

## **MAJANDUSAASTA ARUANNE**

aruandeaasta algus: 1.01.2011  
aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ettevõtte nimi: KÜ MUSTAMÄE TEE 138  
registrikood: 80134022  
põhitegevusala kood: 68321

tänav: Mustamäe tee 138  
linn: Tallinn  
postisihtnumber: 12911  
maakond: Harjumaa

telefon: 65 42 274  
faks: 65 20 370

## Sisukord

|                                                                       |    |
|-----------------------------------------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                                                        | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne                                          | 4  |
| Tegevjuhtkonna deklaratsioon                                          | 4  |
| Bilanss                                                               | 5  |
| Tulude ja kulude aruanne                                              | 6  |
| Rahavoogude aruanne                                                   | 7  |
| Netovara muutuste aruanne                                             | 8  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad                                    | 9  |
| Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted | 9  |
| Lisa 1 Nõuded korteriomaniike vastu                                   | 9  |
| Lisa 2 Arveldused korteriomaniikega detsembri kulude osas             | 9  |
| Lisa 3 Laenu nõuded korteriomaniikele                                 | 9  |
| Lisa 4 Hankijatele tasumata arved                                     | 9  |
| Lisa 5 Remonditasud                                                   | 9  |
| Lisa 6 Toetus (Valitsuse sihtfinantseerimine)                         | 10 |
| Lisa 7 Hooldustasud                                                   | 10 |
| Lisa 8 Sihtotstarbelised tasud                                        | 10 |
| Lisa 9 Muud tulud                                                     | 10 |
| Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud                                     | 10 |
| Lisa 11 Finantstulud ja -kulud                                        | 10 |
| Lisa aruandeaasta tulu kohta                                          | 12 |

Majandusaasta aruandele lisatud dokumendid:  
Arveldused korteriomaniikega seisuga 01.01.2012  
Remonditööd 2011

## Tegevusaruanne

Tegevuse eesmärk on korteriomandite eseme osaks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine.

KÜ tööd korraldab MTÜ A&B Haldusühendus, mille täieõiguslik juriidiline liige KÜ Mustamäe tee 138 on. Juhatuse tööd korraldab juhatuse esinaine.

KÜ laenujääk seisuga 31.12.2011 Swedbank`is oli 86205 eurot, millest 2012.aasta tagasimaksed moodustavad 18614 eurot.

2011.a.-l suuremaid remonditöid ei tehtud. 559 eurot maksis küttesüsteemi läbipesu, 103 euro eest tehti väiksemaid remonditöid. Remondikulu oli kokku 662 eurot.

2012.a.-ks plaanilisi remonditöid ette nähtud ei ole. Kogutakse remondiraha, eesmärgiga alustada 2014.a.-l fassaadi soojustamist.

Töölepinguga töötavaid isikuid korteriühistul ei ole. Juhatuse liikmed juhatuse liikme tasusid ei saanud. Juhatuse esinaisele maksti kokku isikliku sõiduauto kasutamise hüvitist 768 eurot ( MTÜ A&B Haldusühenduse arvelt).

Juhatuse esinaine Tiiu Säask:



## Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Juhatuse poolt koostatud 2011.a. raamatupidamise aastaaruandes on kasutatav arvestuspõhimõtete ning informatsiooni esitusviis kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt KÜ Mustamäe tee 138 finantsseisundit, majandustegevuse tulemust ja rahavoogusid.

Juhatuse hinnangul on KÜ Mustamäe tee 138 jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Juhatuse esinaine Tiiu Säask:



Juhatuse liikmed:

*S. Puskari*  
(Puskari) Puskari

*T. Liiv*  
Liiv (A. Liiv)

## Bilanss

| AKTIVA                                                       | Lisa | 31.12.2011    | eurodes<br>31.12.2010 |
|--------------------------------------------------------------|------|---------------|-----------------------|
| <b>Käibevara</b>                                             |      |               |                       |
| Raha ja pangakontod                                          |      | 31695         | 23702                 |
| Nõuded korteriomaniike vastu                                 | 1    | 2767          | 3895                  |
| Arveldused korteriomaniikega detsembri kulude osas           | 2    | 5392          | 6274                  |
| Laenu nõuded korteriomaniikele                               | 3    | 18614         | 17614                 |
| <b>Käibevara kokku</b>                                       |      | <b>58468</b>  | <b>51485</b>          |
| <b>Põhivara</b>                                              |      |               |                       |
| Pikaajalised laenuõuded korteriomaniikele                    | 3    | 67591         | 86297                 |
| <b>Põhivara kokku</b>                                        |      | <b>67591</b>  | <b>86297</b>          |
| <b>AKTIVA KOKKU</b>                                          |      | <b>126059</b> | <b>137782</b>         |
| <b>PASSIVA</b>                                               |      |               |                       |
| <b>Lühiajalised kohustused</b>                               |      |               |                       |
| Pikaajaliste võlakohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil |      | 18614         | 17614                 |
| Korteriomaniike ettemaksed teenuste eest                     | 1    | 324           | 180                   |
| Hankijatele tasumata arved                                   | 4    | 5388          | 6358                  |
| Remonditasud                                                 | 5    | 20318         | 13185                 |
| Soojusenergia hinnalisa                                      |      | 0             | 1420                  |
| Toetus                                                       | 6    | 7405          | 6862                  |
| <b>Lühiajalised kohustused kokku</b>                         |      | <b>52049</b>  | <b>45619</b>          |
| <b>Pikaajalised kohustused</b>                               |      |               |                       |
| Pikaajalised võlakohustused                                  | 3    | 67591         | 86297                 |
| <b>Pikaajalised kohustused kokku</b>                         |      | <b>67591</b>  | <b>86297</b>          |
| <b>Kohustused kokku</b>                                      |      | <b>119640</b> | <b>131916</b>         |
| <b>Omakapital korteriühistus</b>                             |      |               |                       |
| Osakapital                                                   |      | 4577          | 4577                  |
| Eelmiste perioodide tulem                                    |      | 1289          | 617                   |
| Aruandeaasta tulem                                           |      | 553           | 672                   |
| <b>Omakapital korteriühistus kokku</b>                       |      | <b>6419</b>   | <b>5866</b>           |
| <b>PASSIVA KOKKU</b>                                         |      | <b>126059</b> | <b>137782</b>         |

## Tulude ja kulude aruanne

|                               | Lisa | 2011          | eurodes<br>2010 |
|-------------------------------|------|---------------|-----------------|
| Liikmetelt saadud tasud       |      |               |                 |
| Hooldustasud                  | 7    | 23105         | 21455           |
| Sihtotstarbelised tasud       | 8    | 6289          | 18272           |
| Valitsuse sihtfinantseerimine |      | 0             | 109             |
| Muud tulud                    | 9    | 2094          | 3685            |
| <b>TULUD KOKKU</b>            |      | <b>31488</b>  | <b>43521</b>    |
| Mitmesugused tegevuskulud     | 10   | -25252        | -25703          |
| Remondikulud                  | 5    | -662          | -12048          |
| <b>KULUD KOKKU</b>            |      | <b>-25914</b> | <b>-37751</b>   |
| <b>Põhitegevuse tulem</b>     |      | <b>5574</b>   | <b>5770</b>     |
| Finantstulud ja -kulud        | 11   | -5021         | -5097           |
| <b>ARUANDEPERIOODI TULEM</b>  |      | <b>553</b>    | <b>673</b>      |

## RAHAVOOGUDE ARUANNE

|                                                   | 2011          | eurodes<br>2010 |
|---------------------------------------------------|---------------|-----------------|
| <b>Rahavood põhitegevusest</b>                    |               |                 |
| Põhitegevuse tulem                                | 5574          | 5770            |
| <b>Rahavoogude muutus käibevara muutustest:</b>   |               |                 |
| Nõuded korteriomanike vastu                       | 1128          | -849            |
| Arveldused korteriomanikega detsembri kulude osas | 882           | -593            |
| Muud lühiajalised nõuded                          | 0             | 115             |
| Kokku                                             | 2010          | -1327           |
| <b>Lühiajaliste kohustuste muutustest:</b>        |               |                 |
| Korteriomanike ettemaksed teenuste eest           | 144           | 177             |
| Hankijatele tasumata arved                        | -970          | 685             |
| Remonditasud                                      | 7133          | -4491           |
| Soojusenergia hinnalisa                           | -1420         | -2860           |
| Toetus                                            | 543           | 6862            |
| Kokku                                             | 5430          | 373             |
| <b>Rahavood põhitegevusest kokku</b>              | <b>13014</b>  | <b>4816</b>     |
| <b>Rahavood investeerimistegevusest:</b>          |               |                 |
| Laekunud laenu katteks                            | 17707         | 14788           |
| Laen korteriomanike arvele                        | 0             | -56987          |
| Saadud intressid                                  | 27            | 20              |
| <b>Rahavood investeerimistegevusest kokku</b>     | <b>17734</b>  | <b>-42179</b>   |
| <b>Rahavood finantseerimistegevusest:</b>         |               |                 |
| Tasutud pikaajalist laenu                         | -17707        | -14788          |
| Võetud pikaajalist laenu                          | 0             | 56987           |
| Makstud intressid                                 | -5048         | -5117           |
| <b>Rahavood finantseerimistegevusest kokku</b>    | <b>-22755</b> | <b>37082</b>    |
| <b>Rahavood kokku</b>                             | <b>7993</b>   | <b>-281</b>     |
| Raha aruandeperioodi alguses                      | 23702         | 23983           |
| Raha aruandeperioodi lõpus                        | 31695         | 23702           |
| <b>Raha netomuutus</b>                            | <b>7993</b>   | <b>-281</b>     |

### Netovara muutuste aruanne

|                           | 31.12.2011  | eurodes<br>31.12.2010 |
|---------------------------|-------------|-----------------------|
| Osakapital                | 4577        | 4577                  |
| Eelmiste perioodide tulem | 1289        | 617                   |
| Aruandeaasta tulem        | 553         | 672                   |
| <b>Netovara kokku</b>     | <b>6419</b> | <b>5866</b>           |

## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

KÜ Mustamäe tee 138 raamatupidamise aastaaruanne 2011 on koostatud kooskõlas Eesti Hea Raamatupidamistavaga.

Hea Raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestus- ja aruandluse põhimõtetele, mille põhinõuded on kehtestanud Raamatupidamise seadus ning mida täiendavad EV Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raamatupidamise arvestuses järgitakse tekkepõhisuse printsiipi.

Rahalised vahendid on bilansis kajastatud õiglasest väärtuses.

Nõudeid ja kohustusi on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses, mis lühiajaliste nõuete ja kohustuste puhul on võrdne nende nominaalväärtusega.

Korteriühistu liikmete poolt makstavad tasud remontideks kajastatakse tuluna nendel perioodidel, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks liikmetasud on mõeldud.

Teenuste ja maksete vahendamisel ei kajastata korteriühistu liikmete makseid oma kuluna ega saadud summasid oma tuluna, vaid neid kajastatakse vastavalt nõude ja kohustusena.

|                                                |                   |                   |
|------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Lisa 1 Nõuded korteriomanike vastu</b>      | <b>31.12.2011</b> | <b>31.12.2010</b> |
| Korteriomanikelt laekumata arved               | 2767              | 3895              |
| <b>Korteriomanike ettemaksed teenuste eest</b> | <b>324</b>        | <b>180</b>        |
| Vt.õiendit laekumiste kohta seisuga 01.01.2012 |                   |                   |

|                                                                                                                                |                   |                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Lisa 2 Arveldused korteriomanikega detsembri kulude osas</b>                                                                | <b>31.12.2011</b> | <b>31.12.2010</b> |
| Detsembris 2011 tarbitud soojusenergia, üldelektri ja vee-kanalisatsiooni võlg elanikelt, mida reaalselt ei ole veel määratud. | 5392              | 6274              |

Nõuded liikmete vastu on hinnatud individuaalselt, lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Ebatõenäoliselt laekuvaid arveid ei ole.

|                                                                             |                   |                   |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Lisa 3 Laenu nõuded korteriomanikele</b>                                 | <b>31.12.2011</b> | <b>31.12.2010</b> |
| On näidatud 2012.a.tasumisele kuuluv pangalaen intressideta.                | 18614             | 17614             |
| <b>Pikaajalised laenu nõuded korteriomanikele</b>                           |                   |                   |
| On näidatud 2013-2021 tasumisele kuuluv pikaajaline laen ilma intressideta. | 67591             | 86297             |

|                                          |                   |                   |
|------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Lisa 4 Hankijatele tasumata arved</b> | <b>31.12.2011</b> | <b>31.12.2010</b> |
| Eesti Energia AS                         | 62                | 63                |
| AS Tallinna Vesi                         | 940               | 858               |
| AS Tallinna Küte                         | 4386              | 5437              |
| <b>Kokku</b>                             | <b>5388</b>       | <b>6358</b>       |

|                                                                                       |                   |                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Lisa 5 Remonditasud</b>                                                            | <b>31.12.2011</b> | <b>31.12.2010</b> |
| Remonditasud on korteriomanike ettemaksed tulevaste perioodide remondikulude katteks. |                   |                   |
| Jääk 01.01.2011.                                                                      | 13185             | 17676             |
| Määratud remonditasud 2011                                                            | 30207             | 27463             |
| Muud sihtotstarbelised tasud                                                          | 342               | 0                 |

|                               |              |              |
|-------------------------------|--------------|--------------|
| Saadud pangalaen              | 0            | 56987        |
| Remondikulu pangalaenu arvelt | 0            | -56987       |
| Remondikulu omavahenditest    | -661         | -12048       |
| Tasutud pangalaen             | -17707       | -14788       |
| Tasutud pangalaenu intress    | -5048        | -5118        |
| <b>Remonditasud kokku</b>     | <b>20318</b> | <b>13185</b> |

|                                                          |             |             |
|----------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| <b>Lisa 6 Toetus</b> (Valitsuse sihtfinantseerimine)     | <b>2011</b> | <b>2010</b> |
| Lisandus ehituse ekspertiiside ja energiaauditite toetus | 7405        | 6862        |

|                            |              |              |
|----------------------------|--------------|--------------|
| <b>Lisa 7 Hooldustasud</b> | <b>2011</b>  | <b>2010</b>  |
| Majandamistulud            | 18421        | 16786        |
| Tasud prügiveoks           | 4684         | 4669         |
| <b>Kokku</b>               | <b>23105</b> | <b>21455</b> |

|                                       |             |              |
|---------------------------------------|-------------|--------------|
| <b>Lisa 8 Sihtotstarbelised tasud</b> | <b>2011</b> | <b>2010</b>  |
| Remonditasud                          | 5710        | 17165        |
| Maamaks                               | 0           | 512          |
| Kindlustusmaksed                      | 579         | 595          |
| <b>Kokku</b>                          | <b>6289</b> | <b>18272</b> |

|                                |             |             |
|--------------------------------|-------------|-------------|
| <b>Lisa 9 Muud tulud</b>       | <b>2011</b> | <b>2010</b> |
| Laupäevaku tasud               | 128         | 179         |
| Võlgade viivised               | 496         | 316         |
| Soojusenergia hinnalisa        | 1470        | 2860        |
| Kommunaalmaksete vahendamisest | 0           | 330         |
| <b>Kokku</b>                   | <b>2094</b> | <b>3685</b> |

|                                          |               |               |
|------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>2011</b>   | <b>2010</b>   |
| Majandamiskulud                          | -19692        | -19900        |
| Prügiveokulud                            | -4685         | -4669         |
| Pangakulud                               | -26           | -27           |
| Maamaks                                  | 0             | -512          |
| Kindlustuskulud                          | -579          | -595          |
| Kulud kommunaalmaksete vahendamisest     | -270          | 0             |
| <b>Kokku</b>                             | <b>-25252</b> | <b>-25703</b> |

|                                       |              |              |
|---------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Lisa 11 Finantstulud ja -kulud</b> | <b>2011</b>  | <b>2010</b>  |
| Laenu intressikulud                   | -5048        | -5117        |
| Pangakonto intress                    | 27           | 20           |
| <b>Kokku</b>                          | <b>-5021</b> | <b>-5097</b> |

**Bilansiväliselt** peetakse igakuulist arvestust tegelike majanduskulude osas vastavalt tegelike kulude jaotamise korrale. Majandamiskulude jääk A&B arveldusarvel oli:

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| <b>31.12.2011</b> | <b>31.12.2010</b> |
| 1795              | 890               |

**Tulude ja kulude aruande** väliselt on vahendatud elanikele järgmisi kommunaalteenusi:

|                        | <b>2011</b>  | <b>2010</b>  |
|------------------------|--------------|--------------|
| Üldelekter             | 494          | 632          |
| Soojusenergia          | 30356        | 35090        |
| Vesi ja kanalisatsioon | 9220         | 8630         |
| <b>Kokku</b>           | <b>40070</b> | <b>44352</b> |



**Lisa aruandeaasta tulu kohta**

|                                                                  |                          | eurodes         |
|------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|
| Tegevusala Eesti majanduse tegevusalade<br>klassifikaatori järgi | EMTAK kood<br>viies tase | Tulude<br>summa |
| Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistu)                      | 68321                    | <b>31488</b>    |

Revisjonikomisjoni õiend.

Revisjonikomisjon koosseisus:

Eha Sepp

Aave Saar

viis läbi korteriühistu Mustamäe tee 138 2011.a. finants-majandustegevuse kohta dokumentaalrevisjoni esimehe teadmisel. Täies mahus kontrolliti tarnijate poolt esitatud arveid, arveldusi korterivaldajatega ja pangaväljavõtteid.

Kõik tarnijate poolt esitatud arved on vahetult seotud ühistu majandustegevusega.

Pangaväljavõtete kontroll näitas, et maksed on tehtud vastavalt aktsepteeritud arvetele.

2010.a. Swedbanga poolt saadud pikaajalise laenu tagasimaksu tähtaeg on veebruar 2021.a., intressimäär 4,5%. 2005.a. Swedbanga poolt saadud laenu tagasimaksu tähtaeg on

30.05.2014.a., intressimäär 2011.a. lõpus oli 4,353%.

Tasumata laenu jääk seisuga 31.12.2011 on 86205 eurot, millest peab tasuma 2012.aastal 18614 eurot ja aastatel 2013-2021 67591 eurot.

2011.a.remondikulu oma vahenditest on : 661 €

- küttesüsteemi läbipesu 559 €

- väiksemad remonttööd 102 €

Remondivahendite allikad 2011.a.:

Remonditasude jääk 1.01.2011 13185 €

2011.a.remonditasude määramine 30207 €

muud sihtotstarbelised tasud 342 €

kokku vahendeid 43734 €

Remondivahendite kasutamine:

2011.a. remondikulu 661 €

Tagastatud pangalaenu 17707 €

tasutud pangalaenu intresse 5048 €

Remondivah. jääk 31.12.2011.a. 20318 €

Korteriomanike laekumata arvete summad on vähenenud 3895 eurolt 2767 euron (seisud 31.12.2010 ja 31.12.2011). Suurim võlglane on korteriomanik korteritest 38, kelle võlg moodustab kogu võlgnevuse summast 44,4%.

Kontrolli käigus oleme väljavõtteliselt kontrollinud tõendusmaterjale, millel põhinevad raamatupidamise aastaaruandes esitatud näitajad.

Oleme seisukohal, et raamatupidamise bilanss seisuga 31.12.2011 kogumahuks 126059 eurot kajastab õigesti ja õiglaselt KÜ Mustamäe tee 138 finantsolukorda seisuga 31.12.2011.

KÜ Mustamäe tee 138 revisjonikomisjon

E.Sepp

A.Saar

10.märts 2012.a.

## Aruande elektrooniline edastamine

KORTERIÜHISTU MUSTAMÄE TEE 138 (registrikood: 80134022) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande on esitanud:

| Esitaja nimi | Esitaja roll | Esitamise aeg |
|--------------|--------------|---------------|
| Evi Paberit  | Notar        | 29.06.2012    |