

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi või sihtasutuse nimi: Õismäe tee 108 Korterühistu

registrikood: 80147697

tänavatalu nimi, Õismäe tee 108  
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Tallinn

vald:

postisihtnumber: 13513

maakond: Harju maakond

telefon: 3725057458

faks:

e-posti aadress: [leida@abcenter.ee](mailto:leida@abcenter.ee)

veebilehe aadress:



## Sisukord

|                                                              |           |
|--------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>MAJANDUSAASTA ARUANNE</b>                                 | <b>1</b>  |
| <b>Sisukord</b>                                              | <b>2</b>  |
| <b>Tegevusaruanne</b>                                        | <b>3</b>  |
| <b>Raamatupidamise aastaaruanne</b>                          | <b>4</b>  |
| <b>Tegevjuhtkonna deklaratsioon</b>                          | <b>4</b>  |
| <b>Bilanss</b>                                               | <b>5</b>  |
| <b>Tulemiaruanne</b>                                         | <b>6</b>  |
| <b>Rahavoogude aruanne</b>                                   | <b>7</b>  |
| <b>Netovara muutuste aruanne</b>                             | <b>8</b>  |
| <b>Raamatupidamise aastaaruande lisad</b>                    | <b>9</b>  |
| <b>Lisa 1 Arvestuspõhimõtted</b>                             | <b>9</b>  |
| <b>Lisa 2 Nõuded ostjate vastu</b>                           | <b>9</b>  |
| <b>Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b>               | <b>10</b> |
| <b>Lisa 4 Muud nõuded</b>                                    | <b>10</b> |
| <b>Lisa 5 Võlad tarnijatele</b>                              | <b>10</b> |
| <b>Lisa 6 Võlad töövõtjatele</b>                             | <b>10</b> |
| <b>Lisa 7 Saadud ettemaksed</b>                              | <b>11</b> |
| <b>Lisa 8 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused</b> | <b>11</b> |
| <b>Lisa 9 Muud tulud</b>                                     | <b>11</b> |
| <b>Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud</b>                     | <b>12</b> |
| <b>Lisa 11 Tööjõukulud</b>                                   | <b>12</b> |
| <b>Lisa 12 Seotud osapooled</b>                              | <b>12</b> |
| <b>Lisa 13 JUHATUSE LIIKMETE ALLKIRJAD</b>                   | <b>13</b> |

## Tegevusaruanne

Korterühistu tegevuse eesmärk on korteriomandite eseme osaks olevate ehitiste ja maatüki mõttelise osa ühine majandamine ja korterühistu liikmete ühiste huvide esindamine.

KÜ tööd korraldab juhatus. Juhatus on 5-liikmeline. Juhatus töö korraldab juhatus esimees.

2009.aastal pidas juhatus 6 istungit ja kutsus kokku 1 üldkoosoleku (mis ei olnud otsustusvõimeline) ja 1 kordusüldkoosoleku, mis oli otsustusvõimeline ning kinnitas 2008 majandusaasta aruande ning täpsustas majanduskava aasta 2009/12 osas.

Remondifondist kavandatud töid tehti 2009. aastal **131160** krooni eest, need olid (kroonides):

|                                                                                                                             |        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| - vahetatud, parandatud keldri akende klaasid                                                                               | 719    |
| - vahetatud lõhutud ukسلukk ja fonolukk                                                                                     | 5 214  |
| - paigaldatud trepikodadesse uued harjasmatid                                                                               | 622    |
| - vahetatud välisukse lõhutud klaaspakett                                                                                   | 397    |
| - korrasstatud trepikoja akende kinnitused                                                                                  | 1 119  |
| - tihendatud 10. korruse aknad silikooniga                                                                                  | 148    |
| - betoneeritud tamburite välised alaservad, värvitud vihmaveetorud                                                          | 1 206  |
| - märgistatud parkimiskeelu alad kollase värviga                                                                            | 788    |
| - teostatud liftide kapitaalremont (trossid jm. )                                                                           | 9 027  |
| - rajatud kvaliteetmuru maja ette, istutamised                                                                              | 13 554 |
| - muru niitmine suvel                                                                                                       | 1 238  |
| - ettenägemata jooksva remondi tööd                                                                                         | 1 312  |
| - soojavarustuse jooksev remont                                                                                             | 1 574  |
| - torustike ja prügijuhthmete avariide kõrvaldamine                                                                         | 2 895  |
| - taatlemised ja kontrollid ( veemõõtjate vahetus, soojasõlme läbipesu ja inspekteerimine , liftikontroll, muud kontrollid) | 71 666 |
| - maja termograafiline uuring                                                                                               | 3 540  |
| - energiamärgise koostamine ja registreerimine ehitusregistris (linna fin.-toetus)                                          | 1 770  |
| - EKÜL-l 2009.a. liikmemaks                                                                                                 | 4 320  |
| - KÜ maja kaasomandi kindlustamine                                                                                          | 10 051 |
| - koolitused ( linna fin.-toetusega)                                                                                        | 990    |

Et parandada remonditööde finantseerimist sõlmis juhatus firmaga Tele2 Eesti OÜ-ga pööninguruumi rendilepingu, mille kohaselt saadi 2009 aastal tulu 46 368 krooni, ning 2010 aastal on planeeritud 46 320 krooni.

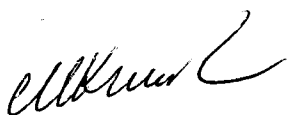
Pangalaenu jääk seisuga 31.12.2009 a on 393 628 krooni, mille tagasimaksmise tähtaeg on aprill 2012.a.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Tegevjuhtkonna deklaratsioon

KÜ Õismäe 108 juhatus deklareerib oma vastutust raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt KÜ Õismäe tee 108 31.12.09 finantsseisundit ning perioodi 01.01.09 – 31.12.09 majandustulemust ja rahavoogusid;
- Juhatuse hinnangul on KÜ Õismäe tee 108 jätkuvalt tegutsev majandusüksus.



**Bilanss**  
(kroonides)

|                                              | 31.12.2009     | 31.12.2008     | Lisa nr |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| <b>Varad</b>                                 |                |                |         |
| <b>Käibevara</b>                             |                |                |         |
| Raha                                         | 255 663        | 212 806        |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 569 559        | 725 457        | 2,4     |
| <b>Kokku käibevara</b>                       | <b>825 222</b> | <b>938 263</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>825 222</b> | <b>938 263</b> |         |
| <b>Kohustused ja netovara</b>                |                |                |         |
| <b>Kohustused</b>                            |                |                |         |
| <b>Lühiajalised kohustused</b>               |                |                |         |
| Laenukohustused                              | 161 213        | 150 725        | 4       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 150 362        | 171 795        | 2,5,6,7 |
| Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused | 149 040        | 96 883         | 8       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustused</b>         | <b>460 615</b> | <b>419 403</b> |         |
| <b>Pikaajalised kohustused</b>               |                |                |         |
| Laenukohustused                              | 232 415        | 393 628        | 4       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustused</b>         | <b>232 415</b> | <b>393 628</b> |         |
| <b>Kokku kohustused</b>                      | <b>693 030</b> | <b>813 031</b> |         |
| <b>Netovara</b>                              |                |                |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 100 000        | 100 000        |         |
| Eelmiste perioodide akumulieeritud tulem     | 25 232         | 22 056         |         |
| Aruandeaasta tulem                           | 6 960          | 3 176          |         |
| <b>Kokku netovara</b>                        | <b>132 192</b> | <b>125 232</b> |         |
| <b>Kokku kohustused ja netovara</b>          | <b>825 222</b> | <b>938 263</b> |         |



## Tulemiaruanne

(kroonides)

|                                                            | 2009            | 2008            | Lisa nr |
|------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|---------|
| <b>Tulud</b>                                               |                 |                 |         |
| Liikmetelt saadud tasud                                    | 337 954         | 404 585         |         |
| Annetused ja toetused                                      | 3 500           |                 |         |
| Muud tulud                                                 | 48 451          | 39 310          | 9       |
| <b>Kokku tulud</b>                                         | <b>389 905</b>  | <b>443 895</b>  |         |
| <b>Kulud</b>                                               |                 |                 |         |
| Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud | -138 768        | -200 602        |         |
| Mitmesugused tegevuskulud                                  | -34 330         | -32 893         | 10      |
| Tööjõukulud                                                | -178 112        | -165 623        | 11      |
| <b>Kokku kulud</b>                                         | <b>-351 210</b> | <b>-399 118</b> |         |
| <b>Kokku põhitegevuse tulem</b>                            | <b>38 695</b>   | <b>44 777</b>   |         |
| Finantstulud ja -kulud                                     | -31 735         | -41 601         |         |
| <b>Aruandeaasta tulem</b>                                  | <b>6 960</b>    | <b>3 176</b>    |         |



## Rahavoogude aruanne

(kroonides)

|                                                        | 2009           | 2008           |
|--------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Rahavood põhitegevusest</b>                         |                |                |
| Põhitegevuse tulem                                     | 38 695         | 44 777         |
| Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus     | -5 315         | -64 807        |
| Põhitegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus | 41 212         | -16 835        |
| Laekunud intressid                                     | 372            | 436            |
| Makstud intressid                                      | -32 107        | -42 037        |
| <b>Kokku rahavood põhitegevusest</b>                   | <b>42 857</b>  | <b>-78 466</b> |
| <b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>               |                |                |
| Saadud laenude tagasimaksed                            | -150 725       | -140 795       |
| Arvelduskrediidi saldo muutus                          | 150 725        | 140 795        |
| <b>Kokku rahavood</b>                                  | <b>42 857</b>  | <b>-78 466</b> |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>      | <b>212 806</b> | <b>291 272</b> |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>               | <b>42 857</b>  | <b>-78 466</b> |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>        | <b>255 663</b> | <b>212 806</b> |



## Netovara muutuste aruanne

(kroonides)

|                    |                             |                     | Kokku netovara |
|--------------------|-----------------------------|---------------------|----------------|
|                    | Osakapital<br>nimiväärtuses | Akumuleeritud tulem |                |
| <b>31.12.2007</b>  | 100 000                     | 22 056              | 122 056        |
| Aruandeaasta tulem |                             | 3 176               | 3 176          |
| <b>31.12.2008</b>  | 100 000                     | 25 232              | 125 232        |
| Aruandeaasta tulem |                             | 6 960               | 6 960          |
| <b>31.12.2009</b>  | 100 000                     | 32 192              | 132 192        |



## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

#### Üldine informatsioon

##### Kasutatud arvestuspõhimõtted

Korterühistu on koostanud 2009.a. raamatupidamise aastaaruande raamatupidamiseseaduse

§ 17 alusel Eesti hea raamatupidamistava kohaselt. Arvestuspõhimõtted on vastavuses raamatupidamise seaduses sätestatud alusprintsipidega ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega, mis kehtivad aruannetele, mille aruandeperiood algab 2009.aasta 1. jaanuarist.

Rahalised vahendid on bilansis kajastatud õiglates väärtuses.

Nõuded ja kohustused on inventeeritud ning hinnatud tõenäoliselt laekuvas summas.

Elamu remondiks on saadud pangast pikaajalist laenu. Saadud laenu on kajastatud KÜ kohustusena pangale bilansi passivas ning nõudena korteriomanike vastu bilansi aktivas. Sellisel kajastamisel on lähtutud asjaolust, et laenu tagatisena käsitletakse korteriühistu nõudeid korteriomanike vastu.

Varade ja kohustuste jaotamisel lühi- ja pikaajaliseks on lähtutud raamatupidamise juhendist RTJ 2, muuhulgas:

- lühiajalise kohustusena käsitletakse pangalaenu, mille tasumise tähtajad on 12 kuu jooksul bilansipäevast arvates;

- pikaajalise kohustusena käsitletakse pangalaenu, mille tasumise tähtajad on üle 12 kuu bilansipäevast arvates.

Pangalaenu võlgnevus bilansis on kajastatud intressideta. Intressikulu on perioodikulu, mis kajastub selle majandusaasta aruandes, millal intress tasumisele kuulub.

Seotud isikuteks on juhatus ja revisjonikomisjon. Seotud isikutega ostu-müügitehinguid tehtud ei ole. Makstud on üldkoosoleku poolt kehtestatud juhataise liikme tasu ja isikliku auto kasutamise hüvitist Vabariigi Valitsuse poolt kehtestatud maksuvaba piirmäära ulatuses.

Tulude ja kulude aruande koostamisel on lähtutud RTJ 12 ja 14 lisas toodud põhimõtetest

Korterühistu põhitegevuse erisuse tõttu on mõningaid skeemi kirjete nimetusi täpsustatud.

Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsiibist lähtudes.

Makstud kommunaalmaksete ( vahendatavate teenuste) summasid ei ole kajastatud tulude ja kulude aruandes, neid kajastatakse bilansis nõuete ja kohustustena. Tulude – kulude aruandes on kajastatud vahendamisest tekkinud netotulu või kulu.

### Lisa 2 Nõuded ostjate vastu

(kroonides)

|                                   | 31.12.2009     | 31.12.2008     |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Ostjatelt laekumata arved         | 59 313         | 51 980         |
| Jaotamata kommunaalmaksed         | 116 618        | 129 124        |
| <b>Kokku nõuded ostjate vastu</b> | <b>175 931</b> | <b>181 104</b> |

### Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (kroonides)

|                                               | 31.12.2009    | 31.12.2008    |
|-----------------------------------------------|---------------|---------------|
|                                               | Maksuvõlg     | Maksuvõlg     |
| Üksikisiku tulumaks                           | 3 646         | 4 419         |
| Erisoodustuse tulumaks                        | 7 214         | 8 498         |
| Kohustuslik kogumispension                    | 0             | 216           |
| Töötuskindlustusmaksed                        | 230           | 65            |
| Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad         | 6             | 6             |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>11 096</b> | <b>13 204</b> |

### Lisa 4 Muud nõuded (kroonides)

|                          | 31.12.2009     | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             |
|--------------------------|----------------|----------------------------------|---------------------|-------------|
|                          |                | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Laenunõuded              | 393 628        | 161 213                          | 232 415             |             |
| <b>Kokku muud nõuded</b> | <b>393 628</b> | <b>161 213</b>                   | <b>232 415</b>      |             |

|                          | 31.12.2008     | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             |
|--------------------------|----------------|----------------------------------|---------------------|-------------|
|                          |                | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Laenunõuded              | 544 353        | 150 725                          | 393 628             |             |
| <b>Kokku muud nõuded</b> | <b>544 353</b> | <b>150 725</b>                   | <b>393 628</b>      |             |

Laenunõuded korteriomaniikele kaetakse kogutud sihtfinantseerimistasude arvelt vastavalt tähtajale.

### Lisa 5 Võlad tarnijatele (kroonides)

|                                | 31.12.2009     | 31.12.2008     |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Tarnijatele maksmata arved     | 128 485        | 140 661        |
| <b>Kokku võlad tarnijatele</b> | <b>128 485</b> | <b>140 661</b> |

### Lisa 6 Võlad töövõtjatele (kroonides)

|                                 | 31.12.2009    | 31.12.2008   |
|---------------------------------|---------------|--------------|
| Detsembrikuu palgad             | 10 497        | 7 747        |
| <b>Kokku võlad töövõtjatele</b> | <b>10 497</b> | <b>7 747</b> |

**Lisa 7 Saadud ettemaksed**

(kroonides)

|                                | 31.12.2009 | 31.12.2008    |
|--------------------------------|------------|---------------|
| Korteriomanike ettemaksed      | 284        | 10 183        |
| <b>Kokku saadud ettemaksed</b> | <b>284</b> | <b>10 183</b> |

**Lisa 8 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused**

(kroonides)

**Brutomeetod**

|                                                             | 31.12.2008    | Saadud         | Tagastatud      | Tulu/<br>Amortisatsioon | 31.12.2009     |
|-------------------------------------------------------------|---------------|----------------|-----------------|-------------------------|----------------|
| Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks                         |               |                |                 |                         |                |
| Kogutud remondifond                                         | 96 883        | 315 285        | -150 725        | -115 399                | 146 044        |
| Maamaks                                                     | 0             | 10 604         |                 | -7 608                  | 2 996          |
| <b>Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks</b>            | <b>96 883</b> | <b>325 889</b> | <b>-150 725</b> | <b>-123 007</b>         | <b>149 040</b> |
| <b>Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused</b> | <b>96 883</b> | <b>325 889</b> | <b>-150 725</b> | <b>-123 007</b>         | <b>149 040</b> |

|                                                             | 31.12.2007     | Saadud         | Tagastatud      | Tulu/<br>Amortisatsioon | 31.12.2008    |
|-------------------------------------------------------------|----------------|----------------|-----------------|-------------------------|---------------|
| Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks                         |                |                |                 |                         |               |
| Remondifond                                                 | 173 900        | 263 809        | -140 795        | -200 031                | 96 883        |
| Maamaks                                                     | 1 055          | 6 553          |                 | -7 608                  | 0             |
| <b>Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks</b>            | <b>174 955</b> | <b>270 362</b> | <b>-140 795</b> | <b>-207 639</b>         | <b>96 883</b> |
| <b>Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused</b> | <b>174 955</b> | <b>270 362</b> | <b>-140 795</b> | <b>-207 639</b>         | <b>96 883</b> |

Tagastatud summad on maja remondi finantseerimiseks võetud laenu tagasimaksed.

**Lisa 9 Muud tulud**

(kroonides)

|                         | 2009          | 2008          |
|-------------------------|---------------|---------------|
| Rendi- ja üüritulu      | 48 451        | 39 310        |
| <b>Kokku muud tulud</b> | <b>48 451</b> | <b>39 310</b> |



## Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(kroonides)

|                                        | 2009          | 2008          |
|----------------------------------------|---------------|---------------|
| Üür ja rent                            | 250           |               |
| Mitmesugused bürookulud                | 1 986         | 2 050         |
| Koolituskulud                          | 990           | 0             |
| Hoolduskulud                           | 12 500        | 12 383        |
| Isikliku auto kasutamise kulud         | 16 680        | 16 680        |
| Panga teenustasud                      | 1 924         | 1 780         |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>34 330</b> | <b>32 893</b> |

## Lisa 11 Tööjõukulud

(kroonides)

|                                                | 2009           | 2008           |
|------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Palgakulu                                      | 133 160        | 124 310        |
| Sotsiaalmaksud                                 | 44 952         | 41 313         |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                       | <b>178 112</b> | <b>165 623</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale | 2              | 2              |

## Lisa 12 Seotud osapooled

(kroonides)

|                                                                               |            |            |
|-------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga                                       |            |            |
|                                                                               | 31.12.2009 | 31.12.2008 |
| Füüsilisest isikust liikmete arv                                              | 70         | 70         |
| Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused |            |            |
|                                                                               | 2009       | 2008       |
| Arvestatud tasu                                                               | 33 000     | 30 000     |
| Isikliku auto kasutamise kompensatsioon                                       | 11 880     | 11 880     |

Seotud osapooltega tehinguid sooritatud ei ole.



**MAJANDUSAASTA ARUANDE ALLKIRJAD**

Majandusaasta aruanne on läbi vaadatud ja kinnitatud korteriomanike üldkoosolekul

14.06. (juuni) 2010.a.

|                | Nimi                 | Allkiri                                                                              | Kuupäev            |
|----------------|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Juhatusesimees | Mati Kruusiauk       |     | <u>14.06.2010</u>  |
| Juhatuseliige  | Vladimir Bogatkin    |    | <u>14.06.2010</u>  |
| Juhatuseliige  | Jelisaveta Koromisel |    | <u>14.06.2010</u>  |
| Juhatuseliige  | Illimar Paul         |   | <u>14.06.2010.</u> |
| Juhatuseliige  | Malle Ruumet         |  | <u>14.06.2010</u>  |



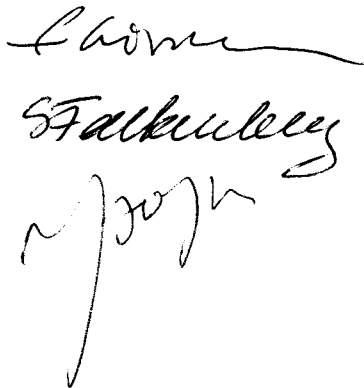
Revisjonikomisjoni otsus  
24.05.2010

Revisjonikomisjon, läbi vaadanud KÜ Õismäe tee 108 2009.a. raamatupidamisdokumendid ja majandusaasta aruande, leidis, et need kajastavad tegelikku olukorda ning on koostatud vastavalt EV raamatupidamise seaduse nõuetele.

Revisjonikomisjon otsustas:

Esitada KÜ Õismäe tee 108 aastaaruanne kinnitamiseks üldkoosolekule.

Revisjonikomisjoni liikmed:



The block contains three handwritten signatures in black ink. The first signature is a cursive 'Lõhm'. The second signature is 'S Falkenberg'. The third signature is 'M. Jõgi'.

## Aruande elektroonilised kinnitused

Õismäe tee 108 Korterühistu (registrikood: 80147697) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

| Kinnitaja nimi | Kinnitaja roll                                                                                                   | Kinnituse andmise aeg |
|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Mati Kruusiaux | Juhatuse liige                                                                                                   | 21.06.2010            |
| Resolutsioon:  | Esitan KÜ Õismäe tee 108 2009 majandusaasta aruande, milline on heaks kiidetud KÜ üldkoosoleku poolt 14.06.2010. |                       |

## Tegevusalad

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

## Sidevahendid

| Liik            | Sisu              |
|-----------------|-------------------|
| Mobiiltelefon   | +372 56623069     |
| E-posti aadress | leida@abcenter.ee |