

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

nimi: Tammsaare tee 110 korteriühistu

registrikood: 80132388

tänavaga nimi, maja number: Tammsaare tee 110

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 12918

e-posti aadress: priitloime@hotmail.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	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 Tulu ettevõtlusest	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 Tammsaare tee 110, asukohaga Tallinn, Tammsaare tee 110 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 Tammsaare tee 110 asutati 28 juunil 2000.a. ja kanti Mittetulundusühingute ja Sihtasutuste Registrisse 04. septembril 2000.a. Elamu haldamine ja majandamine võeti üle 01. novembrist 2000.a.

Elamu Tammsaare tee 110 on üheksakorruseline kuue trepikojaga elamu, milles on 216 korterit.

Korteriühistus Tammsaare tee 110 on 216 liiget ja KÜ juhatuse on 3-liikmeline. Juhatuse tööd korraldab juhatuse esimees.

2011.a viidi läbi üks üldkoosolek 28.06.2011.a, kus:

- kinnitati 2010. majandusaasta aruanne ja revisjonikomisjoni aruanne;
- kinnitati 2011.a majanduskava;
- vabastati ennetähtaegselt 2 juhatuse liiget (lahkusid omal soovil tervislikel põhjustel);
- arutati jooksvaid küsimusi.

Majandusaastal remonttöid ei teostatud, remonditasudest finantseeriti ainult kindlustuskulu, laenu põhiosamakseid ja laenuintresse. Kasutamata remonditasude jääk aasta lõpus oli 48 653 eurot. 2011.a hakati täiendavalt koguma katlamaja amortisatsioonitasusid, mis on mõeldud tulevikus katlamaja parendustööde finantseerimiseks. Kokku oli 2011.a kogutud 11 791 eurot.

2011.a oli kavas välja vahetada amortiseerunud malmkatel uue teraskatla vastu (maksumus u 11 300 eurot). Novembris 2011.a otsustati majanduslikel põhjustel gaasikatelde rendilepingut pikendada ühe aasta võrra. Rendilepingu lõppedes saab KÜ katlamaja omanikuks ilma jääkväärtuse tasumise kohustuseta.

Pikaajalise pangalaenu jääk majandusaasta lõpus oli 80 378 eurot, laenu- ja intressimaksed toimuvad annuiteetgraafiku alusel. Korteriomanikelt ei koguta laenu ja intressi katteks eraldi makseid, ühistu kompenseerib laenukulud kasutamata remonditasudest.

Majandusaasta lõppes positiivse tulemiga 4 597 eurot, mis tulenes täiendavast lisatulust rendimiksete näol ning korteriomanikele arvestatud viivistest.

2012.a on kavas lõpetada energiaaudit ja sellest lähtuvalt teha üldkoosolekule ettepanekud maja parendamiseks.

2012.a on plaanis koos Tammsaare 106 ja Tammsaare 108 korteriühisustega koostada projekt piirkonna sisekvartali korrastamiseks, mis tagaks jalakäijate turvalisuse ja lisaks parkimiskohti.

Paremaks infovahetuse kanaliks avada ühistu koduleht internetis, mille kaudu laieneks teadlikus elanikel ja võimaldaks juhatusel edastada rohkem infot toimuva kohta.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	58 359	11 258	2
Nõuded ja ettemaksed	69 888	74 352	3
Kokku käibevara	128 247	85 610	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	52 612	80 274	3
Kokku põhivara	52 612	80 274	
Kokku varad	180 859	165 884	
Kohustused ja netovara			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	27 766	26 233	4
Võlad ja ettemaksed	20 333	22 947	5
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	60 444	21 323	8
Kokku lühiajalised kohustused	108 543	70 503	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	52 612	80 274	4
Kokku pikaajalised kohustused	52 612	80 274	
Kokku kohustused	161 155	150 777	
Netovara			
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	12 109	12 109	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	2 998	0	
Aruandeaasta tulem	4 597	2 998	
Kokku netovara	19 704	15 107	
Kokku kohustused ja netovara	180 859	165 884	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	39 327	66 989	9
Tulu ettevõtlusest	1 879	1 706	10
Muud tulud	1 757	2 037	16
Kokku tulud	42 963	70 732	
Kulud			
Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-1 487	-28 013	11
Mitmesugused tegevuskulud	-15 574	-14 929	12
Tööjõukulud	-15 748	-17 751	13
Muud kulud	0	-4	16
Kokku kulud	-32 809	-60 697	
Põhitegevuse tulem	10 154	10 035	
Finantstulud ja -kulud	-5 557	-7 037	14
Aruandeaasta tulem	4 597	2 998	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	10 154	10 035	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	5 997	-5 603	
Põhitegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-8 201	-5 360	
Laekunud intressid	30	14	14
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	72 428	60 313	8
Muud rahavood põhitegevusest	-1 487	-28 013	11
Kokku rahavood põhitegevusest	78 921	31 386	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-26 233	-24 785	4
Makstud intressid	-5 587	-7 051	14
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-31 820	-31 836	
Kokku rahavood	47 101	-450	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	11 258	11 708	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	47 101	-450	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	58 359	11 258	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	Akumuleeritud tulem	
31.12.2009	12 109	4 279	16 388
Aruandeaasta tulem		2 998	2 998
Muud muutused netovaras		-4 279	-4 279
31.12.2010	12 109	2 998	15 107
Aruandeaasta tulem		4 597	4 597
31.12.2011	12 109	7 595	19 704

Vastavalt üldkoosoleku otsusele kanti eelmiste perioodide positiivsed tulemid kasutamata remonditasudesse (vt Lisa 8).

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu Tammsaare tee 110 2011.a majandusaasta raamatupidamise aruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistava. 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 Tammsaare tee 110 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 kuulavas 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 kuulavas 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 printsibiist 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	58 359	11 258
Kokku raha	58 359	11 258

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Nõuded ostjate vastu	374	58
Muud nõuded	5 782	5 782
Ettemaksed	1 338	1 446
Nõuded liikmete vastu	34 628	40 833
Tulevased lühiajalised laenunõuded liikmete vastu	27 766	26 233
Tulevased pikaajalised laenunõuded liikmete vastu	52 612	80 274
Kokku nõuded ja ettemaksed	122 500	154 626

Nõuded liikmete vastu on hinnatud individuaalselt. Bilansis on kajastatud tõenäoliselt laekuvad nõuded, mittetõenäoliselt laekuvaid nõudeid ei ole. Võlgnevuse sees on ka maksed detsembrikuu eest (25 771 eurot), milliste tähtaeg on jaanuaris 2012.a.

Muude ostjatena käsitletakse juriidilisi isikuid kes ei ole KÜ Tammsaare tee 110 liikmed ning kellele ühistu müüb teenuseid ettevõtluse korras.

Kirjel "Muud nõuded" on näidatud järgmised nõuded:

- Terviseklubi Vires laen 6 391 €
- Mustamäe Korteriühistute Ühendus laen 1 598 €
- Felis OÜ laen 561 €
- M. Vinnal kassa jääk 5 782 €

Kokku 14 332 eurot

sh ebatõenäoliselt laekuvad nõuded -8 550 €

Saldo 5 782 €.

Ettemaksetena on kajastatud ettemakstud elamu kindlustusmaksed (elamu on kindlustatud ERGO Kindlustuse ASis).

Laenunõuetena korteriomanike vastu on kajastatud korteriomanikelt saadavad maksed 2000-2005. aastatel teostatud renoveerimistööde katteks, mis olid finantseeritud Sampo panga pikaajalise laenu abil.

Laenunõuded liikmetele on võrdsed korteriühistu kohustusega pikaajalise pangalaenu tagasimakse osas (Aktiva laenunõuded = Passiva laenukohustused).

Järgmise majandusaasta jooksul renoveerimislaenu põhiosa katteks laekuvad maksed kajastuvad kirjel "Tulevased lühiajalised laenunõuded liikmete vastu". Korteriomanikelt pikaajalise laenu põhiosa tagasimakseteks tasumisele kuuluv osa alates ülejäärmisest aastast bilansipäevast arvates kajastuvad kirjel "Tulevased pikaajalised laenunõuded liikmete vastu".

Lisa 4 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Renoveerimislaen	80 378	27 766	52 612		1,5% + 6 kuu euribor	EEK	30.09.2014
Pikaajalised laenud kokku	80 378	27 766	52 612				
Laenukohustused kokku	80 378	27 766	52 612				

	31.12.2010	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Renoveerimislaen	106 507	26 233	80 274		1,5% + 6 kuu euribor	EEK	30.09.2014
Pikaajalised laenud kokku	106 507	26 233	80 274				
Laenukohustused kokku	106 507	26 233	80 274				

Laenuandja: Sampo pank
Sihtotstarve: elamu renoveerimine

Võlg 31.12.2009.a 131 292 €
Tasutud 2010.a -24 785 €
Võlg 31.12.2010.a 106 507 €
Tasutud 2011.a -26 233 €
Laenujäägi korrigeerimine seoses eurole üleminekuga +104 €
Võlg 31.12.2011 80 378 €

Pikaajaliste pangalaenude 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	17 890	20 556	
Võlad töövõtjatele	1 495	2 113	6
Maksuvõlad	633	220	7
Saadud ettemaksed	315	58	
Kokku võlad ja ettemaksed	20 333	22 947	

Seisuga 31.12.2011 oli korteriühistul tasumata tarnijate arveid kokku summas 17 890 eurot, mis olid esitatud teenindajate poolt 2011.a detsembrikuus osutatud teenuste eest, sh arved soojusenergia, vee ja kanalisatsiooni, elektrienergia, gaasi, prügiveo ning 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	1 156	1 155
Puhkusetasude kohustus	339	958
Kokku võlad töövõtjatele	1 495	2 113

Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	185	40
Sotsiaalmaks	399	176
Kohustuslik kogumispension	17	
Töötuskindlustusmaksed	32	4
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	633	220

Lisa 8 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

Brutomeetod

	31.12.2009	Saadud	Tagastatud	Tulu/amortisatsioon	31.12.2010
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Kasutamata remonditasud	16 580	60 313	4 279	-59 849	21 323
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	16 580	60 313	4 279	-59 849	21 323
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	16 580	60 313	4 279	-59 849	21 323
	31.12.2010	Saadud	Tagastatud	Tulu/amortisatsioon	31.12.2011
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Kasutamata remonditasud	21 323	60 637		-33 307	48 653
Kasutamata katlamaja amortisatsioonitasud	0	11 791		0	11 791
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	21 323	72 428		-33 307	60 444
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	21 323	72 428		-33 307	60 444

Kirjetel "Kasutamata remonditasud" ja "Kasutamata katlamaja amortisatsioonitasud" 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 makstud laenuintressi (2011.a 5 587 €; 2010.a 7 051 €), laenu põhiosamakseid (2011.a 26 233 €; 2010.a 24 785 €) ja teostatud remonttööd (2011.a 1 487 €; 2010.a 28 013 €).

Veerus "Tagastatud" on näidatud akumuleeritud tulemist kasutamata remonditasudesse ülekantud vahendid.

Lisa 9 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2011	2010
Mittesihotstarbelised tasud		
Hooldustasud	32 253	31 925
Sihotstarbelised tasud		
Remonditasud	7 074	35 064
Kokku liikmetelt saadud tasud	39 327	66 989

Hooldustasud 32 253 eurot, sh:

- heakorrasud 9 432 €;
- üldhooldustasud 12 520 €;
- haldustasud 10 301 €.

Lisa 10 Tulu ettevõtlusest

(eurodes)

	2011	2010
Renditasud	1 879	1 706
Kokku tulu ettevõtlusest	1 879	1 706

Tulu ettevõtlusest moodustub sideettevõtte poolt makstavatest renditasudest elamu katusel seadmete jaoks kasutuses oleva pinna rentimise eest ning reklaamfirma poolt makstavatest renditasudest liftikabiinides reklaami paigutamise eest.

Lisa 11 Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2011	2010
Remonditööd	0	25 955
Elamu kindlustus	1 487	2 058
Kokku sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	1 487	28 013

2010.a remonditööd: 2 lifti kapitaalremont, liftide käsupaneelide vahetus (6 tk).

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2011	2010
Heakorrakulud	436	182
Tehnosüsteemide hoolduskulud	9 067	9 564
Halduskulud	6 071	5 183
Kokku mitmesugused tegevuskulud	15 574	14 929

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2011	2010
Palgakulu	11 759	13 263
Sotsiaalmaksud	3 989	4 488
Kokku tööjõukulud	15 748	17 751
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	3

Lisa 14 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2011	2010
Intressitulud	30	14
Intressikulud	-5 587	-7 051
Intressikulu laenudelt	-5 587	-7 051
Kokku finantstulud ja -kulud	-5 557	-7 037

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2011	31.12.2010
Füüsilisest isikust liikmete arv	213	214
Juriidilisest isikust liikmete arv	3	2
Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2011	2010
Arvestatud tasu	3 837	4 090

Lisa 16 Muud tulud, muud kulud

(eurodes)

	2011			2010
	Saadud maksed	Tasutud maksed	Tulem	Tulem
Soojusenergia	105 639	-105 639	0	0
Vesi ja kanalisatsioon	34 470	-34 470	0	-2
Üldelekter	5 548	-5 548	0	0
Gaas	4 449	-4 447	2	-2
Prügivedu	8 184	-8 184	0	0
Kommunaalmaksete vahenduse tulem			2	-4
Saadud viivised	1 755		1 755	2 037
Kokku muud tulud			1 757	2 037
Kokku muud kulud			0	-4

Aruande digitaalallkirjad

Tammsaare tee 110 korteriühistu (registrikood: 80132388) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PRIIT LOIME	Juhatuse liige	26.06.2012
GRIGORY KOZAK	Juhatuse liige	02.07.2012
MERJE MÄTAS	Juhatuse liige	02.07.2012
LEINO KIRSPUU	Juhatuse liige	03.07.2012
LJUBOV RAZUMOVA	Juhatuse liige	03.07.2012

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	priitloime@hotmail.com