

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

nimi: Korterühistu Kadaka tee 159

registrikood: 80167599

tänav a nimi, maja number: Kadaka tee 159

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 12615

telefon: +372 55583217

e-posti aadress: oksana314@hotmail.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 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Laenukohustused	10
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 6 Võlad töövõtjatele	11
Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 8 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	11
Lisa 9 Liikmetelt saadud tasud	12
Lisa 10 Annetused ja toetused	12
Lisa 11 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	12
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 13 Tööjõukulud	13
Lisa 14 Finantstulud ja -kulud	13
Lisa 15 Seotud osapooled	13
Lisa 16 Muud tulud, muud kulud	14

Tegevusaruanne

Korteriühistu Kadaka tee 159 asukohaga Tallinn, Kadaka tee 159 põhilisteks eesmärkideks on elamu ja selle juurde kuuluva maa ühine majandamine ning seoses sellega ühistu liikmete ühiste huvide esindamine, samuti ühistu liikmetele eluruumi kasutamisega seotud teenuste osutamine.

KÜ kohustused on: elamu kindlustamine elutegevuseks vajalike kommunaalteenustega (soojus, vesi, elekter jne), elamu tehnosüsteemide regulaarne hooldus ning remontide läbiviimine ja rikete kõrvaldamine, elamu juurde kuuluva territooriumi ja sellel paiknevate rajatiste, samuti üldkasutatava ala (trepikodade, keldrite) hooldus ja korrashoid.

Korteriühistu Kadaka tee 159 asutati 04. aprillil 2002.a. ja registreeriti 10. mail 2002.a.

KÜ tööd korraldab juhatus. Juhatus on 3- liikmeline. Juhatuse tööd korraldab juhatuse esimees.

2011.aasta jooksul oli läbi viidud 1 üldkoosolekut.

11.05.2011.a kus otsustati:

- Esitada rahaline nõue kohtusse Tõnu Agan vastu;
- Muuta kodukorda;
- Kinnitada 2010.a majandusaasta aruanne;
- Kinnitada 2011.a majanduskava.

2011.a majandusaastal teostati omavahendite arvelt remonttöid kokku summas 4 198 eurot, kasutamata remonditasude jääk aasta lõpus oli 24 001 eurot.

Majandusaasta lõppes tulemiga summas 1 391 eurot.

2011.a algatati kohtumenetlus seoses Tõnu Agan´a poolt KÜ raha omavolilise omandamisega.

Elamu on kindlustatud ERGO Kindlustuse ASis. Kindlustus hõlmab tulekahju, loodusõnnetust, veeavarii ja vandalismi tagajärjel tekkinud kahju hüvitamist, mis on tekkinud elamu üldsüsteemides ja tehnovõrkudes.

2012.a on kavas kanalisatsioonipüstikute osaline vahetus ja trepikodade kosmeetiline remont.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	40 127	31 187	2
Nõuded ja ettemaksed	11 048	12 484	3
Kokku käibevara	51 175	43 671	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	110 973	123 203	3
Kokku põhivara	110 973	123 203	
Kokku varad	162 148	166 874	
Kohustused ja netovara			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	8 523	8 611	4
Võlad ja ettemaksed	7 169	8 257	5
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	24 001	20 610	8
Kokku lühiajalised kohustused	39 693	37 478	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	112 385	120 717	4
Kokku pikaajalised kohustused	112 385	120 717	
Kokku kohustused	152 078	158 195	
Netovara			
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	5 464	5 464	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	3 215	3 220	
Aruandeaasta tulem	1 391	-5	
Kokku netovara	10 070	8 679	
Kokku kohustused ja netovara	162 148	166 874	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	19 920	18 130	9
Annetused ja toetused	0	703	10
Muud tulud	856	575	16
Kokku tulud	20 776	19 408	
Kulud			
Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-4 198	-3 292	11
Mitmesugused tegevuskulud	-5 734	-5 324	12
Tööjõukulud	-5 482	-7 387	13
Muud kulud	0	-45	16
Kokku kulud	-15 414	-16 048	
Põhitegevuse tulem	5 362	3 360	
Finantstulud ja -kulud	-3 971	-3 365	14
Aruandeaasta tulem	1 391	-5	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	5 362	3 360	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	1 455	685	
Põhitegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-5 105	-4 718	
Laekunud intressid	27	292	
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	23 836	25 852	8
Muud rahavood põhitegevusest	-4 198	-3 292	11
Kokku rahavood põhitegevusest	21 377	22 179	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-8 420	-8 426	4
Makstud intressid	-4 017	-3 673	14
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-12 437	-12 099	
Kokku rahavood	8 940	10 080	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	31 187	21 107	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	8 940	10 080	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	40 127	31 187	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	Akumuleeritud tulem	
31.12.2009	5 464	3 220	8 684
Aruandeaasta tulem		-5	-5
31.12.2010	5 464	3 215	8 679
Aruandeaasta tulem		1 391	1 391
31.12.2011	5 464	4 606	10 070

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu Kadaka tee 159 2011.a majandusaasta raamatupidamise aruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud EV Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Raamatupidamise aruanne on koostatud eurodes.

Alates 01. jaanuarist 2011 ühines Eesti eurotsooniga ja Eesti kroon (EEK) asendus euroga (EUR). Sellest tulenevalt konverteeris KÜ Kadaka tee 159 sellest kuupäevast alates oma raamatupidamisarvestuse eurodesse ning 2011. aasta ja järgnevaid finantsaruandeid koostatakse eurodes. Võrdlusandmed konverteeriti ametliku üleminekukursiga 15,6466 EEK/EUR.

Raha

Rahana kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes arvelduskonto jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Liikmetelt laekumata arveid on hinnatud bilansis lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadeldud igat nõuet eraldi. Kõik nõuded võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Finantskohustused

Kõik kohustused (võlad tarnijatele, viitvõlad ja muud lühi- ja pikaajalised kohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste kohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi kohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Pangalaenu võlgnevus on bilansis kajastatud intressideta. Intressikulu on perioodikulu, mis kajastub selle majandusaasta aruandes, millal intress tasumisele kuulub. Elamu remonti põhivarana bilansis arvele võetud ei ole, on lähtutud asjaolust, et elamu on korteriomanike omand, mis korteriühistu bilansis ei kajastu. Saadud pikaajaline laen on kajastatud KÜ kohustusena pangale bilansi passivas ning KÜ nõudena korteriomanike vastu bilansi aktivas. Sellisel kajastamisel on lähtutud asjaolust, et laenu tagatisena käsitletakse korteriühistu nõudeid korteriomanike vastu.

Tulud

Liikmetelt saadud mittesihotstarbelisi tasusid kajastatakse tuluna perioodis, mille eest need on tasutud.

Sihotstarbelisi tasusid ühistu liikmetelt kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks liikmetasud on mõeldud.

Intressitulu arvestatakse tekkepõhiselt.

Kulud

Laenutehingute vahendamisel remondikulud aruandes ei kajastu, need avalikustatakse aastaaruande lisades.

Pikaajalise laenu intresse kajastatakse kuluna selle aasta tulude ja kulude aruandes, millal need tasumisele kuuluvad.

Tulemiaruaande koostamisel on lähtutud RTJ14 lisas toodud skeemist. Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsiibist lähtudes. Makstud kommunaalmaksete summasid ei ole kajastatud kuluna ega saadud summasid tuluna, pluss- või miinustulemid vahendusest on esitatud muude tulude või muude kuludena.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Arvelduskontod	40 127	31 187
Kokku raha	40 127	31 187

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Nõuded ostjate vastu	56	0
Muud nõuded	34	15
Ettemaksed	116	116
Nõuded liikmete vastu	10 842	12 353
Tulevased pikaajalised laenu nõuded liikmete vastu	110 973	123 203
Kokku nõuded ja ettemaksed	122 021	135 687

Nõuded liikmete vastu on hinnatud individuaalselt. Võlgnevuse sees on ka maksed detsembrikuu eest (5 514 eurot), milliste tähtaeg on jaanuaris 2012.a.

Ostjatena on käsitletud juriidilisi isikuid kes ei ole KÜ Kadaka tee 159 liikmed. Seisuga 31.12.2011 oli ASil Starman tasumata arve tarbitud elektrienergia eest.

Ettemaksetena on kajastatud ettemakstud elamu kindlustusmaksed. Elamu on kindlustatud ASis ERGO Kindlustus.

Kirjel "Muud nõuded" on kajastatud SEB panga poolt arvestatud kuid KÜ kontole ülekandmata 2011.a kontointress.

Laenuõuetena liikmete vastu on kajastatud korteriomaniikelt saadavad maksed 2008.a teostatud renoveerimistööde katteks, mis olid teostatud SEB panga pikaajalise laenu abil.

Laenuõuded ei ole võrdsed korteriühistu kohustusega pikaajalise pangalaenu osas kuna korteriomaniikelt kogutakse laenu ja intressi katteks vahendeid suuremas mahus kui tasutakse igakuiselt pangale. Seisuga 31.12.2011 on laenuõue 110 973 eurot, laenukohustus 120 908 eurot (lisa 4).

Laenuõude jääk 31.12.2010.a 123 203 €

Kogutud korteriomaniikelt 2011.a - 16 247 € (nõude vähenemine)

Kulus laenuintresside katteks 2011.a 4 017 € (nõude suurenemine)

Laenuõude jääk 31.12.2011.a 110 973 €.

Lisa 4 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Renoveerimislaen	120 908	8 523	47 468	64 917	1,65% + 6 kuu euribor	EUR	28.08.2023
Pikaajalised laenud kokku	120 908	8 523	47 468	64 917			
Laenukohustused kokku	120 908	8 523	47 468	64 917			

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Renoveerimislaen	129 328	8 611	46 894	73 823	1,65% + 6 kuu euribor	EUR	28.08.2023
Pikaajalised laenud kokku	129 328	8 611	46 894	73 823			
Laenukohustused kokku	129 328	8 611	46 894	73 823			

Laenuandja SEB pank.

Sihtotstarve: elamu renoveerimine

Tasutud 2010.a -8 426 €

Võlg 31.12.2010.a 129 328 €

Tasutud 2011.a -8 420 €

Võlg 31.12.2011.a 120 908 €

Pikaajalise pangalaenu tagasimaksed järgmisel perioodil on kajastatud hinnanguliselt lähtudes 31.12.2011.a seisuga kehtinud laenuintressist.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Võlad tarnijatele	5 996	7 073	
Võlad töövõtjatele	777	643	6
Maksuvõlad	153	153	7
Muud võlad	0	328	
Saadud ettemaksed	243	60	
Kokku võlad ja ettemaksed	7 169	8 257	

Seisuga 31.12.2011 oli ühistul tasumata arveid kokku summas 5 996 eurot, mis olid esitatud teenindajate poolt 2011.a detsembrikuus osutatud teenuste eest (sh arved soojusenergia, vee ja kanalisatsiooni, gaasi, elektrienergia, prügiveo ja hoolduse eest). Nimetatud arvete tähtaeg ei olnud bilansi koostamise päeval veel saabunud.

Lisa 6 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Töötasude kohustus	496	496
Puhkusetasude kohustus	281	147
Kokku võlad töövõtjatele	777	643

Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	39	40
Sotsiaalmaks	110	110
Kohustuslik kogumispension	1	
Töötuskindlustusmaksed	3	3
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	153	153

Lisa 8 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

Brutomeetod

	31.12.2009	Saadud	Tulu/amortisatsioon	31.12.2010
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Kasutamata remonditasud	14 446	9 456	-3 292	20 610
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	14 446	9 456	-3 292	20 610
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	14 446	9 456	-3 292	20 610
	31.12.2010	Saadud	Tulu/amortisatsioon	31.12.2011
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Kasutamata remonditasud	20 610	7 589	-4 198	24 001
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	20 610	7 589	-4 198	24 001
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	20 610	7 589	-4 198	24 001

Kirjel "Kasutamata remonditasud" on näidatud korteriomanike poolt tasutud kuid ühistu poolt veel kasutamata remondivahendid. Remonditasusid kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks need on mõeldud.

Veerus "Tulu/Amortisatsioon" on näidatud remonditasude arvelt teostatud remonttööd (lisa 11).

Lisa 9 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2011	2010
Mittesihotstarbelised tasud		
Hooldustasud	11 705	11 740
Sihotstarbelised tasud		
Remonditasud	4 198	2 717
Tasud laenuintressi katteks	4 017	3 673
Kokku liikmetelt saadud tasud	19 920	18 130

Hooldustasud 11 705 eurot, sh:

- haldus 5 196 €;
- üldhooldus 6 045 €;
- kindlustus 464 €.

Lisa 10 Annetused ja toetused

(eurodes)

	2011	2010
Mittesihotstarbelised annetused ja toetused	0	703
Kokku annetused ja toetused	0	703
sh eraldi riigieelarvest	0	479
sh eraldi kohaliku omavalitsuse eelarvest	0	224

2010.a saadud toetused 703 eurot (11 000 kr), sh:

- KredEx energiaauditi toetus 479 € (7 500 kr);
- Tallinna Linnavalitsus energiamärgise toetus 96 € (1 500 kr);
- Tallinna Linnavalitsus koolitustoetus 128 € (2 000 kr).

Lisa 11 Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2011	2010
Remonditööd	4 198	2 121
Uurimis- ja arengukulud	0	1 171
Kokku sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	4 198	3 292

2011.a kokku kulud 4 198 eurot, sh:

- kanalisatsioonipüstikute osaline vahetus 3 202 €;
- vihmaveerenni vahetus 996 €.

2010.a kokku kulud 3 292 eurot, millest finantseeriti remonditasude arvelt 2 717 eurot, saadud toetuste arvelt 575 eurot.

Remondikulud: akende reguleerimine 940 €, ventiliijaama paigaldus 436 €, soojavee automaatika vahetus 506 €, gaasilekke parandus 239 €.

Uurimiskulud: energiaaudit ja energiamärgis.

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2011	2010
Heakord	22	180
Hooldus	1 923	2 085
Haldus	3 325	2 576
Elamu kindlustus	464	483
Kokku mitmesugused tegevuskulud	5 734	5 324

Lisa 13 Tööjõukulud (eurodes)

	2011	2010
Palgakulu	4 032	5 529
Sotsiaalmaksud	1 367	1 858
Ajutise töövõimetuse hüvitis	83	0
Kokku tööjõukulud	5 482	7 387
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2

Lisa 14 Finantstulud ja -kulud (eurodes)

	2011	2010
Intressitulud	46	308
Intressikulud	-4 017	-3 673
Intressikulu laenu delt	-4 017	-3 673
Kokku finantstulud ja -kulud	-3 971	-3 365

Lisa 15 Seotud osapooled (eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2011	31.12.2010
Füüsilisest isikust liikmete arv	80	80
Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2011	2010
Arvestatud tasu	1 380	3 170

Juhatuse liikmele tasuti isikliku sõiduauto KÜ huvides kasutamise eest hüvitist 51 eurot kuus, kokku 2011.a 612 eurot.

Lisa 16 Muud tulud, muud kulud

(eurodes)

	2011			2010
	Saadud maksed	Tasutud maksed	Tulem	Tulem
Soojusenergia	31 655	-31 655	0	0
Vesi ja kanalisatsioon	10 565	-10 565	0	-1
Üldelekter	761	-690	71	0
Gaas	1 626	-1 626	0	-1
Prügivedu	3 179	-3 179	0	0
Kommunaalmaksete vahenduse tulem			71	-2
Saadud viivised	457		457	564
Tasutud intressi		0	0	-23
Valuutakursikahjum laenu konverteerimisel		0	0	-20
Muud	328		328	11
Kokku muud tulud			856	575
Kokku muud kulud			0	-45

Aruande digitaalallkirjad

Korteriühistu Kadaka tee 159 (registrikood: 80167599) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
OKSANA KALINSKAJA	Juhatuse liige	24.05.2012
VALENTIN BURDJUKOV	Juhatuse liige	07.06.2012
SERGEY URUSOV	Juhatuse liige	29.06.2012

Tegevusalad

Tegevusala	EMTAK kood	Põhitegevusala
Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 55583217
E-posti aadress	oksana314@hotmail.ee