

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi või sihtasutuse nimi: Korterühistu Nõmme tee 23

registrikood: 80268515

tänavanimi, maja ja korteri number: Nõmme tee 23-33

linn: Tallinn

postisihthumber: 11312

maakond: Harju maakond

telefon: +372 5141702

+372 56600067

e-posti aadress: taivo.k1@gmail.com

kristjan@turismiweb.ee

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
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	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Laenukohustused	11
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Võlad töövõtjatele	12
Lisa 8 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	12
Lisa 9 Liikmetelt saadud tasud	12
Lisa 10 Tulu ettevõtlusest	13
Lisa 11 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	13
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 13 Tööjõukulud	14
Lisa 14 Finantstulud ja -kulud	14
Lisa 15 Seotud osapooled	14
Lisa 16 Muud tulud, muud kulud	14

Tegevusaruanne

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

Korteriühistu Nõmme tee 23 asukohaga Tallinn, Nõmme tee 23 asutati 15.03.2008.a ning registreeriti Mittetulundusühingute ja Sihtasutuste registris 02.05.2008.a. Elamu haldamise ülevõtmine toimus 30.06.2008. Perioodil 01.11.1995 – 30.06.2008 haldas ja hooldas elamut OÜ BREM Kinnisvarahooldus, alates elamu ülevõtmisest teeb seda KÜ Nõmme tee 23 juhatus iseseisvalt olles sõlminud otselepingud teenust osutavate firmadega hoone kommunikatsioonide korrashoiuks, prügiveoks ja raamatupidamisteenuse osutamiseks.

Elamu on 5- korruseline 5 trepikoja ja 74 korteriga telliskivimaja.

KÜ tööd korraldab juhatus. Juhatus on 5- liikmeline. Juhatuse tööd korraldab juhatuse esimees.

Töötasu saajaid oli majandusaastal 4 ning nende keskmine bruto töötasu kuus oli 6 800 krooni, sh kahe juhatuse liikme töötasud 3 200 kr kuus.

2009.aasta jooksul viidi läbi järgmised üldkoosolekud:

1. 30.04.2009, kus:

- kinnitati 2008.a majandusaasta aruanne;
- kinnitati 2009.a majandustegevuse kava;
- arutati 2009.a kavandatavaid remonttöid.

2. 03.08.2009, kus:

- võeti vastu otsaseinte soojustamise projekt;
- otsustati taotleda ehitusloa saamist Tallinna Linnaplaneerimise Ametilt;
- otsustati anda volitus Taivo Kruuspanile ehitusloa taotlemise allkirjastamiseks.

Koos elamu haldamise ja majandamise ülevõtmisega kaasnes ka 2007.a BREM Kinnisvarahooldus OÜ poolt võetud laenu ülevõtmine. Laenu intressimäär on 6,733 % p.a. Laenu tagasimaksmine toimub graafikukohaselt. 2009.a sõlmiti SEB pangaga uus laenuleping fassaadi ja trepikodade renoveerimise finantseerimiseks. Kokku 2009.a saadi laenu 251 825 kr. Laenu tagasimaksmine toimub annuiteetgraafiku kohaselt.

2009.a teostati suuremahulisi remonttöid kokku mahus 372 798 kr, neist suuremaks oli fassaadi ja trepikodade renoveerimine (290 070 kr). Kasutamata remonditasude jääk aasta lõpus oli 39 717 kr.

Majandusaasta lõppes positiivse tulemiga 8 169 kr.

2010. aastal on kavas:

- tellida energiaaudit;
- alustada maja küttesüsteemi rekonstrueerimisega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Juhatus kinnitab korteriühistu Nõmme tee 23 2009.a majandusaasta aruande koostamise õigsust ja täielikkust:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga. Eesti hea raamatupidamistava põhinõuded kehtestati EV Raamatupidamise seadusega, mis jõustus 01.01.2003 ja mida täiendavad EV Raamatupidamise Toimkonna juhendid;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt korteriühistu finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. korteriühistu on jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Allkirjastatud digitaalselt.

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	122 099	162 154	2
Nõuded ja ettemaksed	311 589	217 933	3
Kokku käibevara	433 688	380 087	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	757 902	600 135	3
Kokku põhivara	757 902	600 135	
Kokku varad	1 191 590	980 222	
Kohustused ja netovara			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	89 056	65 035	5
Võlad ja ettemaksed	200 056	180 457	6
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	39 717	37 905	8
Kokku lühiajalised kohustused	328 829	283 397	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	757 902	600 135	5
Kokku pikaajalised kohustused	757 902	600 135	
Kokku kohustused	1 086 731	883 532	
Netovara			
Osakapital nimiväärtuses	90 477	90 477	
Eelmiste perioodide akumulieeritud tulem	6 213	0	
Aruandeaasta tulem	8 169	6 213	
Kokku netovara	104 859	96 690	
Kokku kohustused ja netovara	1 191 590	980 222	

Tulemiaruanne

(kroonides)

	2009	02.05.2008 - 31.12.2008	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	363 159	148 260	9
Tulu ettevõtlusest	3 600	1 500	10
Muud tulud	24	76	16
Kokku tulud	366 783	149 836	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-120 973	-1 405	11
Mitmesugused tegevuskulud	-72 468	-43 045	12
Tööjõukulud	-119 696	-56 540	13
Muud kulud	-358	-2	16
Kokku kulud	-313 495	-100 992	
Kokku põhitegevuse tulem	53 288	48 844	
Finantstulud ja -kulud	-45 119	-42 631	14
Aruandeaasta tulem	8 169	6 213	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	02.05.2008 - 31.12.2008	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	53 288	48 844	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-69 635	-152 898	
Põhitegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-25 712	137 716	
Laekunud intressid	192	110	14
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	238 133	111 321	8
Muud rahavood põhitegevusest	-372 798	-1 405	11
Kokku rahavood põhitegevusest	-176 532	143 688	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	251 825		5
Saadud laenude tagasimaksed	-70 037	-29 270	5
Makstud intressid	-45 311	-42 741	14
Muud laekumised finantseerimistegevusest	0	90 477	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	136 477	18 466	
Kokku rahavood	-40 055	162 154	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	162 154	0	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-40 055	162 154	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	122 099	162 154	

Netovara muutuste aruanne

(kroonides)

			Kokku netovara
	Osakapital nimiväärtuses	Akumuleeritud tulem	
01.05.2008	0	0	0
Aruandeaasta tulem		6 213	6 213
Asutajate ja liikmete sissemaksed	90 477		90 477
31.12.2008	90 477	6 213	96 690
Aruandeaasta tulem		8 169	8 169
31.12.2009	90 477	14 382	104 859

Korteriühistu Nõmme tee 23 asutamiskoosolekul kinnitati korteriühistu osakapitali suuruseks 26,00 kr/m² ehk kokku 90 477 kr.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu Nõmme tee 23 2009.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 Eesti kroonides.

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 ja kohustusi 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 nõudeid ja 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.

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.

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.

Lisa 2 Raha

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Arvelduskontod	122 099	162 154
Kokku raha	122 099	162 154

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Nõuded ostjate vastu	300	300
Muud nõuded	86	173
Ettemaksed	696	7 023
Nõuded liikmete vastu	221 451	145 402
Tulevased lühiajalised laenunõuded liikmete vastu	89 056	65 035
Tulevased pikaajalised laenunõuded liikmete vastu	757 902	600 135
Kokku Nõuded ja ettemaksed	1 069 491	818 068

Nõuded liikmete vastu on hinnatud individuaalselt. Bilansis on kajastatud tõenäoliselt laekuvad nõuded, mittetõenäoliselt laekuvaid nõudeid ei ole. Võlgnevuse sees on ka maksed detsembrikuu eest, milliste tähtaeg on jaanuaris 2010.a.

Muude ostjatena käsitletakse juriidilisi isikuid kes ei ole KÜ Nõmme tee 23 liikmed ning kellele ühistu müüb teenuseid ettevõtluse korras.

Muu nõudena on kajastatud SEB panga poolt arvestatud, kuid laekumata intress.

Ettemaksetena on kajastatud ettemakstud elamu kindlustusmaksed. Elamu on kindlustatud Seesam Rahvusvaheline Kindlustuse ASis.

Laenunõuetena liikmete vastu on kajastatud korteriomaniikelt saadavad maksed teostatud renoveerimistööde katteks, mis olid teostatud SEB 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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	2 349	1 414
Sotsiaalmaks	3 748	2 244
Kohustuslik kogumispension	0	64
Töötuskindlustusmaksed	292	11
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	6 389	3 733

Lisa 5 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Renoveerimislaen	846 958	89 056	541 241	216 661
Pikaajalised laenud kokku	846 958	89 056	541 241	216 661
Laenukohustused kokku	846 958	89 056	541 241	216 661

	31.12.2008	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Renoveerimislaen	665 170	65 035	392 648	207 487
Pikaajalised laenud kokku	665 170	65 035	392 648	207 487
Laenukohustused kokku	665 170	65 035	392 648	207 487

Laenuandja: SEB pank

Sihtotstarve: elamu renoveerimine

Intress (leping 1) 2009-2013.a. 6,773 % p.a., 2014-2016.a. 3,5% + 6 k euribor

Intress (leping 2) 3,6% + 6 kuu euribor

Laenu lõpptähtaeg (leping 1) 22.12.2016, (leping 2) 17.07.2019

Kokkuvõtte:

Tasutud 2008.a -29 270

Võlg 31.12.2008 665 170

Kasutatud laenu 2009.a 251 825

Tasutud 2009.a -70 037

Võlg 31.12.2009 846 958

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Võlad tarnijatele	181 589	105 373	
Võlad töövõtjatele	12 078	11 265	7
Maksuvõlad	6 389	3 733	4
Muud võlad	0	58 803	
Saadud ettemaksed	0	1 283	
Kokku võlad ja ettemaksed	200 056	180 457	

Seisuga 31.12.2009 oli korteriühistul tasumata tarnijate arveid kokku summas 181 589 kr, mis olid esitatud teenindajate poolt 2009.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 7 Võlad töövõtjatele

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Detsembrikuu töötasud	9 094	9 055
Puhkusekohustus	2 984	2 210
Kokku võlad töövõtjatele	12 078	11 265

Lisa 8 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(kroonides)

Brutomeetod				
	31.12.2008	Saadud	Tulu/ Amortisatsioon	31.12.2009
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Kasutamata remonditasud	37 905	238 133	-236 321	39 717
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	37 905	238 133	-236 321	39 717
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	37 905	238 133	-236 321	39 717
	01.05.2008	Saadud	Tulu/ Amortisatsioon	31.12.2008
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Kasutamata remonditasud	0	111 321	-73 416	37 905
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks		111 321	-73 416	37 905
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused		111 321	-73 416	37 905

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 makstud laenuintressi, laenu põhiosamakseid ja teostatud remonttööd.

Lisa 9 Liikmetelt saadud tasud

(kroonides)

	2009	02.05.2008 - 31.12.2008
Mittesihtotstarbelised tasud		
Sisseastumistasud	0	5 180
Hooldustasud	196 875	98 934
Sihtotstarbelised tasud		
Remonditasud	166 284	44 146
Kokku liikmetelt saadud tasud	363 159	148 260

Kirjel "sisseastumistasud" on kajastatud liikmete sissemaksed KÜ asutamiskulude katteks. Kirjel "hooldustasud" on kajastatud liikmete maksed põhitegevuse kulude katteks.

Lisa 10 Tulu ettevõtlusest

(kroonides)

	2009	02.05.2008 - 31.12.2008
Hooldustasud	3 600	1 500
Kokku tulu ettevõtlusest	3 600	1 500

Tulu ettevõtlusest moodustub Maxima Eesti OÜ poolt makstavast soojussõlme hooldustasudest.

Lisa 11 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(kroonides)

	2009	02.05.2008 - 31.12.2008
Remonditööd	364 384	
Elamu kindlustus	8 414	1 405
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	372 798	1 405

Kokku 2009.a 372 798 kr, s.h laenu arvelt 251 825 kr, remonditasude arvelt 120 973 kr.

Kokku 2008.a 1 405 kr, s.h remonditasude arvelt 1 405 kr.

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(kroonides)

	2009	02.05.2008 - 31.12.2008
Heakord	4 688	4 347
Hooldus	34 743	17 015
Haldus	33 037	21 683
Kokku mitmesugused tegevuskulud	72 468	43 045

Lisa 13 Tööjõukulud

(kroonides)

	2009	02.05.2008 - 31.12.2008
Palgakulu	89 619	42 458
Sotsiaalmaksud	30 077	14 082
Kokku tööjõukulud	119 696	56 540
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	3

Tööjõukulud on seotud elamu heakorraga (majahoidja ja koristaja töötasu, puhkusetasu ning sotsiaalmaksud) ning haldusega (juhatuse liikmete töötasud sotsiaalmaksuga).

Lisa 14 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2009	02.05.2008 - 31.12.2008
Intressitulud	192	110
Intressikulud	-45 311	-42 741
Intressikulu laenudelt	-45 311	-42 741
Kokku finantstulud ja -kulud	-45 119	-42 631

Lisa 15 Seotud osapooled

(kroonides)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2009	31.12.2008
Füüsilisest isikust liikmete arv	72	72
Juriidilisest isikust liikmete arv	2	2
Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2009	02.05.2008 - 31.12.2008
Arvestatud tasu	38 400	19 200

Lisa 16 Muud tulud, muud kulud

Tulude ja kulude aruande kirjetel "Muud tulud" ja "Muud kulud" on kajastatud saadud ja tasutud viivised ning kommunaalmaksete jaotamisest tekkinud pluss- ja miinustulemid.

Nimetus	2009		2008	
	Saadud maksed	Tasutud maksed	Tulem	Tulem
Soojusenergia	467 624	467 608	16	0
Vesi ja kanalisatsioon	146 715	146 714	1	0
Üldelekter	10 844	10 844	0	0
Gaas	97 365	97 358	7	7
Prügivedu	63 222	63 222	0	0
Ümardamised	-	-	0	69
Valuutakursid	-	349	-349	-
Makstud maksuintressid	-	9	-9	-2
Kokku muud tulud			24	76
Kokku muud kulud			-358	-2

Aruande digitaalallkirjad

Korteriühistu Nõmme tee 23 (registrikood: 80268515) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KRISTJAN KREVALD	Juhatuse liige	18.06.2010
TAIVO KRUUSPAN	Juhatuse esimees	18.06.2010
TATJANA ALEKSANDROVA	Juhatuse liige	18.06.2010
VALERI KERSMAN	Juhatuse liige	28.06.2010
OLGA KUZMINSKAJA	Juhatuse liige	28.06.2010

Tegevusalad

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

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 56600067
Mobiiltelefon	+372 5141702
E-posti aadress	kristjan@turismiweb.ee
E-posti aadress	taivo.k1@gmail.com