

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Tallinn, J. Sütiste tee 16 korteriühistu

registrikood: 80079406

e-posti aadress: juhatuse.sytiste16@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	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Laenukohustised	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud	11
Lisa 8 Muud tulud	12
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 10 Tööjõukulud	12
Lisa 11 Seotud osapooled	13
Lisa 12 Sihtotstarbelised remonditasud	13
Lisa 13 Kommunaalteenuste vahendamine	13
Korteriomandite majandamiskulud	15
Aruande allkirjad	17

Tegevusaruanne

KÜ J.Sütiste 16 tegevuse eesmärgiks on aadressil Tallinn, J.Sütiste tee 16 asuva kaasomandis oleva elamu ja selle juurde kuuluva maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja KÜ liikmete ühiste huvide esindamine. KÜ J.Sütiste 16 asutati 17.11.1998.a., registreeriti 25.03.1999.a. ja alustas majandustegevust 1999.a. septembris.

Korteriühistus on 72 liiget ja selle tööd korraldab juhatus. Juhatus on 4-liikmeline. Juhatus töö teevad kõik juhatuse liikmed vastavalt ajalisele võimalusele ja vajadusele. Juhatus liikmete tasud 2022. majandusaastal kokku olid 14 057 eurot.

KÜ on sõlminud oma liikmetele teenuste vahendamiseks lepingud hooldusteenuseid ning kommunaalteenuseid osutavate ettevõtetega. Juhatus jälgib ja kordineerib teenusepakkujate teenuste osutamist ja kvaliteeti regulaarselt.

2022. aastal teostati vee- ja kanalisatsiooni püstikute vahetus ja gaasipaigaldiste remont trepikodades ning tehti katuse parandustöid remondifondi arvelt kokku summas 8 678 eurot.

Pikaajalist laenu tagastati 26 143 eurot ning laenuitresse tasuti 9 654 eurot.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	39 997	26 615	2
Nõuded ja ettemaksed	27 311	33 349	3
Kokku käibevarad	67 308	59 964	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	301 389	324 015	3
Kokku põhivarad	301 389	324 015	
Kokku varad	368 697	383 979	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	23 225	26 742	5
Võlad ja ettemaksed	4 822	4 152	6
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	22 812	11 908	12
Kokku lühiajalised kohustised	50 859	42 802	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	301 389	324 015	5
Kokku pikaajalised kohustised	301 389	324 015	
Kokku kohustised	352 248	366 817	
Netovara			
Reservkapital	5 319	5 319	
Reservid	10 125	10 125	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	1 718	127	
Aruandeaasta tulem	-713	1 591	
Kokku netovara	16 449	17 162	
Kokku kohustised ja netovara	368 697	383 979	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	48 030	66 120	7
Muud tulud	6 775	1 610	8
Kokku tulud	54 805	67 730	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-8 678	-26 399	13
Mitmesugused tegevuskulud	-18 453	-17 257	9
Tööjõukulud	-18 734	-13 434	10
Muud kulud	-1	-14	
Kokku kulud	-45 866	-57 104	
Põhitegevuse tulem	8 939	10 626	
Intressikulud	-9 654	-9 036	12
Muud finantstulud ja -kulud	2	1	
Aruandeaasta tulem	-713	1 591	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	8 939	10 626	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	2 521	-5 127	3
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	670	-3 424	6
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	10 904	5 167	12
Muud rahavood põhitegevusest	2	0	
Kokku rahavood põhitegevusest	23 036	7 242	
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenude tagasimaksed	26 143	26 052	3
Kokku rahavood investeerimistegevusest	26 143	26 052	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-26 143	-26 052	5
Makstud intressid	-9 654	-9 036	12
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-35 797	-35 088	
Kokku rahavood	13 382	-1 794	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	26 615	28 409	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	13 382	-1 794	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	39 997	26 615	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku netovara
	Reservkapital	Reservid	Akumuleeritud tulem	
31.12.2020	5 319	0	16 994	22 313
Aruandeaasta tulem	0	0	1 591	1 591
Muud muutused netovaras	0	10 125	-16 867	-6 742
31.12.2021	5 319	10 125	1 718	17 162
Aruandeaasta tulem	0	0	-713	-713
31.12.2022	5 319	10 125	1 005	16 449

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu J. Sütiste tee 16 2022.a majandusaasta raamatupidamise aruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täpsustavad rahandusministri määrusega kehtestatud Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil, kus kajastatakse korteriühistu aruandeperioodi laekumisi ja väljamakseid, rühmitatuna põhitegevuse, investeerimistegevuse ja finantseerimistegevuse rahavoogudeks.

Raamatupidamise aruanne on koostatud eurodes ühe euro täpsusega.

Raha

Rahaks loetakse arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ühistu tavapärase majandustegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid oma liikmete ja teiste ostjate vastu. Kõiki nõudeid kajastatakse bilansis üldjuhul korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete sh. laenude korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekavas summas. Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse iga ostja kohta eraldi.

Pikaajaliste nõuete sh. laenude korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu sisemise intressimäära meetodil.

Pikaajaline pangalaen on finantskohustus, mis on üheaegselt tekkinud korteriühistul panga ees ja korteriühistu liikmetel ühistu ees.

Finantskohustised

Finantskohustisi kajastatakse bilansis üldjuhul korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste finantskohustiste sh. laenude korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Pikaajaliste finantskohustiste sh. laenude korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele maksmisele kuuluva tasu õiglases väärtuses arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Pikaajaline pangalaen on finantskohustus, mis on üheaegselt tekkinud korteriühistul panga ees ja korteriühistu liikmetel ühistu ees.

Tulud

Tulude ja kulude aruande koostamisel on lähtunud Raamatupidamise Toimkonna juhendis (RTJ) 14 toodud skeemist. Tulud ja kulud on kirjeldatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsiibist lähtudes. Tulud koosnevad mittesihotstarbelistest ja sihotstarbelistest tasudest. Korteriühistu liikmete poolt laekuvad remonditasud kajastatakse tuluna perioodis, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks tasud on mõeldud. Kuni tuluna kajastamise hetkeni kajastatakse laekunud tasusid ja vahendeid bilansis lühiajalistes kohustustes sihotstarbeliste tasudena.

Kulud

Ühistu kulud on vajalikud kulud oma liikmetele kuuluvate korteriomandite eseme osaks oleva ehitise ja selle juurde kuuluva maatüki hoolduse ja heakorra tagamiseks ning remondiks. Ühistu liikmetele vahendatud tarbimisteenuste ehk kommunaalmaksete summasid ei kajasta tulude ja kulude aruandes kuluna, ega saadud summasid tuluna, vaid neid kajastatakse vastavalt nõude ja kohustusena.

Maksustamine

Maksukohustused on võetud arvele maksuvõlana tekkepõhiselt kohustuse aluseks oleva sündmuse kajastamisega samal ajal.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks on korteriomaniikud, juhatuse liikmed ja nendega sarnast majanduslikku huvi omavad isikud.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Raha arvelduskontodel	39 997	26 615
Kokku raha	39 997	26 615

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	3 069	3 069	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	3 069	3 069	0	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 002	1 002	0	0	11
Laenunõuded	324 614	23 225	138 213	163 176	
Muud nõuded	15	15	0	0	
Viitlaekumised	15	15	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	328 700	27 311	138 213	163 176	

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	6 041	6 041	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	6 041	6 041	0	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	566	566	0	0	11
Laenunõuded	350 757	26 742	143 950	180 065	
Kokku nõuded ja ettemaksed	357 364	33 349	143 950	180 065	

Nõuded seotud osapooltele on korteriomanike võlgnevus kommunaalteenuste eest.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	206	210
Sotsiaalmaks	341	356
Kohustuslik kogumispension	0	11
Töötuskindlustusmaksed	0	26
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	547	603

Lisa 5 Laenukohustised (eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen krediitdiasutusele	324 614	23 225	138 213	163 176	2,7+ 6 kuu euribor	EUR	2033
Pikaajalised laenud kokku	324 614	23 225	138 213	163 176			
Laenukohustised kokku	324 614	23 225	138 213	163 176			
	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen krediitdiasutusele	350 757	26 742	143 950	180 065	2,7+6 kuu euribor	EUR	2033
Pikaajalised laenud kokku	350 757	26 742	143 950	180 065			
Laenukohustised kokku	350 757	26 742	143 950	180 065			

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	2 083	2 083	
Võlad töövõtjatele	850	850	
Võlad seotud osapooltele	662	662	11
Maksuvõlad	547	547	
Muud võlad	680	680	
Muud viitvõlad	680	680	
Kokku võlad ja ettemaksed	4 822	4 822	
	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	1 745	1 745	
Võlad töövõtjatele	775	775	
Võlad seotud osapooltele	462	462	11
Maksuvõlad	603	603	
Muud võlad	567	567	
Muud viitvõlad	567	567	
Kokku võlad ja ettemaksed	4 152	4 152	

Võlad seotud osapooltele on korteriomanike ettemaksed kommunaalteenuste eest. Muude viitvõlgade all on kajastatud maksukohustused väljamaksmata töötasudelt.

Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2022	2021
Mittesihotstarbelised tasud		
Hooldustasud	7 168	6 654
Heakorrasusud	7 601	8 576
Haldustasud	12 816	12 802
Parklatusud	2 113	2 653
Sihotstarbelised tasud		
Remonditasud	8 678	26 399
Laenuintressid	9 654	9 036
Kokku liikmetelt saadud tasud	48 030	66 120

Lisa 8 Muud tulud

(eurodes)

	2022	2021
Tulu sihtfinantseerimisest	408	0
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	2
Rendi- ja üüritulu	6 000	0
Kindlustushüvitised	0	1 027
Muud	367	581
Kokku muud tulud	6 775	1 610

Tuluna sihtfinantseerimisest on kajastatud Linnavaraameti toetust meetmest "Hoovid korda".

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Mitmesugused bürookulud	-487	-447
Koolituskulud	0	-77
Heakorraga seotud kulud	-8 784	-8 382
Hooldus- ja remondikulud	-3 889	-5 496
Parklakulud ja liikluskorraldusteenus	-2 044	-995
Raamatupidamisteenus	-2 084	-705
Kindlustuskulud	-538	-663
Tehnosüsteemide kontroll	-522	0
Muud	-105	-492
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-18 453	-17 257

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	-14 056	-10 040
Sotsiaalmaksud	-4 678	-3 394
Kokku tööjõukulud	-18 734	-13 434
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	3

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2022	31.12.2021
Füüsilisest isikust liikmete arv	72	72

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Asutajad ja liikmed	325 616	351 323
Kokku nõuded ja ettemaksed	325 616	351 323
Võlad ja ettemaksed		
Asutajad ja liikmed	662	12 370
Kokku võlad ja ettemaksed	662	12 370

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	14 057	10 111

Lisa 12 Sihtotstarbelised remonditasud

	2022	2021
Vahendite jääk perioodi alguses	11 908	16 994
Tulud:		
Liikmetelt laekunud tasud	55 379	56 401
<u>Kulud:</u>		
Remonditöödeks	-8 678	-26 399
Laenu tagastamised	-26 143	-26 052
Laenuintressid	-9 654	-9 036
Vahendite jääk perioodi lõpus	22 812	11 908

Teostatud remonditööd:

- * Vee- ja kanalisatsiooni püstiku vahetamine summas 6500 eurot
- * Gaasipaigaldiste remont trepikodades summas 1608 eurot
- * Katuse parandustööd summas 570 eurot

Lisa 13 Kommunaalteenuste vahendamine

Teenused	Summa tarnijate arвете alusel	Summa esitatud korteriomanikele
----------	-------------------------------	---------------------------------

Soojusenergia	42 399	42 399
Külm vesi, kanal.	6 551	6 551
Prügivedu	4 319	4 319
Elektrienergia	1 554	1 554
Gaas	3 133	3 133

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
krt.1	2260 EUR
krt.2	1574 EUR
krt.3	2217 EUR
krt.4	2020 EUR
krt.5	2376 EUR
krt.6	1584 EUR
krt.7	1712 EUR
krt.8	1911 EUR
krt.9	2448 EUR
krt.10	1509 EUR
krt.11	1827 EUR
krt.12	2217 EUR
krt.13	2237 EUR
krt.14	1590 EUR
krt.15	1968 EUR
krt.16	1921 EUR
krt.17	2458 EUR
krt.18	1470 EUR
krt.19	1914 EUR
krt.20	2068 EUR
krt.21	2408 EUR
krt.22	1996 EUR
krt.23	1618 EUR
krt.24	2274 EUR
krt.25	2243 EUR
krt.26	1541 EUR
krt.27	1514 EUR
krt.28	2536 EUR
krt.29	2280 EUR
krt.30	1632 EUR
krt.31	1496 EUR
krt.32	2399 EUR
krt.33	2261 EUR
krt.34	1518 EUR
krt.35	1536 EUR
krt.36	2470 EUR
krt.37	1944 EUR
krt.38	1780 EUR
krt.39	1824 EUR
krt.40	2558 EUR
krt.41	2063 EUR
krt.42	1938 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
krt.43	1466 EUR
krt.44	2492 EUR
krt.45	2209 EUR
krt.46	2040 EUR
krt.47	1468 EUR
krt.48	2233 EUR
krt.49	2098 EUR
krt.50	1958 EUR
krt.51	1664 EUR
krt.52	2708 EUR
krt.53	2165 EUR
krt.54	1911 EUR
krt.55	2176 EUR
krt.56	2376 EUR
krt.57	2213 EUR
krt.58	1551 EUR
krt.59	1768 EUR
krt.60	2215 EUR
krt.61	2692 EUR
krt.62	1411 EUR
krt.63	1568 EUR
krt.64	2683 EUR
krt.65	2424 EUR
krt.66	1931 EUR
krt.67	1633 EUR
krt.68	2466 EUR
krt.69	2534 EUR
krt.70	1505 EUR
krt.71	1545 EUR
krt.72	2217 EUR
Kokku:	144430 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.06.2023

Tallinn, J. Sütiste tee 16 korteriühistu (registrikood: 80079406) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EGNE VEISNER	Juhatuse liige	05.07.2023
MONIKA PÄRTEL	Juhatuse liige	05.07.2023
KÜLLI NIKKER	Juhatuse liige	05.07.2023
VILJAR VEISNER	Juhatuse liige	05.07.2023
KRISTA LÕOVÄLI	Juhatuse liige	05.07.2023
KRISTJAN LÕOVÄLI	Juhatuse liige	10.07.2023

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	juhatus.sytiste16@gmail.com