

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

nimi: KORTERIÜHISTU RIIA 11

registrikood: 80081343

täna nime, Riia tn. 11-17

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihnumber: 51010

telefon: +372 5521658

e-posti aadress: jane.tammeorg@emu.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	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Laenukohustused	11
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud	12
Lisa 8 Muud tulud	13
Lisa 9 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	13
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 11 Tööjõukulud	14
Lisa 12 Seotud osapooled	14
Lisa 13 Sihtotstarbelised tasud	15
Lisa 14 Tarbitud kommunaalteenuste maksumus	15

Tegevusaruanne

Korteriühistu tegevuse eesmärgiks on Tartus Riia 11 asuva korteriomandite esemeks oleva ehitise ja selle juurde kuuluva maa ühine majandamine ning seoses sellega ühistu liikmete ühiste huvide esindamine, samuti ühistu liikmetele seoses ruumide kasutamisega teenuste osutamine. Eluruumide arv on 48, mitteeluruumide 5, korteriomanike arv on 49.

Mittesihotstarbeliste maksetena koguti korteriomanikelt igakuiselt halduskulude katteks 0,205 EUR/m² ning korrashoiukulude katteks 0,1496 EUR/m² (v.a. märts-juuni, kus täiendavate katusepuhastuskulude tõttu oli makse 1,920 EUR/m²). Sihotstarbelised tasud laenukohustuste katteks olid 0,153 EUR/m² ning maksed remondifondi 0,307 EUR/m² perioodil jaanuar-mai, oktoober-detsember ning 0,562 EUR/m² perioodil juuni-september.

Aruandeaastal teostati Riia 11 remonttöid kokku 23790 EUR maksumuses. Suuremad teostatud tööd olid Akadeemia tn. poolse osa fassaaditööd, trepikodade siseviimistlustööd, õuealal tara, pesukuivatustorude, pinkide ja teekatte remont, kütte- ja veesüsteemi osade remondid. Kasutamata remonditasude jääk seisuga 31.12.2012 oli 6618 EUR.

Tööjõukulud kokku olid aruandeaastal 6008 EUR koos sots.maksudega, sh. juhatuse liikme tasu koos maksukuluga 4123 EUR.

KÜ Riia 11 aruandeaasta majandustegevuse tulem oli 7097 EUR.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	18 449	12 921	2
Nõuded ja ettemaksud	17 100	19 352	3
Kokku käibevara	35 549	32 273	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksud	6 158	14 033	3
Kokku põhivara	6 158	14 033	
Kokku varad	41 707	46 306	
Kohustused ja netovara			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	7 875	7 502	5
Võlad ja ettemaksud	8 335	11 796	6
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	6 619	7 352	13
Kokku lühiajalised kohustused	22 829	26 650	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	6 158	14 033	5
Kokku pikaajalised kohustused	6 158	14 033	
Kokku kohustused	28 987	40 683	
Netovara			
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	4 483	4 483	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	1 140	1 191	
Aruandeaasta tulem	7 097	-51	
Kokku netovara	12 720	5 623	
Kokku kohustused ja netovara	41 707	46 306	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	44 177	51 111	7
Muud tulud	4 267	1 669	8
Kokku tulud	48 444	52 780	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-23 790	-29 558	9
Mitmesugused tegevuskulud	-11 549	-15 889	10
Tööjõukulud	-6 008	-7 384	11
Kokku kulud	-41 347	-52 831	
Põhitegevuse tulem	7 097	-51	
Aruandeaasta tulem	7 097	-51	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011
Rahavood põhitegevusest		
Liikmetelt laekunud tasud	83 971	85 083
Muud põhitegevuse tulude laekumised	4 580	4 489
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-69 074	-77 513
Väljamaksed töötajatele	-6 263	-6 943
Laekunud intressid	15	22
Muud rahavood põhitegevusest	499	-1 241
Kokku rahavood põhitegevusest	13 728	3 897
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-7 502	-7 152
Makstud intressid	-698	-1 065
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-8 200	-8 217
Kokku rahavood	5 528	-4 320
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	12 921	17 241
Raha ja raha ekvivalentide muutus	5 528	-4 320
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	18 449	12 921

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	Akumuleeritud tulem	
31.12.2010	4 483	1 191	5 674
Aruandeaasta tulem	0	-51	-51
31.12.2011	4 483	1 140	5 623
Aruandeaasta tulem	0	7 097	7 097
31.12.2012	4 483	8 237	12 720

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu Riia 11 2012. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

KÜ Riia 11 aruande arvestus-ja esitusvaluuta on Euro.

Raha

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

Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu on kajastatud ühistu tavapärase tegevuse käigus tekkinud nõudeid korteriomanike ja muude ostjate vastu. Nõuded ostjate vastu, samuti kõik muud nõuded, on kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses (so soetusväärtus, millest on maha arvatud nõude laekumise ebatõenäolisusest tingitud allahindlus) või soetusmaksumuses. Seejuures hinnatakse iga konkreetse isiku laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid on kajastatud bilansis tõenäoliselt laekuvus summas.

Pikaajalisi nõudeid on kajastatud maksmisele kuuluvas summas.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) on võetud algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on makstava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi on bilansis kajastatud maksmisele kuuluvas summas.

Algse soetusmaksumuse korrigeerimised viiakse läbi ainult juhul, kui need on asjakohased.

Laenude puhul üldjuhul algselt saadud summa ei erine lõpptähtajal tagasimaksmisele kuuluvast summast, mistõttu sisemise intressimäära arvestust mõjutavad põhiliselt ainult tehinguga seotud kulutused. Juhul, kui ka tehinguga seotud kulutused on suhteliselt ebaolulised, on laenu sisemine intressimäär lähedane tema (lepingus fikseeritud) nominaalsele intressimäärale ning sisemise intressimäära arvestust ei ole vaja läbi viia.

Tulud

Tasude arvestamisel ühistu liikmetelt lähtutakse järgmistest põhimõtetest:

a) mittesihotstarbelisi tasusid ühistu liikmetelt (hooldustasud ja tasud üldkulude katteks) kajastatakse tuluna perioodis, mille eest need on tasutud;

b) sihtotstarbelisi tasusid (näiteks planeeritud remondid) kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks tasud on mõeldud. Kuni tuluna kajastamise hetkeni kajastatakse laekunud tasusid bilansi passivas tulevaste perioodide tuluna.

Ühistu liikmetelt saadavaid tasusid ei kajastata tuluna enne, kui nende laekumine on praktiliselt kindel. Juhul kui tasu laekumine on ebakindel kuni laekumise hetkeni, kajastatakse tasu tuluna laekumise hetkel või hiljem (juhul kui tegemist on ettemaksega järgmiste perioodide eest).

Teenuste ja maksete vahendamine

Teenuste ja maksete vahendamisel teenuse osutaja ja korteriomanike vahel kajastatakse makstud summad vastavalt nõudena korteriomanike vastu ning kohustusena teenuse osutajate ees. Tulude ja kulude aruandes kajastatakse vajadusel ainult vahendamisest teenitud netotulu või

tekinud netokulu.

Pangalaenu kajastamine

2005.aastal saadi pangast pikaajalist laenu remondikulude katteks.

Remonditöid (parendusi) põhivarana bilansis arvele võetud ei ole, kuna elamu on korteriomanike omand, mis korteriühistu bilansis ei kajastu. Laenu summas krediteeriti (vähendati) 2005.a. remondikulu. Saadud pikaajaline laen on kajastatud KÜ kohustusena pangale bilansi passivas ning KÜ nõudena korteriomanike vastu bilansi aktivas. Lähtutud on asjaolust, et laenu tagatisena käsitleb pank korteriühistu nõudeid korteriomanike vastu.

Laenukohustus ja -nõuded on jaotatud 1) lühiajalisteks, s.o. tasumise tähtajad on 12 kuu jooksul bilansipäevast arvates ning 2) pikaajalisteks, s.o. tasumise tähtajad on üle 12 kuu bilansipäevast alates.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Sularaha kassas	6	74
Arvelduskontod	18 443	12 847
Kokku raha	18 449	12 921

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	
Nõuded ostjate vastu	2 740	2 740	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	2 740	2 740	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	117	117	0	0	4
Muud nõuded	14 033	7 875	6 158	0	
Laenunõuded	14 033	7 875	6 158	0	
Ettemaksed	655	655	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	655	655	0	0	
Vahendatavad kommunaalteenused	5 713	5 713	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	23 258	17 100	6 158	0	
	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	5 100	5 100	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	5 100	5 100	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	115	115	0	0	
Muud nõuded	21 535	7 502	14 033	0	
Laenunõuded	21 535	7 502	14 033	0	
Ettemaksed	2 374	2 374	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	655	655	0	0	
Muud makstud ettemaksed	1 719	1 719	0	0	
Vahendatavad kommunaalteenused	4 261	4 261	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	33 385	19 352	14 033	0	

Tulevaste perioodide kulud on aruandeaastal tasutud kindlustusmaksed järgmise majandusaasta kindlustusperioodi eest.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012		31.12.2011	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks		332		417
Sotsiaalmaks		632		772
Kohustuslik kogumispension		33		38
Töötuskindlustusmaksed		72		91
Intress		0		10
Ettemaksukonto jääk	117		115	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	117	1 069	115	1 328

Maksuvõlg kajastab tekkepõhiselt arvestatud maksukohustust, mille tasumise tähtaeg ei ole bilansipäevaks veel saabunud.

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							
Swedbank	14 033	7 875	6 158	0	Euro 6 kuu EURIBOR + 2,6% aastas	EUR	30.09.2014
Pikaajalised laenud kokku	14 033	7 875	6 158				
Laenukohustused kokku	14 033	7 875	6 158				
	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank	21 535	7 502	14 033	0	Euro 6 kuu EURIBOR + 2,6% aastas	EUR	30.09.2014
Pikaajalised laenud kokku	21 535	7 502	14 033				
Laenukohustused kokku	21 535	7 502	14 033				

Laenuintresse tasuti 2012.aastal 698 Eurot, 2011.aastal 1065 Eurot.

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	6 379	6 379	0	0	
Võlad töövõtjatele	256	256	0	0	
Maksuvõlad	1 069	1 069	0	0	4
Muud võlad	170	170	0	0	
Muud viitvõlad	170	170	0	0	
Korteriomanike ettemaksed	461	461	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	8 335	8 335	0	0	

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	9 405	9 405	0	0	
Võlad töövõtjatele	255	255	0	0	
Maksuvõlad	1 328	1 328	0	0	4
Muud võlad	123	123	0	0	
Muud viitvõlad	123	123	0	0	
Korteriomanike ettemaksed	685	685	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	11 796	11 796	0	0	

Muud võlad seisuga 31.12.2012 on juhatuse liikmele välja maksmata kuluhüvitised.

Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2012	2011
Mittesihotstarbelised tasud		
Tasud halduskulude katteks	11 731	11 729
Tasud territooriumi korrashoiuks	8 656	9 824
Sihotstarbelised tasud		
Remonditasud	23 790	29 558
Kokku liikmetelt saadud tasud	44 177	51 111

Lisa 8 Muud tulud

(eurodes)

	2012	2011
Rendi- ja üüritulu	160	320
Tulu internetiteenuse vahendamisest	597	611
Pangakonto intress	15	21
Tulu vaidlustatud ja aegunud kohustustest	2 973	0
Viivised tähtajaks tasumata arvetelt	522	717
Kokku muud tulud	4 267	1 669

Lisa 9 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2012	2011
Remonditööd	23 790	29 558
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	23 790	29 558

2012.aasta remonditööd summas 23790 EUR olid järgmised:

15405 EUR - maja fassaadi remont

3945 EUR - koridoride siseviimistlustööd

2596 EUR - õuealal tara, kuivatustorude, pinkide remont ja asfalteerimistööd

1844 EUR - kütte- ja veepüstakute remondid

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2012	2011
Väravate, uste hooldus	577	1 090
Väikeremondid	210	472
Territooriumi korrashoid	6 345	9 819
Hoonekindlustus	747	747
EKÜL liikmemaks	167	167
Pangateenused	133	134
Väikevahendid	524	23
Raamatupidamisteenus	1 104	1 104
Kulumaterjalid	157	68
Kontorikaubad	69	89
Sideteenused	165	142
Aastaruande auditeerimine	250	310
Käidukorraldus, elektritööd	92	576
Autokompensatsioon	768	768
Riia 11 geodeetiline mõõdistamine	0	252
Muud	241	128
Kokku mitmesugused tegevuskulud	11 549	15 889

Lisa 11 Tööjõukulud (eurodes)

	2012	2011
Palgakulu	4 471	5 494
Sotsiaalmaksud	1 537	1 890
Kokku tööjõukulud	6 008	7 384
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 12 Seotud osapooled (eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2012	31.12.2011
Füüsilisest isikust liikmete arv	47	47
Juriidilisest isikust liikmete arv	2	2
Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2012	2011
Arvestatud tasu	4 123	4 123
Autohüvitis	768	768

Arvestatud tasu on juhatuse liikme tasu koos sotsiaalmaksudega.

Lisa 13 Sihtotstarbelised tasud

(EUR)	2012.a.	2011.a.
Remonditasude jääk aasta alguses	7352	13860
Arvestatud makseid remondifondi	22493	22507
Arvestatud makseid laenukohustuste katteks	8763	8759
Kajastatud tuluna aruandeaasta remondikulude katteks	-23790	-29558
Tasutud laenu	-7502	-7152
Tasutud laenuintresse	-698	-1064
Remonditasude jääk aasta lõpus	6618	7352

Lisa 14 Tarbitud kommunaalteenuste maksumus

Teenuse nimetus	2012.a.	2011.a.
Üldelekter	1140	1041
Vesi ja kanalisatsioon	6020	5593
Soojusenergia	23203	19602
Prügivedu	3205	3202
Kokku summa (EUR)	33568	29438

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.06.2013

KORTERIÜHISTU RIIA 11 (registrikood: 80081343) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JANE TAMMEORG	Juhatuse liige	26.06.2013
VLADIMIR TIŠTŠENKO	Juhatuse liige	26.06.2013
JELENA KÕLAR	Juhatuse liige	27.06.2013
PRIIT KOEMETS	Juhatuse liige	28.06.2013

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5521658
E-posti aadress	jane.tammeorg@emu.ee