

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

nimi: Korteriühistu Ehitajate tee 86

registrikood: 80148069

tänavaga nimi, maja number: Ehitajate tee 86

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 12915

telefon: +372 5134828

e-posti aadress: eduard@majanet.ee

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	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Laenukohustused	10
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 6 Võlad töövõtjatele	11
Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 8 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	12
Lisa 9 Liikmetelt saadud tasud	12
Lisa 10 Tulu ettevõtlusest	13
Lisa 11 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	13
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 13 Tööjõukulud	14
Lisa 14 Finantstulud ja -kulud	14
Lisa 15 Seotud osapooled	14
Lisa 16 Muud tulud, muud kulud	15

Tegevusaruanne

Korteriühistu Ehitajate tee 86 asukohaga Tallinn, Ehitajate tee 86 põhilisteks eesmärkideks on elamu ja selle juurde kuuluva maa ühine majandamine ning seoses sellega ühistu liikmete ühiste huvide esindamine, samuti ühistu liikmetele eluruumi kasutamisega seotud teenuste osutamine.

KÜ kohustused on: elamu kindlustamine elutegevuseks vajalike kommunaalteenustega (soojus, vesi, elekter jne), elamu tehnosüsteemide regulaarne hooldus ning remontide läbiviimine ja rikete kõrvaldamine, elamu juurde kuuluva territooriumi ja sellel paiknevate rajatiste, samuti üldkasutatava ala (trepikodade, keldrite) hooldus ja korrashoid.

Korteriühistu Ehitajate tee 86 asutati 11. aprillil 2001.a. ja registreeriti 30. mail 2001.a. Elamu haldamise ülevõtmine toimus 01.oktoobril 2001.a.

Korteriühistus Ehitajate tee 86 on 144 liiget ja juhatus on 5- liikmeline. Juhatus töö korraldab juhatus esimees.

2012. aastal oli läbi viidud üks üldkoosolek 01.03.2012.a kus:

- kinnitati 2011.a majandusaasta aruanne;
- kinnitati 2012.a tegevuskava;
- valiti uus juhatus;
- otsustati vahetada amortiseerunud lifti ajam kolmandas trepikojas;
- otsustati projekteerida uus kõnnitee;
- otsustati renoveerida välisuksed ja fonolukud.

Vastavalt üldkoosoleku otsusele KÜ taotles renoveerimislaenu katuse soojustamise osaliseks finantseerimiseks. 2011.a oli sõlmitud KÜ Ehitajate tee 86 ja Swedbank vahel laenuleping 3.ks aastaks summale 55 449 eurot.

Majandusaastal tehti remonditöid kokku mahus 15 588 eurot. Kasutamata remonditasude jääk aasta lõpus oli 16 800 eurot.

Majandusaasta lõppes positiivse tulemiga 4 520, mis tekkis lisatulust sideettevõtte rendimaksetest ja saadud viivistest.

2013. aastaks on kavas:

- taotleda Tallinna linnalt toetust kõnnitee renoveerimiseks ja võimalusel alustada töödega;
- maksta võetud renoveerimislaenu ja teostada vajalikke pisiremonttöid.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	12 769	13 123	2
Nõuded ja ettemaksed	64 354	54 325	3
Kokku käibevara	77 123	67 448	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	10 965	32 258	3
Kokku põhivara	10 965	32 258	
Kokku varad	88 088	99 706	
Kohustused ja netovara			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	21 224	19 975	4
Võlad ja ettemaksed	22 299	14 831	5
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	16 800	20 362	8
Kokku lühiajalised kohustused	60 323	55 168	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	10 965	32 258	4
Kokku pikaajalised kohustused	10 965	32 258	
Kokku kohustused	71 288	87 426	
Netovara			
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	7 823	7 823	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	4 457	0	
Aruandeaasta tulem	4 520	4 457	
Kokku netovara	16 800	12 280	
Kokku kohustused ja netovara	88 088	99 706	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	41 497	74 010	9
Tulu ettevõtlusest	1 917	1 917	10
Muud tulud	2 942	2 703	16
Kokku tulud	46 356	78 630	
Kulud			
Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-15 588	-49 082	11
Mitmesugused tegevuskulud	-11 418	-11 612	12
Tööjõukulud	-12 509	-12 346	13
Muud kulud	-1	-4	16
Kokku kulud	-39 516	-73 044	
Põhitegevuse tulem	6 840	5 586	
Finantstulud ja -kulud	-2 320	-1 129	14
Aruandeaasta tulem	4 520	4 457	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	6 840	5 586	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-8 780	4 587	
Põhitegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	5 137	-5 760	
Laekunud intressid	11	29	14
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	34 401	34 401	8
Muud rahavood põhitegevusest	-15 588	-104 531	11
Kokku rahavood põhitegevusest	22 021	-65 688	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	55 449	4
Saadud laenude tagasimaksed	-20 044	-3 216	4
Makstud intressid	-2 331	-1 158	14
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-22 375	51 075	
Kokku rahavood	-354	-14 613	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	13 123	27 736	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-354	-14 613	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	12 769	13 123	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	Akumuleeritud tulem	
31.12.2010	7 823	23 242	31 065
Aruandeaasta tulem		4 457	4 457
Muud muutused netovaras		-23 242	-23 242
31.12.2011	7 823	4 457	12 280
Aruandeaasta tulem		4 520	4 520
31.12.2012	7 823	8 977	16 800

Muud muutused netovaras: eelmiste perioodide akumuleeritud tulem kanti kasutamata remonditasudesse (vt Lisa 8).

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu Ehitajate tee 86 2012.a majandusaasta raamatupidamise aruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud EV Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Raamatupidamise aruanne on koostatud eurodes.

Raha

Rahana kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes arvelduskonto jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Omanikelt laekumata arveid on hinnatud bilansis lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadeldud igat nõuet eraldi.

Kõik nõuded võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi nõudeid ja kohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Finantskohustused

Kõik kohustused (võlad tarnijatele, viitvõlad ja muud lühi- ja pikaajalised kohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste kohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi nõudeid ja kohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Pangalaenu võlgnevus on bilansis kajastatud intressideta. Intressikulu on perioodikulu, mis kajastub selle majandusaasta aruandes, millal intress tasumisele kuulub. 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 korteriühistu nõudeid korteriomanike vastu.

Tulud

Liikmetelt saadud mittesihotstarbelisi tasusid kajastatakse tuluna perioodis, mille eest need on tasutud.

Sihotstarbelisi tasusid ühistu liikmetelt kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks liikmetasud on mõeldud.

Intressitulu arvestatakse tekkepõhiselt.

Kulud

Laenutehingute vahendamisel remondikulud aruandes ei kajastu, need avalikustatakse aastaaruande lisades. Pikaajalise laenu intresse kajastatakse kuluna selle aasta tulude ja kulude aruandes, millal need tasumisele kuuluvad.

Tulude ja kulude aruande koostamisel on lähtutud RTJ14 lisas toodud skeemist. Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsiibist lähtudes. Makstud kommunaalmaksete summasid ei ole kajastatud kuluna ega saadud summasid tuluna, pluss- või miinustulemid vahendusest on esitatud muude tulude või muude kuludena.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Arvelduskontod	12 769	13 123
Kokku raha	12 769	13 123

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	483	483		
Muud nõuded	32 189	21 224	10 965	
Laenunõuded	32 189	21 224	10 965	
Ettemaksed	544	544		
Tulevaste perioodide kulud	544	544		
Nõuded liikmete vastu	42 101	42 101		
Muud nõuded	2	2		
Kokku nõuded ja ettemaksed	75 319	64 354	10 965	

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	351	351		
Muud nõuded	52 233	19 975	32 258	
Laenunõuded	52 233	19 975	32 258	
Ettemaksed	553	553		
Tulevaste perioodide kulud	553	553		
Nõuded liikmete vastu	33 437	33 437		
Muud nõuded	9	9		
Kokku nõuded ja ettemaksed	86 583	54 325	32 258	

Nõuded korteriomaniike vastu on hinnatud individuaalselt. Bilansis on kajastatud tõenäoliselt laekuvad nõuded, mittetõenäoliselt laekuvaid nõudeid ei ole. Võlgnevuse sees on ka maksed detsembrikuu eest (24 369 €), milliste tähtaeg on jaanuaris 2013.a.

Muude ostjatena käsitletakse juriidilisi isikuid kes ei ole KÜ Ehitajate tee 86 liikmed ning kellele ühistu müüb teenuseid ettevõtluse korras. 2011. ja 2012. aastatel olid nendeks Tele2 Eesti AS ja Oma MajaNet OÜ.

Muu nõudena on kajastatud juhatuse esimehe poolt kasutamata majandusavansi jääk.

Laenunõuetena korteriomaniike vastu on kajastatud korteriomaniikelt saadavad maksed 2011. aastal teostatud renoveerimistööde katteks, mis olid teostatud Swedbank pikaajalise laenu abil. Laenunõuded korteriomaniike vastu on võrdsed korteriühistu kohustusega pikaajalise pangalaenu tagasimakse osas.

Lisa 4 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Renoveerimislaen	32 189	21 224	10 965		4% + 6 kuu euribor	EUR	30.06.2014
Pikaajalised laenud kokku	32 189	21 224	10 965				
Laenukohustused kokku	32 189	21 224	10 965				
	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Renoveerimislaen	52 233	19 975	32 258		4% + 6 kuu euribor	EUR	30.06.2014
Pikaajalised laenud kokku	52 233	19 975	32 258				
Laenukohustused kokku	52 233	19 975	32 258				

Laenuandja: Swedbank
 Sihtotstarve: elamu renoveerimine
 Leping sõlmitud 2011.a

Saadud laenu 2011.a +55 449 €;
 Tasutud 2011.a -3 216 €
 Võlg 31.12.2011.a 52 233 €
 Tasutud 2012.a -20 044 €
 Võlg 31.12.2012.a 32 189 €

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	20 299	20 299			
Võlad töövõtjatele	1 492	1 492			6
Maksuvõlad	401	401			7
Saadud ettemaksed	107	107			
Kokku võlad ja ettemaksed	22 299	22 299			

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	12 909	12 909			
Võlad töövõtjatele	1 505	1 505			6
Maksuvõlad	401	401			7
Saadud ettemaksed	16	16			
Kokku võlad ja ettemaksed	14 831	14 831			

Seisuga 31.12.2012 oli korteriühistul tasumata tarnijate arveid kokku summas 20 299 €, mis olid esitatud teenindajate poolt 2012.a detsembrikuus osutatud teenuste eest, sh arved kütte, vee ja kanalisatsiooni, elektrienergia, gaasi, prügiveo ning hoolduse eest. Nimetatud arvete tähtaeg ei olnud bilansi koostamise päeval veel saabunud.

Lisa 6 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Töötasude kohustus	1 492	1 505
Kokku võlad töövõtjatele	1 492	1 505

Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	145	145
Sotsiaalmaks	233	233
Kohustuslik kogumispension	6	6
Töötuskindlustusmaksed	17	17
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	401	401

Lisa 8 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused (eurodes)

Brutomeetod

	31.12.2010	Saadud	Tagastatud	Tulu/ amortisatsioon	31.12.2011
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Kasutamata remonditasud	16 175	34 401	23 242	-53 456	20 362
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	16 175	34 401	23 242	-53 456	20 362
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	16 175	34 401	23 242	-53 456	20 362
	31.12.2011	Saadud	Tagastatud	Tulu/ amortisatsioon	31.12.2012
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Kasutamata remonditasud	20 362	34 401		-37 963	16 800
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	20 362	34 401		-37 963	16 800
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	20 362	34 401		-37 963	16 800

Kirjel "Kasutamata remonditasud" on näidatud korteriomanike poolt tasutud kuid ühistu poolt veel kasutamata remondivahendid. Remonditasusid kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks need on mõeldud.

Veerus "Tulu/Amortisatsioon" on näidatud remonditasude arvelt makstud:

- laenuintressi (2012.a 2 331 €; 2011.a 1 158 €),
- laenu põhiosamakseid (2012.a 20 044 €; 2011.a 3 216 €),
- teostatud remonditööd (2012.a 15 588 €; 2011.a 49 082 €).

Veerus "Tagastatud" on näidatud akumulieeritud tulemist kasutamata remonditasudesse ülekantud vahendid.

Lisa 9 Liikmetelt saadud tasud (eurodes)

	2012	2011
Mittesihtotstarbelised tasud		
Hooldustasud	23 578	23 770
Sihtotstarbelised tasud		
Remonditasud	17 919	50 240
Kokku liikmetelt saadud tasud	41 497	74 010

2012.a

Hooldustasud kokku 23 578 eurot, sh:

- heakorrasasud 7 242 €;
- üldhooldustasud 7 283 €;
- haldustasud 9 053 €.

Remonditulud kokku 17 919 eurot, sh:

- remondikulude katteks 15 588 €;
- laenuintressi katteks 2 331 €.

2011.a

Hooldustasud kokku 23 770 eurot, sh:

- heakorratasud 7 243 €;
- üldhooldustasud 7 319 €;
- haldustasud 9 208 €.

Remonditulud kokku 50 240 eurot, sh:

- remondikulude katteks 49 082 €;
- laenuintressi katteks 1 158 €.

Lisa 10 Tulu ettevõtlusest

(eurodes)

	2012	2011
Renditasud	1 917	1 917
Kokku tulu ettevõtlusest	1 917	1 917

Tulu ettevõtlusest moodustub sideettevõtte poolt makstavatest renditasudest elamu katusel seadmete jaoks kasutuses oleva pinna rentimise eest.

Lisa 11 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2012	2011
Remonditööd	12 617	42 137
Uurimis- ja arengukulud	1 333	5 279
Elamu kindlustuskulu	1 638	1 666
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	15 588	49 082

2012.a

Remonditööd kokku 12 617 €, sh: lifti moderniseerimine III trep. (5 869 €), metalluste remont (4 031 €), katuse soojustamise viimane etapp (840 €), fonosüsteemi remont (1 877 €).

Uurimis- ja arengukulud: parkla, hoovi ja kõnnitee projekteerimised, geodeetiline alusplaan.

2011.a

Remonditööd kokku 104 531 eurot, s.h saadud laenu arvelt 55 449 €, remonditasudest 49 082 €.

Remonditööd: uue maanduskaabli paigaldus (675 €), lukutööd, võtmete valmistamine (1 657 €), paneelivuukide remont (378 €), katuse soojustamine (93 160 €), fassaadi soojustustööd (1 300 €), kuumaveeajami vahetus soojussõlmes (416 €).

Uurimis- ja arengukulud: parkla projekteerimine, katuse soojustamiseks ehitusluba, konsultatsioon, omanikujärelevalve.

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2012	2011
Heakorrakulud	183	162
Tehnosüsteemide hoolduskulud	6 600	6 534
Halduskulud	4 635	4 916
Kokku mitmesugused tegevuskulud	11 418	11 612

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2012	2011
Palgakulu	9 346	9 222
Sotsiaalmaksud	3 163	3 124
Kokku tööjõukulud	12 509	12 346
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2

Lisa 14 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011
Intressitulud	11	29
Intressikulud	-2 331	-1 158
Intressikulu laenudelt	-2 331	-1 158
Kokku finantstulud ja -kulud	-2 320	-1 129

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2012	31.12.2011
Füüsilisest isikust liikmete arv	142	142
Juriidilisest isikust liikmete arv	2	2
Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2012	2011
Arvestatud tasu	3 472	3 472

Juhatusesimehele tasuti igakuiselt isikliku sõiduauto KÜ huvides kasutamise eest kompensatsiooni 64 eurot kuus, kokku 768 eurot aastas.

Lisa 16 Muud tulud, muud kulud

(eurodes)

	2012			2011
	Saadud maksed	Tasutud maksed	Tulem	Tulem
Soojusenergia	94 058	-94 058	0	0
Vesi ja kanalisatsioon	24 723	-24 723	0	0
Üldelekter	6 090	-6 090	0	0
Gaas	3 783	-3 784	-1	1
Prügivedu	7 097	-7 097	0	0
Kommunaalmaksete vahenduse tulem			-1	1
Saadud viivised	2 942		2 942	2 702
Tasutud viivised, intressid			0	-4
Kokku muud tulud			2 942	2 703
Kokku muud kulud			-1	-4

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 02.05.2013

Korteriühistu Ehitajate tee 86 (registrikood: 80148069) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EDUARD ANTŠAK	Juhatuse liige	15.05.2013
ROBERT TUUSIS	Juhatuse liige	22.05.2013
IRINA BLINOVA	Juhatuse liige	23.05.2013
AIME-KERSTI KELDER	Juhatuse liige	03.06.2013
INGO LEMING	Juhatuse liige	03.06.2013

Tegevusalad

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

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5039374
Mobiiltelefon	+372 5654194
Mobiiltelefon	+372 5134828
E-posti aadress	eduard@majanet.ee