

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

nimi: KÜ SÕSTRA 3/4

registrikood: 80115510

tänava/talu nimi, Sõstra 3
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Hariu maakond

postisihnumber: 10616

telefon: +37253434808

e-posti aadress: sostra34@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 Nõuded ostjate vastu	9
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 6 Laenukohustused	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 8 Võlad tarnijatele	11
Lisa 9 Võlad töövõtjatele	11
Lisa 10 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	11
Lisa 11 Liikmetelt saadud tasud	12
Lisa 12 Tulu ettevõtlusest	12
Lisa 13 Muud tulud	12
Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 15 Tööjõukulud	13
Lisa 16 Finantstulud ja -kulud	13
Lisa 17 Seotud osapooled	14
Lisa 18 Teenuste vahendamine KÜ liikmetele	14

Tegevusaruanne

KÜ SÕSTRA 3/4 tegevuse eesmärk on korteriomandi eseme osaks olevate ehitiste aadressil Sõstra 3 ja Sõstra 4 ning selle juurde kuuluva maa ja elamute mõtteliste osade ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine.

KÜ tegevust juhib alates 29.06.2010.a. 5-e liikmeline juhatus koosseisus Pille Veermäe, Oleg Letberg, Aivar Aguraiuja, Hannes Märtn ja Andrei Jaštšuk. Juhatus töö korraldab alates 17.05.2010.a. juhatus liige juhatus esimehe ametikohustes Pille Veermäe, kellele tasuti isiklikus kasutuses oleva sõiduauto kompensatsiooni kokku 768 € ning juhatus liikme tasu 309 €.

Välja kuulutatud ning läbi on viidud 6 juhatus koosolekut. Juhatus liikmete osalus koosolekust oli 90 %. Iga toimunud juhatus koosoleku kohta on koostatud protokoll.

Juhatus töö eluasemekulude eest võlgade vähendamiseks: korteriomaniku aadressil Sõstra 3-53 Vitali Lazakovitsi vastu esitati maksekäsu kiirmenetluse avaldus võlanõudes Pärnu Maakohtusse. Kohtuotsuse täitmiseks tehti avaldus kohtutäituri Veiko Kaasik Büroosse, mille tulemusena on rahuldatud kogu nõue. Seisuga 31.12.2011 oli korteriomanike võlg korteriühistu ees summas 2 803 €.

Väljakuulutatud üldkoosolekuid oli 1 ja viidi läbi 1. Ühistu jooksvat tegevust korraldab töölepingu alusel töötav tegevjuht Katrin Kivirand.

Töölepinguid on osalise tööajaga sõlmitud kokku kuue töötajaga, mis teeb taandatud täistööajale töötajate arvaks 2. Majandusaasta jooksul on arvestatud ja välja makstud töö- ja võlaõiguslepingu alusel tasusid kokku summas 11 409€. Võrreldes 2010 aastaga on tööjõukulu vähenenud 4 839€. Raamatupidamise teenust osutab KÜ-le firma OÜ FUUSIO KVH, kellele tasuti majandusaasta jooksul 3 068€. Elektrikäitu ja elektritöid teostab firma OÜ REVAL ELEKTER, kellele tasuti majandusaasta jooksul 276€. Sanitaartechnilist hooldust teostab OÜ RANSEN GRUPP kellele tasuti aasta jooksul 1 797€. Eelnimetatud tasude finantseerimine toimub ühistu haldus ja hooldusvahendite arvelt.

Vastavalt 2006.a. toimunud üldkoosoleku otsusele on sõlmitud kaks laenulepingut Swedbank'iga, kokku summas 249 302,70€:

1. Laenuleping nr 06-088046-JI (tagasimakse lõpptähtajaga 30.05.2016) küttesüsteemi renoveerimiseks summas 131 901,80 € intressimääraga 3,719%.
2. Laenuleping nr 06-098278-IJ (tagasimakse lõpptähtajaga 30.05.2021) elamute nelja otsaseina soojustamiseks ja katmiseks õhukrohviga, trepikodade akende vahetamiseks pakettakende vastu, tasakaalustusventiilide paigaldamiseks soojale tarbeveesüsteemile, liftikabiinide renoveerimiseks ja koridoride trepimademet ning astmete plaatimiseks esimestel korrustel summas 117 400,9€ fikseeritud intressimääraga esimeseks 5 aastaks 5,72%.

Aastatel 2006-2011 on Swedbank'ile laenu tagastatud kokku 97 295€ ja laenuintresse 2011.a. 7070 € Kokku on jäänud tasuda laenu 152 008 €

2011. majandusaastal määrati remonditasusid summas 39 725€, millele lisaandus eelmiste perioodide akumuleeritud tulems summas 8 430€ ja kokku oli remonditasusid 48 155€.

Remonditasude arvelt on aasta jooksul tagastatud Swedbank'ile laenu ja intresside katteks 27 594€

Omapahandite eest tehti 2011 majandusaastal järgmisi remonttöid:

1. Välistreppide plaatide osaline uuendamise summas 2 619€
2. Katusparanduse töid tehti summas 2 619€.
3. Soojusajami vahetus summas 962€
4. Teetõkke piirdeid paigutatid elamute ette summas 461€.

Muudeks pisemateks hooldus remontideks summas 352€

Teenuseid vahendati liikmetele summas 115 779€.

Osakapitali nimiväärtus seisuga 31.12.2010 on 9 399€.

Korteriühistu majandusaasta tulemiks kujunes 1 715€. KÜ juhatus teeb ettepaneku üldkoosolekule suunata 2011.a. tulems 1 715€ remondifondi.

2012.aastal jätkub rahaliste vahendite kogumine laenu tagastamiseks, remonttööde tegemiseks ja avariide lokaliseerimiseks samas suurusjärgus. Samuti jätkub töö eluasemekulude võlgnikuga võlgade vähendamise eesmärgil.

Raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt KÜ vara, kohustusi, osakapitali ja finantsseisundit ning majandustegevuse tulemust. Juhatus hinnangul on KÜ Sõstra 3/4 jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Pille Veermäe

Hannes Märtn

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	21 821	12 542	2
Nõuded ja ettemaksed	42 470	46 357	3,4
Kokku käibevara	64 291	58 899	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	131 262	151 762	6
Kokku põhivara	131 262	151 762	
Kokku varad	195 553	210 661	
Kohustused ja netovara			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	20 746	20 819	6
Võlad ja ettemaksed	18 061	19 263	7,8
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	14 370	989	10
Kokku lühiajalised kohustused	53 177	41 071	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	131 262	151 762	6
Kokku pikaajalised kohustused	131 262	151 762	
Kokku kohustused	184 439	192 833	
Netovara			
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	9 399	9 399	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	0	9 153	10
Aruandeaasta tulem	1 715	-724	10
Kokku netovara	11 114	17 828	
Kokku kohustused ja netovara	195 553	210 661	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	28 617	42 732	11
Tulu ettevõtlusest	422	460	12
Muud tulud	530	0	18
Kokku tulud	29 569	43 192	
Kulud			
Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-7 130	-11 750	10
Mitmesugused tegevuskulud	-9 520	-7 556	14
Tööjõukulud	-11 408	-16 248	15
Muud kulud	0	-1	
Kokku kulud	-28 058	-35 555	
Põhitegevuse tulem	1 511	7 637	
Finantstulud ja -kulud	204	-8 361	16
Aruandeaasta tulem	1 715	-724	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	1 511	7 637	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	3 816	15 298	
Põhitegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-1 202	294	
Kokku rahavood põhitegevusest	4 125	23 229	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	39 725	0	10
Laekunud intressid	203	448	16
Muud väljamaksed investeerimistegevusest	-7 130	0	10
Kokku rahavood investeerimistegevusest	32 798	448	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-20 574	-19 322	6
Makstud intressid	-7 070	-8 861	16
Muud laekumised finantseerimistegevusest	0	1	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-27 644	-28 182	
Kokku rahavood	9 279	-4 505	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	12 542	17 047	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	9 279	-4 505	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	21 821	12 542	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	Akumuleeritud tulem	
31.12.2009	9 399	9 153	18 552
Aruandeaasta tulem		-724	-724
31.12.2010	9 399	8 429	17 828
Aruandeaasta tulem		1 715	1 715
Muutused reservides		-8 429	-8 429
31.12.2011	9 399	1 715	11 114

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu on koostanud 2011.a. raamatupidamise aastaaruande raamatupidamise seaduse § 17 alusel Eesti hea raamatupidamisetava kohaselt.

Arvestuspõhimõtted on vastavuses raamatupidamise seaduses sätestatud lusprintsipidega ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega. Nõudeid ja kohustusi on bilansis kajastatud soetusmaksumuses, mis lühiajaliste nõuete ja kohustuste puhul on võrdne nende nominaalväärtusega.

Lühiajalisi nõudeid kajastatakse tõenäoliselt laekuvas summas. Nõuete inventeerimisel hinnatakse iga nõuete eraldi.

Pikajalised kohustused on esialgselt arvele võetud maksmisele kuuluva tasu nüüdisväärtuses. Vahe nominaalväärtuse ja nüüdisväärtuse vahel kajastatakse intressikuluna ning bilansi kohustustes ei kajastu.

Tulude ja kulude arunne

Tulude ja kulude aruande koostamisel on lähtutud RTJ 14 lisas toodud skeemist. Korteriühistu põhitegevuse erinevuse tõttu teiste mittetulundusühenduste põhitegevusest on mõningaid skeemi kirjete nimetusi täpsustatud. Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhiselt lähtudes tulude ja kulude vastavuse printsiibist. Makstud kommunaalmaksete summasid ei ole kajastatud tulude ja kulude arundes kuluna ega saadud summasid tuluna, neid kajastatakse bilansis vastavalt nõuete ja kohustustena.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Seadusest tulenevalt esitatakse 2011.a. aruanne elektrooniliselt.

2011.a. aruanne on koostatud vastavuses kehtestatud elektroonilise taksonoomia vormidele. Seoses seadusega kehtestatud info-esitusviisi muutusega on tagasiulatuvalt korrigeeritud ka aruandes eelmise perioodi võrdlusandmeid, viies need vastavusse uue esitusviisiga.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele.

Seotud osapooled on:

- a) Korteriühistu juhatus;
- b) Revisjonikomisjon;
- c) Punkides a) ja b) kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.
- d) korteriühistu liikmed, st. korteriomaniikud.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Sularaha kassas	1	5
Arvelduskontod	21 820	12 537
Kokku raha	21 821	12 542

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Nõuded ostjate vastu	21 531	25 060
Ostjatelt laekumata arved	21 531	25 060
Laenunõuded liikmetele	20 746	20 819
KÜ liikmele nõue, riigilõiv kiirmenetlus	51	52
Nõue KÜ liikmetele, kaasomandi kindlustus	142	426
Kokku nõuded ja ettemaksed	42 470	46 357

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu (eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Ostjatelt laekumata arved	21 531	25 060
Korteriomanike laekumata arved	2 803	2 622
Korteriomanikele esitatud arved, maksetähtaeg saabumata	18 728	22 438
Kokku nõuded ostjate vastu	21 531	25 060

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	0	88
Sotsiaalmaks	0	257
Töötuskindlustusmaksed	0	19
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad		364

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pangalaen 06-098278-JI	6 946	6 946			3.517%	EUR	30.05.2021
Pangalaen 06-088046-JI	13 800	13 800			3.719%	EUR	30.05.2016
Lühiajalised laenud kokku	20 746	20 746					
Pikaajalised laenud							
Pangalaen 06-098278-JI	79 018		34 730	44 288	3.517%	EUR	30.05.2021
Pangalaen 06-088046-JI	52 244		52 244		3.719%	EUR	30.05.2016
Pikaajalised laenud kokku	131 262		86 974	44 288			
Laenukohustused kokku	152 008	20 746	86 974	44 288			

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pangalaen	20 819	20 819					
Lühiajalised laenud kokku	20 819	20 819					
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	151 762		110 577	41 185			
Pikaajalised laenud kokku	151 762		110 577	41 185			
Laenukohustused kokku	172 581	20 819	110 577	41 185			

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Võlad tarnijatele	17 387	18 210
Võlad töövõtjatele	549	689
Maksuvõlad	0	364
Muud võlad	10	0
Võlg aruandvale isikule	10	0
Saadud ettemaksed	115	0
Kokku võlad ja ettemaksed	18 061	19 263

Lisa 8 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
detsembris osutatud teenuste eest	17 387	18 210
Kokku võlad tarnijatele	17 387	18 210

Lisa 9 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Puhkusetasude kohustus	549	689
Kokku võlad töövõtjatele	549	689

Lisa 10 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

Brutomeetod

	31.12.2009	Saadud	Tagastatud	Tulu/amortisatsioon	31.12.2010
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Korteriomanike remonditasude ettemaks	4 187	36 734		-39 932	989
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	4 187	36 734		-39 932	989
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	4 187	36 734		-39 932	989
	31.12.2010	Saadud	Tagastatud	Tulu/amortisatsioon	31.12.2011
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
KÜ liikmete remondifond	989	39 725	-34 775	8 430	14 369
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	989	39 725	-34 775	8 430	14 369
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	989	39 725	-34 775	8 430	14 369

Netomeetod

	2011	
	Saadud	Tagastatud
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks		
KÜ liikmete maksed	39 725	
Eelnevate perioodide tulem	8 430	
Laenu tagasimaksed		20 574
Laenu intressimaksed		7 070
Teetõkke piire		461
Välistrepi mademete renoveerimine		2 737
Muud hoone remondikulud		352
Soojasõlme remont		962
Katuse remont		2 619
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	48 155	34 775
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	48 155	34 775

Lisa 11 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2011	2010
Mittesihtotstarbelised tasud		
Hooldustasud	21 487	22 581
Muud tasud	0	8 401
Sihtotstarbelised tasud		
Remonditasud	7 130	11 750
Kokku liikmetelt saadud tasud	28 617	42 732

Lisa 12 Tulu ettevõtlusest

(eurodes)

	2011	2010
Tulu rendilepingust, veemõõtja	422	460
Kokku tulu ettevõtlusest	422	460

Lisa 13 Muud tulud

(eurodes)

	2011
Teenuste vahendusest	530
Kokku muud tulud	530

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2011	2010
Üür ja rent	90	128
Mitmesugused bürookulud	114	483
Koolituskulud	60	0
Isikliku sõiduauto hüvitis juhatuse liikmele	768	767
Pangakulud	62	0
Raamatupidamisteenuste kulud, auditeerimine	3 387	2 158
Juriidilise abikulud	0	467
Hoolduskulud(elektrikäit, san.hooldus)	3 354	2 302
Majahoidjale tarvikud	540	280
Töövaidlus komisjoni otsus K.Kõnnusaare	0	971
Elektrisüsteemide tarvikud	1 145	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	9 520	7 556

Lisa 15 Tööjõukulud (eurodes)

	2011	2010
Palgakulu	7 932	11 284
Sotsiaalmaksud	2 612	3 724
Töötuskindlustusmakse kulu	111	158
Muud	754	1 082
Kokku tööjõukulud	11 409	16 248
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2

Lisa 16 Finantstulud ja -kulud (eurodes)

	2011	2010
Pangaintresside tulu	12	16
Laenuintresside kulu	-7 070	-8 874
Pangakulud	0	-61
Ümardamine	0	1
KÜ liikmetelt saadud viivised	191	556
KÜ liikmetelt tasutud laenuintressid, remondifondist	7 070	0
Kokku finantstulud ja -kulud	203	-8 362

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2011	31.12.2010
Füüsilisest isikust liikmete arv	144	144

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011	31.12.2010
	Nõuded	Nõuded
Asutajad ja liikmed	172 581	172 581

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2011	2010
Arvestatud tasu	2 688	4 278
Hüvitis isikliku sõiduauto kasut.eest tööülesannete täitmiseks	768	767

Lisa 18 Teenuste vahendamine KÜ liikmetele

	TULU 2011	KULU 2011	VAHENDAMISEST TEKKINUD TULU (+); KULU(-)		TULU 2010	KULU 2010	VAHENDAMISEST TEKKINUD TULU (+); KULU(-)
Soojusenergia	83 528	83 528	0	Soojusenergia	90 674	90 675	0
Vesi ja kanalisatsioon	21 077	20 546	531	Vesi ja kanalisatsioon	20 346	20 346	0
Üldelekter	2 226	2 226	0	Üldelekter	2 263	2 263	0
Prügivedu	5 745	5 745	0	Prügivedu	5 131	5 131	0
Maamaks	0	0	0	Maamaks	664	664	0
Kaasomandi kindlustus	707	707	0	Kaasomandi kindlustus	859	859	0
Otsekorraldus maksed	472	472	0	Otsekorraldus maksed	477	477	0
Lifti hoolduskulu	1 988	1 988	0	Lifti hoolduskulu	2 274	2 274	0
Elanikele vahendatav teenus	36	36	0				
Kokku	115 779	115 248	531	Kokku	122 688	122 688	0

Aruande digitaalallkirjad

Korteriühistu Sõstra 3/4 (registrikood: 80115510) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AIVAR AGURAIUJA	Juhatuse liige	25.06.2012
OLEG LETBERG	Juhatuse liige	25.06.2012
PILLE VEERMÄE	Juhatuse liige	26.06.2012
ANDREI JAŠTŠUK	Juhatuse liige	27.06.2012
HANNES MÄRTIN	Juhatuse liige	29.06.2012

Tegevusalad

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

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5588099
E-posti aadress	sostra34@gmail.com