

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi või sihtasutuse nimi: Narva mnt 19/21/23 Korterühistu

registrikood: 80010171

tänavatalu nimi, Narva mnt 23 V boks
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Tallinn

vald:

postisihthnumber: 10120

maakond: Harju maakond

telefon: 6623685

faks: 6623685

e-posti aadress: narvamnt.korteryhistu@gmail.com

veebilehe aadress:

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Tulemiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Netovara muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Nõuded ostjate vastu	10
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 4 Laenukohustused	11
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 6 Liikmetelt saadud tasud	12
Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	12
Lisa 8 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	12
Lisa 9 Tulu ettevõtlusest	13
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 11 Tööjõukulud	13
Lisa 12 Seotud osapooled	14
Lisa 13 Muud tulud	14
Lisa 14 Muud kulud	14
Lisa 15 Vahendatud teenuste aruanne	14

Tegevusaruanne

Narva mnt 19/21/23 Korterühistu tegevuse põhisuunad 2009.a. olid kinnitatud ühistu üldkoosoleku otsustega 12.05.2009.a. Paraku ei saanud ühistu juhatus täita üldkoosoleku poolt vastu võetud renoveerimiskava kahel olulisel põhjusel.

1. Kavandatud investeeringutele ühistu majade elektrisüsteemide renoveerimiseks, hoovipoolse välisseina soojustamiseks ning veepüstikute massiliseks vahetuseks ei õnnestunud pankadelt saada täiendavat laenukatet. Pangad hindasid ühistu finantsseisu ebapiisavaks täiendavate laenude väljastamiseks.

2009.a. arengud tõestasid, et pankade hinnang oli õige. 2009.a. maikuus oli ühistul võlglast (viitvõlad) 267 603 krooni, millest ebatõenäoliselt laekuvateks summadeks võis lugeda ca 24 000 krooni. Arvestades majanduskriisi kahjustavad mõju ühistu majandustegevusele ja ühistu liikmete võimalikku maksevõime langust tõstis ühistu 2009.a. osakapitali 250 000 kroonini. Paraku oli see meede ebapiisav.

2010.a. jaanuari lõpuks oli viitvõlgnevuste summa juba üle 540 000 krooni, millest ebatõenäoliste laekumiste summa oli vähenenud 22 000 kroonini. Sellises keerulises finantsolukorras oli ühistu siiski sunnitud tegema edasilükkamatuid remondikulutusi veepüstikute renoveerimiseks ja küttesüsteemi remondiks summas ligi 80 000 krooni. Sellest summast veidi üle 55 000 krooni finantseeriti varasema laenulimiidi arvelt. Ühistu kulutas kokku remondimaksete raha 597 680 krooni, millest 366 226 krooni kulus varasema pangalaenu tagasimakseteks. Laenuintressid tasus ühistu majanduskavas ette nähud ja laekunud renditulude arvelt.

Remonditööde kuludes moodustasid suure osa renoveerimisprojektid, hoovi asfaldiparandused ning kahe suure avarii kindlustushüvitised. Ühe kindlustusjuhtumi kulu on osaliselt ühistule hüvitatud.

2009.a sügiskuu lõpus süvenes ühistu vastasseis Grosberg Saveko Grupp OÜ-ga, kes on ühistu liige kahe korterimandiga nr 26A ja 27A. Grosberg Saveko Grupp OÜ omanik ja tegevjuht Sergei Saveljev keeldus täitmast ühistu üldkoosolekute ja juhatuse seaduslikke otsuseid ning asus otseselt ühistut terroriseerima. Terrori ajendiks oli Saveljevi soov ühistult ühes kindlustusjuhtumis põhjendamatult suurt hüvitist välja pressida. Märkitud korterite kaudu toimus ühistu veepüstikute lõhkumine, vee, soojusenergia ja elektrienergia suuremahuline vargus. Paraku ei ole ühistu saavutanud õiguskaitseorganite ja kohtuvõimu efektiivset sekkumist märkitud varguste tõkestamiseks. Nimetatud ebaseadusliku tegevuse kaudu tekitas see ühistu liige kaasomanikele täiendavat kahju ca 160 000 krooni ulatuses, millest ligi poole moodustasid ühistu kaitsemeetmed tema tegevuse tõkestamiseks ja suuremate kahjude ärahoidmiseks. Lisaks sellele on Grosberg Saveko Grupp OÜ jätnud mitme aasta jooksul ühistule tasumata ligi 100 000 krooni ühistu poolt igakuiselt esitatud majandustegevuse arveid.

Ühistu on esitanud kohtule hagid kahe ühistu liikme vastu võla sissenõudmiseks kokku summas ligi 150 000 krooni. Hagid on vormistamisel veel kolme ühistu liikme vastu kogunõudega ligi 100 000 krooni.

Tulenevalt kujunenud finantsolukorrast tekkis ühistul käibevahendite puudus. Ühistu on esmakordselt mitme aasta jooksul hakanud hiline misega tasuma kommunaalteenuste arveid.

2. Teiseks oluliseks põhjuseks renoveerimiskavade peatamisel oli ka ebaselgus kavandatud renoveerimistööde tasuvuse osas. Juhatus otsustas jälgida uute odavamate ja tõhusamate tehnoloogiate arengut, et pakkuda ühistu liikmetele järgmistel aastatel kindlaid võimalusi energiakulude märgatavaks kokkuhoiduks.

Nendest kaalutlustest lähtuvalt teeb juhatus üldkoosolekule ettepaneku mitte kavandada 2010.a. olulisi investeeringuid ühistu majandada olevate ehitiste ja keskkonnatehnika renoveerimiseks. Kogunevad remondivahendid on otstarbekas suunata avariiliste veepüstikute renoveerimisele.

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Narva mnt 19/21/23 korteriühistu juhatus deklareerib oma vastutust 2009.a.

raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsuse eest ning kinnitab oma parimas

teadmises, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud põhimõtted ja

arvestusmeetodid on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;

2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt Narva mnt 19/21/23

korteriühistu finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;

3. Narva mnt 19/21/23 korteriühistu on jätkuvalt tegutsev majandusüksus;

4. aastaaruande koostamisperioodil selgunud bilansipäeva järgsed olulised asjaolud

on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud.

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	41 451	24 459	
Nõuded ja ettemaksed	1 120 338	956 809	2,4
Varud	8 730	8 730	
Kokku käibevara	1 170 519	989 998	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	250 559	583 168	2,4
Kokku põhivara	250 559	583 168	
Kokku varad	1 421 078	1 573 166	
Kohustused ja netovara			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	383 384	361 510	4
Võlad ja ettemaksed	475 884	429 217	5
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	36 914	34 779	
Kokku lühiajalised kohustused	896 182	825 506	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	250 559	583 168	4
Kokku pikaajalised kohustused	250 559	583 168	
Kokku kohustused	1 146 741	1 408 674	
Netovara			
Osakapital nimiväärtuses	250 000	137 428	6
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	27 064	17 581	
Aruandeaasta tulem	-2 727	9 483	
Kokku netovara	274 337	164 492	
Kokku kohustused ja netovara	1 421 078	1 573 166	

Tulemiaruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	1 022 233	1 042 666	6
Tulu ettevõtlusest	239 851	255 411	9
Muud tulud	87 162	10 859	13
Kokku tulud	1 349 246	1 308 936	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-596 860	-581 537	8
Mitmesugused tegevuskulud	-333 603	-316 890	10
Tööjõukulud	-314 287	-327 210	11
Muud kulud	-72 032		14
Kokku kulud	-1 316 782	-1 225 637	
Kokku põhitegevuse tulem	32 464	83 299	
Finantstulud ja -kulud	-35 191	-73 816	
Aruandeaasta tulem	-2 727	9 483	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	2008
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	32 464	83 299
Korrigeerimised		
Muud korrigeerimised	221	209
Kokku korrigeerimised	221	209
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-163 529	-207 077
Põhitegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	68 541	137 346
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	2 135	-69 043
Kokku rahavood põhitegevusest	-60 168	-55 266
Rahavood investeerimistegevusest		
Antud laenud	-55 941	
Antud laenude tagasimaksed	366 226	332 529
Kokku rahavood investeerimistegevusest	310 285	332 529
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	55 941	
Saadud laenude tagasimaksed	-366 226	-332 529
Makstud intressid	-35 412	-74 025
Laekunud sihtkapital	112 572	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-233 125	-406 554
Kokku rahavood	16 992	-129 291
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	24 459	153 750
Raha ja raha ekvivalentide muutus	16 992	-129 291
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	41 451	24 459

Netovara muutuste aruanne

(kroonides)

			Kokku netovara
	Osakapital nimiväärtuses	Akumuleeritud tulem	
31.12.2007	137 428	17 581	155 009
Aruandeaasta tulem		9 483	9 483
31.12.2008	137 428	27 064	164 492
Aruandeaasta tulem		-2 727	-2 727
Asutajate ja liikmete sissemaksed	112 572		112 572
31.12.2009	250 000	24 337	274 337

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

KÜ Narva mnt 19/21/23 raamatupidamise aastaaruanne 2009.a kohta on koostatud

lähtudes Eesti Vabariigi heast raamatupidamistavast. Eesti hea raamatupidamistava on

rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatu-

pidamistava, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti vabariigi raamatupidamise

seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Tulud ja kulud on kajastatud nende vastavuse printsiibist lähtuvalt ja

tekkepõhiselt.

RTJ 14 punkt 19 alusel kajastatakse tulemiaruanDES ainult ühistu põhitegevus ilma

vahendustegevusest (soojusenergia, üldkasutatava elektrienergia, prügiveu), kuna

teenuste vahendamisel ei teki netotulu ega –kulu.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat raha ja arvelduskonto

jääki.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded liikmete vastu

Nõuetena liikmete vastu kajastatakse ühistu tegevuse käigus tekkinud lühiajalisi

nõudeid (esitatud arved kommunaalteenuste eest). Nõuete laekumise tõenäosust

hinnatakse iga liikme kohta eraldi.

Nõuetena liikmete vastu on kajastatud saadud ka saadud pangalaen.

Finantskohustused

Laenude kajastamine

Saadud laenusumma kajastatakse bilansis vastavalt tagasimaksmisele lühi- ja pikaaja-

liseks. Laenusumma, mille tagastamise aeg on lühem kui 12 kuud alates bilansipäevast,

kajastatakse lühiajalisena. Ülejäänud laen kajastatakse pikaajalisena.

Laenusumma kajastatakse bilansis ka nõudena liikmete vastu.

Tulud

Haldus- ja hooldustasud.

Ühistu liikmetelt ja rentnikelt saadud mittesihotstarbelised tasud(haldus- ja hooldustasud) kajastatakse tuluna perioodis, mille eest need tasutakse.

Sihotstarbelised tasud.

Sihotstarbelisi tasusid(remonditasud) kajastatakse tuluna perioodis , mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks need tasud on kogutud.Kuni tuluna kajastamise hetkeni kajastatakse laekunud summad bilansi passivas saadud sihotstarbeliste tasudena.

Kommunaalteenuste vahendamine.

Teenuste ja maksete vahendamisel ei kajastata ühistu kommunaalteenuste tarnijatele makstavaid summasid ühistu kuluna ega liikmetelt saadavaid kommunaalteenuste eest tasumiseks mõeldud summasid ühistu tuluna.Need summad on kajastatud bilansis nõude ja kohustusena.

Lisa 2 Nõuded ostjate vastu (kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Ostjate laekumata arved	736 954	595 299
Antud lühiajalised laenud	383 384	361 510
Antud pikaajalised laenud	250 559	583 168
Kokku nõuded ostjate vastu	1 370 897	1 539 977

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	2 229	2 264
Sotsiaalmaks	6 245	6 346
Kohustuslik kogumispension		296
Töötuskindlustusmaksed	658	150
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9 132	9 056

Lisa 4 Laenukohustused (kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Laen Sampo Pangast	383 384	383 384		
Lühiajalised laenud kokku	383 384	383 384		
Pikaajalised laenud				
Laen Sampo Pangast	250 559		250 559	
Pikaajalised laenud kokku	250 559		250 559	
Laenukohustused kokku	633 943	383 384	250 559	

	31.12.2008	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Laen Sampo Pangast	361 510	361 510		
Lühiajalised laenud kokku	361 510	361 510		
Pikaajalised laenud				
Laen Sampo Pangast	583 168		583 168	
Pikaajalised laenud kokku	583 168		583 168	
Laenukohustused kokku	944 678	361 510	583 168	

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed (kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Võlad tarnijatele	357 933	307 677
Maksuvõlad	9 132	9 056
Saadud ettemaksed	106 809	112 285
Muud võlad	2 010	199
Kokku võlad ja ettemaksed	475 884	429 217

Lisa 6 Liikmetelt saadud tasud

(kroonides)

	2009	2008
Mittesihtotstarbelised tasud		
Hooldustasud	425 373	461 130
Osakapitali täiendav sissemakse	112 572	
Sihtotstarbelised tasud		
Remonditasud	596 860	581 537
Kokku liikmetelt saadud tasud	1 134 805	1 042 667

2009.aastal suurendati täiendavate sissemaksetga ühistu osakapitali 112572.- krooni

võrra.

Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(kroonides)

Brutomeetod				
	31.12.2008	Saadud	Tulu/ Amortisatsioon	31.12.2009
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remonditasud	34 779	598 995	-596 860	36 914
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	34 779	598 995	-596 860	36 914
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	34 779	598 995	-596 860	36 914
	31.12.2007	Saadud	Tulu/ Amortisatsioon	31.12.2008
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remonditasud	103 823	512 493	-581 537	34 779
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	103 823	512 493	-581 537	34 779
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	103 823	512 493	-581 537	34 779

Lisa 8 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(kroonides)

	2009	2008
Remonditööd	231 454	249 008
Laenude tagastus	366 226	332 529
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	597 680	581 537

Lisa 9 Tulu ettevõtlusest

(kroonides)

	2009	2008
Renditulud	174 938	193 135
Reklaamitulud	53 000	47 900
Haldus-hooldustasud rentnikelt	11 913	14 376
Kokku tulu ettevõtlusest	239 851	255 411

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(kroonides)

	2009	2008
Üür ja rent	73 914	82 150
Mitmesugused bürookulud	8 275	7 798
Riiklikud ja kohalikud maksud		283
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	22 631	
Hoolduskulud	39 414	47 150
Halduskulud	189 369	179 509
Kokku mitmesugused tegevuskulud	333 603	316 890

Ühistu kandis kuludesse maksejõuetuks muutunud ja ühistu käsutuses olnud äripindadelt lahkunud rentniku, kellelt varade puudumise tõttu võla kätte saamine on ebatõenäoline.

Hoolduskuludes on kajastatud autovärvade ja keskkonnatehnika seadmete hoolduse ning heakorra tagamise kulumaterjalide kulud. Halduskuludes on kajastatud sisse ostetud haldusteenuse kulud, ühistu kontoriruumi energiakulud ning valvekulud.

Lisa 11 Tööjõukulud

(kroonides)

	2009	2008
Palgakulu	234 804	245 496
Sotsiaalmaksud	79 483	81 714
Kokku tööjõukulud	314 287	327 210
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2

Lisa 12 Seotud osapooled

(kroonides)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	2009	2008
	Kulud	Kulud
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	165 628	172 915

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2009	2008
Arvestatud tasu	0	13 300

2008.aastal maksti töötasu ühele juhatuse liikmele.

2009.aastal juhatuse liikmetele töötasu ei makstud. Haldusteenus osteti sisse juhatuse liikme osalusega haldusfirmalt.

Lisa 13 Muud tulud

(kroonides)

	2009
Trahvid, viivised ja hüvitised	15 950
Muud	71 212
Kokku muud tulud	87 162

Muude tulude all on kajastatud ühistu liikmele Grosberg Saveko Grupp OÜ esitatud arved tema ebaseadusliku tegevuse tõkestamiseks tehtud kulutuste hüvitamiseks. Märgitud tulu sissenõudmine kujuneb pikaajaliseks seoses keeruliste õiguslike vaidlustega märgitud ühistu liikmega.

Lisa 14 Muud kulud

(kroonides)

	2009
Muud	72 032
Kokku muud kulud	72 032

Muude kulude all on kajastatud ühistu liikme Grosberg Saveko Grupp OÜ ebaseadusliku tegevuse tõkestamiseks tehtud kulutused.

Lisa 15 Vahendatud teenuste aruanne

Teenuse liik	saldo	jagatud KÜ 31.12.08 liikmetele	teenuste arved	saldo 31.12.09
Soojusenergia	5 770	1 419 393	1 425 162	1

Vesi	-473	413 132	412 659	0
Elekter	-36	96 371	96335	0
Prügi	0	69 969	69969	0
Kindlustus	-1	20846	20845	0
Lift	2	58 545	58 548	0
Fonolukk	2	6 005	6 006	1

Aruande digitaalallkirjad

Narva mnt 19/21/23 Korterühistu (registrikood: 80010171) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
URMAS MURRE	Juhatuse liige	12.06.2010
ERIK AMANN	Juhatuse liige	28.06.2010
AIVAR VERRO	Juhatuse liige	29.06.2010
MART ARRO	Juhatuse liige	30.06.2010
MARGUS VALDES	Juhatuse liige	30.06.2010

Tegevusalad

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

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6623685
Faks	+372 6623685
Mobiiltelefon	+372 5034893
E-posti aadress	narvamnt.korteryhistu@gmail.com