

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

nimi: KORTERIÜHISTU KASTANI 20

registrikood: 80080349

tänava/talu nimi, Kastani 20-25

maja ja korteri number:

linn: Haapsalu linn

maakond: Lääne maakond

postisihtnumber: 90508

telefon: +372 4757160

e-posti aadress: elamu.kastani@mail.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 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 5 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	10
Lisa 6 Liikmetelt saadud tasud	10
Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 8 Tööjõukulud	11
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 2011. majandusaasta kohta.

Aruandeaastal põhitegevuse tulud olid 7 255 eurot. Kulud moodustasid 8 697 eurot. Aruandeaasta põhitegevuse tulemit oli 1 442 eurot kahjumit. Korteriühistu korjas vahendeid hooldus- ja haldustasudena ning remonditasudena perioodil 01.01.2011. - 31.05.2011. vastavalt 2010.a. majandustegevuse aastakavale 0,45 eur/m² ja perioodil 01.06.2011. - 31.12.2011. vastavalt 2011.a. majandustegevuse aastakavale 0,65 eur/m².

Töövõtulepingu alusel töötavaid isikuid oli 2 (kaks), raamatupidaja ja majahoidja-kojamees, kellele oli arvestatud palka koos sotsiaalmaksudega 2 062 eurot.

Juhatuse liikmele on tasutud juhatusel liikme tasu koos sotsiaalmaksuga 4 437 eurot ja isikliku sõiduauto kasutamise maksuvaba hüvitist 768 eurot.

Elamu remonditasu koguti majandusaasta jooksul 3 365 eurot. Majandusaastal elamu remondiks ei kasutatud vahendeid ja ühe kuu ettemaksena jäi summas 274 eurot ning ülejäänud kogutud summa 3 091 eurot kanti tulevaste perioodide kasutamata remonditasudesse mis oli varem summas 9 449 eurot. Aruandeperioodi lõpuks on kasutamata tulevaste perioodide ettemakstud remonditasusid kogusummas 12 541 eurot.

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

Teeme üldkoosolekule ettepaneku kinnitada raamatupidamise aastaaruanne seisuga 31.12.2011.a. tulemimahuga 1 442 eurot kahjumit ja bilansimahuga 14 432 eurot.

2012 aasta eesmärgiks on korteriühistu 2-lt pikaajaliselt võlgnikult raha kätte saamine:

- 1) aktiivselt jälgida (kontrollida) krt 28 müügitegevust-tulemust
- 2) aktiivselt jälgida (kontrollida) krt 17 omandisuhte üleminekut

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	8 081	6 665	2
Nõuded ja ettemaksed	6 351	5 367	3
Kokku käibevara	14 432	12 032	
Kokku varad	14 432	12 032	
Kohustused ja netovara			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	3 283	2 533	4
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	12 541	9 449	5
Kokku lühiajalised kohustused	15 824	11 982	
Kokku kohustused	15 824	11 982	
Netovara			
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	206	206	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	-156	1 576	
Aruandeaasta tulem	-1 442	-1 732	
Kokku netovara	-1 392	50	
Kokku kohustused ja netovara	14 432	12 032	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	7 255	5 650	6
Kokku tulud	7 255	5 650	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	0	-405	
Mitmesugused tegevuskulud	-2 198	-2 241	7
Tööjõukulud	-6 499	-4 736	8
Kokku kulud	-8 697	-7 382	
Põhitegevuse tulem	-1 442	-1 732	
Aruandeaasta tulem	-1 442	-1 732	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	-1 442	-1 732	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-983	-1 689	
Põhitegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	3 841	3 501	
Kokku rahavood põhitegevusest	1 416	80	
Kokku rahavood	1 416	80	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	6 665	6 585	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 416	80	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	8 081	6 665	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	Akumuleeritud tulem	
31.12.2009	206	1 576	1 782
Aruandeaasta tulem		-1 732	-1 732
31.12.2010	206	-156	50
Aruandeaasta tulem		-1 442	-1 442
31.12.2011	206	-1 598	-1 392

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu Kastani 20 on koostanud 2011.aasta raamatupidamise aastaaruande vastavalt raamatupidamise seaduse §-le 17 Eesti hea raamatupidamistava ja hea tava taksonoomia 2012 kohaselt. Arvestuspõhimõtted on vastavuses raamatupidamise seaduses sätestatud alusprintsiipidega ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega.

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis rahvusvaluutana kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni. Sellest tulenevalt on KÜ Kastani 20 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.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud perioodi 01.01.2011 - 31.12.2011 kohta.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Seoses Korteriühistu-s Kastani 20 kasutusele võetud uute müügiarvete blankettidega, kus põhihooldustasu (hoolduskulu, halduskulu ja remondifond) jaoks kogutakse raha üks kuu ette, on viidud arveblanketil kogutavate summade periood vastavusse pearaamatu tulude perioodiga. Selle tulemusena bilansis kirjendatud korteriomanike ettemaksete summa võrra suurenes tulemiarundes negatiivne tulem.

Raha

Rahalised vahendid 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 laekavas 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 tavapärasel viisil: 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.

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 hooldustasude tulude kirjel.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Arvelduskontod	8 081	6 665
Kokku raha	8 081	6 665

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

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Nõuded ostjate vastu	6 311	5 328
Muud nõuded	40	39
Kokku nõuded ja ettemaksed	6 351	5 367

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.

2011.aasta jooksul on juhatus aktiivselt tegelenud probleemsete kolme võlglasest korteriomanikuga (omandisuhete reguleerimiseks-kinnitamiseks notariteenus, igakuine aruandlusvormis side kohtutäituriga jms.) Aruandeaasta lõpuks on nendest üks korter maha müüdud ja võlgnevused tasutud (uus korteriomanik on korrektne maksja). Teise korteri elanik (mitte omanik, kuna omandisuhted on notariaalselt peale pärandamist vormistamata) hakkas saama Haapsalu Linnavalitsuselt sotsiaalarbivõlgnevuse vähendamiseks, mis kantakse otse KÜ arveldusarvele pank. Kuigi kolmanda korteri võlgnevus on väga suur, 2531 eurot, mis on 40 % koguvõlgnevusest, ei hinnanud juhatus nõuet ebatõenäoliselt laekuvaks, kuna 2012. aastal pannakse see korter müüki ja siis uus omanik tasub võlgnevuse summa, nagu see juhtus 2011. aastal müüdud korteriga.

Kirjel "muud nõuded" näidatakse andmeside (kaabel TV, internet jne) pakkuvate firmade tasumata arveid elektri kasutamise eest aasta jooksul.

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Võlad tarnijatele	2 207	2 528
Muud võlad	29	5
Saadud ettemaksed	1 047	0
Kokku võlad ja ettemaksed	3 283	2 533

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 üks kuu ette tasutud põhihooldustasu (hooldustasu ettemaks summas 225 eurot, haldustasu ettemaks summas 548 eurot ja remonditasu ettemaks summas 278 eurot)

Lisa 5 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused (eurodes)

Brutomeetod

	31.12.2009	Saadud	Tulu/amortisatsioon	31.12.2010
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
remonditasud	6 394	3 460	-405	9 449
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	6 394	3 460	-405	9 449
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	6 394	3 460	-405	9 449
	31.12.2010	Saadud	Tulu/amortisatsioon	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

Lisa 6 Liikmetelt saadud tasud (eurodes)

	2011	2010
Mittesihtotstarbelised tasud		
Hooldustasud	6 812	5 197
Muud tulud	443	48
Sihtotstarbelised tasud		
Remonditasud	0	405
Kokku liikmetelt saadud tasud	7 255	5 650

Liikmetelt saadud ja aruandeperioodi tuluna kajastatud tasud:

a) mittesihtotstarbelised tasud

Aruandeaastal arvestati liikmetelt hooldus- ja haldustasusid tuluna:

halduskulude katmiseks	4 895
hoolduskulude katmiseks	1 917
kokku hooldustasu summas	6 812
Saadud viivised	201
Eelmiste perioodide tulud	242
kokku muud tulud summas	443
Kokku liikmetelt saadud tasud	7 255

Aruandeaastal kajastatud hooldus- ja halduskulud

halduskulud	6 705
hoolduskulud	1 992
kokku kulu summas	8 697

Tulemi kahjum	1 442
---------------	-------

b) sihtotstarbelised tasud

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

Prügivedu	695
Üldelekter	309
Vesi ja kanalisatsioon	2 828
Soojusenergia	10 674
Ummistuste likvideerimine san.tehn. tööd	48
Trepikodade koristamisteenus	598
Sihtotstarbelised tulud kokku	15 152
Sihtotstarbelised kulud kokku	- 15 152

Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2011	2010
Üür ja rent	13	19
Mitmesugused bürookulud	135	126
Muud	2 050	2 096
Kokku mitmesugused tegevuskulud	2 198	2 241

Aruandeaasta kirje "mitmesugused tegevuskulud" sisaldavad muude kulude all:

autokompensatsiooni kulu	768
panga teenustasude kulu	20
juriidilised kulud	233
koristusteenuse kulu	598
heakorrakulud	431
kokku:	2 050

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

	2011	2010
Palgakulu	1 534	3 544
Sotsiaalmaksud	528	1 192
Kokku tööjõukulud	2 062	4 736

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

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

Juhatuse liikmetele on aruandeaastal tasu makstud .

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2011	31.12.2010
Füüsilisest isikust liikmete arv	30	30
Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2011	2010
Arvestatud tasu	3 336	1 946
autokompensatsioon	768	831

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
2011. a. majandusaasta aruandele

Majandusaasta aruanne on läbi vaadatud ja kinnitatud korteri-omanike üldkoosolekul 10. mail 2012.a.

Kinnitame esitatud andmete õigsust.

Juhatuse liikmete allkirjad:

Reet Aasmaa, juhatuse liige



Lea Zibo, juhatuse liige



Rihard Muuga, juhatuse liige



Marina Ivanovitš, juhatuse liige



Aruande elektroonilised kinnitused

KORTERIÜHISTU KASTANI 20 (registrikood: 80080349) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Reet Aasmaa	Juhatuse liige	25.05.2012

Tegevusalad

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

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 4757160
E-posti aadress	elamu.kastani@mail.ee