

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2011

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2011

**nimi:** Korterühistu Valgemaja

**registrikood:** 80296865

**tänava/talu nimi,** Kose mnt 40

**maja ja korteri number:**

**küla:** Lehtmetsa küla

**vald:** Anija vald

**maakond:** Harju maakond

**postisihtnumber:** 74307

**telefon:** +372 5017635

**e-posti aadress:** andresaju@hotmail.ee

## Sisukord

|                                                                    |    |
|--------------------------------------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                                                     | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne                                       | 4  |
| Tegevjuhtkonna deklaratsioon                                       | 4  |
| Bilanss                                                            | 5  |
| Tulemiaruanne                                                      | 6  |
| Rahavoogude aruanne                                                | 7  |
| Netovara muutuste aruanne                                          | 8  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad                                 | 9  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted                                          | 9  |
| Lisa 2 Raha                                                        | 9  |
| Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed                                        | 10 |
| Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud                          | 10 |
| Lisa 5 Laenukohustused                                             | 11 |
| Lisa 6 Võlad ja ettemaksed                                         | 11 |
| Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud                                     | 11 |
| Lisa 8 Annetused ja toetused                                       | 12 |
| Lisa 9 Muud tulud                                                  | 12 |
| Lisa 10 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud | 12 |
| Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud                                  | 12 |
| Lisa 12 Tööjõukulud                                                | 13 |
| Lisa 13 Finantstulud ja -kulud                                     | 13 |
| Lisa 14 Seotud osapooled                                           | 13 |

## Tegevusaruanne

KÜ asutati 22.10.2009. Käesoleva majandusaasta aruanne on koostatud 01.01.2011-31.12.2011. majandusaasta kohta.

KÜ Valgemaja tegevuse eesmärk on korterimandite eseme osaks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine.

Tegevusala EMTAK-i järgi on 68321 Hoonete ja üürimajade haldus.

KÜ juhib ja esindab juhatuse. Juhatuse on 6 liikmeline. Juhatuse tööd korraldab juhatuse liige.

Juhatuse liikmetele juhtimistasu aruandeperioodil makstud ei ole.

Arveldamisel kasutatakse raamatupidamise teenust. Jooksvad probleemid lahendatakse juhatuse liikmete ning vajadusel ka ühistu teiste liikmete abiga.

Aruandeaastal koguti korteriühistu poolt vahendeid remondiks 11453,47 EUR. Remondifondi on kasutatud 7843,74 EUR, millest remondikulu on 3240,58 ja laen koos intressidega 4603,16.

KÜ Valgemaja taotles korterelamu rekonstrueerimiseks toetust Krediidid ja Ekspordi Garanteerimise Sihtasutus KredEX-ilt, taotlus rahuldati ja toetust saadi 10097 eurot.

### Elamu renooveerimise käigus tehtud tööd 2011 aastal:

1. Katusekatte vahetus ja katuslae soojustus. Tööd teostas E-Katused OÜ
2. Elamus vahetati trepikoja- ja keldriaknad. Tööd teostas firma OÜ H.P.I. Projekt
3. Küttesüsteemi osaline renooveerimine. Küttepüstikutele paigaldati liiniseade-ventiilid ning süsteem tasakaalustati. Tööd teostas OÜ Seadistaja
4. Fassaadi renooveerimine koos otsaseinte soojustamisega. Tööd teostas OÜ Bravoberg
5. Tööde järelvalvet teostas OÜ Ehitusfookus.

Elamu haldamiseks on ühistu sisse ostanud haldusteenuse OÜ Velko AV-lt

Olmejäätmete äraveoks on ühistul sõlmitud leping firmaga Radix Hoolduse OÜ.

Üldelektri arvestuseks on KÜ Valgemaja sõlminud lepingu firmaga Eesti Energia AS.

Soojusenergia, ühisveevärgi ja kanalisatsiooni müügileping on sõlmitud firmaga OÜ Velko AV.

Elanikele on mugavuse eesmärgil võimaldatud tasuda kommunaalteenuste eest panga kaudu otsekorralduse alusel, selleks on Swedbank'is sõlmitud korteriühistul otsekorralduse leping.

Pidevalt on tegeletud ka võlglastega, väljastatud on meeldetuletusi ning sõlmitud maksegraafikuid. Krooniliste võlglaste suhtes on algatatud kohtumenetlused.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Tegevjuhtkonna deklaratsioon

KÜ Valgemaja juhatus deklareerib oma vastutust 01.01.2011-31.12.2011.a. Raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti Hea raamatupidamistavadega;

Raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt KÜ finantsseisundit, majandustegevuse tulemust ja rahavoogusid;

KÜ Valgemaja on jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Aastaaruande koostamispäev 15.03.2011

Juhatuse liikmed

Andres Aju

Irene Kolbak

Aivar Kilp

Temis Kaas

Merle Salm

## Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2011    | 31.12.2010    | Lisa nr |
|----------------------------------------------|---------------|---------------|---------|
| Varad                                        |               |               |         |
| Käibevara                                    |               |               |         |
| Raha                                         | 8 524         | 2 902         | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 11 268        | 10 580        | 3       |
| <b>Kokku käibevara</b>                       | <b>19 792</b> | <b>13 482</b> |         |
| Põhivara                                     |               |               |         |
| Finantsinvesteeringud                        | 65 452        | 15 319        | 4       |
| <b>Kokku põhivara</b>                        | <b>65 452</b> | <b>15 319</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>85 244</b> | <b>28 801</b> |         |
| Kohustused ja netovara                       |               |               |         |
| Kohustused                                   |               |               |         |
| Lühiajalised kohustused                      |               |               |         |
| Laenukohustused                              | 4 862         | 1 023         | 5       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 2 610         | 3 863         | 6       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustused</b>         | <b>7 472</b>  | <b>4 886</b>  |         |
| Pikaajalised kohustused                      |               |               |         |
| Laenukohustused                              | 65 452        | 15 319        | 5       |
| Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused | 7 383         | 3 773         |         |
| <b>Kokku pikaajalised kohustused</b>         | <b>72 835</b> | <b>19 092</b> |         |
| <b>Kokku kohustused</b>                      | <b>80 307</b> | <b>23 978</b> |         |
| Netovara                                     |               |               |         |
| Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses         | 4 450         | 4 450         |         |
| Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem      | 373           | 0             |         |
| Aruandeaasta tulem                           | 114           | 373           |         |
| <b>Kokku netovara</b>                        | <b>4 937</b>  | <b>4 823</b>  |         |
| <b>Kokku kohustused ja netovara</b>          | <b>85 244</b> | <b>28 801</b> |         |

## Tulemiaruanne

(eurodes)

|                                                           | 2011           | 2010           | Lisa nr |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Tulud                                                     |                |                |         |
| Liikmetelt saadud tasud                                   | 66 105         | 46 946         | 7       |
| Annetused ja toetused                                     | 10 097         | 0              | 8       |
| Muud tulud                                                | 451            | 452            | 9       |
| <b>Kokku tulud</b>                                        | <b>76 653</b>  | <b>47 398</b>  |         |
| Kulud                                                     |                |                |         |
| Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud | -70 268        | -43 332        | 10      |
| Mitmesugused tegevuskulud                                 | -3 292         | -2 410         | 11      |
| Tööjõukulud                                               | -1 340         | -1 117         | 12      |
| <b>Kokku kulud</b>                                        | <b>-74 900</b> | <b>-46 859</b> |         |
| <b>Põhitegevuse tulem</b>                                 | <b>1 753</b>   | <b>539</b>     |         |
| Finantstulud ja -kulud                                    | -1 639         | -166           | 13      |
| <b>Aruandeaasta tulem</b>                                 | <b>114</b>     | <b>373</b>     |         |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                                  | 2011          | 2010          |
|------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Rahavood põhitegevusest</b>                                   |               |               |
| Põhitegevuse tulem                                               | 1 753         | 539           |
| Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus               | 3 152         | -9 557        |
| Põhitegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus           | -1 254        | 3 863         |
| Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest | 3 610         | 3 773         |
| <b>Kokku rahavood põhitegevusest</b>                             | <b>7 261</b>  | <b>-1 382</b> |
| <b>Rahavood investeerimistegevusest</b>                          |               |               |
| Antud laenude tagasimaksed                                       | 2 958         | 226           |
| Laekunud intressid                                               | 6             | 11            |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>                    | <b>2 964</b>  | <b>237</b>    |
| <b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>                         |               |               |
| Saadud laenude tagasimaksed                                      | -2 958        | -226          |
| Makstud intressid                                                | -1 645        | -177          |
| Laekunud osakapital                                              | 0             | 4 450         |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>                   | <b>-4 603</b> | <b>4 047</b>  |
| <b>Kokku rahavood</b>                                            | <b>5 622</b>  | <b>2 902</b>  |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>                | <b>2 902</b>  | <b>0</b>      |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>                         | <b>5 622</b>  | <b>2 902</b>  |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>                  | <b>8 524</b>  | <b>2 902</b>  |

## Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

|                                      |                                         |          |                     | Kokku netovara |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|----------|---------------------|----------------|
|                                      | Sihtkapital/Osakapital<br>nimiväärtuses | Reservid | Akumuleeritud tulem |                |
| <b>31.12.2009</b>                    | 0                                       | 0        | 0                   | 0              |
| Aruandeaasta tulem                   |                                         |          | 373                 | 373            |
| Asutajate ja liikmete<br>sissemaksed | 4 450                                   |          |                     | 4 450          |
| <b>31.12.2010</b>                    | 4 450                                   | 0        | 373                 | 4 823          |
| Aruandeaasta tulem                   |                                         |          | 114                 | 114            |
| <b>31.12.2011</b>                    | 4 450                                   | 0        | 487                 | 4 937          |

## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

#### Üldine informatsioon

Korteriühistu on koostanud 2011.a. Raamatupidamise aastaaruande vastavalt raamatupidamise seaduse §-le 17 Eesti hea raamatupidamistava kohaselt.

#### Arvestuspõhimõtted

Arvestuspõhimõtted on vastavuses Raamatupidamise seaduses sätestatud alusprintsipidega ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega.

#### Bilanss

Rahalised vahendid on bilansis kajastatud õiglasest väärtuses.

Nõudeid ja kohustusi on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses, mis lühiajaliste nõuete ja -kohustuste puhul on võrdne nende nominaalväärtusega. Nõudeid kajastatakse tõenäoliselt laekavas summas. Nõuete inventeerimisel hinnatakse igat nõuet.

Elamu remonti (parendusi) põhivara 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.

Korteriühistu osakapitali moodustamisel on lähtutud korteriühistuseaduse § 6 ja § 8.

#### Tulude ja kulude aruanne

Tulude ja kulude aruande koostamisel on lähtutud RTJ 14 lisas toodud skeemist. Korteriühistu põhitegevuse erinevuse tõttu teiste mittetulundusühenduste põhitegevusest on mõningaid skeemi kirjete nimetusi täpsustatud. Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsiibist lähtudes. Makstud kommunaalmaksete summasid ei ole kajastatud tulude ja kulude aruandes kuluna ega saadud summasid tuluna, neid kajastatakse bilansis vastavalt nõuete ja kohustustena. Pikaajalise laenu intressid kajastatakse kuluna selle aasta tulude ja kulude aruandes, millal need tasumisele kuuluvad.

Seotud isikuteks on juhatus ja revisjonikomisjon. Seotud isikutega ostu-müügitehinguid tehtud ei ole.

### Lisa 2 Raha

(eurodes)

|                   | 31.12.2011   | 31.12.2010   |
|-------------------|--------------|--------------|
| Arvelduskontod    | 8 524        | 2 902        |
| <b>Kokku raha</b> | <b>8 524</b> | <b>2 902</b> |

### Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                    | 31.12.2011    | 31.12.2010    |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Nõuded ostjate vastu               | 5 983         | 8 103         |
| Ostjatelt laekumata arved          | 5 983         | 8 103         |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 92            | 92            |
| Muud nõuded                        | 5 070         | 2 250         |
| Laenunõuded                        | 4 862         | 1 023         |
| Viitlaekumised                     | 26            | 274           |
| Muud nõuded                        | 182           | 953           |
| Ettemaksed                         | 123           | 135           |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>11 268</b> | <b>10 580</b> |

### Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

|                                                 | 31.12.2011    | 31.12.2010    |
|-------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Muud pikaajalised finantsinvesteeringud         | 65 452        | 15 319        |
| <b>Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud</b> | <b>65 452</b> | <b>15 319</b> |

## Lisa 5 Laenukohustused

(eurodes)

|                                  | 31.12.2011    | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |               |
|----------------------------------|---------------|-----------------------------------|---------------------|---------------|
|                                  |               | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta   |
| Lühiajalised laenud              |               |                                   |                     |               |
| Pangalaen                        | 4 862         | 4 862                             |                     |               |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | <b>4 862</b>  | <b>4 862</b>                      |                     |               |
| Pikaajalised laenud              |               |                                   |                     |               |
| Pangalaen                        | 65 452        | 0                                 | 27 362              | 38 090        |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | <b>65 452</b> |                                   | <b>27 362</b>       | <b>38 090</b> |
| <b>Laenukohustused kokku</b>     | <b>70 314</b> | <b>4 862</b>                      | <b>27 362</b>       | <b>38 090</b> |

  

|                                  | 31.12.2010    | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |              |
|----------------------------------|---------------|-----------------------------------|---------------------|--------------|
|                                  |               | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta  |
| Lühiajalised laenud              |               |                                   |                     |              |
| Pangalaen                        | 1 023         | 1 023                             |                     |              |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | <b>1 023</b>  | <b>1 023</b>                      |                     |              |
| Pikaajalised laenud              |               |                                   |                     |              |
| Pangalaen                        | 15 319        | 0                                 | 5 743               | 9 576        |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | <b>15 319</b> | <b>0</b>                          | <b>5 743</b>        | <b>9 576</b> |
| <b>Laenukohustused kokku</b>     | <b>16 342</b> | <b>1 023</b>                      | <b>5 743</b>        | <b>9 576</b> |

## Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2011   | 31.12.2010   |
|----------------------------------|--------------|--------------|
| Võlad tarnijatele                | 2 518        | 3 771        |
| Maksuvõlad                       | 92           | 92           |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>2 610</b> | <b>3 863</b> |

## Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

|                                      | 2011          | 2010          |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Mittesihtotstarbelised tasud</b>  |               |               |
| Hooldustasud                         | 4 289         | 3 437         |
| <b>Sihtotstarbelised tasud</b>       |               |               |
| Remonditasud                         | 60 171        | 43 332        |
| Laenu intressid                      | 1 645         | 177           |
| <b>Kokku liikmetelt saadud tasud</b> | <b>66 105</b> | <b>46 946</b> |

## Lisa 8 Annetused ja toetused

(eurodes)

|                                     | 2011          | 2010     |
|-------------------------------------|---------------|----------|
| Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks | 10 097        | 0        |
| <b>Kokku annetused ja toetused</b>  | <b>10 097</b> | <b>0</b> |

Krediidi ja Ekspordi Garanteerimise Sihtasutus KredEX andis toetust KÜ Valgemaja korterelamu rekonstrueermiseks.

## Lisa 9 Muud tulud

(eurodes)

|                                | 2011       | 2010       |
|--------------------------------|------------|------------|
| Trahvid, viivised ja hüvitised | 451        | 452        |
| <b>Kokku muud tulud</b>        | <b>451</b> | <b>452</b> |

## Lisa 10 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

|                                                                         | 2011           | 2010           |
|-------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Remonditööd                                                             | -70 268        | -43 332        |
| <b>Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud</b> | <b>-70 268</b> | <b>-43 332</b> |

## Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

|                                        | 2011          | 2010          |
|----------------------------------------|---------------|---------------|
| Mitmesugused bürookulud                | -4            | 0             |
| Riiklikud ja kohalikud maksud          | -6            | -144          |
| Raamatupidamisteenus                   | -405          | -1 182        |
| Pangateenused                          | -29           | -32           |
| Halduskulud                            | -2 487        | -985          |
| Muud                                   | -361          | -67           |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>-3 292</b> | <b>-2 410</b> |

## Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

|                                               | 2011          | 2010          |
|-----------------------------------------------|---------------|---------------|
| Palgakulu                                     | -997          | -831          |
| Sotsiaalmaksud                                | -343          | -286          |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                      | <b>-1 340</b> | <b>-1 117</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale | 1             | 1             |

## Lisa 13 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

|                                     | 2011          | 2010        |
|-------------------------------------|---------------|-------------|
| Intressitulud                       | 6             | 11          |
| Intressitulu hoiustelt              | 6             | 11          |
| Intressikulud                       | -1 645        | -177        |
| Intressikulu laenudelt              | -1 645        | -177        |
| <b>Kokku finantstulud ja -kulud</b> | <b>-1 639</b> | <b>-166</b> |

## Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

| Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga |            |            |
|-----------------------------------------|------------|------------|
|                                         | 31.12.2011 | 31.12.2010 |
| Füüsilisest isikust liikmete arv        | 33         | 32         |
| Juriidilisest isikust liikmete arv      | 3          | 4          |

Raamatupidamiskohustuslane ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi. Seotud osapooltega ei ole tehinguid tehtud.

## Aruande digitaalallkirjad

Korteriühistu Valgemaja (registrikood: 80296865) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| PIRET GAILIT       | Juhatuse liige     | 02.07.2012           |
| TEMIS KAAS         | Juhatuse liige     | 02.07.2012           |
| ANDRES AJU         | Juhatuse liige     | 02.07.2012           |
| AIVAR KILP         | Juhatuse liige     | 04.07.2012           |
| Resolutsioon:      | Jah                |                      |
| IRENE KOLBAK       | Juhatuse liige     | 04.07.2012           |
| MERLE SALM         | Juhatuse liige     | 05.07.2012           |

## Tegevusalad

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

## Sidevahendid

| Liik            | Sisu                 |
|-----------------|----------------------|
| Mobiiltelefon   | +372 5017635         |
| E-posti aadress | andresaju@hotmail.ee |