

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

nimi: KARU 39 KORTERIÜHISTU

registrikood: 80150802

tänavanimi: Karu 39

maja number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10120

telefon: +372 5273800

e-posti aadress: kykaru39@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	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Laenukohustused	9
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 6 Võlad tarnijatele	10
Lisa 7 Eraldised	10
Lisa 8 Tingimuslikud kohustused ja varad	11
Lisa 9 Liikmetelt saadud tasud	11
Lisa 10 Muud tulud	11
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 12 Tööjõukulud	12
Lisa 13 Seotud osapooled	12

Tegevusaruanne

Karu 39 KÜ alustas oma tegevust 2001. aastal.

Karu 39 KÜ tegevuse eesmärgiks on korterimandite eseme osaks oleva ehitise ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja korteriühistu liikmete huvide esindamine. Korteriühistu tööd korraldab ja organiseerib juhatus, kuhu kuulub viis liiget.

Karu 39 KÜ oli 2011. aastal kaks palgalist töötajat palgakuluga 43 59 eurot (koos sotsiaal- ja töötuskindlustusmaksetega 5 833 eurot). Raamatupidamisteenuse osutamisel on korteriühistul leping Arbalans OÜ-ga. 2011. aastal maksis ühistu raamatupidamisteenuse eest 1 329 eurot.

Aruandeaasta põhitegevuse tulud olid 24 472 eurot ja kulud 20 559 eurot. Finantstulud- ja kulud oli kokku -4 291 eurot ja aruandeaasta tuleml-378 eurot. Seisuga 31.12.2011 oli korterimaniikelt laekumata arveid summas 13 013 eurot.

Korteriühistu võttis 14.11.2005 elamus suuremate remonttööde tegemiseks Swedbangast laenu 127 823 eurot. 2011. aastal tasuti laenu põhiosa tagasimakseks 14 827 eurot ja intressideks 4 322 eurot. Seisuga 31.12.2011 on korteriühistu pangale võlgu 65 472 eurot. 2012. aastal tasutakse sellest 15 709 eurot.

2011. aastal toimus korteriühistu keldris veeuputuse tulemusel kahjujuhtum. Kulud seoses veeuputuse eelse olukorra taastamisega olid kokku 9 694 eurot ja jagunesid järgnevalt:

- soojussõlme I vahetus 7 746 eurot;
- soojussõlme II remont 1 188 eurot;
- elektritööd ja san. tehnilise tööd II trepikoja keldris 206 eurot;
- maalritööd II trepikoja elektrikilbiruumis ja keldri koridoris 554 eurot.

Kahjujuhtumi kuludest kompenseeris Swedbank P&C Insurance AS 9 094 eurot ja korteriühistu omavastutus oli 600 eurot.

Seisuga 31.12.2011 on korteriühistul netovara 22 964 eurot.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	18 079	16 897	2
Nõuded ja ettemaksed	28 809	29 738	3
Kokku käibevara	46 888	46 635	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	49 763	65 472	3
Kokku põhivara	49 763	65 472	
Kokku varad	96 651	112 107	
Kohustused ja netovara			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	15 709	14 827	4
Võlad ja ettemaksed	8 102	8 469	5
Kokku lühiajalised kohustused	23 811	23 296	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	49 763	65 472	4
Eraldised	113	0	7
Kokku pikaajalised kohustused	49 876	65 472	
Kokku kohustused	73 687	88 768	
Netovara			
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	4 858	4 858	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	18 484	17 601	
Aruandeaasta tulem	-378	880	
Kokku netovara	22 964	23 339	
Kokku kohustused ja netovara	96 651	112 107	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	14 733	14 799	9
Muud tulud	9 739	779	10
Kokku tulud	24 472	15 578	
Kulud			
Mitmesugused tegevuskulud	-14 729	-8 609	11
Tööjõukulud	-5 833	-6 120	12
Muud kulud	3	0	
Kokku kulud	-20 559	-14 729	
Põhitegevuse tulem	3 913	849	
Finantstulud ja -kulud	-4 291	31	
Aruandeaasta tulem	-378	880	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Liikmetelt laekunud tasud	92 622	91 207	
Muud põhitegevuse tulude laekumised	9 739	0	
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-75 620	-69 526	
Väljamaksed töötajatele	-6 412	-4 622	
Laekunud intressid	30	31	
Muud rahavood põhitegevusest	-28	-2 263	
Kokku rahavood põhitegevusest	20 331	14 827	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-14 827	-14 138	
Makstud intressid	-4 322	-4 891	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-19 149	-19 029	
Kokku rahavood	1 182	-4 202	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	16 897	21 099	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 182	-4 202	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	18 079	16 897	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	Akumuleeritud tulem	
31.12.2009	4 858	17 601	22 459
Aruandeaasta tulem		880	880
31.12.2010	4 858	18 481	23 339
Arvestuspõhimõtete muutuste mõju		3	3
Korrigeeritud saldo 31.12.2010	4 858	18 484	23 342
Aruandeaasta tulem		-378	-378
31.12.2011	4 858	18 106	22 964

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu KARU 39 raamatupidamise aastaaruanne 2011 aasta kohta on kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele, mille põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seaduses ning mida täiendavad EV Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis rahvusvaluutana kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni. Sellest tulenevalt on raamatupidamiskohustuslane seisuga 1. jaanuar 2011 teostanud raamatupidamiskontode saldode ümberarvestuse, lähtudes valuutakursist 15,6466 krooni/euro. 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes.

Raamatupidamisarvestuses järgitakse tekkepõhise ja soetusmaksumuse printsiipe.

Raha

Rahavoogude aruanne on koostatud otsesel meetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Omanikelt laekumata arved on hinnatud bilanssi lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadeldud iga nõuet eraldi.

Finantskohustused

Elamu renoveerimiseks saadud pikaajaline laen on kajastatud korteriühistu kohustusena bilansi passivas ning korteriühistu nõudena korteriomanike vastu bilansi aktivas.

Laenu tagatisena käsitletakse korteriühistu nõudeid korteriomanike vastu.

Pangalaenu võlgnevus on bilansis kajastatud intressideta.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Bilansis on kajastatud materiaalselt fikseeritavad teadaolevad ja potentsiaalsed kohustused.

Seotud osapooled

Seotud isikud on juhatuse liikmed, revident, nende lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted. Seotud isikutega ostu-müügi tehinguid ei tehtud.

Tulud

Tulude aruande koostamisel on lähtutud RTJ 14 lisas toodud skeemist. Tulud koosnevad hooldus ja sihtotstarbelistest tasudest. Korteriühistu liikmetepoolt maksustatavad tasud remontideks kajastatakse tuluna nendel perioodidel, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks liikmetasud on mõeldud.

Kulud

Kulude aruande koostamisel on lähtutud RTJ 14 lisas toodud skeemist. Teenuste ja maksete vahendamisel ei kajastata korteriühistu makstud summasid oma kuluna ega saadud summasid oma tuluna, vaid need kajastatakse vastavalt nõude ja kohustusena.

Puhkusetasude reserv.

Puhkusetasude kulu on kajastatud aruandeperioodi lõpu seisuga. Puhkusetasu reservi korrigeeritakse üks kord aastas - aruandeaasta lõpul. Väljateenitud puhkusetasu kajastatakse kasumiaruandes kuluna ning bilansis on võetud arvele lühiajalise kohustusena töövõtjate ees.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Arvelduskontod	18 079	16 897
Kokku raha	18 079	16 897

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Nõuded ostjate vastu	13 013	14 823
Ostjatelt laekumata arved	13 013	14 823
Muud nõuded	65 559	80 387
Laenunõuded	65 472	80 299
Viitlaekumised	77	77
Muud lühiajalised nõuded	10	11
Kokku nõuded ja ettemaksed	78 572	95 210

Lisa 4 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Swedbank laen 05-236103-JM	19 878	4 862	15 016	
Swedbank laen 07-080700-JI	45 594	10 847	34 747	
Pikaajalised laenud kokku	65 472	15 709	49 763	
Laenukohustused kokku	65 472	15 709	49 763	
	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Swedbank laen 05-236103-JM	24 531	4 653	19 878	
Swedbank laen 07-080700-JI	55 768	10 174	45 594	
Pikaajalised laenud kokku	80 299	14 827	65 472	
Laenukohustused kokku	80 299	14 827	65 472	

Ühistu on võtnud aastatel 2006 ja 2007 ning 2008 pangalaenu maja renoveerimiseks. Lisas on näidatud pikaajalised laenukohustused ja kohustused järgmisel aruande perioodil.

Swedbanga laenulepingu 05-236103-JM intressimäär on 6,415% +6 kuu EUROBOR. Laenu tagasimakse tähtaeg on 2015. aasta.

Swedbanga laenulepingu 07-080700-JI intressimäär on 3,296% + 6 kuu EUROBOR. Laenu tagasimakse tähtaeg on 2015. aasta.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Võlad tarnijatele	7 806	8 143	6
Maksuvõlad	179	183	
Muud võlad	117	143	
Muud viitvõlad	117	143	
Kokku võlad ja ettemaksed	8 102	8 469	

Lisa 6 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Tallinna Küte AS	5 073	5 641
Tallinna Vesi AS	1 210	982
Eesti Energia AS	1 198	1 201
Formet Lift AS	77	77
Cleanaway AS		
Veolia AS	248	242
Fagel OÜ		
Kokku võlad tarnijatele	7 806	8 143

Lisa 7 Eraldised

(eurodes)

	31.12.2009	Moodustamine/ korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2010
Remonditasud	5 649	14 502	-20 151	0
Kokku eraldised	5 649	14 502	-20 151	0
	31.12.2010	Moodustamine/ korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2011
Remonditasud	0	21 181	-21 068	113
Kokku eraldised		21 181	-21 068	113

Lisas on näidatud remonditasude jäägid eelmistest perioodidest, aruandeperioodil kogutud remonditasud ja teostatud remonditööd ning laenudega seotud maksed.

Remondifondist teostatud tööd on lahti kirjutatud tegevusaruandes.

Kuna remondifondist jäi remondi kulude katmisest puudu 1453 eurot, siis kajastati antud summa 2010-nda aasta tegevuskuludes. 2011. aastal tõsteti samas summa ulatuses remondifondist tulusse eelmise perioodi remondifondi kulude katteks.

Lisa 8 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Tingimuslikud kohustused		
Vee ja kanalisatsiooni kulud	9 932	9 691
Küttekulud	36 077	43 602
Prügiveo kulud	3 141	5 014
Elektrikulud	11 274	12 164
Kokku tingimuslikud kohustused	60 424	70 471
Tingimuslikud varad		
Tulud vee ja kanalisatsiooni katteks	9 931	9 607
Tulud küttekulude katteks	36 077	41 399
Tulud prügiveo katteks	3 141	4 790
Tulud elektri katteks	11 068	11 440
Kokku tingimuslikud varad	60 217	67 236

Kommunaalmakseid on tekkepõhiselt arvestatud.

Lisa 9 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2011	2010
Mittesihotstarbelised tasud		
Hooldustasud	9 451	9 370
Maamaks	-519	4 669
EKÜL liikmemaks	200	198
Muud tasud	912	562
Sihotstarbelised tasud		
Laenu intressi katteks	4 689	0
Kokku liikmetelt saadud tasud	14 733	14 799

2011-ndast aastast hakkas iga korter isiklikult maamaksu tasuma. Vesi, elekter, küte ja prügi kajastuvad arvetel tekkepõhiselt. Muud tulud ettemaksena. 2010nda aasta detsembris korjati 2011nda aasta jaanuari maamaksu eest, mis tagastati 2011-ndal aastal.

Lisa 10 Muud tulud

(eurodes)

	2011	2010
Trahvid, viivised ja hüvitised	645	779
Kindlustus hüvitis	9 094	0
Kokku muud tulud	9 739	779

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2011	2010
Juriidiline abi	286	0
Raamatupidamine	1 329	0
Sõiduauto hüvitis	768	0
Kindlustus	687	0
Haldus ja hoolduskulud	2 565	0
Soojussõlme avariiremont	9 094	0
Muud	0	8 609
Kokku mitmesugused tegevuskulud	14 729	8 609

Lisa 12 Tööjõukulud (eurodes)

	2011	2010
Palgakulu	4 359	4 537
Sotsiaalmaksud	1 439	1 518
Töötuskindlustusmakse	35	65
Kokku tööjõukulud	5 833	6 120
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2

Palgalised on juhatuseliige ja majahoidja. Juhatuseliikme tasudelt töötuskindlustusmakseid ei arvestata.

Lisa 13 Seotud osapooled (eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2011	31.12.2010
Füüsilisest isikust liikmete arv	57	57
Juriidilisest isikust liikmete arv	2	2
Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2011	2010
Arvestatud tasu	1 989	831
Sõiduauto hüvitis	768	320

Aruande digitaallkirjad

KARU 39 KORTERIÜHISTU (registrikood: 80150802) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INDREK LAINEVEER	Juhatuse liige	05.09.2012
GALINA GORINA	Juhatuse liige	07.09.2012
KADRIN KUUSK	Juhatuse liige	11.09.2012
ANDREI BULGAKOV	Juhatuse liige	14.09.2012
Resolutsioon:	Endiselt olen seisukohal, et Hotell Dorell kohustused korteriühistu ees peab olema ülekontrollitud. Aruandluse koostamisel ei tohi arvestada ühepoolset ja alusetult tehtud tasaarvestusega.	
URSULA MATT	Juhatuse liige	26.09.2012

Tegevusalad

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

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5273800
E-posti aadress	kykaru39@gmail.com