

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

nimi: Korterühistu Kassisaba

registrikood: 80136245

tänavatalu nimi, Koidu 4/Eha 3
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10137

e-posti aadress: info@vkhaldus.ee

Sisukord

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 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 3 Materiaalne põhivara	11
Lisa 4 Laenukohustused	12
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 6 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	13
Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud	13
Lisa 8 Seotud osapooled	13

Tegevusaruanne

Korteriomanike mittetulundusühistu KÜ Kassisaba tegevuse eesmärgiks on Tallinnas aadressil Koidu 4 asuva maa ning ehitise, selle osade ja ehitise püsimiseks või ohutuse tagamiseks või korteriomanike ühiseks kasutamiseks vajalike seadmete ühine majandamine, ühistu liikmete ühiste huvide esindamine ja eluruumide kasutamisega seotud teenuste osutamine.

Korteriühistu senini teostatud ehitise, selle osade ja ehitise püsimiseks või ohutuse tagamiseks või korteriomanike ühiseks kasutamiseks vajalike seadmetega seotud tegevuste ülevaade on lisatud käesoleva aruande lisas nr 3 „Materiaalne põhivara“.

2011 aruandeaastal alustatakse hoone energiatõhususe ja sisekliima vastavuse tagamiseks vajalike tegevustega. Kavas on rekonstrueerida hoone ventilatsioonisüsteem (kaalutakse lisada sooja tarbevee tootmise süsteemile soojatagastusega tsentraalne ventilatsiooniseade ja/või päikesepaneelidel põhinev lahendus), välis- ja sisekoridori teenindusruumide uksed ning paigaldada individuaalse küttekulude mõõtmise ja jaotamise süsteem. Eelkirjeldatud eesmärkide realiseerumisel teostatakse hoone trepikodade ja fassaadiviimistlustööd ning muud vajalikud konstruktsioonide rekonstrueerimistööd.

Korteriomanike mittetulundusühistul KÜ Kassisaba 31. detsember 2010 lõppenud majandusaastal ebatõenäoliselt laekuvaid nõudeid korteriomanike mittetulundusühistu liikmete vastu ei olnud. Korteriühistu liikmed teostavad makseid remondifondi summas 11 krooni eluruumide ruutmeetri kohta, millele lisanduvad maksed sihtotstarbeliste tegevuskulude katteks.

Korteriomanike mittetulundusühistu juhatus on kolme liikmeline. Juhatusel liikmetele töötasusid ei makstud. Korteriühistu ei ole palganud töötajaid ega sõlminud tasulisi kokkuleppeid elamu haldusteenuste korraldamiseks.

Viljar Kuiv

Juhatusel liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Juhatus deklareerib oma vastutust KÜ Kassisaba MTÜ raamatupidamise aastaaruande koostamise eest 31. detsembril 2010 lõppenud majandusaasta kohta.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud Eesti hea raamatupidamistava nõudeid ning see kajastab õigesti ja õiglaselt KÜ Kassisaba MTÜ finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamine vastavalt Eesti hea raamatupidamistava nõuetele eeldab juhatuselt hinnangute andmist, mis mõjutavad KÜ Kassisaba MTÜ varasid ja kohustusi aruandekuupäeva seisuga ning tulusid ja kulusid aruandeperioodil. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil KÜ Kassisaba MTÜ seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga. Kajastatud majandustehingute lõplikud tulemused võivad erineda antud hinnangutest.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid aruande koostamise kuupäevani 30. juuni 2011.

Juhatuse hinnangul on KÜ Kassisaba MTÜ jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Varad		
Käibevara		
Raha	43 464	33 191
Nõuded ja ettemaksed	60 957	65 708
Kokku käibevara	104 421	98 899
Põhivara		
Materiaalne põhivara	711 539	718 557
Kokku põhivara	711 539	718 557
Kokku varad	815 960	817 456
Kohustused ja netovara		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	32 773	30 414
Võlad ja ettemaksed	79 205	68 070
Kokku lühiajalised kohustused	111 978	98 484
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	627 953	660 747
Kokku pikaajalised kohustused	627 953	660 747
Kokku kohustused	739 931	759 231
Netovara		
Osakapital nimiväärtuses	12 048	12 048
Reservid	13 500	15 000
Eelmiste perioodide akumulieeritud tulem	31 177	27 927
Aruandeaasta tulem	19 304	3 250
Kokku netovara	76 029	58 225
Kokku kohustused ja netovara	815 960	817 456

Tulemiaruanne

(kroonides)

	2010	2009
Tulud		
Liikmetelt saadud tasud	254 690	212 524
Annetused ja toetused	0	20 980
Muud tulud	2 416	61
Kokku tulud	257 106	233 565
Kulud		
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-10 228	-30 127
Mitmesugused tegevuskulud	-171 189	-136 809
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-33 186	-30 996
Muud kulud	-150	-33
Kokku kulud	-214 753	-197 965
Kokku põhitegevuse tulem	42 353	35 600
Finantstulud ja -kulud	-23 049	-32 350
Aruandeaasta tulem	19 304	3 250

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	42 353	35 600
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	33 186	30 996
Kokku korrigeerimised	33 186	30 996
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	5 951	11 222
Põhitegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	9 935	30 654
Laekunud intressid	43	59
Makstud intressid	-23 092	-32 409
Kokku rahavood põhitegevusest	68 376	76 122
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-26 168	-27 682
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-26 168	-27 682
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-30 435	-30 250
Laekunud sihtkapital	0	15 000
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-1 500	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-31 935	-15 250
Kokku rahavood	10 273	33 190
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	33 191	1
Raha ja raha ekvivalentide muutus	10 273	33 190
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	43 464	33 191

Netovara muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku netovara
	Osakapital nimiväärtuses	Reservid	Akumuleeritud tulem	
31.12.2008	12 048		36 327	48 375
Aruandeaasta tulem			3 250	3 250
Muutused reservides		15 000		15 000
Muud muutused netovaras			-8 400	-8 400
31.12.2009	12 048	15 000	31 177	58 225
Aruandeaasta tulem			19 304	19 304
Muutused reservides		-1 500		-1 500
31.12.2010	12 048	13 500	50 481	76 029

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

KÜ Kassisaba (edaspidi ka "Korteriühistu") 2010. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti heast raamatupidamistavast. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides, kui ei ole eraldi viidatud mõnele teisele vääringule.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud soetusmaksumuse meetodil, välja arvatud teatud varade ja finantsinstrumentide ümberhindlused.

Peamised arvestuspõhimõtted, mida kasutati raamatupidamise aastaaruande koostamisel, on toodud allpool.

Raha

Bilansikirje "Raha" sisaldab kassa, pangakontode, lühiajaliste pangadeposiitide (kuni kolmekuulise tähtajaga) ja rahaturufondi osakute saldosisid.

Äritegevuse rahavood on koostatud kasutades kaudset meetodit. Investeeringu- ja finantseerimistegevuse rahavood on esitatud aruandeperioodi brutolaekumiste ja -väljamaksetena.

Nõuded ja ettemaksed

Lühi- ja pikaajalisi nõudeid liikmete vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, st. nende nüüdisväärtuses, millest arvatakse maha ebatõenäoliselt laekuvad summad.

Kui liikmetelt laekumata nõuete laekumine loetakse osaliselt või täielikult ebatõenäoliseks, kajastatakse allahindlust tulude-kulude aruande real "Mitmesugused tegevuskulud". Liikmetelt laekumata nõuded, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, hinnatakse lootusetuks ning kantakse bilansist välja.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse toodete tootmisel, teenuste osutamisel või halduseesmärkidel Ettevõtte poolt enam kui ühe aasta jooksul kasutatavaid varasid maksumusega alates 10 000 krooni. Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ning soetamisega otseselt seotud kulutustest.

Materiaalse põhivara objekti valmistamise finantseerimiseks võetud laenu- ja kapitalirendi intressid kapitaliseeritakse antud varaobjekti soetusmaksumuses valmistamise perioodi jooksul. Pärast varaobjekti valmimist kajastatakse laenukasutuse kulutused kasumiaruandes perioodikuluna.

Kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit. Kuluminorm määratakse igale materiaalse põhivara objektile või igale selle olulisele eristatavale komponendile eraldi sõltuvalt kasulikust elueast järgnevalt:

- Ehitised – 2% aastas;
- Rajatised ja piirde tarindid – 3% aastas;
- Seadmed – 10% aastas.

Maad ei amortiseerita.

Materiaalse põhivara parendused kuuluvad kapitaliseerimisele juhul, kui need vastavad materiaalse põhivara mõistele ning vara bilansis kajastamise kriteeriumitele, sealhulgas nende kulutuste osalemine tulevikus majandusliku kasu tekitamisel. Jooksvad remonditööd on kajastatud perioodikuluna.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 10000**Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)**

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Ehitised	50
Rajatised ja piirde tarindid	33
Seadmed	10

Finantskohustused

Intressikandvad pangalaenud, arvelduskrediidid, muud laenud ja emiteeritud võlakirjad kajastatakse esmaselt saadud raha summas, millest on mahaarvatud makstud tehingutasud. Edaspidi kajastatakse nimetatud finantskohustusi korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, kus algset soetusmaksumust korrigeeritakse põhiosa tagasimaksete ning algse soetusmaksumuse ja lunastamismaksumuse vahelise kumulatiivse amortisatsiooniga (ainult võlakirjade korral). Korrigeeritud soetusmaksumuse leidmiseks kasutatakse sisemist intressimäära, mis leitakse tuleviku rahavoogude diskonteerimisel bilansilise väärtuseni. Tehingukulude amortisatsiooni kajastatakse kasumiaruandes koos intressikuludega. Intressikulud kajastatakse kuluna kasumiaruande real "Intressikulud" nende tekkimise perioodil.

Intressi mittekanvad laenud või turuintressimäärast erineva intressimääraga laenud kajastatakse kohustuse tekkimisel nüüdisväärtuses kasutades turul kehtivat intressimäära ning kohustuse nimiväärtuse ja nüüdisväärtuse vahet amortiseeritakse kohustuse maksmistähtjani jäänud perioodi jooksul. Esmane ümberhindlus nüüdisväärtusesse kajastatakse kasumiaruande real "Muud finantstulud ja -kulud" ning edasine kohustuse nimiväärtuse ja nüüdisväärtuse amortisatsioon kajastatakse kasumiaruande real "Intressikulud".

Pikaajaliste kohustustena on bilansis kajastatud kohustused, mille maksetähtaeg on hiljem kui üks aasta peale bilansikuupäeva. Ülejäänud kohustused on kajastatud lühiajalistena.

Annetused ja toetused

Sihtfinantseerimine on kohalike, riiklike või rahvusvaheliste valitsuse-, valitsusasutuste või muude sarnaste organisatsioonide poolne abi, mida teostatakse Ettevõttele teatud ressursside üleandmise kaudu ning mille saamiseks peab Ettevõtte äritegevus vastama teatud kindlaks määratud kriteeriumitele.

Sihtfinantseerimist ei kajastata tuluna enne, kui eksisteerib piisav kindlus, et:

- Korteriühistu vastab sihtfinantseerimisega seotud tingimustele; ja
- sihtfinantseerimine leiab aset.

Sihtfinantseerimist kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulud, mille kompenseerimiseks sihtfinantseerimine on mõeldud.

Varade sihtfinantseerimise kajastamisel rakendab Korteriühistu brutomeetodit, mille kohaselt soetatud vara võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses; varade soetamise toetuseks saadud sihtfinantseerimise summa kajastatakse bilansis kohustusena kirjel "Võlad ja ettemaksed". Soetatud vara amortiseeritakse kulusse ja sihtfinantseerimise kohustus tulusse soetatud vara kasuliku eluea jooksul. / Varade sihtfinantseerimise kajastamisel rakendab Korteriühistu netomeetodit, mille kohaselt soetatud vara võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud varade soetamise toetuseks saadud sihtfinantseerimise summa. Soetatud vara amortiseeritakse kulusse tema kasuliku eluea jooksul.

Tegevuskulude sihtfinantseerimise kajastamisel rakendab Korteriühistu brutomeetodit, mille kohaselt kompenseeritavat kulu ja saadud toetust kajastatakse kasumiaruandes eraldi.

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, st. müüdü kaupade ja osutatud teenuste eest saadavates summades, millest on maha arvestatud hinnaalandid ja tagastatud kaubad. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised kauba omamisega seotud riskid ja hüved on liikmele üle läinud, müügist saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Teenuse müügitulu kajastatakse teenuse osutamise perioodil, kui teenuse osutamise eest saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja teenuse osutamisega seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tekib nõudeõigus dividendile.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Nõuded ostjate vastu	54 200	39 523
Muud nõuded	0	20 160
Ettemaksed	4 351	4 125
Nõuded liikmete vastu vahendatud teenuste osas	2 406	1 900
Kokku Nõuded ja ettemaksed	60 957	65 708

Nõuetes liikmete vastu vahendatud teenuste osas on kajastatud korteriühistu vahendusel arveldatavad vee- ja kanalisatsiooni ning maagaasiteenuste kulud, mis korteriühistu on juba tasunud vastavatele tarnijatele kuid millede maksetähtaeg liikmetel saabub järgmisel arvestusperioodil. Ettemaksed teenuste eest sisaldab korteriühistu poolt tasutud sihtotstarbelised tegevuskulud (hooldusteenus, jäätmekäitlusteenus, ütlelehter; soojatarbevee tootmiseks kasutatud maagaas), millede maksetähtaeg liikmetel saabub järgmisel arvestusperioodil.

Lisa 3 Materiaalne põhivara

(kroonides)

				Kokku
	Ehitised	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	
31.12.2008				
Soetusmaksumus	259 419	493 635	493 635	753 054
Akumuleeritud kulum	-16 251	-14 932	-14 932	-31 183
Jääkmaksumus	243 168	478 703	478 703	721 871
Ostud ja parendused	15 600	12 082	12 082	27 682
Amortisatsioonikulu	-7 299	-23 697	-23 697	-30 996
31.12.2009				
Soetusmaksumus	275 019	505 717	505 717	780 736
Akumuleeritud kulum	-23 550	-38 629	-38 629	-62 179
Jääkmaksumus	251 469	467 088	467 088	718 557
Ostud ja parendused		26 168	26 168	26 168
Amortisatsioonikulu	-7 728	-25 458	-25 458	-33 186
31.12.2010				
Soetusmaksumus	275 019	531 885	531 885	806 904
Akumuleeritud kulum	-31 278	-64 087	-64 087	-95 365
Jääkmaksumus	243 741	467 798	467 798	711 539

Aiapiire, väravad ja automaatika 98 055

Teede ja platside sillutised 193 684

Aknad ning abi- ja teenindusruumide uksed 193 680

Tugev- ja nõrkvoolusüsteemid elamu sees 147 856

sh fonosüsteemi keskus 12 082
 sh tuletõrjesignalistasiooni keskus 14 203
 sh valvesignalistasioon 26 168
 Välisvalgustus kinnistul 36 444
 Kanalisatsiooni rekonstrueerimine 101 646
 Kütte- ja veesüsteemid elamu sees 491 051
 sh gaasikatel ja automaatika 101 003
 Gaasisüsteem 47 627
 Soklikorruse abi- ja teenidusruumide konstruktsioonid 52 722
 Muud abitegevused (lammutustööd,projekteerimised jne) 26 585

Kokku teostatud rekonstrueerimis- ja remonditööd: 1 415 518 krooni

Lisa 4 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised võlakirjad				
Swedbank pangalt intressimääraga Euro 6 kuu EURIBOR + 2,3% aastas, lõpptähtajaga juuni 2023 aasta, alusvaluutas EEK	660 726	32 773	163 865	464 088
Pikaajalised võlakirjad kokku	660 726	32 773	163 865	464 088
Laenukohustused kokku	660 726	32 773	163 865	464 088

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Swedbank pangalt intressimääraga Euro 6 kuu EURIBOR + 2,3% aastas, lõpptähtajaga juuni 2023 aasta, alusvaluutas EEK	691 161	30 414	152 070	508 677
Pikaajalised laenud kokku	691 161	30 414	152 070	508 677
Laenukohustused kokku	691 161	30 414	152 070	508 677

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Võlad tarnijatele	43 249	29 871
Muud võlad	247	199
Muud viitvõlad	0	199
Võlad liikmetele	35 100	30 800
Saadud ettemaksed liikmetelt	609	7 200
Kokku võlad ja ettemaksed	79 205	68 070

Võlad liikmetele sisaldavad korteriühistu üldkoosoleku otsusega tagastatavaid parkimiskohtade rajamisega seotud kulude katteks liikmete poolt

korteriühistule tasutud maksed kuni perioodini aprill 2010 aasta. Vastavalt korteriühistu üldkoosoleku otsusele tagastatakse parkimiskoha maksed, mis oli kogutud perioodidel millal ei ole olnud sõlmitud liikmete vahelist kasutuskorra kokkulepet. KÜ Kassisaba liikmed sõlmised veebruar 2011 aastal kasutuskorra kokkuleppe millega reguleeritakse hoovis parkimiskohtade kasutamise tingimused ja kulude hüvitamine.

Lisa 6 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused (kroonides)

Netomeetod	
	31.12.2009 Saadud
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	
projekt Hoovid Korda	20 980
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	20 980
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	20 980

Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud (kroonides)

	2010	2009
Mittesihtotstarbelised tasud		
Hooldustasud	0	1 210
Sihtotstarbelised tasud		
Remonditasud	88 741	79 148
Tasud sihtotstarbeliste tegevuskulude katteks	165 949	132 166
Kokku liikmetelt saadud tasud	254 690	212 524

Korteriühistu liikmete poolt saadud remondifonditasusid kasutatakse konkreetsete varade (eelkõige üldkoosoleku poolt kinnitatud majanduskavade täitmiseks vajalikud varad) soetamiseks ja finantseeritakse varade soetamiseks võetud laenumakseid. Samuti kaetakse remondifonditasudega mitte sihtotstarbeliste tegevuskuludega seotud väljamakseid nagu liitude liikmemaksud, pangakulud, kontoritarbed, kindlustuskulud jms.

Korteriühistu liikmete poolt saadud tasudega sihtotstarbeliste tegevuskulude katteks tasutakse elamu üleelektri, kütteevee ja sooja tarbevee soojendamiseks kasutatav maagaasi, koristus- ja hooldusteenuste ning jäätmekäitlusteenuste eest.

Lisa 8 Seotud osapooled (kroonides)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2010	31.12.2009
Füüsilisest isikust liikmete arv	12	12

Aruande digitaallkirjad

Korteriühistu Kassisaba (registrikood: 80136245) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VILJAR KUIV	Juhatuse liige	10.10.2011
KRISTJAN MAIDE	Juhatuse liige	27.10.2011
OLAF MÄNDMAA	Juhatuse liige	01.11.2011

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@vkhaldus.ee