

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi või sihtasutuse nimi: korterühistu ALVARI 35

registrikood: 80092393

tänava/talu nimi, Alvari 35

maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Tallinn

vald:

postisihthumber: 13627

maakond: Harju maakond

telefon:

faks:

e-posti aadress: marina@plm.ee

veebilehe aadress:

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Tulemiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Netovara muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	10
Lisa 5 Ettemaksed	10
Lisa 6 Laenukohustused	11
Lisa 7 Pikaajalised finantsinvesteeringud	11
Lisa 8 Materiaalne põhivara	12
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 10 Võlad tarnijatele	13
Lisa 11 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13
Lisa 12 Võlad töövõtjatele	13
Lisa 13 Saadud ettemaksed	14
Lisa 14 Liikmetelt saadud tasud	14
Lisa 15 Muud tulud	14
Lisa 16 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	15
Lisa 17 Tööjõukulud	15
Lisa 18 Finantsitulud ja -kulud	15
Lisa 19 Seotud osapooled	15
Lisa 20 Täiendav lisa 1	16

Tegevusaruanne

Korteriühistu moodustati 1994 a. Ühistu on loodud liikmete ühiseks tegevuseks elumaja Alvari 35 haldamisel. Ühistuse kuulub 83 korterit üldpinnaga 4735,6 m². Korterekamu lahutamaks osaks on selle juurde kuuluv maatükk ehk hooviala pindalaga 3261 m².

Juhatus

Juhataste koosseis on 4 liikmeline, kaheaastase perioodiga. 01.07.2007 sõlmiti PLM Hoolduse OÜ-ga Kinnisvara haldus- ja hooldusteenuse leping, ning elektri paigaldiste käidukorralduse leping.

Personal

KÜ Alvari 35 töötavat töövetu lepingu alusel – koristaja ja majahoidja. 2009 aasta brutotöötasu oli 35 690 krooni. Tegevjuhile tasu ei makstud ja tegutseb ühiskondlikel alusel.

Ühistul maksevõlgnevusi ei ole

Arudeaasta tulem 15 563 krooni, Põhitegevuse tulem 40 821 krooni.

Remonditööd

2009. veebruaris lõpetati 2008. aastal alustatud elektripaigaldise renoveerimine summas 181 000 krooni ja märtsis küttesüsteemi 2009. aasta renoveerimise tegemata tööd maksumusega 33 119,95 krooni.

2009. detsembris paigaldati uued metallist välisused ja fonosüsteem summas 95 183 krooni, sellest fonosüsteemi makse tehti sihtotstarbelse maksena summas 20 750 krooni.

Remondikaya 2010. aastal

Maja fassadide ja esikute remont – 30 000 krooni

Vihmavee äravoolude ehitamine – 10 000 krooni

Liite postkastide paigaldamine – 25 000 krooni

Kütetrasside soojustamine (isolatsioon) tagustusremont – 10 000 krooni

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Korterühistu Alvari 35 juhatus on koostanud 2009.a. raamatupidamise aastaaruande kooskõlas EV hea raamatupidamistavaga. EV hea raamatupidamistava põhinõuded kehtestati EV raamatupidamisega, mis jõustus 01.01.2003.a. ja mida täiendavad EV Raamatupidamise Toimikonna juhendid.

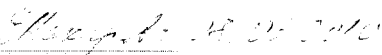
2009. a tulude, kulude ja tulemi kirjendamiseks on kasutatud tulude ja kulude aruannet. Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsiibist lähtudes.

Raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti KÜ vara, kohustusiamakapitali ja finantsseisundit. Kõik teada olevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmistamise kuupäevani, on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja kajastatud.

Juhatuse hinnangul on korteriühistu Alvari 35 jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Juhatuse liikmete allkirjad:

juhatuse liige

 08.06.2010

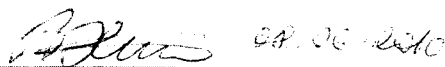
Jelena Makarova allkirjastamise kuupäev

juhatuse liige

 08.06.2010

Ilme Stihhareva allkirjastamise kuupäev

juhatuse liige

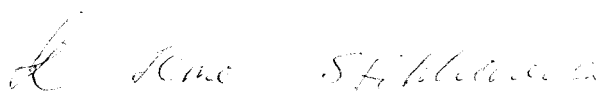
 08.06.2010

Birgit Häus allkirjastamise kuupäev

juhatuse liige

 08.06.2010

Pavel Kosmatsov allkirjastamise kuupäev

 Ilme Stihhareva

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	107 648	179 748	2
Nõuded ja ettemaksed	421 826	464 783	3,4,5,6,7
Kokku käibevara	529 474	644 531	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	145 271	131 658	7
Kokku põhivara	145 271	131 658	
Kokku varad	674 745	776 189	
Kohustused ja netovara			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	154 375	191 005	6,7
Võlad ja ettemaksed	300 033	394 023	9,10,11,12,13
Kokku lühiajalised kohustused	454 408	585 028	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	145 271	131 658	6,7
Kokku pikaajalised kohustused	145 271	131 658	
Kokku kohustused	599 679	716 686	
Netovara			
Osakapital nimiväärtuses	100 000	100 000	
Reservid	160	160	
Eelmiste perioodide akumulieeritud tulem	-40 657	-78 244	
Aruandeaasta tulem	15 563	37 587	
Kokku netovara	75 066	59 503	
Kokku kohustused ja netovara	674 745	776 189	

Re Mrs. Sarah Lawrence

Rahavoogude aruanne

	2009	2008
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	40 821	52 616
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus		226
Kokku korrigeerimised		226
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-14 282	-146 286
Põhitegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-50 364	58 498
Makstud intressid	-25 258	-15 029
Kokku rahavood põhitegevusest	-49 083	-49 975
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	115 355	-21 652
Saadud laenude tagasimaksed	-138 372	96 295
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-23 017	74 643
Kokku rahavood	-72 100	24 668
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	179 748	155 080
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-72 100	24 668
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	107 648	179 748

H. Hume & Co. Merchants

Netovara muutuste aruanne

(kroonides)

	Osakapital nimiväärtuses	Reservid	Akumuleeritud tulem	Kokku netovara
31.12.2007	100 000	160	-78 244	21 916
Aruandeaasta tulem			37 587	37 587
31.12.2008	100 000	160	-40 657	59 503
Aruandeaasta tulem			15 563	15 563
31.12.2009	100 000	160	-25 094	75 066

Ar. Toom AS

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud raamatupidamise seaduse p. 17 alusel, järgides Eesti Hea Raamatupidamistava põhimõtteid ja üldnõudeid. Arvestuspõhimõtted on vastavuses raamatupidamise seaduses sätestatud alusprintsipidega ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega.

Lühiajalisi nõudeid kajastatakse tõenäoliselt laekavas summas. Nõuete inventeerimisel hinnatakse iga nõuet eraldi.

Sihtotstarbelisi tasusid ühistu liikmetelt kajastatakse lähtudes juhendis RTJ 12 kirjeldatud sihtfinantseerimise põhimõtetest, s.h. kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks need tasud on mõeldud.

Korterühistu 2009 aasta raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud Eesti Hea Raamatupidamistava põhimõtteid ja üldnõudeid.

Arvestuspõhimõtted on vastavuses raamatupidamise seaduses sätestatud alusprintsipidega ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega.

Lühiajalisi nõudeid kajastatakse tõenäoliselt laekavas summas.

Rahavoogude aruandes kajastatakse korteriühistu aruandeperioodi laekumisi ja väljamakseid, rühmitatuna põhitegevuse ja finantseerimistegevuse rahavoogudeks.

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudse meetodil.

Raha

Rahaliste vahendite jäägid on inventeeritud. Jääk raamatupidamiskontoil võrdub pangaväljavõtteil näidatud jäägiga.

Nõuded ja ettemaksed

Sellel kirjel näidatakse korteriomanike tasumata hooldustasude, remonditasude ja kommunaalmaksete summad. Korteriomaniikelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures on nõuet iga konkreetse kliendi vastu hinnatud eraldi.

Elamu remondiks on saadud pangast pikajalist laenu. Pangalenu võlgnevus on bilansis kajastatud intressideta. Intressikulu on perioodikulu.

Tulud

Tulude ja kulude aruande on koostatud tekkepõhise arvestusprintsipi alusel. Tulud koosnevad hooldus-ja sihtotstarbelistest tasudest. KÜ liikmete poolt makstavad tasud remontideks kajastatakse tuluna nendel perioodidel, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks liikmetasud on mõeldud. Teenuste ja maksete vahendamisel, ei kajasta korteriühistu makstud summasid oma kuluna ega saadud summasid oma tuluna, vaid neid kajastatakse vastavalt nõuete ja kohustustena.

Eraldi vahendustasü kommunaalmaksete vahendamise eest ei võeta.

Lisa 2 Raha

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Arvelduskontod	107 648	179 748
Kokku raha	107 648	179 748

Handwritten signature: Liisa Kõrre

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Nõuded ostjate vastu	94 979	47 503
Ettemaksed	8 190	8 190
Korteriomanikele esitamata arved	164 281	218 085
Lühiajalised laenu nõuded	154 376	191 005
Pikajalised laenu nõuded	145 271	131 658
Kokku Nõuded ja ettemaksed	567 097	596 441

Paele selle tuleb korteriomanikel tasuda aastatel 2010-2012 pikkaajalise laenu intressi 21 154.-krooni. Tulevaste perioodide intressinõuded korteriomanike vastu bilansis ei kajastu.

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Ostjatelt laekumata arved	94 979	47 503
Kokku nõuded ostjate vastu	94 979	47 503

Lisa 5 Ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Tulevaste perioodide kulud	8 190	8 190		
Kokku ettemaksed	8 190	8 190		

	31.12.2008	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Tulevaste perioodide kulud	8 190	8 190		
Kokku ettemaksed	8 190	8 190		

AS Ergo Kindlustusele tasutud varakindlustus. Kindlustusperioodi algus 27.06.09-6.06.2010

Alvaro Schuler

Lisa 6 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Lühiajalised laenuõuded	154 376	154 376		
Lühiajalised laenud kokku	154 376	154 376		
Pikaajalised laenud				
Pikaajalised pangalaenud	145 271		145 271	
Pikaajalised laenud kokku	145 271		145 271	
Laenukohustused kokku	299 647	154 376	145 271	

	31.12.2008	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Lühiajalised laenuõuded	191 005	191 005		
Lühiajalised laenud kokku	191 005	191 005		
Pikaajalised laenud				
Pikaajalised pangalaenud	131 658		131 658	
Pikaajalised laenud kokku	131 658		131 658	
Laenukohustused kokku	322 663	191 005	131 658	

Lisa 7 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Pikaajalised nõuded	145 271	131 658
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	145 271	131 658

Lisa 8 Materiaalne põhivara

(kroonides)

		Masina- ja seadmed	Kokku
	Muud masina- ja seadmed		
31.12.2007			
Soetusmaksumus	91 747	91 747	91 747
Akumuleeritud kulum	-91 521	-91 521	-91 521
Jääkmaksumus	226	226	226
Amortisatsioonikulu	-226	-226	-226
31.12.2008			
Soetusmaksumus	91 747	91 747	91 747
Akumuleeritud kulum	-91 747	-91 747	-91 747
31.12.2009			
Soetusmaksumus	91 747	91 747	91 747
Akumuleeritud kulum	-91 747	-91 747	-91 747

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Võlad tarnijatele	292 115	340 089
Võlad töövõtjatele	4 032	3 548
Maksuvõlad	1 374	4 248
Saadud ettemaksed	2 512	46 138
Kokku võlad ja ettemaksed	300 033	394 023

Alvaro

Lisa 10 Võlad tarnijatele (kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Tallina Kütte AS	216 776	285 172
Tallinna Vesi AS	15 744	16 732
Eesti Energia AS	21 124	20 424
Rgn-Selts AS	4 548	4 580
PLM-Hooldus OÜ	14 183	13 181
Bronistel Balti OÜ	19 740	
Kokku võlad tarnijatele	292 115	340 089

Võlad tarnijatele detsembrikuu kommunaalkulude arved, millede maksetähtaeg jaanuaris 2010.

Lisa 11 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	302	1 571
Sotsiaalmaks	990	2 640
Töötuskindlustusmaksed	82	37
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 374	4 248

Maksude võlgnevus koosneb arvestatud maksudest, mille maksetähtaeg 31.12.09 a. ei ole veel saabunud. Korterühistul riigimaksude intressivõlga ei ole.

Lisa 12 Võlad töövõtjatele (kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Palgavõlad	3 000	3 548
Sotsiaalmaks	990	
Töötuskindlustusmaks	42	
Kokku võlad töövõtjatele	4 032	3 548

Puhkusetasud kantakse aasta jooksul kuludesse.

[Handwritten signature] *[Handwritten signature]*

Lisa 13 Saadud ettemaksed (kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Korteriomanike üüri ettemaksed	2 512	
Kokku saadud ettemaksed	2 512	46 138

Kirjel on näidatud korteriomanike remonditasude ettemaksed tulevaste perioodide remondikulude katteks. Remondirahade jääk on 46 138 krooni, mida ei kasutatud ja ei ole kogunud 2009 aastal. Korteriühistu liikmete poolt makstavad tasud remontideks kajastatakse tuluna nendel perioodidel, mil leiavad aset kulutused.

Lisa 14 Liikmetelt saadud tasud (kroonides)

	2009	2008
Mittesihotstarbelised tasud		
Liikmemaksud	12 000	
Hooldustasud	126 156	125 057
Haldustasud	101 150	103 422
Maamaks	14 675	14 675
Kindlustus	16 380	8 190
Pangalaenu intress	25 258	15 029
Sihotstarbelised tasud		
Remonditasud	89 527	76 830
Fonosüsteemi tasud	20 750	
Kokku liikmetelt saadud tasud	405 896	343 203

Lisa 15 Muud tulud (kroonides)

	2009	2008
Trahvid, viivised ja hüvitised	2 070	136
Kokku muud tulud	2 070	136

Lisa 16 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud (kroonides)

	2009	2008
Remonditööd	20 750	
Hooldustööd	92 260	64 680
Tööjõukulud	47 649	53 313
Amortisatsioonikulu		226
Halduskulud	99 074	100 404
Elamu remondikulud	76 357	49 235
Maamaks	14 675	14 675
Kindlustusmaks	16 380	8 190
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	367 145	290 723

Fonosüsteemi makse tehti sihtotstarbelise maksena summas 20750 krooni.

Lisa 17 Tööjõukulud (kroonides)

	2009	2008
Palgakulu	35 690	40 000
Sotsiaalmaksud	11 959	13 313
Kokku tööjõukulud	47 649	53 313
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2

Lisa 18 Finantstulud ja -kulud (kroonides)

	2009	2008
Intressikulud	25 258	15 029
Kokku finantstulud ja -kulud	25 258	15 029

Intressimäär 6%

Lisa 19 Seotud osapooled (kroonides)

Seotud isikutega ostu-müügitehinguid tehtud ei ole.

Alvar 35

Lisa 20 Täiendav lisa 1

Juhatuse allkirjad 2009 majandusaasta aruandele

Juhatus on koostatud 2009 majandusaasta aruande läbi vaadanud ja korteriomnike üldkoosolekule esitanud. Üldkoosolek on majandusaasta aruande kinnitanud.

15.06.2010.a.

Juhatuse liikmete allkirjad:

Jelena Makarova juhatuselise allkiri _____

Ilme Stihhareva juhatuselise allkiri _____

Birgit Hõus juhatuselise allkiri _____

Pavel Kosmatšov juhatuselise allkiri _____

Ilme Stihhareva

KÜ Alvari 35 2009 aasta revisjoni aruanne.

KÜ Alvari 35 revisjon toimus perioodil 5.-8.juunini 2010.a. Vaatluse alla võeti 2009 aasta raamatupidamise dokumendid ja 2009 aasta kontoväljavõtte Swedpangas.

Korteriühistu raamatupidamises rakendatakse tekkepõhist arvestusprintsipi. Revisjoni käigus vaadati läbi ja võrreldi 2009 aasta väljaminekuid (läheldes pangakonto väljavõttest) raamatupidamise algdokumentidega valikuliselt.

Vastavalt Swedpanga konto väljavõttele oli KÜ Alvari algsaldo seisuga 01.01.09.a. 142 598.17 krooni ning lõppsaldo 31.12.09.a. seisuga 106 220.68 krooni.

2009 aasta tulude maht moodustas 407 966 krooni, kulude maht moodustas 367 145 krooni (töö- ja puhkusetasud koos maksudega 47 649 krooni, remondi- ja renoveerimise kulud 76 357 krooni, muud haldus- ja hoolduskulud 191 138 krooni, pangalaenu ja intresside tagastamine 25 258 krooni, kindlustus 16 380 kr, fonosüsteem 20 750 kr, maamaks 14 675 kr).

Majandusaasta (2009 aasta) lõppedes oli ühistu tulem positiivne - kulud ületasid tulused 40 821 krooni, ühistu netovara moodustas 75 066 krooni.

Alvari 35 kütte ja elektrisüsteemi finantseerimiseks sõlmiti 07.05.2008.a AS Hansapank laenuleping 48 kuuks summas 25 564,65 Eurot/345451 krooni (intressimääraga 6,806 % aastas). Laenu tagastamise lõpptähtaeg on 30.04.2012.a. 2006 aastal sõlmitud laenuleping kogumahus 360 tuh kr lõppeb 2010 aasta juunis.

Ergo Kindlustuse AS'ga sõlmiti leping kindlustusperioodiks 27.06.09.-26.06.10.a.. Kindlustusmakse suurus 2009 aastal 16 380 krooni.

Ühistu võlgnevused 31.12.2009.a. seisuga:

- Tasumata arved (küte, vesi ja kanalisatsioon, elekter jne) 292 375 krooni
- Maksuvõlad 1 376 krooni
- Viitvõlad 4 032 krooni
- AS Swedpank 299 647 krooni
 - Sh. lühiajaline laen 154 376 krooni
 - Sh. pikaajaline laen 145 271 krooni

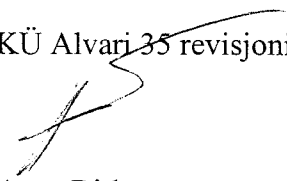
Kõige suuremaks ohuks ühistu finantsseisundile on elanike üürivõla järsk suurenemine. Kui 31.12.08 seisuga moodustasid elanike võlad ühistule 47 503 tuh kr, siis 31.12.09.a. seisuga olid võlglased ühistule võlgu 94 979 krooni.

Tulenevalt pistelisest kontrollist selgus, et tegelik^{elavike} võlgnevuse suurus ühistule moodustas 31.12.2010 seisuga 85 880 krooni. Raamatupidaja selgitas, et see vahe 9098 krooni esines juba raamatupidamisedokumentide üleandmise hetkel PLM Hooldusele.

Ühistu juhatus peab leidma puuduvad dokumendid, et tõendada kulu ning likvideerida erinevus.

Lähtudes väljavõtteliselt saadud andmetest järeldub, et ühistu juhatus kasutas ühistu raha 2009 aastal sihipäraselt.

KÜ Alvari 35 revisjonikomisjoni liikmed:



Aave Birk

Otto Keskküla

03. juuni 2010.a.

Aruande elektroonilised kinnitused

korteriühistu ALVARI 35 (registrikood: 80092393) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Marina Abroskina	raamatupidaja	09.11.2010

Tegevusalad

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

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6 404 579, +372 6 328 980, +372 6 328 974
E-posti aadress	marina@plm.ee