

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

nimi: Korterühistu Vabaõhumuuseumi tee 4

registrikood: 80198588

tänavatalu nimi, Vabaõhumuuseumi tee 4

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 13522

telefon: +372 6622680, +372 5096388

e-posti aadress: kvatro@kvatro.ee, birgit.lember@kvatro.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 Pikaajalised finantsinvesteeringud	9
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 6 Eraldised	10
Lisa 7 Muud tulud	10
Lisa 8 Tööjõukulud	11
Lisa 9 Seotud osapooled	11
Lisa 10 Kommunaalteenuste lisa	11
Lisa 11 Tulemi kujunemine	12
Lisa 12 Remondifond	13

Tegevusaruanne

KÜ Vabaõhumuuseumi tee 4 registreeriti mittetulundusühistuna 05.02.2004. Ühistu tegevuse eesmärgiks on Tallinnas, Vabõhumuuseumi tee 4 asuva elamu (välja arvatud korterite kui korteriomandi reaalosade) ja selle juurde kuuluva maa ühine majandamine ning ühistu liikmete ühiste huvide esindamine ja eluruumi kasutamisega seotud teenuste osutamine. Korteriühistu põhieesmärkideks on korteriomani keele elamu haldamisel kvaliteetse teenuse osutamine ning kõigi elamu ja selle ekspuuteerimisega seonduvate probleemide õigeaegne ja kiire lahendamine.

Korteriühistu tööd korraldab juhatus. KÜ Vabaõhumuuseumi tee 4 juhatus koosneb 3-st liikmest. Juhatus liikmetega tasu saamiseks lepinguid sõlmitud ei ole ning tasu neile ei makstud. Korteriühistus ei olnud 2011.aastal töölepinguga tööle vormistatud ühtegi töötajat.

Elamu haldamiseks on sõlmitud leping Kvatro Eesti Kinnisvarahalduse OÜ-ga.

2010 aasta lõpus alustati fassaaditööde projektiga ja see viidi 2011 lõpule. Töövõtuleping oli sõlmitud Espak Ehitustööd

OÜ-ga.

Tööde kirjeldus

- vana vineeri eemaldamine ja utiliseerimine;
- vajadusel katkiste kipsplaatide asendamine;
- kipsplaatide vuukide silikoonimine;
- kipsplaatide kruntimine Caparol Tiefgrund TB- ga;
- alusroovituse paigaldus immutamata puidust;
- tuulutusprofiilide paigaldus, profiil – Protektor 3662 braun. Alumine tuulutusprofiil tooniga RAL Ral 1015, kinnitatakse enne tööde teostust;
- komposiitplaadi Fundermax (tellija tarne) mõõtu lõikamine ja paigaldus vastavalt tootja poolseid nõudeid järgides (komposiitplaatide paigaldusel püütakse jälgida puidu imitatsiooni puusüü mustri paiknevust ühesuunaliselt, mis ei ole kohustuslik, sest jälgitakse ka võimalikul ökonoomset plaatide kasutamist). Krui pea toon RAL 030 40 40;
- v ajadusel aknaplekkide paigaldus, toon RAL 1015;
- katteplekkide paigaldus, toon RAL 1015.

Projekti kogumaksumuseks kujunes 67 877 eurot.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	7 591	6 737	2
Nõuded ja ettemaksed	19 957	19 362	3
Kokku käibevara	27 548	26 099	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	1 050	959	4
Kokku põhivara	1 050	959	
Kokku varad	28 598	27 058	
Kohustused ja netovara			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	19 947	12 156	5
Eraldised	0	4 623	6
Kokku lühiajalised kohustused	19 947	16 779	
Kokku kohustused	19 947	16 779	
Netovara			
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	5 051	5 051	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	5 228	5 150	
Aruandeaasta tulem	-1 628	78	11
Kokku netovara	8 651	10 279	
Kokku kohustused ja netovara	28 598	27 058	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	58 185	16 639	11;12
Muud tulud	1 190	27 933	7
Kokku tulud	59 375	44 572	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-34 321	-40 068	6
Mitmesugused tegevuskulud	-26 692	-4 461	11
Kokku kulud	-61 013	-44 529	
Põhitegevuse tulem	-1 638	43	
Finantstulud ja -kulud	10	35	
Aruandeaasta tulem	-1 628	78	11

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010
Rahavood põhitegevusest		
Liikmetelt laekunud tasud	138 311	19 571
Laekunud annetused ja toetused	815	192
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-138 496	-46 320
Laekunud intressid	1	35
Muud rahavood põhitegevusest	0	26 568
Kokku rahavood põhitegevusest	631	46
Rahavood investeerimistegevusest		
Muud väljamaksed investeerimistegevusest	-91	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-91	0
Rahavood finantseerimistegevusest		
Laekunud sihtkapital	314	118
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	314	118
Kokku rahavood	854	164
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	6 737	6 573
Raha ja raha ekvivalentide muutus	854	164
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	7 591	6 737

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	Akumuleeritud tulem	
31.12.2009	5 051	5 150	10 201
Aruandeaasta tulem		78	78
31.12.2010	5 051	5 228	10 279
Aruandeaasta tulem		-1 628	-1 628
31.12.2011	5 051	3 600	8 651

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

KÜ Vabaõhumuuseumi tee 4 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes. Rahavoogude aruanne on koostatud otsesel meetodil. Raamatupidamise aastaaruanne ja lisad on koostatud eurodes.

Finantsinvesteeringud

Pikemaks perioodiks kui üks aasta soetatud väärtpaberid on bilansis kajastatud pikaajaliste finantsinvesteeringutena. Finantsinvesteeringud kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval hindab KÜ juhatuse, kas on märke, mis võiksid viidata investeeringute väärtuse langusele. Juhul kui on kahtlusi, mis viitavad investeeringute väärtuse langemisele alla tema bilansilise väärtuse, viiakse läbi vara kaetava väärtuse test sarnaselt materiaalse põhivaraga. Kui selgub, et vara kaetav väärtus on madalam tema bilansilisest väärtusest, hinnatakse investeering alla tema kaetavale väärtusele.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena liikmete vastu kajastatakse mittetulundusühingu tavapärase põhi- või äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid liikmete vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä. Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühiajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, viitvõlad ning muud lühiajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Eraldise all kajastatakse KÜ remondifondi.

Tulud

- Liikme- ja sisseastumismaksud ning muud mittesihotstarbelised tasud (tasud, annetused ja toetused, mille kasutamine ei ole piiratud ühegi kindla vara soetamisega või konkreetse projekti finantseerimisega) kajastatakse tuluna perioodis, mille eest need tasutakse.
- Sihotstarbelised tasud (tasud, annetused ja toetused, mida tuleb kasutada teatud kindla vara soetamiseks või konkreetse projekti finantseerimiseks) kajastatakse sihtfinantseerimise netomeetodist s.o. kajastatakse tuludena nendes perioodides, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks liikmetasud on mõeldud.
- Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist. Viivise- ja intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

KÜ-de raamatupidamist reguleerib RTJ 14, mille kohaselt ühistu ei kajasta kommunaalmakseid oma kuluna ega saadud summasid oma tuluna, vaid need kajastatakse vastavalt nõude ja kohustusena. Tulude ja kulude aruandes kajastatakse vajadusel ainult vahendamisest teenitud netotulu või tekkinud netokulu(kirjel "muud tulud" või "muud kulud").

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Sularaha kassas	0	532
Arvelduskontod	7 591	6 205
Kokku raha	7 591	6 737

KÜ-l on 2 pangakontot: SEB pangas ja Krediidipangas.

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Muud nõuded	9	0
Intressinõuded	9	0
Ettemaksed	0	289
Nõuded elanike vastu	19 948	19 073
Kokku nõuded ja ettemaksed	19 957	19 362

Nõuetest ostjate vastu 13 749 eurot moodustavad dets.2011 arved, mille maksetähtaeg on jaan.2012. Intressinõuete all on intress SEB pangast, mis laekus 01.01.2012

Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	1 050	959
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	1 050	959

2006.aastal osteti 15 000 krooni eest osalus OÜ Vabaõhu Soojuses. Osaluse määr on 37,5%. 2011.aasta seisuga moodustab KÜ Vabaõhumuuseumi tee 4 osalus 37,5% Oü Vabaõhu Soojuse omakapitalist 10 448 eurot.(31.12.2010 seisuga moodustas 37,5% osalus 7871 eurot.)

2011 suurendati osalust 91,33 eurot seoses eurole üleminekuga, osaluse määr jäi samaks.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Võlad tarnijatele	19 889	12 156
Muud võlad	58	0
Muud viitvõlad	58	0
Kokku võlad ja ettemaksed	19 947	12 156

Võlad tarnijatele moodustavad dets.2011 arved, mille maksetähtaeg on jaan.2012.
Muude võlgade all on võlg aruandvale isikule 2011 esitatud ostuarve alusel.

Lisa 6 Eraldised

(eurodes)

	31.12.2009	Moodustamine/ korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2010
Remondifond	6 557	38 134	-40 068	4 623
Kokku eraldised	6 557	38 134	-40 068	4 623
	31.12.2010	Moodustamine/ korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2011
Remondifond	4 623	28 033	-32 656	0
Kokku eraldised	4 623	28 033	-32 656	0

2011 olid fassaaditööde tõttu remondikulud suuremad, kui remondifondi kogunes raha. Vahe 1665 eurot on kantud kahjumisse, mille omakorda katab ära eelmiste perioodide tulem ja kokkuvõttes on KÜ netovara positiivne.

Remondikulud 34 321 eurot jagunevad järgnevalt:

AS Espak (fassaaditööd) 32 745 eur;

As Schenker (fassaadimaterjalide transport) 199 eur;

Seesam Rahvusvaheline Kindlustuse As (kindlustusjuhtumi omavastutus) 639 eur(krt.51 soojaveetoru avari)

OÜ Majahoolitus (torutööd) 737 eur

Ülejäänud remont/hoolitööde kulud on jooksvalt kokku kogutud.

Lisa 7 Muud tulud

(eurodes)

	2011	2010
Trahvid, viivised ja hüvitised	375	0
Kommunaalteenuste vahe	0	11
Muud	815	27 922
Kokku muud tulud	1 190	27 933

375 eurot tulu saadi KÜ liikmetelt viiviste näol maksetega hilinemise tõttu.

815 eurot laekus Seesam Rahvusvahelise Kindlustuse As-lt kindlustusjuhtumi katteks. See laekumine on paigutatud remondifondi, aga välja toodud muude tulude all, sest tegemist ei ole KÜ liikmetelt saadud tasudega.

Muude tulude all 2010 on kajastatud lisa nr.6 toodud täiendavad laekumised remondifondi, sest tegemist ei ole liikmetelt saadud tasudega.

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

KÜ-s ei ole palgalisi töötajaid.

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2011	31.12.2010
Füüsilisest isikust liikmete arv	62	62
Juriidilisest isikust liikmete arv	8	8

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011		31.12.2010	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Asutajad ja liikmed	19 948	0	19 072	4 623

Lisa 10 Kommunaalteenuste lisa

2011	tulu	kulu	tulem
Kommunaalteenused kokku:	85 769	85 769	0
vesi,kanalisatsioon	10 704	10 704	0
elektrienergia	27 057	27 054	3
prügivedu	4 281	4 288	-7
soojusenergia	43 727	43 723	4
2010	tulu	kulu	tulem
Kommunaalteenused kokku:	18 804	18 793	11
vesi,kanalisatsioon	1 890	1 880	10
elektrienergia	5 327	5 327	0
prügivedu	748	748	0
soojusenergia	10 839	10 837	1

2010 aastal vahendas KÜ kommunaalteenuseid alates 01.11.10, enne seda tegi seda Kvatro Eesti KVH OÜ.

Lisa 11 Tulemi kujunemine

2011			
Tulemi kujunemine	tulu	kulu	tulem
haldus, koristus, tehnosüsteemide hooldus	18 151	18 136	15
hooldustööd	4 831	4 854	-23
porivaipade vahetus	507	560	-54
pangaintressid	10		10
pangateenused		57	-57
kommunaalteenuste vahe			0
kohtukulud	1 981	1 981	0
kindlustus	875	878	-2
viivised	375	20	354
remondifondi ülekulu		1 665	-1 665
muud tegevuskulud		206	-206
Kokku	26 730	28 358	-1 628

04.09.2007 esitas Alar Merilo Harju Maakohtule hagi OÜ Aldera Invest ja AS Ühisliising vastu solidaarselt, milles ta nõudis ebakvaliteetse fassaadi ehitamisega seotud kahju hüvitamist. Kohtumenetluse käigus täpsustati/muudeti nõuet kahel korral seoses ehitushindade muutmisega ning viimaseks nõude suuruseks jäi 50 717 €.

2. Vastavalt Alar Merilo, advokaadibüroo Ruus & Vabamets ja KÜ Vabaõhmuuseumi tee 4 kokkuleppele esindas advokaadibüroo Ruus & Vabamets Alar Merilo(t) kohtumenetluses ja KÜ Vabaõhmuuseumi tee 4 kohustus tasuma kõik kohtumenetlusega seotud kulud.

3. 20.11.2009 langetas Harju Maakohus otsuse, millega mõistis OÜ-lt Aldera Invest Alar Merilo kasuks välja kogu nõutud summa. AS Ühisliisingu mõistis kohus õigeks, millega koos mõisteti Alar Merilolt AS Ühisliisingud kasuks välja kohtukulud.

4. 21.12.2009 esitas OÜ Aldera Invest Ringkonnakohtule apellatsioonikaebuse Harju Maakohtu otsuse kohta, mille Ringkonnakohus ka rahuldab, saates asja uueks läbivaatamiseks Harju Maakohtule.

5. OÜ Aldera Invest tegi Alar Merilole ettepaneku lahendada vaidlus kohtuliku kompromissi korras. Ettepaneku kohaselt maksaks OÜ Aldera Invest KÜ-le Vabaõhmuuseumi tee 4- 19 174 €, ning Alar Merilo võtab hagi tagasi. 17.06.2010 arutas KÜ Vabaõhmuuseumi tee 4 üldkoosolek OÜ Aldera Invest ettepanekut, ning nõustus sellega, ning andis juhatusele volituse sõlmida kompromissleping.

6. Sõlmitud lepingu kohaselt maksis OÜ Aldera Invest KÜ-le Vabaõhmuuseumi tee 4- 24 926 €, ning Alar Merilo võttis tagasi oma hagiavalduse ebakvaliteetse fassaadi ehitamisega seotud kahju hüvitamiseks.

KÜ Võm4 pidi As Ühisliisingule hüvitama kohtukulud summas 1981 €.

2010			
Tulemi kujunemine	tulu	kulu	tulem
haldus, koristus, tehnosüsteemide hooldus	3025	2992	34
hooldustööd	1347	1347	0
porivaipade vahetus	120	120	0
pangaintressid	35		35

pangateenuses		1	-1
kommunaalteenuste vahe	11		11
Kokku	4538	4460	78

KÜ vahendab kõiki teenuseid KÜ liikmetele iseseisvalt alates 01.11.10. Enne tegi seda Kvatro Eesti KVH OÜ.

Lisa 12 Remondifond

Kulud rem.fondist		
summa	sisu	firma
32 745	fassaaditööd	As Espak
199	fassaadimaterjalide transport	AS Schenker
639	kindlustusjuhtumi omavastutus	Seesam Rahvusvaheline Kindlustuse AS
737	torutööd	OÜ Majahoodus
Kokku:		
34 321		

Aruande digitaalallkirjad

Korteriühistu Vabaõhumuuseumi tee 4 (registrikood: 80198588) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS KORTELE	Juhatuse liige	07.06.2012
JAAN VIKAT	Juhatuse liige	07.06.2012
KATRIN LÜÜS	Juhatuse liige	18.06.2012

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6622680
Mobiiltelefon	+372 5096388
E-posti aadress	birgit.lember@kvatro.ee
E-posti aadress	kvatro@kvatro.ee