERMÄE      | Juhatuse liige     | 31.05.2018           |
| OLEG LETBERG       | Juhatuse liige     | 31.05.2018           |
| MAIDU SALONG       | Juhatuse liige     | 31.05.2018           |
| ANU MULLARI        | Juhatuse liige     | 12.06.2018           |
| ANDREI JAŠTŠUK     | Juhatuse liige     | 22.06.2018           |

## Tegevusalad

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

## Sidevahendid

|                 |                      |
|-----------------|----------------------|
| Liik            | Sisu                 |
| Mobiiltelefon   | +372 56692913        |
| E-posti aadress | ku.sotra34@gmail.com |