

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Tallinn, J. Sütiste tee 45 korteriühistu

registrikood: 80107404

e-posti aadress: juhatus@syliste45.ee

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 Laenukohustised	10
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 6 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	10
Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud	12
Lisa 8 Muud tulud	12
Lisa 9 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	12
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 11 Tööjõukulud	13
Lisa 12 Muud kulud	14
Lisa 13 Seotud osapooled	14
Lisa 14 Tarbimisteenuste vahendamine	15
Korteriomandite majandamiskulud	16
Aruande allkirjad	18

Tegevusaruanne

1999. aastal asutatud Tallinn, J. Sütiste tee 45 korteriühistu eesmärgiks on Tallinnas J. Sütiste tee 45 asuva korterimandite eseme osaks oleva ehitise ja selle juurde kuuluva kinnistu ühine majandamine ning ühistu liikmete ühiste huvide esindamine.

4340ruutmeetrisel kinnistul asub 9korruseline 72 korteriga korterelamu elamispinnaga 3934 m².

Ühistu juhtimist ning elamu haldamist korraldab juhatus. 2023. aastal toimusid 3 korterimandide üldkoosolekut ja 8 juhatuse koosolekut.

Lepingud sõlmiti uute lepingupartnerite Nordic Networks OÜ ja Tallinna Jäätmete Taaskasutuskeskus AS-ga.

HM Soojusmeister OÜ teostas kanalisatsiooni- ja veetorustiku renoveerimise, mille osaliseks finantseerimiseks sõlmiti 2aastase tähtajaga laenuleping Swedbank AS-ga.

Hooldus- ja remonditööd teostati vastavalt majanduskavale.

Remondifondi koguti aastaga 18 986.08 €, remondifondi jääk seisuga 31.12.2023 oli 25 068.64 €.

Aruandeaastal on ühistu tulud 69 923.22 €, kulud 68 730.18 € ja tulek 1193.04 €.

Ühistu liikmetel ei olnud lootusetuid ega pikaajalisi võlgnevusi ühistu ees.

KÜ juhatus

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	49 083	47 034	
Nõuded ja ettemaksed	29 912	10 207	2,3
Kokku käibevarad	78 995	57 241	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	7 243	0	2
Kokku põhivarad	7 243	0	
Kokku varad	86 238	57 241	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	20 712	0	4
Võlad ja ettemaksed	15 587	15 516	3,5
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	25 069	25 291	6
Kokku lühiajalised kohustised	61 368	40 807	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	7 243	0	
Kokku pikaajalised kohustised	7 243	0	
Kokku kohustised	68 611	40 807	
Netovara			
Reservkapital	8 000	8 000	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	8 434	7 632	
Aruandeaasta tulem	1 193	802	
Kokku netovara	17 627	16 434	
Kokku kohustised ja netovara	86 238	57 241	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	68 466	36 305	7
Muud tulud	1 451	1 052	8,14
Kokku tulud	69 917	37 357	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-40 700	-8 662	9
Mitmesugused tegevuskulud	-20 085	-20 192	10
Tööjõukulud	-6 662	-6 662	11
Muud kulud	-1 282	-1 044	12
Kokku kulud	-68 729	-36 560	
Põhitegevuse tulem	1 188	797	
Intressitulud	5	5	
Aruandeaasta tulem	1 193	802	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022
Rahavood põhitegevusest		
Liikmetelt laekunud tasud	140 369	99 725
Laekunud annetused ja toetused	1 000	0
Muud põhitegevuse tulude laekumised	151	252
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-162 102	-87 620
Väljamaksed töötajatele	-3 927	-3 927
Kokku rahavood põhitegevusest	-24 509	8 430
Rahavood investeerimistegevusest		
Laekunud intressid	5	5
Kokku rahavood investeerimistegevusest	5	5
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	36 084	0
Saadud laenude tagasimaksed	-8 129	0
Makstud intressid	-1 041	0
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-361	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	26 553	0
Kokku rahavood	2 049	8 435
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	47 034	38 599
Raha ja raha ekvivalentide muutus	2 049	8 435
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	49 083	47 034

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2021	8 000	7 632	15 632
Aruandeaasta tulem		802	802
31.12.2022	8 000	8 434	16 434
Aruandeaasta tulem		1 193	1 193
31.12.2023	8 000	9 627	17 627

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu SÜTISTE TEE 45 on 2023.aasta raamatupidamise aastaaruande koostanud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse standardiga. Arvestuspõhimõtted on vastavuses raamatupidamise seaduses sätestatud alusprintsiipidega ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega. Aruanne on koostatud eurodes perioodi 01.01.2023-31.12.2023 kohta.

Raha

Rahaliseid vahendeid 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 igat nõuet eraldi.

Saadud pikaajalise laenu võlgnevus on kajastatud KÜ kohustisens pangale bilansi passivas ning KÜ nõudena korteriomanike vastu bilansi aktivas.

Varade ja kohustiste jagamisel lühi- ja pikaajalisteks on lähtutud raamatupidamise juhendist RTJ12, muuhulgas:

- lühiajalise kohustisena käsitletakse pangalaenu, mille tasumise tähtajad on 12 kuu jooksul bilansipäevast arvates;
- pikaajalise kohustisena 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 kajastamisel on kasutatud RTJ 14 toodud tulude ja kulude aruande skeemi. Kirjete nimetusi on täpsustatud korteriühistu põhitegevuse erinevuse tõttu teiste mittetulundusühenduste põhitegevusest. Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsiibist lähtudes.

Korteriühistule laekuvad remonditasud kajastatakse tuluna perioodis, millal toimub nende arvelt remontide tegemine. Kuni tulu kajastamise hetkeni kajastatakse laekunud tasusid bilansis sihtotstarbeliste tasude kontrol.

Vahendatavaid kommunaalmaksete summasid ei ole kajastatud tulude ja kulude aruandes kuluna ega saadud summasid tuluna, neid kajastatakse bilansis vastavalt nõuete ja kohustustena.

Seotud osapooled

Seotud isikuteks on korteriühistu liikmed ja juhatus. Seotud isikutega tehtud tehingud on tavapäraseid: arvestatakse juhatuse liikmele juhatuse liikme tasu. Seotud isikutega ostu-müügi tehinguid teostatud ei ole.

Rahavoogude aruanne on koostatud otsesel meetodil.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	224	224	
Ostjatelt laekumata arved	224	224	
Nõuded seotud osapoolte vastu	8 804	8 804	
Laenunõuded	27 955	20 712	7 243
Muud nõuded	16	16	
Intressinõuded	13	13	
Viitlaekumised	3	3	
Ettemaksed	156	156	
Tulevaste perioodide kulud	156	156	
Kokku nõuded ja ettemaksed	37 155	29 912	7 243

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	151	151	
Ostjatelt laekumata arved	151	151	
Nõuded seotud osapoolte vastu	9 877	9 877	
Ettemaksed	179	179	
Tulevaste perioodide kulud	179	179	
Kokku nõuded ja ettemaksed	10 207	10 207	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks		82		82
Sotsiaalmaks		138		138
Kohustuslik kogumispension		8		8
Ettemaksukonto jääk	0		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad		228		228

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank	27 955	20 712	7 243		7,109 %	EUR	30.04.2025
Pikaajalised laenud kokku	27 955	20 712	7 243				
Laenukohustised kokku	27 955	20 712	7 243				

Korteriühistu sai AS-lt Swedbank 2023.aastal investeerimislaenu vee-ja kanalisatsioonipistikute vahetamiseks 36084 € intressi baasmääraga 6 kuu EURIBOR ja marginaal 3%. 2023.a.aasta lõpus kehtis intressimäär 7,109 % aastas. 2023.aastal tagastati pangale 8129 €, tasuda jäi seisuga 31.12.2023.a. 27955 €.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	8 126	8 126
Võlad töövõtjatele	327	327
Maksuvõlad	228	228
Muud võlad	228	228
Muud viitvõlad	228	228
Saadud ettemaksed	6 678	6 678
Muud saadud ettemaksed	6 678	6 678
Kokku võlad ja ettemaksed	15 587	15 587
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	9 201	9 201
Võlad töövõtjatele	327	327
Maksuvõlad	228	228
Muud võlad	231	231
Muud viitvõlad	231	231
Saadud ettemaksed	5 529	5 529
Muud saadud ettemaksed	5 529	5 529
Kokku võlad ja ettemaksed	15 516	15 516

Lisa 6 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

	31.12.2021	Laekunud	Kajastatud tulemiaruan	31.12.2022
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remonditasud	15 715	18 238	-8 662	25 291
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	15 715	18 238	-8 662	25 291
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	15 715	18 238	-8 662	25 291
	31.12.2022	Laekunud	Kajastatud tulemiaruan	31.12.2023
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remonditasud	25 291	44 412	-44 634	25 069
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	25 291	44 412	-44 634	25 069
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	25 291	44 412	-44 634	25 069

Laekunud 2023.a.:

Igakuine laekumine omanikelt 17986 €

Laekumine omanikelt remondifondi ettemaksuks 25426 €

Rõdude ja varikatuste audititoetus 1000 €

KOKKU 44412 €

Laekunud 2022.a.:

Igakuine laekumine omanikelt 17986 €

Projekti "Roheline õu" toetus 252 €

KOKKU 18238 €

Kajastatud tulemiaruan 2023.a.:

Remondikulude katteks 40700 € (lisa 9)

Kompensatsioon korteriomani keele 3934 €

KOKKU 44634 €

Kajastatud tulemiaruan 2022.a.:

Remondikulude katteks 8662 € (lisa 9)

KOKKU 8662 €

Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2023	2022
Mittesihotstarbelised tasud		
Hooldustasud	15 954	15 391
haldustasud	10 820	11 190
Kindlustusmaksed	992	1 062
Sihotstarbelised tasud		
Remonditasud	40 700	8 662
Kokku liikmetelt saadud tasud	68 466	36 305

Hooldustasud: 2023 2022

Hooldustasud 7434 € 7532 €

Heakorrasud 8520 € 7859 €

KOKKU 15954 € 15391 €

Lisa 8 Muud tulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Vahendatud teenuste vahe	169	8	14
Kogutud Internetivahendid	1 030	960	
Kogutud rattamajavahendid	252	84	
Kokku muud tulud	1 451	1 052	

Lisa 9 Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2023	2022
Remonditööd	40 700	8 662
Kokku sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	40 700	8 662

Remonditööd 2023

Kanalisatsiooni- ja veetorustike vahetus remondivahenditest 33974 €

Vee-ja kanalisatsioonipistikute vahetus järelvalve 6000 €

Elektritööd 726 €

KOKKU 40700 €

Kanalisatsiooni- ja veetorustike vahetus laenuvahendite arvel 2023.aastal oli 36084 €.

Remonditööd 2022

Vee ja kanaalisatsiooni süsteemide renoveerimise põhiprojekt 2150 €

Ventilatsioonipuhastus, videouuringud 1320 €

Rõdude audit 2178 €

Osaline fassaadipuhastus 1800 €

Muud tööd 1214 €

KOKKU 8662 €

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
hooldus ja halduskulud	20 085	20 192
Kokku mitmesugused tegevuskulud	20 085	20 192

Hooldus- ja halduskulud 2023.a.

Hoolduskulud 7532 €

Halduskulud 1650 €

Heakorrakulud 7729 €

Raamatupidamisteenus 2160 €

Kindlustuskulud 1014 €

KOKKU 20085 €

Hooldus- ja halduskulud 2022.a.

Hoolduskulud 7279 €

Halduskulud 1910 €

Heakorrakulud 7877 €

Raamatupidamisteenus 2160 €

Kindlustuskulud 966 €

KOKKU 20192 €

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	5 009	5 009
Sotsiaalmaksud	1 653	1 653
Kokku tööjõukulud	6 662	6 662
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Arvestati tasu juhatuse liikmele.

Lisa 12 Muud kulud

(eurodes)

	2023	2022
Internet	1 030	960
Rattamaja	252	84
Kokku muud kulud	1 282	1 044

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2023	31.12.2022
Füüsilisest isikust liikmete arv	71	71
Juriidilisest isikust liikmete arv	1	1

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Asutajad ja liikmed	36 775	9 877
Kokku nõuded ja ettemaksed	36 775	9 877
Võlad ja ettemaksed		
Asutajad ja liikmed	31 747	30 819
Kokku võlad ja ettemaksed	31 747	30 819

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	5 009	5 009

LISA 14**Tarbimisteenuste vahendamine**

(eurodes)

Nimetus	Tulu	Kulu	Tulem
Küte	36561	36563	-2
Vesi ja kanalisatsioon	8059	8061	-2
Üldelekter	2427	2206	221
Gaas	1410	1410	0
Prügivedu	3552	3600	-48
Kokku	52009	51840	169

Vahendatavate tarbimisteenuste netotulu on kantud tulemiaruanDES muude tulude kirjele.

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Krt 1	2698 EUR
Krt 2	998 EUR
Krt 3	1359 EUR
Krt 4	2003 EUR
Krt 5	1811 EUR
Krt 6	1414 EUR
Krt 7	1645 EUR
Krt 8	2067 EUR
Krt 9	1672 EUR
Krt 10	1343 EUR
Krt 11	1088 EUR
Krt 12	1528 EUR
Krt 13	2056 EUR
Krt 14	1199 EUR
Krt 15	1786 EUR
Krt 16	2160 EUR
Krt 17	2239 EUR
Krt 18	1349 EUR
Krt 19	869 EUR
Krt 20	2234 EUR
Krt 21	1623 EUR
Krt 22	1059 EUR
Krt 23	1197 EUR
Krt 24	1210 EUR
Krt 25	1875 EUR
Krt 26	2874 EUR
Krt 27	1538 EUR
Krt 28	2619 EUR
Krt 29	1497 EUR
Krt 30	993 EUR
Krt 31	1363 EUR
Krt 32	2465 EUR
Krt 33	1762 EUR
Krt 34	786 EUR
Krt 35	1421 EUR
Krt 36	1320 EUR
Krt 37	2063 EUR
Krt 38	1143 EUR
Krt 39	2162 EUR
Krt 40	2061 EUR
Krt 41	1189 EUR
Krt 42	1690 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
Krt 43	1554 EUR
Krt 44	1641 EUR
Krt 45	1696 EUR
Krt 46	995 EUR
Krt 47	774 EUR
Krt 48	1533 EUR
Krt 49	1097 EUR
Krt 50	2164 EUR
Krt 51	1473 EUR
Krt 52	1976 EUR
Krt 53	2596 EUR
Krt 54	1177 EUR
Krt 55	1761 EUR
Krt 56	1367 EUR
Krt 57	1576 EUR
Krt 58	1336 EUR
Krt 59	1929 EUR
Krt 60	1605 EUR
Krt 61	1344 EUR
Krt 62	1013 EUR
Krt 63	2021 EUR
Krt 64	1597 EUR
Krt 65	1306 EUR
Krt 66	1324 EUR
Krt 67	1049 EUR
Krt 68	1143 EUR
Krt 69	1407 EUR
Krt 70	1263 EUR
Krt 71	1095 EUR
Krt 72	2423 EUR
Kokku:	114663 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 10.07.2024

Tallinn, J. Sütiste tee 45 korteriühistu (registrikood: 80107404) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MONIKA HOLM	Juhatuse liige	10.07.2024