

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2012

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2012

**nimi:** Korterühistu Tammsaare tee 103

**registrikood:** 80201965

**tänava/talu nimi,** Tammsaare tee 103

**maja ja korteri number:**

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihthnumber:** 12913

**telefon:** +372 6700311

**e-posti aadress:** info@alfahaldus.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                                                        | 8  |
| Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed                                        | 9  |
| Lisa 4 Nõuded ostjate vastu                                        | 9  |
| Lisa 5 Laenukohustused                                             | 10 |
| Lisa 6 Võlad ja ettemaksed                                         | 10 |
| Lisa 7 Võlad tarnijatele                                           | 11 |
| Lisa 8 Eraldised                                                   | 11 |
| Lisa 9 Liikmetelt saadud tasud                                     | 12 |
| Lisa 10 Muud tulud                                                 | 12 |
| Lisa 11 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud | 12 |
| Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud                                  | 13 |
| Lisa 13 Tööjõukulud                                                | 13 |
| Lisa 14 Seotud osapooled                                           | 13 |

## Tegevusaruanne

### Tegevusaruanne

KÜ Tammsaare tee 103 põhikiri kinnitati 07.12.2003a. ja registreeriti mittetulundusühingute ja sihtasutuse registris 23.04.2004. KÜ Tammsaare tee 103 tegevuse eesmärk on korterimandite eseme osaks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine.

KÜ tööd korraldab kolmeliikmeline juhatus. Juhatuse liikmetele tasu ei ole makstud. Ühistul ei ole palgalisi töötajaid.

2012 aruandeaasta tulem oli kasum summas **298 eurot**.

2012. aastal toimus KÜ Tammsaare tee 103 **6** juhatuse koosolekut ja 1 üldkoosolek.

Korteriühistu kogus vahendeid hooldustasudeks ja remondiks ning sooritas remonditöid vastavalt 2012/2013. a. majandustegevuse kavale.

Suuremad kulufondist tasutud tööd aastal 2012 olid:

Trepikojas elektrikilpide uste vahetus 4980 EUR

Majaesiste teeaukude parandus 674 EUR

Vee-ja kanalisatsioonitorustike avariiremondid 480 EUR

Fassaadi puhastamine 330 EUR

Keldrite koristus ja ehitusjäätmete konteinerite tellimine 320 EUR

Värviparandustööd 7.trepikojas 251 EUR

Porivaipade asendamine 219 EUR

Energiaauditi lisa koostamine 180 EUR

Soojusarvesti taatlus 98 EUR

Aasta jooksul kõik väiksemad lukuparandused, elektritööd, pisiremonditööd ja tarvikud kokku 193 EUR

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                         | 31.12.2012     | 31.12.2011     | Lisa nr |
|-----------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Varad                                   |                |                |         |
| Käibevara                               |                |                |         |
| Raha                                    | 10 586         | 11 292         | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                    | 34 039         | 30 282         | 3       |
| <b>Kokku käibevara</b>                  | <b>44 625</b>  | <b>41 574</b>  |         |
| Põhivara                                |                |                |         |
| Nõuded ja ettemaksed                    | 205 343        | 218 604        | 3       |
| <b>Kokku põhivara</b>                   | <b>205 343</b> | <b>218 604</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                      | <b>249 968</b> | <b>260 178</b> |         |
| Kohustused ja netovara                  |                |                |         |
| Kohustused                              |                |                |         |
| Lühiajalised kohustused                 |                |                |         |
| Laenukohustused                         | 13 261         | 12 574         | 5       |
| Võlad ja ettemaksed                     | 11 807         | 10 516         | 6       |
| Eraldised                               | 12 800         | 12 025         |         |
| <b>Kokku lühiajalised kohustused</b>    | <b>37 868</b>  | <b>35 115</b>  |         |
| Pikaajalised kohustused                 |                |                |         |
| Laenukohustused                         | 205 343        | 218 604        |         |
| <b>Kokku pikaajalised kohustused</b>    | <b>205 343</b> | <b>218 604</b> |         |
| <b>Kokku kohustused</b>                 | <b>243 211</b> | <b>253 719</b> |         |
| Netovara                                |                |                |         |
| Sihtkapital/Osikapital nimiväärtuses    | 6 180          | 6 180          |         |
| Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem | 279            | 6 366          |         |
| Aruandeaasta tulem                      | 298            | -6 087         |         |
| <b>Kokku netovara</b>                   | <b>6 757</b>   | <b>6 459</b>   |         |
| <b>Kokku kohustused ja netovara</b>     | <b>249 968</b> | <b>260 178</b> |         |

## Tulemiaruanne

(eurodes)

|                                                            | 2012           | 2011           | Lisa nr |
|------------------------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Tulud                                                      |                |                |         |
| Liikmetelt saadud tasud                                    | 17 485         | 15 334         | 9       |
| Muud tulud                                                 | 1 081          | 89 681         | 10      |
| <b>Kokku tulud</b>                                         | <b>18 566</b>  | <b>105 015</b> |         |
| Kulud                                                      |                |                |         |
| Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud | -15 166        | -77 666        | 11      |
| Mitmesugused tegevuskulud                                  | -3 111         | -21 436        | 12      |
| <b>Kokku kulud</b>                                         | <b>-18 277</b> | <b>-99 102</b> |         |
| <b>Põhitegevuse tulem</b>                                  | <b>289</b>     | <b>5 913</b>   |         |
| Finantstulud ja -kulud                                     | 9              | -12 000        |         |
| <b>Aruandeaasta tulem</b>                                  | <b>298</b>     | <b>-6 087</b>  |         |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                        | 2012           | 2011           | Lisa nr |
|--------------------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| <b>Rahavood põhitegevusest</b>                         |                |                |         |
| Põhitegevuse tulem                                     | 289            | 5 913          |         |
| Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus     | -9 504         | -20 418        |         |
| Põhitegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus | 32 877         | -15 691        |         |
| Laekunud intressid                                     | 9              | 15             |         |
| Makstud intressid                                      | -11 803        | -12 015        |         |
| <b>Kokku rahavood põhitegevusest</b>                   | <b>11 868</b>  | <b>-42 196</b> |         |
|                                                        |                |                |         |
| <b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>               |                |                |         |
| Saadud laenud                                          | 0              | 43 676         |         |
| Saadud laenude tagasimaksed                            | -12 574        | -13 167        |         |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>         | <b>-12 574</b> | <b>30 509</b>  |         |
| <b>Kokku rahavood</b>                                  | <b>-706</b>    | <b>-11 687</b> |         |
|                                                        |                |                |         |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>      | 11 292         | 22 979         | 2       |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>               | <b>-706</b>    | <b>-11 687</b> |         |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>        | 10 586         | 11 292         | 2       |

## Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

|                    |                                         |                     | Kokku netovara |
|--------------------|-----------------------------------------|---------------------|----------------|
|                    | Sihtkapital/Osakapital<br>nimiväärtuses | Akumuleeritud tulem |                |
| <b>31.12.2010</b>  | 6 180                                   | 6 366               | 12 546         |
| Aruandeaasta tulem |                                         | -6 087              | -6 087         |
| <b>31.12.2011</b>  | 6 180                                   | 279                 | 6 459          |
| Aruandeaasta tulem |                                         | 298                 | 298            |
| <b>31.12.2012</b>  | 6 180                                   | 577                 | 6 757          |

## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

#### Üldine informatsioon

Korteriühistu juhatus on koostanud raamatupidamise aastaaruande, mis kajastab õigesti ja õiglaselt korteriühistu vara, kohustusi ja omakapitali ning majandustegevuse tulemust. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele (Euroopa Liidu raamatupidamise direktiivid, rahvusvahelised finantsarvestuse standardid) ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täpsustavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid ning korteriühistu raamatuidamise sise-eeskiria nõuded.

Arvestuspõhimõtted on vastavuses raamatupidamise seaduses sätestatud alusprintsipidega ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega. Eelnevate perioodide andmete esitusviis ja arvestuspõhimõtted on viidud kooskõlla raamatupidamise seaduse, äriseadustiku ja tulundusühituseaduse muutmise seadusega.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

#### Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Seadusest tulenevalt esitatakse 2012.a.aruanne elektrooniliselt. 2012.a.aruanne on koostatud vastavuses kehtestatud elektroonilise taksonoomia vormidele.

#### Raha

Rahalised vahendid on bilansis kajastatud õiglasel väärtuses.

#### Nõuded ja ettemaksed

Korteriomanikelt laekumata arveid on hinnatud bilansis lähtuvalt tõenaoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadeldud iga nõuet eraldi.

#### Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriolukorrale.

Seotud osapooled on:

- (a) Korteriühistu juhatus;
- (b) Revisjonikomisjon;
- (c) Punktides (a) ja (b) kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.
- (d) korteriühistu liimed st korteriomanikud

Tulude ja kulude aruande koostamisel on lähtutud RTJ 14 lisas toodud skeemist. Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsiibist lähtudes. Makstud kommunaalimaksed ei ole kajastatud tulude ja kulude aruandes kuluna ega saadud summasid tuluna.

Korteriühistu liikmete poolt makstavad tasud remondiks kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks liikmetasud on mõeldud.

Korteriühistu liikmetelt kogutud hooldus- ja haldustasud kajastatakse tuluna perioodis, mille eest need on tasutud.

### Lisa 2 Raha

(eurodes)

|                   | 31.12.2012    | 31.12.2011    |
|-------------------|---------------|---------------|
| Arvelduskontod    | 10 586        | 11 292        |
| Swedbank          | 10 586        | 11 292        |
| <b>Kokku raha</b> | <b>10 586</b> | <b>11 292</b> |

## Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                   | 31.12.2012     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Lisa nr |
|-----------------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|---------|
|                                   |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |         |
| Nõuded ostjate vastu              | 20 778         | 20 778                            |                     |             |         |
| Ostjatelt laekumata arved         | 20 778         | 20 778                            |                     |             |         |
| Muud nõuded                       | 218 604        | 13 261                            | 205 343             |             |         |
| Laenunõuded                       | 218 604        | 13 261                            | 205 343             |             |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>239 382</b> | <b>34 039</b>                     | <b>205 343</b>      |             |         |

  

|                                   | 31.12.2011     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Lisa nr |
|-----------------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|---------|
|                                   |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |         |
| Nõuded ostjate vastu              | 30 282         | 30 282                            |                     |             |         |
| Ostjatelt laekumata arved         | 30 282         | 30 282                            |                     |             |         |
| Muud nõuded                       | 218 604        |                                   | 218 604             |             |         |
| Laenunõuded                       | 218 604        |                                   | 218 604             |             |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>248 886</b> | <b>30 282</b>                     | <b>218 604</b>      |             |         |

## Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

|                                   | 31.12.2012    | 31.12.2011    |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| Ostjatelt laekumata arved         | 20 778        | 17 708        |
| Detsembrikuu arved                | 14 699        | 12 016        |
| Maksetähtaja ületanud arved       | 6 079         | 5 692         |
| <b>Kokku nõuded ostjate vastu</b> | <b>20 778</b> | <b>17 708</b> |

## Lisa 5 Laenukohustused

(eurodes)

|                                  | 31.12.2012 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             |
|----------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Pikaajalised laenud              |            |                                   |                     |             |
| leping nr.10-017466-JI           | 34 540     | 1 674                             | 32 866              |             |
| leping nr.10-017435-JI           | 184 064    | 11 587                            | 172 477             |             |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 218 604    | 13 261                            | 205 343             |             |
| Leping                           |            |                                   |                     |             |
| <b>Laenukohustused kokku</b>     | 218 604    | 13 261                            | 205 343             |             |

  

|                                  | 31.12.2011 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             |
|----------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Pikaajalised laenud              |            |                                   |                     |             |
| leping nr.10-017466-JI           | 36 066     | 1 527                             | 34 539              |             |
| leping nr.10-017435-JI           | 195 112    | 11 047                            | 184 065             |             |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 231 178    | 12 574                            | 218 604             |             |
| <b>Laenukohustused kokku</b>     | 231 178    | 12 574                            | 218 604             |             |

## Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2012 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             |
|----------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | 11 807     | 11 807                            |                     |             |

  

|                                  | 31.12.2011 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             |
|----------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Võlad tarnijatele                | 10 516     | 10 516                            |                     |             |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | 10 516     | 10 516                            |                     |             |

## Lisa 7 Võlad tarnijatele

(eurodes)

|                                | 31.12.2012    | 31.12.2011    |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Muud                           | 0             | 1 080         |
| Eesti Energia AS               | 131           | 115           |
| Tallinna Küte AS               | 8 289         | 6 225         |
| Tallinna Vesi AS               | 1 341         | 1 281         |
| Citycentrum OÜ                 | 560           | 560           |
| Alfahaldus OÜ                  | 967           | 823           |
| Eesti Gaas AS                  | 253           | 178           |
| Prügivedu Tallinn OÜ           | 0             | 254           |
| Eesti Keskkonnateenused AS     | 266           | 0             |
| <b>Kokku võlad tarnijatele</b> | <b>11 807</b> | <b>10 516</b> |

## Lisa 8 Eraldised

(eurodes)

|                        | 31.12.2010    | Moodustamine/<br>korrigeerimine | Kasutamine     | 31.12.2011    |
|------------------------|---------------|---------------------------------|----------------|---------------|
| Remondifond            | 26 813        | 74 893                          | -89 681        | 12 025        |
| <b>Kokku eraldised</b> | <b>26 813</b> | <b>74 893</b>                   | <b>-89 681</b> | <b>12 025</b> |
|                        |               |                                 |                |               |
|                        | 31.12.2011    | Moodustamine/<br>korrigeerimine | Kasutamine     | 31.12.2012    |
| Remondifond            | 12 025        | 8 503                           | -7 728         | 12 800        |
| Laenud                 |               | 12 574                          | -12 574        |               |
| Laenu intressid        |               | 11 803                          | -11 803        |               |
| <b>Kokku eraldised</b> | <b>12 025</b> | <b>32 880</b>                   | <b>-32 105</b> | <b>12 800</b> |

2012. aastal kogusid elanikud sihtotstarbeli rem.vahendeid kokku 32880 eurot.

Sihtotstarbelisi remondivahendeid kasutati alljärgnevalt:

- 1) laenude tasumine 12574 euri
- 2) intresside tasumine 11803 euri
- 3) remondikulud 7728 euri
- Kokku 32105 eurot

Sihtotstarbelisi vahendeid koguti 2012.aastal 775 eurot rohkem kui kulutati.

Ühistu raamatupidamises kajastub nimetatud summa sihtotstarbeliste vahendite kontol suurenemisena (31.12.2011.a jääk 12025 euri, 31.12.2012.a.jääk 12800 euri.

## Lisa 9 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

|                                      | 2012          | 2011          |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Mittesihotstarbelised tasud</b>   |               |               |
| Hooldustasud                         | 17 485        | 15 334        |
| <b>Sihotstarbelised tasud</b>        |               |               |
| Muu tulu                             |               |               |
| <b>Kokku liikmetelt saadud tasud</b> | <b>17 485</b> | <b>15 334</b> |

Liikmetelt saadud tulu 17485 koosneb:

Haldus 10282 EUR

Hooldus 821 EUR (prügikonteinerid)

Koristus 6382 EUR

## Lisa 10 Muud tulud

(eurodes)

|                                | 2012         | 2011          |
|--------------------------------|--------------|---------------|
| Trahvid, viivised ja hüvitised | 922          | 0             |
| Muud                           |              |               |
| Muud                           | 159          | 89 681        |
| <b>Kokku muud tulud</b>        | <b>1 081</b> | <b>89 681</b> |

Muu tulu 1081 EUR koosneb:

Vahe kommunaalmaksetest 82 EUR

Otsekorraldustasu 77 EUR

Riigilõiv 102 EUR

Viivised 640 EUR

Seina värvimine 180 EUR

## Lisa 11 Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

|                                                                        | 2012          | 2011          |
|------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Hooldustööd                                                            | 15 166        | 77 666        |
| <b>Kokku sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud</b> | <b>15 166</b> | <b>77 666</b> |

Hooldustööd 2012.a. 15166 euri:

Sise- ja välikoristus 6376 euri

Korrashoiu kulud (putukate tõrje

511 euri ja muru niitmine 127euri) 638 euri

Halduskulud 8152 euri.

Lisas 11, Sihtotstarbeliselt finants.proj.otsesed kulud, ei ole kajastatud sihtotstarbeliselt kogutud ja kulutatud rahalisi vahendeid 32105 euri.

Kuna sihtotstarbeliselt kajastatud tulu ja kulu on võrdne, ei kajastu nimetatud summad tulemi aruandes. Aruandeaasta tulem nimetatud summade puhul ei muutu.

Sihtotstarbeliselt koguti elanikelt 2012a. 32105 EUR-i, sh:

Remonditulu 7728 euri  
Laenu intresse 11803 euri  
Pangalaenu 12574 euri

Kokku 32105 euri

Sihtotstarbelised kulud on esitatud Eraldiste aruandes, Lisa 8 summas 32105 euri.

## Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

|                                        | 2012         | 2011          |
|----------------------------------------|--------------|---------------|
| Muud mitmesugused tegevuskulud         | 3 111        | 21 436        |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>3 111</b> | <b>21 436</b> |

Muud mitmesugused tegevuskulud 2012.a.:

Panga teenustasud 134 EUR  
Elamu kindlustus 1006 EUR  
Riigilõivud 255 EUR  
Revideerimine 1536 EUR  
Fassaadi värvim. 180 EUR

Kokku 3111 EUR

## Lisa 13 Tööjõukulud (eurodes)

KÜ Tammsaare tee 103 2012.a. palgalist tööjõudu ei kasutanud, juhatuse liikmetele tasusid ja kompensatsioone ei makstud.

## Lisa 14 Seotud osapooled (eurodes)

| Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga |            |            |
|-----------------------------------------|------------|------------|
|                                         | 31.12.2012 | 31.12.2011 |
| Füüsilisest isikust liikmete arv        | 119        | 119        |

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                     | 31.12.2012 |            | 31.12.2011 |            |
|---------------------|------------|------------|------------|------------|
|                     | Nõuded     | Kohustused | Nõuded     | Kohustused |
| Asutajad ja liikmed | 239 382    | 243 211    | 30 282     | 12 025     |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2013

Korteriühistu Tammsaare tee 103 (registrikood: 80201965) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| IGOR PANOV         | Juhatuse liige     | 05.07.2013           |
| ENE METSVAHI       | Juhatuse liige     | 26.07.2013           |
| SULEV TÕNISTE      | Juhatuse liige     | 07.08.2013           |

## Sidevahendid

|                 |                    |
|-----------------|--------------------|
| Liik            | Sisu               |
| Telefon         | +372 6700311       |
| E-posti aadress | info@alfahaldus.ee |