

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi või sihtasutuse nimi: korteriühistu ARMAS

registrikood: 80013086

tänavatalu nimi, Roosikrantsi 10A
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Tallinn

vald:

postisihtnumber:

maakond: Harju maakond

telefon:

faks:

e-posti aadress:

veebilehe aadress:

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
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 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Laenukohustused	10
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 6 Liikmetelt saadud tasud	11
Lisa 7 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	11
Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 9 Tööjõukulud	13
Lisa 10 Finantstulud ja -kulud	13
Lisa 11 Seotud osapooled	13
Lisa 12 Tegevuskava 2010.a.	13
Lisa 13 Revisjoni aruanne 2009.a. majandusaruandele	15

Tegevusaruanne

Tegevuse eesmärk on korteriomandite eseme osaks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine.

KÜ tööd korraldab juhatus. Juhatus on 3 – liikmeline. Juhatuse tööd korraldab juhatuse esimees.

2009 a. teostas juhatus järgmisi töid ja remonte:

Pööningu koristus ja soojustamine

Fassaadi parandustööd

Soojasõlme automaatplokki vahetus

Remonditööd katlamajas

Veefiltri paigaldus

Lisaks teostati jooksvalt hooldus- ja haldustöid

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Juhatus kinnitab KÜ Armas 2009.a. raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

- * raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- * raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt korteriühistu finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- * KÜ Armas on jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	39 206	51 727	2
Nõuded ja ettemaksed	292 905	275 504	3
Kokku käibevara	332 111	327 231	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	390 937	538 046	
Kokku põhivara	390 937	538 046	
Kokku varad	723 048	865 277	
Kohustused ja netovara			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	147 109	138 503	4
Võlad ja ettemaksed	55 949	60 350	5
Kokku lühiajalised kohustused	203 058	198 853	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	390 937	538 046	4
Kokku pikaajalised kohustused	390 937	538 046	
Kokku kohustused	593 995	736 899	
Netovara			
Osakapital nimiväärtuses	17 620	17 620	
Eelmiste perioodide akumulieeritud tulem	110 758	72 446	
Aruandeaasta tulem	675	38 312	
Kokku netovara	129 053	128 378	
Kokku kohustused ja netovara	723 048	865 277	

Tulemiaruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	413 486	415 213	6
Muud tulud	6 094		
Kokku tulud	419 580	415 213	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-271 856	-263 679	7
Mitmesugused tegevuskulud	-104 795	-36 105	8
Tööjõukulud	-5 265	-38 045	9
Kokku kulud	-381 916	-337 829	
Kokku põhitegevuse tulem	37 664	77 384	
Finantstulud ja -kulud	-36 989	-39 072	10
Aruandeaasta tulem	675	38 312	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	2008
Rahavood põhitegevusest		
Laekumised kaupade müügist ja teenuste osutamisest	640 361	553 986
Muud põhitegevuse tulude laekumised		354
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-472 130	-471 007
Väljamaksed töötajatele	-5 265	-37 368
Kokku rahavood põhitegevusest	162 966	45 965
Rahavood investeerimistegevusest		
Laekunud intressid	132	179
Kokku rahavood investeerimistegevusest	132	179
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud		137 074
Saadud laenude tagasimaksed	-138 504	-110 878
Makstud intressid	-37 115	-39 641
Muud laekumised finantseerimistegevusest		633 349
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest		-770 659
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-175 619	-150 755
Kokku rahavood	-12 521	-104 611
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	51 727	156 338
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-12 521	-104 611
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	39 206	51 727

Netovara muutuste aruanne

(kroonides)

			Kokku netovara
	Osakapital nimiväärtuses	Akumuleeritud tulem	
31.12.2007	17 620	72 446	90 066
Aruandeaasta tulem		38 312	38 312
31.12.2008	17 620	110 758	128 378
Aruandeaasta tulem		675	675
31.12.2009	17 620	111 433	129 053

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korterühistu on koostanud 2009 a. raamatupidamise aastaaruande koostöös 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.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes arvelduskonto jääki.

Nõuded ja ettemaksed

Sellel kirjel näidatakse korteriomaniike tasumata hooldustasude, remonditasude ja kommunaalmaksete summad. Nõuded korteriomaniike vastu on hinnatud individuaalselt, vaadeldes igat nõuet eraldi. Kirjel on kajastatud tõenäoliselt laekuvad summad, ebatõenäoliselt laekuvaid nõudeid ei ole.

Finantsnõudeid kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad ja muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetusega otseselt kaasnevaid kulutusi.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansipäevast; või korterühistul pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalisena.

Tulud

Tulude ja kulude aruande koostamisel on lähtutud RTJ 14 lisas toodud skeemist. Korterühistu põhitegevuse erinevuse tõttu teiste mittetulundusühenduste põhitegevusest on mõningaid skeemi kirjete nimetusi 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, neid kajastatakse bilansis vastavalt nõuete ja kohustustena.

Alates 2009 a. kajastatakse parklatulud, keldri üüritulud ja akende laenu tagasimaksed kajastatakse sihtotstarbeliste tuludena, seetõttu on korrigeeritud ka 2008 a. saldosiid, kus olid kajastatud need mittesihtotstarbelise tuluna (vt. lisa nr 11). Nimetatud muudatus ei mõjuta 2009 a. ega 2008 a. tulemit.

Lisa 2 Raha

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Arvelduskontod	39 206	51 727
Kokku raha	39 206	51 727

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Nõuded ostjate vastu	8 377	67 616
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	25	25
Ettemaksed	1	21 877
Esitamata soojusenergia detsember	43 219	37 517
Esitamata vesi ja kanalisatsioon detsember	2 958	1 808
Esitamata elektrienergia detsember	2 217	1 999
Esitamata jäätmekäitus detsember	1 876	1 192
Remondikulude nõue	86 735	4 678
Nõuded aruandva isiku vastu	388	288
Laenunõuded	147 109	138 504
Kokku Nõuded ja ettemaksed	292 905	275 504

Lisa 4 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Pangalaen	34 780	34 780		
Pangalaen	112 329	112 329		
Lühiajalised laenud kokku	147 109	147 109		
Pikaajalised laenud				
Pangalaen	123 326		123 326	
Pangalaen	267 613		267 613	
Pikaajalised laenud kokku	390 939		390 939	
Laenukohustused kokku	538 048	147 109	390 939	
	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Pangalaen	32 747	32 747		
Pangalaen	105 756	105 756		
Lühiajalised laenud kokku	138 503	138 503		
Pikaajalised võlakirjad				
Pangalaen	158 105		158 105	
Pangalaen	379 942		379 942	
Pikaajalised võlakirjad kokku	538 047		538 047	
Laenukohustused kokku	676 550	138 503	538 047	

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Võlad töövõtjatele		2 371
Maksuvõlad		2 135
Muud võlad	6	
Saadud ettemaksed	293	3 299
Võlad tarnijatele kommunaalteenuste eest	40 027	43 037
Võlad tarnijatele muude teenuste eest	13 537	8 319
Ettemakstud elektrienergia	2 086	1 188
Ettemakstud soojusenergia		1
Kokku võlad ja ettemaksed	55 949	60 350

Lisa 6 Liikmetelt saadud tasud

(kroonides)

	2009	2008
Mittesihotstarbelised tasud		
Haldustasu	26 016	25 739
Koristamine	43 080	36 009
Administratiivkulud	34 903	39 077
Saadud viivised	516	1 013
Sihotstarbelised tasud		
Remondimaks	66 355	65 181
Remondifondist		89 861
Tulevaste perioodide remondimaksu arvelt	83 809	2 926
Renoveerimine	49 152	49 152
Üüritulu	24 000	20 000
Akende laenu tagasimaksed	10 055	10 055
Parklatasud	75 600	76 200
Kokku liikmetelt saadud tasud	413 486	415 213

Lisa 7 Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(kroonides)

	2009	2008
Laenude tagasimaksed	-138 504	-110 878
Tööd sihotstarbelistest vahenditest	-132 352	-152 801
Kokku sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-270 856	-263 679

Tööd sihotstarbelistest vahenditest:

Remondikulude katteks kogutakse KÜ liikmetelt 4,5 krooni m² kohta kuus. Suvekuudel, kui ei ole küttekulusid, kogutakse maja renoveerimiseks

10 krooni elamispinna ruutmeetrilt. Remondikulude katteks laekub veel igakuiselt 2000 krooni tulu keldriruumi kasutamise eest (24 000 krooni) ja 400 krooni parkimiskoha kasutamise eest tänaval ning 600 krooni hoovikohtade eest (75 600 krooni).

2009 a. kajastati tulu remondi otstarbeks 308 971 krooni, sellest 2009 a. jooksul koguti 225 162 krooni, 83 809 krooni on tuludena arvestatud järgmistel perioodidel kogutavate sihtotstarbeliste vahendite arvelt. Perioodi alguseks oli järgmiste perioodide remondimaksu nõue 2 926 krooni. Sihtotstarbeliste vahendite nõue bilansipäevaks on 86 735 krooni.

2009 a. tuludena kajastud:

Remondimaks 66 355 krooni
 Renoveerimiseks 49 152 krooni
 Keldriruumi üür 24 000 krooni
 Tulu parklakohtadest 75 600 krooni
 Akende laenu tagasimaksed 10 055 krooni
 Järgmiste per. sihtotst.vahenditest 83 809 krooni.

Remondivahenditest kaeti kulusid 2009 a. 308 971 krooni:

Pööningu koristus ja soojustamine 43 754 krooni
 Elektripirnide vahetused, lukutööd 555 krooni
 Eesti vabariigi lipp 1 089 krooni
 Soojasõlme automaatplokki 11 560 krooni
 Korstnapuhastus 2 625 krooni
 Remonditööd katlamajas 7 170 krooni
 Veeanalüüsid 920 krooni
 Fassaadi parandustööd 44 408 krooni
 Veefiltri paigaldus 21 271 krooni

Laenu põhiosamakseid 138 504 krooni
 Laenuintresse 37 115 krooni

Sihtotstarbeliste vahendite nõuete saldo 01.01.2009 a. oli 2 926 krooni. 2009 aastal koguti raha 225 162 krooni, millest kulutati 308 971 krooni, sihtotstarbeliste vahendite nõuete saldo bilansipäevaks oli 86 735 krooni ja see on kajastatud bilansis KÜ nõuetena liikmete ees.

Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud (kroonides)

	2009	2008
Halduskulu	-44 658	-21 941
Koristuskulu	-49 103	
Avariiteenus	-4 284	
Hooldusteenus		-12 588
Kindlustus	-5 917	
Pangateenused	-833	-1 576
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-104 795	-36 105

Lisa 9 Tööjõukulud

(kroonides)

	2009	2008
Palgakulu	-3 413	-28 607
Sotsiaalmaksud	-1 852	-9 438
Kokku tööjõukulud	-5 265	-38 045
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 10 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2009	2008
Intressitulud	132	179
Intressikulud	-37 121	-39 641
Intressikulu laenudelt	-37 115	-39 641
Muud intressikulud	-6	
Kokku finantstulud ja -kulud	-36 989	-39 462

Lisa 11 Seotud osapooled

(kroonides)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2009	31.12.2008
Füüsilisest isikust liikmete arv	15	15
Juriidilisest isikust liikmete arv	3	3

Lisa 12 Tegevuskava 2010.a.

Käesoleva aasta algus näitas, et ühistu ei olnud piisavalt ettevalmistatud erakordse talve tulekuks. Lumetöid teostati ainult selle aasta kolmel esimesel kuul 26 000 krooni eest. Seda eelkõige ohutuse nimel katuselt ja karniisidelt.

Talv näitas, et meil on vaja koguda suuremaid reserve erakorraliste olukordade jaoks, k.a. põhjusel, et juhul kui tekkib maksevõlglast, ei tekkiks ühistul endal probleeme oma kohustuste täitmisega.

Samuti näitas talv, et kõik ühistud peavad pöörama rohkem tähelepanu lume ja jääpurikatega seotud ohtudele. Vaja on paigaldada ka meie maja karniisidele lumetõkked ning võtta lume ja jääohtude jaoks valveteenus ja delegeerida vastutus lumeõnnetuste vältimise eest haldusfirmale.

Eelarveprojekt on koostatud lähtudes sellest, et reserve kogumisele lisaks ühistu teostab sellel aastal järgmised remondid ja tööd:

1. Lumeõkete paigaldus karniisidele

2. Katusekivide parandused
3. Soojussõlme renoveerimine
4. Varikatuste paigaldamine mõlemale välisuksele
5. Keldrikohtade notariaalne kinnitamine

Juhatus uuris erinevaid võimalusi remonttööde rahastamiseks ja reservi kogumiseks. Eelistasime võtta maksepuhkust ja muuta laenude tagasimaksed pikemaks. Kahjuks majanduskriisi tõttu oli panga meile esitatud tingimused liiga karmid: Oleksime pidanud maksma intressi üle kolm protsenti rohkem oma olemasolevate laenude eest. Uue laenu intressiks pakkuti 8,35 % + euribor.

Seega, selleks, et teostada soovitud remondid ja koguda piisav reserv, teeb juhatus ettepaneku koguda suveremondifondi makseid erakorraliselt 25 kr/m² maist- septembrini. Katuse parandustööde hinnaks on arvestatud maksimaalselt 30 000 krooni, aga kui hind jääb tunduvalt väiksemaks, võime jätta septembris remondifondimaksed kogumata.

KÜ ARMAS

Revisjoni aruanne

Aprillis 2010 viisin läbi korteriühistu majandustegevuse ja raamatupidamise revisjoni. Selgitusi andsid juhatuse liikmed ja raamatupidamist korraldav isik Maris Käär.

Revisjoni käigus kontrollisin ühistu juhtdokumentide kasutamist praktilises tegevuses, 2008.a. majandusaasta revisjoni aruannet ja selles tehtud ettepanekute realiseerimist, 2009.a. eelarve täitmist, ühistu asjaajamist, raamatupidamist ja selle organiseerimist, raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja vastavust Eesti hea raamatupidamistavaga.

Revisjoni käigus kontrollisin väljavõtteliselt tõendusmaterjale, millel põhineb raamatupidamise aastaaruandes esitatud informatsioon: sealhulgas arvelduskonto saldot seisuga 31.12.2009, käiberaamatus pangakonto liikumisi ja muudel raamatupidamiskontodel tehtud kannete õigsust, 2009.a. raamatupidamise aastaaruannet, vestlesin juhatuse liikmega ja raamatupidajaga.

Perioodis mai 2009- aprill 2010 osalesin kõigil juhatuse koosolekutel ja juhatuse operatiivses kirjavahetuses e-maili teel.

Juhatus tegevus:

- Juhatus tegevus on olnud korteriühistu ühisosa majandamisel ja ühistu liikmete ühiste huvide esindamisel eesmärgipärane ja aktiivne. Seaduste rikkumist ja kahju tekitamist ühistule ei ole tuvastanud.

- Juhatus tegevus 2009.a. on ära toodud aastaaruande tegevusaruandes.

- Juhatus korraldas aktiivselt 2010. aasta alguses maha sadanud rohke lume äraveo ühistu territooriumilt. Samuti likvideeriti kiiresti katuselt lume sulades tekkinud oht. Erakorraline lume katuselt ja territooriumilt koristamine ning äravedu vähendas kahjuks ühistu rahalisi reserve olematuks. Vastava olukorra lahendamiseks teeb juhatus oma ettepaneku ühistu üldkoosolekul. Lisaks tuleb ühistul paigaldada täiendavad lumetakistused katusele, et ära hoida lume sulamisel tekkivat ohtu inimestele ja autodele. Sellest vajadusest on juhatus teadlik ning see kulutus on arvatud 2010.aasta eelarvesse.

- Juhatus on liikmetele välja jaganud ühistu uue põhikirja ettepanekute tegemiseks. Uus põhikiri tuleb arutusele ühistu üldkoosolekul.

2008.a. raamatupidamise aastaaruanne

- 2009.a. raamatupidamise aastaaruanne kajastab olulises osas õigesti ja õiglaselt KÜ Armas finantsseisundit seisuga 31.12.2009 ja 2009.a. tegevuse tulemust ning rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Teen üldkoosolekule ettepaneku kinnitada KÜ Armas 2009.a. majandusaasta aruanne juhatuse poolt esitatud kujul (bilansimahuga 723,047 krooni ja aruandeaasta tulemiga 674 krooni).

Ettepanekud

- 2009.a. kulutati remondikuludeks rohkem kui koguti, seetõttu tekkis ühistul remondikulude nõue liikmete vastu summas 86,735 krooni. Eelmiste perioodide kogunenud tulem on 110,758 krooni. Vastavalt Raamatupidamise toimkonna juhendile 14 on mittetulundusühing isikute ühendus, mille eesmärgiks või põhitegevuseks ei ole majandustegevuse kaudu kasumi teenimine ja mille kasumit võib kasutada üksnes põhikirjaliste eesmärkide saavutamiseks. Seega nende kasumit ei või jaotada liikmetele ega asutajatele. Arvestades levinud praktikat ja Raamatupidamise toimkonna soovitusi teen ettepaneku katta ühistu liikmete vastu tekkinud nõue eelmiste perioodide kogunenud tulemiga summas 86,735 krooni.



- Kuna ühistul puuduvad rahalised reservid, peavad liikmed rangelt kinni pidama ühistu poolt esitatavate arvete maksmise tähtaegadest. Samuti tuleb üldkoosolekul otsustada, kuidas luua ühistule täiendavad reservid. Vastava ettepaneku teeb juhatus.
- Keldribokside kasutuskord on notariaalselt kinnitamata ning on juhatusel kinnitusel päevakorral 2010.aastal.
- 2008.a. üldkoosolekul otsustati Roosikrantsi 10 sissesõit läbi sisehoovi sulgeda ja sellest teavitada omanikku. Juhatusel kinnitusel on see endiselt päevakorral.



KÜ Armas reident
Evelin Karp
16.04.2010

Aruande digitaalallkirjad

korteriühistu ARMAS (registrikood: 80013086) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HILLAR ÜLEOJA	Juhatuse liige	29.06.2010
KAI TAPANI JUVAKKA	Juhatuse liige	30.06.2010
ALAR EICHE	Juhatuse liige	30.06.2010

Tegevusalad

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

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5260341
E-posti aadress	kai.juvakka@gmail.com