

## MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

**ärinimi või sihtasutuse nimi:** Korteriühistu Sõpruse pst 192

registrikood: 80163236

tänava/talu nimi, Sõpruse pst 192  
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Tallinn

**valid:**

postisihtnumber: 13415

maakond: Harju maakond

telefon: +372 5061576

e-posti aadress: [kusoprusepst192@hotmail.ee](mailto:kusoprusepst192@hotmail.ee)

V

## Sisukord

|                                                       |    |
|-------------------------------------------------------|----|
| MAJANDUSAASTA ARUANNE                                 | 1  |
| Sisukord                                              | 2  |
| Tegevusaruanne                                        | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne                          | 5  |
| Tegevjuhtkonna deklaratsioon                          | 5  |
| Bilanss                                               | 6  |
| Tulemiaruanne                                         | 7  |
| Rahavoogude aruanne                                   | 8  |
| Netovara muutuste aruanne                             | 9  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad                    | 10 |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted                             | 10 |
| Lisa 2 Raha                                           | 10 |
| Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed                           | 11 |
| Lisa 4 Laenukohustused                                | 11 |
| Lisa 5 Võlad ja ettemaksed                            | 11 |
| Lisa 6 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused | 12 |
| Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud                        | 12 |
| Lisa 8 Muud tulud                                     | 12 |
| Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud                      | 12 |
| Lisa 10 Tööjõukulud                                   | 13 |
| Lisa 11 Seotud osapooled                              | 13 |

## Tegevusaruanne

Korteriühistu Sõpruse pst 192 on asutatud Tallinnas 08.nov. 2001.a. ja registrisse kantud 30.jaan.2002.a. Sõpruse pst. 192 asuva elamu kaasomanike mõtteliste osade ühiseks majandamiseks. Üle võtsime AS Minu Varalt 01.05.2002.a. Korteriühistu põhieesmärkideks on vahendada ühistu liikmetele kommunaalteenuseid, osutada ise teenuseid, s.h. hoone tehnilise seisukorra parandamiseks ja säilitamiseks.

Põhitegevusalaks on Korteriühistul Sõpruse pst 192 on EMTAK 2008 järgi „Hoonete ja üürimajade haldus (korteriühistud)” kood 68321.

Korteriühistu Sõpruse pst 192 on mittetulundusühing ning oma tegevust jätkab ta ka järgmisel aastal.

Seisuga 31.12.2009.a. oli elanike võlgnevus ühistule 318 189,03 krooni, mis on rohkem kui 2008.a. lõpu seisuga (250 541,65 kr.). Seisuga 25.03.2010.a. on võlgnevus KÜ-le 264 023,37 kr. Võlgade kättesaamiseks on suheldud võlglastega nii isiklikult kui ka kirja teel. Kõikidele korteriomaniike, kelle võlgnevus ületab kahe kuu summa, on saadetud hoiatuskirjad. Tulemusi on olnud ja võlgu on osaliselt või täielikult tasutud. Kolme korteriomaniikuga on sõlmitud maksegraafikud (krt. 206, 58 ja 46), nendest krt. 58 ei ole maksegraafikut täitnud. Üksteist kõige suuremat võlgnikku on antud kohtusse, neist 10 maksekäsu kiirmenetluse korras. Täpsem info võlgnike kohta Lisa 1- s.

2009.a. võeti hoolduse ja avariiteenuste, heakorra, võtmemajanduse ja elektriseadmetiku käidu osas pakkumised erinevatelt hooldusfirmadelt. Konkursi võitis Veisar Haldus OÜ.

Kommunaalteenuste osas kehtivad jätkuvalt järgmised lepingud:

- AS Eesti Energia
- AS Tallinna Vesi
- AS VSA Eesti - prügivedu
- OÜ VR Vedu – ülegabariitse prügi vedu
- AS Tallinna Küte

Liftide hooldust teostab OÜ Formet-Lift.

Haldusega seotud küsimusi lahendab KÜ juhatus. Vahetus raamatupidaja, uus tööleping on sõlmitud Svetlana Tšerešnjovaga. Juhatuses esimehena on kehtiv töövõtuleping Tiit Vohtaga, elanike registri pidamiseks Kalju Krooniga ja liftide järelevalve suhtes Urmas Objarteliga.

### Aastal 2009 teostatud rem.tööd

|                                    |                                        |
|------------------------------------|----------------------------------------|
| Formet Lift OÜ                     | 483 846,80Liftikabiinide renoveerimine |
| Tehnokontrollikeskus OÜ            | 5 315,90Lifti järelevalve              |
| IF P & C Insurance AS              | 32 734,00Hoone kindlustus              |
| Formet Lift OÜ                     | 23 191,20Lifti remont                  |
| Veisari Haldus OÜ                  | 393 152,40Soojussõlme paigaldus        |
| Kokku                              | 938 240,30                             |
| Swedbank laenu põhiosa tagasimakse | 313 420,00                             |
| Swedbank laenuintressi makse       | 55 607,48                              |
| Kokku                              | 369 027,48                             |
| Kokku kulutatud                    | 1 307 267,78                           |
| Saldo 31.12.2008                   | 741 438,32                             |

**Saldo 28.02.2009****385 776,48**

Laenujääk, mis veel pangale maksta tuleb, on 1 216 886 krooni. Laenu võeti 2 396 074 krooni.

Laenuleping allkirjastati 14.07.2005.a. ja lõpeb 30.06.2013.a.

2009.a. plaanist jäi täitmata veemõõtjate taatlemine ja elektrikilpide lukustus. Elektrikilpide lukustust ei pidanud juhatus otstarbekohaseks. Veemõõtjate taatlemise osas on juhatusel ettepanek üldkoosoleku päevakorras.

Remondirahade saldo seisuga 31.12.2009 on 392 657 kr. 2010.a. eeldatavalt kogutav remondirahade summa on 899 816 kr. Kokku 1 292 473 kr. Ligikaudsed pangalaenu põhiosa ja intresside tasumised 370 000 kr., kindlustus 33 000 kr. 2010.a. juba teostatud remonttööd on ilma laenu tagasimakseteta 19340,40 kr. Järelikult saab 2010.a. planeerida kasutamiseks  $1\,292\,473 - 370\,000 - 33\,000 = 889\,473$  krooni. Sellest 19340 kr. on juba kulutatud, jääb 870 133 krooni. Arvestades majanduskriisi ja ohtu, et võlgnike arv kasvab, võiks sellest planeerida kasutamiseks **700 000 kr.**



## Raamatupidamise aastaaruanne

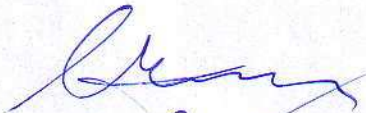
### Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Juhatus kinnitab Sõpruse pst 192 2009. a raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
1. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt mittetulundusühistu finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
1. KÜ Sõpruse pst 192 on jätkuvalt tegutsev korteriühistu.

Tallinnas, 29. 04 2010.a

| Nimi            | Ametinimetus     | Allkiri                                                                              | Kuupäev        |
|-----------------|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Tiit Vohta      | Juhatuse esimees |   | 29.04.2010. a. |
| Irina Zimina    | Juhatuse liige   |   |                |
| Eneken Reilent  | Juhatuse liige   |   |                |
| Kalju Kroon     | Juhatuse liige   |  |                |
| Meelis Grünberg | Juhatuse liige   |   | 14.05.10       |
| Juri Tsirihhov  | Juhatuse liige   |   |                |
| Andrus Düüna    | Juhatuse liige   |   | 12.05.2010     |

## Bilanss

(kroonides)

|                                              | 31.12.2009       | 31.12.2008       | 31.12.2007       |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>Varad</b>                                 |                  |                  |                  |
| <b>Käibevara</b>                             |                  |                  |                  |
| Raha                                         | 419 328          | 813 497          | 264 637          |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 639 324          | 613 437          | 522 736          |
| <b>Kokku käibevara</b>                       | <b>1 058 652</b> | <b>1 426 934</b> | <b>787 373</b>   |
| <b>Põhivara</b>                              |                  |                  |                  |
| Finantsinvesteeringud                        | 1 216 887        | 1 530 306        | 1 829 299        |
| <b>Kokku põhivara</b>                        | <b>1 216 887</b> | <b>1 530 306</b> | <b>1 829 299</b> |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>2 275 539</b> | <b>2 957 240</b> | <b>2 616 672</b> |
| <b>Kohustused ja netovara</b>                |                  |                  |                  |
| <b>Kohustused</b>                            |                  |                  |                  |
| <b>Lühiajalised kohustused</b>               |                  |                  |                  |
| Laenukohustused                              | 320 886          | 313 420          |                  |
| Võlad ja ettemaksed                          | 374 055          | 424 367          | 486 563          |
| Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused | 392 656          | 741 438          |                  |
| <b>Kokku lühiajalised kohustused</b>         | <b>1 087 597</b> | <b>1 479 225</b> | <b>486 563</b>   |
| <b>Pikaajalised kohustused</b>               |                  |                  |                  |
| Laenukohustused                              | 896 000          | 1 216 886        | 1 829 299        |
| <b>Kokku pikaajalised kohustused</b>         | <b>896 000</b>   | <b>1 216 886</b> | <b>1 829 299</b> |
| <b>Kokku kohustused</b>                      | <b>1 983 597</b> | <b>2 696 111</b> | <b>2 315 862</b> |
| <b>Netovara</b>                              |                  |                  |                  |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 202 459          | 202 459          | 202 459          |
| Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem      |                  |                  | 64 097           |
| Aruandeaasta tulem                           | 89 483           | 58 670           | 34 254           |
| <b>Kokku netovara</b>                        | <b>291 942</b>   | <b>261 129</b>   | <b>300 810</b>   |
| <b>Kokku kohustused ja netovara</b>          | <b>2 275 539</b> | <b>2 957 240</b> | <b>2 616 672</b> |



## Tulemiaruanne

(kroonides)

|                                                            | 2009              | 2008             |
|------------------------------------------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Tulud</b>                                               |                   |                  |
| Liikmetelt saadud tasud                                    | 1 973 002         | 1 115 649        |
| Muud tulud                                                 | 60 367            | 15 429           |
| <b>Kokku tulud</b>                                         | <b>2 033 369</b>  | <b>1 131 078</b> |
|                                                            |                   |                  |
| <b>Kulud</b>                                               |                   |                  |
| Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud | -1 251 660        | -359 281         |
| Mitmesugused tegevuskulud                                  | -444 546          | -417 775         |
| Tööjõukulud                                                | -175 654          | -182 922         |
| Muud kulud                                                 | -17 186           |                  |
| <b>Kokku kulud</b>                                         | <b>-1 889 046</b> | <b>-959 978</b>  |
|                                                            |                   |                  |
| <b>Kokku põhitegevuse tulem</b>                            | <b>144 323</b>    | <b>171 100</b>   |
| Finantstulud ja -kulud                                     | -54 840           | -112 430         |
| <b>Aruandeaasta tulem</b>                                  | <b>89 483</b>     | <b>58 670</b>    |



## Rahavoogude aruanne

(kroonides)

|                                                        | 2009            | 2008            |
|--------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Rahavood põhitegevusest</b>                         |                 |                 |
| Põhitegevuse tulem                                     | 144 323         | 171 100         |
| <b>Korrigeerimised</b>                                 |                 |                 |
| Muud korrigeerimised                                   | -58 670         |                 |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                           | <b>-58 670</b>  |                 |
| Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus     | 287 533         | 109 954         |
| Põhitegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus | -399 095        | 679 240         |
| Läekunud intressid                                     | 767             | 1 058           |
| <b>Kokku rahavood põhitegevusest</b>                   | <b>-25 142</b>  | <b>961 352</b>  |
| <b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>               |                 |                 |
| Saadud laenude tagasimaksed                            | -313 420        | -299 004        |
| Makstud intressid                                      | -55 607         | -113 488        |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>         | <b>-369 027</b> | <b>-412 492</b> |
| <b>Kokku rahavood</b>                                  | <b>-394 169</b> | <b>548 860</b>  |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>      | <b>813 497</b>  | <b>264 637</b>  |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>               | <b>-394 169</b> | <b>548 860</b>  |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>        | <b>419 328</b>  | <b>813 497</b>  |

**Netovara muutuste aruanne**  
(kroonides)

|                     | Kokku netovara              |                     |
|---------------------|-----------------------------|---------------------|
|                     | Osakapital<br>nimiväärtuses | Akumuleeritud tulem |
| <b>31.12.2007</b>   | 202 459                     | 98 351              |
| Aruandeaasta tulem  |                             | 58 670              |
| Muutused reservides |                             | -98 351             |
| <b>31.12.2008</b>   | 202 459                     | 58 670              |
|                     |                             |                     |
| Aruandeaasta tulem  |                             | 89 483              |
| Muutused reservides |                             | -58 670             |
| <b>31.12.2009</b>   | 202 459                     | 89 483              |



## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

#### Üldine informatsioon

KÜ Sõpruse pst 192 2009 aasta aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsibist.  
Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Remonditasud tulevastes perioodides teostatavate remontide ja renoveerimiste tarbeks, mis on küll liikmetelt arvete alusel kogutud, kuid ei ole veel kasutatud remontide tegemiseks, kajastatakse kuni nende arvelt kulude tegemise hetkeni bilansis kirjel „Sihotstarbelised tasud”

#### Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes arvelduskontode jääke.

#### Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid kajastatakse tõenäoliselt laekavas summas. Nõuete inventeerimisel hinnatakse igat nõuet eraldi.

#### Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele jne) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksamisele kuuluvas summas.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või korteriühistul pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva.

#### Tulud

Tulud on kajastatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsibist lähtudes

### Lisa 2 Raha

(kroonides)

|                | 31.12.2009 | 31.12.2008 |
|----------------|------------|------------|
| Arvelduskontod | 419 328    | 813 497    |
| Kokku raha     | 419 328    | 813 497    |

**Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed**

(kroonides)

|                                   | 31.12.2009     | 31.12.2008     |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Nõuded ostjate vastu              | 639 324        | 613 437        |
| <b>Kokku Nõuded ja ettemaksed</b> | <b>639 324</b> | <b>613 437</b> |

**Lisa 4 Laenukohustused**

(kroonides)

|                                  | 31.12.2009       | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             |
|----------------------------------|------------------|----------------------------------|---------------------|-------------|
|                                  |                  | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Lühiajalised laenud              |                  |                                  |                     |             |
| Laen AS Swedbank                 | 1 216 886        | 320 886                          | 896 000             |             |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | <b>1 216 886</b> | <b>320 886</b>                   | <b>896 000</b>      |             |
| <b>Laenukohustused kokku</b>     | <b>1 216 886</b> | <b>320 886</b>                   | <b>896 000</b>      |             |

|                                  | 31.12.2008       | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             |
|----------------------------------|------------------|----------------------------------|---------------------|-------------|
|                                  |                  | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Lühiajalised laenud              |                  |                                  |                     |             |
| Laen AS Swedbank                 | 1 530 306        | 313 420                          | 1 216 886           |             |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | <b>1 530 306</b> | <b>313 420</b>                   | <b>1 216 886</b>    |             |
| <b>Laenukohustused kokku</b>     | <b>1 530 306</b> | <b>313 420</b>                   | <b>1 216 886</b>    |             |

**Lisa 5 Võlad ja ettemaksed**

(kroonides)

|                                  | 31.12.2009     | 31.12.2008     |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Võlad tarnijatele                | 359 835        | 398 394        |
| Maksuvõlad                       | 7 542          | 11 944         |
| Võlad töövõtjatele               | 6 678          | 8 402          |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>374 055</b> | <b>418 740</b> |

## Lisa 6 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(kroonides)

| Brutomeetod                                          |            |         |                         |            |
|------------------------------------------------------|------------|---------|-------------------------|------------|
|                                                      | 31.12.2008 | Saadud  | Tulu/<br>Amortisatsioon | 31.12.2009 |
| Sihtfinantseerimine põhivara soetamiseks             |            |         |                         |            |
| Remondifond                                          | 741 438    | 958 486 | -1 307 268              | 392 656    |
| Kokku sihtfinantseerimine põhivara soetamiseks       | 741 438    | 958 486 | -1 307 268              | 392 656    |
| Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused | 741 438    | 958 486 | -1 307 268              | 392 656    |

## Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud

(kroonides)

|                               | 2009      | 2008      |
|-------------------------------|-----------|-----------|
| Mittesihtotstarbelised tasud  |           |           |
| Hooldustasud                  | 202 459   | 195 710   |
| Heakord                       | 205 153   | 205 157   |
| Haldustasud                   | 190 842   | 190 786   |
| Lift                          | 53 248    | 37 234    |
| Sihtotstarbelised tasud       |           |           |
| Remonditasud                  | 1 307 268 | 472 768   |
| Maamaks                       | 14 032    | 13 994    |
| Kokku liikmetelt saadud tasud | 1 973 002 | 1 115 649 |

## Lisa 8 Muud tulud

(kroonides)

|                                | 2009   | 2008   |
|--------------------------------|--------|--------|
| Trahvid, viivised ja hüvitised | 60 367 | 15 429 |
| Kokku muud tulud               | 60 367 | 15 429 |

## Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(kroonides)

|                                 | 2009    | 2008    |
|---------------------------------|---------|---------|
| Mitmesugused bürookulud         | 11 985  | 18 137  |
| Panga teenustasud               | 3 906   | 3 916   |
| Hoolduskulud                    | 207 204 | 194 416 |
| Heakord                         | 165 313 | 159 348 |
| Lift                            | 56 138  | 41 958  |
| Kokku mitmesugused tegevuskulud | 444 546 | 417 775 |

## Lisa 10 Tööjõukulud

(kroonides)

|                                                | 2009           | 2008           |
|------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Palgakulu                                      | 131 114        | 137 220        |
| Sotsiaalmaksud                                 | 44 540         | 45 702         |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                       | <b>175 654</b> | <b>182 922</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale | 2              | 2              |

## Lisa 11 Seotud osapooled

(kroonides)

|                                                                               |            |            |
|-------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga                                       |            |            |
|                                                                               | 31.12.2009 | 31.12.2008 |
| Füüsilisest isikust liikmete arv                                              | 212        | 212        |
| Juriidilisest isikust liikmete arv                                            | 4          | 4          |
| Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused |            |            |
|                                                                               | 2009       | 2008       |
| Arvestatud tasu                                                               | 70 020     |            |

## Aruande elektroonilised kinnitused

Korteriühistu Sõpruse pst 192 (registrikood: 80163236) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

| Kinnitaja nimi   | Kinnitaja roll | Kinnituse andmise aeg |
|------------------|----------------|-----------------------|
| Indrek Servinski | Juhatuse liige | 17.06.2010            |

## Tegevusalad

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

## Sidevahendid

| Liik            | Sisu                       |
|-----------------|----------------------------|
| Mobiiltelefon   | +372 5061576               |
| E-posti aadress | kusoprusepst192@hotmail.ee |