

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi või sihtasutuse nimi: Korterühistu Unitas

registrikood: 80018735

tänav/talu nimi, Kreutzwaldi 11/Tina 23

küla/alev/alevik/linn: Tallinn

postisihnumber: 10126

maakond: Harju maakond

telefon: + 372 503 5943

e-posti aadress: arne@romanov.ee

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	5
Bilanss	6
Tulemiaruanne	7
Rahavoogude aruanne	8
Netovara muutuste aruanne	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad	10
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	10
Lisa 2 Raha	11
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13
Lisa 5 Laenukohustused	14
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	16
Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud	17
Lisa 9 Muud tulud	18
Lisa 10 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	19
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	20
Lisa 12 Tööjõukulud	21
Lisa 13 Muud kulud	22
Lisa 14 Finantstulud ja -kulud	23
Lisa 15 Seotud osapooled	24

Tegevusaruanne

Korteriühistu Unitas alustas oma tegevust 24.11.1997.a. Korteriühistu tegevusalaks on elamu ühine majandamine ja Ühistu liikmete ühiste huvide esindamine.

Korteriühistu Unitas hoone majandamiseks on sõlmitud alljärgnevad lepingud:

Nr.	Lepingu pool	Lepingu objekt	Sõlmimise kuupäev	Kehtivus
1	OU Sergerex	haldusteenus	01.05.2006.a.	Pikeneb automaatselt üheks aastaks
2	Elion	sisevõrk	15.05.2007.a.	tähtajatu
3	Seesam Kindlustus	Hoone karbi ja tegevuse kindlustus	14.06.2009.a.	13.06.2010.a.
4	AS Tallinna soojus	Soojusenergia ost	06.05.1999.a.	tähtajatu
5	Eesti Energia	Elektrienergia ost	17.12.2007	tähtajatu
6	AS Cienaway	Jäätmekäitlus	01.05.2007.a.	tähtajatu
7	Eesti Gaas	Gaasiga varustamine	25.05.2008.a.	tähtajatu
8	Tallinna vesi	veevarustus	31.05.1999.a.	tähtajatu
9	OU Lipsu kinnisvara	Veeavari likvideerimine	28.03.2009.a.	
10	OU PLM Hooldus	Soojussõlme remont	27.11.2009.a.	30.11.2010.a.
11	OU PLM Hooldus	Kütetorude soojustus	28.11.2009	
12	Hansapank	teletenused	01.05.2006.a.	tähtajatu

Juhatus.

KÜ tegevust koordineeris 3 liikmeline juhatus:

1. Mats Estooni
2. Jaak Kaarma
3. Tarmo Kase

Juhatuse koosolekud toimusid reeglina kord kvartalis, vajadusel jooksvate küsimuste lahendamisel nende tekkimisel.

Personal.

Töölepinguiga vormistatud tööle koristaja Pikulik Galina. KÜ juhatus töötab ühiskondlikel alustel ja tasu ei saanud.

2009.a. teostatud tööd:

Kõik lepingud on sõlmitud KÜ Üldkoosoleku otsusega kinnitatud planeeritud kuludest (hinnapakkumistest) lähtuvalt. Majanduskava on aluseks elamu korrashoiulepingute ja tööde tellimisel ja läbiviimisel.

2009.a. Teostati alljärgnevad hooldus ja remonditööd:

1. Trepikoja valgustite remont 6 korral
2. Soojavee püstiku remont korter 18

3. Ukse sulguri remont (Lukuabi)
4. Veemööta remont soojussõlmes
5. Korter 20 torutööd
6. Korter 4 ja 13 torutööd, seoses avariiga
7. Välisukse käepideme vahetus
8. Korter 13 püstiku remont (avarii)
9. Soojamööta kontroll ja taadeldus
10. Välisuste korrastus ja värvimine
11. Rattakuuri puhastus ja ukseava kinniladumine
12. Soojussõlme soojavee automaatika vahetus
13. Korter 5 radiaatori paigaldus
14. Soojussõlme hooldus
15. Manomeetrite vahetus
16. Pirnide vahetus kord kuus
17. Koristusvahendite ja materjalide hankimine
18. Korstende ülevaatus
19. Soojatorude soojustamine pööningul
20. Soojuspumba vahetus küttesüsteemil
21. Trepikoja akende vahetus

KÜ maksedistsipliin oli üldiselt hea. Kroonilised maksevõlgajad olid korter 2,3 ja 4 kellele sai korduvalt saadetud meeldetuletusi maksetähtajast ületamise kohta. Korter 2 omaniku vastu on esitatud hagi kohtusse.

2010.a. planeeritakse alljärgnevad tööd:

1. Katuse vihmaveerennide korrastus
2. Vihmavee torude ja rennide jääsulatusseadmete paigaldus
3. Hoone rõdude põrandate korrastus
4. Korstnajaalgade korrastus

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Juhatus kinnitab Unitas Korteriühistu 2009. a raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamise tavaga;
1. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
1. Unitas Korteriühistu on jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	77 923	14 223	2
Nõuded ja ettemaksed	1 801 232	1 924 417	3
Kokku käibevara	1 879 155	1 938 640	
Kokku varad	1 879 155	1 938 640	
Kohustused ja netovara			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	136 566	130 070	5
Võlad ja ettemaksed	93 861	64 350	6
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	-48 211	-84 729	7
Kokku lühiajalised kohustused	182 216	109 691	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	1 672 082	1 808 648	5
Kokku pikaajalised kohustused	1 672 082	1 808 648	
Kokku kohustused	1 854 298	1 918 339	
Netovara			
Osakapital nimiväärtuses	30 000	30 000	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	-9 699	0	
Aruandeaasta tulem	4 556	-9 699	
Kokku netovara	24 857	20 301	
Kokku kohustused ja netovara	1 879 155	1 938 640	

Tulemiaruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	264 131	306 349	8
Muud tulud	14 688	2 648	9
Kokku tulud	278 819	308 997	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-101 608	-172 555	10
Mitmesugused tegevuskulud	-83 103	-79 068	11
Tööjõukulud	-86 760	-67 158	12
Muud kulud	-2 897		13
Kokku kulud	-274 368	-318 781	
Kokku põhitegevuse tulem	4 451	-9 784	
Finantstulud ja -kulud	105	85	14
Aruandeaasta tulem	4 556	-9 699	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	2008
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	4 451	-9 784
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	250 430	154 987
Põhitegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	30 894	58 922
Makstud intressid	-92 110	-98 566
Kokku rahavood põhitegevusest	193 665	105 559
Rahavood investeerimistegevusest		
Laekunud intressid	105	85
Kokku rahavood investeerimistegevusest	105	85
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-130 070	-123 614
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-130 070	-123 614
Kokku rahavood	63 700	-17 970
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	14 223	32 193
Raha ja raha ekvivalentide muutus	63 700	-17 970
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	77 923	14 223

Netovara muutuste aruanne
(kroonides)

	Osakapital nimiväärtuses	Akumuleeritud tulem	Kokku netovara
31.12.2007	30 000	0	30 000
Aruandeaasta tulem		-9 699	-9 699
31.12.2008	30 000	-9 699	20 301
Aruandeaasta tulem		4 556	4 556
31.12.2009	30 000	-5 143	24 857

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Unitas Korteriühistu 2009. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamise tavaga. Hea raamatupidamise tava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

A. Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskonto jääki.

B. Nõuded liikmete vastu

Nõudeid liikmete vastu kajastatakse bilansis lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seisuga 31.12.2009.a. Unitas Korteriühistul ebatõenäoliselt laekuvaid nõudeid ei ole.

C. Tasud ühistu liikmetelt

Ühistu liikmetelt saadud mittesihtotstarbelised tasud (hooldustasud, tasud üldkulude katteks) kajastatakse tuluna perioodis, mille eest need tasutakse.

Sihtotstarbelisi tasusid ühistu liikmetelt (näiteks korteriühistu liikmete poolt makstavad tasud remontideks) kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks liikmetasud on mõeldud).

D. Teenuste ja maksete vahendamine

Teenuste ja maksete vahendamisel ei kajasta ühistu kommunaalteenuste tarnijatele makstavaid summasid ühistu kuluna ega liikmetelt saadavaid kommunaalteenuste eest tasumiseks mõeldud summasid ühistu tuluna, vaid neid kajastatakse vastavalt nõude ja kohustusena. Tulude ja kulude aruandes kajastatakse vajadusel ainult vahendamisest teenitud netotulu või tekkinud netokulu.

E. Laenude kajastamine

Saadud laenusumma kajastatakse bilansis vastavalt tagasimaksmise tähtajale lühi- ja pikaajalise kohustusena. Laenusummat, mille tagasimaksmise tähtaeg on 12 kuu jooksul alates bilansipäevast, kajastatakse lühiajalise kohustusena. Saadud laenusumma suurendab ka remondifondi jääki, samuti võetakse see summa bilansis üles nõudena liikmete vastu laenu osas. Laenu intress võetakse nõudena liikmete vastu üles intresside tasumise hetkel.

Lisa 2 Raha
(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Sularaha kassas	11	11
Arvelduskontod	77 912	14 212
Kokku raha	77 923	14 223

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Ettemaksed		1 436
Liikmetelt laekumata arved	55 813	39 528
Viitlaekumised	62 789	65 011
Nõuded liikmete vastu laenu osas lühiajaline osa	1 679 344	1 814 566
Kindlustusmakse tulevaste perioodide eest	3 286	3 876
Kokku Nõuded ja ettemaksed	1 801 232	1 924 417

Aruandeperioodi viitlaekumistena on kajastatud korteriomanike võlgnevus 2009.a. detsembrikuu kommunaalmaksete eest, mille tasumistähtaeg on 2010.a. jaanuari lõpus.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad
(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	2 589	1 436
Sotsiaalmaks	5 714	2 316
Kohustuslik kogumispension		140
Töötuskindlustusmaksed	728	64
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9 031	3 956

Lisa 5 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Laen Swedbankist 07-011026-JI-1	356 747	25 357	162 000	169 390
Laen Swedbankist 05-122576-JM-1	1 451 901	111 209	612 000	728 692
Pikaajalised laenud kokku	1 808 648	136 566	774 000	898 082
Laenukohustused kokku	1 808 648	136 566	774 000	898 082

	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Laen Swedbankist 07-011026-JI-1	380 612	23 865	331 200	25 547
Laen Swedbankist 05-122576-JM-1	1 558 106	106 205	630 000	821 901
Pikaajalised laenud kokku	1 938 718	130 070	961 200	847 448
Laenukohustused kokku	1 938 718	130 070	961 200	847 448

Laenu 07-011026-JI-1 lõpptähtaeg on 30.05.2020 intress 5,993%

Laenu 05-122576-JM-1 lõpptähtaeg on 30.05.2020 intress 4,550%

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed
(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Võlad tarnijatele	63 551	53 640	
Võlad töövõtjatele	21 279	6 754	
Maksuvõlad	9 031	3 956	4
Kokku võlad ja ettemaksed	93 861	64 350	

Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused (kroonides)

Brutomeetod					
	31.12.2008	Saadud	Tagastatud	Tulu/ Amortisatsioon	31.12.2009
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Remondifond	0	96 061		-94 678	1 383
Avariifond	-84 729	42 065		-6 930	-49 594
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	-84 729	138 126		-101 608	-48 211
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	-84 729	138 126		-101 608	-48 211

Aruandeperioodil väljastati ühiku liikmetele remonditasude arveid kokku summas 96 061.- krooni. Remonditöödeks tehti 2009 aastal kulutusi summas 94 678.- krooni, vastavalt sihtfinantseerimise arvestuse põhimõtetele on vastav summa kajastatud ka aruandeperioodi tuluna. Seisuga 31.12.2009 oli remondifondi jääk summas 1 383.- krooni.

Seisuga 31.12.2008 ületasid avariitöödeks tehtud kulutused avariitöödeks kogutud tasude jäägi 84 729.- krooni võrra. Aruandeperioodil väljastati ühiku liikmetele avariitasude arveid kokku summas 42 065.- krooni. Avariitöödeks tehti 2009 aastal kulutusi summas 6 930.- krooni, vastavalt sihtfinantseerimise arvestuse põhimõtetele on vastav summa kajastatud ka aruandeperioodi tuluna. Avariitöödeks tehtud kulutused ületasid aruandeperioodi lõpuks 49 594.- krooni võrra avariitasude jäägi.

Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud
(kroonides)

	2009	2008
Mittesihtotstarbelised tasud		
Haldustasu	73 630	65 844
Heakord ja hooldus	77 881	61 521
Kindlustus	9 248	4 665
Tehnohooldus	1 764	1 764
Sihtotstarbelised tasud		
Remonditasud	94 678	
Avariitasud	6 930	172 555
Kokku liikmetelt saadud tasud	264 131	306 349

Lisa 9 Muud tulud
(kroonides)

	2009	2008
Kommunaalteenuste vahendamisest tekkinud netotulu		13
Arvestatud viivised	3 259	2 635
Muud tulud	192	
Üürid	11 237	
Kokku muud tulud	14 688	2 648

Lisa 10 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud
(kroonides)

	2009	2008
Remonditööd	94 678	
Avariitööd	6 930	172 555
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	101 608	172 555

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud
(kroonides)

	2009	2008
Haldustasu	74 195	73 195
Kindlustus	8 477	5 427
Panga teenustasud	431	446
Kokku mitmesugused tegevuskulud	83 103	79 068

Lisa 12 Tööjõukulud
(kroonides)

	2009	2008
Palgakulu	64 698	52 376
Sotsiaalmaksud	22 062	14 782
Kokku tööjõukulud	86 760	67 158
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 13 Muud kulud
(kroonides)

	2009	2008
Kommunaalteenuste vahendamisest tekkinud netokulu	2 897	
Kokku muud kulud	2 897	

Lisa 14 Finantstulud ja -kulud
(kroonides)

	2009	2008
Panga intressid	105	85
Laenu intressid	-92 110	-98 566
Intressi tulu	92 110	98 566
Kokku finantstulud ja -kulud	105	85

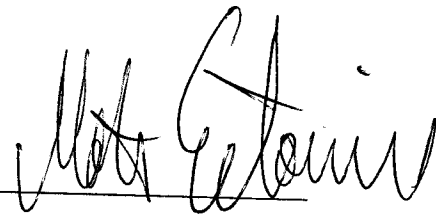
Lisa 15 Seotud osapooled

(kroonides)

Raamatupidamiskohustuslane ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi

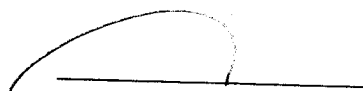
Lisa 16 Juhatusel allkirjad 2009.a majandusaasta aruandele

Unitas KÜ 2009. a majandusaasta aruande, mis on kinnitatud üldkoosoleku poolt 08. APRILL 2010 otsusega, allkirjastamine
29. aprill 2010.a.



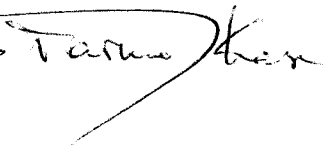
Juhatusel liige

Mats Henrik Estoinius



Juhatusel liige

Erik Marmel



Juhatusel liige

Jaak Kaarma

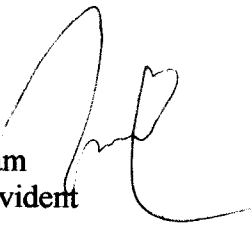


Unitas KÜ revisjoni aruanne

Unitas KÜ 2009 aasta majandusaasta aruande läbivaatamisel on selgunud järgmised asjaolud:

1. Unitas KÜ majandustegevust kajastav aruanne on koostatud korrektselt. Hinnangu andmine lähtub raamatupidamise korralduse, raamatupidamise dokumentide ning erinevate kontode kannetega tutvumisest.
2. Oluliseim osa kuludest on seotud hoone igapäevase haldamisega. Tööd on hõlmanud lukkude jms turvalisusega seotud kulusid, avariikuluseid ning kommunaalmakseid.
3. Kontrolli käigus ei ilmnenud kuludokumente, kandeid või tehinguid, mille otstarbekuses või asjakohasuses oleks alust kahelda.

Margus Uudam
Unitas KÜ revisident
07.04.10



Aruande elektroonilised kinnitused

Korteriühistu Unitas (registrikood: 80018735) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Sigrit Tammjärv	Sisestaja	17.05.2010

Tegevusalad

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

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	sigrit@arkaadia.ee