

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

nimi: KORTERIÜHISTU HÕBEVASE

registrikood: 80027776

tänavanimi, maja number: Vase 10

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

telefon: +372 5644766

faks: +372 6013153

e-posti aadress: hobevas@gmail.com

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 Laenukohustused	10
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 6 Võlad töövõtjatele	11
Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 8 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	11
Lisa 9 Liikmetelt saadud tasud	12
Lisa 10 Annetused ja toetused	12
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 12 Tööjõukulud	12
Lisa 13 Finantstulud ja -kulud	13
Lisa 14 Seotud osapooled	13
Lisa 15 Muud tulud, muud kulud	14

Tegevusaruanne

Korteriühistu Hõbevase alustas tegevust 1998 aastal. KÜ on registreeritud Äriregistris mittetulundusühinguna "HÕBEVASE" registrikood 80027776. Korteriühistul Hõbevase on 56 liiget (53 eluruumi ja 3 mitteeluruumi). Juhatusse kuulub 5 liiget, kes korraldavad majandamist ja haldamist.

Korteriühistu Hõbevase peamiseks tegevusalaks on Tallinnas Vase 10 elamu ja selle juurde kuuluva maa ühine majandamine ning seoses sellega ühistu liikmete ühiste huvide esindamine, samuti ühistu liikmetele eluruumi kasutamisega seotud teenuste osutamine.

KÜ kohustused on: elamu kindlustamine elutegevuseks vajalike kommunaalteenustega (soojus, vesi, elekter jne), elamu tehnosüsteemide regulaarne hooldus, remonditööde läbiviimine ja rikete kõrvaldamine, elamu juurde kuuluva territooriumi ja sellel paiknevate rajatiste, samuti üldkasutatava ala (trepikodade, keldrite) hooldus ja korrashoid.

2011.a jätkati tavapärase elamu hoolduse ja majandamisega. Majandusaasta lõppes positiivse tulemiga 28 eurot. Suuremahulisi remonditöid ei teostatud. Kasutamata remonditasude jääk aasta lõpus oli 23 801 eurot.

2011.a viidi läbi üks üldkoosolek 05.07.2011. Korteriühistu Hõbevase põhieesmärgiks majandusaastal oli kortermaja tehnilise ülevaatuse läbiviimine ja remondiplaani koostamine, mis said aasta lõpuks teostatud.

2012.a on plaanis vähemalt maja kütte-, vee- ja kanalisatsioonisüsteemi renoveerimine, kui üldkoosolek selleks nõusoleku annab. Juhatuse seisukohast peaks rekonstrueerima ja soojustama ka maja fassaadid ning vahetama vanad aknad uute vastu.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	24 240	14 189	2
Nõuded ja ettemaksed	19 350	23 443	3
Kokku käibevara	43 590	37 632	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	6 143	12 947	3
Kokku põhivara	6 143	12 947	
Kokku varad	49 733	50 579	
Kohustused ja netovara			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	6 804	6 246	4
Võlad ja ettemaksed	11 263	12 986	5
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	23 801	3 527	8
Kokku lühiajalised kohustused	41 868	22 759	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	6 143	12 947	4
Kokku pikaajalised kohustused	6 143	12 947	
Kokku kohustused	48 011	35 706	
Netovara			
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	1 694	1 694	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	0	19 013	
Aruandeaasta tulem	28	-5 834	
Kokku netovara	1 722	14 873	
Kokku kohustused ja netovara	49 733	50 579	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	20 790	24 069	9
Annetused ja toetused	307	96	10
Muud tulud	73	1 172	15
Kokku tulud	21 170	25 337	
Kulud			
Mitmesugused tegevuskulud	-7 621	-6 291	11
Tööjõukulud	-10 782	-11 121	12
Muud kulud	-1 346	-11 836	15
Kokku kulud	-19 749	-29 248	
Põhitegevuse tulem	1 421	-3 911	
Finantstulud ja -kulud	-1 393	-1 923	13
Aruandeaasta tulem	28	-5 834	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Liikmetelt laekunud tasud	93 948	106 315	
Laekunud annetused ja toetused	307	96	10
Laekumised kaupade müügist ja teenuste osutamisest	69	0	
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-64 066	-71 958	
Väljamaksed töötajatele	-12 399	-12 867	
Laekunud intressid	21	6	13
Muud rahavood põhitegevusest	-169	-2 690	
Kokku rahavood põhitegevusest	17 711	18 902	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-6 246	-5 731	4
Makstud intressid	-1 414	-1 929	13
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-7 660	-7 660	
Kokku rahavood	10 051	11 242	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	14 189	2 947	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	10 051	11 242	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	24 240	14 189	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	Akumuleeritud tulem	
31.12.2009	1 694	19 013	20 707
Aruandeaasta tulem		-5 834	-5 834
31.12.2010	1 694	13 179	14 873
Aruandeaasta tulem		28	28
Muud muutused netovaras		-13 179	-13 179
31.12.2011	1 694	28	1 722

Muud muutused netovaras: vastavalt üldkoosoleku otsusele kanti eelmiste perioodide akumuleeritud tulem kasutamata remonditasudesse (lisa 8).

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu Hõbevase 2011.a majandusaasta raamatupidamise aruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud EV Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Raamatupidamise aruanne on koostatud eurodes.

Alates 01. jaanuarist 2011 ühines Eesti eurotsooniga ja Eesti kroon (EEK) asendus euroga (EUR). Sellest tulenevalt konverteeris KÜ Hõbevase sellest kuupäevast alates oma raamatupidamisarvestuse eurodesse ning 2011. aasta ja järgnevaid finantsaruandeid koostatakse eurodes. Võrdlusandmed konverteeriti ametliku üleminekukursiga 15,6466 EEK/EUR.

Raha

Rahana kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes arvelduskonto jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Liikmetelt laekumata arveid on hinnatud bilansis lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadeldud igat nõuet eraldi. Kõik nõuded võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Finantskohustused

Kõik kohustused (võlad tarnijatele, viitvõlad ja muud lühi- ja pikaajalised kohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste kohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi kohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Pangalaenu võlgnevus on bilansis kajastatud intressideta. Intressikulu on perioodikulu, mis kajastub selle majandusaasta aruandes, millal intress tasumisele kuulub. Elamu remonti põhivarana bilansis arvele võetud ei ole, on lähtutud asjaolust, et elamu on korteriomanike omand, mis korteriühistu bilansis ei kajastu. Saadud pikaajaline laen on kajastatud KÜ kohustusena pangale bilansi passivas ning KÜ nõudena korteriomanike vastu bilansi aktivas. Sellisel kajastamisel on lähtutud asjaolust, et laenu tagatisena käsitletakse korteriühistu nõudeid korteriomanike vastu.

Tulud

Liikmetelt saadud mittesihotstarbelisi tasusid kajastatakse tuluna perioodis, mille eest need on tasutud.

Sihotstarbelisi tasusid ühistu liikmetelt kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks liikmetasud on mõeldud.

Intressitulu arvestatakse tekkepõhiselt.

Kulud

Pikaajalise laenu intresse kajastatakse kuluna selle aasta tulude ja kulude aruandes, millal need tasumisele kuuluvad.

Tulemiaruaande koostamisel on lähtutud RTJ14 lisas toodud skeemist. Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsiibist lähtudes. Makstud kommunaalmaksete summasid ei ole kajastatud kuluna ega saadud summasid tuluna, pluss- või miinustulemid vahendusest on esitatud muude tulude või muude kuludena.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Sularaha kassas	0	128
Arvelduskontod	24 240	14 061
Kokku raha	24 240	14 189

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Nõuded ostjate vastu	0	32
Muud nõuded	96	0
Ettemaksed	206	138
Nõuded liikmete vastu	12 244	27 618
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded liikmete vastu	0	-10 591
Tulevased lühiajalised laenunõuded liikmete vastu	6 804	6 246
Tulevased pikaajalised laenunõuded liikmete vastu	6 143	12 947
Kokku nõuded ja ettemaksed	25 493	36 390

Nõuded liikmete vastu on hinnatud individuaalselt. Võlgnevuse sees on ka maksed detsembrikuu eest (11 021 eurot), milliste tähtaeg on jaanuaris 2012.a.

Ebatõenäoliselt laekuv nõue on mitteeluruumi endise omaniku poolt aastaid tasumata arved. 2011.a toimunud üldkoosolekul otsustati võlg maha kanda.

Muude ostjatena käsitletakse juriidilisi ja füüsilisi isikuid kes ei ole KÜ Hõbevase liikmed. Kirjel "Nõuded ostjate vastu" on näidatud seisuga 31.12.2010.a GÜ Vase 10B liikmete võlgnevus KÜ Hõbevase poolt ühises kasutuses olevate aia ja väravate paigalduse eest.

Muu nõudena on kajastatud nõue korteriomanike vastu detsembrikuus tasutud laenuintressi katteks. Nimetatud summa jäi ekslikult detsembrikuu arvetele lisamata.

Ettemaksetena on kajastatud ettemakstud elamu kindlustusmaksed. Elamu on kindlustatud ERGO Kindlustuse ASis.

Laenunõuetena liikmete vastu on kajastatud korteriomanielt saadavad maksed 2004. aastal teostatud renoveerimistööde katteks, mis olid teostatud Hansa Liising ASi pikaajalise järelmaksu abil. Laenunõuded korteriomanikele on võrdsed korteriühistu kohustusega pikaajalise pangalaenu tagasimakse osas (Aktiva laenunõuded = Passiva laenukohustused).

Järgmise majandusaasta jooksul renoveerimislaenu põhiosa katteks laekuvad maksed kajastuvad kirjel "Tulevased lühiajalised laenunõuded liikmete vastu". Korteriomanikelt pikaajalise laenu põhiosa tagasimakseteks tasumisele kuuluv osa alates ülejäärmisest aastast bilansipäevast arvates kajastuvad kirjel "Tulevased pikaajalised laenunõuded liikmete vastu".

Lisa 4 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Renoveerimislaen	12 947	6 804	6 143		8,521 %	EUR	30.10.2013
Pikaajalised laenud kokku	12 947	6 804	6 143				
Laenukohustused kokku	12 947	6 804	6 143				

	31.12.2010	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Renoveerimislaen	19 193	6 246	12 947		8,521 %	EUR	30.10.2013
Pikaajalised laenud kokku	19 193	6 246	12 947				
Laenukohustused kokku	19 193	6 246	12 947				

Hansa Liising Eesti ASI ja KÜ Hõbevase vahel olid sõlmitud järelmaksu lepingud 2003.aastal 5-ks aastaks. Vastavalt lepingutele 5 aasta möödudes kohustus KÜ välja maksma liisinguandjale allesjäänud põhiosamaksed. Samas leping andis võimaluse allesjäänud summa ulatuses järelmaksu kas pikendada või refinantseerida. 2008. aastal Swedbank AS ja KÜ Hõbevase sõlmisid laenulepingu millega oli järelmaksu summa refinantseeritud, st järelmaksu jääk summas 31 014,02 EUR kaeti pikaajalise laenuga (laenu periood 30.11.2008 – 30.10.2013, intress 8,521% pa.).

Võlg 31.12.2009.a 24 924 €

Tasutud 2010.a -5 731 €

Võlg 31.12.2010.a 19 193 €

Tasutud 2011.a -6 246 €

Võlg 31.12.2011.a 12 947 €

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Võlad tarnijatele	8 649	10 491	
Võlad töövõtjatele	1 006	1 005	6
Maksuvõlad	362	390	7
Saadud ettemaksed	1 246	1 100	
Kokku võlad ja ettemaksed	11 263	12 986	

Seisuga 31.12.2011 oli ühistul tasumata arveid kokku summas 8 649 eurot, mis olid esitatud teenindajate poolt 2011.a detsembrikuus osutatud teenuste eest (sh arved soojusenergia, vee ja kanalisatsiooni, gaasi, elektrienergia, prügiveo ja hoolduse eest). Nimetatud arvete tähtaeg ei olnud bilansi koostamise päeval veel saabunud.

Kirjel "Saadud ettemaksed" on:

- korteriomaniike tavapäraseid ettemaksed KÜle 1 220 €;
- ettemaksed vee ja kanalisatsiooni eest 26 € (tasaaarveldatakse 2012.a).

Lisa 6 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Töötasude kohustus	1 006	1 005
Kokku võlad töövõtjatele	1 006	1 005

Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	99	111
Sotsiaalmaks	232	249
Kohustuslik kogumispension	9	6
Töötuskindlustusmaksed	22	24
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	362	390

Lisa 8 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

Brutomeetod

	31.12.2009	Saadud	Tagastatud	31.12.2010
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Kasutamata remonditasud	0	3 527		3 527
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks		3 527		3 527
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	0	3 527		3 527
	31.12.2010	Saadud	Tagastatud	31.12.2011
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Kasutamata remonditasud	3 527	7 095	13 179	23 801
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	3 527	7 095	13 179	23 801
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	3 527	7 095	13 179	23 801

Kirjel "Kasutamata remonditasud" on näidatud korteriomaniike poolt tasutud kuid ühistu poolt veel kasutamata remondivahendid.

Kuni 30.06.2010.a eraldi remonditasusid korteriomaniikelt ei kogutud. Kõik remondikulud teostati haldus- ja hooldusvahendite arvelt. Alates 01.07.2010.a lisati korteriomaniike arvetele eraldi rida „remondireserv“, mis on mõeldud suuremate remondikulude finantseerimiseks.

Veerus "Tagastatud" on näidatud akumulieeritud tulemist kasutamata remonditasudesse ülekantud vahendid.

Lisa 9 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2011	2010
Mittesihotstarbelised tasud		
Hooldustasud	16 538	19 331
Parkimistasud	2 838	2 809
Sihotstarbelised tasud		
Tasud laenuintressi katteks	1 414	1 929
Kokku liikmetelt saadud tasud	20 790	24 069

Lisa 10 Annetused ja toetused

(eurodes)

	2011	2010
Mittesihotstarbelised annetused ja toetused	307	96
Kokku annetused ja toetused	307	96
sh eraldi riigieelarvest	307	0
sh eraldi kohaliku omavalitsuse eelarvest	0	96

Sihtasutuselt KredEx laekus 2011.a ehitise ekspertiiside ja energiaauditite toetus 307 eurot.
Tallinna Linnavalitsuselt laekus 2010.a energiamärgise toetus summas 96 eurot.

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2011	2010
Heakord	145	562
Hooldus	3 555	2 626
Haldus	3 165	2 828
Elamu kindlustus	756	275
Kokku mitmesugused tegevuskulud	7 621	6 291

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2011	2010
Palgakulu	7 848	8 224
Sotsiaalmaksud	2 934	2 897
Kokku tööjõukulud	10 782	11 121
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	4	4

Lisa 13 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2011	2010
Intressitulud	21	6
Intressikulud	-1 414	-1 929
Intressikulu laenudelt	-1 414	-1 929
Kokku finantstulud ja -kulud	-1 393	-1 923

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2011	31.12.2010
Füüsilisest isikust liikmete arv	53	53
Juriidilisest isikust liikmete arv	3	3
Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2011	2010
Arvestatud tasu	1 206	1 206

2011.a tasuti kahele juhatuse liikmele KÜ huvides isikliku auto kasutamise eest 64 eurot kuus, kokku 1 536 eurot aastas.

Lisa 15 Muud tulud, muud kulud

(eurodes)

	2011			2010
	Saadud maksed	Tasutud maksed	Tulem	Tulem
Soojusenergia	44 718	-44 718	0	-6
Vesi ja kanalisatsioon	8 075	-8 075	0	0
Üldelekter	222	-222	0	0
Gaas	1 002	-1 002	0	1
Prügivedu	2 059	-2 059	0	0
Kommunaalmaksete vahenduse tulem			0	-5
Saadud viivised	73		73	1 172
Tasutud intressid		-1	-1	-283
Valuutakursikahjum laenu konverteerimisel		0	0	-13
Ebatõenäoliselt laekuvad arved		-1 129	-1 129	-11 533
Muud		-216	-216	-2
Kokku muud tulud			73	1 172
Kokku muud kulud			-1 346	-11 836

Aruande digitaalallkirjad

KORTERIÜHISTU HÕBEVASE (registrikood: 80027776) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KASPAR KASEMAA	Juhatuse liige	09.07.2012
KRISTJAN LUMI	Juhatuse liige	09.07.2012
MIHKEL TÜÜR	Juhatuse liige	10.07.2012
RAIVO KOTOV	Juhatuse liige	03.10.2012
URMAS MEOS	Juhatuse liige	04.10.2012

Tegevusalad

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

Sidevahendid

Liik	Sisu
Faks	+372 6013153
Mobiiltelefon	+372 5644766
E-posti aadress	hobevase@gmail.com