

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

nimi: Korteriühistu Unitas

registrikood: 80018735

tänavatalu nimi, Kreutzwaldi 11/Tina 23

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10126

e-posti aadress: sigrit@arkaadia.ee

Sisukord

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	10
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 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	12
Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud	13
Lisa 9 Muud tulud	13
Lisa 10 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	13
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 12 Tööjõukulud	14
Lisa 13 Muud kulud	14
Lisa 14 Finantstulud ja -kulud	14
Lisa 15 Seotud osapooled	14
Lisa 16 Kommunaalteenuste vahendamine	15

Tegevusaruanne

Korteriühistu Unitas alustas oma tegevust 24.11.1997.a. Korteriühistu tegevusalaks on elamu ühine majandamine ja Ühistu liikmete ühiste huvide esindamine.

Korteriühistu Unitas hoone majandamiseks on sõlmitud alljärgnevad lepingud:

Nr.	Lepingu pool	Lepingu objekt	Sõlmimise kuupäev	Kehtivus
1	OÜ Sergerex	haldusteenus	01.05.2006.a.	Pikeneb automaatselt üheks aastaks
2	Elion	sisevõrk	15.05.2007.a.	tähtajatu
3	Ergo Kindlustus	Hoone karbi ja tegevuse kindlustus	14.06.2012.a.	13.06.2013.a.
4	AS Tallinna soojus	Soojusenergia ost	06.05.1999.a.	tähtajatu
5	Eesti Energia	Elektrienergia ost	01.01.2013	31.12.2013
6	Veolia Keskkonnateenus	Jäätmekäitlus	01.01.2012.a.	tähtajatu
7	Eesti Gaas	Gaasiga varustamine	25.05.2008.a.	tähtajatu
8	Tallinna vesi	veevarustus	31.05.1999.a.	tähtajatu
9	OÜ Hosta Grupp	Fassaadi korrastus. Unikivi paigaldus Trepri remont	30.08.2012.a.	06.09.2012.
12	Hansapank	teleteenused	01.05.2006.a.	tähtajatu

KÜ Juhatus.

KÜ tegevust koordineeris 3 liikmeline juhatus:

1. Mats Estoonium
2. Eero Raun
3. Tarmo Kase

Juhatuse koosolekud toimusid reeglina kord kvartalis, vajadusel jooksvate küsimuse lahendamisel nende tekkimisel.

Personal.

Töölepinguga vormistatud tööle koristaja Pikulik Galina. 2012 aasta palgakulu oli 7571.00 eur millest Tina 21 palgakulu moodustas 4277 euri. KÜ juhatus töötab ühiskondlikel alustel ja tasu ei saanud.

2012.a. teostatud tööd:

Kõik lepingud on sõlmitud KÜ Üldkoosoleku otsusega kinnitatud planeeritud kuludest (hinnapakkumistest) lähtuvalt. Majanduskava on aluseks elamu korrashoiulepingute ja tööde tellimisel ja läbiviimisel.

2012.a. Teostati alljärgnevad hooldus ja remonditööd:

1. Trepikoja valgustite vahetus 2 korda.
2. Hoovi keldri akendele trellide paigaldus

3. Tina poolse trepikoja hoovi ukse käepideme remont
4. Tina poolse hämaralüliti vahetus
5. Kreutzwaldi poolse välisukse luku remont ning käepideme kinnitamine.
6. Tina tn poolse akna klaasimine
7. Kreutzwaldi poolse pööningu puhastus prahist.
8. Maja plaanide vaatamine ja paljundamine arhiivist.
9. Kreutzwaldi poolse keldri aknaklaasi vahetus.
10. Soojamööti kontroll ja taadeldus
11. Rattakuuri esise kanalisatsiooni puhastamine
12. Keldris oleva vannisegisti vahetus, kanali puhastus.
13. Kreutzwaldi (1tk) ja Tina (1tk) poolse keldriakna klaasi vahetus.
14. Katusekatte avariitööd. (2x)
15. Soojussõlme hooldus (3x)
16. Korter 12 külma-vee toru remont
17. Pirnide vahetus kord kuus. (vajadusel tihedamini)
18. Koristusvahendite ja materjalide hankimine
19. Korstende ülevaatus ja puhastus. (1 x aastas)
20. Katuste puhastus lumest ja jääst. (vastavalt vajadusele)
21. Soojavee torude remont keldris.
22. Küttesüsteemi häälestus
23. Õigusabi teenus. (keldripinna oksjoni kuulutus)
24. Keldri jagamise ning lamekatuse (terassi) projekti tellimine.
25. Lehtede äravedu
26. Kreutzwaldi hämaralüliti vahetus
27. Keldrivõtmete valmistus.

KÜ maksedistsipliin oli üldiselt hea. Krooniline maksevõlglane olid korter 2 kellele sai korduvalt saadetud meeldetuletusi maksetähtajast ületamise kohta.

2013.a. planeeritakse alljärgnevad tööd:

1. Küttesüsteemi torude osaline vahetus ja püstikute markeerimine keldris	1100 eur
2. Küttesüsteemi pump. (sagedusmuunduriga)	1060 eur
3. Korter 9 pealse pööningu soojustus puistevillaga (soojustada üleni)	650 eur
4. Tina poolse katuseukse ning katusekatte korrastamine	320 eur
5. Külma-vee püstiku vahetus	500 eur
6. Keldri puhastus	200 eur
7. Projektid plaanid.	1000 eur

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	9 149	5 662	2
Nõuded ja ettemaksed	21 479	23 380	3
Kokku käibevara	30 628	29 042	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	71 091	82 893	3
Kokku põhivara	71 091	82 893	
Kokku varad	101 719	111 935	
Kohustused ja netovara			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	10 322	9 609	5
Võlad ja ettemaksed	9 099	6 131	6
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	0	4 431	7
Kokku lühiajalised kohustused	19 421	20 171	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	77 548	88 092	5
Kokku pikaajalised kohustused	77 548	88 092	
Kokku kohustused	96 969	108 263	
Netovara			
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	1 917	1 917	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	0	-524	
Aruandeaasta tulem	2 833	2 279	
Kokku netovara	4 750	3 672	
Kokku kohustused ja netovara	101 719	111 935	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	22 868	35 519	8
Muud tulud	571	723	9
Kokku tulud	23 439	36 242	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-7 686	-20 975	10
Mitmesugused tegevuskulud	-5 323	-5 307	11
Tööjõukulud	-7 571	-7 663	12
Muud kulud	-32	-24	13
Kokku kulud	-20 612	-33 969	
Põhitegevuse tulem	2 827	2 273	
Finantstulud ja -kulud	6	6	14
Aruandeaasta tulem	2 833	2 279	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	2 827	2 273
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	16 641	11 736
Põhitegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-3 218	2 095
Kokku rahavood põhitegevusest	16 250	16 104
Rahavood investeerimistegevusest		
Laekunud intressid	6	6
Kokku rahavood investeerimistegevusest	6	6
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-9 831	-9 164
Makstud intressid	-2 938	-3 997
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-12 769	-13 161
Kokku rahavood	3 487	2 949
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	5 662	2 713
Raha ja raha ekvivalentide muutus	3 487	2 949
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	9 149	5 662

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	Akumuleeritud tulem	
31.12.2010	1 917	-524	1 393
Aruandeaasta tulem		2 279	2 279
31.12.2011	1 917	1 755	3 672
Aruandeaasta tulem		2 833	2 833
Muud muutused netovaras		-1 755	-1 755
31.12.2012	1 917	2 833	4 750

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Unitas KÜ 2012. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamise tavaga. Hea raamatupidamise tava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

A. Raha ja raha ekvivalendid

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

B. Nõuded liikmete vastu

Nõudeid liikmete vastu kajastatakse bilansis lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seisuga 31.12.2012.a. Unitas KÜ-l ebatõenäoliselt laekuvaid nõudeid ei ole.

C. Tasud ühistu liikmetelt

Ühistu liikmetelt saadud mittesihotstarbelised tasud (hooldustasud, tasud üldkulude katteks) kajastatakse tuluna perioodis, mille eest need tasutakse.

Sihotstarbelisi tasusid ühistu liikmetelt (näiteks korteriühistu liikmete poolt makstavad tasud remontideks) kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks liikmetasud on mõeldud).

D. Teenuste ja maksete vahendamine

Teenuste ja maksete vahendamisel ei kajasta ühistu kommunaalteenuste tarnijatele makstavaid summasid ühistu kuluna ega liikmetelt saadavaid kommunaalteenuste eest tasumiseks mõeldud summasid ühistu tuluna, vaid neid kajastatakse vastavalt nõude ja kohustusena. Tulude ja kulude aruandes kajastatakse vajadusel ainult vahendamisest teenitud netotulu või tekkinud netokulu.

E. Laenude kajastamine

Saadud laenusumma kajastatakse bilansis vastavalt tagasimaksmise tähtajale lühi- ja pikaajalise kohustusena. Laenusummat, mille tagasimaksmise tähtaeg on 12 kuu jooksul alates bilansipäevast, kajastatakse lühiajalise kohustusena. Saadud laenusumma suurendab ka remondifondi jääki, samuti võetakse see summa bilansis üles nõudena liikmete vastu laenu osas. Laenu intress võetakse nõudena liikmete vastu üles intresside tasumise hetkel.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Sularaha kassas	1	1
Arvelduskontod	9 148	5 661
Kokku raha	9 149	5 662

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Muud nõuded	87 625	16 534	55 355	15 736	
Laenunõuded	82 162	11 071	55 355	15 736	
Viitlaekumised	5 463	5 463			
Liikmetelt laekumata arved	916	916			
Kindlustusmakse tulevaste perioodide eest	219	219			
Nõuded liikmete vastu avariitasude osas	3 810	3 810			7
Kokku nõuded ja ettemaksed	92 570	21 479	55 355	15 736	

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Muud nõuded	93 394	10 501	37 210	45 683	
Laenunõuded	90 335	7 442	37 210	45 683	
Viitlaekumised	3 059	3 059			
Liikmetelt laekumata arved	2 155	2 155			
Kindlustusmakse tulevaste perioodide eest	204	204			
Nõuded liikmete vastu avariitasude osas	10 520	10 520			7
Kokku nõuded ja ettemaksed	106 273	23 380	37 210	45 683	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	162	111
Sotsiaalmaks	366	281
Kohustuslik kogumispension	22	13
Töötuskindlustusmaksed	39	36
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	589	441

Lisa 5 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen Swedbankist 07-011026-JI-1	17 409	2 162	10 810	4 437	5,993%	EUR	30.05.2020
Laen Swedbankist 05-122576-JM-1	70 461	8 160	40 800	21 501	4,550%	EUR	30.05.2020
Pikaajalised laenud kokku	87 870	10 322	51 610	25 938			
Laenukohustused kokku	87 870	10 322	51 610	25 938			

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen Swedbankist 07-011026-JI-1	19 457	1 826	9 130	8 501	5,993%	EUR	30.05.2020
Laen Swedbankist 05-122576-JM-1	78 244	7 783	38 915	31 546	4,550%	EUR	30.05.2020
Pikaajalised laenud kokku	97 701	9 609	48 045	40 047			
Laenukohustused kokku	97 701	9 609	48 045	40 047			

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	6 154	6 154			
Võlad töövõtjatele	1 086	1 086			
Maksuvõlad	589	589			4
Ergo Kindlustuse hüvitis Tarmo Kase krt 17	1 270	1 270			
Kokku võlad ja ettemaksed	9 099	9 099			

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	4 124	4 124			
Võlad töövõtjatele	1 566	1 566			
Maksuvõlad	441	441			4
Kokku võlad ja ettemaksed	6 131	6 131			

Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused (eurodes)

Brutomeetod

	31.12.2010	Saadud	Tulu/ amortisatsioon	31.12.2011
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondifond	-556	8 033	-5 046	2 431
Avariifond	-6 228	11 637	-15 929	-10 520
Reservfond	0	2 000	0	2 000
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	-6 784	21 670	-20 975	-6 089
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	-6 784	21 670	-20 975	-6 089
	31.12.2011	Saadud	Tulu/ amortisatsioon	31.12.2012
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondifond	2 431	4 932	-7 363	0
Avariifond	-10 520	6 710	0	-3 810
Reservfond	2 000	0	-2 000	0
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	-6 089	11 642	-9 363	-3 810
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	-6 089	11 642	-9 363	-3 810

Seisuga 31.12.2011 oli remondifondi jääk 2 431 eurot. Aruandeperioodil väljastati ühitsu liikmetele remonditasude arveid kokku summas 4 932 eurot. Remonditöödeks tehti 2012 aastal kulutusi summas 5 686 eurot, vastavalt sihtfinantseerimise arvestuse põhimõtetele on vastav summa kajastatud ka aruandeperioodi tuluna. Juhatuse otsusega kanti remondifondi jääk summas 1 677 eurot avariifondi.

Seisuga 31.12.2011 ületasid avariitöödeks tehtud kulutused avariitöödeks kogutud tasude jäägi 10 520 eurot võrra (lisa 3). Aruandeperioodil väljastati ühitsu liikmetele avariitasude arveid kokku summas 2 309 eurot. Avariifondi kanti ka Ergo Kindlustuse AS-lt saadud kindlustushüvitis summas 969 eurot. Avariitöödeks 2012 aastal kulutusi ei tehtud. Avariifondi kanti ka juhatuse otsusega eelmiste perioodide tulems summas 1 755 eurot ja remondifondi jääk summas 1 677 eurot. Avariitöödeks tehtud kulutused ületasid 3 810 euro võrra avariitasude jäägi, vastav summa on võetud üles nõudena liikmete vastu avariitasude osas (lisa 3).

Seisuga 31.12.2011 oli reservfondi jääk 2 000 eurot. Aruandeperioodil ühitsu liikmetele reservtasude arveid ei väljastatud. Reservfondist tehti 2012 aastal kulutusi summas 2 000 eurot. Kasutamata reservtasude jääk 31.12.2012 seisuga on 0 eurot.

Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2012	2011
Mittesihotstarbelised tasud		
Haldustasu	4 786	4 658
Heakord ja hooldus	9 255	8 911
Kindlustus	492	495
Tehnohooldus	649	480
Sihotstarbelised tasud		
Remonditasud	5 686	5 046
Avariitasud	0	15 929
Reservfond	2 000	0
Kokku liikmetelt saadud tasud	22 868	35 519

Lisa 9 Muud tulud

(eurodes)

	2012	2011
Arvestatud viivised	571	723
Kokku muud tulud	571	723

Lisa 10 Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2012	2011
Remonditööd	5 686	5 046
Avariitööd	0	15 929
Reservfond	2 000	0
Kokku sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	7 686	20 975

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2012	2011
Haldustasu	4 786	4 786
Kindlustus	510	492
Panga teenustasud	27	29
Kokku mitmesugused tegevuskulud	5 323	5 307

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2012	2011
Palgakulu	5 788	5 717
Sotsiaalmaksud	1 783	1 946
Kokku tööjõukulud	7 571	7 663
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 13 Muud kulud

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Kommunaalteenuste vahendamisest tekkinud netokulu	32	24	16
Kokku muud kulud	32	24	

Lisa 14 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011
Pangaintressid	6	6
Laenuintressid	-2 938	-3 997
Intressitulu	2 938	3 997
Kokku finantstulud ja -kulud	6	6

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2012	31.12.2011
Füüsilisest isikust liikmete arv	18	18
Juriidilisest isikust liikmete arv	2	2

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012		31.12.2011	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Asutajad ja liikmed	95 783	3 243	106 069	5 997

2012	Müügid
Asutajad ja liikmed	23 439
2011	Müügid
Asutajad ja liikmed	36 242

Lisa 16 Kommunaalteenuste vahendamine

Kommunaalteenuste vahendamisest tekkinud netotulu(-kulu)

	2012	2011
Elekter	-1	1
Vesi ja kanalisatsioon	68	48
Gaas	-99	-73
Kokku	-32	-24

2012 aasta	määratud	kulutatud	Netotulu(kulu)
Elekter	1525	1526	-1
Küte	27295	27295	0
Vesi ja kanalisatsioon	2769	2701	68
Gaas	95	194	-99
Prügivedu	1216	1216	0
Otsekorralduste teenustasud	10	10	0
Kokku	32910	32942	-32

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.03.2013

Korteriühistu Unitas (registrikood: 80018735) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EERO RAUN	Juhatuse liige	04.04.2013
MATS HENRIK ESTONIUS	Juhatuse liige	06.04.2013
TARMO KASE	Juhatuse liige	09.04.2013

Tegevusalad

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

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	sigrit@arkaadia.ee