

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi või sihtasutuse nimi: Korteriühistu Vabaõhumuuseumi tee 4

registrikood: 80198588

tänavatalu nimi, Vabaõhumuuseumi tee 4
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Tallinn

vald:

postisihtnumber: 13522

maakond: Harju maakond

telefon: 66 22 680

faks:

e-posti aadress: kvatro@kvatro.ee

veebilehe aadress:

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
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	10
Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud	10
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 6 Eraldised	11
Lisa 7 Muud tulud	11
Lisa 8 Tööjõukulud	11
Lisa 9 Seotud osapooled	12
Lisa 10 Kommunaalteenuste lisa	12
Lisa 11 Tulemi kujunemine	12
Lisa 12 Remondifond	13
Lisa 13 Bilansiväliste kohustuste lisa	13
Lisa 14 Muud rahavood põhitegevusest	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 ekspluateerimisega seonduvate probleemide õigeaegne ja kiire lahendamine.

Korteriühistu tööd korraldab juhatus. KÜ Vabaõhumuuseumi tee 4 juhatus koosneb 3-st liikmest. Juhatuse liikmetega tasu saamiseks lepinguid sõlmitud ei ole ning tasu neile ei makstud. Korteriühistus ei olnud 2010.aastal töölepinguga tööle vormistatud ühtegi töötajat.

Elamu haldamiseks on sõlmitud leping Kvatro Eesti Kinnisvarahalduse OÜ-ga, mille kohaselt elamu hooldustöid ning elamu üüriarvestust korraldas eelpool mainitud äriühing oma nimel kuni 31.10.2010. Alates 01.11.10 toimub igakuine kommunaalteenuste vahendamine KÜ liikmetele KÜ nimel ja läbi KÜ arvelduskontode.

2010 aasta lõpuks jõudis lõpule kohtuvaidlus, mille lühikokkuvõtte on järgnevalt:

1. 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 muutumisega ning viimaseks nõude suuruseks jäi 793 550 krooni.
2. Vastavalt Alar Merilo, advokaadibüroo Ruus & Vabamets ja KÜ Vabaõhumuuseumi tee 4 kokkuleppele esindas advokaadibüroo Ruus & Vabamets Alar Merilo(t) kohtumenetluses ja KÜ Vabaõhumuuseumi 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, so. 793 550 krooni. AS Ühisliisingu mõistis kohus õigeaks, millega koos mõisteti Alar Merilolt AS Ühisliisingud kasuks välja kohtukulud. Kohtukulude hinnanguline suurus on 33 500 krooni.
4. 21.12.2009 esitas OÜ Aldera Invest Ringkonnakohtule apellatsioonikaebuse Harju Maakohtu otsuse kohta, mille Ringkonnakohtu ka rahuldada, 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 Vabaõhumuuseumi tee 4 300 000 krooni, ning Alar Merilo võtab hagi tagasi. 17.06.2010 arutas KÜ Vabaõhumuuseumi 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 Vabaõhumuuseumi tee 4 390 000 krooni, ning Alar Merilo võttis tagasi oma hagiavalduse ebakvaliteetse fassaadi ehitamisega seotud kahju hüvitamiseks.

2010.aasta lõpus alustati projektiga, mis hõlmab fassaadi vineeri asendamist komposiitplaadiga. Töövõtuleping on sõlmitud Espak Ehitustööd OÜ-ga. Projekti planeeritud maksumus on 990 136 krooni. Võib lisanduda ettenägematute tööde materjali maksumus, mis ei tohiks esialgsel arvestusel olla märkimisväärne.

Tööde kirjeldus

- vana vineeri eemaldamine ja utiliseerimine;
- vajadusel katkiste kipsplaatide asendamine;
- kipsplaatide vuukide silikoonimine;
- kipsplaatide kruntimine Caparol Tiefgrund TB- ga;
- alusroovitus 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;
- vajadusel aknaplekkide paigaldus, toon RAL 1015;
- katteplekkide paigaldus, toon RAL 1015.

31.12.2010 seisuga on remondifondist tasutud materjali eest 546 584 krooni.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	105 413	102 846	2
Nõuded ja ettemaksed	302 948	144 346	3
Kokku käibevara	408 361	247 192	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	15 000	15 000	4
Kokku põhivara	15 000	15 000	
Kokku varad	423 361	262 192	
Kohustused ja netovara			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	190 207	0	5
Eraldised	72 327	102 587	6
Kokku lühiajalised kohustused	262 534	102 587	
Kokku kohustused	262 534	102 587	
Netovara			
Osakapital nimiväärtuses	79 032	79 032	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	80 573	78 119	
Aruandeaasta tulem	1 222	2 454	11
Kokku netovara	160 827	159 605	
Kokku kohustused ja netovara	423 361	262 192	

Tulemiaruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	260 337	112 773	
Muud tulud	437 056	0	7
Kokku tulud	697 393	112 773	
Kulud			
Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-626 930	-107 378	6;12
Mitmesugused tegevuskulud	-69 795	-5 775	11
Kokku kulud	-696 725	-113 153	
Kokku põhitegevuse tulem	668	-380	
Finantstulud ja -kulud	554	2 834	
Aruandeaasta tulem	1 222	2 454	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Liikmetelt laekunud tasud	306 213	30 229	
Laekunud annetused ja toetused	3 000	0	
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-724 748	-10 175	
Laekunud intressid	554	2 834	
Muud rahavood põhitegevusest	415 694	0	14
Kokku rahavood põhitegevusest	713	22 888	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Laekunud sihtkapital	1 854	848	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	1 854	848	
Kokku rahavood	2 567	23 736	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	102 846	79 110	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	2 567	23 736	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	105 413	102 846	

Netovara muutuste aruanne

(kroonides)

			Kokku netovara
	Osakapital nimiväärtuses	Akumuleeritud tulem	
31.12.2008	79 032	78 119	157 151
Aruandeaasta tulem		2 454	2 454
31.12.2009	79 032	80 573	159 605
Aruandeaasta tulem		1 222	1 222
31.12.2010	79 032	81 795	160 827

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

KÜ Vabaõhumuuseumi tee 4 2010. 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 Eesti kroonides.

Finantsinvesteeringud

Pikemaks perioodiks kui üks aasta soetatud väärtpaberid on bilansis kajastatud pikaajaliste finantsinvesteeringutena. Finantsinvesteeringud kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval hindab KÜ juhatus, 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 vähendamisena. 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

Eraldiste 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.

c. 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.

Lisa 2 Raha

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Sularaha kassas	8 324	0
Arvelduskontod	97 089	17 846
Tähtajalised hoiused	0	85 000
Kokku raha	105 413	102 846

KÜ-l on 2 pangakontot: SEB pangas ja Krediidipangas. 31.12.10 seisuga on tähtajalistel hoiustel olnud raha kantud põhikontole.

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Muud nõuded	0	106 620
Ettemaksed	4 529	0
Nõuded elanike vastu	298 419	37 726
Kokku Nõuded ja ettemaksed	302 948	144 346

Nõuetest ostjate vastu 201 947 krooni moodustavad dets.2010 arved, mille maksetähtaeg on jaan.2011.

Ettemaksete real on kindlustus 4529 krooni, mis maksti dets.2010, aga sisuliselt on 2011 kulu.

Info 2009.a. summade kohta:

Nõuetest elanike vastu 6751 moodustavad liikmetelt laekumata osamaksud. Ülejäänud võlg koosneb aia ehituse arvetest, mis väljastati elanikele kolmes osas-sept,okt. ja dets.2008. 2010 aasta alguses saadeti elanikele välja meeldetuletused võlgade likvideerimiseks. Muude lühiajaliste nõuete all on nõue Kvatro Eesti Kinnisvarahalduse OÜ vastu, kes kogub remondiraha kommunaalarvetel ja kannab summad üle KÜ kontole. Ülekanne toimub igal kuul tingimusel, et kogutud summad ületavad KÜ liikmete võlgnevust Kvatro Eesti KVH OÜ-le. 31.12.09 seisuga olid võlad suuremad ja reaalselt raha ei ole KÜ kontole kantud. 31.12.09 seisuga on KÜ liikmete võlg Kvatro Eesti KVH OÜ-le 142 665 krooni. Võlad ületavad remondifondi 36 045 krooni võrra.

Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	15 000	15 000
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	15 000	15 000

2006.aastal osteti 15 000 krooni eest osalus OÜ Vabaõhu Soojuses. Osaluse määr on 37,5%. 2010.aasta seisuga moodustab KÜ Vabaõhumuuseumi tee 4 osalus 37,5% Oü Vabaõhu Soojuse omakapitalist 123 153 krooni.(31.12.2009 seisuga moodustas 37,5% osalus 90 373 krooni.)

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Võlad tarnijatele	190 207	0
Kokku võlad ja ettemaksed	190 207	

Võlad tarnijatele moodustavad dets.2010 arved, mille maksetähtaeg on jaan.2011.

Lisa 6 Eraldised

(kroonides)

	31.12.2009	Moodustamine/ korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2010
Remondifond	102 587	596 670	-626 930	72 327
Kokku eraldised	102 587	596 670	-626 930	72 327
	31.12.2008	Moodustamine/ korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2009
Remondifond	43 850	166 115	-107 378	102 587
Kokku eraldised	43 850	166 115	-107 378	102 587

Remondifondina kajastatakse kogutud, aga kasutamata remondirahad.31.12.10 seisuga on remondifondis 72 327 krooni.

Lisaks elanike sissemaksetele remondifondi laekus:

- Aldera Invest OÜ-390 000 krooni(kompromissisumma kohtuliku kompromissi alusel)
- Tallinna Linnakantselei-3000 krooni(energiamärgise toetus)
- Rahandusministeerium-39 678 krooni(tagatise tagastus)
- Seesam Rahvusvaheline Kindlustuse As-4208 krooni(kindlustuskahju)

Lisa 7 Muud tulud

(kroonides)

	2010	2009
Kommunaalteenuste vahe	170	0
Muud	436 886	0
Kokku muud tulud	437 056	

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

Lisa 8 Tööjõukulud

(kroonides)

KÜ-s ei ole palgalisi töötajaid.

Lisa 9 Seotud osapooled

(kroonides)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2010	31.12.2009
Füüsilisest isikust liikmete arv	62	62
Juriidilisest isikust liikmete arv	8	8

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2010		31.12.2009	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Asutajad ja liikmed	298 419	72 327	37 726	102 587

Lisa 10 Kommunaalteenuste lisa

2010	tulu	kulu	tulem
Kommunaalid	294 217	294 047	170
vesi,kanalisatsioon	29 572	29 420	153
elektrienergia	83 349	83 354	-5
prügivedu	11 709	11 710	-1
soojusenergia	169 586	169 563	23

Kommunaalteenuste vahe 170 krooni on kajastatud tulemiaruanDES real "muud tulud".

KÜ vahendab kommunaalteenuseid iseseisvalt alates 01.11.10. Enne tegi seda kVatro Eesti KVH OÜ.

Lisa 11 Tulemi kujunemine

Tulemi kujunemine	tulu	kulu	tulem
haldus,koristus,tehnosüsteemide hooldus	47 338	46 813	524
hooldustööd	21 078	21 082	-5
porivaipade vahetus	1 878	1 879	-1
pangaintressid	554		554
pangateenuses		20	-20
kommunaalteenuste vahe	170		170
Kokku			1 222

Lisa 12 Remondifond

Kulud rem.fondist		
summa	sisu	firma
40	elektrikapi võti	OÜ Kuldvõtmeke
990	lumekoristus 02.01.10	Kvatro Eesti KVH OÜ
39 678	riigilõiv Alar Merilo eest	Rahandusministeerium
588	ATS keskuse võti, väljakutsetasu	Henert Grupp OÜ
2 610	lumekoristus	Kvatro Eesti KVH OÜ
140	paljundus	Tallinna Linnaplaneerimise Amet
21 240	õigusteenus	Advok.büroo Tamme Otsmann Ruus Vabamets OÜ
1 440	katusel lekke eemaldamine	Lems&Co OÜ
9 360	õigusteenus	Advok.büroo Tamme Otsmann Ruus Vabamets OÜ
408	ruumi rent	Rocca al Mare Koolimaja AS
3 240	õigusteenus	Advok.büroo Tamme Otsmann Ruus Vabamets OÜ
408	ruumi rent	Rocca al Mare Koolimaja AS
204	ruumi rent	Rocca al Mare Koolimaja AS
546 584	fassaadiplaadid	EEK Trade AS
Kokku:		
626 930		

Lisa 13 Bilansiväliste kohustuste lisa

Espak Ehitustööd OÜ-ga on sõlmitud töövõtuleping nr.22/11, mis sisaldab fassaadi vineeri asendamist komposiitplaadiga. Käesoleva lepinguga ettenähtud tööde maksumus on 28 348,10€ (443 551 EEK), võib lisanduda ettenägematute tööde materjali maksumus, mis ei tohiks esialgsetel arvestustel olla märkimisväärne.

Lisa 14 Muud rahavood põhitegevusest

Real "muud rahavood põhitegevusest" summa 415 694 koosneb alljärgnevalt:

-111 485 krooni laekus KÜ kontole Kvatro Eesti KVH OÜ-lt (remondifondi saldo miinu elanike võlad arveldamise ülemineku hetkel KÜ-le);

-300 000 krooni laekus kompromisssummana Aldera Investilt;

-4208 krooni laekus kindlustuskahjuna Seesam Rahvusvahelise Kindlustuse AS-lt.

Aruande digitaalallkirjad

Korteriühistu Vabaõhumuuseumi tee 4 (registrikood: 80198588) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS KORTELE	Juhatuse liige	27.04.2011
JAAN VIKAT	Juhatuse liige	24.05.2011
KATRIN LÜÜS	Juhatuse liige	26.05.2011

Sidevahendid

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