

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

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 Laenukohustised	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Võlad tarnijatele	11
Lisa 9 Võlad töövõtjatele	11
Lisa 10 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	11
Lisa 11 Liikmetelt saadud tasud	13
Lisa 12 Tulu ettevõtlusest	13
Lisa 13 Muud tulud	14
Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 15 Tööjõukulud	14
Lisa 16 Intressikulud	14
Lisa 17 Muud finantstulud ja -kulud	15
Lisa 18 Seotud osapooled	15
Lisa 19 Teenuste vahendamine KÜ liikmetele	16
Lisa 20 Revisjoni akt	17
Korteriomandite majandamiskulud	23
Aruande allkirjad	27

Tegevusaruanne

Tallinn, Sõstra tn 3, Sõstra tn 4 korteriühistu 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 30.05.2022.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. Juhatus liikmele tasutakse juhatus liikmetasu 150,00 € kuus.

Läbi on viidud 4 juhatus- ja 1 üldkoosolek. Ühistu jooksvat tegevust korraldab töölepingu alusel töötav tegevjuht. Töölepinguid on osalise tööajaga sõlmitud kokku kolme töötajaga, mis teeb taandatud täistööajale töötajate arvaks 2.

Tööjõukulused ja teisi tegevuskulusid finantseeritakse hooldus- ja haldustasudest.

Haldus/hooldustasid määrati eluasemekulude arvetele- 34 909 €

Haldus ja hooldusvahendite (tegevuskulud) kasutus: tööjõukulu kokku- 24 946 €, mis koosneb töötasudest, sotsiaalmaksust -6 867,00 €, töötuskindlustusest 113,00 €, puhkusereservist 1 047,00 €.

Loetelu muudest tegevuskuludest: raamatupidamise (OÜ FUUSIO KVH) ning revideerimise teenus MY Property OÜ- 3 849€, kohustuslik elektrikäit- 732 € (OÜ REVAL ELEKTER), sanitaartehtiline hooldus- 2 520 € (OÜ EVALD ROSENKRON), erinevad hooldustööd- 1 728 € (REVAL ELEKTER OÜ, ROSENKRON OÜ), veetarbimise kauglugemine- 878 € (OÜ TEP SO), elamu haljasala niitmine (OÜ Eda Service)-275,00€ Mitmesugused muud tegevuskulud: bürookulud, pangakulud, koristustarvikud- 525 €. Kokku mitmesugusteks tegevuskuludeks- **10 507 €**.

Remonditasusid määrati eluasemekuludele tasumiseks 53 006 €.

Kokku avariilisteks ja korralisteks remontideks ning laenulepingute teenendamiseks- **83 811 €**.

Remonditasude eest teenendati laenulepinguid: Laenuleping nr 16-016730-JI ja 16-016766-JI AS-, sõlmitud 25.02.2016 AS-ga SWEDBANK lõpptähtajaga **29.02.2036.a.** summas 405 000 €, elamute pikiseinte ja katuslae rekonstrueerimiseks ning omaniku järelevalve kulude katmiseks. Tööde teostamiseks sõlmiti leping OÜ-ga STEELRENT summas **411 632 €**.

Seisuga 31.12.2024.a. laenukohustus üleval kokku summas - **262 642 €**. 2024.majandusaasta jooksul tasuti pangalaenu põhiosa 15 454,00 €. Intrsse 17 745€ .

Korralised ja avariilised remondid: Sõstra tn3 ja Sõstra tn 4 KÜ-le kuuluva vee välistrassi avariiremont (TORU SOS OÜ) - 10 077 €, puude raie Sõstra 3 haljasalal-732,00 € liftide remont 1 775,00€ , välisuste remont 732,00 €, kaasomandis oleva vee, kanalisatsiooni ja keskkütte torustiku remont-1 545,00 €, veemõõtjate patareid vahetus 142,00 €. Kokku **15 003€**

Kommunaalteenuseid vahendati summas 123 729 €. Soojusenergia (s.h. vee soojendamise) 90 235€. Vesi ja kanalisatsioon 18 682 €. Prügivedu 6 501 €. Kaasomandi kindlustus 1 607 €. Liftide hooldus **2 893 €**. Üldelekter 2 916 €.Elanikele vahendati sanitaartehtilisi teenuseid 519 € .

Seisuga 31.12.2024.a. raha arvelduskontodel SEB PANK- 43 758 €. SWEDBANK- 20718 € kokku- 64 477 €. Sularaha kassas puudub. Reservkapital **9 399 €**. Korteriühistu majandusaasta tulemiks kujunes 19,00 €.

Juhatus on regulaarselt tegutsenud võlgnikega.

KÜ juhatus teeb ettepaneku suunata 2024.a. tulek **reservkapitali suurendamiseks**.

2025.aastal jätkub rahaliste vahendite kogumine pangalaenu tagastamiseks ja avariide lokaliseerimiseks ning korralisteks remontideks. Seoses kõigi hindade tõusuga peab juhatus hinnangul suurendama reservkapitali ja hooldus- ja haldustariifi. Võib vähendada tariifi remontideks, kuna suuremad renoveerimistööd elaus on tehtud.

Juhatus hinnangul kajastab raamatupidamise aastaaruanne õigesti ja õiglaselt KÜ vara, kohustusi, reservkapitali ja finantsseisundit ning majandustegevuse tulemust ning on jätkuvalt tegutsev majandus.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	64 477	61 706	2
Nõuded ja ettemaksed	39 146	40 050	3
Kokku käibevarad	103 623	101 756	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	245 741	262 828	6
Kokku põhivarad	245 741	262 828	
Kokku varad	349 364	364 584	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	16 901	15 269	6
Võlad ja ettemaksed	18 872	23 460	7,8,9
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	58 432	52 760	10
Kokku lühiajalised kohustised	94 205	91 489	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	245 741	262 828	6
Kokku pikaajalised kohustised	245 741	262 828	
Kokku kohustised	339 946	354 317	
Netovara			
Reservkapital	9 399	9 399	
Aruandeaasta tulem	19	868	
Kokku netovara	9 418	10 267	
Kokku kohustised ja netovara	349 364	364 584	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	83 111	86 586	11
Tulu ettevõtlusest	460	460	12
Muud tulud	97	98	13
Kokku tulud	83 668	87 144	
Kulud			
Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-30 457	-37 796	10
Mitmesugused tegevuskulud	-10 507	-9 218	14
Tööjõukulud	-24 946	-22 281	15
Kokku kulud	-65 910	-69 295	
Põhitegevuse tulem	17 758	17 849	
Intressikulud	-17 745	-16 987	16
Muud finantstulud ja -kulud	6	6	17
Aruandeaasta tulem	19	868	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	17 758	17 849	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	902	-1 836	
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-2 954	5 829	
Kokku rahavood põhitegevusest	15 706	21 842	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	53 006	53 006	10
Laekunud intressid	6	6	17
Muud väljamaksed investeerimistegevusest	-32 748	-39 627	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	20 264	13 385	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-15 454	-15 157	10
Makstud intressid	-17 745	-16 987	16
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-33 199	-32 144	
Kokku rahavood	2 771	3 083	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	61 706	58 623	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	2 771	3 083	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	64 477	61 706	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2022	9 399	542	9 941
Aruandeaasta tulem		868	868
Muud muutused netovaras		-542	-542
31.12.2023	9 399	868	10 267
Aruandeaasta tulem		19	19
Muud muutused netovaras		-868	-868
31.12.2024	9 399	19	9 418

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu on koostanud 2024.a. raamatupidamise aastaaruande raamatupidamise seaduse § 17 alusel ja Eesti finantsaruandluse standardi (EFS) kohaselt. Arvestuspõhimõtted on vastavuses raamatupidamise seaduses sätestatud alusprintsipidega ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega.

2024.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)

	31.12.2024	31.12.2023
Arvelduskonto SEB Pank	43 758	43 817
Arvelduskonto Swedbank	20 718	17 888
Kassa	1	1
Kokku raha	64 477	61 706

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	22 244	22 244	
Ostjatelt laekumata arved	22 244	22 244	4
Laenunõuded	16 901	16 901	6
Ettemaksed		0	
Tulevaste perioodide kulud		0	
SEB Pank laekumata intress	1	1	
Kokku nõuded ja ettemaksed	39 146	39 146	

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	24 749	24 749	
Ostjatelt laekumata arved	24 749	24 749	4
Laenunõuded	15 269	15 269	6
Ettemaksed	29	29	
Tulevaste perioodide kulud	29	29	
SEB Pank laekumata intress	3	3	
Kokku nõuded ja ettemaksed	40 050	40 050	

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Ostjatelt laekumata arved	22 244	24 749
Korteriomanike laekumata arved maksetähtajaks	3 450	2 669
Korteriomanikele esitatud arved, maksetähtaeg saabumata	18 540	21 287
ELISA TELETEENUSED AS tasumata arve	89	117
TELIA EESTI AS tasumata arve	165	216
ORKI OÜ tasumata arve	0	460
Kokku nõuded ostjate vastu	22 244	24 749

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	276	377
Sotsiaalmaks	572	714
Kohustuslik kogumispension	12	11
Töötuskindlustusmaksed	22	19
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	882	1 121

Lisa 6 Laenukohustised (eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pangalaen 16-016730-JI	8 446	8 446			6,060%	EUR	29.02.2036
Pangalaen 16-016766-JI	8 455	8 455			6,060%	EUR	29.02.2036
Lühiajalised laenud kokku	16 901	16 901					
Pikaajalised laenud							
Pangalaen 16-016730-JI	122 793		39 447	83 346	6,060%	EUR	29.02.2036
Pangalaen 16-016766-JI	122 948		39 496	83 452	6,060%	EUR	29.02.2036
Pikaajalised laenud kokku	245 741		78 943	166 798			
Laenukohustised kokku	262 642	16 901	78 943	166 798			

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pangalaen 16-016730-JI	7 630	7 630			6,608%	EUR	29.02.2036
Pangalaen 16-016766-JI	7 639	7 639			6,608%	EUR	29.02.2036
Lühiajalised laenud kokku	15 269	15 269					
Pikaajalised laenud							
Pangalaen 16-016730-JI	131 332		46 979	84 353	6,608%	EUR	29.02.2036
Pangalaen 16-016766-JI	131 496		47 038	84 458	6,608%	EUR	29.02.2036
Pikaajalised laenud kokku	262 828		94 017	168 811			
Laenukohustised kokku	278 097	15 269	94 017	168 811			

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	17 719	17 719	8
Võlad töövõtjatele	271	271	9
Maksuvõlad	882	882	5
Kokku võlad ja ettemaksed	18 872	18 872	
	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	22 084	22 084	8
Võlad töövõtjatele	255	255	9
Maksuvõlad	1 121	1 121	5
Kokku võlad ja ettemaksed	23 460	23 460	

Lisa 8 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
ENEFIT AS (Eesti Energia AS)	268	275
UTILITAS TALLINN AS	10 870	14 222
TALLINN, KIRSI TN 3 // 5 KORTERIÜHISTU	239	203
Tallinna Vesi AS	1 867	1 599
Fuusio KVVH OÜ	887	1 768
TEPSO AS	73	72
ATM EST OÜ	2 964	2 964
EESTI KESKKONNATEENUSED AS	551	458
REVAL ELEKTER OÜ	0	69
EVALD ROSENKRON OÜ	0	454
Kokku võlad tarnijatele	17 719	22 084

Lisa 9 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Puhkusetasude kohustis	271	255
Kokku võlad töövõtjatele	271	255

Lisa 10 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

	31.12.2022	Laekunud	Kajastatud tulemiaruan­des	31.12.2023
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondifond	53 996	53 006		107 002
2022 aruande aasta tulem		542		542
Plaatimine			-2 965	-2 965
Sisepääsude treppide vuukide ümbertegemine			-3 990	-3 990
Kõikide korteriuste numbritega tähistamine			-1 083	-1 083
Konteiner 15m3 16.10-18.10.2023			-360	-360
Elektriliste kontrollmõõtmiste ja korralise tehnilise auditi läbiviimine			-480	-480
Haljastuse taastamine Välja 8			-1 750	-1 750
Parkla ehitus sõstra 3 ja 4			-840	-840
Liftide remont ja audit			-2 389	-2 389
Väliveetoru avariiremont			-3 554	-3 554
Erinevad san.tehnilised remonttööd			-5 229	-5 229
Laenude põhiosa tasumine			-15 157	-15 157
Laenu intresside tasumine			-16 987	-16 987
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	53 996	53 548	-54 784	52 760
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	53 996	53 548	-54 784	52 760

	31.12.2023	Laekunud	Kajastatud tulemiaruan­des	31.12.2024
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondifond	52 760	53 006		105 766
2023 aruande aasta tule­m		868		868
Puude raie ja hoolduslõikus.Jääkide äravedu			-732	-732
Pinnapealne väljumisnupp 4 tk, fonolukk			-732	-732
Liftide remont ja audit			-1 775	-1 775
Väliveetoru avariiremont			-10 077	-10 077
Erinevad san.tehnilised remonttööd			-1 545	-1 545
Veemõõtjate patareide vahetus			-142	-142
Laenude põhiosa tasumine			-15 454	-15 454
Laenu intresside tasumine			-17 745	-17 745
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	52 760	53 874	-48 202	58 432
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	52 760	53 874	-48 202	58 432

Lisa 11 Liikmetelt saadud tasud (eurodes)

	2024	2023
Mittesihtotstarbelised tasud		
Hooldustasud	34 909	31 803
Sihtotstarbelised tasud		
Remonditasud	30 457	37 796
Remondifondist intressimaksed	17 745	16 987
Kokku liikmetelt saadud tasud	83 111	86 586

Lisa 12 Tulu ettevõtlusest (eurodes)

	2024	2023
Tulu rendilepingust, veemõõtja	460	460
Kokku tulu ettevõtlusest	460	460

Lisa 13 Muud tulud

(eurodes)

	2024	2023
Trahvid, viivised ja hüvitised	97	98
Kokku muud tulud	97	98

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2024	2023
Mitmesugused bürookulud	317	219
Pangakulud	43	47
Raamatupidamisteenuste kulu, auditeerimine	3 849	3 510
Sanitaartehniline hooldus	2 520	2 520
Majahoidjale tarvikud	165	484
Mittesihotstarbelised hooldustööd	1 728	918
Elektrisüsteemide käit	732	276
Mõõteseadmete kauglugemine	878	1 034
Muru niitmine	275	210
Kokku mitmesugused tegevuskulud	10 507	9 218

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

	2024	2023
Palgakulu	16 919	15 571
Sotsiaalmaksud	6 867	5 215
Töötuskindlustusmakse kulu	113	102
Puhkusereserv	1 047	1 393
Kokku tööjõukulud	24 946	22 281
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2

Lisa 16 Intressikulud

(eurodes)

	2024	2023
Intressikulu laenudelt	-17 745	-16 987
Kokku intressikulud	-17 745	-16 987

Lisa 17 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2024	2023
Arvelduskontode intresside tulu	6	6
Kokku muud finantstulud ja -kulud	6	6

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2024	31.12.2023
Füüsilisest isikust liikmete arv	143	143
Juriidilisest isikust liikmete arv	1	1

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2024	2023
Arvestatud tasu	2 742	2 742

Lisa 19 Teenuste vahendamine korteriühistu liikmetele

	TULU 2024	KULU 2024	VAHENDAMISEST TEKKINUD TULU (+); KULU(-)		TULU 2023	KULU 2023	VAHENDAMISEST TEKKINUD TULU (+); KULU(-)
Soojusenergia	90 235 €	90 235 €	0 €	Soojusenergia	91 176 €	91 176 €	0 €
sh. küte	71 713 €				70 657 €		
sh. vee soojendamine	18 522 €				20 519 €		
Vesi ja kanalisatsioon	18 682 €	18 682 €	0 €	Vesi ja kanalisatsioon	18 297 €	18 297 €	0 €
sh.vesi ja kanalisatsioon üldvesi	-768 €				786 €		
Üldelekter	2 916 €	2 916 €	0 €	Üldelekter	3 841 €	3 841 €	0 €
Prügivedu	6 501 €	6 501 €	0 €	Prügivedu	5 684 €	5 684 €	0 €
Kaasomandi kindlustus	1 607 €	1 607 €	0 €	Kaasomandi kindlustus	1 607 €	1 607 €	0 €
Otsekorraldus maksed	377 €	377 €	0 €	Otsekorraldus maksed	372 €	372 €	0 €
Lifti hoolduskulu	2 893 €	2 893 €	0 €	Lifti hoolduskulu	2 618 €	2 618 €	0 €
Elanikele vahendatav teenus	519 €	519 €	0 €		865 €	865 €	0 €
Kokku	123 729 €	123 729 €	0 €	Kokku	124 459 €	124 459 €	0 €

**Tallinn, Sõstra tn 3, Sõstra tn 4 korteriühistu
2024. majandusaasta aruande revisjoni kokkuvõte**

Kellele: Tallinn, Sõstra tn 3, Sõstra tn 4 korteriühistu
Kuupäev: 05.05.2025

Üldinfo revisjoni kohta

Oleme revideerinud Tallinn, Sõstra tn 3, Sõstra tn 4 korteriühistu majandusaasta aruannet, mis on koostatud perioodi 01.01.2024-31.12.2024 kohta ning sisaldab tegevusaruannet ja raamatupidamisaruannet.

Juhatuse kohustus on majandusaasta aruande koostamine ning õiglane esitamine kooskõlas Eesti Finantsaruandluse Standardi nõuetega.

Meie kohustuseks oli viia läbi revisjon vastavalt töövõtulepingule nr 20288 kuupäevast 14.04.2025 ja esitada arvamus majandusaasta aruande kohta. Viisime revisjoni läbi kooskõlas Audiitorkogu koostatud Arvestusalase revisjoni läbiviimise juhendiga. Revisjoni viis läbi ning antud kokkuvõtte koostas ettevõtte My Property OÜ esindaja Erik Tammi.

Eeldame, et korteriühistu juhatuse poolt revisjoni teostajale esitatud informatsioon on tõene ja mitteeksitav, kõik juhatuse seisukohad ja arvamused, kavatsused ning tulevikuproгноosid on ausad ja tehtud mõistlikel kaalutlustel ning revisjoni teostajale esitatava informatsiooni hulgast ei ole jäetud välja ühtki fakti või asjaolu, mille tagajärjel muutuks kogu informatsioon või oluline osa sellest vääraks ja/või eksitavaks.

Revisjoni eesmärk

Revisjoni eesmärgiks oli kontrollida majandusaasta aruanne, mis on ette valmistatud KÜ raamatupidaja poolt esitamiseks Äriregistrile. Samuti kontrollida oluliste algdokumentide olemasolu, nende asjakohasus ja korrektne kajastamine raamatupidamises.

Täpsem protseduuride nimekiri ja vastavad tulemused on välja toodud antud kokkuvõttes.

Raamatupidaja Risto Talvar ja tegevjuhi Katrin Kivirand käest olid saadud vajalikud selgitused ning analüüsitud vajalikud dokumendid, et revisjon edukalt läbi viia: KÜ juhtimisega seotud dokumendid ning raamatupidamisdokumendid.

Peamised kontrolltoimingud ning tulemused

Raha ja pangasaldod

1.1 *Arveldusarvete saldode võrdlus raamatupidamisregistri pangakontode saldodega* - kontrolliti, et pangakonto alg- ja lõppsaldod raamatupidamisprogrammis vastavad pangakontode väljavõttele. Pangakontode deebet- ja kreditkäive (214 713,77 ja 211 941,93 eurot) vastab summadele pearaamatus. Andmed raamatupidamises on kajastatud kõikehõlmavalt.

Tulemus: andmed klapiivad. Pangakontode saldo kokku seisuga 31.12.2024 on 64 476,27 eurot.

Nõuded korteriomanike vastu (kommunaalarved)

2.1 *Debitoorse võlgnevuse kontroll* – maksetähtaja ületanud võlgnevuste summa koos viivistega kokku on 3 798 eurot (11 korterit), sh neli suuremat on kokku summas 3 132 eurot, kelle võlg ulatub mitme kuuni. Viiviseid esitatakse.

Nõuete saldo ühistu liikmete vastu seisuga 31.12.2024 on summas kokku 21 990 eurot.

Tulemus: saldo aruandes ja raamatupidamises klapiib, erisusi ei tuvastanud. Maksetähtajaks laekumata arvetega on probleeme mõnede üksikute ühistu liikmetega, soovitame vaadata olukord üle ja vajadusel rakendada täiendavad meetmed.

Laenu- ja muud nõuded

3.1 *Nõuete periodiseerimise kontroll* – laenu nõuded on periodiseeritud korrektselt.

3.2 *Nõuete vastavuse kontroll* – laenu nõuded vastavad -võlale, kajastamine on korrektne.

Muudes nõuetes on müügiarved Telia ja Elisa vastu summas kokku 254 eurot.

Tulemus: saldo aruandes ja raamatupidamises klapiib, erisusi ei tuvastanud.

Võetud laenukohustused

4.1 *Laenu kohustuste vastavuse kontroll* – laenuvõlg vastab jäägile, s.o. 262 641,89 eurot. Laenude maksetähtaeg on 29.02.2036 ja intressimäär 31.12.2024 seisuga on 6,06%.

4.2 *Laenulepingu eritingimustega vastavuses olemise kontroll* – ei ole asjakohane.

4.3 *Kas laenude võtmised on kooskõlas ühistu põhikirja ja üldkoosoleku otsustega* – 2024. aastal uusi laene juurde ei võetud.

Tulemus: saldo aruandes ja raamatupidamises klapiib, erisusi ei tuvastanud.

Võlad tarnijatele ja muud võlad

5.1 *Tarnijate saldode vastavuse kontroll reskontrole* – Kontrolliti, et viimase kuu eest väljastatud tarnijate arvetel olev võlgnevus vastab tarnijate reskontros olevale vastavale saldole. Andmed klapiivad, saldo on summas 17 719 eurot ja koosneb detsembri kommunaal- ja hooldusteenuste

arvetest, v.a üks arve ATM Est OÜ-lt summas 2964 eurot, mis on 2023. aastast. Detailne info on toodud välja majandusaasta aruande lisas 8.

5.2 *Palgaarvestuse kontroll* – töötasu arvestus on korrektne. 2024. aastal töötas kolm töötajat: juhatuse liige, tegevjuht, üks majahoidja. Lisaks erineval ajal töötasid veel kolm majahoidjat.

5.3 *Makstud töötasu vastavuse kontroll lepingule* – töötajatega on sõlmitud kirjalikud lepingud. Arvestatud tasud vastavad lepingutele.

Palgakulud kokku on 16 919 eurot bruto, millele lisanduvad maksud ja puhkusereserv. Kokku on palgafond 24 946 eurot.

Tulemus: võlad tarnijatele on kajastatud korrektselt. Töötasu arvestuses erisusi ei tuvastanud.

Fondid

6.1 *Remondifondi kasutamise/väljamaksete kontroll* – arvestus on kõikuv, sõltuvalt hooajast ja finantskoormusest ning on 0,30 eurot ja 0,85 eurot vahel ühe ruutmeetri kohta. Keskmiselt aasta peale kokku tuleb 0,60 eurot / m². Arvestus ei muutunud võrreldes eelneva aastaga.

Remondifondi arvestatakse 7 361,90 m² peale ja aastaga on kogutud 53 005,68 eurot. EHR andmetel on pindala sama: 3 677,80 + 3 684,10 = 7 361,90 m².

2024. aastal mõned suuremad remondifondi kulud:

Tehingu osapool	Selgitus	Summa
Swedbank AS	Laenu põhiosa	15 455
Swedbank AS	Laenu intressid	17 744
Toru SOS OÜ	Veetrassi remont ja uue toru paigaldus 19jm	10 077
EVALD ROSENKRON OÜ	Kanaliseerimise- ja küttepüstikute avariivahetus, kanalisatsioonitrassi puhastus	1 544
EESTI OTIS AS	Kabiiniuste ja 1. korruse šahtiuste rullide vahetus, Korruselülite vahetus	1 191
INSPECTA ESTONIA OÜ	Lifti korraline audit	584
	KOKKU nimetatud	46 595

Kokku on kasutatud summa 48 202 eurot. Detailselt on kirjeldatud majandusaasta aruande lisas 10. Kontrolliti pisteliselt arved, tasumised. Erisusi ei tuvastanud.

Remondifondi muutused 2024:

31.12.2023	Laekumised	Kasutamine	31.12.2024
52 760 eurot	53 874 eurot	48 202 eurot	58 432 eurot

6.2 Hooldusfondi arvestuse kontroll – Tegevuskulude (hooldus, haldus ja heakord) fondidesse arvestati kokku 0,36 eurot/m² perioodil jaanuar-juuni, mis vastab eelnevalt kinnitatud majandusaasta kavale. Alates juulist on fond tõusnud 0,43 eurot/m² peale, vastavalt uuele majanduskavale, mis kinnitati üldkoosolekul. Kokku on aastaga kogutud 34 909 eurot.

Tulemus: Summad raamatupidamises ja majandusaasta aruandes on vastavuses. Kontrollitud algdokumendid on raamatupidamises korrektselt kajastatud.

Maksud

7.1 Maksuameti maksusaldode vastavuse kontroll raamatupidamisregistri arvestusega – Saldo raamatupidamises vastab EMTA väljavõttele ja on summas 882,34 eurot.

Tulemus: andmed raamatupidamises on vastavuses Maksuametile esitatud deklaratsiooniga.

Tulud

8.1 Tulude tekkepõhise kajastamise kontroll – Kontrolliti ühe kuu arvete põhjal, et tulu on kajastatud tekkepõhiselt, õiges summas ja õiges perioodis.

8.2 Tulude ja kulude vastavuse kontroll – Kontrolliti, et tulud ja nende vastavad kulud on kajastatud samas perioodis ühe kuu arvete näite põhjal.

Tulemus: tulud on kajastatud korrektselt. Erisusi ei tuvastanud.

Kulud

9.1 Kulude jagamise kontroll – Kontrolliti, et kulud on jaotatud kõigi korterite vahel ning et jaotuse alused on järjepidevad.

9.2 Kulude tekkepõhise kajastamise kontroll – Kontrolliti, et kulud on kajastatud tekkepõhiselt õigesti erinevate kuude arvete näidete põhjal.

9.3 Majandusaastakava kontroll – majandusaasta kava on koostatud ja arvestus vastab kavale

Tulemus: kontrollitud ulatuses on kulud kajastatud korrektselt.

Aastaaruande kontroll

10.1 Nõuete ja kohustuste mittesaldeerimise kontroll – Kontrolliti, et raamatupidamise aastaaruandes nõudeid ja kohustusi ei ole tasaarveldatud.

10.2 Raamatupidamise aastaaruande raamatupidamisregistrile vastavuse kontroll – Kontrolliti, et aastaaruanne on koostatud vastavalt raamatupidamisarvestusele ja andmed registrites vastavad.

10.3 Aastaaruande põhjaruannete ja lisade vastavuse kontroll – Kontrolliti, et aastaaruande põhjaruanded vastavad lisadele.

10.4 Vastavus raamatupidamise seaduses sätestatud nõuetele - võrreldi raamatupidamise

aastaruande ja tegevusaruande vastavust raamatupidamise seaduses sätestatud nõuetele.

10.5 *Tegevusaruande ja raamatupidamisaruande andmete vastavuse kontroll* - võrreldi tegevusaruandes esitatud andmeid raamatupidamise aastaruandes esitatud andmetega.

10.6 *Raamatupidamise aastaruande algsaldode vastavuse kontroll raamatupidamisregistriga* – Kontrolliti, et raamatupidamise aastaruande algsaldod vastavad raamatupidamisregistritele.

10.7 *Aastaruandes esitatava informatsiooni vastavuse kontroll juhtorganite otsustega* – Kontrolliti, et juhtorganite otsustes kajastuv oluline informatsioon on avalikustatud aruandes, kui selle avalikustamine on asjakohane.

10.8 *Tulemiaruaruande vastavuse kontroll kinnitatud majandustegevuse aastakavaga* – aruandes toodud info vastab raamatupidamise andmetele.

10.9 *Algdokumentide olemasolu ja raamatupidamise registrile vastavuse kontroll* – pisteliselt kontrolliti oluliste kirjete vastavust algdokumendile. Erisusi ei tuvastanud.

Lepingud ja arveldused korteriühistu juhatusel. Üldkoosoleku otsused.

11.1 *Juhatuse liikme volituste kehtivuse kontroll* – Juhatuse volitused kehtivad kuni 30.05.2025 (kontrollitud äriregistrist).

11.2 *Juhatuse tasu kontroll* – juhatusel liige sai aasta jooksul igakuiselt 150 eurot neto ja ühekordse lisatasu. Töötasu on sama, mis eelneval aastal. Tasu on avalikustatud majandusaasta aruandes.

11.3 *Koosolekute pidamine* – Juhatuse koosolekuid on peetud neljal korral, mis on vastavuses põhikirja punktiga 7.3.4. Koosolekutel valmistuti ette üldkoosolekuks, arutati remonditööd jm.

Üldkoosolek toimus üks kord ja see vastab põhikirja nõuetele.

Muud protseduurid

12.1 *Reservkapitali olemasolu ja suurus* – Korteriomandi- ja korteriühistu seaduse paragrahv 48 nõuab, et „Korteriühistul peab olema reservkapital, mille suurus on vähemalt üks kaheteistkümnendik korteriühistu aasta eeldatavatest kuludest. Reservkapitali suuruse üle otsustab korteriomanike üldkoosolek“.

31.12.2024 seisuga on ühistu reservkapital summas 9 399 eurot, mis korrutades 12-ga on 112 788 eurot. KÜ majandamiskulud 2024. aastal olid 211 332 eurot. Lähtuvalt 2024. a tegelikest kuludest võib oletada, et vajalik reservkapitali suurus on suurusjärgus 18 tuhat eurot. Soovitame viia reservkapital vastavusse seaduse nõudmistega.

Tulemus

Revidendi hinnangul peegeldab majandusaasta aruanne õiglaselt Tallinn, Sõstra tn 3, Sõstra tn 4 korteriühistu juhtkonna tegevust ja ühistu finantsseisundit 31.12.2024 lõppenud majandusaasta kohta, bilansi mahuga 349 364 eurot ja perioodi tulemiga 19 eurot.

Soovitused:

- Maksetähtjaks laekumata arvetega on probleeme mõnede üksikute ühistu liikmetega, soovitage vaadata olukord üle ja vajadusel rakendada täiendavad meetmed
- Korteriomandi- ja korteriühistu seaduse paragrahv 48 nõuab, et „Korteriühistul peab olema reservkapital, mille suurus on vähemalt üks kaheteistkümnendik korteriühistu aasta eeldatavatest kuludest. Reservkapitali suuruse üle otsustab korteriomanike üldkoosolek“.

31.12.2024 seisuga on ühistu reservkapital summas 9 399 eurot, mis korrutades 12-ga on 112 788 eurot. KÜ majandamiskulud 2024. aastal olid 211 332 eurot. Lähtuvalt 2024. a tegelikest kuludest võib oletada, et vajalik reservkapitali suurus on suurusjärgus 18 tuhat eurot. Soovitame viia reservkapital vastavusse seaduse nõudmistega.

Võttes arvesse ülaltoodu, teeme ettepaneku hinnata ühistu juhatuse töö positiivselt ning kinnitada 2024. majandusaasta aruanne esitamiseks Äriregistrile.

Erik Tammi

/allkirjastatud digitaalselt/
05.05.2025

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Sõstra 3-1	2377 EUR
Sõstra 3-2	925 EUR
Sõstra 3-3	1494 EUR
Sõstra 3-4	1948 EUR
Sõstra 3-5	1558 EUR
Sõstra 3-6	969 EUR
Sõstra 3-7	1130 EUR
Sõstra 3-8	1830 EUR
Sõstra 3-9	2165 EUR
Sõstra 3-10	1055 EUR
Sõstra 3-11	1121 EUR
Sõstra 3-12	2232 EUR
Sõstra 3-13	1556 EUR
Sõstra 3-14	720 EUR
Sõstra 3-15	1480 EUR
Sõstra 3-16	1757 EUR
Sõstra 3-17	2006 EUR
Sõstra 3-18	779 EUR
Sõstra 3-19	1263 EUR
Sõstra 3-20	2013 EUR
Sõstra 3-21	1612 EUR
Sõstra 3-22	765 EUR
Sõstra 3-23	1263 EUR
Sõstra 3-24	1799 EUR
Sõstra 3-25	1751 EUR
Sõstra 3-26	846 EUR
Sõstra 3-27	1215 EUR
Sõstra 3-28	2137 EUR
Sõstra 3-29	2154 EUR
Sõstra 3-30	732 EUR
Sõstra 3-31	1427 EUR
Sõstra 3-32	1602 EUR
Sõstra 3-33	2015 EUR
Sõstra 3-34	727 EUR
Sõstra 3-35	1414 EUR
Sõstra 3-36	1854 EUR
Sõstra 3-37	1621 EUR
Sõstra 3-38	1156 EUR
Sõstra 3-39	880 EUR
Sõstra 3-40	1715 EUR
Sõstra 3-41	1893 EUR
Sõstra 3-42	2195 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
Sõstra 3-43	1518 EUR
Sõstra 3-44	1670 EUR
Sõstra 3-45	1814 EUR
Sõstra 3-46	1213 EUR
Sõstra 3-47	720 EUR
Sõstra 3-48	1884 EUR
Sõstra 3-49	1570 EUR
Sõstra 3-50	1722 EUR
Sõstra 3-51	753 EUR
Sõstra 3-52	1670 EUR
Sõstra 3-53	1717 EUR
Sõstra 3-54	1240 EUR
Sõstra 3-55	725 EUR
Sõstra 3-56	2019 EUR
Sõstra 3-57	1907 EUR
Sõstra 3-58	1078 EUR
Sõstra 3-59	949 EUR
Sõstra 3-60	1589 EUR
Sõstra 3-61	1735 EUR
Sõstra 3-62	1183 EUR
Sõstra 3-63	791 EUR
Sõstra 3-64	1943 EUR
Sõstra 3-65	1801 EUR
Sõstra 3-66	1304 EUR
Sõstra 3-67	1076 EUR
Sõstra 3-68	1560 EUR
Sõstra 3-69	1712 EUR
Sõstra 3-70	1178 EUR
Sõstra 3-71	1187 EUR
Sõstra 3-72	2040 EUR
Sõstra 4-1	2324 EUR
Sõstra 4-2	686 EUR
Sõstra 4-3	1304 EUR
Sõstra 4-4	1600 EUR
Sõstra 4-5	1529 EUR
Sõstra 4-6	652 EUR
Sõstra 4-7	1267 EUR
Sõstra 4-8	1776 EUR
Sõstra 4-9	1865 EUR
Sõstra 4-10	960 EUR
Sõstra 4-11	1085 EUR
Sõstra 4-12	1701 EUR
Sõstra 4-13	1621 EUR
Sõstra 4-14	947 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
Sõstra 4-15	1074 EUR
Sõstra 4-16	1976 EUR
Sõstra 4-17	1894 EUR
Sõstra 4-18	722 EUR
Sõstra 4-19	1138 EUR
Sõstra 4-20	2468 EUR
Sõstra 4-21	1669 EUR
Sõstra 4-22	657 EUR
Sõstra 4-23	1212 EUR
Sõstra 4-24	2168 EUR
Sõstra 4-25	1735 EUR
Sõstra 4-26	806 EUR
Sõstra 4-27	1216 EUR
Sõstra 4-28	1554 EUR
Sõstra 4-29	1743 EUR
Sõstra 4-30	760 EUR
Sõstra 4-31	1280 EUR
Sõstra 4-32	1956 EUR
Sõstra 4-33	1841 EUR
Sõstra 4-34	737 EUR
Sõstra 4-35	1160 EUR
Sõstra 4-36	1607 EUR
Sõstra 4-37	1670 EUR
Sõstra 4-38	1183 EUR
Sõstra 4-39	763 EUR
Sõstra 4-40	1627 EUR
Sõstra 4-41	2219 EUR
Sõstra 4-42	1166 EUR
Sõstra 4-43	771 EUR
Sõstra 4-44	1832 EUR
Sõstra 4-45	1927 EUR
Sõstra 4-46	1292 EUR
Sõstra 4-47	788 EUR
Sõstra 4-48	1757 EUR
Sõstra 4-49	1802 EUR
Sõstra 4-50	2530 EUR
Sõstra 4-51	892 EUR
Sõstra 4-52	2299 EUR
Sõstra 4-53	1860 EUR
Sõstra 4-54	1307 EUR
Sõstra 4-55	990 EUR
Sõstra 4-56	1951 EUR
Sõstra 4-57	1974 EUR
Sõstra 4-58	1429 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
Sõstra 4-59	837 EUR
Sõstra 4-60	1980 EUR
Sõstra 4-61	1953 EUR
Sõstra 4-62	1284 EUR
Sõstra 4-63	874 EUR
Sõstra 4-64	1616 EUR
Sõstra 4-65	1760 EUR
Sõstra 4-66	1199 EUR
Sõstra 4-67	729 EUR
Sõstra 4-68	2121 EUR
Sõstra 4-69	1878 EUR
Sõstra 4-70	1317 EUR
Sõstra 4-71	778 EUR
Sõstra 4-72	1868 EUR
Kokku:	211332 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 02.06.2025

Tallinn, Sõstra tn 3, Sõstra tn 4 korteriühistu (registrikood: 80115510) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PILLE VEERMÄE	Juhatuse liige	02.06.2025