

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi või sihtasutuse nimi: Korterühistu Järveääre

registrikood: 80153611

tänava/talu nimi, Paldiski mnt 227-67

maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Tallinn

vald:

postisihtnumber: 13520

maakond: Harju maakond

telefon: +3726282390

faks: +3726282391

e-posti aadress: info@sydalinna.ee

veebilehe aadress:

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 Liikmetelt saadud tasud	16
Lisa 8 Muud tulud	17
Lisa 9 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	18
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	19
Lisa 11 Tööjõukulud	20
Lisa 12 Muud kulud	21
Lisa 13 Seotud osapooled	22
Lisa 14 Remondifond	23
Lisa 15 Kommunaalteenused	24
Lisa 16 Juhatuse allkirjad 2009 majandusaasta aruandele	25

Tegevusaruanne

Korteriühistu Järveääre asutati 18.06.2001 aastal ja registreeriti mittetulundusühingute ja sihtasutuste registris 04.09.2001. Tegevuse eesmärk on korteriomandite eseme osaks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine.

Korteriühistu osakapitali suuruseks on 20 krooni iga korteriomandi üldpinna ruutmeetri kohta, kokku 289 020 krooni. Sisseastumismaksu suuruseks kehtestati 70 krooni korteri kohta.

Korteriühistul oli raha pangakontodel seisuga 31.12.2009 505 167,27 krooni. Elanike ja rentnike võlgnevus seisuga 31.12.2009 oli 1 155 622,62 krooni. Põhitegevuse tuleml oli 52 054,72 krooni.

Korteriühistu Järveääre on sõlminud hoone majandamiseks järgmised lepingud:

Teenus	Teostaja	Lepingu nr.
Elektrienergia	Eesti Energia AS	148592010-2
Vesi ja kanalisatsioon	AS Tallinna Vesi	003602/01
Haldusteenus	OÜ Südalinna Kinnisvarahaldus	2
Jäätmekäitlus	OÜ Adelan Prügiveod	13113
Avariabi	AS CityHaldus	CH 2045/7
Liftide hooldus	OÜ Formet Lift	256-0307
Soojusenergia	AS Tallinna Küte	21300-04-05/23
Ruumide rent keldris	AS Sveron	P227
Ruumide rent keldris	AS Pao	P227

2009. aastal tehtud suuremad remonditööd.

1. HM Soojusmeister poolt teostatud sooja vee tsirkulatsiooni püstikute ja ventiilide vahetus, summas 10 030.- krooni.
2. AS Paralleel poolt teostatud kanalisatsiooni torude vahetus keldris, I makse summas 41 300.- krooni.
3. OÜ Heating Expert poolt teostatud energiaaudit, summas 14 278.- krooni.
4. AS Paralleel poolt teostatud kanalisatsiooni torude vahetus keldris, II makse summas 41 705,50 krooni.
5. OÜ Render Baltic poolt teostatud rõdude renoveerimine, I makse, summas 4 425.- krooni.
6. OÜ Render Baltic poolt teostatud rõdude renoveerimine, II makse, summas 4 898,81 krooni.
7. OÜ Südalinna Kinnisvarahaldus poolt teostatud 8-da korruse trepikoja põranda remont ja 7-da korruse lae, seinade remont, summas 7 370,30 krooni.
8. OÜ Südalinna Kinnisvarahaldus poolt teostatud 7-da korruse lae värvimine, summas 1 685.- krooni.
9. OÜ Render Baltic poolt teostatud rõdude renoveerimine, III makse, summas 11 975,20 krooni.
10. OÜ Koduaken poolt teostatud aknede vahetus, I makse summas 35 476.- krooni.
11. AS Paralleel poolt teostatud kanalisatsioonitööd, summas 4 560.- krooni.
12. OÜ Koduaken poolt teostatud aknede vahetus, II makse summas 816.- krooni.
13. AS Paralleel poolt teostatud kanalisatsioonitööd, summas 9 420.- krooni.
14. AS Paralleel poolt teostatud kanalisatsioonitööd, summas 12 000.- krooni.
15. OÜ Nobilplan poolt teostatud koridori akende paled, summas 4500.- krooni

Kokku teostati remondi töid 204 439 krooni eest.

2009. aasta eelarve täitmine oli alljärgnev:

Kulud:	Eelarve	Tulemus
Halduskulud	248 700	289 755
Tehnohooldus	220 000	244 422
Kommunaalkulud	reaalne kulu	3 671 028,74

Kommunaalteenuste maksumus m2 kohta keskmiselt ühes kuus oli alljärgnev:

Elekter 3,87 kr/m2

Vesi 3,07 kr/m²

Soojus 8,16 kr/m²

Endiselt on probleemiks on üldine maksedistsipliin, võlglastega on jätkuvalt mindud kohtusse. Võrreldes möödunud aastaga on olukord laekumiste osas halvenenud, üheks põhjuseks on kommunaalteenuste hüppeline kallinemine. Korteriomandite ost-müük on tunduvalt vähenenud võrreldes möödunud aastaga.

Rein Tuisk,

juhatuse esimees

Andrus Leemets,

majahaldur

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Korteriühistu Järveääre juhatus deklareerib oma vastutust raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt Korteriühistu Järveääre finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. Korteriühistu Järveääre on jätkuvalt tegutsev.

Juhatusel liikmed:

Rein Tuisk

Aimi Randmaa

Andres Kendra

Igor Mazejev

Paranduskoostaja:

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	505 167	256 127	2
Nõuded ja ettemaksed	1 413 512	1 277 549	3
Kokku käibevara	1 918 679	1 533 676	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	1 283 204	1 539 423	3
Kokku põhivara	1 283 204	1 539 423	
Kokku varad	3 201 883	3 073 099	
Kohustused ja netovara			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	256 218	244 722	5
Võlad ja ettemaksed	810 331	888 592	6,4
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	442 986	43 273	14
Kokku lühiajalised kohustused	1 509 535	1 176 587	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	1 283 204	1 539 423	5
Kokku pikaajalised kohustused	1 283 204	1 539 423	
Kokku kohustused	2 792 739	2 716 010	
Netovara			
Sihtkapital	286 894	286 894	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	70 195	67 160	
Aruandeaasta tulem	52 055	3 035	
Kokku netovara	409 144	357 089	
Kokku kohustused ja netovara	3 201 883	3 073 099	

Tulemiaruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	1 015 370	1 604 575	7
Muud tulud	155 668	91 335	8,15
Kokku tulud	1 171 038	1 695 910	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-204 440	-695 014	9,14
Mitmesugused tegevuskulud	-537 610	-572 956	10
Tööjõukulud	-305 544	-291 277	11
Muud kulud	-2 594	-1 484	12
Kokku kulud	-1 050 188	-1 560 731	
Kokku põhitegevuse tulem	120 850	135 179	
Finantstulud ja -kulud	-68 795	-132 144	
Aruandeaasta tulem	52 055	3 035	



Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	120 850	135 179	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-124 467	-331 711	3
Põhitegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	321 452	108 715	6
Laekunud intressid	477	260	
Makstud intressid	-69 272	-132 404	
Kokku rahavood põhitegevusest	249 040	-219 961	
Kokku rahavood	249 040	-219 961	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	256 127	476 088	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	249 040	-219 961	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	505 167	256 127	2



Netovara muutuste aruanne
(kroonides)

	Kokku netovara	
	Sihtkapital	Akumuleeritud tulem
31.12.2007	286 894	67 160
Aruandeaasta tulem		3 035
31.12.2008	286 894	70 195
Aruandeaasta tulem		52 055
31.12.2009	286 894	122 250



Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu Järveääre 2009. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi. Arvestuspõhimõtted on vastavuses raamatupidamise seaduses sätestatud alusprintsiipidega ja Raamatupidamise Toimikonna juhenditega.

Korteriühistu Järveääre 2009.a. majandusaasta algus on 01.01.2009 ja lõpp 31.12.2009. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse raha pangakontodel. Rahavood on koostatud kaudsel meetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Korteriomanikelt ja ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga konkreetse omaniku laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni omaniku maksevõime kohta.

Finantskohustused

Kohustused, millele maksetähtajad on bilansi kuupäevast arvestatuna üle ühe aasta, on bilansis esitatud pikaajaliste kohustustena, ülejäänud lühiajaliste kohustustena.

Tulud

Tulude ja kulude aruande koostamisel on lähtutud RTJ 14 lisas toodud tulude ja kulude aruande skeemist. Korteriühistu põhitegevuse erinevuse tõttu teiste mittetulundusühenduste põhitegevusest on mõningaid skeemi kirjete nimetusi vajadusel täpsustatud. Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsiibist lähtudes. Makstud kommunaalmaksete summasid ei ole kajastatud tulude ja kulude aruandes kuluna ega saadud summasid tuluna.

Lisa 2 Raha
(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Arvelduskontod	505 167	256 127
Kokku raha	505 167	256 127



Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Muud nõuded	51	31
Ettemaksed	1 059	53 015
KÜ liikmetelaekumataarved	1 147 310	961 985
KÜ liikmetelaekumataosamaks	8 314	17 236
Lühiajaline laenu nõue KÜ liikmete vastu	256 218	244 722
Pikaajaline laenu nõue KÜ liikmete vastu	1 283 204	1 539 423
Ettemakstud hoone kindlustus	560	560
Kokku Nõuded ja ettemaksed	2 696 716	2 816 972



Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad
(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	5 488	7 358
Sotsiaalmaks	11 742	11 742
Kohustuslik kogumispension	116	472
Töötuskindlustusmaksed	672	144
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	18 018	19 716



Lisa 5 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Laenuleping nr.05-110541-JM)	256 218	256 218		
Lühiajalised laenud kokku	256 218	256 218		
Pikaajalised laenud				
Laenuleping nr.05-110541-JM)	1 283 204		1 150 901	132 303
Pikaajalised laenud kokku	1 283 204		1 150 901	132 303
Laenukohustused kokku	1 539 422	256 218	1 150 901	132 303

	31.12.2008	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Laenuleping nr.05-110541-JM)	244 722	244 722		
Lühiajalised laenud kokku	244 722	244 722		
Pikaajalised laenud				
Laenuleping nr.05-110541-JM)	1 539 423		1 099 255	440 168
Pikaajalised laenud kokku	1 539 423		1 099 255	440 168
Laenukohustused kokku	1 784 145	244 722	1 099 255	440 168

KÜ on võtnud laenu Swedbank AS-lt, tagasimakse tähtaeg on 30.05.2015, laenu valuuta EEK ning intress 2,893%.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed
(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Võlad tarnijatele	770 271	847 048
Võlad töövõtjatele	21 975	21 828
Maksuvõlad	18 018	19 716
Maksuintressivõlg	67	0
Kokku võlad ja ettemaksed	810 331	888 592



Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud
(kroonides)

	2009	2008
Mittesihotstarbelised tasud		
Haldustasud	260 621	249 988
Tehnohoodus	242 898	267 131
Heakord	230 323	224 736
Omanikukohustused	6 694	28 414
Maksedaenuintressikatteks	69 272	132 404
Tugiteenused	1 122	6 888
Sihotstarbelised tasud		
Remonditasud	204 440	695 014
Kokku liikmetelt saadud tasud	1 015 370	1 604 575



Lisa 8 Muud tulud
(kroonides)

	2009	2008
Trahvid, viivised ja hüvitised	81 044	0
Rendi- ja üüritulu	74 624	83 184
Kommunaalteenused	0	8 151
Kokku muud tulud	155 668	91 335

Kommunaaltulud ja -kulud on välja toodud lisas nr.15.



Lisa 9 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud
(kroonides)

	2009	2008
Remonditööd	204 440	695 014
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	204 440	695 014

Remondifondi kohta on täpsemalt lisa nr.14.



Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud
(kroonides)

	2009	2008
Haldusteenus	194 694	168 260
Tehnohoodus	244 422	289 874
Heakord	26 737	55 619
Omanikukohustused	69 870	58 503
Tugiteenused	1 887	700
Kokku mitmesugused tegevuskulud	537 610	572 956



Lisa 11 Tööjõukulud
(kroonides)

	2009	2008
Palgakulu	228 542	218 666
Sotsiaalmaksud	77 002	72 611
Kokku tööjõukulud	305 544	291 277



Lisa 12 Muud kulud

(kroonides)

	2009	2008
Trahvid, viivised ja hüvitised	689	1 240
Kommunaalteenused	1 879	0
Muud	0	243
Kokku muud kulud	2 568	1 483



Lisa 13 Seotud osapooled

(kroonides)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2009	31.12.2008
	Kohustused	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	5 484	5 484
Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2009	2008
Arvestatud tasu	104 436	101 000

Arvestatud tasu juhatuse liikmele koosneb juhatuse liikme tasust koos maksudega ning isikliku auto kasutamise kompensatsioonist.



Lisa 14 Remondifond

	31.12.2009	31.12.2008
Remondifond	442 986	43 273
Kokku	442 986	43 273
	2009	2008
Remondifond perioodi algul	43 273	126 660
Arvestatud remonditasud	918 147	975 531
Remonditasud Haabersti LOV-lt	0	1 990
Laenu tagasimaksed	-244 722	-233 490
Laenu intressid	-69 272	-132 404
Remondikulud	-204 440	-695 014
Remondifond perioodi lõpuks	442 986	43 273



Lisa 15 Kommunaalteenused

Kommunaalkulusid ja -tulused (v.a. nende vahed) ei ole tulude ja kulude aruandes kajastatud. Tekkinud vahe on kajastatud "Muude tulude" või "Muude kulude" all.

	2009	Tulu	Kulu	Vahe
Prügivedu		207 489	208 608	-1 119
Elektrienergia		744 607	723 712	20 895
Soojusenergia		2 324 118	2 327 610	-3 492
Vesi ja kanalisatsioon		599 657	617 820	-18 163
Kokku:		3 875 871	3 877 750	-1 879

	2008	Tulu	Kulu	Vahe
Prügivedu		228 659	218 645	10 014
Elektrienergia		659 551	657 254	2 297
Soojusenergia		2 149 028	2 149 604	-576
Vesi ja kanalisatsioon		547 371	550 955	-3 584
Kokku:		3 584 609	3 576 458	8 151



Lisa 16 Juhatuses allkirjad 2009 majandusaasta aruandele

Korterühistu Järveääre juhatus on koostanud tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande.

Majandusaasta aruanne on läbi vaadatud ja kinnitatud korteriomaniike üldkoosolekul 06.07. 2010.a.

Juhatuses liikmed:

Rein Tuisk

Aimi Randmaa

Parandus äise: ait

Andres Kendra

Igor Mazejev

KORTERIÜHISTU JÄRVEÄÄRE

Revisjonikomisjoni järeldusotsus

KÜ Järveääre revisjonikomisjoni liikmed viisid läbi auditi kontrollimaks ühistu majandustegevust ja selle kajastamist raamatupidamisarvestuses perioodil 01.01.2009 kuni 31.12.2009.

Raamatupidamisarvestust ja aruandlust teostab Südalinna Kinnisvarahalduse OÜ.

Auditi käigus kontrolliti:

KÜ Järveääre 2009 aasta raamatupidamise aastaaruannet;

raamatupidamise algdokumente;

sõlmitud lepinguid;

raamatupidamise registreid ja aruandeid.

KÜ Järveääre raamatupidamisarvestuse korraldus oli olulises osas kooskõlas raamatupidamise seaduse ja hea raamatupidamistava nõuetega. Tulud ja kulud olid arvestusregistrites kajastatud kõikehõlmavalt.

Revisjonikomisjoni järeldus:

KÜ Järveääre 2009.aasta raamatupidamise aastaaruanne olulises osas kajastab õigesti ja õiglaselt korteriühistu majandustegevuse tulemusi, vara, kohustusi ja netovara.

Tähelepanekud ja märkused

Järgnevalt on ära toodud raamatupidamisarvestust ja majandustegevuse dokumenteerimist puudutavad tähelepanekud ja märkused, mis ei muuda revisjonikomisjoni arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta.

1. Nõuded ühistu liikmete vastu on alla hindamata ja ebatõenäoliseks laekumiseks tunnistamata. Hinnanguliselt kajastatud bilansis 440 tuhande krooni ulatuses ebatõenäoliselt laekuvaid summasid.
2. KÜ tegevusaruanne ei kajasta tegevusi, mida on ette võetud võlgade sissenõudmiseks ja kas on saavutatud tulemusi.

Revisjonikomisjoni liikmete allkirjad:

Ülle Kallas.....

Ene Kaur.....

Valentina Belaussova.....

31.mai 2010.a.

Aruande elektroonilised kinnitused

Korteriühistu Järveääre (registrikood: 80153611) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Liis Lember	Sisestaja	07.07.2010

Tegevusalad

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

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5117525
Mobiiltelefon	+372 5098107
E-posti aadress	rein.tuisk@p227.ee