

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

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	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 Nõuded ostjate vastu	9
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 6 Muud nõuded	10
Lisa 7 Laenukohustised	11
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 9 Võlad tarnijatele	12
Lisa 10 Võlad töövõtjatele	12
Lisa 11 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	13
Lisa 12 Liikmetelt saadud tasud	13
Lisa 13 Annetused ja toetused	14
Lisa 14 Tulu ettevõtlusest	14
Lisa 15 Muud tulud	14
Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 17 Tööjõukulud	15
Lisa 18 Intressikulud	15
Lisa 19 Muud finantstulud ja -kulud	15
Lisa 20 Seotud osapooled	15
Lisa 21 Teenuste vahendamine korteriühistu liikmetele	16
Lisa 22 Revidendi kokkuvõte	17
Korteriomandite majandamiskulud	20
Aruande allkirjad	24

Tegevusaruanne

Tegevusaruanne

2019. majandusaasta aruanne

KÜ SÕSTRA 3/4 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 30.05.2019.a. kolmeks aastaks valitud 5-e liikmeline juhatus koosseisus Pille Veermäe, Oleg Letberg, Anu Mullari, Andrei Jaštšuk, Ivan Kozatšenko. Juhatus töö korraldab juhatus liige Pille Veermäe, kellele maksti juhatus liikme tasu.

Läbi on viidud 5 juhatus- ja 1 üldkoosolek. Juhatus liikmete osalus juhatus koosolekutele oli 90 %. Ühistu jooksvat tegevust korraldab töölepingu alusel töötav tegevjuht. Töölepinguid on osalise tööajaga sõlmitud kokku nelja töötajaga, mis teeb taandatud täistööajale töötajate arvaks 2.

Tööjõukulud ja teisi tegevuskulusid finantseritakse hooldus- ja haldustasudest, mida määrati eluasemekulude arvetele - 26 908 eurot.

Haldus ja hooldusvahendid: Tööjõukulud – 18 477 eurot, OÜ FUUSIO KVV raamatupidamise ja OÜ MÄRITZ ja KO auditeerimisteenus 3 530 eurot, OÜ REVAL ELEKTER kohustusliku elektrikait 276 eurot, OÜ EVALD ROSENKRON sanitaartechnilise hooldus 2 520 eurot. Mitmesugused muud tegevuskulud : bürookulud, koristustarvikud, süsteemide hooldused –kulud kokku 9 430 eurot.

Remondivahendid: Remondi tasusid määrati eluasemekulude arvetele - 53 006 eurot , millele lisandus 2018.a. majandusaasta jääk 36 885 eurot. Remondivahendeid määratakse laenulepingute teenendamiseks ja avariiliste- ja planeeritud remonttööde tegemiseks, milleks kulus 60 775 eurot.

Remondivahendite eest teenendati laenulepinguid: 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 EUR.

Laenulepingud nr 16-016730-JI ja 16-016766-JI AS-, sõlmitud 25.02.2016 AS-ga SWEDBANK lõpptähtajaga 29.02.2036.a. summas 405 000 EUR elamute pikiseinte ja katuslae rekonstrueerimiseks ning omaniku järelevalve kulude katmiseks. Tööde teostamiseks sõlmiti leping OÜ-ga STEELRENT summas 411 632 EUR ja lodžaklaaside tellimiseks ja paigaldamiseks OÜ-ga MALMERK summas 50 000 EUR (tegelik kulu 44648,16 eurot, 19648,16 eurot oli teise osa arve summa). Laenu põhiosa tagastus 26 494 ja intrssid 10 038 eurot. Pikaajaline laenukohustus seisuga 31.12.2019.a. 359 959 eurot.

Tehti avari- ja plaanilisi remonte: välitreppide lammutamine ja tasandamine 10 376 eurot, kaldteed trepikodades 6 144 eurot, välisuste remont 1 013 eurot, sanitaartechnilised tööd elamu üldosas 6 711 eurot.

Kommunaalteenuseid vahendati liikmetele 102 922 euro eest:

Soojusenergia (s.h. vee soojendamine) 61 545 eurot, vesi ja kanalisatsioon summas 20 913 eurot, ülelektter 2 730 eurot, prügivedu 4 398 eurot, kaasomandi kindlustus 1 050 eurot, lift hooldus summas 1988 EUR

Seisuga 31.12.2019.a. raha arvelduskontodel SEB PANK 28 751 eurot ja SWEDBANK 18 514 eurot, kokku 47 266 **eurot**. Sularaha kassas puudub. Osakapital 9 399EUR.

Korteriühistu majandusaasta tulemiks kujunes 349 eurot.

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

2020. aastal jätkub rahaliste vahendite kogumine pangalaenu tagastamiseks ja avariide lokaliseerimiseks.

Juhatus jätkab tööd eluasemekulude võlgnikkega 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)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	47 266	43 900	2
Nõuded ja ettemaksed	52 625	66 867	3,4,6
Kokku käibevarad	99 891	110 767	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	332 864	359 961	7
Kokku põhivarad	332 864	359 961	
Kokku varad	432 755	470 728	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	27 095	26 491	7
Võlad ja ettemaksed	11 617	15 677	5,8,9,10
Eraldised	9 448	19 048	6
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	41 983	36 885	11
Kokku lühiajalised kohustised	90 143	98 101	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	332 864	359 961	7
Kokku pikaajalised kohustised	332 864	359 961	
Kokku kohustised	423 007	458 062	
Netovara			
Reservkapital	9 399	9 399	
Aruandeaasta tulem	349	3 267	
Kokku netovara	9 748	12 666	
Kokku kohustised ja netovara	432 755	470 728	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	87 683	96 358	12
Annetused ja toetused	75	0	13
Tulu ettevõtlusest	460	620	14
Muud tulud	819	2 456	15
Kokku tulud	89 037	99 434	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-50 737	-60 707	11
Mitmesugused tegevuskulud	-9 430	-6 573	16
Tööjõukulud	-18 477	-18 243	17
Kokku kulud	-78 644	-85 523	
Põhitegevuse tulem	10 393	13 911	
Intressikulud	-10 038	-10 650	11,18
Muud finantstulud ja -kulud	-6	6	19
Aruandeaasta tulem	349	3 267	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	10 393	13 911	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-4 641	-9 616	
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-4 212	-2 318	
Kokku rahavood põhitegevusest	1 540	1 977	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	53 006	53 006	11
Antud laenude tagasimaksed	9 600	9 600	11
Laekunud intressid	3	6	19
Muud väljamaksed investeerimistegevusest	-24 243	-34 825	11
Kokku rahavood investeerimistegevusest	38 366	27 787	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-26 493	-25 882	7
Makstud intressid	-10 038	-10 650	18
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-9	0	19
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-36 540	-36 532	
Kokku rahavood	3 366	-6 768	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	43 900	50 668	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	3 366	-6 768	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	47 266	43 900	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/ Osakapital nimiväärtuses/ Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
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
Aruandeaasta tulem		349	349
Muud muutused netovaras		-3 267	-3 267
31.12.2019	9 399	349	9 748

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu on koostanud 2019.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 2019.a.aruanne elektrooniliselt.

2019.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.

Pikaajalised 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 kirjade 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 osapoole üle või olulist mõju teise osapoole 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. korteriomaniikud.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Arvelduskonto SEB Pank	28 751	23 967
Arvelduskonto Swedbank	18 514	19 931
Kassa	1	2
Kokku raha	47 266	43 900

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	16 080	16 080	
Ostjatelt laekumata arved	16 080	16 080	4
Muud nõuded	36 543	36 543	
Laenunõuded	36 543	36 543	6
SEB Pank laekumata intress	2	2	
Kokku nõuded ja ettemaksed	52 625	52 625	
	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	

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Ostjatelt laekumata arved	16 080	21 323
Korteriomanike laekumata arved	1 167	3 637
Korteriomanikele esitatud arved, maksetähtaeg saabumata	14 282	17 126
Mziuri OÜ tasumata arve	460	387
ELISA TELETEENUSED AS tasumata arve	38	38
TELIA EESTI AS tasumata arve	133	135
Kokku nõuded ostjate vastu	16 080	21 323

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	180	154
Sotsiaalmaks	354	332
Kohustuslik kogumispension	3	3
Töötuskindlustusmaksed	7	7
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	544	496

Lisa 6 Muud nõuded (eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Laenunõuded	36 543	36 543
Antud laen, rõduklaasid	9 448	9 448
Laenu tagasimaksed 2020.a.	27 095	27 095
Kokku muud nõuded	36 543	36 543
	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

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pangalaen 06-098278-JI	9 866	9 866			1.575%	EUR	30.05.2021
Pangalaen 16-016730-JI	8 610	8 610			2.70%	EUR	29.02.2036
Pangalaen 16-016766-JI	8 619	8 619			2.70%	EUR	29.02.2036
Lühiajalised laenud kokku	27 095	27 095					
Pikaajalised laenud							
Pangalaen 06-098278-JI	4 157		4 157		1.575%	EUR	30.05.2021
Pangalaen 16-016730-JI	164 309		46 879	117 430	2.70%	EUR	29.02.2036
Pangalaen 16-016766-JI	164 398		46 822	117 576	2.70%	EUR	29.02.2036
Pikaajalised laenud kokku	332 864		97 858	235 006			
Laenukohustised kokku	359 959	27 095	97 858	235 006			

	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			

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	9 878	9 878	9
Võlad töövõtjatele	1 173	1 173	10
Maksuvõlad	544	544	5
KÜ liikmete ettemaksed	22	22	
Kokku võlad ja ettemaksed	11 617	11 617	

	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	

Lisa 9 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Eesti Energia AS	149	147
UTILITAS TALLINN AS	7 257	9 652
VEENUS KÜ	93	24
Tallinna Vesi AS	1 263	1 974
Fuusio KVH OÜ	575	1 473
ALEXELA ENERGIA AS	95	128
TALLINNA JÄÄTMEKESKUS	388	415
TEPSO AS	58	157
Kokku võlad tarnijatele	9 878	13 970

Lisa 10 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Puhkusetasude kohustis	1 173	1 177
Kokku võlad töövõtjatele	1 173	1 177

Lisa 11 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused (eurodes)

Varad soetusmaksumuses

	31.12.2018	Laekunud	Tagasi makstud	31.12.2019
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondifond	36 885	53 006		
2018 aruande aasta tulem		3 267		
Rõduakende eest tasumine		9 600		
Välistreppide renoveerimine			-10 376	
Kaldteede ja käsipuude valmistamine, paigaldus			-6 144	
Erinevad san.tehnilised remonttööd			-6 711	
Uste remonttööd			-1 013	
Laenude põhiosa tasumine			-26 493	
Laenu intresside tasumine			-10 038	
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	36 885	65 873	-60 775	41 983
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	36 885	65 873	-60 775	41 983

Lisa 12 Liikmetelt saadud tasud (eurodes)

	2019	2018
Mittesihtotstarbelised tasud		
Hooldustasud	26 908	25 001
Sihtotstarbelised tasud		
Remonditasud	50 737	60 707
Remondifondist intressimaksed	10 038	10 650
Kokku liikmetelt saadud tasud	87 683	96 358

Lisa 13 Annetused ja toetused

(eurodes)

	2019	2018
Kokku annetused ja toetused	75	0
sh eraldi kohaliku omavalitsuse eelarvest	75	0

Lisa 14 Tulu ettevõtlusest

(eurodes)

	2019	2018
Tulu rendilepingust, veemõõtja	460	620
Kokku tulu ettevõtlusest	460	620

Lisa 15 Muud tulud

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Traavid, viivised ja hüvitised	393	73	
Teenuste vahendusest	426	2 383	21
Kokku muud tulud	819	2 456	

Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2019	2018
Üür ja rent	0	77
Mitmesugused bürookulud	245	150
Koolituskulud	0	75
Pangakulud	84	85
Raamatupidamisteenuste kulu, auditeerimine	3 530	3 530
Sanitaartehtiline hooldus	2 520	1 920
Majahoidjale tarvikud	115	337
Mittesihotstarbelised hooldustööd	2 199	123
Elektrisüsteemide käit	276	276
Mõõteseadmete kauglugemine	461	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	9 430	6 573

Lisa 17 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	13 226	12 429
Sotsiaalmaksud	4 365	4 760
Töötuskindlustusmakse kulu	89	84
Puhkusereserv	797	970
Kokku tööjõukulud	18 477	18 243
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2

Lisa 18 Intressikulud

(eurodes)

	2019	2018
Intressikulu laenudelt	-10 038	-10 650
Kokku intressikulud	-10 038	-10 650

Lisa 19 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2019	2018
Arvelduskontode intresside tulu	3	6
Muu finantskulu	-9	0
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-6	6

Lisa 20 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2019	31.12.2018
Füüsilisest isikust liikmete arv	143	143
Juriidilisest isikust liikmete arv	1	1

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019	31.12.2018
	Nõuded	Nõuded
Asutajad ja liikmed	432 755	426 824

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2019	2018
Arvestatud tasu	2 087	1 879

Lisa 21 Teenuste vahendamine korteriühistu liikmetele

	TULU 2019	KULU 2019	VAHENDAMISEST TEKKINUD TULU (+); KULU(-)		TULU 2018	KULU 2018	VAHENDAMISEST TEKKINUD TULU (+); KULU(-)
Soojusenergia	61 545 €	61 545 €	0 €	Soojusenergia	62 168 €	62 168 €	0 €
sh. küte	48 285 €				48 509 €		
sh. vee soojendamine	13 260 €				13 659 €		
Vesi ja kanalisatsioon	20 913 €	20 487 €	426 €	Vesi ja kanalisatsioon	22 691 €	20 349 €	2 342 €
Üldelekter	2 730 €	2 730 €	0 €	Üldelekter	2 681 €	2 681 €	0 €
Prügivedu	4 398 €	4 398 €	0 €	Prügivedu	6 115 €	6 115 €	0 €
Kaasomandi kindlustus	1 050 €	1 050 €	0 €	Kaasomandi kindlustus	1 051 €	1 051 €	0 €
Otsekorraldus maksed	403 €	403 €	0 €	Otsekorraldus maksed	399 €	399 €	0 €
Lifti hoolduskulu	1 988 €	1 988 €	0 €	Lifti hoolduskulu	1 988 €	1 988 €	0 €
Elanikele vahendatav teenus	296 €	296 €	0 €		65 €	25 €	40 €
Rõduaknad	9 600 €	9 600 €	0 €		9 600 €	9 600 €	0 €
Kokku	102 922 €	102 497 €	426 €	Kokku	106 758 €	104 375 €	2 383 €

REVIDENDI KOKKUVÕTE

Tallinn, Sõstra tn 3, Sõstra tn 4 korteriühistu liikmetele

05.05.2020

Oleme revideerinud Tallinn, Sõstra tn 3, Sõstra tn 4 korteriühistu poolt koostatud 2019. majandusaasta raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2019, 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 24.04.2020.a. sõlmitud töövõtulepingule garanteeris korteriühistu juhatus, et kogu revidendile esitatud informatsioon on tõene ja mitteesitav, 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 vääraseks ja/või eksitavaks.

Revisjoni tähelepanekud

1. Majandustehingud on dokumenteeritud ja kirjendatud raamatupidamisregistrites.
2. Raha on bilansis kajastatud summas 47 266 eurot, sealhulgas SEB pangas 28 751 eurot, Swedbankis 18 514 eurot ja kassas 1 euro. Arvelduskontode saldod on võrreldud pankade väljavõtetega, lahkuminekuid ei esinenud.
3. Nõudeid on bilansis seisuga 31.12.2019 summas 385 489 eurot:
 - Nõuded liikmetele (igakuised arved) 15 449 eurot. Sealhulgas arved, mille tasumise tähtaeg ei ole veel seisuga 31.12.2019.a. saabunud summas 14 282 eurot, tähtaja ületanud võlad summas 1 167 eurot.
 - Nõudeid muude ostjate vastu kokku 631 eurot, sh. Mziuri OÜ 460 eurot, Elisa Teleteenused AS 38 eurot ja Telia Eesti AS 133 eurot. Arvete laekumise tähtaeg jaanuaris 2020.a.
 - Laenunõudeid korteriomanikele on bilansis kajastatud summas 369 407 eurot, sealhulgas 2020. aastal tasumisele kuuluv pangalaen 27 095 eurot ja laen rõduklaaside eest 9 448 eurot. Pikaajaline pangalaen 332 864 eurot.
 - SEB laekumata intress 2019 aasta detsembrikuu eest 2 eurot. Laekub panka jaanuaris 2020. a.
4. Kohustisi on bilansis kajastatud kokku summas 423 007 eurot.
 - Laenukohustisi pangale on summas 359 959 eurot, sealhulgas 2020. aastal tasumisele kuuluv 27 095 eurot ja pikaajaline kohustis 332 864 eurot. Laenukohustised on võrreldud laenude tagasimaksmise graafikutega. 2019. aastal tasuti laene 26 493 eurot ja intresse 10 038 eurot.

- Võlad tarnijatele summas 9 878 eurot. Tähtajaks tasumata arveid ei ole.
- Võlad töövõtjatele 1 173 eurot – reserv kasutamata puhkuse eest koos sotsiaalmaksu ja töötuskindlustusmaksuga. Tööjõukulud kokku 2019. aastal 18 477 eurot. Juhatuse liikme tasu arvestati 2 087 eurot.
- Maksuvõlad 544 eurot ühtivad Maksu - ja Tolliameti saldokinnitusega. Tasumise tähtaeg jaanuar 2020.a.
- Korteriomanike ettemaksed igakuiste arvete eest 22 eurot.
- Remondifondi koguti liikmetelt 2019 aastal 53 006 eurot. Lisaks kanti remondifondi 2018. majandusaasta tulem 3 267 eurot ja tagasimaksed rõduakende eest 9 600 eurot. Kokku suurenesid sihtfinantseerimise vahendid 65 873 eurot. Remondifondi arvelt tasuti pangalaenu 26 493 eurot, laenu intresse 10 038 eurot, muud remondid ja renoveerimistööd 24 244 eurot. Kokku remondifondi kulu 60 775 eurot. Remondifondi jääk koos rõduakende eest võlgnevuse eraldisega 51 431 eurot.

5. Netovara

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

Tallinn, Sõstra tn 3, Sõstra tn 4 korteriühistu reservkapital on kajastatud bilansireal "Reservkapital" summas 9 399 eurot. 2019. aasta majandamiskulud kokku 182 762 eurot. Ühe kuu keskmine majandamiskulu 15 230 eurot. Seega ei vasta olemasolev reservkapital seisuga 31.12.2019. a. seaduses nõutavale suurusele.

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

Revidendi kokkuvõte

Oleme veendunud, et olulises osas kajastab Tallinn, Sõstra tn 3, Sõstra tn 4 korteriühistu raamatupidamise aastaaruanne (lk.5-19) asjakohaselt ning tõepäraselt esitatud korteriühistu finantsseisundit seisuga 31.12.2019 ning sellel kuupäeval lõppenud aruandeperioodi finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga (EFS).

Teeme ettepaneku kinnitada 2019. aasta majandusaasta aruanne bilansimahuga 432 755 eurot ja tulemiga 349 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	2128 EUR
Sõstra 3-2	626 EUR
Sõstra 3-3	1296 EUR
Sõstra 3-4	1681 EUR
Sõstra 3-5	1418 EUR
Sõstra 3-6	759 EUR
Sõstra 3-7	1205 EUR
Sõstra 3-8	1531 EUR
Sõstra 3-9	2077 EUR
Sõstra 3-10	789 EUR
Sõstra 3-11	1069 EUR
Sõstra 3-12	1848 EUR
Sõstra 3-13	1623 EUR
Sõstra 3-14	583 EUR
Sõstra 3-15	1058 EUR
Sõstra 3-16	1290 EUR
Sõstra 3-17	1481 EUR
Sõstra 3-18	1423 EUR
Sõstra 3-19	1227 EUR
Sõstra 3-20	1623 EUR
Sõstra 3-21	1290 EUR
Sõstra 3-22	617 EUR
Sõstra 3-23	1139 EUR
Sõstra 3-24	1342 EUR
Sõstra 3-25	1485 EUR
Sõstra 3-26	745 EUR
Sõstra 3-27	1152 EUR
Sõstra 3-28	1866 EUR
Sõstra 3-29	1618 EUR
Sõstra 3-30	584 EUR
Sõstra 3-31	1304 EUR
Sõstra 3-32	1413 EUR
Sõstra 3-33	1834 EUR
Sõstra 3-34	790 EUR
Sõstra 3-35	1098 EUR
Sõstra 3-36	2018 EUR
Sõstra 3-37	1417 EUR
Sõstra 3-38	1106 EUR
Sõstra 3-39	742 EUR
Sõstra 3-40	1611 EUR
Sõstra 3-41	1528 EUR
Sõstra 3-42	1857 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
Sõstra 3-43	1946 EUR
Sõstra 3-44	1354 EUR
Sõstra 3-45	1591 EUR
Sõstra 3-46	1129 EUR
Sõstra 3-47	685 EUR
Sõstra 3-48	1434 EUR
Sõstra 3-49	1545 EUR
Sõstra 3-50	1127 EUR
Sõstra 3-51	755 EUR
Sõstra 3-52	1375 EUR
Sõstra 3-53	1468 EUR
Sõstra 3-54	1113 EUR
Sõstra 3-55	710 EUR
Sõstra 3-56	1707 EUR
Sõstra 3-57	1558 EUR
Sõstra 3-58	1003 EUR
Sõstra 3-59	724 EUR
Sõstra 3-60	1703 EUR
Sõstra 3-61	1600 EUR
Sõstra 3-62	1165 EUR
Sõstra 3-63	638 EUR
Sõstra 3-64	1386 EUR
Sõstra 3-65	1585 EUR
Sõstra 3-66	1119 EUR
Sõstra 3-67	731 EUR
Sõstra 3-68	1471 EUR
Sõstra 3-69	1500 EUR
Sõstra 3-70	1007 EUR
Sõstra 3-71	686 EUR
Sõstra 3-72	1686 EUR
Sõstra 4-1	1745 EUR
Sõstra 4-2	697 EUR
Sõstra 4-3	1084 EUR
Sõstra 4-4	1512 EUR
Sõstra 4-5	1670 EUR
Sõstra 4-6	759 EUR
Sõstra 4-7	1068 EUR
Sõstra 4-8	1559 EUR
Sõstra 4-9	1647 EUR
Sõstra 4-10	863 EUR
Sõstra 4-11	877 EUR
Sõstra 4-12	1386 EUR
Sõstra 4-13	1320 EUR
Sõstra 4-14	695 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
Sõstra 4-15	981 EUR
Sõstra 4-16	1639 EUR
Sõstra 4-17	1744 EUR
Sõstra 4-18	699 EUR
Sõstra 4-19	892 EUR
Sõstra 4-20	2127 EUR
Sõstra 4-21	1372 EUR
Sõstra 4-22	888 EUR
Sõstra 4-23	1006 EUR
Sõstra 4-24	2377 EUR
Sõstra 4-25	1757 EUR
Sõstra 4-26	803 EUR
Sõstra 4-27	1001 EUR
Sõstra 4-28	1348 EUR
Sõstra 4-29	1383 EUR
Sõstra 4-30	750 EUR
Sõstra 4-31	1069 EUR
Sõstra 4-32	1725 EUR
Sõstra 4-33	1488 EUR
Sõstra 4-34	591 EUR
Sõstra 4-35	1108 EUR
Sõstra 4-36	1427 EUR
Sõstra 4-37	1416 EUR
Sõstra 4-38	1043 EUR
Sõstra 4-39	739 EUR
Sõstra 4-40	1448 EUR
Sõstra 4-41	1857 EUR
Sõstra 4-42	961 EUR
Sõstra 4-43	611 EUR
Sõstra 4-44	1482 EUR
Sõstra 4-45	1642 EUR
Sõstra 4-46	1057 EUR
Sõstra 4-47	721 EUR
Sõstra 4-48	1363 EUR
Sõstra 4-49	1386 EUR
Sõstra 4-50	1773 EUR
Sõstra 4-51	712 EUR
Sõstra 4-52	2137 EUR
Sõstra 4-53	1534 EUR
Sõstra 4-54	990 EUR
Sõstra 4-55	802 EUR
Sõstra 4-56	1405 EUR
Sõstra 4-57	1619 EUR
Sõstra 4-58	1078 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
Sõstra 4-59	638 EUR
Sõstra 4-60	1816 EUR
Sõstra 4-61	1611 EUR
Sõstra 4-62	1134 EUR
Sõstra 4-63	812 EUR
Sõstra 4-64	1415 EUR
Sõstra 4-65	1583 EUR
Sõstra 4-66	1072 EUR
Sõstra 4-67	582 EUR
Sõstra 4-68	1280 EUR
Sõstra 4-69	1487 EUR
Sõstra 4-70	1095 EUR
Sõstra 4-71	957 EUR
Sõstra 4-72	1655 EUR
Kokku:	182762 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 08.07.2020

Tallinn, Sõstra tn 3, Sõstra tn 4 korteriühistu (registrikood: 80115510) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PILLE VEERMÄE	Juhatuse liige	08.07.2020
ANU MULLARI	Juhatuse liige	17.07.2020
OLEG LETBERG	Juhatuse liige	20.07.2020
IVAN KOZATŠENKO	Juhatuse liige	21.07.2020
ANDREI JAŠTŠUK	Juhatuse liige	22.07.2020

Sidevahendid

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