

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

nimi: Korteriühistu Vana-Kalamaja 16

registrikood: 80176397

tänavatalu nimi, Vana-Kalamaja 16

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10414

telefon: +372 53493564, +372 5054897

e-posti aadress: vanakalamaja.korteriühistu@mail.ee, astrid.parve@mail.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 Nõuded ostjate vastu	9
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 6 Laenukohustused	10
Lisa 7 Võlad tarnijatele	10
Lisa 8 Võlad töövõtjatele	11
Lisa 9 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	11
Lisa 10 Liikmetelt saadud tasud	11
Lisa 11 Annetused ja toetused	12
Lisa 12 Muud tulud	12
Lisa 13 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	12
Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 15 Tööjõukulud	13
Lisa 16 Muud kulud	14
Lisa 17 Finantstulud ja -kulud	14
Lisa 18 Seotud osapooled	14

Tegevusaruanne

KÜ Vana-Kalamaja 16 Majandusaasta tegevusaruanne 2011

Korteriühistu tegevuse eesmärk on korteriomandite eseme osaks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine.

Korteriühistut juhib ja esindab juhatus. Juhatus on kolmeliikmeline, tööd korraldab juhatusesimees.

Jooksvate remonditööde teostamises on kasutatud erinevate firmade teenuseid vähempakkumise teel.

Uuendati terves ulatuses maja vundamenti ümbritsev betoonist vöö, mis takistab sadevee valgumiste keldrisse.

KÜ on saanud erinevad hinnapakkumised koridoride remondiks, mis juhatus esitab üldkoosolekule kinnitamiseks. Planeeritud remondi aeg algab juulikuus. Renoveerimise käigus lihvitakse seinad ja värvitakse korralikult üle. Trepiastmete remondiks kasutatakse uuemat tehnoloogiat ja lõpetatakse kunagi poolelijäänud plaatimine sissekäikude esimesel trepimademel.

Hoovis parkimise kord on paranenud.

Kanalisatsiooni ummistusi sel aastal ei esinenud, mis näitab elanike teadlikkuse ja hoolivuse kasvu.

Kahjuks on probleeme taas prügimaja kasutamisega. Osa elanikke ei arvesta prügi sorteerimise vajadust so paberikogumise konteinerisse surutakse olmejäätmeid ja seetõttu on prügifirma teinud ühistule lisaarved. Juhatus teeb ettepaneku kaaluda prügimaja ukse väljavahetamist ja lukustamist magnetlukustusega nagu on maja sissekäikudel.

Üldkasutatava kõnnitee osa ei jõutud parandada, kuna seda segasid mitmed erinevad linna kommunaalameeti planeeritud tööd maja ees ja küljel. Juhatus on võtnud plaani kõnnitee remont koos sissekäikudeni viiva osaga korraldada 2012 suve jooksul.

Eesti Energiaga koostöös viidi läbi elektrisüsteemide hoolduskontrolli ning kõrvaldati pisivead mõne korteri elektrikilpides. Kahjuks on korteriomani hooletuse tõttu remonttööde teostamisel mitmel korral toimunud arvestavaid elektrikatkestusi püstikutes. Need oleme saanud likvideerida oma jõududega.

Katlamaja vahetatud survepump töötab korralikult ja küttesüsteemi survekalibreerimine toimib rahuldavalt. Et ühtlustada korteri siseste termoregulaatorite parem toimimine, teeb vastavat tegevusluba omav firma läbi küttesüsteemi kontrolli ja ilmselt tuleb ühes püstikus mõnede korterite keskküttepüstikud välja vahetada. Nende korterite küttestorustike plõksumist ei suudetud talvise survekalibreerimisega likvideerida. Probleem seisneb torude vigasest installeerimisest. Talvistes tingimustes tulevad installeerimise vead esile, mis tugevasti häirib elanikke.

Üürivõlgnike osas oli probleeme endiselt, kuid vastavalt juhatus ja raamatupidamise hoiatustele on asjad hakanud liikuma paremuse suunas.

Tegevuskava aastaks 2012

Koridoride renoveerimine.

Sissesõiduvärava uuendamine.

Küttesüsteemi hooldus ja osaline püstikute väljavahetamine

Prügimaja ukse väljavahetamine

Majaesise üldkasutatava kõnnitee korrastamine

Jooksvate hooldustööde korraldamine

Vana-Kalamaja 16 KÜ	juhatuse esimees	Arvo Pärenson
	juhatuse liige	Vadim Belobrovtsev
	juhatuse liige	Roman Dendo

Tallinnas, 29.juunil 2012

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	3 279	5 395	2
Nõuded ja ettemaksed	35 809	31 124	3
Kokku käibevara	39 088	36 519	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	188 605	206 721	3
Kokku põhivara	188 605	206 721	
Kokku varad	227 693	243 240	
Kohustused ja netovara			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	18 116	15 785	6
Võlad ja ettemaksed	4 415	5 786	5,7,8
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	13 413	11 861	9
Kokku lühiajalised kohustused	35 944	33 432	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	188 605	206 721	3
Kokku pikaajalised kohustused	188 605	206 721	
Kokku kohustused	224 549	240 153	
Netovara			
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	1 630	1 630	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	1 457	1 448	
Aruandeaasta tulem	57	9	
Kokku netovara	3 144	3 087	
Kokku kohustused ja netovara	227 693	243 240	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	29 457	25 631	10
Annetused ja toetused	0	96	11
Muud tulud	1 501	565	12
Kokku tulud	30 958	26 292	
Kulud			
Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-4 296	-1 800	13
Mitmesugused tegevuskulud	-6 189	-2 023	14
Tööjõukulud	-8 423	-8 294	15
Muud kulud	-27	-20	16
Kokku kulud	-18 935	-12 137	
Põhitegevuse tulem	12 023	14 155	
Finantstulud ja -kulud	-11 966	-14 146	17
Aruandeaasta tulem	57	9	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	12 023	14 155	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-4 685	-3 788	3
Põhitegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	2 512	8 038	5,6,7,8,9
Kokku rahavood põhitegevusest	9 850	18 405	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	15 785	14 358	9
Kokku rahavood investeerimistegevusest	15 785	14 358	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-15 785	-14 358	6,9
Makstud intressid	-11 966	-14 146	17
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-27 751	-28 504	
Kokku rahavood	-2 116	4 259	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	5 395	1 136	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-2 116	4 259	2
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3 279	5 395	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	Akumuleeritud tulem	
31.12.2009	1 630	1 448	3 078
Vigade parandamise mõju		0	0
Korrigeeritud saldo 31.12.2009	1 630	1 448	3 078
Aruandeaasta tulem		9	9
31.12.2010	1 630	1 457	3 087
Aruandeaasta tulem		57	57
31.12.2011	1 630	1 514	3 144

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

KÜ Vana-Kalamaja 16 on koostanud 2011.a raamatupidamise aastaaruande vastavalt Raamatupidamise seaduse paragrahvile 17 Eesti hea raamatupidamistava kohaselt.

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

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis rahvusvaluutana kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni. Sellest tulenevalt on raamatupidamiskohustuslane seisuga 1. jaanuar 2011 teostanud raamatupidamiskontode saldode ümberarvestuse, lähtudes valuutakursist 15,6466 krooni/euro.

2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes. Aruandes esitatud võrdlusandmed on Eesti kroonidest eurodesse ümber arvestatud üleminekukursiga 15,6466 krooni/euro. Kuna nimetatud kurss on ühtlasi ka varasematel perioodidel kehtinud fikseeritud vahetuskurss, ei tekkinud ümberarvestusest kursierinevusi.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud perioodi kohta 01.01.2011 kuni 31.12.2011

Raha

Raha on bilansis kajastatud õiglasel väärtuses.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded on bilansis kajastatud tõenäoliselt laekuvas summas. Nõuete inventeerimisel hinnatakse iga nõuet eraldi, arvestades maksja maksevõimet ja eelnevaid perioode võrreldes.

Elamu remondiks on võetud pikaajalist laenu. Teostatud remonti ei ole võetud arvele põhivarana. Saadud pikaajalised laenud on kajastatud passivas KÜ kohustusena panga ees ja aktivas nõudena korteriomanike vastu.

Nõuete ja kohustuste jagamisel lühi- ja pikaajalisteks on lähtutud Raamatupidamise Toimkonna juhendist RTJ 2.

Finantskohustused

Pikaajaliste laenude kajastamisel korrigeeritud soetusmaksumuses on bilansis võetud laenude põhiosa tagasimaksed arvele laenulepingute järgi.

Korrigeerimised viiakse läbi juhul, kui need on vajalikud ja asjakohased.

Antud bilansis korrigeerimist läbi viidud ei ole, kuna sisemise inressimäära ja lepingus kohaldatud intressimäära vahe on ebaoluline.

Pangalaenude võlgnevus bilansis on kajastatud intressideta, intressid on perioodikulud, millised kajastatakse aruandeaasta tulemiaruaandes, millal nad tasumisele kuuluvad.

Vastavalt RTJ 2-le on laenukohustused jagatud lühi- ja pikaajalisteks:

lühiajalisena kajastatakse pangalaene, millised kuuluvad tagasimaksmisele 12 kuu jooksul bilansipäevast arvates.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks on juhatuse liikmed, KÜ liikmed ja nendega seotud isikud.

Tulud

Tulude ja kulude kirjendamisel on lähtutud RTJ 14 lisas toodud skeemist.

Tulud ja kulud on kajastatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsibist lähtuvalt. KÜ liikmetele vahendatud kommunaalteenuste summasid ei ole kajastatud tuluna ja kuluna vaid vahendamisel kulu ja laekumistest tekkinud vahe kajastatakse vastavalt kas muude tulude või muude kulude kirjel.

Mittesihotstarbelisi tasusid KÜ liikmetelt kajastatakse tuluna selles perioodis mille eest need on arvestatud ja nende laekumine kindel.

Sihotstarbelisi tasusid KÜ liikmetelt kajastatakse tuluna perioodis, millal toimub nende arvelt remondi tarbeks kulude tegemine ja antud juhul ka laenuintresside kulu katteks.

Sihotstarbelisi tasusid KÜ liikmetelt kajastatakse bilansi passivas lühiajalise kohustusena.

Kulud

Kulud on kirjendatud tekkepõhiselt.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Arvelduskontod	3 279	5 395
Kokku raha	3 279	5 395

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Nõuded ostjate vastu	17 132	14 774
Ostjatelt laekumata arved	17 132	14 774
Varakindlustus	561	565
Pangalaenu lühiajaline nõue KÜ liikmetele	18 116	15 785
Pikaajalise pangalaenu nõue KÜ liikmetele	188 605	206 721
Kokku nõuded ja ettemaksed	224 414	237 845

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Ostjatelt laekumata arved	17 132	14 774
Kokku nõuded ostjate vastu	17 132	14 774

KÜ liikmete võlg koosneb maksetähtajaga 31.01.2012 summas 7159 eurot.

Tähtaja ületanud võlg on summas 9973 eurot,

millest kolme korteri osas jaguneb tähtaja ületanud võlg järgmiselt:

1.summas 1418 eurot alates 2009.aastast

2.summas 3663 eurot alates 2009.aastast

3.summas 3264 eurot alates 2008.aastast.

Tähtaja ületanud võlg summas 1628 eurot koosneb 1 kuni 3-kuulisest maksetähtaja ületamisest 6 korteri osas, millede puhul regulaarne laekumine siiski toimub.

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		0
Üksikisiku tulumaks	129	109
Sotsiaalmaks	202	171
Töötuskindlustusmaksed	4	3
Intress		0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	335	283

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Leping nr.06-127666-JI	179 274	15 936	70 003	93 335	EUR	30.07.2021
Leping nr.07-062803-JI	27 447	2 180	10 007	15 260	EUR	30.03.2022
Pikaajalised laenud kokku	206 721	18 116	80 010	108 595		
Laenukohustused kokku	206 721	18 116	80 010	108 595		

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Leping nr.06-127666-JI	193 227	13 953	80 803	98 471		30.07.2021
Leping nr.07-162803-JI	29 279	1 832	11 174	16 273		30.03.2022
Pikaajalised laenud kokku	222 506	15 785	91 977	114 744		
Laenukohustused kokku	222 506	15 785	91 977	114 744		

Laenukohustusega kaasnev intressikohustus kajastatakse jooksvalt kuludes.

Lepingu nr. 06-127666 järgi kuulub 2012.a tasumisele 6227 EUR

Lepingu nr. 07-062803 järgi kuulub 2012.a tasumisele 1160 EUR

Lisa 7 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Võlad tarnijatele, tähtajalised	3 822	5 246
Võlad tarnijatele, üle tähtaja	0	0
Kokku võlad tarnijatele	3 822	5 246

Lisa 8 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Töölepinguga töötaja	258	258
Kokku võlad töövõtjatele	258	258

Lisa 9 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

Brutomeetod

	31.12.2009	Saadud	Tulu/amortisatsioon	31.12.2010
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remonditasu KÜ liikmetelt	5 054	35 310	-28 503	11 861
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	5 054	35 310	-28 503	11 861
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	5 054	35 310	-28 503	11 861
	31.12.2010	Saadud	Tulu/amortisatsioon	31.12.2011
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remonditasud KÜ liikmetelt	11 861	33 598	-32 047	13 412
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	11 861	33 598	-32 047	13 412
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	11 861	33 598	-32 047	13 412

Korteriühistu liikmetelt laekunud sihtotstarbelistest tasudest on teostatud laenu tagasimakseid 2011.a 15785 eurot ja tasutud laenuintresse 11966 eurot.

2011.a on kantud tulusse 4296 eurot, millega on kaetud remondikulu.

Lisa 10 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2011	2010
Mittesihtotstarbelised tasud		
Hooldustasud	12 579	10 868
Kindlustusmaksed	616	617
Sihtotstarbelised tasud		
Remonditasud	4 296	0
Remondiraha laenuintresside katteks	11 966	14 146
Kokku liikmetelt saadud tasud	29 457	25 631

Lisa 11 Annetused ja toetused

(eurodes)

	2011	2010
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks		96
Kokku annetused ja toetused		96

2010.a Energiamärgise toetus Tallinna Linnakantseleilt

Lisa 12 Muud tulud

(eurodes)

	2011	2010
KÜ liikmetelt laekunud viivised	1 499	555
Kommunaalmaksete vahendamisest tekkinud ülelaekumine	2	10
Kokku muud tulud	1 501	565

Muu tuluna on kajastatud elanikele kommunaalmaksete vahendamisest 2 eurot

KÜ kiikmetele vahendatud kommunaalmaksed 2011.a eurodes

Vesi- ja kanalisatsioon kulu 7185, laekunud 7187, vahe +2

Gaasi tarbimine(soojusenergia) kulu 20715, laekunud 20715

Elektrienergia kulu 912, laekunud 912

Prügivedu 1595 , laekunud 1595

Lisa 13 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2011	2010
Remonditööd	4 296	1 143
Hooldustööd	0	657
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	4 296	1 800

2011.a teostati järgmisi remonditöid :

Elamule betoonist panduse valamine 3849 eurot

Betoontasanduskiht välistreppidele 245 eurot

Trepikäsi puud 202 eurot.

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2011	2010
Üür ja rent	54	54
Mitmesugused bürookulud	33	48
Ekspluatatsioonikulud	2 426	0
Raamatupidamisteenus, juriidilised toimingud	1 364	1 304
Varakindlustus	616	617
Hooldus- ja heakorrakulud	1 368	0
Tööriistad	328	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	6 189	2 023

Ekspluatatsioonikulud on :

Küttesüsteemi reguleerimine, ESBE mootor, konsultatsioon ja käivitamine 180 eurot

Kanalisatsiooniummistuste likvideerimine, survepesu ja imu 547 eurot

Elektriseadmete mõõte- ja kontrolltoimingud 336 eurot

Fonoluku puutevõtmed 4x40 tk. ja installerimine, võtmelugeja 285 eurot

Sooja tarbevee seadistamine, ventiili remont 150 eurot

Linnahaldus OÜ 2008.-2009.a avariiteenuse lepinguline kuutasu 420 eurot

Elektripaigaldise käiduteenus märts-detsember 274 eurot

Elektritööd, aegrelee 66 eurot

Trepikoja paneeli Vizit valjuhääldi vahetus, reguleerimine 50 eurot

Kompaktlambid, halogeenpirnid, säästulambid, uksevedru+stopper, tüüblid, naelad 118 eurot

Hooldus- ja heakorrakulud koosnevad koristustarvetest ja koristaja töövahenditest ning spets. riistest. Lumekoristuseks on kulunud 459 eurot. Vaaraosipelgate söödamajad 46x6 tk. 370 eurot.

Tööriistad on:

generaator NUTOOL 199 eurot,

aiakäru 36 eurot,

pikendusjuhe 25 m 45 eurot,

oksakäärid, aiakäärid, hekikäärid 48 eurot.

Lisa 15 Tööjõukulud (eurodes)

	2011	2010
Palgakulu	2 397	2 301
Sotsiaalmaksud	2 082	2 050
Juhatuse liikme tasu	3 911	3 911
Töötuskindlustusmaks	33	32
Kokku tööjõukulud	8 423	8 294
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	1	1

Lisa 16 Muud kulud

(eurodes)

	2011	2010
Trahvid, viivised ja hüvitised	9	0
Pangateenuste,- intresside netokulu	18	20
Kokku muud kulud	27	20

Lisa 17 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2011	2010
Intressikulud	11 966	14 146
Intressikulu laenudelt	11 966	14 146
Kokku finantstulud ja -kulud	11 966	14 146

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2011	31.12.2010
Füüsilisest isikust liikmete arv	44	44
Juriidilisest isikust liikmete arv	3	3
Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2011	2010
Arvestatud tasu	3 911	3 911

Juhatuse esimehele on arvestatud juhatuse liikme tasu 326 eurot kuus, muid soodustusi ei ole võimaldatud, ei ole makstud autokompensatsiooni. KÜ liikmetele ja nendega seotud isikutele ei ole tehtud soodustusi ega makstud mingeid tasusid.

Aruande digitaalallkirjad

Korteriühistu Vana-Kalamaja 16 (registrikood: 80176397) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ARVO PÄRENSON	Juhatuse liige	30.06.2012
VADIM BELOBROVTSEV	Juhatuse liige	04.07.2012
ROMAN DENDO	Juhatuse liige	06.07.2012

Tegevusalad

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

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 53493564
Mobiiltelefon	+372 5054897
E-posti aadress	astrid.parve@mail.ee
E-posti aadress	vanakalamaja.korteryhistu@mail.ee