

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Tallinn, J. Sütiste tee 43 korteriühistu

registrikood: 80110274

telefon: +372 56642767

e-posti aadress: monikaholm@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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 5 Laenukohustised	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	11
Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud	12
Lisa 9 Muud tulud	12
Lisa 10 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	13
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 12 Tööjõukulud	13
Lisa 13 Seotud osapooled	13
Korteriomandite majandamiskulud	15
Aruande allkirjad	20

Tegevusaruanne

MTÜ Korteriühistu Sütiste tee 43 reg.nr. 80110274 moodustati 1. oktoobril 1999, millesse kuulub 216 korteri omanikku. Tegevuse eesmärk on korteriomandite eseme osaks olevate ehitise ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamise ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine.

3 172 m²-sel kinnistul asub 9-korruseline 216 korteriga korterelamu elamispinnaga 11 232 m².

Korteriühistu juhtimist ning elamu haldamist korraldab viieliikmeline juhatus. Juhatus töö korraldab juhatus esimees.

Toimusid 1 üldkoosolek ja 9 juhatus koosolekut.

2020. aastal suuremad remonditööd olid 11 kanalisatsioonipüstiku vahetus, gaasipaigaldiste remont ja V lifti ajami vahetus, remonditööd tehti 83 706 € eest.

Muud tööd tehti vastavalt majanduskavale.

Ühistul on 206 füüsilisest isikust ja 8 juriidilisest isikust liiget, 2020 aastal vahetusid 5 korteril omanikud.

Seisuga 31.12.2020 oli korterite omanike halduskulude võlgnevus kokku 18 683 eurot: sellest ühel korteril on võlgnevus 6732 eurot; viiel korteril üle 1000 kuni 2000 eurone võlgnevus kokku on 6612 eurot; seitsmel korteril üle 300 kuni 1000 eurone võlgnevus kokku 3 936 eurot. Ülejäänud summa on jooksev võlgnevus, kus tasutakse kuu alguses eelmise kuu maksed. Neljal korteriomanikul on sõlmitud maksegraafikud, 3 korral saadeti omanikele meeldetuletused/võlanõuded võlgnevuse kohta ja endiselt käiakse kohut kõige suurema võlgnevusega korteriomanikuga.

Remondifondi koguti aastaga 60 201 €, millest olid viivisintressid 398 € ja eelmiste perioodide tulem 3040 €.

Remondifondi jääk seisuga 31.12.2020 on 912 €.

Tasumata laenu jääk 31.12.2020 seisuga on 92 286 eurot, sellest lühiajaline 61 352 eurot (12 kuud).

Aruandeaastal olid ühistu tulud 290 738 €, kulud 289 097 € ning tulem 1641 €.

Finantsnäitajad:		2020	2019
Maksevõime			
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja		1,46	1,38
Võõrkapitali kasutamine			
Võõrkapitali ja omakapitali suhe		4,04	6,62
Omakapitali tootlus (ROE)		0,06	0,10

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	26 088	50 227	2
Nõuded ja ettemaksed	99 433	99 622	3
Kokku käibevarad	125 521	149 849	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	19 957	80 993	3
Kokku põhivarad	19 957	80 993	
Kokku varad	145 478	230 842	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	61 352	60 641	5
Võlad ja ettemaksed	23 398	23 216	6
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	912	24 418	7
Kokku lühiajalised kohustised	85 662	108 275	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	30 934	92 286	5
Kokku pikaajalised kohustised	30 934	92 286	
Kokku kohustised	116 596	200 561	
Netovara			
Reservkapital	27 241	27 241	
Aruandeaasta tulem	1 641	3 040	
Kokku netovara	28 882	30 281	
Kokku kohustised ja netovara	145 478	230 842	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	170 838	92 573	8
Annetused ja toetused	0	130	
Muud tulud	2	321	9
Kokku tulud	170 840	93 024	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-83 707	-11 244	10
Mitmesugused tegevuskulud	-41 700	-40 083	11
Tööjõukulud	-43 792	-38 657	12
Kokku kulud	-169 199	-89 984	
Põhitegevuse tulem	1 641	3 040	
Aruandeaasta tulem	1 641	3 040	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2020	2019
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	1 641	3 040
Korrigeerimised		
Muud korrigeerimised	-3 040	0
Kokku korrigeerimised	-3 040	0
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	905	1 214
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	182	-2 545
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	-23 506	17 821
Kokku rahavood põhitegevusest	-23 818	19 530
Rahavood investeerimistegevusest		
Antud laenude tagasimaksed	60 320	63 361
Laekunud intressid	1 450	2 284
Kokku rahavood investeerimistegevusest	61 770	65 645
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-60 641	-59 872
Makstud intressid	-1 450	-2 284
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-62 091	-62 156
Kokku rahavood	-24 139	23 019
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	50 227	27 208
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-24 139	23 019
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	26 088	50 227

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/ Osakapital nimiväärtuses/ Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2018	27 005	236	27 241
Aruandeaasta tulem		3 040	3 040
Muud muutused netovaras	236	-236	0
31.12.2019	27 241	3 040	30 281
Aruandeaasta tulem		1 641	1 641
Muud muutused netovaras		-3 040	-3 040
31.12.2020	27 241	1 641	28 882

Vastavalt üldkoosoleku otsusele kantud 2019.a. tulem 3040€ remonditasudesse.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu on koostanud 2020.aasta raamatupidamise aastaaruande vastavalt raamatupidamise seaduse §17-le Eesti finantsaruandluse standardi kohaselt. Arvestuspõhimõtted on vastavuses raamatupidamise seaduses sätestatud alusprintsiipidega ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega.

Raha

Rahalised vahendid on bilansis kajastatud õiglases väärtuses.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ja kohustusi on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses, mis lühiajaliste nõuete ja kohustuste puhul on võrdne nende nominaalväärtusega. Nõudeid kajastatakse tõenäoliselt laekavas summas. Nõuete inventeerimisel hinnatakse iga nõuet eraldi.

Varade ja kohustuste jaotamisel lühi- ja pikaajalisteks on lähtutud raamatupidamise juhendist RTJ2, muuhulgas

- lühiajalise kohustusena käsitletakse pangalaenu, mille tasumise tähtajad on 12 kuu jooksul bilansipäevast arvates;
- pikaajalise kohustusena käsitletakse pangalaenu, mille tasumise tähtajad on pikemad kui 12 kuud bilansipäevast arvates.

Pangalaenu võlgnevus on bilansis kajastatud intressideta. intressikulu on perioodikulu, mis kajastub selle majandusaasta aruandes, millal intress tasumisele kuulub.

Tulud

Tulude ja kulude aruande koostamisel on lähtutud RTJ 14 lisas toodud skeemist. Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsiibist lähtudes. Makstud kommunaalimaksete summasid ei ole kajastatud tulude ja kulude aruandes kuluna ega saadud summasid tuluna, neid kajastatakse vastavalt nõuete ja kohustustena.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Raha arveldusarvel	26 088	50 227
Kokku raha	26 088	50 227

Raha on Swedbanki arveldusarvel.

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	37 679	37 679	
Ostjatelt laekumata arved	37 679	37 679	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	112	112	
Muud nõuded	81 309	61 352	19 957
Laenunõuded	81 309	61 352	19 957
Ettemaksed	175	175	
Tulevaste perioodide kulud	175	175	
Majandusavanss	115	115	
Kokku nõuded ja ettemaksed	119 390	99 433	19 957

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	38 463	38 463	
Ostjatelt laekumata arved	38 463	38 463	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	106	106	
Muud nõuded	141 629	60 636	80 993
Laenunõuded	141 629	60 636	80 993
Ettemaksed	417	417	
Tulevaste perioodide kulud	266	266	
Muud makstud ettemaksed	151	151	
Kokku nõuded ja ettemaksed	180 615	99 622	80 993

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2020		31.12.2019	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks		472		353
Sotsiaalmaks		1 187		1 065
Kohustuslik kogumispension		36		43
Töötuskindlustusmaksed		30		32
Ettemaksukonto jääk	112		106	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	112	1 725	106	1 493

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank	92 286	61 352	30 934		1,10%	EUR	30.06.2022
Pikaajalised laenud kokku	92 286	61 352	30 934				
Laenukohustised kokku	92 286	61 352	30 934				
	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank	152 927	60 641	92 286		1,15%	EUR	30.06.2022
Pikaajalised laenud kokku	152 927	60 641	92 286				
Laenukohustised kokku	152 927	60 641	92 286				

Laenu jaotamisel järeljäänud tähtaja järgi on aluseks võetud AS Swedbank poolt 25.01.2021 väljastatud laenu tagasimakse graafik. 2020.aastal tagastati pangale põhilaenu 60641 €, tasuti laenuintresse 1450 €.

2019.a lühi-ja pikaajalised laenukohustused korrigeeritud vastavalt tegelikele tagasimaksetele.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	16 283	16 283
Võlad töövõtjatele	3 257	3 257
Maksuvõlad	1 725	1 725
Muud võlad	529	529
Muud viitvõlad	529	529
Saadud ettemaksed	1 604	1 604
Muud saadud ettemaksed	1 604	1 604
Kokku võlad ja ettemaksed	23 398	23 398
	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	17 279	17 279
Võlad töövõtjatele	3 095	3 095
Maksuvõlad	1 493	1 493
Muud võlad	731	731
Muud viitvõlad	731	731
Saadud ettemaksed	618	618
Muud saadud ettemaksed	618	618
Kokku võlad ja ettemaksed	23 216	23 216

Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

	31.12.2018	Laekunud	Kajastatud tulemiaruan- des	31.12.2019
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remonditasud	6 597	29 065	-11 244	24 418
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	6 597	29 065	-11 244	24 418
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	6 597	29 065	-11 244	24 418

	31.12.2019	Laekunud	Kajastatud tulemiaruan­des	31.12.2020
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remonditasud	24 418	60 201	-83 707	912
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	24 418	60 201	-83 707	912
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	24 418	60 201	-83 707	912

Laekunud 2020- omanikelt kogutud remonditasusid 59803€, vastavalt ük otsusele viivised kantud remonditasudesse 398€.

Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2020	2019
Mittesihtotstarbelised tasud		
Haldus-hooldustasud	87 131	81 329
Sihtotstarbelised tasud		
Remonditasud	83 707	11 244
Kokku liikmetelt saadud tasud	170 838	92 573

Lisa 9 Muud tulud

(eurodes)

	2020	2019
Pangaintressid	1	4
Muud	1	317
Kokku muud tulud	2	321

Muud- kommunaaltulude-kulude vahe 1€.

Kommunaaltulud ja -kulud:

Küte ja vee soojendamine	tulu 92016€, kulu 92016€, vahe 0€
Vesi ja kanalisatsioon	tulu 22975€, kulu 22976€, vahe -1€
Üldelekter	tulu 2860€, kulu 2858€, vahe 2€
Gaas	tulu 2048€, kulu 2048€, vahe 0€
KOKKU	tulu 119899€, kulu 119898€, vahe 1€

Lisa 10 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud (eurodes)

	2020	2019
Remonditööd	83 707	11 244
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	83 707	11 244

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2020	2019
Üür ja rent	158	106
Mitmesugused bürookulud	497	500
Koolituskulud	250	365
Haldus-hoolduskulud	40 795	39 112
Kokku mitmesugused tegevuskulud	41 700	40 083

Lisa 12 Tööjõukulud (eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	32 806	28 960
Sotsiaalmaksud	10 986	9 697
Kokku tööjõukulud	43 792	38 657
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	4	4

Palgakulu 2020.a.: Juhatusesimehe tasu 10200 €, juhatusesimehe liikmete preemiad 1020 €, majahoidjate palgakulu 18104 €, hooldustööliste palgakulu 3482 €

Sotsiaalmaksud 2020.a.: Juhatusesimehe sotsiaalmaksu kulu 3366 €, juhatusesimehe liikmete preemiatelt sotsiaalmaksu kulu 336 €, majahoidjate sotsiaalmaksude kulu 6107 €, hooldustööliste sotsiaalmaksude kulu 1177 €

Lisa 13 Seotud osapooled (eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2020	31.12.2019
Füüsilisest isikust liikmete arv	206	207
Juriidilisest isikust liikmete arv	8	7

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2020	2019

Arvestatud tasu	11 220	9 910
-----------------	--------	-------

Arvestatud tasu juhatuse esimehele ja preemiat juhatuse liikmetele.

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
krt 1	1730 EUR
krt 2	1149 EUR
krt 3	1114 EUR
krt 4	1691 EUR
krt 5	1837 EUR
krt 6	1394 EUR
krt 7	1239 EUR
krt 8	1813 EUR
krt 9	1869 EUR
krt 10	1205 EUR
krt 11	1299 EUR
krt 12	1814 EUR
krt 13	1600 EUR
krt 14	1155 EUR
krt 15	1254 EUR
krt 16	1830 EUR
krt 17	1831 EUR
krt 18	1426 EUR
krt 19	1197 EUR
krt 20	1861 EUR
krt 21	1656 EUR
krt 22	1184 EUR
krt 23	1161 EUR
krt 24	1675 EUR
krt 25	1584 EUR
krt 26	1175 EUR
krt 27	1227 EUR
krt 28	2023 EUR
krt 29	1766 EUR
krt 30	1498 EUR
krt 31	1105 EUR
krt 32	1891 EUR
krt 33	1804 EUR
krt 34	1292 EUR
krt 35	1187 EUR
krt 36	2079 EUR
krt 37	1949 EUR
krt 38	1145 EUR
krt 39	1209 EUR
krt 40	2061 EUR
krt 41	1741 EUR
krt 42	1218 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
krt 43	1244 EUR
krt 44	1583 EUR
krt 45	1790 EUR
krt 46	1350 EUR
krt 47	1556 EUR
krt 48	1498 EUR
krt 49	1605 EUR
krt 50	1211 EUR
krt 51	1314 EUR
krt 52	1727 EUR
krt 53	1875 EUR
krt 54	1540 EUR
krt 55	1082 EUR
krt 56	1651 EUR
krt 57	2180 EUR
krt 58	1419 EUR
krt 59	1243 EUR
krt 60	1576 EUR
krt 61	1952 EUR
krt 62	1528 EUR
krt 63	1605 EUR
krt 64	2032 EUR
krt 65	1487 EUR
krt 66	1096 EUR
krt 67	1268 EUR
krt 68	1682 EUR
krt 69	1755 EUR
krt 70	1371 EUR
krt 71	1208 EUR
krt 72	1731 EUR
krt 73	1705 EUR
krt 73A	1805 EUR
krt 74	1221 EUR
krt 74A	1083 EUR
krt 75	1501 EUR
krt 75A	1163 EUR
krt 76	1667 EUR
krt 76A	1456 EUR
krt 77	1719 EUR
krt 78	1296 EUR
krt 79	1341 EUR
krt 80	1723 EUR
krt 81	1830 EUR
krt 82	1162 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
krt 83	1401 EUR
krt 84	1621 EUR
krt 85	2060 EUR
krt 86	1464 EUR
krt 87	1154 EUR
krt 88	1873 EUR
krt 89	1986 EUR
krt 90	1522 EUR
krt 91	1329 EUR
krt 92	1739 EUR
krt 93	1555 EUR
krt 94	2028 EUR
krt 95	1316 EUR
krt 96	1889 EUR
krt 97	1637 EUR
krt 98	1397 EUR
krt 99	1149 EUR
krt 100	1768 EUR
krt 101	1840 EUR
krt 102	1104 EUR
krt 103	1528 EUR
krt 104	1655 EUR
krt 105	2151 EUR
krt 106	769 EUR
krt 107	1282 EUR
krt 108	1616 EUR
krt 109	1732 EUR
krt 110	1228 EUR
krt 111	1841 EUR
krt 112	2063 EUR
krt 113	2204 EUR
krt 114	1088 EUR
krt 115	1333 EUR
krt 116	1931 EUR
krt 117	1627 EUR
krt 118	1166 EUR
krt 119	1197 EUR
krt 120	1667 EUR
krt 121	1893 EUR
krt 122	1459 EUR
krt 123	1227 EUR
krt 124	1741 EUR
krt 125	1752 EUR
krt 126	1304 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
krt 127	1275 EUR
krt 128	1785 EUR
krt 129	1839 EUR
krt 130	1397 EUR
krt 131	1228 EUR
krt 132	1981 EUR
krt 133	1502 EUR
krt 134	1282 EUR
krt 135	1147 EUR
krt 136	1750 EUR
krt 137	1694 EUR
krt 138	1621 EUR
krt 139	1251 EUR
krt 140	1664 EUR
krt 141	1577 EUR
krt 142	1245 EUR
krt 143	1294 EUR
krt 144	1781 EUR
krt 145	1572 EUR
krt 146	1347 EUR
krt 147	1431 EUR
krt 148	1482 EUR
krt 149	1952 EUR
krt 150	1130 EUR
krt 151	1201 EUR
krt 152	1687 EUR
krt 153	1730 EUR
krt 154	1327 EUR
krt 155	1113 EUR
krt 156	1745 EUR
krt 157	1652 EUR
krt 158	1132 EUR
krt 159	1445 EUR
krt 160	1619 EUR
krt 161	1688 EUR
krt 162	1224 EUR
krt 163	1270 EUR
krt 164	1602 EUR
krt 165	2379 EUR
krt 166	1276 EUR
krt 167	1094 EUR
krt 168	1624 EUR
krt 169	1865 EUR
krt 170	1227 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
krt 171	1181 EUR
krt 172	1834 EUR
krt 173	1689 EUR
krt 174	1197 EUR
krt 175	1386 EUR
krt 176	1548 EUR
krt 177	1964 EUR
krt 178	1335 EUR
krt 179	1279 EUR
krt 180	1663 EUR
krt 181	1722 EUR
krt 182	1227 EUR
krt 183	1319 EUR
krt 184	1704 EUR
krt 185	1858 EUR
krt 186	1287 EUR
krt 187	1304 EUR
krt 188	1593 EUR
krt 189	1873 EUR
krt 190	1394 EUR
krt 191	1282 EUR
krt 192	1661 EUR
krt 193	1920 EUR
krt 194	1087 EUR
krt 195	1139 EUR
krt 196	1640 EUR
krt 197	2048 EUR
krt 198	1130 EUR
krt 199	1180 EUR
krt 200	1593 EUR
krt 201	1797 EUR
krt 202	1180 EUR
krt 203	1289 EUR
krt 204	1692 EUR
krt 205	2015 EUR
krt 206	1354 EUR
krt 207	1245 EUR
krt 208	1608 EUR
krt 209	1753 EUR
krt 210	1300 EUR
krt 211	1589 EUR
krt 212	1649 EUR
Kokku:	329690 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 17.06.2021

Tallinn, J. Sütiste tee 43 korteriühistu (registrikood: 80110274) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MONIKA HOLM	Juhatuse liige	20.06.2021

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 56642767
E-posti aadress	monikaholm@gmail.com