

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

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: arve@sydalinna.ee

veebilehe aadress:

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Tulemiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Netovara muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	9
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 Liikmetelt saadud tasud	12
Lisa 8 Muud tulud	12
Lisa 9 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	12
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 11 Tööjõukulud	13
Lisa 12 Muud kulud	13
Lisa 13 Seotud osapooled	13
Lisa 14 Remondifond	13
Lisa 15 Kommunaalteenused	14
Lisa 16 Juhatuse allkirjad 2010 majandusaasta aruandele	14



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 maaltüki mõtteliste osade ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine.

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

Korteriühistul oli raha pangakontol seisuga 31.12.2010 400 648,63 EEK. Elanike ja rentnike võlgnevus seisuga 31.12.2010 oli 1 348 567,02 EEK.

Kommunaalteenuste maksumus m² kohta keskmiselt ühes kuus oli alljärgnev:

Elekter	4,44 kr/m ²
Vesi	3,38 kr/m ²
Soojus	14,29 kr/m ²

Korteriühistu Järveääre on sõlminud hoone majandamiseks ja renoveerimiseks järgmised lepingud:

Teenus	Teostaja	Lepingu nr
Veevarustus ja kanalisatsioon	AS Tallinna Vesi	003602/01
Soojusenergia	AS Tallinna Küte	
Elektrienergia	Eesti Energia AS	148592007-1
Varakindlustus	If P&C Insurance AS	600322829
Jäätmekäitlus	Adelan Prügiveod	7410/07
Liftide hooldus	OÜ Formet- Lift	256-0307

Suuremahulised remondi- ja renoveerimistööd aastal 2010:

1. OÜ Multiyork teostas remont töid, summas 6300,00 EEK.
2. AS Paralleel teostas Paopuu ruumides radiaatorite paigalduse ja häälestamise, summas 4088,64 EEK.
3. AS Paralleel paigaldas välisõhuplafooni ja radiaatori, summas 9500,40 EEK.
4. AS Paralleel täitis paneelide vuugivahed montaazvahuga, summas 720,00 EEK.
5. HM Soojusmeister OÜ teostas küttesüsteemi renoveerimise ehitusjärelvalvet, summas 4800,00 EEK.
6. Tera AS teostas elektritöid ja paigaldas arvestid, summas 4310,38 EEK.
7. AS Paralleel renoveeris küttesüsteemi, summas 903 667,10 EEK+ 625 100,00 EEK+ 379 828,85 EEK+95999,36 EEK+ 240 000,00 EEK
8. AS Paralleel lülitas ajutiselt küttepüstikud ümber, summas 56 978,64 EEK
9. AS Paralleel vahetas kanalisatsiooni haruliinid välja, summas 36 720,00 EEK+ 54 287,80 EEK
10. AS Paralleel vahetas välja krt. 38 ja 46 veepüstiku torud, rajas maanduse krt. 31, 38, 46 ja 54 ja likvideeris krt. 178 radiaatori leke, summas 7980,00 EEK
11. AS Paralleel paigaldas sildid ja kinnitas teetökke, summas 12 900,00 EEK.
12. OÜ Groomer'lt ostetud trepikodadesse korruste,- uste- ja postkastinumbrid, summas 10324,80 EEK.
13. OÜ Tadias koostas korterelamule kütte süsteemi renoveerimisprojekti summas 36 000 EEK.
14. AS Paralleel parandas liftiõhude pealisehitiste elektrivarustuse, katusekatte ja plekkparapetti, viis läbi katuse puurimise (soojustuse väljaselgitamiseks) ja taastasid kanalisatsiooni püstiku ülemiseosa ja ventilatsiooni šahti, summas 15637,50 EEK.
15. AS Paralleel paigaldas kanalisatsiooni,- ja sadeveepüstikutele kolmikud ja tagasilöögiklapid, summas 7020,00 EEK.
16. AS Paralleel vahetas kanalisatsiooni haruliinid välja, summas 40 007,80 EEK+ 30 000 EEK

17. AS Paralleel taastas krt. 72 kommunikatsioonišahti, krt. 136 leke põhjuse väljaselgitamise, 10 korruse ruumi veevarustuse likvideerimine, katusele pääsu oste põskede soojustamine ja krt 46 kanalisatsiooni püstiku väljavahetus, summas 15 960,00 EEK.
18. Formel- Lift OÜ viis läbi kolme lifti remondi summas 11 917,20 EEK.

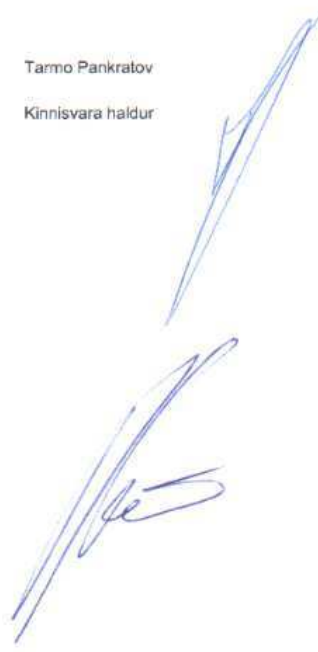
2011 aastal jätkub küttesüsteemi renoveerimine ning lisaks on arutuse all parkla väljaehitamine ja korrastamine.

Probleemiks on siiani suured võlgnevused, mis pärssivad KÜ arengut. Võlgnevused on võrreldes eelnevate aastatega suurenenud. Praeguseks on võlglastele saadetud meeldetuletusi ja suuremad võlglased on antud kohtusse.

Eraldi vajab ära märkimist juhatase tehtud töö nii maja parendamiseks tehtud tööde osas kui ka võlglastega tegelemisel.

Tarmo Pankratov

Kinnisvara haldur



Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	400 649	505 167	2
Nõuded ja ettemaksed	1 617 414	1 413 512	3
Kokku käibevara	2 018 063	1 918 679	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	2 904 822	1 283 204	
Kokku põhivara	2 904 822	1 283 204	
Kokku varad	4 922 885	3 201 883	
Kohustused ja netovara			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	268 256	256 218	5
Võlad ja ettemaksed	902 332	810 331	4,6
Sihotstarbelised tasud, annetused, toetused	271 910	442 986	14
Kokku lühiajalised kohustused	1 442 498	1 509 535	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	2 904 822	1 283 204	5
Kokku pikaajalised kohustused	2 904 822	1 283 204	
Kokku kohustused	4 347 320	2 792 739	
Netovara			
Sintkapital	286 894	286 894	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	122 250	70 195	
Aruandeaasta tulem	166 421	52 055	
Kokku netovara	575 565	409 144	
Kokku kohustused ja netovara	4 922 885	3 201 883	

Tulemiaruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	3 373 712	1 015 370	7
Muud tulud	250 701	155 668	8
Kokku tulud	3 624 413	1 171 038	
Kulud			
Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-2 614 401	-204 440	9,14
Mitmesugused tegevuskulud	-488 566	-537 610	10
Tööjõukulud	-304 138	-305 544	11
Muud kulud	-152	-2 594	12
Kokku kulud	-3 407 257	-1 050 188	
Kokku põhitegevuse tulem	217 156	120 850	
Finantstulud ja -kulud	-50 735	-68 795	
Aruandeaasta tulem	166 421	52 055	



Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	217 156	120 850	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-191 864	-124 467	3
Põhitegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-79 075	321 452	4,6
Laekunud intressid	275	477	
Kokku rahavood põhitegevusest	-53 508	318 312	
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenud	-1 908 596	0	5
Antud laenude tagasimaksed	274 940	244 722	5
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 633 656	244 722	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	1 908 596	0	5
Saadud laenude tagasimaksed	-274 940	-244 722	5
Makstud intressid	-51 010	-69 272	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	1 582 646	-313 994	
Kokku rahavood	-104 518	249 040	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	505 167	256 127	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-104 518	249 040	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	400 649	505 167	2

Netovara muutuste aruanne

(kroonides)

	Kokku netovara		
	Sihtkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2008	286 894	70 195	357 089
Aruandeaasta tulem		52 055	52 055
31.12.2009	286 894	122 250	409 144
Aruandeaasta tulem		166 421	166 421
31.12.2010	286 894	288 671	575 565



Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu Järveääre 2010. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi. Arvestuspõhimõtted on vastavuses raamatupidamise seaduses sätestatud alusprintsiipidega ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega.

Korteriühistu Järveääre 2010.a. majandusaasta algus on 01.01.2010 ja lõpp 31.12.2010. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse raha pangakontodel. Rahavoogude aruanne 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, millede 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 kirjade 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)

	31.12.2010	31.12.2009
Arvelduskontod	400 649	505 167
Kokku raha	400 649	505 167

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Muud nõuded	38	51	
Ettemaksed	0	1 059	
KÜ liikmete laekumata arved	1 339 193	1 147 310	
KÜ liikmete laekumata osamaks	9 374	8 314	
Lühiajaline laenuõue KÜ liikmete vastu	268 256	256 218	5
Pikaajaline laenuõue KÜ liikmete vastu	2 904 822	1 283 204	5
Ettemakstud hoone kindlustus	553	560	
Kokku Nõuded ja ettemaksed	4 522 236	2 696 716	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	5 464	5 488
Sotsiaalmaks	11 742	11 742
Kohustuslik kogumispension	232	116
Töötuskindlustusmaksed	672	672
Intress	18	67
Kokku Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	18 128	18 085

Lisa 5 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Laenuleping nr.05-110541-JM)	268 256	268 256		
Lühiajalised laenud kokku	268 256	268 256		
Pikaajalised laenud				
Laenuleping nr.05-110541-JM)	1 014 948		1 014 948	
Laenuleping nr.10-062427-JI)	1 889 874			1 889 874
Pikaajalised laenud kokku	2 904 822		1 014 948	1 889 874
Laenukohustused kokku	3 173 078	268 256	1 014 948	1 889 874

	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

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Võlad tarnijatele	862 245	770 271
Võlad töövõtjatele	21 959	21 975
Maksuvõlad	18 128	18 085
Kokku võlad ja ettemaksed	902 332	810 331

Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Mittesihtotstarbelised tasud			
Haldustasud	249 076	260 621	
Tehnohooldus	226 504	242 898	
Heakord	230 139	230 323	
Omanikukohustused	2 582	6 694	
Maksed laenuintressi katteks	51 010	69 272	
Tugiteenused	0	1 122	
Sihtotstarbelised tasud			
Remonditasud	2 614 401	204 440	14
Kokku liikmetelt saadud tasud	3 373 712	1 015 370	

Lisa 8 Muud tulud

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Trahvid, viivised ja hüvitised	147 980	81 044	
Rendi- ja üüritulo	90 069	74 624	
Kommunaalteenuste vahe	12 652	0	15
Kokku muud tulud	250 701	155 668	

Lisa 9 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Remonditööd	2 614 401	204 440	14
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	2 614 401	204 440	

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(kroonides)

	2010	2009
Haldusteenus	190 621	194 694
Tehnohooldus	169 189	244 422
Heakord	34 421	26 737
Omanikukohustused	93 194	69 870
Tugiteenused	1 141	1 887
Kokku mitmesugused tegevuskulud	488 566	537 610

Lisa 11 Tööjõukulud

(kroonides)

	2010	2009
Palgakulu	227 023	228 542
Sotsiaalmaksud	77 115	77 002
Kokku tööjõukulud	304 138	305 544
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2

Lisa 12 Muud kulud

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Trahvid, viivised ja hüvitised	152	689	
Kommunaalteenuste vahe	0	1 879	15
Muud	0	26	
Kokku muud kulud	152	2 594	

Lisa 13 Seotud osapooled

(kroonides)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga	31.12.2010	31.12.2009
Füüsilisest isikust liikmete arv	208	208
Juridilisest isikust liikmete arv	15	15

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2010		31.12.2009	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Asutajad ja liikmed	4 521 645		2 695 046	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud		5 484		5 484

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused

	2010	2009
Arvestatud tasu	92 436	104 436

Lisa 14 Remondifond

	31.12.2010	31.12.2009
--	------------	------------

Remondifond	271 910	442 986
Kokku	271 910	442 986
	2010	2009
Remondifond perioodi algul	442 986	43 273
Arvestatud remonditasud	860 679	918 147
Saadud laen	1 908 596	0
Laenu tagasimaksed	-274 940	-244 722
Laenu intressid	-51 010	-69 272
Remondikulud	-2 614 401	-204 440
Remondifond perioodi lõpuks	271 910	442 986

Lisa 15 Kommunaalteenused

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

2010	Tulu	Kulu	Vahe
Prügivedu	204 066	206 985	-2 919
Elektrienergia	770 849	762 304	8 545
Soojusenergia	2 454 832	2 455 214	-382
Vesi ja kanalisatsioon	588 236	580 828	7 408
Kokku:	4 017 983	4 005 331	12 652
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

Lisa 16 Juhatuse allkirjad 2010 majandusaasta aruandele

Korteriühistu Järveääre juhatus on koostanud tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande.
Majandusaasta aruanne on läbi vaadatud ja kinnitatud korteriomanike üldkoosolekul 02.06. 2011.a.



Juhatusel liikmed:

Rein Tuisik

Aimi Randmaa

Andres Kendra

Igor Mazejev

REVISJONIKOMISJONI ARVAMUS KORTERIÜHISTU
JÄRVEÄÄRE 2010. AASTA MAJANDUSTEgevuse KOHTA

Järveääre korteriühistu revisjonikomisjon kontrollis korteriühistu Järveääre 31.12.2010.a. lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet ja finantstegevuse aruannet.

Revisjoni käigus kontrollisime väljavõtteliselt tõendusmaterjale, millel põhinevad raamatupidamise aastaaruandes esitatud näitajad.

Vaatasime üle hankijate arved ja lepingud hankijatega.

Kontrollisime ühistu tegevusega seotud tulude ja kuludega seotud arvestust, töötasu ja sellega kaasnevate maksude arvestust ning raha liikumist tõendavaid dokumente.

Kontrolli käigus ühistu tegevusega mitteseotud ja põhjendamata kulutusi ning dokumenteerimata raha kasutamist me ei tuvastanud.

Oleme seisukohal, et 2010. a. raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda vigu ega ebatäpsusi ja kajastab olulises osas õigesti ja õiglaselt korteriühistu majandusaasta tulemit ning finantsseisundit seisuga 31.12.2010.

Tallinn, 10.05.2011.a.

Revisjonikomisjon:

Ülle Kallas



Ene Kaur



Valentina Beloussova



Aruande elektroonilised kinnitused

Korteriühistu Järveääre (registrikood: 80153611) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Liis Lember	Sisestaja	10.06.2011

Tegevusalad

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

Sidevahendid

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