

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

nimi: KORTERIÜHISTU KASTANI 20

registrikood: 80080349

tänavatänu nimi, Kastani 20-25

maja ja korteri number:

linn: Haapsalu linn

maakond: Lääne maakond

postisihthnumber: 90508

telefon: +372 53019988

e-posti aadress: elamu.kastani@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	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 5 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	10
Lisa 6 Liikmetelt saadud tasud	11
Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 8 Tööjõukulud	12
Lisa 9 Seotud osapooled	12

Tegevusaruanne

Korteriühistu Kastani 20 tegevusalaks on Haapsalus Kastani 20 asuva 30- korteriga, üldpinnaga 1848,3 m², millest 1610,4 m² on korterite üldpind, elamu haldamine. 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 koosneb neljast liikmest, kellele erakordseid lepingu lõpetamise kompensatsioone ei ole ette nähtud.

KÜ asutati aprillis 1999. Käesolev majandusaasta on koostatud 2012. majandusaasta kohta.

Aruandeaastal põhitegevuse tulud olid 10 304 eurot. Kulud moodustasid 7 314 eurot. Aruandeaasta põhitegevuse tuleml oli positiivne 2 990 eurot.

Korteriühistu korjas vahendeid hooldus- ja haldustasude ning remonditasudena perioodil 01.01.2012. - 31.12.2012. vastavalt 2012.a. majandustegevuse aastakavale 0,65 eur/m².

Töövõtulepingu alusel töötavaid isikuid oli 2 (kaks), raamatupidaja ja majahoidja-kojamees, kellele oli arvestatud palka koos sotsiaalmaksudega 1 439 eurot.

Juhatus liikmele on tasunud juhatus liikme tasu koos sotsiaalmaksuga 4 437 eurot ja isikliku sõiduauto kasutamise maksuvaba hüvitist 576 eurot.

Elamu remonditasu koguti majandusaasta jooksul 3 575 eurot. Majandusaastal elamu remondiks ei kasutatud vahendeid ja kogutud summa 3 575 eurot kanti tulevaste perioodide ettemakstud tuludesse (kasutamata remonditasudesse) mis oli varem summas 12 541 eurot. Aruandeperioodi lõpuks on kasutamata tulevaste perioodide ettemakstud remonditasusid kogusummas 16 116 eurot.

Aluseks võttes korteriühituseaduse § 8. Erinõuded korteriühistu kapitalide suhtes nõuet, et korteriühistu osakapital ei või olla väiksem korteriühistu majandustegevuse aastakava ühe kuu eeldatavatest kuludest, korteriühistu juhatus määras ja nõudis välja liikmetelt osamakse arvestusega 1,28 eurot/m². Aruandeaastal suurendati osakapitali 2 061 euro võrra, aruandeaasta lõpuks moodustus osakapital summas 2 267 eurot.

Aruandeaasta jooksul ühistu juhatus liikmed tagasid elanike kodukorrast kinnipidamise, kindlustasid elanike maksete õigeaegset laekumist ja tegelesid muude jooksvate probleemide lahendamisega.

Teeme üldkoosolekule ettepaneku kinnitada raamatupidamise aastaaruanne seisuga 31.12.2012.a. positiivse tulemimahuga 2 993 eurot, bilansimahuga 23 723 eurot ja aruandeaasta positiivse tulemimahuga katta eelmiste perioodide akumuleeritud negatiivne tuleml summas 1 598 eurot.

2013 aasta eesmärgiks on korteriühistu ühelt pikaajaliselt võlgnikult raha kätte saamine:
aktiivselt jälgida (kontrollida) krt 17 omaniku vastu Pärnu Maakohtu Maksekäsuosakonna kiirmenetluse täitmist.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	17 110	8 081	2
Nõuded ja ettemaksed	6 613	6 351	3
Kokku käibevara	23 723	14 432	
Kokku varad	23 723	14 432	
Kohustused ja netovara			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	3 945	3 283	4
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	16 116	12 541	5
Kokku lühiajalised kohustused	20 061	15 824	
Kokku kohustused	20 061	15 824	
Netovara			
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	2 267	206	6
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	-1 598	-156	
Aruandeaasta tulem	2 993	-1 442	
Kokku netovara	3 662	-1 392	
Kokku kohustused ja netovara	23 723	14 432	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	8 987	7 255	6
Muud tulud	1 317	0	
Kokku tulud	10 304	7 255	
Kulud			
Mitmesugused tegevuskulud	-1 438	-2 198	7
Tööjõukulud	-5 876	-6 499	8
Kokku kulud	-7 314	-8 697	
Põhitegevuse tulem	2 990	-1 442	
Finantstulud ja -kulud	3	0	
Aruandeaasta tulem	2 993	-1 442	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	2 990	-1 442
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-262	-983
Põhitegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	4 237	3 841
Kokku rahavood põhitegevusest	6 965	1 416
Rahavood finantseerimistegevusest		
Laekunud osakapital	2 061	0
Muud laekumised finantseerimistegevusest	7	0
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-4	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	2 064	0
Kokku rahavood	9 029	1 416
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	8 081	6 665
Raha ja raha ekvivalentide muutus	9 029	1 416
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	17 110	8 081

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	Akumuleeritud tulem	
31.12.2010	206	-156	50
Aruandeaasta tulem		-1 442	-1 442
31.12.2011	206	-1 598	-1 392
Aruandeaasta tulem		2 993	2 993
Asutajate ja liikmete sissemaksed	2 061		2 061
31.12.2012	2 267	1 395	3 662

Korteriühistuseaduse § 8 lg 1 (Korteriühistu osakapital moodustub korteriühistu liikmete osamaksudest ning ei või olla väiksem aasta majandustegevuse aastakava ühe kuu eeldatavatest kuludest) täitmiseks otsustas korteriühistu juhatus määrata ja välja nõuda korteriühistu Kastani 20 liikmetelt osamakse arvestusega 1,28 eur/m².

Aruandeaasta lõpuseisuga moodustus korteriühistu osakapital 2267 eur.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu Kastani 20 on koostanud 2012.aasta raamatupidamise aastaaruande vastavalt raamatupidamise seaduse §-le 17 Eesti hea raamatupidamistava ja hea tava taksonoomia 2013 kohaselt. Arvestuspõhimõtted on vastavuses raamatupidamise seaduses sätestatud alusprintsiipidega ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud perioodi 01.01.2012 - 31.12.2012 kohta.

Raha

Rahaliseid vahendeid on bilansis kajastatud õiglases väärtuses.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ja kohustusi on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses, mis lühiajaliste nõuete ja kohustuste puhul on võrdne nende nominaalväärtusega.

Nõudeid kajastatakse tõenäoliselt laekuvus summas.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Elamu remonti (parendusi) põhivarana bilansis arvele võetud ei ole, on lähtutud asjaolust, et elamu on korteriomanike omand, mis korteriühistu bilansis ei kajastu.

Seotud osapooled

Seotud isikuteks on juhatuse ja revisjonikomisjon. Seotud isikutega tehtud tehingud on tavapäraseks: arvestatakse töötajatele palka ja juhatuse liikmetele makstakse isikliku auto kasutamise maksuvaba hüvitist Vabariigi Valitsuse poolt kehtestatud määrade piires ja juhatuse liikme tasu. Seotud isikutega ostu - müügitehinguid tehtud ei ole, jne.

Tulud

Tulude ja kulude aruande koostamisel on lähtutud RTJ 14 lisas toodud skeemist. Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsiibist lähtudes.

Majandamiskulude maksmisega viivitamisel nõuab korteriühistu juhatuse korteriomanikult viivist 0,07 protsenti maksmata jäänud summalt päevas iga viivitatud kalendripäeva eest.

Kulud

Makstud kommunaalmaksete summasid ei ole kajastatud tulude ja kulude aruandes kuluna ega saadud summasid tuluna, neid kajastatakse bilansis vastavalt nõuete ja kohustustena. Eraldi vahendustasu kommunaalmaksete vahendamise eest ei võeta.

Ümardamisest tekkinud tulud või kulud kajastatakse tulude ja kulude aruandes finantstulude ja -kulude kirjel.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Arvelduskontod	17 110	8 081
Kokku raha	17 110	8 081

Pangakonto jääk on võrreldud pangaga, raha jääk vastaval raamatupidamiskontol võrdub pangaväljavõttel näidatud jäägiga. Sularahas arveldusi aruandeaastal ei toimunud.

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	6 613	6 613		
Ostjate laekumata arved	6 613	6 613		
Kokku nõuded ja ettemaksed	6 613	6 613		

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	6 351	6 351		
Ostjate laekumata arved	6 351	6 351		
Kokku nõuded ja ettemaksed	6 351	6 351		

Kirjel "nõuded ostjate vastu" näidatakse korteriomanike tasumata hooldus- ja haldustasude, remonditasude ja kommunaalmaksete summad. Nõudeid korteriomanike vastu on hinnatud individuaalselt, vaadeldes igat nõuet eraldi. Kirjel on kajastatud tõenäoliselt laekuvad summad, ebatõenäoliselt laekuvaid nõudeid ei ole.

Sellel kirjel näidatakse ka muude ostjate tasumata summadena andmeside (kaabel TV, internet jne) pakkuvate firmade tasumata arveid elektri kasutamise eest aasta jooksul.

2012.aasta jooksul on juhatus aktiivselt tegelenud probleemsete kahe võlglasest korteriomanikuga (omandisuhete reguleerimiseks-kinnitamiseks notariteenus, igakuine aruandlusvormis side kohtutäituriga jms.) Aruandeaasta lõpuks on nendest üks korter maha müüdud, mille põhivõlgnevus on laekunud, aga KÜ poolt esitatud viivisarve on veel laekumata. Teise võlglasest korteri elaniku (mitte omaniku, kuna omandisuhed pärast korteri omaniku surma olid notariaalselt peale pärandamist vormistamata aruandeperioodi lõpuks) põhivõlgnevus aruandeaasta lõpuks on 1484 eurot. Kuigi see võlgnevus on 22 % koguvõlgnevusest, ei hinnanud juhatus nõuet ebatõenäoliselt laekuvaks, kuna 2013. aastal vormistatakse notariaalselt omandisuhe ja KÜ juhatus saab esitada uue omaniku vastu Pärnu Maakohtu Maksekäsuosakonnale maksekäsu kiirmenetluse avalduse.

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	2 898	2 898		
Saadud ettemaksed	1 047	1 047		
Kokku võlad ja ettemaksed	3 945	3 945		
	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	2 207	2 207		
Muud võlad	29	29		
Saadud ettemaksed	1 047	1 047		
Kokku võlad ja ettemaksed	3 283	3 283		

Kirjel "võlad tarnijatele" näidatakse korteriühistu tavapärase põhitegevuse käigus tekkinud lühiajalised kohustused toodete ja teenuste (kommunaalmaksete, remonditööde, jne.) ostmisel.

Kirjel "Muud võlad" kirjendatakse ettevõttesisesed kreditoorsed võlgnevused.

Kirjel "Saadud ettemaksed" kirjendatakse korteriomanike üks kuu ette tasutud põhihooldustasu summas 1 047 eurot (hooldustasu ettemaks summas 161 eurot, haldustasu ettemaks summas 564 eurot ja remonditasu ettemaks summas 322 eurot).

Lisa 5 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

Brutomeetod

	31.12.2010	Saadud	31.12.2011
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks			
remonditasud	9 449	3 092	12 541
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	9 449	3 092	12 541
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	9 449	3 092	12 541
	31.12.2011	Saadud	31.12.2012
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks			
remonditasud	12 541	3 575	16 116
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	12 541	3 575	16 116
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	12 541	3 575	16 116

Lisa 6 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2012	2011
Mittesihotstarbelised tasud		
Hooldustasud	8 987	6 812
Muud tulud	0	443
Kokku liikmetelt saadud tasud	8 987	7 255

Aruandeaastal koguti liikmetelt liikmemaksusid
 korteriühistu osakapitaliks 2 061

Liikmetelt saadud ja aruandeperioodi tuluna kajastatud tasud:

a) mittesihotstarbelised tasud

Aruandeaastal arvestati liikmetelt hooldus- ja haldustasusid tuluna:

halduskulude katmiseks	6 668
hoolduskulude katmiseks	2 319
kokku hooldustasu summas	8 987

Saadud viivised	1 114
Eelmiste perioodide tulud	203
kokku muud tulud summas	1 317

Kokku tulu summas	10 304
Kokku liikmetelt saadud tasud	12 365

Aruandeaastal kajastatud hooldus- ja halduskulud

halduskulud	6 619
hoolduskulud	695
Kokku kulu summas	7 314

Tulemi kasum	2 990
---------------------	--------------

b) sihtotstarbelised tasud

Aruandeaastal vahendati kommunaal- ja majapidamisteenuseid, mis ei kajastu tulemiaruanne alljärgnevalt:

Prügivedu	696
Üldelekter	328
Vesi ja kanalisatsioon	3 080
Soojusenergia	14 289
Lumekoristus	90
Trepikodade koristamisteenus	1 196
Sihtotstarbelised tulud kokku	19 679
Sihtotstarbelised kulud kokku	- 19 679

Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2012	2011
Üür ja rent	14	13
Mitmesugused bürookulud	369	135
Muud	1 055	2 050
Kokku mitmesugused tegevuskulud	1 438	2 198

Aruandeaasta kirje "mitmesugused tegevuskulud" sisaldavad muude kulude all:

autokompensatsiooni kulu	576
panga teenustasude kulu	31
auditi kulud	90
hooldus- ja heakorrakulud	358
kokku:	1 055

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

	2012	2011
Palgakulu	1 071	1 534
Sotsiaalmaksud	368	528
Kokku tööjõukulud	1 439	2 062

Kirjel "tööjõukulud" näidatakse aruandeperioodi eest arvestatud töötasud kahele töövõtjale: raamatupidajale ja kojamehele.

Tööjõukulud näidatakse tulude ja kulude aruandes koos sotsiaal- ja tööandja töötuskindlustusmaksuga.

Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale on 0,25.

Juhatuse liikmetele on aruandeaastal tasu makstud .

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2012	31.12.2011
Füüsilisest isikust liikmete arv	30	30
Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2012	2011
Arvestatud tasu	3 336	3 336
autokompensatsioon	576	768

Aruandeaastal on isikliku sõiduauto kasutamise eest tasutud maksuvaba kompensatsiooni 1-le juhatuse liikmele.

Juhatuse liikme lepingu (käsunduslepingu) alusel on juhatuse liikme tasu arvestatud aruandeaastal 3 336 eurot ja sellelt on arvestatud sotsiaalkindlustusmaksu 1 101 eurot.

JUHATUSE LIIKMETE ALLKIRJAD
2012. a. majandusaasta aruandele

Majandusaasta aruanne on läbi vaadatud ja kinnitatud korteri-omanike üldkoosolekul 11. juuni 2013.a.

Kinnitame esitatud andmete õigsust.

Juhatuse liikmete allkirjad:

Reet Aasmaa, juhatuse liige

.....

Lea Zibo, juhatuse liige

.....

Marina Ivanovitš, juhatuse liige

.....

Tegevusalad

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

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 53019988
E-posti aadress	elamu.kastani@gmail.com