

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Tallinn, J. Sütiste tee 43 korteriühistu

registrikood: 80110274

telefon: +372 56642767

e-posti aadress: sutiste43@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 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 5 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	10
Lisa 6 Liikmetelt saadud tasud	11
Lisa 7 Muud tulud	11
Lisa 8 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	12
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 10 Tööjõukulud	12
Lisa 11 Muud kulud	13
Lisa 12 Seotud osapooled	13
Lisa 13 Tarbimisteenuste vahendamine	14
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 majandamine 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. Juhatuse tööd korraldab juhatusesimees.

Toimused 1 üldkoosolek ja 9 juhatuses koosolekut.

2022. aastal suuremad remonditööd olid kanalisatsioonipüstikute vahetuse järgne seinte taastamine, keldris paneeliaukude remontimine, ventilatsiooni põhikanalite puhastamine ja vee- ja küttekulu arvestussüsteemi paigaldamine, remonditööd tehti 61 505 € eest.

Muud tööd tehti vastavalt majanduskavale.

Ühistul on 207 füüsilisest isikust ja 7 juriidilisest isikust liiget.

Seisuga 31.12.2022 oli korterite omanike haldus- ja hoolduskulude võlgnevuse likvideerimiseks sõlmitud neli maksegraafikut ja kohtusse antud 3508 €-ne võlgnevus.

Remondifondi koguti aastaga 74 395 €, millest olid viivisintressid 314 € ja erinevad toetused 2 075 €.

Remondifondi jääk seisuga 31.12.2022 on 21 508 €

2022.a tasuti Swedbankile laenu 30 915.86 € ja laenuintresse 88.90 €

Aruandeaastal olid ühistu tulud 342 172 €, kulud 342 425 € ning tulemlangus -253 €

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	34 299	37 626	
Nõuded ja ettemaksed	47 750	68 124	2
Kokku käibevarad	82 049	105 750	
Kokku varad	82 049	105 750	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	30 916	
Võlad ja ettemaksed	33 078	38 500	3.4
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	21 508	8 618	5
Kokku lühiajalised kohustised	54 586	78 034	
Kokku kohustised	54 586	78 034	
Netovara			
Reservkapital	27 241	27 241	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	475	0	
Aruandeaasta tulem	-253	475	
Kokku netovara	27 463	27 716	
Kokku kohustised ja netovara	82 049	105 750	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	141 932	155 302	6
Muud tulud	446	523	7
Kokku tulud	142 378	155 825	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-61 505	-63 093	8
Mitmesugused tegevuskulud	-35 788	-47 443	9
Tööjõukulud	-43 902	-42 263	10
Muud kulud	-1 436	-2 551	11,13
Kokku kulud	-142 631	-155 350	
Põhitegevuse tulem	-253	475	
Aruandeaasta tulem	-253	475	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	-253	475
Korrigeerimised		
Muud korrigeerimised	0	-1 641
Kokku korrigeerimised	0	-1 641
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-5 235	15 523
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-5 422	15 102
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	12 890	7 706
Kokku rahavood põhitegevusest	1 980	37 165
Rahavood investeerimistegevusest		
Antud laenude tagasimaksed	25 609	35 743
Laekunud intressid	89	643
Kokku rahavood investeerimistegevusest	25 698	36 386
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-30 916	-61 370
Makstud intressid	-89	-643
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-31 005	-62 013
Kokku rahavood	-3 327	11 538
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	37 626	26 088
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-3 327	11 538
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	34 299	37 626

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2020	27 241	1 641	28 882
Aruandeaasta tulem		475	475
Muud muutused netovaras		-1 641	-1 641
31.12.2021	27 241	475	27 716
Aruandeaasta tulem		-253	-253
31.12.2022	27 241	222	27 463

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu on koostanud 2022.aasta raamatupidamise aastaaruande vastavalt raamatupidamise seaduse §17-le Eesti finantsaruandluse standardi kohaselt. Arvestuspõhimõtted on vastavuses raamatupidamise seaduses sätestatud alusprintsipidega ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega.

Aruanne on esitatud eurodes perioodi 01.01.2022-31.12.2022 kohta.

Seotud osapoolteks on korteriomanikud, juhatuse liikmed.

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 laekuvas 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 printsibist lähtudes. Makstud kommunaalamaksete summasid ei ole kajastatud tulude ja kulude aruandes kuluna ega saadud summasid tuluna, neid kajastatakse vastavalt nõuete ja kohustustena.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	183	183
Ostjatelt laekumata arved	183	183
Nõuded seotud osapoolte vastu	45 467	45 467
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 885	1 885
Ettemaksed	215	215
Tulevaste perioodide kulud	215	215
Kokku nõuded ja ettemaksed	47 750	47 750
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	42 221	42 221
Ostjatelt laekumata arved	42 221	42 221
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	118	118
Laenunõuded	25 610	25 610
Ettemaksed	175	175
Tulevaste perioodide kulud	175	175
Kokku nõuded ja ettemaksed	68 124	68 124

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks		477		507
Sotsiaalmaks		1 122		1 141
Kohustuslik kogumispension		29		29
Töötuskindlustusmaksed		30		29
Ettemaksukonto jääk	1 885		118	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 885	1 658	118	1 706

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	27 549	27 549
Võlad töövõtjatele	2 970	2 970
Maksuvõlad	1 658	1 658
Muud võlad	528	528
Muud viitvõlad	528	528
Saadud ettemaksed	373	373
Tulevaste perioodide tulud	4	4
Muud saadud ettemaksed	369	369
Kokku võlad ja ettemaksed	33 078	33 078
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	30 974	30 974
Võlad töövõtjatele	3 247	3 247
Maksuvõlad	1 706	1 706
Muud võlad	797	797
Muud viitvõlad	797	797
Saadud ettemaksed	1 776	1 776
Muud saadud ettemaksed	1 776	1 776
Kokku võlad ja ettemaksed	38 500	38 500

Lisa 5 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

	31.12.2020	Laekunud	Kajastatud tulemiaruan­des	31.12.2021
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remonditasud	912	72 388	-64 682	8 618
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	912	72 388	-64 682	8 618
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	912	72 388	-64 682	8 618

	31.12.2021	Laekunud	Kajastatud tulemiaruaandes	31.12.2022
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remonditasud	8 618	74 395	-61 505	21 508
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	8 618	74 395	-61 505	21 508
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	8 618	74 395	-61 505	21 508

Laekunud 2022- omanikelt kogutud remonditasusid 72005€, vastavalt ük otsusele viivised kantud remonditasudesse 314€, laekunud kindlustushüvitis 552€, laekunud rõdude auditi toetus 1000€, laekunud projekti "Roheline õu " toetus 524€
Kajastatud tulemiaruaandes 2022- remondikulude katteks 61505€

Lisa 6 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2022	2021
Mittesihtotstarbelised tasud		
Haldus-hooldustasud	80 427	92 209
Sihtotstarbelised tasud		
Remonditasud	61 505	63 093
Kokku liikmetelt saadud tasud	141 932	155 302

Haldus-hooldustasud 2022.a.:

Heakorratasud 26761 €
Liftide hooldustasud 3847 €
Hooldustasud 25350 €
Haldustasud 22256 €
Kindlustustasud 2213 €

Kokku 80427 €

Lisa 7 Muud tulud

(eurodes)

	2022	2021
Pangaintressid	4	7
Muud	442	516
Kokku muud tulud	446	523

Muud- koolitustoetus 125 €, kogutud rattamaja vahendid 317 €.

Lisa 8 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud (eurodes)

	2022	2021
Remonditööd	61 505	63 093
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	61 505	63 093

Remonditööd 2022.a:

Kanalisatsioonipistikute vahetuse järgne seinte taastamine	3496 €
Paneeliaukude remontimine keldris	4984 €
Kanalisatsioonipistikute taastamine	8065 €
Rõdu renoveerimine	4027 €
ventilatsiooni puhastamine katuselt	3960 €
Vee-ja küttekulu arvestussüsteemi paigaldus, seonduvad tööd	32875 €
Muud remonditööd	4098 €
Kokku	61505 €

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2022	2021
Üür ja rent	84	158
Mitmesugused bürookulud	1 099	844
Koolituskulud	388	250
Haldus-hoolduskulud	34 217	46 191
Kokku mitmesugused tegevuskulud	35 788	47 443

Haldus-hoolduskulud:

Heakorrateenus	2723 €
Liftide hooldus	3676 €
Hooldusteenus	20251€
Haldus ja raamatupidamine	5100 €
Kindlustuskulud	2223 €
Pangateenused	244 €

Lisa 10 Tööjõukulud (eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	32 888	31 657
Sotsiaalmaksud	11 014	10 606
Kokku tööjõukulud	43 902	42 263
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	4	4

Palgakulu 2022.a.: Juhatuse esimehe tasu 10200 €, juhatuseliste liikmete preemiad 1020 €, majahoidjate palgakulu 17891 €, hooldustööliste palgakulu 3777 €

Sotsiaalmaksud 2022.a.: Juhatuse esimehe sotsiaalmaksu kulu 3366 €, juhatuseliste liikmete preemiatelt sotsiaalmaksu kulu 336 €, majahoidjate sotsiaalmaksude kulu 6035 €, hooldustööliste sotsiaalmaksude kulu 1277 €

Lisa 11 Muud kulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
krt 18 võlg kulusse vastavalt kohtuotsusele	0	2 551	
Rattamaja kulud	317	0	
Muud	1 119	0	13
Kokku muud kulud	1 436	2 551	

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2022	31.12.2021
Füüsilisest isikust liikmete arv	207	206
Juriidilisest isikust liikmete arv	7	8

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Asutajad ja liikmed	45 467	67 706
Kokku nõuded ja ettemaksed	45 467	67 706
Võlad ja ettemaksed		
Asutajad ja liikmed	21 877	10 394
Kokku võlad ja ettemaksed	21 877	10 394

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	11 220	11 220

LISA 13**Tarbimisteenuste vahendamine**

(eurodes)

Nimetus	Tulu	Kulu	Tulem
Küte	151106	153123	-2017
Vesi ja kanalisatsioon	23078	22180	898
Üldelekter	6078	6078	0
Gaas	7803	7803	0
Prügivedu	11729	11729	0
Kokku	199794	200913	-1119

Vahendatavate tarbimisteenuste netokulu on kantud tulemiaruanDES muude kulude kirjele.

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
krt 1	1886 EUR
krt 2	1818 EUR
krt 3	1354 EUR
krt 4	1938 EUR
krt 5	1982 EUR
krt 6	1512 EUR
krt 7	1744 EUR
krt 8	1838 EUR
krt 9	2030 EUR
krt 10	1392 EUR
krt 11	1312 EUR
krt 12	1979 EUR
krt 13	1677 EUR
krt 14	1343 EUR
krt 15	1400 EUR
krt 16	2189 EUR
krt 17	1913 EUR
krt 18	1338 EUR
krt 19	1380 EUR
krt 20	2141 EUR
krt 21	1871 EUR
krt 22	1396 EUR
krt 23	1278 EUR
krt 24	1861 EUR
krt 25	1759 EUR
krt 26	1324 EUR
krt 27	1371 EUR
krt 28	2296 EUR
krt 29	1944 EUR
krt 30	1819 EUR
krt 31	1238 EUR
krt 32	2432 EUR
krt 33	2038 EUR
krt 34	1378 EUR
krt 35	1416 EUR
krt 36	2371 EUR
krt 37	2323 EUR
krt 38	1283 EUR
krt 39	1284 EUR
krt 40	2022 EUR
krt 41	2058 EUR
krt 42	1596 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
krt 43	1606 EUR
krt 44	1711 EUR
krt 45	2066 EUR
krt 46	1565 EUR
krt 47	1762 EUR
krt 48	1641 EUR
krt 49	1758 EUR
krt 50	1316 EUR
krt 51	1402 EUR
krt 52	1837 EUR
krt 53	1897 EUR
krt 54	1413 EUR
krt 55	1260 EUR
krt 56	1804 EUR
krt 57	2107 EUR
krt 58	1463 EUR
krt 59	1281 EUR
krt 60	1868 EUR
krt 61	2085 EUR
krt 62	1355 EUR
krt 63	1878 EUR
krt 64	2309 EUR
krt 65	1623 EUR
krt 66	1284 EUR
krt 67	1358 EUR
krt 68	1820 EUR
krt 69	1976 EUR
krt 70	1610 EUR
krt 71	1246 EUR
krt 72	1974 EUR
krt 73	2171 EUR
krt 73A	1927 EUR
krt 74	1381 EUR
krt 74A	1238 EUR
krt 75	1598 EUR
krt 75A	1329 EUR
krt 76	1850 EUR
krt 76A	1668 EUR
krt 77	2084 EUR
krt 78	1446 EUR
krt 79	1807 EUR
krt 80	1999 EUR
krt 81	1942 EUR
krt 82	1636 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
krt 83	1446 EUR
krt 84	1826 EUR
krt 85	2198 EUR
krt 86	1959 EUR
krt 87	1451 EUR
krt 88	2162 EUR
krt 89	2220 EUR
krt 90	1371 EUR
krt 91	1476 EUR
krt 92	2115 EUR
krt 93	2037 EUR
krt 94	1475 EUR
krt 95	1458 EUR
krt 96	2090 EUR
krt 97	1835 EUR
krt 98	1530 EUR
krt 99	1395 EUR
krt 100	1875 EUR
krt 101	1922 EUR
krt 102	1396 EUR
krt 103	1691 EUR
krt 104	1793 EUR
krt 105	2722 EUR
krt 106	933 EUR
krt 107	1259 EUR
krt 108	1757 EUR
krt 109	1984 EUR
krt 110	1365 EUR
krt 111	1916 EUR
krt 112	2216 EUR
krt 113	2806 EUR
krt 114	1221 EUR
krt 115	1470 EUR
krt 116	2413 EUR
krt 117	1813 EUR
krt 118	1512 EUR
krt 119	1477 EUR
krt 120	1836 EUR
krt 121	2011 EUR
krt 122	1550 EUR
krt 123	1340 EUR
krt 124	2008 EUR
krt 125	2026 EUR
krt 126	1505 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
krt 127	1394 EUR
krt 128	2009 EUR
krt 129	1932 EUR
krt 130	1438 EUR
krt 131	1394 EUR
krt 132	1759 EUR
krt 133	1861 EUR
krt 134	1435 EUR
krt 135	1410 EUR
krt 136	1893 EUR
krt 137	1853 EUR
krt 138	1826 EUR
krt 139	1443 EUR
krt 140	1912 EUR
krt 141	2037 EUR
krt 142	1276 EUR
krt 143	1644 EUR
krt 144	1972 EUR
krt 145	1692 EUR
krt 146	1725 EUR
krt 147	1665 EUR
krt 148	1816 EUR
krt 149	2535 EUR
krt 150	1231 EUR
krt 151	1351 EUR
krt 152	2029 EUR
krt 153	1978 EUR
krt 154	1439 EUR
krt 155	1449 EUR
krt 156	1985 EUR
krt 157	1765 EUR
krt 158	1269 EUR
krt 159	1503 EUR
krt 160	1949 EUR
krt 161	1654 EUR
krt 162	1601 EUR
krt 163	1348 EUR
krt 164	1932 EUR
krt 165	2932 EUR
krt 166	1494 EUR
krt 167	2627 EUR
krt 168	1780 EUR
krt 169	2061 EUR
krt 170	1363 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
krt 171	1381 EUR
krt 172	2311 EUR
krt 173	1814 EUR
krt 174	1295 EUR
krt 175	1428 EUR
krt 176	1843 EUR
krt 177	2314 EUR
krt 178	1349 EUR
krt 179	1466 EUR
krt 180	1769 EUR
krt 181	1896 EUR
krt 182	1492 EUR
krt 183	1720 EUR
krt 184	2457 EUR
krt 185	1963 EUR
krt 186	1496 EUR
krt 187	1167 EUR
krt 188	1765 EUR
krt 189	2009 EUR
krt 190	1571 EUR
krt 191	1504 EUR
krt 192	1983 EUR
krt 193	2195 EUR
krt 194	1196 EUR
krt 195	1672 EUR
krt 196	1973 EUR
krt 197	2117 EUR
krt 198	1296 EUR
krt 199	1257 EUR
krt 200	2012 EUR
krt 201	1949 EUR
krt 202	1342 EUR
krt 203	1525 EUR
krt 204	1962 EUR
krt 205	2215 EUR
krt 206	1438 EUR
krt 207	1523 EUR
krt 208	1710 EUR
krt 209	1887 EUR
krt 210	1289 EUR
krt 211	1783 EUR
krt 212	1884 EUR
Kokku:	373615 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.05.2024

Tallinn, J. Sütiste tee 43 korteriühistu (registrikood: 80110274) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MONIKA HOLM	Juhatuse liige	28.05.2024