

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2012

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2012

**nimi:** Tallinn Kalevi 22 KORTERIÜHISTU

**registrikood:** 80234953

**tänavatalu nimi,** Kalevi 22

**maja ja korteri number:**

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihthnumber:** 10411

**telefon:** +372 56642531

**e-posti aadress:** leena.kivisild@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 Nõuded ja ettemaksed        | 8  |
| Lisa 3 Laenukohustused             | 9  |
| Lisa 4 Võlad ja ettemaksed         | 9  |
| Lisa 5 Liikmetelt saadud tasud     | 10 |
| Lisa 6 Tööjõukulud                 | 10 |
| Lisa 7 Seotud osapooled            | 10 |

## Tegevusaruanne

KÜ tegevuse eesmärk on aadressil Tallinn, Kalevi 22 asuva kaasomandis olevate elamute ja nende juurde kuuluva maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja KÜ liikmete ühiste huvide esindamine.

### Juhatus

Juhatusse kuulub kolm (3) liiget. Juhatuseseinaine on Leena Kivisild.

### Personal

KÜ palgalisi töötajaid ei ole. KÜ juhatus tegutseb ühiskondlikel alustel. Töötasu makstud ei ole.

### Lepingud

KÜ on sõlminud oma liikmetele korrashoiu teenuste vahendamiseks lepingu kinnisvara haldus- ja hooldusteenust vahendava firmaga Armel Haldus OÜ. Lisaks vahendab KÜ oma liikmetele tarbimisteenuseid (vesi, gaas, elekter, prügi). Swedbank'aga on sõlmitud kaks pikaajalise laenu lepingut tähtajaga 2023. a. AS Codan Forsikringiga kehtib nõude ajatamiseleping kuni 2013. a.

2012. a. suuremaid remonditöid ei tehtud.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2012    | 31.12.2011    |
|----------------------------------------------|---------------|---------------|
| Varad                                        |               |               |
| Käibevara                                    |               |               |
| Raha                                         | 2 787         | 0             |
| Finantsinvesteeringud                        | 5 401         | 5 139         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 3 434         | 5 831         |
| <b>Kokku käibevara</b>                       | <b>11 622</b> | <b>10 970</b> |
| Põhivara                                     |               |               |
| Finantsinvesteeringud                        | 67 092        | 72 493        |
| <b>Kokku põhivara</b>                        | <b>67 092</b> | <b>72 493</b> |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>78 714</b> | <b>83 463</b> |
| Kohustused ja netovara                       |               |               |
| Kohustused                                   |               |               |
| Lühiajalised kohustused                      |               |               |
| Laenukohustused                              | 5 401         | 5 139         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 2 012         | 2 483         |
| Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused | 1 816         | 1 451         |
| <b>Kokku lühiajalised kohustused</b>         | <b>9 229</b>  | <b>9 073</b>  |
| Pikaajalised kohustused                      |               |               |
| Laenukohustused                              | 67 092        | 72 493        |
| Võlad ja ettemaksed                          | 0             | 166           |
| <b>Kokku pikaajalised kohustused</b>         | <b>67 092</b> | <b>72 659</b> |
| <b>Kokku kohustused</b>                      | <b>76 321</b> | <b>81 732</b> |
| Netovara                                     |               |               |
| Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses         | 1 241         | 1 241         |
| Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem      | 490           | 279           |
| Aruandeaasta tulem                           | 662           | 211           |
| <b>Kokku netovara</b>                        | <b>2 393</b>  | <b>1 731</b>  |
| <b>Kokku kohustused ja netovara</b>          | <b>78 714</b> | <b>83 463</b> |

## Tulemiaruanne

(eurodes)

|                           | 2012          | 2011          |
|---------------------------|---------------|---------------|
| Tulud                     |               |               |
| Liikmetelt saadud tasud   | 2 739         | 2 640         |
| Muud tulud                | 340           | 0             |
| <b>Kokku tulud</b>        | <b>3 079</b>  | <b>2 640</b>  |
| Kulud                     |               |               |
| Mitmesugused tegevuskulud | -2 416        | -2 071        |
| Muud kulud                | -1            | -358          |
| <b>Kokku kulud</b>        | <b>-2 417</b> | <b>-2 429</b> |
| <b>Põhitegevuse tulem</b> | <b>662</b>    | <b>211</b>    |
| <b>Aruandeaasta tulem</b> | <b>662</b>    | <b>211</b>    |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                                  | 2012          | 2011          |
|------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Rahavood põhitegevusest</b>                                   |               |               |
| Põhitegevuse tulem                                               | 662           | 211           |
| Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus               | 2 396         | 266           |
| Põhitegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus           | -636          | -998          |
| Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest | 365           | 448           |
| <b>Kokku rahavood põhitegevusest</b>                             | <b>2 787</b>  | <b>-73</b>    |
| <b>Rahavood investeerimistegevusest</b>                          |               |               |
| Antud laenude tagasimaksed                                       | 5 139         | 4 793         |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>                    | <b>5 139</b>  | <b>4 793</b>  |
| <b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>                         |               |               |
| Saadud laenude tagasimaksed                                      | -5 139        | -4 793        |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>                   | <b>-5 139</b> | <b>-4 793</b> |
| <b>Kokku rahavood</b>                                            | <b>2 787</b>  | <b>-73</b>    |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>                | <b>0</b>      | <b>73</b>     |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>                         | <b>2 787</b>  | <b>-73</b>    |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>                  | <b>2 787</b>  | <b>0</b>      |

## Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

|                    |                                         |                     | Kokku netovara |
|--------------------|-----------------------------------------|---------------------|----------------|
|                    | Sihtkapital/Osakapital<br>nimiväärtuses | Akumuleeritud tulem |                |
| <b>31.12.2010</b>  | 1 241                                   | 279                 | 1 520          |
| Aruandeaasta tulem |                                         | 211                 | 211            |
| <b>31.12.2011</b>  | 1 241                                   | 490                 | 1 731          |
| Aruandeaasta tulem |                                         | 662                 | 662            |
| <b>31.12.2012</b>  | 1 241                                   | 1 152               | 2 393          |

## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

#### Üldine informatsioon

KÜ Tallinn Kalevi 22 2012. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas raamatupidamise seaduse §-le 17 Eesti hea raamatupidamisetavaga. Arvestuspõhimõtted on vastavuses raamatupidamise seaduses sätestatud alusprintsipidega ja Raamatupidamise Toimikonna juhenditega. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

#### Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

2012. a. muudeti haldus- ja hooldustasude kajastamise perioodi. 2011. a. aruades on ühes kuus esitatud arvete periood jagatud kaheks. Kommunaaltasud kajastati tuluna arve esitamise kuule eelnenud kuul ning haldus- ja hooldustasud arvega samal kuul. Alates 2012. a. kajastatakse haldus- ja hooldustasud tuluna kommunaaltasudega samal kuul.

Perioodi muutmise seoses parandati 2012. a. esitatud 2011. a. majandustegevuse aruande kirjeid järgmiselt:

| 2012. a. esitatud aruanne |      | parandatud |
|---------------------------|------|------------|
| Nõuded ja ettemaksed      | 5122 | 5831       |
| Sihtotstarbelised tasud   | 641  | 1451       |
| Aruandeaasta tulem        | 313  | 211        |

#### Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes arveldusarvet pangas. Sularaha kassat ühistul ei ole.

#### Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid liikmete vastu on hinnatud individuaalselt, lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadatud iga nõuet eraldi.

#### Finantskohustused

Kohustustes on kajastatud jaanuaris saadud detsembrikuu 2012. a. kommunaalteenuste arved, millised tasuti jaanuaris 2013.a. 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. Pangalaenu võlgnevus on bilansis kajastatud intressideta. Intressikulu kajastub selle majandusaasta aruandes, millal intress tasumisele kuulub.

### Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                   | 31.12.2012   | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             |
|-----------------------------------|--------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|
|                                   |              | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Nõuded ostjate vastu              | 3 434        | 3 434                             |                     |             |
| Ostjatelt laekumata arved         | 3 434        | 3 434                             |                     |             |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>3 434</b> | <b>3 434</b>                      |                     |             |

|                                   | 31.12.2011   | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             |
|-----------------------------------|--------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|
|                                   |              | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Nõuded ostjate vastu              | 5 831        | 5 831                             |                     |             |
| Ostjatelt laekumata arved         | 5 831        | 5 831                             |                     |             |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>5 831</b> | <b>5 831</b>                      |                     |             |

## Lisa 3 Laenukohustused

(eurodes)

|                                  | 31.12.2012 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------|------------|----------------------------------|---------------------|-------------|-------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |             |             |
| Pikaajalised laenud              |            |                                  |                     |             |             |             |
| Laenuleping nr. 08-049953-JI     | 69 042     | 5 190                            | 30 578              | 33 274      | euro        | 30.03.2023  |
| Laenuleping nr. 08-274728-JI     | 3 451      | 211                              | 1 413               | 1 827       | euro        | 30.03.2023  |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 72 493     | 5 401                            | 31 991              | 35 101      |             |             |
| <b>Laenukohustused kokku</b>     | 72 493     | 5 401                            | 31 991              | 35 101      |             |             |

|                                  | 31.12.2011 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------|------------|----------------------------------|---------------------|-------------|-------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |             |             |
| Pikaajalised laenud              |            |                                  |                     |             |             |             |
| Laenuleping nr. 08-049953-JI     | 73 991     | 4 948                            | 24 531              | 44 512      | euro        | 30.03.2023  |
| Laenuleping nr. 08-274728-JI     | 3 641      | 191                              | 955                 | 2 495       | euro        | 30.03.2023  |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 77 632     | 5 139                            | 25 486              | 47 007      |             |             |
| <b>Laenukohustused kokku</b>     | 77 632     | 5 139                            | 25 486              | 47 007      |             |             |

Põhilaen kuulub tasumisele 2023. aastaks. Peale selle tuleb korteriomaniikel tasuda pikaajalise laenu intresse. Tulevaste perioodide intressinõuded korteriomaniike vastu bilansis ei kajastu.

## Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2012 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             |
|----------------------------------|------------|----------------------------------|---------------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Võlad tarnijatele                | 1 846      | 1 846                            |                     |             |
| Muud võlad                       | 166        | 166                              |                     |             |
| Muud viitvõlad                   | 166        | 166                              |                     |             |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | 2 012      | 2 012                            |                     |             |

|                                  | 31.12.2011 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             |
|----------------------------------|------------|----------------------------------|---------------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Võlad tarnijatele                | 2 176      | 2 176                            |                     |             |
| Muud võlad                       | 473        | 307                              | 166                 |             |
| Muud viitvõlad                   | 473        | 307                              | 166                 |             |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | 2 649      | 2 483                            | 166                 |             |

Võlgnevus hankijatele on arved detsembris tarbitud kommunaalteenuste eest ja hooldustööde arved, mis kuuluvad tasumisele jaanuaris 2013.a. Siin kajastub ka 2010. a.-l ühistule esitatud kaskokindlustuse omavastutuse hüvitamise nõue 191,73 eurot.

Kirjel „Muud võlad“ kajastub kahjunõue, mis vastavalt maksegraafikule kuulub 2013. a. tasumisele summas 166.22 €.

## Lisa 5 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

|                                      | 2012         | 2011         |
|--------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Mittesihtotstarbelised tasud</b>  |              |              |
| Hooldustasud                         | 2 739        | 2 640        |
| <b>Kokku liikmetelt saadud tasud</b> | <b>2 739</b> | <b>2 640</b> |

Teenused kommunaalmaksete vahendamisest 2012. a.:

(eurodes)      Kommunaalkulud      Kommunaaltulud      kahjum-  
liikmete arvete järgi      kasum+

|                        |         |          |         |
|------------------------|---------|----------|---------|
| Vesi ja kanalisatsioon | 1826,88 | 1572,48  | -254,40 |
| Elekter                | 47,32   | 46,71    | -0,61   |
| Prügivedu              | 1021,37 | 1021,59  | 0,22    |
| Gaas                   | 7041,83 | 7384,86  | 343,03  |
| Kokku                  | 9937,40 | 10025,64 | 88,24   |

Kasum kommunaalmaksete vahendamisest 88,24 € on kajastatud tulemiaruanDES  
muude kulude kirjel. Eraldi vahendamistasu kommunaalmaksete vahendamise eest ei võeta.

## Lisa 6 Tööjõukulud

(eurodes)

KÜ palgalisi töötajaid ei ole.

## Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

| Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga |            |            |
|-----------------------------------------|------------|------------|
|                                         | 31.12.2012 | 31.12.2011 |
| Füüsilisest isikust liikmete arv        | 10         | 10         |
| Juriidilisest isikust liikmete arv      | 2          | 2          |

KÜ juhatus tegutseb ühiskondlikel alustel. Töötasu makstud ei ole.

# Aruande digitaalallkirjad

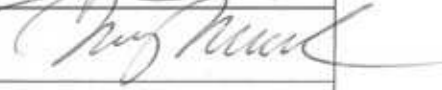
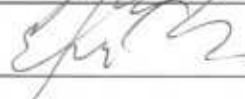
Aruande lõpetamise kuupäev on: 13.05.2013

**Tallinn Kalevi 22 KORTERIÜHISTU (registrikood: 80234953) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| LEENA KIVISILD     | Juhatuse liige     | 07.06.2013           |
| KAIDO JÕGEVA       | Juhatuse liige     | 08.06.2013           |
| KRISTJAN VAGA      | Juhatuse liige     | 09.06.2013           |

# KÜ Kalevi 22 üldkoosolekul osalejad

13.05.2013

| Jrk nr | Korteri nr.     | Osaleja või volitatud esindaja nimi | Allkiri                                                                               |
|--------|-----------------|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.     | 2.              | Jaak Kose                           |    |
| 2.     | 2.9.            |                                     |                                                                                       |
| 3.     | 3.              | Leena Kivimäe                       |    |
| 4.     | 4.              | Maring Hõdus                        |    |
| 5.     | 5.              | Ingrid Maasil                       |    |
| 6.     | 6.              | Kristjan Vaga                       |    |
| 7.     | 7.              | Ingrid Maasil                       |   |
| 8.     | 7A              |                                     |                                                                                       |
| 9.     | 8.              | Kaido Jõgi                          |  |
| 10.    | <del>9.1.</del> | Enne Sõnn                           |  |
| 11.    | 10.             |                                     |                                                                                       |
| 12.    | 11.             |                                     |                                                                                       |
| 13.    | 12.             |                                     |                                                                                       |
|        |                 |                                     |                                                                                       |

## TALLINN KALEV 22 KÜ REVISJONIKOMISJONI AKT

Revisjonikomisjon, kontrollinud Tallinn Kalevi 22 KÜ finantsmajanduslikku tegevust 2012 aastal, fikseeris:

1. KÜ raamatupidamise arvestust on peetud Armel Haldus OÜ poolt ja on kooskõlas Eesti Vabariigi kehtivate seadustega ning hea raamatupidamistavaga.
2. KÜ juhatus on lähtunud majandamise korraldamisel ühistu põhikirjast ja sõlmitud lepingute tingimustest.
3. Kontrollitud raamatupidamise dokumendid kinnitavad aruannete tõesust ja vastavad raamatupidamisdokumentidele esitatavatele nõuetele.
4. KÜ raamatupidamise aastaaruande bilansimahuks on 78 714 eurot, mis kajastab õigesti ja õiglaselt Tallinn Kalevi 22 KÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2012.a.
5. Kinnitada KÜ aastaaruanne seisuga 31.12.2012.a.

  
Ingrid Maasik  
Revident

13. mail 2013. a.

## **Tallinn Kalevi 22 korteriühistu üldkoosoleku protokoll**

Koosoleku toimumise koht: Kalevi 22-4, Tallinn.

Koosoleku toimumise kuupäev ja aeg: 13.05.2013, kell 19:00-20:30.

Koosolekul osales või oli esindatud 8 ühistu liiget, kellel kokku on 8 häält.

Koosolekut juhatajas Leena Kivisild  
Koosolekut protokollis Kaido Jõgeva

Koosolek toimub juhatuse poolt väljakuulutatud päevakorra kohaselt, kõik otsused võeti vastu ühehäälselt.

### **Päevakord:**

1. 2012. aasta majandusaasta aruande kinnitamine.
2. Ühistu majanduslik seis hetkel (majandustegevuse aastakava).
3. Tänavapoolse elamu katuse renoveerimise jätkamine.
4. Muud teemad.

### **1. Majandusaasta aruanne 2012**

Eelmine majandusaasta oli parem kui 2011 a, ühistu jäi omadega plussi 600€-ga. Suuremad võlad ühistu ees said likvideeritud. Maksame laenu, 10 aastat on veel maksta.

Majandusaasta aruanne on lisatud protokollile

**Otsus:** Kinnitada 2012 a majandusaasta aruanne.

### **2. Ühistu majanduslik seis**

Juhatus andis ülevaate ühistu majanduslikust seisust ja tutvustas majandustegevuse aastakava. See on üldjoontes samasugune nagu eelmisel aastal.

Majandustegevuse aastakava on lisatud protokollile.

**Otsus:** Kinnitada 2013 aasta majandustegevuse aastakava

### **3. Tänavapoolse elamu katuse renoveerimise jätkamine**

Juhatus andis ülevaate sellest, mis on katuse renoveerimise lõpetamiseks tehtud. Üldkoosolek leidis, et mõistlik oleks võtta lõplik pakkumine samalt firmalt, kes esimese oa katusest vahetas. Seejuures tuleb selle firma käest küsida erinevaid võimalusi katusetööde lõpetamiseks – kas näiteks talveperioodil katusetööde tegemine oleks oluliselt odavam võrreldes sügisese perioodiga.

**Otsus:** 1. Pidada läbirääkimisi katusetööde teostajaga tööde alguse aja ja tööde maksumuse üle.  
2. tööde algus võiks olla sügisel või talvel (sõltuvalt võimalikust tööde maksumuse vahest)

3. katuse vahetamise tööde eest maksavad tänavapoolse elamu elanikud.

4. Kristjani valmistab ette juhatusele 15.juuniks katusetööde firma pakkumise, mille alusel teeme lõpliku valiku. Pakkumine peab sisaldama järgmist:

- ehitustööde hinnad eraldi sügise ja talve kohta
- ehitustööde läbiviimise aeg
- maksetingimused

#### **4. Muud teemad.**

Arutati selle üle, kas Kalevi 22-1 elamu keldriga oleks ühistul midagi peale hakata. Praegu see ei ole kasutatav, kuna vesi tuleb sisse ja on niiske. Kui kelder oleks kasutatav, saaks ühistu liikmed seda kasutada panipaigana nt jalgrataste hoidmiseks.

Üldkoosolek leidis, et hetkel ei ole ühistul võimekust keldriga tegeleda, seetõttu ei ole mõttekas ka ekspertiiside vms tellimine.

## Tegevusalad

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

## Sidevahendid

| Liik            | Sisu                     |
|-----------------|--------------------------|
| Mobiiltelefon   | +372 56642531            |
| E-posti aadress | leena.kivisild@gmail.com |