

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

nimi: Korterühistu Fahle Maja

registrikood: 80261950

tänav a nimi, maja number: Tartu mnt 84a

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10112

telefon: +372 56461700

e-posti aadress: fahle@fahle.ee

Sisukord

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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 6 Võlad töövõtjatele	11
Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	12
Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud	12
Lisa 9 Tulu ettevõtlusest	13
Lisa 10 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	13
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 12 Tööjõukulud	14
Lisa 13 Seotud osapooled	14
Lisa 14 Muud tulud, muud kulud	15

Tegevusaruanne

Korteriühistu Fahle Maja asukohaga Tallinn, Tartu mnt 84a põhilisteks eesmärkideks on elamu ja selle juurde kuuluva maa ühine majandamine ning seoses sellega ühistu liikmete ühiste huvide esindamine, samuti ühistu liikmetele eluruumi kasutamisega seotud teenuste osutamine.

KÜ kohustused on: elamu kindlustamine elutegevuseks vajalike kommunaalteenustega (soojus, vesi, elekter jne), elamu tehnosüsteemide regulaarne hooldus ning remontide läbiviimine ja rikete kõrvaldamine, elamu juurde kuuluva territooriumi ja sellel paiknevate rajatiste, samuti üldkasutatava ala (trepikodade, keldrite) hooldus ja korrashoid.

Korteriühistu Fahle Maja asutati 28.11.2007.a ja kanti Mittetulundusühingute ja Sihtasutuste Registrisse 28.01.2008.a.

Elamu Tartu mnt 84a koosneb kolmest korpusest, milles on 140 pinda, sh 22 äripinda. Alatest 2009.aastast haldab elamut OÜ Novo. Elamu hooldamisega tegeleb juhatus iseseisvalt, olles sõlminud otselepingud teenust osutavate firmadega hoone tehnosüsteemide korrashoiuks, prügiveoks, heakorraks ja raamatupidamisteenuse osutamiseks.

Korteriühistu Fahle Maja juhatus on 3-liikmeline. Juhatuse tööd korraldavad juhatuse liikmed koos.

Palgalisi töötajaid majandusaastal ei olnud. Juhatuse liikmetele tasuti hüvitist alates juulist 2014.a.

2013.a viidi läbi 3 üldkoosolekut

26.06.2013, kus otsustati:

- kinnitada 2012.a aruanne;
- kinnitada täiendavate vahendite kogumine B korpuse katusetööde II etapi teostamiseks;
- rahuldada ühe juhatuse liikme avaldus juhatusest ennetähtaegselt tagasiastumiseks;
- määrata juhatusele tasu;
- sügisel paigaldada küttemõõdikud.

11.09.2013, kus otsustati:

- kanda akumulieeritud tulek kasutamata remonditasudesse;
- tegeleda edasi parkimiskorralduse lahendustega.

23.10.2013, kus otsustati:

võtta vastu parkimiskorralduse kava.

Majandusaasta jooksul viidi läbi 7 juhatuse koosolekut, kus peamisteks arutelu küsimusteks olid:

- Katusetööd OÜ kohtuvaidluse seis;
- B korpuse II etapi katusetööd;
- remondifondi seis;
- videovalve;
- koristus;
- planeeritavad remonttööd 2013 aastal;
- kütte-, elektri- ja veemõõdikud;
- parkimine;
- haljastus;
- võlgglased;
- elektri- ja nõrkvoolu hooldustööd;
- sprinklersüsteem;
- ventilatsiooni lahendused;
- klaasfassaadi kiletamine;
- küttesüsteem;
- sprinklerpumpade käivitamine 04.06.13;
- restorani valguskast;

- KÜ juhatus, uute liikmete otsing ja ettepanekud;
- juhatuse liikmete tasude väljamaksmine;
- majanduskava koostamine 2014.a;
- koridorides asjade eemaldus;
- Tartu mnt poolt restorani ees sambla eemaldus;
- EXIT valgustid;
- talveks valmistumine ja kokkulepped (lumekoristus maas ja katusel, kas lepingud ja valmisolek olemas);
- muud küsimused.

Majandusaastal kulutati maja remondile kokku 106 378 eurot, millest katuse remondile kulus 50 550 eurot ning klaasfassaadi hooldusele 7 051 eurot. Kasutamata sihtotstarbeliste vahendite jääk aasta lõpus oli 19 767 eurot. Lisaks hakati 2013.a koguma parkimiskorralduse opereerimise liitumistasusid mis on mõeldud Tartu mnt 84B parkla rajamiseks.

Majandusaasta lõppes positiivse tulemiga 79 eurot.

2014.a on kavas:

- vee-, kütte- ja elektrimöödikute lõpliku lahenduse vastu võtmine, paigaldustööd;
- haljastustööd;
- territooriumi korrashoid ja hooldustööd (survepesu, sambla eemaldus);
- võlglastega tegelemine;
- ventilatsiooni lahendused;
- vajalikud remondi- ja hooldustööd;
- muude jooksvate probleemide lahendamine.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	18 413	58 025	2
Nõuded ja ettemaksed	84 116	118 615	3
Kokku käibevara	102 529	176 640	
Kokku varad	102 529	176 640	
Kohustused ja netovara			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	44 480	73 119	5
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	19 767	31 462	7
Kokku lühiajalised kohustused	64 247	104 581	
Kokku kohustused	64 247	104 581	
Netovara			
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	38 203	38 203	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	0	29 735	
Aruandeaasta tulem	79	4 121	
Kokku netovara	38 282	72 059	
Kokku kohustused ja netovara	102 529	176 640	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	180 835	102 175	8
Tulu ettevõtlusest	3 486	3 451	9
Muud tulud	5 042	7 953	14
Kokku tulud	189 363	113 579	
Kulud			
Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-106 378	-32 166	10
Mitmesugused tegevuskulud	-72 077	-76 128	11
Tööjõukulud	-5 500	0	12
Muud kulud	-5 329	-1 164	14
Kokku kulud	-189 284	-109 458	
Põhitegevuse tulem	79	4 121	
Aruandeaasta tulem	79	4 121	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Liikmetelt laekunud tasud	503 941	419 734	
Laekumised kaupade müügist ja teenuste osutamisest	5 953	4 864	
Muud põhitegevuse tulude laekumised	3 604	0	
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-544 796	-416 559	
Väljamaksed töötajatele	-2 637	0	
Laekunud intressid	6	41	
Muud rahavood põhitegevusest	-5 683	-6	
Kokku rahavood põhitegevusest	-39 612	8 074	
Kokku rahavood	-39 612	8 074	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	58 025	49 951	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-39 612	8 074	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	18 413	58 025	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	Akumuleeritud tulem	
31.12.2011	38 203	29 735	67 938
Aruandeaasta tulem		4 121	4 121
31.12.2012	38 203	33 856	72 059
Aruandeaasta tulem		79	79
Muud muutused netovaras		-33 856	-33 856
31.12.2013	38 203	79	38 282

Muud muutused netovaras: vastavalt üldkoosoleku otsusele kanti eelmiste perioodide akumuleeritud tulem kasutamata remonditasudesse (vt Lisa 7).

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu Fahle Maja 2013.a majandusaasta raamatupidamise aruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud EV Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt väljaantavad juhendid.

Raamatupidamise aruanne on koostatud eurodes.

Rahavoogude aruandes kajastatakse korteriühistu aruandeperioodi laekumisi ja väljamakseid, rühmitatuna põhitegevuse, investeerimistegevuse ja finantseerimistegevuse rahavoogudeks. Põhitegevuse, investeerimis- ja finantseerimistegevuse rahavood on kajastatud otsesel meetodil.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

TulemiaruanDES pankadelt laekunud kontointress on kajastatud muu tuluna. Eelmisel aastal kajastati intressitulu finantstuluna. Seoses esitlusviisi muutmisega on korrigeeritud ka 2012.a võrdlusandmed.

Lisarea nimetus	31.12.2012	Muutus	31.12.2012
Muud tulud	7 912	41	7 953
Finantstulud ja -kulud	41	-41	0

Raha

Rahana kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes arvelduskonto jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Liikmetelt laekumata arveid on hinnatud bilansis lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadeldud igat nõuet eraldi.

Kõik nõuded võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas.

Finantskohustused

Kõik kohustused (võlad tarnijatele, viitvõlad ja muud lühi- ja pikaajalised kohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste kohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi kohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas.

Tulud

Liikmetelt saadud mittesihotstarbelisi tasusid kajastatakse tuluna perioodis, mille eest need on tasutud. Sihotstarbelisi tasusid ühistu liikmetelt kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil toimub nende arvelt remontide tegemine. Intressitulu arvestatakse tekkepõhiselt.

Seotud osapooled

Seotud isikuteks on korteriühistu liikmed s.t. korteriomaniikud, juhatuse liikmed ja revisjonikomisjoni liikmed.

TulemiaruanDE koostamisel on lähtutud RTJ14 lisas toodud skeemist. Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsiibist lähtudes. Makstud kommunaalmaksete summasid ei ole kajastatud kuluna ega saadud summasid tuluna, pluss- või miinustulemid vahendusest on esitatud muude tulude või muude kuludena.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Arvelduskontod	18 413	58 025
Kokku raha	18 413	58 025

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	456	456	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	9 014	9 014	4
Ettemaksed	416	416	
Tulevaste perioodide kulud	416	416	
Nõuded liikmete vastu	70 026	70 026	
Järelmaksu nõuded	4 204	4 204	
Kokku nõuded ja ettemaksed	84 116	84 116	

	31.12.2012	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	1 123	1 123	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 893	2 893	4
Ettemaksed	416	416	
Tulevaste perioodide kulud	416	416	
Nõuded liikmete vastu	114 183	114 183	
Kokku nõuded ja ettemaksed	118 615	118 615	

Nõuded liikmete vastu on hinnatud individuaalselt. Bilansis on kajastatud tõenäoliselt laekuvad nõuded (ebatõenäoliselt laekuvaid nõudeid on kokku summas 2 104 eurot mis olid 2012.a kantud kuludesse). Võlgnevuse sees on ka maksed detsembrikuu eest (42 544 eurot), milliste tähtaeg on jaanuaris 2014.a.

Muude ostjatena käsitletakse juriidilisi isikuid kes ei ole KÜ Fahle Maja liikmed ning kellele ühistu müüb teenuseid ettevõtluse korras. Võlgnevus seisneb maksetes detsembrikuu eest, milliste tähtaeg on jaanuaris 2014.a.

Ettemaksetena on kajastatud ettemakstud elamu kindlustusmaksed (elamu on kindlustatud Codan Forsikring AS Eesti Filiaali vahendusel).

Järelmaksu nõuetena on kajastatud järelmaksuga soetatud:

- põrandapesumasin ja kuivpuhastusseade garaaži koristamiseks maksumusega 1 916 €, tasuvad 12 kuu jooksul garaažiomanikud;
- korteri sprinklertorusüsteem maksumusega 3 858 €, tasub 15 kuu jooksul krt 115.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
	Ettemaks	Ettemaks
Ettemaksukonto jääk	9 014	2 893
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9 014	2 893

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	39 378	39 378			
Võlad töövõtjatele	1 000	1 000			6
Muud võlad	3 276	3 276			
Saadud ettemaksed	826	826			
Kokku võlad ja ettemaksed	44 480	44 480			

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	68 484	68 484			
Muud võlad	1 805	1 805			
Saadud ettemaksed	2 830	2 830			
Kokku võlad ja ettemaksed	73 119	73 119			

Seisuga 31.12.2013 oli korteriühistul tasumata tarnijate arveid kokku summas 39 378 eurot, mis olid esitatud teenindajate poolt 2013.a detsembrikuus osutatud teenuste eest, sh arved soojusenergia, vee ja kanalisatsiooni, elektrienergia, prügiveo ning hoolduse eest. Nimetatud arvete tähtaeg ei olnud bilansi koostamise päeval veel möödunud.

Muu võlana on kajastatud saadud kindlustushüvitised mille arvelt on vastavad remonditööd veel tegemata.

Lisa 6 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2013
Töötasude kohustus	1 000
Kokku võlad töövõtjatele	1 000

Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused (eurodes)

Varad bruto soetusmaksumuses

	31.12.2011	Saadud	Tagastatud	Tulu	31.12.2012
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Kasutamata remonditasud	8 633	42 953		-26 760	24 826
Kasutamata klaasfassaadi hooldustasud	7 451	4 591		-5 406	6 636
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	16 084	47 544		-32 166	31 462
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	16 084	47 544		-32 166	31 462
	31.12.2012	Saadud	Tagastatud	Tulu	31.12.2013
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Kasutamata remonditasud	24 826	58 356	33 856	-98 767	18 271
Kasutamata klaasfassaadi hooldustasud	6 636	91		-7 051	-324
Kasutamata parkimiskorralduse tasud	0	2 380		-560	1 820
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	31 462	60 827	33 856	-106 378	19 767
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	31 462	60 827	33 856	-106 378	19 767

Kirjel "Kasutamata remonditasud", „Kasutamata klaasfassaadi hooldustasud" ja "Kasutamata parkimiskorralduse tasud" on näidatud korteriomanike poolt tasutud kuid ühistu poolt veel kasutamata remondi- ja hooldusvahendid. Korteriühistule laekuvad remondi- ja hooldustasud kajastatakse tuluna perioodis, mil toimub nende arvelt tööde tegemine.

Veerus "Tulu" on näidatud remondi- ja hooldustasude arvelt teostatud remondi- ja hooldustööd (Lisa 10).

Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud (eurodes)

	2013	2012
Mittesihtotstarbelised tasud		
Hooldustasud	74 457	70 009
Sihtotstarbelised tasud		
Remonditasud	98 767	26 760
Klaasfassaadi hooldustasud	7 051	5 406
Parkimiskorralduse tasud	560	0
Kokku liikmetelt saadud tasud	180 835	102 175

2013.a hooldustasud kokku 74 457 eurot, sh:

- haldustasud 19 224 €;
- juhtimisteenus 5 500 €;
- tehnosüsteemide hooldustasud 8 177 €;
- heakorrasud 24 087 €;
- kindlustasud 2 495 €;
- lifti hooldustasud 5 592 €;
- sprinklersüsteemi hooldustasud 3 160;

- jahutussüsteemi hooldustasud 224 €;
- ventilatsiooni hooldustasud 2 332 €;
- valveteenus 920 €;
- parkimiskorralduse opereerimistasud 315 €;
- muud vahendatud teenused 2 431 €.

2012.a hooldustasud kokku 70 009 eurot, sh:

- haldustasud 19 224 €;
- tehnosüsteemide hooldustasud 8 177 €;
- heakorrasus 18 261 €;
- kindlustasud 3 212 €;
- lifti hooldustasud 5 557 €;
- sprinklersüsteemi hooldustasud 3 160 €;
- jahutussüsteemi hooldustasud 224 €;
- ventilatsiooni hooldustasud 2 332 €;
- valveteenus 920 €;
- muud vahendatud teenused 8 942 €.

Lisa 9 Tulu ettevõtlusest

(eurodes)

	2013	2012
Renditasud	3 486	3 451
Kokku tulu ettevõtlusest	3 486	3 451

Tulu ettevõtlusest moodustub rentnike poolt makstavatest renditasudest kasutuses olevate pindade rentimise eest.

Lisa 10 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2013	2012
Remonditööd	99 327	26 760
Hooldustööd	7 051	5 406
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	106 378	32 166

2013.a olid teostatud järgmised remondi- ja hooldustööd:

- katus 50 550 €;
- tuletõrjesüsteem 7 020 €;
- videovalvesüsteem 8 234 €;
- elektrisüsteem 5 333 €;
- parkimiskorraldus 4 119 €;
- pisiremondid 24 071 €;
- klaasfassaadi hooldus 7 051 €.

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2013	2012
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	0	2 104
Heakorrakulud	24 087	18 261
Tehnosüsteemide hoolduskulud	25 698	31 696
Halduskulud	19 797	20 855
Kindlustuskulu	2 495	3 212
Kokku mitmesugused tegevuskulud	72 077	76 128

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2013	2012
Palgakulu	4 135	0
Sotsiaalmaksud	1 365	0
Kokku tööjõukulud	5 500	0
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	0

2011-2012.aa töötasusid ega muid hüvitisi füüsilistele isikutele ei makstud.

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2013	31.12.2012
Füüsilisest isikust liikmete arv	78	70
Juriidilisest isikust liikmete arv	62	70

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013		31.12.2012	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Asutajad ja liikmed	74 230	1 826	114 183	2 830

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2013	2012
Arvestatud tasu	4 135	0

Lisa 14 Muud tulud, muud kulud

(eurodes)

	2013			2012
	Saadud maksed	Tasutud maksed	Tulem	Tulem
Soojusenergia	118 703	-118 703	0	0
Vesi ja kanalisatsioon	17 954	-18 924	-970	-1 164
Elekter	106 562	-106 562	0	0
Prügivedu	6 954	-6 954	0	0
Kommunaalmaksete vahenduse tulem			-970	-1 164
Saadud viivised	5 036		5 036	7 912
Pangakonto intressid	6		6	41
Muud kulud (maha kantud viivised)		-4 359	-4 359	0
Kokku muud tulud			5 042	7 953
Kokku muud kulud			-5 329	-1 164

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 10.06.2014

Korteriühistu Fahle Maja (registrikood: 80261950) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRES OOPKAUP	Juhatuse liige	20.06.2014
ERKKI LILL	Juhatuse liige	27.06.2014
ANDRUS KÕRESAAR	Juhatuse liige	08.07.2014

Tegevusalad

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

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 56461700
E-posti aadress	fahle@fahle.ee