

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

nimi: KORTERIÜHISTU RIIA 11

registrikood: 80081343

tänavanimi: Riia tn. 11-17

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthumber: 51010

telefon: +372 5521658

e-posti aadress: jane.tammeorg@emu.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Tulemiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Netovara muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	10
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 6 Muud nõuded	11
Lisa 7 Laenukohustused	11
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 9 Võlad töövõtjatele	12
Lisa 10 Liikmetelt saadud tasud	12
Lisa 11 Muud tulud	13
Lisa 12 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	13
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 14 Tööjõukulud	14
Lisa 15 Seotud osapooled	14
Lisa 16 Sihtotstarbeliste vahendite kasutamise arvestus	15
Lisa 17 Ühistu poolt vahendatud kommunaalteenuste maht	15

Tegevusaruanne

Korteriühistu tegevuse eesmärgiks on Tartus Riia 11 asuva korteriomandite esemeks oleva ehitise ja selle juurde kuuluva maa ühine majandamine ning seoses sellega ühistu liikmete ühiste huvide esindamine, samuti ühistu liikmetele seoses ruumide kasutamisega teenuste osutamine. Eluruume on elamus 48, mitteeluruume 5, korteriomaniike arv on 49.

Mittesihotstarbeliste maksetena koguti korteriomaniikelt igakuiselt halduskulude katteks 0,205 EUR/m² ning korrashoiukulude katteks 0,0203 EUR/m² perioodil jaanuar-aprill ning 0,1496 EUR/m² perioodil mai-detsember. Sihotstarbelised tasud laenukohustuste katteks olid 0,153 EUR/m² ning maksed remondifondi 0,307 EUR/m² perioodil jaanuar-aprill, september-detsember ning 0,563 EUR/m² perioodil mai-august.

Aruandeaastal teostati Riia 11 remonttöid kokku 29558 EUR maksumuses.

Suuremad teostatud tööd olid parkla laienduse väljaehitamine õuealal, fassaadi remont (Akadeemia tänava otsasein ja õuepoolne osa osaliselt), 4.trepikoja esiku remont koos siseuste restaureerimise ja keldriukse vahetusega, 1.trepikoja õuepoolse välisukse vahetus ja 4. trepikoja välisukse vahetus, veepüstakute remondid.

Kasutamata remonditasude jääk seisuga 31.12.2011 oli 7352 EUR.

Tööjõukulud kokku olid aruandeaastal 7384 EUR koos sots.maksudega, sh. juhatuse liikme tasu koos maksukuluga 4123 EUR.

KÜ Riia 11 aruandeaasta majandustegevuse tulem oli -51 EUR.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	12 921	17 241	2
Nõuded ja ettemaksed	19 352	20 159	3,4,5,6
Kokku käibevara	32 273	37 400	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	14 033	21 535	6
Kokku põhivara	14 033	21 535	
Kokku varad	46 306	58 935	
Kohustused ja netovara			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	7 502	7 152	7
Võlad ja ettemaksed	19 148	24 574	8,9
Kokku lühiajalised kohustused	26 650	31 726	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	14 033	21 535	7
Kokku pikaajalised kohustused	14 033	21 535	
Kokku kohustused	40 683	53 261	
Netovara			
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	4 483	4 483	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	1 191	617	
Aruandeaasta tulem	-51	574	
Kokku netovara	5 623	5 674	
Kokku kohustused ja netovara	46 306	58 935	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	51 111	57 411	10
Muud tulud	1 669	1 791	11
Kokku tulud	52 780	59 202	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-29 558	-38 476	12
Mitmesugused tegevuskulud	-15 889	-15 038	13
Tööjõukulud	-7 384	-5 114	14
Kokku kulud	-52 831	-58 628	
Põhitegevuse tulem	-51	574	
Aruandeaasta tulem	-51	574	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010
Rahavood põhitegevusest		
Liikmetelt laekunud tasud	85 083	82 201
Muud põhitegevuse tulude laekumised	4 489	5 603
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-77 513	-84 830
Väljamaksed töötajatele	-6 943	-5 559
Laekunud intressid	22	20
Muud rahavood põhitegevusest	-1 241	-397
Kokku rahavood põhitegevusest	3 897	-2 962
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-7 152	-6 815
Makstud intressid	-1 065	-1 191
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-8 217	-8 006
Kokku rahavood	-4 320	-10 968
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	17 241	28 209
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-4 320	-10 968
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	12 921	17 241

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	Akumuleeritud tulem	
31.12.2009	4 483	617	5 100
Aruandeaasta tulem		574	574
31.12.2010	4 483	1 191	5 674
Aruandeaasta tulem		-51	-51
31.12.2011	4 483	1 140	5 623

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu Riia 11 2011. 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.

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis rahvusvaluutana kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni. Sellest tulenevalt on raamatupidamiskohustuslane seisuga 1. jaanuar 2011 teostanud raamatupidamiskontode saldode ümberarvestuse, lähtudes valuutakursist 15,6466 krooni/euro. 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes. Aruandes esitatud võrdlusandmed on Eesti kroonidest eurodesse ümber arvestatud üleminekukursiga 15,6466 krooni/euro. Kuna nimetatud kurss on ühtlasi ka varasematel perioodidel kehtinud fikseeritud vahetuskurss, ei tekkinud ümberarvestusest kursierinevusi.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse aruandes arvelduskonto jääki ja sularaha kassas.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu on kajastatud ühistu tavapärase tegevuse käigus tekkinud nõudeid korteriomaniike ja muude ostjate vastu. Nõuded ostjate vastu, samuti kõik muud nõuded, on kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses (so soetusväärtus, millest on maha arvatud nõude laekumise ebatõenäolisusest tingitud allahindlus) või soetusmaksumuses. Seejuures hinnatakse iga konkreetse isiku laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid on kajastatud bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Pikaajalisi nõudeid on kajastatud maksmisele kuuluvas summas.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) on võetud algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on makstava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi on bilansis kajastatud maksmisele kuuluvas summas.

Algse soetusmaksumuse korrigeerimised viiakse läbi ainult juhul, kui need on asjakohased.

Laenude puhul üldjuhul algselt saadud summa ei erine lõpptähtajal tagasimaksmisele kuuluvast summast, mistõttu sisemise intressimäära arvestust mõjutavad põhiliselt ainult tehinguga seotud kulutused. Juhul, kui ka tehinguga seotud kulutused on suhteliselt ebaolulised, on laenu sisemine intressimäär lähedane tema (lepingus fikseeritud) nominaalsele intressimäärale ning sisemise intressimäära arvestust ei ole vaja läbi viia.

Tulud

Tasude arvestamisel ühingu liikmetelt lähtutakse järgmistest põhimõtetest:

- mittesihotstarbelisi tasusid ühistu liikmetelt (hooldustasud ja tasud üldkulude katteks) kajastatakse tuluna perioodis, mille eest need on tasutud;
- sihtotstarbelisi tasusid (näiteks planeeritud remondid) kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks tasud on mõeldud. Kuni tuluna kajastamise hetkeni kajastatakse laekunud tasusid bilansi passivas tulevaste perioodide tuluna.

Ühistu liikmetelt saadavaid tasusid ei kajastata tuluna enne, kui nende laekumine on praktiliselt kindel. Juhul kui tasu laekumine on ebakindel kuni laekumise hetkeni, kajastatakse tasu tuluna laekumise hetkel või hiljem (juhul kui tegemist on ettemaksega järgmiste perioodide eest).

Teenuste ja maksete vahendamine

Teenuste ja maksete vahendamisel teenuse osutaja ja korteriomanike vahel kajastatakse makstud summad vastavalt nõudena korteriomanike vastu ning kohustusena teenuse osutajate ees. Tulude ja kulude aruandes kajastatakse vajadusel ainult vahendamisest teenitud netotulu või tekkinud netokulu.

Pangalaenu kajastamine

2005.aastal saadi pangast pikaajalist laenu remondikulude katteks.

Remonditöid (parendusi) põhivarana bilansis arvele võetud ei ole, kuna elamu on korteriomanike omand, mis korteriühistu bilansis ei kajastu. Laenu summas krediteeriti (vähendati) 2005.a. remondikulu. Saadud pikaajaline laen on kajastatud KÜ kohustusena pangale bilansi passivas ning KÜ nõudena korteriomanike vastu bilansi aktivas. Lähtutud on asjaolust, et laenu tagatisena käsitleb pank korteriühistu nõudeid korteriomanike vastu.

Laenukohustus ja -nõuded on jaotatud 1) lühiajalisteks, s.o. tasumise tähtajad on 12 kuu jooksul bilansipäevast arvates ning 2) pikaajalisteks, s.o. tasumise tähtajad on üle 12 kuu bilansipäevast alates.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Sularaha kassas	74	61
Arvelduskontod	12 847	17 180
Kokku raha	12 921	17 241

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	5 100	6 888	4
Ostjatelt laekumata arved	5 100	6 888	4
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	115	169	5
Muud nõuded	25 796	33 982	6
Laenunõuded	21 535	28 687	6
Jagamata detsembri teenused	4 261	5 295	6
Ettemaksed	655	654	
Ettemaksed hankijatele	1 719	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	33 385	41 693	

Ettemaksed 655 EUR on aruandeaastal tasutud kindlustusmaksed järgmise majandusaasta kindlustusperioodi eest.

Ettemaksed hankijatele 1719 EUR on 2012.aastal ühistule tagastatud.

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Ostjatelt laekumata arved	5 100	6 888
Kokku nõuded ostjate vastu	5 100	6 888
	2011	2010
Ebatõenäoliselt laekuvad arved		
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi alguses	0	-2 180
Lootusetuks tunnistatud nõuded	0	2 180
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi lõpuks	0	0

Nõuded ostjate vastu seisuga 31.12.2011 koosnevad korteriomanike poolt tasumata arvetest summas 2220 EUR ning muude ostjate tasumata arvetest summas 2880 EUR.

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2011		31.12.2010	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks		417		405
Sotsiaalmaks		772		665
Kohustuslik kogumispension		38		33
Töötuskindlustusmaksed		91		85
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad		10		10
Ettemaksukonto jääk	115		169	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	115	1 328	169	1 198

Maksuvõlg kajastab tekkepõhiselt arvestatud maksukohustust, mille tasumise tähtaeg ei ole bilansipäevaks veel saabunud.

Lisa 6 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	21 535	7 502	14 033	
Jagamata detsembri teenused	4 261	4 261	0	
Kokku muud nõuded	25 796	11 763	14 033	

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	28 687	7 152	21 535	
Jagamata detsembri teenused	5 295	5 295	0	
Kokku muud nõuded	33 982	12 447	21 535	

Lisa 7 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank	21 535	7 502	14 033	0	Euro 6 kuu EURIBOR + 2,6% aastas	EUR	19.10.2014
Pikaajalised laenud kokku	21 535	7 502	14 033				
Laenukohustused kokku	21 535	7 502	14 033				

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank	28 687	7 152	21 535		Euro 6 kuu EURIBOR + 2,6% aastas	EUR	19.10.2014
Pikaajalised laenud kokku	28 687	7 152	21 535				
Laenukohustused kokku	28 687	7 152	21 535				

Laenuintresse tasuti 2011.aastal 1065 Eurot, 2010.aastal 1191 Euro ekvivalendis.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Võlad tarnijatele	9 405	8 949	
Võlad töövõtjatele	255	0	9
Maksuvõlad	1 328	1 198	5
Muud võlad	808	568	
Muud viitvõlad	123	0	
Korteriomanike ettemaksed	685	568	
Remonditasude ettemaks	7 352	13 860	16
Kokku võlad ja ettemaksed	19 148	24 575	

Muud viitvõlad on tekkepõhiselt kajastatud käidukorralduse tasu perioodil september-detsember 2011, mille kohta teenuseosutaja esitas arve 2012.aastal.

Lisa 9 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Töötasude kohustus	255	0
Kokku võlad töövõtjatele	255	0

Lisa 10 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2011	2010
Mittesihtotstarbelised tasud		
Tasud halduskulude katteks	11 729	8 046
Tasud territooriumi korrashoiuks	9 824	10 889
Sihtotstarbelised tasud		
Remonditasud	29 558	38 476
Kokku liikmetelt saadud tasud	51 111	57 411

Lisa 11 Muud tulud

(eurodes)

	2011	2010
Rendi- ja üüritulu	320	320
Tulu kommunaalteenuste vahendamisest	0	419
Tulu internetiteenuse vahendamisest	611	810
Pangakonto intress	21	20
Muud	0	3
Viivised tähtajaks tasumata arvetelt	717	219
Kokku muud tulud	1 669	1 791

Lisa 12 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2011	2010
Remonditööd	29 558	38 476
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	29 558	38 476

2011.aasta remonditööd summas 29558 olid järgmised:

14233 EUR - fassaadi remont Akadeemia tn. otsasein ja õuepoolne osa osaliselt

6832 EUR - parkla laienduse väljaehitamine õuealal

4042 EUR - 4.trepikoja esiku remont koos siseuste restaureerimise ja keldriukse vahetusega

3667 EUR - 1.trepikoja õuepoolse välisukse vahetus ja 4.trepikoja välisukse vahetus

657 EUR - veepüstakute remonttööd

127 EUR - 3.trepikoja käsipuu vahetus

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2011	2010
Väravate, uste hooldus	1 090	663
Väikeremondid	472	76
Territooriumi korrashoid	9 819	9 796
Hoonekindlustus	747	886
EKÜL liikmemaks	167	166
Pangateenused	134	132
Väikevahendid	23	91
Raamatupidamisteenus	1 104	1 104
Kulumaterjalid	68	16
Kontorikaubad	89	115
Sideteenused	142	281
Aastaruande auditeerimine	310	0
Käidukorraldus, elektritööd	576	368
Energiamärgis majale	0	160
Autokompensatsioon	768	767
Riia 11 geodeetiline mõõdistamine	252	0
Muud	128	417
Kokku mitmesugused tegevuskulud	15 889	15 038

Lisa 14 Tööjõukulud (eurodes)

	2011	2010
Palgakulu	5 494	3 805
Sotsiaalmaksud	1 890	1 309
Kokku tööjõukulud	7 384	5 114
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 15 Seotud osapooled (eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2011	31.12.2010
Füüsilisest isikust liikmete arv	47	47
Juriidilisest isikust liikmete arv	2	2
Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2011	2010
Arvestatud tasu	4 123	4 257
Autohüvitis	768	767

Arvestatud tasu on juhatuse liikme tasu koos sotsiaalmaksudega.

Lisa 16 Sihtotstarbeliste vahendite kasutamise arvestus

(EUR)	2011.a.	2010.a.
Remonditasude jääk aasta alguses	13860	24624
Arvestatud makseid remondifondi	22507	26940
Arvestatud makseid laenukohustuste katteks	8759	8778
Kajastatud tuluna aruandeaasta remondikulude katteks	-29558	-38476
Tasutud laenu	-7152	-6815
Tasutud laenuintresse	-1064	-1191
Remonditasude jääk aasta lõpus	7352	13860

Lisa 17 Ühistu poolt vahendatud kommunaalteenuste maht

Teenuse nimetus	2011.a.	2010.a.
Üldelekter	1041	912
Vesi ja kanalisatsioon	5593	4991
Soojusenergia	19602	22714
Prügivedu	3202	2367
Kokku summa (EUR)	29438	30984

Aruande digitaallkirjad

KORTERIÜHISTU RIIA 11 (registrikood: 80081343) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JANE TAMMEORG	Juhatuse liige	27.06.2012
VLADIMIR TIŠTŠENKO	Juhatuse liige	27.06.2012
PRIIT KOEMETS	Juhatuse liige	29.06.2012
JELENA KÖLAR	Juhatuse liige	29.06.2012

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5521658
E-posti aadress	jane.tammeorg@emu.ee