

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi või sihtasutuse nimi: Korterühistu Asula Majad

registrikood: 80226250

tänavatalu nimi, Asula 1  
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Tallinn

vald:

postisihtnumber: 11312

maakond: Harju maakond

telefon: +372 5031377

faks:

e-posti aadress: [joel.mursal@gmail.com](mailto:joel.mursal@gmail.com)

veebilehe aadress: [www.property24.ee](http://www.property24.ee)

## Sisukord

|                                                          |           |
|----------------------------------------------------------|-----------|
| <b>MAJANDUSAASTA ARUANNE</b>                             | <b>1</b>  |
| <b>Sisukord</b>                                          | <b>2</b>  |
| <b>Tegevusaruanne</b>                                    | <b>3</b>  |
| <b>Raamatupidamise aastaaruanne</b>                      | <b>4</b>  |
| <b>Tegevjuhtkonna deklaratsioon</b>                      | <b>4</b>  |
| <b>Bilanss</b>                                           | <b>5</b>  |
| <b>Tulemiaruanne</b>                                     | <b>6</b>  |
| <b>Rahavoogude aruanne</b>                               | <b>7</b>  |
| <b>Netovara muutuste aruanne</b>                         | <b>8</b>  |
| <b>Raamatupidamise aastaaruande lisad</b>                | <b>9</b>  |
| <b>Lisa 1 Arvestuspõhimõtted</b>                         | <b>9</b>  |
| <b>Lisa 2 Seotud osapooled</b>                           | <b>10</b> |
| <b>Lisa 3 Jooksvad nõuded liikmete vastu</b>             | <b>11</b> |
| <b>Lisa 4 Muud tulud, sihtotstarbelised tasud</b>        | <b>12</b> |
| <b>Lisa 5 Sihtotstarbeline fond, muud tulud ja kulud</b> | <b>13</b> |

## Tegevusaruanne

KÜ Asula Majad asutati mittetulundusühistuna 12.08.2005.a. Ühistu tegevuse eesmärgiks on Tallinnas, Asula 1 ja 1b asuva elamute (välja arvatud korterite kui korteriomandi reaalosade) ja selle juurde kuuluva maa ühine majandamine ning ühistu liikmete ühiste huvide esindamine ja eluruumi kasutamisega seotud teenuste osutamine. Korteriühistu põhieesmärkideks on korteriomani keele elamu haldamisel kvaliteetse teenuse osutamine ning kõigi elamu ja selle ekspluateerimisega seonduvate probleemide õigeaegne ja kiire lahendamine.

Korteriühistu tööd korraldab juhatus. KÜ Asula Majad juhatus koosneb kahest liikmest. Juhatusel liikmest tasu saamiseks lepinguid sõlmitud ei ole ning tasu neile ei makstud. Korteriühistus ei olnud 2009. aastal töölepinguga tööle vormistatud ühtegi töötajat.

Ühistul on kommunaalteenuste osutamiseks otselepingud teenust osutavate ettevõtetega. Kõik edasised lepingud on sõlmitud tulenevalt eelnevalt korraldatud vähempakkumiskonkursi tulemustest. Ühistu juhatus on jälginud pidevalt teenust osutavate ettevõtete töö kvaliteeti ning selle vastavust lepingutes sätestatule.

Korteriühistu korjas vahendeid hooldustasudeks ja remondiks vastavalt 2009.a. majandustegevuse aastakavale.

### KÜ Asula Majad 2009 aasta tegevuse kirjeldus:

2009 aastal otsiti erinevaid võimalusi kommunaalkulude vähendamiseks. Toimusid mitmed läbirääkimised ja arutelud erinevate teenusepakkujatega, kokkuvõtvalt hinnati otstarbekaks lisada hoonetele keskküttesüsteemi automaatika, hääletus toimub 2010 aasta esimesel koosolekul. Ühistu liitus Property24.ee foorumiportaaliga, kuhu integreeriti ühistusisene suhtlus ja dokumendihaldus- see on andnud positiivset vastukaja elanikevahelisele suhtlusele ja probleemide lahendamisele.

Lisaks tegeles ühistu olemasolevate tehnoseadmete parandustöödega (fonoluku paneel, elektriseadmed jms).

### KÜ Asula Majad 2010 aasta tegevusplaan:

2010 aastal plaanime teha investeeringuid hoonete energiakulu vähendamiseks, 2009 aastal analüüsi erinevaid süsteeme. Arutelu üldkoosolekul juhatusel initsiatiivil ning otsuste vastuvõtmine. Rasked ilmastikutingimused on kahjustanud kinnistu haljastust, püüame teostada vajalikud investeeringud hoonete ja haljastuse parendamiseks.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Asula Majad KÜ juhatus on äriseadustikust lähtuvalt koostanud raamatupidamise aastaaruande, mis kajastab õigesti ja õiglaselt ühistu vara, kohustusi ja netovara ning tegevuse tulemust. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud raamatupidamise seaduse ja Eesti hea raamatupidamistava nõudeid.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 01.01.2009 ja aastaaruande koostamispäeva 31.12.2009 vahemikul.

Vara ja kohustusi on hinnatud kaalutletud ja konservatiivsetel alustel. Raamatupidamise aastaaruande koostamine nõuab hinnangute andmist. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil ühistu seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga. Majandusaastal või varasematel perioodidel kajastatud majandustehingute lõplik tulemus võib erineda käesoleval perioodil antud hinnangust.

Juhatuse hinnangul on Asula Majad KÜ jätkuvalt tegutsev ühistu.

## Bilanss

(kroonides)

|                                              | 31.12.2009     | 31.12.2008     | Lisa nr |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Varad                                        |                |                |         |
| Käibevara                                    |                |                |         |
| Raha                                         | 120 767        | 138 649        |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 310 510        | 337 373        | 3       |
| <b>Kokku käibevara</b>                       | <b>431 277</b> | <b>476 022</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>431 277</b> | <b>476 022</b> |         |
|                                              |                |                |         |
| Kohustused ja netovara                       |                |                |         |
| Kohustused                                   |                |                |         |
| Lühiajalised kohustused                      |                |                |         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 187 953        | 307 302        |         |
| Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused | 141 106        | 47 512         | 5       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustused</b>         | <b>329 059</b> | <b>354 814</b> |         |
| <b>Kokku kohustused</b>                      | <b>329 059</b> | <b>354 814</b> |         |
| Netovara                                     |                |                |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 102 218        | 102 218        |         |
| Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem      | 18 990         | 1 140          |         |
| Aruandeaasta tulem                           | -18 990        | 17 850         |         |
| <b>Kokku netovara</b>                        | <b>102 218</b> | <b>121 208</b> |         |
| <b>Kokku kohustused ja netovara</b>          | <b>431 277</b> | <b>476 022</b> |         |

## Tulemiaruanne

(kroonides)

|                                                           | 2009            | 2008            | Lisa nr |
|-----------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|---------|
| <b>Tulud</b>                                              |                 |                 |         |
| Liikmetelt saadud tasud                                   | 497 544         | 487 659         | 5       |
| Muud tulud                                                | -6 838          |                 | 4       |
| <b>Kokku tulud</b>                                        | <b>490 706</b>  | <b>487 659</b>  |         |
|                                                           |                 |                 |         |
| <b>Kulud</b>                                              |                 |                 |         |
| Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud | -101 777        | -68 722         | 5       |
| Mitmesugused tegevuskulud                                 | -406 417        | -400 455        | 5       |
| Muud kulud                                                | -1 759          |                 | 5       |
| <b>Kokku kulud</b>                                        | <b>-509 953</b> | <b>-469 177</b> |         |
|                                                           |                 |                 |         |
| <b>Kokku põhitegevuse tulem</b>                           | <b>-19 247</b>  | <b>18 482</b>   |         |
| Finantstulud ja -kulud                                    | 257             | -632            |         |
| <b>Aruandeaasta tulem</b>                                 | <b>-18 990</b>  | <b>17 850</b>   |         |

## Rahavoogude aruanne

(kroonides)

|                                                   | 2009           | 2008          |
|---------------------------------------------------|----------------|---------------|
| <b>Rahavood põhitegevusest</b>                    |                |               |
| Liikmetelt laekunud tasud                         | 1 846 749      | 1 647 280     |
| Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest  | -1 864 888     | -1 560 949    |
| Laekunud intressid                                | 257            | 169           |
| <b>Kokku rahavood põhitegevusest</b>              | <b>-17 882</b> | <b>86 500</b> |
|                                                   |                |               |
| <b>Kokku rahavood</b>                             | <b>-17 882</b> | <b>86 500</b> |
|                                                   |                |               |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b> | 138 649        | 52 149        |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>          | <b>-17 882</b> | <b>86 500</b> |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>   | 120 767        | 138 649       |

## Netovara muutuste aruanne

(kroonides)

|                    |                             |                     | Kokku netovara |
|--------------------|-----------------------------|---------------------|----------------|
|                    | Osakapital<br>nimiväärtuses | Akumuleeritud tulem |                |
| <b>31.12.2007</b>  | 102 218                     | 1 140               | 103 358        |
| Aruandeaasta tulem |                             | 17 850              | 17 850         |
| <b>31.12.2008</b>  | 102 218                     | 18 990              | 121 208        |
|                    |                             |                     |                |
| Aruandeaasta tulem |                             | -18 990             | -18 990        |
| <b>31.12.2009</b>  | 102 218                     | 0                   | 102 218        |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

KÜ Asula Majad 2009 aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes. Rahavoogude aruanne on koostatud otsesel meetodil. Raamatupidamise aastaaruanne ja lisad on koostatud Eesti kroonides.

#### A. Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

#### B. Nõuded liikmete vastu

Nõuetena liikmete vastu kajastatakse mittetulundusühingu tavapärase põhi- või äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid liikmete vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

#### C. Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühiajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas.

#### D. Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, viitvõlad ning muud lühiajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

#### E. Tulude arvestus

- Liikme- ja sisseastumismaksud ning muud mittesihtotstarbelised tasud kajastatakse tuluna perioodis, mille eest need tasutakse.
- Sihtotstarbelised tasud kajastatakse sihtfinantseerimise netomeetodist s.o. kajastatakse tuludena nendes perioodides, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks liikmetasud on mõeldud.

## Lisa 2 Seotud osapooled

(kroonides)

| Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga |            |            |
|-----------------------------------------|------------|------------|
|                                         | 31.12.2009 | 31.12.2008 |
| Füüsilisest isikust liikmete arv        | 80         | 80         |
| Juriidilisest isikust liikmete arv      | 5          | 5          |

### **Lisa 3 Jooksvad nõuded liikmete vastu**

Asula Majad KÜ 308416

YIT Ehitus 2094

KOKKU 310510

## Lisa 4 Muud tulud, sihtotstarbelised tasud

|                         |         |
|-------------------------|---------|
| Sihtotstarbelised tasud | 101777  |
| Täiendav kanne tuludest | -108614 |
| KOKKU                   | -6838   |

## LISA 5 Muud tulud ja kulud 2009, remondivahendite fond

|                        | 2009 | Tulu             | Kulu             | Vahe          |
|------------------------|------|------------------|------------------|---------------|
| Vesi ja kanalisatsioon |      | 164 406          | 166 265          | -1 858        |
| Elekterenergia         |      | 355 495          | 355 511          | -15           |
| Prügivee teenus        |      | 69 052           | 69 051           | 1             |
| Soojusenergia          |      | 646 632          | 646 519          | 113           |
| <b>Kokku</b>           |      | <b>1 235 586</b> | <b>1 237 345</b> | <b>-1 759</b> |

### Haldus-hooldusteenused, muud kulud

|                                  | 2009 | Tulu          | Kulu          | Vahe           |
|----------------------------------|------|---------------|---------------|----------------|
| Kindlustus                       |      | 23237         | 19223         | 4014           |
| Haldusteenused                   |      | 93617         | 206781        | -113164        |
| Tehnohooldus                     |      | 145172        | 7280          | 137892         |
| Väliskoristus                    |      | 91379         |               | 91379          |
| Sisekoristus                     |      | 101399        | 113808        | -12409         |
| Materjalid, teenused, andmeside  |      | 2922          | 2922          | 0              |
| Juhatuse tegevuskulud            |      | 12022         | 12000         | 22             |
| Liftid                           |      | 27796         | 25206         | 2590           |
| Porivaibad                       |      |               | 17386         | -17386         |
| Pangateenused                    |      |               | 782           | -782           |
| Notaritasud jms                  |      |               | 908           | -908           |
| Viivised                         |      |               | 121           | -121           |
| <b>Tulud-kulud</b>               |      | <b>497544</b> | <b>406417</b> | <b>91127</b>   |
| Intressid                        |      | 257           |               | 257            |
| Kanne remondifondi               |      | -108614       |               | -108614        |
| <b>Kokku</b>                     |      | <b>389187</b> | <b>406417</b> | <b>-17230</b>  |
| <b>Kokku kommunaalteenustega</b> |      |               |               | <b>-18 990</b> |

|                              | 2009           | 2008          |
|------------------------------|----------------|---------------|
| <b>Reservfondi algsaldo</b>  | <b>47 513</b>  | <b>29480</b>  |
| Laekumine                    | 86 755         | 86 755        |
| Hooldustasudest              | 108 614        |               |
| Kasutamine                   | 101 777        | 68 722        |
| <b>Reservfondi lõppsaldo</b> | <b>141 106</b> | <b>47 513</b> |

| Reservfond Asula 1 ja Asula 1b | Remondifond   | Hooldustasudest | 31.12.2009    |
|--------------------------------|---------------|-----------------|---------------|
| <b>Asula 1</b>                 | <b>15 510</b> | <b>28666</b>    | <b>44176</b>  |
| <b>Asula 1b</b>                | <b>16 982</b> | <b>79948</b>    | <b>96930</b>  |
| <b>Kokku</b>                   | <b>32 492</b> | <b>108614</b>   | <b>141106</b> |

**Remondivahendite fondi kasutamine 2009**

|                             |                  |
|-----------------------------|------------------|
| algsaldo 31.12.2008         | 47512,58         |
| jaanuar                     | 1994,20          |
|                             | 1511,58          |
|                             | 4401,40          |
| veebruar                    | 696,20           |
|                             | 32522,00         |
|                             | 1522,20          |
|                             | 217,00           |
| märts                       | 1150,50          |
|                             | 2743,50          |
|                             | 937,40           |
| aprill                      | 32522,00         |
| mai                         | 743,40           |
| juuni                       | 1770,00          |
| juuli                       | 748,80           |
| august                      | 360,00           |
| september                   | 711,86           |
|                             | 924,00           |
|                             | 360,00           |
| oktoober                    | 2400,00          |
|                             | 1836,00          |
| november                    | 2040,00          |
|                             | 3594,00          |
|                             | 360,00           |
|                             | 957,60           |
|                             | 2448,00          |
| detsember                   | 1512,00          |
|                             | 793,20           |
| <b>Elamute kulud kokku</b>  | <b>101776,84</b> |
| Kogutud remondifondi 2009   | 86755,20         |
| Täiendav kanne remondifondi | 108614,49        |
| Lõppsaldo 31.12.2009        | 141105,43        |

## Aruande digitaalallkirjad

Korteriühistu Asula Majad (registrikood: 80226250) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| JOEL MURSAL        | Juhatuse liige     | 25.06.2010           |
| HETTEL VARIK       | Juhatuse liige     | 25.06.2010           |

## Sidevahendid

|                 |                       |
|-----------------|-----------------------|
| Liik            | Sisu                  |
| Mobiiltelefon   | +372 5031377          |
| E-posti aadress | joel.mursal@gmail.com |