

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi või sihtasutuse nimi: Korterühistu Männi 23 Pärnu

registrikood: 80116917

tänavatalu nimi, Männi 23  
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Pärnu linn

vald:

postisihtnumber: 80038

maakond: Pärnu maakond

telefon: 372 5298287

faks:

e-posti aadress: kymanni23@hotmail.ee

veebilehe aadress:

# Sisukord

|                                           |           |
|-------------------------------------------|-----------|
| <b>MAJANDUSAASTA ARUANNE</b>              | <b>1</b>  |
| <b>Sisukord</b>                           | <b>2</b>  |
| <b>Tegevusaruanne</b>                     | <b>3</b>  |
| <b>Raamatupidamise aastaaruanne</b>       | <b>4</b>  |
| <b>Tegevjuhtkonna deklaratsioon</b>       | <b>4</b>  |
| <b>Bilanss</b>                            | <b>5</b>  |
| <b>Tulemiaruanne</b>                      | <b>6</b>  |
| <b>Rahavoogude aruanne</b>                | <b>7</b>  |
| <b>Netovara muutuste aruanne</b>          | <b>8</b>  |
| <b>Raamatupidamise aastaaruande lisad</b> | <b>9</b>  |
| <b>Lisa 1 Arvestuspõhimõtted</b>          | <b>9</b>  |
| <b>Lisa 2 Tööjõukulud</b>                 | <b>11</b> |
| <b>Lisa 3 Seotud osapooled</b>            | <b>12</b> |

## Tegevusaruanne

Korteriühistu Männi 23 Pärnu alustas tegevust 1996. a. oktoobris

Tegevuse eesmärgiks on korteriomandite eseme osaks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine.

KÜ tööd korraldab 3 – liikmeline juhatus .Juhatus töö korraldab juhatus esimees.Aruandeaastal toimunud 1 korteriühistu üldkoosolek ja 1 juhatus koosolek.

2005. aastal sõlmiti AS Hansapangaga(Swedbank) laenuleping 1 600 000 kroonile renoveerimistööde teostamiseks. 2005 aastal soojustati katus maksumusega 173 398 krooni. 2006 aastal suurendati laenulepingut AS Hansapangaga(Swedbank) 60 000 krooni võrra, kokku 1 660 000 krooni ja ülejäänud summad kaeti omavahenditest ,et fassaadi soojustustöid teostada täies mahus. Samuti pikendati laenu tagasimakse perioodi 15 aastale - seega 2020 aastani. 2006.a teostati Seviko Ehitus OÜ poolt fassaadi soojustamine ja vastavalt 2005 aastal koostatud ehitusprojektile paigaldati rõdudele aknad ning lõpetati tööd katusel.Vahetati trepikodade välisuksed.Nendest tööd 1 660 000 krooni on teostatud pangalaenuga ja 161 220 krooni korteriühistu remonditasude arvelt.

2007.a. esitas korteriühistu juhatus taotluse Kredex-le renoveerimistööde toetuse saamiseks 10% ulatuses tehtud kulutustest.Dokumentatsiooni läbivaatamise järel sai korteriühistu renoveerimistööde toetust 181 377 krooni.

2008.a. teostatud Pärnu Linnavalitsuse projekti raames" Hoovid korda"- parklaala laiendus ja asfalteerimistööd summas 83 142 krooni. Vastavalt lepingule saadi Pärnu LV-lt toetust tööde lõppedes 36 365 krooni.

Aruandeaastal teostatud suuremad tööd ja kulud – 2 püstaku veetorude vahetus 14 404 krooni. II – trepikoja keldrisse pumba paigaldus 7000 krooni. Kahel korral tellitud suured segaprügi konteinerid, et võimaldada ühistu liikmetel kogunenud suurema prügi ära visata ja korrastada keldreid – 5675 krooni .Likvideeritud veetorude avarii 2000kr ja vahetatud ühes korteris katkine kanalisatsioonitoru – 1790 krooni.

Ühistu liikme initsiatiivil ehitatud lastele väike mänguväljak.

Alates 2005-2008 a oli korteriomanike kaasomand kindlustatud AS If Eesti Kindlustuse poolt,2008-st aastast alates kindlustatud Ergo Kindlustuse AS-s.

2005. aastal tasuti graafiku alusel laenu põhiosa 4016 krooni , 2006a 29 642, 2007a. 83568, 2008a. 84445 krooni ja aruandeaastal 105653 krooni.Vastavalt üldkoosoleku otsusele 2005. aastast tasutakse laenumaksed ja intress remonditasude arvelt, selleks on tõstetud tasude määra korteri üldpinna 1m<sup>2</sup> kohta. Remonditasusid kogutakse veidi rohkem, kui laenu tasumiseks vaja, et katta ettenägematute remontide vajadus. 2009. aasta lõpuks jääb tasuda 1 352 475 krooni , sellest 2010 a. 114 000 krooni ja aastatel 2011- 2020 - 1 238 475 krooni.

Aruandeaastal on juhatus järjepidevalt tegelenud liikmete võlgnevustega.

2010 aastal on korteriühistul kavas jätkata põhitegevusalal.

## **Raamatupidamise aastaaruanne**

### **Tegevjuhtkonna deklaratsioon**

Juhatuse poolt koostatud 2009 a. raamatupidamise aastaaruandes kasutatav arvestuspõhimõtete ning informatsiooni esitusviis on kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Eesti hea raamatupidamistava põhinõuded kehtestati EV Raamatupidamise seadusega, mis jõustusid 01.01.2003 ja mida täiendavad EV Raamatupidamise toimkonna juhendid. Raamatupidamise aruande koostamisel on lähtutud ka muudest Eesti Vabariigi seadustest, millega reglementeeritakse aruannete koostamist.

Raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt korteriühistu finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid.

Juhatuse hinnangul on KÜ Männi 23 Pärnu jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Majandusaasta aruanne on kinnitatud Korteriühistu Männi 23 Pärnu üldkoosolekul 25.05.2010.a.

## Bilanss

(kroonides)

|                                          | 31.12.2009       | 31.12.2008       | Lisa nr |
|------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Varad                                    |                  |                  |         |
| Käibevara                                |                  |                  |         |
| Raha                                     | 171 716          | 133 211          | 1       |
| Nõuded ja ettemaksed                     | 196 953          | 176 340          | 2       |
| <b>Kokku käibevara</b>                   | <b>368 669</b>   | <b>309 551</b>   |         |
| Põhivara                                 |                  |                  |         |
| Finantsinvesteeringud                    | 1 238 475        | 1 356 128        | 3       |
| <b>Kokku põhivara</b>                    | <b>1 238 475</b> | <b>1 356 128</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                       | <b>1 607 144</b> | <b>1 665 679</b> |         |
|                                          |                  |                  |         |
| Kohustused ja netovara                   |                  |                  |         |
| Kohustused                               |                  |                  |         |
| Lühiajalised kohustused                  |                  |                  |         |
| Laenukohustused                          | 114 000          | 102 000          |         |
| Võlad ja ettemaksed                      | 79 782           | 82 493           |         |
| <b>Kokku lühiajalised kohustused</b>     | <b>193 782</b>   | <b>184 493</b>   |         |
| Pikaajalised kohustused                  |                  |                  |         |
| Laenukohustused                          | 1 238 475        | 1 356 128        |         |
| <b>Kokku pikaajalised kohustused</b>     | <b>1 238 475</b> | <b>1 356 128</b> |         |
| <b>Kokku kohustused</b>                  | <b>1 432 257</b> | <b>1 540 621</b> |         |
| Netovara                                 |                  |                  |         |
| Osakapital nimiväärtuses                 | 10 615           | 10 615           |         |
| Eelmiste perioodide akumulieeritud tulem | 114 443          | 221 135          |         |
| Aruandeaasta tulem                       | 49 829           | -106 692         |         |
| <b>Kokku netovara</b>                    | <b>174 887</b>   | <b>125 058</b>   |         |
| <b>Kokku kohustused ja netovara</b>      | <b>1 607 144</b> | <b>1 665 679</b> |         |

## Tulemiaruanne

(kroonides)

|                                                            | 2009            | 2008            |
|------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Tulud</b>                                               |                 |                 |
| Liikmetelt saadud tasud                                    | 705 348         | 661 657         |
| Annetused ja toetused                                      |                 | 36 365          |
| Muud tulud                                                 | 615             | 619             |
| <b>Kokku tulud</b>                                         | <b>705 963</b>  | <b>698 641</b>  |
|                                                            |                 |                 |
| <b>Kulud</b>                                               |                 |                 |
| Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud | -509 998        | -604 893        |
| Mitmesugused tegevuskulud                                  | -14 220         | -5 706          |
| Tööjõukulud                                                | -81 888         | -100 329        |
| <b>Kokku kulud</b>                                         | <b>-606 106</b> | <b>-710 928</b> |
|                                                            |                 |                 |
| <b>Kokku põhitegevuse tulem</b>                            | <b>99 857</b>   | <b>-12 287</b>  |
| Finantstulud ja -kulud                                     | -50 028         | -94 405         |
| <b>Aruandeaasta tulem</b>                                  | <b>49 829</b>   | <b>-106 692</b> |

## Rahavoogude aruanne

(kroonides)

|                                                    | 2009            | 2008            |
|----------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Rahavood põhitegevusest</b>                     |                 |                 |
| Põhitegevuse tulem                                 | 99 857          | -12 287         |
| Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus | -8 613          | -10 083         |
| Muud rahavood põhitegevusest                       | -2 711          | -20 835         |
| <b>Kokku rahavood põhitegevusest</b>               | <b>88 533</b>   | <b>-43 205</b>  |
|                                                    |                 |                 |
| <b>Rahavood investeerimistegevusest</b>            |                 |                 |
| Laekunud intressid                                 | 291             | 432             |
| Muud laekumised investeerimistegevusest            | 105 653         | 84 445          |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>      | <b>105 944</b>  | <b>84 877</b>   |
|                                                    |                 |                 |
| <b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>           |                 |                 |
| Saadud laenude tagasimaksed                        | -105 653        | -84 445         |
| Makstud intressid                                  | -50 319         | -94 837         |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>     | <b>-155 972</b> | <b>-179 282</b> |
| <b>Kokku rahavood</b>                              | <b>38 505</b>   | <b>-137 610</b> |
|                                                    |                 |                 |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>  | <b>133 211</b>  | <b>270 821</b>  |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>           | <b>38 505</b>   | <b>-137 610</b> |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>    | <b>171 716</b>  | <b>133 211</b>  |

## Netovara muutuste aruanne

(kroonides)

|                    |                             |                     | Kokku netovara |
|--------------------|-----------------------------|---------------------|----------------|
|                    | Osakapital<br>nimiväärtuses | Akumuleeritud tulem |                |
| <b>31.12.2007</b>  | 10 615                      | 221 135             | 231 750        |
| Aruandeaasta tulem |                             | -106 692            | -106 692       |
| <b>31.12.2008</b>  | 10 615                      | 114 443             | 125 058        |
|                    |                             |                     |                |
| Aruandeaasta tulem |                             | 49 829              | 49 829         |
| <b>31.12.2009</b>  | 10 615                      | 164 272             | 174 887        |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

KORTERIÜHISTU MÄNNI 23 PÄRNU  
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE  
KOOSTATUD 01.01.2009-31.12.2009  
MAJANDUSAASTA KOHTA

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kroonides.

Juhatuse poolt koostatud 2009.a.raamatupidamise aastaaruandes kasutatav arvestuspõhimõtete ning informatsiooni esitusviis on kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega, mida täiendavad Raamatupidamise toimkonna juhendid.

Aruande koostamisel on lähtutud ka muudest Eesti Vabariigi seadustest, millega reglementeeritakse aruannete koostamist.

### Raha

1.Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangakontodel.Pangakontode jäägid on võrdsed pangaväljavõtetel näidatud jäägiga.Sularaha kassas on aastavahetuse seisuga inventeeritud. Sularaha jääk võrdus kassa jäägiga raamatupidamise andmetel.Sellel kirjel on kajastatud:

Raha kassas 18 383  
SWEDpangas 60 503  
SEBpangas 92 830  
Kokku 171 716 krooni

### Nõuded ja ettemaksed

2.Sellel kirjel on kajastatud: a) korteriomanike tasumata haldus- ja remonditasud, kommunaalmaksete summad ning tekkepõhiselt arvestatud, kuid esitamata detsembrikuu arved:

Bilansipäevaks tasumata arveid 12 151  
Esitamata detsembriarved 70 368  
Kokku 82 519

b)Luhiajalised laenuõuded korteriomanikele, 2010 aastal tasumisele kuuluv intressideta pangalaenu summa 114 000 krooni.

c)muud nõuded 291 krooni

d)viitlaekumised - intressinõuete kirjel on SEBpangas raha hoidmise eest arvestatud, kuid aasta lõpuks laekumata pangakonto intress 143 krooni, mis laekus 01.01.2010.

Kokku : 196953 krooni

### Materiaalne ja immateriaalne põhivara

3.Pikaajalised finantsinvesteeringud.

Sellel kirjel on kajastatud pikaajalised nõuded korteriomanikele 2011- 2020 aastani tasumisele kuuluv pikajalise laenu ilma intressita summa 1 238 475 krooni.Peale selle tuleb korteriomanikel tasuda 2011- 2020 pikaajalise laenu intresse.Intressinõuded korteriomanike vastu bilansis ei kajastu.

### Tulud

Tulud on kajastatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsiibist lähtuvalt ning korteriühistu erisusi silmas pidades.

Tuludeks on korteriomanikele esitatud arvete alusel laekunud summad.Makstud kommunaalteenuste summad vee, elektri ja prügiveo eest on kajastatud nii tuludes kui kulude poolel kuluna.

Tulud kokku 705963 krooni

### Kulud

Kulud on kajastatud tekkepõhiselt, kulude ja tulude vastavuse printsiibist lähtuvalt ning korteriühistu erisusi silmas pidades.

Otsesed kulud:

remondikulud - 26 812  
kommunaalteenused - 372 881

kindlustus - 4 460  
laenu tagasimaksed -105 653  
pangateenused - 192  
Kokku: -509 998  
tööjõukulud -81 888  
tegevuskulud -14 220  
kulud kokku: -606 106 krooni

Finantskuludeks on tasutud pangalaenu intressid SWEDpangale.2005 a.Hansapangaga sõlmitud laenuleping intressimääraga euro 6 kuu Euribor+1,5% - 50 319 krooni ja finantstulud 291 krooni

Kokku -50 028 krooni

## Lisa 2 Tööjõukulud

(kroonides)

|                                                       | 2009          | 2008           |
|-------------------------------------------------------|---------------|----------------|
| Palgakulu                                             | 60 425        | 75 269         |
| Sotsiaalmaksud                                        | 20 823        | 24 836         |
| Muud                                                  | 640           | 224            |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                              | <b>81 888</b> | <b>100 329</b> |
| <b>Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale</b> | <b>1</b>      | <b>1</b>       |

Aruandeaastal makstud juhatuse esimehele töötasu 14 467 krooni.

Palgalisi töötajaid 2 - raamatupidaja ja majahoidja -koristaja.

### Lisa 3 Seotud osapooled

(kroonides)

|                                                                               |                   |                   |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga                                       |                   |                   |
|                                                                               | <b>31.12.2009</b> | <b>31.12.2008</b> |
| Füüsilisest isikust liikmete arv                                              | 30                | 30                |
| Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused |                   |                   |
|                                                                               | <b>2009</b>       | <b>2008</b>       |
| Arvestatud tasu                                                               | 14 467            | 45 280            |

## Aruande digitaalallkirjad

Korteriühistu Männi 23 Pärnu (registrikood: 80116917) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| ASTRID JUHKAM      | Juhatuse liige     | 28.06.2010           |
| VAHUR KOGER        | Juhatuse liige     | 28.06.2010           |
| ARGO KIHU          | Juhatuse liige     | 29.06.2010           |

## Tegevusalad

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

## Sidevahendid

| Liik            | Sisu                 |
|-----------------|----------------------|
| Mobiiltelefon   | +372 56617638        |
| Mobiiltelefon   | +372 5298287         |
| E-posti aadress | kymanni23@hotmail.ee |