

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011
aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

nimi: Korteriühistu Saku Aiandi 2a

registrikood: 80282840

tänaval talu nimi, Aiandi 2a-2

alevik: Saku alevik

vald: Saku vald

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 75501

telefon: +372 5086989, +372 56241766

e-posti aadress: kyaiandi2a@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 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Laenukohustused	10
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 6 Võlad tarnijatele	11
Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	11
Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud	11
Lisa 9 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	12
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 11 Tööjõukulud	12
Lisa 12 Finantstulud ja -kulud	12
Lisa 13 Seotud osapooled	13
Lisa 14 Muud kulud	13

Tegevusaruanne

Korteriühistu Saku Aiandi 2a eesmärgiks on korteriomandite eseme osaks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine.

Korteriühistu Saku Aiandi 2a moodustati korteriühisuse Aiandi 2a baasil detsembris 2008. aastal ja registreeriti 4. märtsil 2009.a.

Hoone, Aiandi 2a, on kahe korruseline 2 trepikojaga elamu, milles on 12 korterit.

KÜ tööd korraldab juhatus. Juhatus on kahe liikmeline. Juhatuse tööd korraldab juhatusesimees. 2011. aastal korteriühistul palgalisi töötajaid ei olnud.

2010. aastal olid suuremateks ettevõtmisteks Swedbank AS-st võetud Kredexi laenu abil ja KÜ omavahendite abil elamu seinte soojustamise lõpetamine, elamu sokli soojustamine, sanitaarremondi tegemine koridorides, elamu territooriumi haljastamine ja uute kõnniteede ehitamine.

2011. aastal jätkati elamu renoveerimist 2009. aastal võetud laenu ja KÜ omavahendite abil. Vahetati välja elamu juurde kuuluval maatükil asuvad kanalisatsioonikaevud ja -torustik ning veetorustik. Võeti maha varisemisohtlikud suured puud. Vahetati välja elamu sisene küttesüsteem ning paigaldati uus kahesüsteemne torustik, uued radiaatorid ning uus soojasõlm. 2012. aastal on plaanis renoveerida elamu sisene vee- ning kanalisatsioonisüsteem, ehitada välja elamu korstnad ning edasi arendada elamu haljastust ja parandada laste mängimise võimalusi elamu territooriumil.

Majandustegevuse aruanne kinnitati KÜ Saku Aiandi 2a liikmete üldkoosolekul 2. juulil 2012.a.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	4 801	2 447	2
Nõuded ja ettemaksed	6 091	2 025	3
Kokku käibevara	10 892	4 472	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	67 998	0	3
Kokku põhivara	67 998	0	
Kokku varad	78 890	4 472	
Kohustused ja netovara			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	4 019	2 400	4
Võlad ja ettemaksed	831	933	5
Kokku lühiajalised kohustused	4 850	3 333	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	67 998	42 989	4
Eraldised	0	-41 769	
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	5 076	0	7
Kokku pikaajalised kohustused	73 074	1 220	
Kokku kohustused	77 924	4 553	
Netovara			
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	6	6	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	-87	373	
Aruandeaasta tulem	1 047	-460	
Kokku netovara	966	-81	
Kokku kohustused ja netovara	78 890	4 472	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	4 171	1 258	8
Tulu ettevõtlusest	0	43 712	
Kokku tulud	4 171	44 970	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-739	-43 712	9
Mitmesugused tegevuskulud	-295	-1 700	10
Muud kulud	-10	0	14
Kokku kulud	-1 044	-45 412	
Põhitegevuse tulem	3 127	-442	
Finantstulud ja -kulud	-2 080	-18	12
Aruandeaasta tulem	1 047	-460	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	3 127	-442	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-99 017	-7 266	
Kokku korrigeerimised	-99 017	-7 266	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	72 064	436	
Põhitegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	297	-28 495	
Laekunud intressid	31	59	
Kokku rahavood põhitegevusest	-23 498	-35 708	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	29 163	40 252	
Saadud laenude tagasimaksed	-1 200	-2 141	
Makstud intressid	-2 111	-1 808	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	25 852	36 303	
Kokku rahavood	2 354	595	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 447	1 929	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	2 354	595	
Valuutakursside muutuste mõju	0	-77	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	4 801	2 447	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	Akumuleeritud tulem	
31.12.2009	6	373	379
Aruandeaasta tulem		-460	-460
31.12.2010	6	-87	-81
Aruandeaasta tulem		1 047	1 047
31.12.2011	6	960	966

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu Saku Aiandi 2a 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamise tavaga.

Hea raamatupidamise tava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad

Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Alates 01. jaanuarist 2011 ühines Eesti eurotsooniga ja Eesti kroon (EEK) asendus euroga (EUR). Sellest tulenevalt konverteeris KÜ Saku Aiandi 2a sellest kuupäevast alates oma raamatupidamisarvestuse eurodesse ning 2011. aasta ja järgnevaid finantsaruandeid koostatakse eurodes. Võrdlusandmed konverteeriti ametliku üleminekukursiga 15,6466 EEK/EUR.

Finantsvarad

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstava või saadava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid tehingukulutusi, välja arvatud kauplemiseesmärgil soetatud finantsvarad, mida kajastatakse õiglases väärtuses muutustega läbi kasumiaruande, millede puhul tehingukulutusi ei liideta ega arvata maha algse soetusmaksumuse arvestamisel.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes pangas arvelduskontol olevat raha, sularaha kassas ja kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Kõik välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse bilansipäeval ümber eurodesse ametlikult kehtivate Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused) Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse iga ostja kohta eraldi.

Kõiki muid nõudeid, 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 laekuv summas.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loetakse juhatuse liikmeid, nende lähedaseid pereliikmeid ja pereliikmete olulise mõju all olevad ettevõtted.

Tulud

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemist intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt

Kulud

Kulusid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid. Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu tekkimisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel varana ning kajastatakse kuluna, mil nad loovad majanduslikku kasu. Kulutused, mis osalevad majandusliku kasu tekkimisel aruande perioodil või ei osale majandusliku kasu tekkimisel, kajastatakse kuluna nende tekkimise perioodil.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Sularaha kassas	0	6
Arvelduskontod	1 066	1 326
Swedbanki arveldusarvel	1 062	1 325
Citadele Bank'i arveldusarvel	4	1
Tähtajalised hoiused	3 735	320
Kogumiskonto Citadele pangas	0	795
Kokku raha	4 801	2 447

Tähtajalised hoiused on moodustatud Citadele Bank'is. Seisuga 31.12.2011.a. oli arvel 3 tähtajalist hoiust :

- 1) 07. oktoobril 2011.a. hoiustati 450.- € kolmeks kuuks
- 2) 13. oktoobril 2011.a. - " - 450.- € kolmeks kuuks
- 3) 19. detsembril 2011.a. - " - 2 835.- € üheks kuuks.

Seega kõik kolm hoiust lõppesid jaanuaris 2012.a. ja on üle kantud arvelduskontole, millele lisandusid intressid summas 5.45 €.

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Nõuded ostjate vastu	2 072	2 025
Ostjatelt laekumata arved	2 072	2 025
Muud nõuded	72 017	45 389
Tulevased lühiajalised laenu nõuded liikmete vastu	4 019	2 400
Tulevased pikaajalised laenu nõuded liikmete vastu	67 998	42 989
Kokku nõuded ja ettemaksed	74 089	47 414

Nõuded liikmete vastu on hinnatud individuaalselt. Bilansis on kajastatud tõenäoliselt laekuvad nõuded, mittetõenäoliselt laekuvaid nõudeid ei ole.

Nõuded ostjate (elanike) vastu moodustub kahest osast. Tähtajaks on elanikel tasumata 558 eurot ja 2011.a. detsembrikuu eest 2012.a. jaanuarikuu esitatud arved, summas 1514 eurot.

Laenuõuetena liikmete vastu on kajastatud korteriomaniikelt saadavad maksed 2010 ja 2011. aastal teostatud renoveerimistööde katteks, mis olid teostatud Swedbank'i pikaajalise laenu abil. Laenuõuded korteriomaniikele on võrdsed korteriühistu kohustusega pikaajalise pangalaenu tagasimakse osas.

Järgmise majandusaasta jooksul renoveerimislaenu põhiosa katteks laekuvad maksed kajastuvad bilansis käibevarana.

Korteriomaniikelt pikaajalise laenu põhiosa tagasimakseteks tasumisele kuuluv osa alates ülejäärmisest aastast bilansipäevast

arvates kajastuvad bilansis põhivarana.

Lisa 4 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Investeeringislaen Swedbankist	72 017	4 019	16 079	51 919
Pikaajalised laenud kokku	72 017	4 019	16 079	51 919
Laenukohustused kokku	72 017	4 019	16 079	51 919

	31.12.2010	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
laen Swedbank	2 400	2 400		
Lühiajalised laenud kokku	2 400	2 400		
Pikaajalised laenud				
laen Swedbank	42 989		11 987	31 002
Pikaajalised laenud kokku	42 989		11 987	31 002
Laenukohustused kokku	45 389	2 400	11 987	31 002

Laenu alusvaluuta on EUR, esimesel kümneaastasel perioodil on fikseeritud intress 4,500% aastas. Pärast esimest kümneaastast perioodi fikseeritakse intressimäär tasemel , mis koosneb sihtasutuse poolt esitatud baasintressimäärast ja sellele liidetud marginaalist 1,800%,intressimäära muutmise päev on 30.11.2019 a.

Laenu tagasimaksmise lõpptähtaeg on 30.11.2029 a.

Laenu tagatiseks on korteriühistu varaliste õiguste pandileping ja KredEx -i käendus, mille maht on 75% Pangale tagasi maksmata laenusummast.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Võlad tarnijatele	831	933	6
Kokku võlad ja ettemaksed	831	933	

Lisa 6 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Saku Maja AS	730	797
Ragn Sells AS	0	102
Eesti Energia AS	48	34
Veolia AS	53	0
Kokku võlad tarnijatele	831	933

Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

Brutomeetod

	31.12.2010	Saadud	Tulu/amortisatsioon	31.12.2011
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Kasutamata remonditasud	8 855	29 163	-32 942	5 076
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	8 855	29 163	-32 942	5 076
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	8 855	29 163	-32 942	5 076

Kirjel "Kasutamata remonditasud" on näidatud korteriomanike poolt tasutud kuid ühistu poolt veel kasutamata remondivahendid. Remonditasusid kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks need on mõeldud. Veerus "Saadud" on kaajstatud 2011.a.-l saadud investeerimislaenu osa, milline kulutati vastavalt laenulepingule elamu välisseinte soojustamiseks.

Veerus "Tulu/Amortisatsioon" on näidatud remonditasude arvelt makstud laenuintressid 2111 €, laenu põhiosamakseid 1200 €, viimane makse elamu seinte soojustamise eest 29163 € ja tagatistasu Kredex'ile 468 €.

Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2011	2010
Mittesihtotstarbelised tasud		
Hooldustasud	1 321	1 258
Sihtotstarbelised tasud		
Investeerimislaenu intressi katteks	2 111	0
Elamu kindlustusmakseteks	271	0
Kredexi tagatistrahva katteks	468	0
Kokku liikmetelt saadud tasud	4 171	1 258

Lisa 9 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud (eurodes)

	2011	2010
Remonditööd	0	41 357
Riiklikud ja kohalikud maksud	0	128
Kredexi tagatis	468	419
Swedbank laenuintressid	0	1 808
Elamu kindlustuseks	271	0
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	739	43 712

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2011	2010
hoolduskulu	276	1 665
pangateenustasud	19	35
Kokku mitmesugused tegevuskulud	295	1 700

Elamu hooldustegevuseks on teostatud järgmisi töid:

2011.a. jaanuaris teostati lume lükkamist traktoriga, mille eest tasuti 222.70 €. Osteti lumelabidas ja jääsulatus soola - 31.09 €.

Suveperioodil osteti muruniidukile 9,7 liitrit bensiini, summas 11.88 €. Elamu sisekoristuseks osteti taldmopp - 10.80 €.

Lisa 11 Tööjõukulud (eurodes)

Korteriühistul ei olnud aruandeaastal palgalisi töötajaid.

Lisa 12 Finantstulud ja -kulud (eurodes)

	2011	2010
Intressitulud	31	59
Intressitulu hoiustelt	31	59
Intressikulud	-2 111	0
Intressikulu laenudelt	-2 111	0
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	0	-77
Kokku finantstulud ja -kulud	-2 080	-18

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2011	31.12.2010
Füüsilisest isikust liikmete arv	12	12

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	2010	
	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 096	0

Juhatuse liikmetele ei ole arvestatud tasusid ja muid erilisi soodustusi.

Lisa 14 Muud kulud

Kulu liik	Tarnijate arved	Esitatud elanikele	Tulem
Vesi	854,49	854,50	0,01
Heitvesi	1015,49	1015,49	0,00
Küte	3916,29	3916,29	0,00
Elekter	313,90	303,76	-10,14
Prügivedu	723,33	723,33	0,00
Kommunaalmaksete vahendus			-10
Kokku muud kulud			-10

Aruande digitaalallkirjad

Korteriühistu Saku Aiandi 2a (registrikood: 80282840) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PEEP PIHLAK	Juhatuse liige	04.07.2012
ANNELI RISTLAAN	Juhatuse liige	05.07.2012

Tegevusalad

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

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 56241766
Mobiiltelefon	+372 5086989
E-posti aadress	kyaiandi2a@gmail.com