

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi või sihtasutuse nimi: korteriühistu Välja Neli

registrikood: 80136469

tänavatalu nimi, Välja 4
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Märjamaa alev

vald: Märjamaa vald

postisihtnumber: 78301

maakond: Rapla maakond

telefon: +372 53481347

e-posti aadress: piia.koverik@mail.ee

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	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Laenukohustused	11
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 6 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	12
Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud	12
Lisa 8 Annetused ja toetused	12
Lisa 9 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	13
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 11 Tööjõukulud	13
Lisa 12 Seotud osapooled	13

Tegevusaruanne

Korterühistu Välja Neli tegutseb iseseisvalt alates 29.oktoobrist 2000. a. Tegevuse eesmärk on korteriomandite eseme osaks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja korterühistu liikmete ühiste huvide esindamine.

Käesolev majandusaasta aruanne on koostatud 2010.a majandusaasta kohta.

Aruandeaastal vahendas korterühistu kommunaalteenuseid 133 23 krooni eest. Võrreldes eelmise aastaga maksti kommunaalteenuste eest 40 % vähem. Selline tulemus saavutati tänu uuele küttesüsteemile. Korterühistu korjab vahendeid hooldustasudeks ja laenu tasumiseks vastavalt 2010. a. majandustegevuse aastakavale.

Korterühistu tööd korraldab juhatus. Juhatus koosneb 3 liikmest. Juhatuse liikmetele tasusid ei makstud.

Korterühistu võttis Swedbangast laenu hoone renoveerimiseks summas 746 157 krooni, tagasimakse tähtajaga 31.08.2019. Laenuga soojustati põõning, soojustati maja otsaseinad, paigaldati uus küttesüsteem (maa-soojuspump) ja tasakaalustati küttesüsteem. 2010.aastal maksti laenu tagasi 61 011 krooni.

2011.aastal on plaanis taastada maja ümber haljastus.

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Korteriühistu Välja Neli juhatus deklareerib oma vastutust 2010. a. raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ning kinnitab oma parimas

teadmises, et:

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud põhimõtted, arvestusmeetodid ja hindamisalused on kooskõlas Eesti hea

raamatupidamistavaga;

- raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt Korteriühistu Välja Neli finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- korteriühistu Välja Neli on jätkuvalt tegutsev.

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	9 896	21 322	2
Nõuded ja ettemaksed	104 727	88 435	3
Kokku käibevara	114 623	109 757	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	610 500	674 457	
Kokku põhivara	610 500	674 457	
Kokku varad	725 123	784 214	
Kohustused ja netovara			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	63 957	60 906	4
Võlad ja ettemaksed	17 019	13 883	5
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	12 011	18 238	6
Kokku lühiajalised kohustused	92 987	93 027	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	610 500	674 457	4
Kokku pikaajalised kohustused	610 500	674 457	
Kokku kohustused	703 487	767 484	
Netovara			
Osakapital nimiväärtuses	8 848	8 848	
Eelmiste perioodide akumulieeritud tulem	7 882	49	
Aruandeaasta tulem	4 906	7 833	
Kokku netovara	21 636	16 730	
Kokku kohustused ja netovara	725 123	784 214	

Tulemiaruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	144 919	73 735	7
Annetused ja toetused	3 360	7 800	8
Muud tulud	1 518	0	
Kokku tulud	149 797	81 535	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-93 215	-10 794	9
Mitmesugused tegevuskulud	-16 685	-53 501	10
Muud kulud	-1	-9	
Kokku kulud	-109 901	-64 304	
Kokku põhitegevuse tulem	39 896	17 231	
Finantstulud ja -kulud	-34 990	-9 398	
Aruandeaasta tulem	4 906	7 833	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	39 896	17 231
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-16 292	-999
Põhitegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	3 136	-14 066
Kokku rahavood põhitegevusest	26 740	2 166
Rahavood investeerimistegevusest		
Laekunud intressid	28	33
Kokku rahavood investeerimistegevusest	28	33
Rahavood finantseerimistegevusest		
Makstud intressid	-35 018	-9 430
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	-3 176	-3 233
Laekunud sihtkapital	0	7 898
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-38 194	-4 765
Kokku rahavood	-11 426	-2 566
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	21 322	23 888
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-11 426	-2 566
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	9 896	21 322

Netovara muutuste aruanne

(kroonides)

			Kokku netovara
	Osakapital nimiväärtuses	Akumuleeritud tulem	
01.01.2009	950	49	999
Aruandeaasta tulem		7 833	7 833
Muud muutused netovaras	7 898		7 898
31.12.2009	8 848	7 882	16 730
Aruandeaasta tulem		4 906	4 906
31.12.2010	8 848	12 788	21 636

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korterühistu Välja Neli raamatupidamise aastaaruanne 2010. aasta kohta on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestus- ja aruandluse põhimõtetele, mille põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seaduses ning mida täiendavad EV Raamatupidamise Toimkonna juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides. Raamatupidamisarvestuses järgitakse tekkepõhise ja soetusmaksumuse printsiipi.

Raha

Rahalised vahendid hoitakse pangas arvelduskontodel.

Rahavood

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

Finantsinvesteeringud

Finantsinvesteeringud on kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses ja nende kajastamisel on lähtutud RTJ3-st. Varade ja kohustuste jaotamisel lühi- ja pikaajalisteks on lähtutud RTJ2-st, kus lühiajalise kohustusena käsitletakse pangalaene, mille tagasimakse tähtajad on 12 kuu jooksul alates bilansipäevast ja pikaajalise kohustusena pangalaene, mille tasumise tähtajad on üle 12 kuu bilansipäevast arvates.

Pikaajaliste finantsinvesteeringutena on kajastatud elamu remondiks 2009. aastal saadud pikaajaline pangalaen intressideta summas, mis kuulub tasumisele 2019. aasta lõpuks.

Elamu(te) remonte (parendusi) bilansis põhivarana arvele võetud ei ole. Lähtutud on asjaolust, et elamu(d) on korteriomanike omand, mida korteriühistu bilansis ei kajastata.

Laenu tagatisena on käsitletud korteriühistu nõudeid korteriomanike vastu:

saadud pikaajaline laen on kajastatud korteriühistu kohustusena pangale bilansi passivas ja korteriühistu nõudena korteriomanike vastu bilansi aktivas.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuete ja ettemaksete kajastamisel on lähtutud RTJ3-st.

1. Nõuded ja ettemaksed on kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses, mis on võrdne nende nominaalväärtusega.
2. Nõuded bilansis on kajastatud lühi- ja pikaajalistena.

Lühiajaliste nõuetena bilansis on kajastatud:

- a) korteriomanike tasumata hooldus- ja remonditasude ning kommunaalmaksete summad, sh detsembri eest, mille tasumistähtajad on jaanuaris 2011
- b) laenu nõuded korteriomanikele (pikaajalise pangalaenu tagasimaksed 2011.aastal)

Kõik nõuded on kajastatud tõenäoliselt laekuvas summas. Nõuete inventeerimisel on hinnatud iga nõuet eraldi.

Pikaajalise nõudena bilansis on kajastatud korteriühistu nõue korteriomanike vastu pikaajalise pangalaenu tasumiseks aastatel 2012-2019. Kuigi peale põhilaenu tuleb korteriomaniikel tasuda aastatel 2011-2019 ka pikaajalise pangalaenu intresse, siis tulevaste perioodide intressinõuded bilansis ei kajastu.

Finantskohustused

Elamu remondiks on pangast saadud pikaajalist laenu. Elamu remonti põhivarana bilansis arvele võetud ei ole, on lähtutud asjaolust, et elamu on korteriomanike omand, mis korteriühistu bilansis ei kajastu. Saadud pikaajaline laen on kajastatud KÜ kohustusena pangale bilansi

passivas ning KÜ nõudena korteriomanike vastu bilansi aktivas. Sellisel kajastamisel on lähtutud asjaolust, et laenu tagatisena käsitletakse korterühistu nõudeid korteriomanike vastu.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Annetused ja toetused

Sihtfinantseerimine

Sihtfinantseerimist kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulud, mille kompenseerimiseks sihtfinantseerimine on mõeldud. Sihtfinantseerimine, mida saadakse eelmistel perioodidel tekkinud kulude eest või millega ei kaasne täiendavaid tulevikku suunatud tingimusi, kajastatakse tuluna perioodis, millal sihtfinantseerimine aset leidis. Sihtfinantseerimist ei kajastata tuluna enne, kui eksisteerib piisav kindlus, et ettevõtte vastab sihtfinantseerimisega seotud tingimustele ja sihtfinantseerimine laekub. Sihtfinantseerimisega kaasnevaid võimalikke kohustusi kajastatakse aruandes eraldiste või potentsiaalsete kohustustena.

Seotud osapooled

Korterühistu loeb seotud osapoolteks juhatust ja nende lähikondlasi ning nendega seotud ettevõtteid.

Tulud

Tulude ja kulude aruande koostamisel on lähtutud RTJ 14 lisas toodud skeemist. Tulud koosnevad hooldus- ja sihtotstarbelistest tasudest. Korterühistu liikmete poolt makstavad tasud remontideks kajastatakse tuluna nendel perioodidel, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks liikmetasud on mõeldud. Teenuste ja maksete vahendamisel ei kajasta korterühistu makstud summasid oma kuluna ega saadud summasid oma tuluna, vaid neid kajastatakse vastavalt nõude ja kohustusena.

Kulud

Kulude kajastamisel on lähtutud RTJ14 lisas toodud skeemist. Kulud on kajastatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsiibist lähtuvalt. Korteriomanike tasutud kommunaalmaksete summasid ei kajastata perioodi tuluna ega makstud summasid kuluna, vaid need on kajastatud bilansis vastavalt nõuete ja kohustustena.

Tulude ja kulude aruandes kajastatakse nende maksete vahendamise netokulu.

Lisainformatsioon:

1. Lähtuvalt asjaolust, et elamu(d) on korteriomanike omand ja seda ei ole põhivarana korterühistu bilansis arvele võetud, on elamu(te) remondid (parendused) kajastatud tulemiaruaruande kirjel "Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsekulud" ja tekkepõhisuse printsiibist lähtuvalt kirjel "Liikmetelt saadud tasud".
2. Kasutamata remonditasud (tulevaste perioodide ettemakstud tulud) on bilansis kajastatud lühiajalise kohustusena.

Lisa 2 Raha

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Sularaha kassas	0	2 046
Arvelduskontod	9 896	19 276
Kokku raha	9 896	21 322

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Nõuded ostjate vastu	40 770	27 529
Lühiajalised laenu nõuded korteriomanikele	63 957	60 906
Kokku Nõuded ja ettemaksed	104 727	88 435

Lisa 4 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Pikaajalise laenu tagasimakse järgmisel	63 957	63 957		
Lühiajalised laenud kokku	63 957	63 957		
Pikaajalised laenud				
Pikaajaline laen	610 500			
Pikaajalised laenud kokku	610 500			
Laenukohustused kokku	674 457	63 957		

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Pikaajalise laenu tagasimakse järgmisel perioodil	60 906	60 906		
Lühiajalised laenud kokku	60 906	60 906		
Pikaajalised laenud				
Pikaajaline laen	674 457			
Pikaajalised laenud kokku	674 457			
Laenukohustused kokku	735 363	60 906		

2009.aastal 31.augustil sõlmiti Swedbangas laenuleping krediidi kasutamiseks limiidiga 800 000 krooni. 2009.aastal sai renoveerimise tööd lõpetatud ja lõplikuks laenu summaks sai 746 157 krooni.

Laenu tagastamise tähtaeg on 30.08.2019.

Laenu otstarbeks on:

- pööningu soojustamine
- otsaseinte soojustamine
- uue küttesüsteemi paigaldamine (maa-soojuspump)
- küttesüsteemi tasakaalustamine
- omaniku järeelvalve ja projektid

Põhilaenu, KredExi renoveerimislaenu, intressimäär on 4,50% aastas.

Lisalaenu, nn. omafinantseeringu laenu, intressimäär on Euro 6 kuu EURIBOR+5,770%.

2010.aastal maksti laenu tagasi 61 011 krooni ja laenu intresse maksti 35 017 krooni.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Võlad tarnijatele	17 019	13 883
Kokku võlad ja ettemaksed	17 019	13 883

Võlad tarnijate kaupa:

Ragn-Sells AS - 218.-

Eesti energia AS - 13 575.-

Matsalu Veevärk AS - 2 637.-

FIE Ene Eier - 589.-

Lisa 6 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(kroonides)

Netomeetod

Korterühistu korjab rahasid tulevaste perioodide remondikulude katteks.

2010.aasta lõpuks moodustab tulevaste perioodide tulu 12 011 krooni.

Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud

(kroonides)

	2010	2009
Mittesihtotstarbelised tasud		
Hooldustasud	48 995	53 606
Sihtotstarbelised tasud		
Laenu ja intressi katteks	95 924	20 129
Kokku liikmetelt saadud tasud	144 919	73 735

Lisa 8 Annetused ja toetused

(kroonides)

	2010	2009
Energiaauditi ja projektide toetus	3 360	7 800
Kokku annetused ja toetused	3 360	7 800

Renoveerimiseks vajamineva energiaauditi ja ehitusprojektide tegemiseks saadi toetust Krediidri ja Ekspordi Garanteerimise Sihtasutus KredEx-lt.

Lisa 9 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud (kroonides)

	2010
Maja renoveerimine laenu arvelt kuluks	61 011
Murutraktor	18 500
Vihmaveerennide paigaldus	6 244
Küttesüsteemi ja veetorustiku remont	7 460
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	93 215

Remondi tarbeks võetud laen kantakse iga aasta laenu makstud summa ulatuses kuluks.

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud (kroonides)

	2010	2009
Katlamaja remondikulud	0	6 795
Ehituse projektid	0	16 320
Energiaaudit	0	6 000
Vihmaveeplekid, paigaldus	5 320	3 120
Laenude lepingutasud	0	6 400
Raamatupidamisteenus	5 500	500
Muud üldkulud	5 865	14 366
Kokku mitmesugused tegevuskulud	16 685	53 501

Lisa 11 Tööjõukulud (kroonides)

Korterühistu ei kasuta tööjõudu.

Lisa 12 Seotud osapooled (kroonides)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2010	31.12.2009
Füüsilisest isikust liikmete arv	18	18

Saldod seotud osapooltega rühmade loikes

	2010	2009
	Ostud	Ostud
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 500	500

Korterühistu loeb seotud osapoolteks juhatust ja nende lähikondlasi ning nendega seotud ettevõtteid. Juhatuse hinnangul ei ole seotud osapooltega tehingutes kasutatud turuhinnast erinevaid hindasid. Juhatusele ei maksta tasusid.

Aruande digitaalallkirjad

korteriühistu Välja Neli (registrikood: 80136469) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PIIA KÕVERIK	Juhatuse liige	16.06.2011
PROHHOR LOOMIK	Juhatuse liige	28.06.2011
MAIJU JAANISTE	Juhatuse liige	30.06.2011

Tegevusalad

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

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 53481347
E-posti aadress	piia.koverik@mail.ee