

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Tallinn, Sõstra tn 3, Sõstra tn 4 korteriühistu

registrikood: 80115510

telefon: +372 56692913

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

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Tulemiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Netovara muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	10
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 6 Muud nõuded	11
Lisa 7 Laenukohustised	12
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 9 Võlad tarnijatele	13
Lisa 10 Võlad töövõtjatele	13
Lisa 11 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	14
Lisa 12 Liikmetelt saadud tasud	15
Lisa 13 Annetused ja toetused	15
Lisa 14 Tulu ettevõtlusest	15
Lisa 15 Muud tulud	15
Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud	16
Lisa 17 Tööjõukulud	16
Lisa 18 Intressikulud	16
Lisa 19 Muud finantstulud ja -kulud	16
Lisa 20 Seotud osapooled	17
Lisa 21 Teenuste vahendamine korteriühistu liikmetele	18
Lisa 22 Revidendi kokkuvõte	19
Korteriomandite majandamiskulud	22
Aruande allkirjad	26

Tegevusaruanne

Tallinn, Sõstra tn 3, Sõstra tn 4 korteriühistu(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.

Juhatus töö korraldab juhatuse liige Pille Veermäe, kellele arvestati juhatuse liikme tasu 1879 eurot.

Läbi on viidud 5 juhatuse- ja 1 üldkoosolek. 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.

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

Haldus- ja hoolduskulud:

1. Tööjõukulu- 18 243 eurot.
2. OÜ BRI KVH raamatupidamise ja OÜ MÄRITZ ja KO auditeerimisteenus- 3 530 eurot.

3. OÜ REVAL ELEKTER kohustusliku elektrikäit- 276 eurot.

4. OÜ EVALD ROSENKRON sanitaartehtiline hooldus- 1 920 eurot.

Mitmesugused muud tegevuskulud: bürookulud, koristustarvikud, mittesihotstarbelised hooldustööd, panga kulud 847 eurot.

Kokku Mitmesugused tegevuskulud 6 573 eurot

Tulu haldus- ja hoolduskuludelt- 185 eurot.

Remondivahendid:

Remondifondi tasusid koguti KÜ liikmetelt 2018. aasta jooksul 53 005 eurot.

Remondivahendite eest teenendati laenulepinguid, jooksvaid ning avariilisi remonttöid:

I Laenude tagastamine:

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 2018. majandusaasta jooksul 26 491 eurot

Pikaajaline laenukohustus kokku seisuga 31.12.2018.a.on 386 452 eurot ja sellest 2018.a. jooksul tagastati 25 882 eurot.

3. Renoveerimisega seoses paigaldati lodžaklaasid summas 44 648,16 eurot.

KÜ liikmed tagastasid 2018. aastal korteriühistule 9 600 eurot. Laenu tagastus lõpeb 30.05.2021.a.

II Kulud planeeritud ja avariilisteks remontideks:

Kaugloetavad korterisisised ja üldveearvestid - 23 563 eurot(AS TEP SO).

Sanitaartehtilised kaasomandi osa remonttööd- 2 246 eurot (EVALD ROSENKRON OÜ).

Katuste hooldus, linnukaitsevõrkude uuendamine- 1 600 eurot(SOVAROS OÜ)

Välisuste ja fonosüsteemi remont-1 368 eurot (INOXI OÜ; LUKUEKSPERT OÜ;

FONOLUKUD OÜ).

10. korruse 4 metallust Sõstra 3 elamus- 2 342 eurot (INOXI OÜ).

Trepikäsipuud välistreppidel- 3000 eurot (SILKROAD OÜ).

Liftide remont- 380 eurot (AS OTIS)

Koridori akende pesu-325 (EKSAMI EXPERT OÜ)

Remondivahendite kulu seisuga 31.12.2018.a. -34 825 eurot.

Remonditasude jääk seisuga 31.12.2018.a.- 55 933 eurot.

Teenuste vahendamine korteriühistu liikmetele

Erinevaid teenuseid ja kaupu vahendati liikmetele summas 106 758 eurot. Vee ja kanalisatsiooni teenuse vahendamise tulu- 2 342 eurot ja teenuste vahendusest 40 eurot(kulu oli kajastatud 2017 aastal)

Soojusenergia (s.h. vee soojendamise)- 62 168 eurot.

(Võrdluseks kulu 2015.a.enne renoveerimist keskmine- 80 389 eurot).

Vesi ja kanalisatsioon- 22 691 eurot.

Üldelekter- 2 681eurot.

Prügivedu- 6 115 eurot.

Kaasomandi kindlustus- 1 051 eurot.

Lift hooldus- 1988 eurot.

KÜ liikmed tasusid maksetähtajaks tasumata arvete summadelt viivist 73 eurot.

KÜ finantsvahendid seisuga 31.12.2018.a.

SEB PANK- 23 967 eurot.

SWEDBANK- 19 931 eurot

KOKKU-43 900 eurot.

Sularaha kassas 2 eurot.

KÜ osakapital- 9 399 eurot.

KÜ 2018 majandusaasta tulem- 3 267 eurot.

KÜ juhatus teeb ettepaneku üldkoosolekule suunata 2019.a. tulem remondifondi.

2019. 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 korteriühistu jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	43 900	50 668	2
Nõuded ja ettemaksed	66 867	72 280	3
Kokku käibevarad	110 767	122 948	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	359 961	386 452	7
Kokku põhivarad	359 961	386 452	
Kokku varad	470 728	509 400	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	26 491	25 882	7
Võlad ja ettemaksed	15 677	13 383	8
Eraldised	19 048	28 648	
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	36 885	44 525	11
Kokku lühiajalised kohustised	98 101	112 438	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	359 961	386 452	7
Kokku pikaajalised kohustised	359 961	386 452	
Kokku kohustised	458 062	498 890	
Netovara			
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	9 399	9 399	
Aruandeaasta tulem	3 267	1 111	
Kokku netovara	12 666	10 510	
Kokku kohustised ja netovara	470 728	509 400	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	96 358	89 933	12
Annetused ja toetused	0	1 128	13
Tulu ettevõtlusest	620	464	14
Muud tulud	2 456	797	15
Kokku tulud	99 434	92 322	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-60 707	-53 676	11
Mitmesugused tegevuskulud	-6 573	-8 135	16
Tööjõukulud	-18 243	-18 149	17
Kokku kulud	-85 523	-79 960	
Põhitegevuse tulem	13 911	12 362	
Intressikulud	-10 650	-11 256	18
Muud finantstulud ja -kulud	6	5	19
Aruandeaasta tulem	3 267	1 111	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	13 911	12 362	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-9 616	-10 239	
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-2 318	-521	
Kokku rahavood põhitegevusest	1 977	1 602	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	53 006	53 006	11
Antud laenude tagasimaksed	9 600	9 600	6
Laekunud intressid	6	5	19
Muud väljamaksed investeerimistegevusest	-34 825	-28 396	11
Kokku rahavood investeerimistegevusest	27 787	34 215	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-25 882	-25 281	7
Makstud intressid	-10 650	-11 256	18
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-36 532	-36 537	
Kokku rahavood	-6 768	-720	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	50 668	51 388	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-6 768	-720	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	43 900	50 668	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	Akumuleeritud tulem	
31.12.2016	9 399	20 483	29 882
Aruandeaasta tulem		1 111	1 111
Muud muutused netovaras		-20 483	-20 483
31.12.2017	9 399	1 111	10 510
Aruandeaasta tulem		3 267	3 267
Muud muutused netovaras		-1 111	-1 111
31.12.2018	9 399	3 267	12 666

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu on koostanud 2018.a. raamatupidamise aastaaruande raamatupidamise seaduse § 17 alusel ja Eesti finantsaruandluse standardi (EFS) kohaselt.

Arvestuspõhimõtted on vastavuses raamatupidamise seaduses sätestatud alusprintsipidega ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega. Seadusest tulenevalt esitatakse 2018.a.aruanne elektrooniliselt.

2018.a.aruanne on koostatud vastavuses kehtestatud elektroonilise taksonoomia vormidele ja koostatud eurodes.

Nõudeid ja kohustisi 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 printsibist. 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:

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

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Arvelduskonto SEB Pank	23 967	27 846
Arvelduskonto Swedbank	19 931	22 822
Kassa	2	0
Kokku raha	43 900	50 668

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	21 323	21 323	
Ostjatelt laekumata arved	21 323	21 323	4
Muud nõuded	45 539	45 539	
Laenunõuded	45 539	45 539	6
Ettemaksed	2	2	
Tulevaste perioodide kulud	2	2	
SEB Pank laekumata intress	3	3	
Kokku nõuded ja ettemaksed	66 867	66 867	
	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	
Kokku nõuded ja ettemaksed	72 280	72 280	

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu (eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Ostjatelt laekumata arved	21 323	17 748
Korteriomanike laekumata arved	3 637	2 081
Korteriomanikele esitatud arved, maksetähtaeg saabumata	17 126	15 281
Mziuri OÜ tasumata arve	387	230
ELISA TELETEENUSED AS tasumata arve	38	34
TELIA EESTI AS tasumata arve	135	122
Kokku nõuded ostjate vastu	21 323	17 748

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	154	117
Sotsiaalmaks	332	400
Kohustuslik kogumispension	3	7
Töötuskindlustusmaksed	7	11
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	496	535

Lisa 6 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Laenunõuded	45 539	45 539
Antud laen, rõduklaasid	19 048	19 048
Laenu tagasimaksed 2019.a.	26 491	26 491
Kokku muud nõuded	45 539	45 539
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Laenunõuded	54 530	54 530
Antud laen, rõduklaasid	28 648	28 648
Laenu tagasimaksed 2018.a.	25 882	25 882
Kokku muud nõuded	54 530	54 530

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pangalaen 06-098278-JI	9 701	9 701			1.66%	EUR	30.05.2021
Pangalaen 16-016730-JI	8 390	8 390			2.70%	EUR	29.02.2036
Pangalaen 16-016766-JI	8 400	8 400			2.70%	EUR	29.02.2036
Lühiajalised laenud kokku	26 491	26 491					
Pikaajalised laenud							
Pangalaen 06-098278-JI	14 026		14 026		1.66%	EUR	30.05.2021
Pangalaen 16-016730-JI	172 860		45 545	127 315	2.70%	EUR	29.02.2036
Pangalaen 16-016766-JI	173 075		45 602	127 473	2.70%	EUR	29.02.2036
Pikaajalised laenud kokku	359 961		105 173	254 788			
Laenukohustised kokku	386 452	26 491	105 173	254 788			

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta 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
Lühiajalised laenud kokku	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
Pikaajalised laenud kokku	386 452		112 435	274 017			
Laenukohustised kokku	412 334	25 882	112 435	274 017			

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	13 970	13 970	9
Võlad töövõtjatele	1 177	1 177	10
Maksuvõlad	496	496	5
KÜ liikmete ettemaksed	34	34	
Kokku võlad ja ettemaksed	15 677	15 677	

	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	
Kokku võlad ja ettemaksed	13 383	13 383	

Lisa 9 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Eesti Energia AS	147	145
UTILITAS TALLINN AS	9 652	7 766
VEENUS KÜ	24	47
Eesti Keskkonnateenused AS	0	702
Tallinna Vesi AS	1 974	1 680
Fuusio KVH OÜ	1 473	1 174
ALEXELA ENERGIA AS	128	77
TALLINNA JÄÄTMEKESKUS	415	0
EVALD ROSENKRON OÜ	0	200
TEPSO AS	157	0
Kokku võlad tarnijatele	13 970	11 791

Lisa 10 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Puhkusetasude kohustis	1 177	1 000
Kokku võlad töövõtjatele	1 177	1 000

Lisa 11 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused (eurodes)

Varad bruto soetusmaksumuses

	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
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	26 369	83 089	-64 933	44 525
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	26 369	83 089	-64 933	44 525
	31.12.2017	Saadud	Tagastatud	31.12.2018
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
KÜ liikmete remondifond	44 525	53 006		97 531
2017 aruande aasta tulem		1 111		1 111
Rõduakende eest tasumine		9 600		9 600
Metalluksed, INOXI OÜ			-2 342	-2 342
Tamburi liftsahide remont, SOVAROS OÜ			-1 600	-1 600
Trepi käsipuud, SILKROAD OÜ			-3 000	-3 000
Liftikontroll ja vastukaalu liuguri vahetus.			-380	-380
Kaugloetavad veearvestid, AS TEPSO			-23 563	-23 563
Erinevad san.tehnilised remonttööd			-2 246	-2 246
Koridori akende pesu, EKSAMI EXPERT OÜ			-325	-325
Uste remonttööd			-1 369	-1 369
Laenude põhiosa tasumine			-25 882	-25 882
Laenu intresside tasumine			-10 650	-10 650
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	44 525	63 717	-71 357	36 885
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	44 525	63 717	-71 357	36 885

Lisa 12 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2018	2017
Mittesihotstarbelised tasud		
Hooldustasud	25 001	25 001
Sihotstarbelised tasud		
Remonditasud	60 707	53 676
Remondifondist intressimaksed	10 650	11 256
Kokku liikmetelt saadud tasud	96 358	89 933

Lisa 13 Annetused ja toetused

(eurodes)

	2018	2017
Sihntinantseerimine tegevuskuludeks	0	1 128
Kokku annetused ja toetused	0	1 128
sh eraldis kohaliku omavalitsuse eelarvest	0	1 128

Lisa 14 Tulu ettevõtlusest

(eurodes)

	2018	2017
Tulu rendilepingust, veemõõtja	620	464
Kokku tulu ettevõtlusest	620	464

Lisa 15 Muud tulud

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Trahvid, viivised ja hüvitised	73	306	
Teenuste vahendusest	2 383	491	21
Kokku muud tulud	2 456	797	

Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2018	2017
Üür ja rent	77	77
Mitmesugused bürookulud	150	124
Koolituskulud	75	385
Pangakulud	85	86
Raamatupidamisteenuste kulu, auditeerimine	3 530	3 480
Sanitaartehniline hooldus	1 920	3 907
Majahoidjale tarvikud	337	76
Mittesihtotstarbelised hooldustööd	123	0
Elektrisüsteemide käit	276	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	6 573	8 135

Lisa 17 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	12 429	12 371
Sotsiaalmaksud	4 760	4 732
Töötuskindlustusmakse kulu	84	84
Puhkusereserv	970	962
Kokku tööjõukulud	18 243	18 149
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2

Lisa 18 Intressikulud

(eurodes)

	2018	2017
Intressikulu laenudelt	-10 650	-11 256
Kokku intressikulud	-10 650	-11 256

Lisa 19 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2018	2017
Arvelduskontode intresside tulu	6	5
Kokku muud finantstulud ja -kulud	6	5

Lisa 20 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2018	31.12.2017
Füüsilisest isikust liikmete arv	143	143
Juriidilisest isikust liikmete arv	1	1

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018	31.12.2017
	Nõuded	Nõuded
Asutajad ja liikmed	426 824	458 344

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2018	2017
Arvestatud tasu	1 879	1 879

Lisa 21 Teenuste vahendamine korteriühistu liikmetele

	TULU 2018	KULU 2018	VAHENDAMISEST TEKKINUD TULU (+); KULU(-)		TULU 2017	KULU 2017	VAHENDAMISEST TEKKINUD TULU (+); KULU(-)
Soojusenergia	62 168 €	62 168 €	0 €	Soojusenergia	61 505 €	61 505 €	0 €
sh. küte	48 509 €				49 216 €		
sh. vee soojendamine	13 659 €				12 289 €		
Vesi ja kanalisatsioon	22 691 €	20 349 €	2 342 €	Vesi ja kanalisatsioon	20 848 €	20 357 €	491 €
Üldelekter	2 681 €	2 681 €	0 €	Üldelekter	2 555 €	2 555 €	0 €
Prügivedu	6 115 €	6 115 €	0 €	Prügivedu	8 124 €	8 124 €	0 €
Kaasomandi kindlustus	1 051 €	1 051 €	0 €	Kaasomandi kindlustus	1 051 €	1 051 €	0 €
Otsekorraldus maksed	399 €	399 €	0 €	Otsekorraldus maksed	378 €	378 €	0 €
Lifti hoolduskulu	1 988 €	1 988 €	0 €	Lifti hoolduskulu	1 988 €	1 988 €	0 €
Elanikele vahendatav teenus	65 €	25 €	40 €		0 €	0 €	0 €
Rõduaknad	9 600 €	9 600 €	0 €		9 600 €	9 600 €	0 €
Kokku	106 758 €	104 375 €	2 383 €	Kokku	106 048 €	105 557 €	491 €

REVIDENDI KOKKUVÕTE

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

29.04.2019

Oleme revideerinud Korteriühistu Sõstra ¾ poolt koostatud 2018. majandusaasta raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2018, 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 KVH).

Revidendi kohustus

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

Vastavalt 24.04.2019.a. sõlmitud töövõtulepingule garanteeris korteriühistu juhatus, et kogu revidendile esitatud informatsioon on tõene ja mitteeksitav, 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 43 900 eurot, sealhulgas SEB pangas 23 967 eurot, Swedbankis 19 931 eurot ja kassas 2 eurot. Arvelduskontode saldod on võrreldud pankade väljavõtetega, lahkuminekuid ei esinenud.
3. Nõudeid on bilansis seisuga 31.12.2018 summas 426 828 eurot:
 - Nõuded liikmetele (igakuised arved) 20 763 eurot. Sealhulgas arved, mille tasumise tähtaeg ei ole veel seisuga 31.12.2018.a. saabunud summas 17 126 eurot, tähtaja ületanud võlad summas 3 637 eurot.
 - Nõudeid muude ostjate vastu kokku 560 eurot, sh. Mziuri OÜ 387 eurot, Elisa Teleteenused AS 38 eurot ja Telia Eesti AS 135 eurot. Arvete laekumise tähtaeg jaanuaris 2019.a.
 - Laenunõudeid korteriomanikele on bilansis kajastatud summas 405 500 eurot, sealhulgas 2019. aastal tasumisele kuuluv pangalaen 26 491 eurot ja laen rõduklaaside eest 19 048 eurot. Pikaajaline pangalaen 359 961 eurot.
 - Ettemaks tarnijatele 2 eurot (AS Eesti Post kaardimakse 19.12.18, 2,55 eurot – kuludokument puudub).
 - SEB laekumata intress 2018 aasta detsembrikuu eest 3 eurot. Laekub panka jaanuaris 2019.a.
4. Kohustisi on bilansis kajastatud kokku summas 458 062 eurot.
 - Laenukohustisi pangale on summas 386 452 eurot, sealhulgas 2019. aastal tasumisele kuuluv 26 491 eurot ja pikaajaline kohustis 359 961 eurot.

Laenukohustised on võrreldud laenude tagasimaksmise graafikutega. 2018. aastal tasuti laene 25 882 eurot ja intresse 10 650 eurot.

- Võlad tarnijatele summas 13 970 eurot. Tähtjaks tasumata arveid ei ole.
- Võlad töövõtjatele 1 177 eurot – reserv kasutamata puhkuse eest koos sotsiaalmaksu ja töötuskindlustusmaksuga. Tööjõukulud kokku 2018. aastal 18 243 eurot. Juhatuse liikme tasu arvestati 1 879 eurot.
- Maksuvõlad 496 eurot ühtivad Maksu - ja Tolliameti saldokinnitusega. Tasumise tähtaeg jaanuar 2019.a.
- Korteriomanike ettemaksed igakuiste arvete eest 34 eurot.
- Remondifondi koguti liikmetelt 2018 aastal 53 006 eurot. Lisaks kanti remondifondi 2017. majandusaasta tulem 1 111 eurot ja tagasimaksed rõduakende eest 9 600 eurot. Kokku suurenesid sihtfinantseerimise vahendid 63 717 eurot. Remondifondi arvelt tasuti pangalaenu 25 882 eurot, laenu intresse 10 650 eurot, muud remondid ja hooldustööd 34 825 eurot. Kokku remondifondi kulu 71 357 eurot. Remondifondi jääk koos rõduakende eest võlgnevuse eraldisega 55 933 eurot.

5. Netovara

01. jaanuaril 2018. aastal jõustus uus korteriomandi-ja korteriühistuseadus. Seaduse § 48 järgi peab korteriühistul olema reservkapital. Ühistutes varem kehtinud osakapital asendatakse uue termini ehk reservkapitali mõistega. Reservkapitali suurus on vähemalt 1/12 aasta eeldatavatest majandamiskuludest ehk ühe kuu keskmine kulu.

Korteriühistu Sõstra $\frac{3}{4}$ reservkapital on kajastatud bilansireal “Sihtkapital/ Osakapital nimiväärtuses” summas 9 399 eurot.

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

Revidendi kokkuvõte

Oleme veendunud, et olulises osas kajastab Korteriühistu Sõstra $\frac{3}{4}$ raamatupidamise aastaaruanne (lk.5-18) asjakohaselt ning tõepäraselt esitatud korteriühistu finantsseisundit seisuga 31.12.2018 ning sellel kuupäeval lõppenud aruandeperioodi finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga (EFS).

Teeme ettepaneku kinnitada 2018. aasta majandusaasta aruanne bilansimahuga 470 728 eurot ja tulemiga 3 267 eurot.

Allkirjastatud digitaalselt

OÜ Märitz ja Ko juhatus liige

Aime Märitz

OÜ Märitz ja Ko pearaamatupidaja

Heli Uusmaa

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Sõstra 3-1	2254 EUR
Sõstra 3-2	612 EUR
Sõstra 3-3	1300 EUR
Sõstra 3-4	1728 EUR
Sõstra 3-5	1425 EUR
Sõstra 3-6	761 EUR
Sõstra 3-7	1139 EUR
Sõstra 3-8	1662 EUR
Sõstra 3-9	2082 EUR
Sõstra 3-10	815 EUR
Sõstra 3-11	1119 EUR
Sõstra 3-12	1617 EUR
Sõstra 3-13	1619 EUR
Sõstra 3-14	583 EUR
Sõstra 3-15	1096 EUR
Sõstra 3-16	1269 EUR
Sõstra 3-17	1475 EUR
Sõstra 3-18	1067 EUR
Sõstra 3-19	1221 EUR
Sõstra 3-20	1637 EUR
Sõstra 3-21	1366 EUR
Sõstra 3-22	615 EUR
Sõstra 3-23	1846 EUR
Sõstra 3-24	1414 EUR
Sõstra 3-25	1552 EUR
Sõstra 3-26	747 EUR
Sõstra 3-27	1133 EUR
Sõstra 3-28	1855 EUR
Sõstra 3-29	1626 EUR
Sõstra 3-30	592 EUR
Sõstra 3-31	1283 EUR
Sõstra 3-32	1362 EUR
Sõstra 3-33	2060 EUR
Sõstra 3-34	836 EUR
Sõstra 3-35	1152 EUR
Sõstra 3-36	2001 EUR
Sõstra 3-37	1458 EUR
Sõstra 3-38	1136 EUR
Sõstra 3-39	759 EUR
Sõstra 3-40	1502 EUR
Sõstra 3-41	1615 EUR
Sõstra 3-42	2275 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
Sõstra 3-43	1698 EUR
Sõstra 3-44	1367 EUR
Sõstra 3-45	1614 EUR
Sõstra 3-46	1128 EUR
Sõstra 3-47	673 EUR
Sõstra 3-48	1398 EUR
Sõstra 3-49	1533 EUR
Sõstra 3-50	1396 EUR
Sõstra 3-51	783 EUR
Sõstra 3-52	1392 EUR
Sõstra 3-53	1889 EUR
Sõstra 3-54	1119 EUR
Sõstra 3-55	716 EUR
Sõstra 3-56	1755 EUR
Sõstra 3-57	1548 EUR
Sõstra 3-58	1007 EUR
Sõstra 3-59	744 EUR
Sõstra 3-60	1599 EUR
Sõstra 3-61	1655 EUR
Sõstra 3-62	1166 EUR
Sõstra 3-63	645 EUR
Sõstra 3-64	1335 EUR
Sõstra 3-65	1700 EUR
Sõstra 3-66	1093 EUR
Sõstra 3-67	724 EUR
Sõstra 3-68	1479 EUR
Sõstra 3-69	1510 EUR
Sõstra 3-70	990 EUR
Sõstra 3-71	669 EUR
Sõstra 3-72	1724 EUR
Sõstra 4-1	1744 EUR
Sõstra 4-2	718 EUR
Sõstra 4-3	1114 EUR
Sõstra 4-4	1520 EUR
Sõstra 4-5	1698 EUR
Sõstra 4-6	763 EUR
Sõstra 4-7	1085 EUR
Sõstra 4-8	1577 EUR
Sõstra 4-9	1623 EUR
Sõstra 4-10	649 EUR
Sõstra 4-11	915 EUR
Sõstra 4-12	1356 EUR
Sõstra 4-13	1370 EUR
Sõstra 4-14	687 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
Sõstra 4-15	989 EUR
Sõstra 4-16	1654 EUR
Sõstra 4-17	1792 EUR
Sõstra 4-18	696 EUR
Sõstra 4-19	1013 EUR
Sõstra 4-20	2086 EUR
Sõstra 4-21	1388 EUR
Sõstra 4-22	912 EUR
Sõstra 4-23	1039 EUR
Sõstra 4-24	1385 EUR
Sõstra 4-25	1799 EUR
Sõstra 4-26	831 EUR
Sõstra 4-27	1019 EUR
Sõstra 4-28	1357 EUR
Sõstra 4-29	1480 EUR
Sõstra 4-30	810 EUR
Sõstra 4-31	1101 EUR
Sõstra 4-32	1766 EUR
Sõstra 4-33	1521 EUR
Sõstra 4-34	596 EUR
Sõstra 4-35	1120 EUR
Sõstra 4-36	1393 EUR
Sõstra 4-37	1415 EUR
Sõstra 4-38	1055 EUR
Sõstra 4-39	728 EUR
Sõstra 4-40	1379 EUR
Sõstra 4-41	1859 EUR
Sõstra 4-42	1003 EUR
Sõstra 4-43	622 EUR
Sõstra 4-44	1560 EUR
Sõstra 4-45	1692 EUR
Sõstra 4-46	1044 EUR
Sõstra 4-47	629 EUR
Sõstra 4-48	1429 EUR
Sõstra 4-49	1421 EUR
Sõstra 4-50	1613 EUR
Sõstra 4-51	754 EUR
Sõstra 4-52	2132 EUR
Sõstra 4-53	1550 EUR
Sõstra 4-54	1004 EUR
Sõstra 4-55	955 EUR
Sõstra 4-56	1447 EUR
Sõstra 4-57	1655 EUR
Sõstra 4-58	1079 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
Sõstra 4-59	638 EUR
Sõstra 4-60	1866 EUR
Sõstra 4-61	1560 EUR
Sõstra 4-62	1095 EUR
Sõstra 4-63	726 EUR
Sõstra 4-64	1426 EUR
Sõstra 4-65	1587 EUR
Sõstra 4-66	1089 EUR
Sõstra 4-67	591 EUR
Sõstra 4-68	1282 EUR
Sõstra 4-69	1483 EUR
Sõstra 4-70	1189 EUR
Sõstra 4-71	903 EUR
Sõstra 4-72	1778 EUR
Kokku:	184519 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.12.2018

Tallinn, Sõstra tn 3, Sõstra tn 4 korteriühistu (registrikood: 80115510) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MAIDU SALONG	Juhatuse liige	04.06.2019
PILLE VEERMÄE	Juhatuse liige	05.06.2019
OLEG LETBERG	Juhatuse liige	06.06.2019
ANU MULLARI	Juhatuse liige	10.06.2019
ANDREI JAŠTŠUK	Juhatuse liige	22.06.2019

Sidevahendid

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