

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

nimi: Korterühistu Tedre 36

registrikood: 80181211

tänav a nimi, maja number: Tedre 36

linn: Tallinn

postisihthnumber: 11312

maakond: Harju maakond

telefon: +372 5057376

e-posti aadress: pavel.possadski@gmail.com

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 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Laenukohustused	10
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 6 Võlad töövõtjatele	11
Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 8 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	12
Lisa 9 Liikmetelt saadud tasud	12
Lisa 10 Annetused ja toetused	13
Lisa 11 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	13
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 13 Tööjõukulud	13
Lisa 14 Finantstulud ja -kulud	14
Lisa 15 Seotud osapooled	14
Lisa 16 Muud tulud, muud kulud	14

Tegevusaruanne

KÜ juhatuse tegevuse eesmärk on korteriomandite eseme osaks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine.

Korteriühistu Tedre 36 asukohaga Tallinn, Tedre 36 asutati 01. novembril 2002 ning registreeriti Mittetulundusühingute ja Sihtasutuste Registris 27.12.2002.a. Kuni 31. augustini 2005.a haldas ja hooldas elamut V.Kalami Kinnisvarabüroo OÜ, alates 01. septembrist 2005.a teeb seda KÜ Tedre 36 juhatus iseseisvalt olles sõlminud otselepingud teenust osutavate firmadega hoone kommunikatsioonide korrashoiuks, prügiveoks ja raamatupidamisteenuse osutamiseks.

Elamu on 5- korruseline 3 trepikoja ja 30 korteriga silikaatmaja. Elamu oli ehitatud 1982. aastal.

KÜ tööd korraldab juhatus. Juhatus on 3- liikmeline. Juhatus töö korraldab juhatus esimees.

Palgatöölisi oli majandusaastal 2 (majahoidja ja tegevjuht) ning nende bruto töötasu üldsumma oli keskmiselt 3 600 krooni kuus. Juhatus liikmetele hüvitisi ei makstud.

2009.aasta jooksul viidi läbi üks üldkoosolek.

11.06.2009.a kus:

- kinnitati 2008.a majandusaasta aruanne;
- kinnitati 2008.a revisjoni järeldusotsus;
- kanda eelmiste perioodide akumulatsioonide tulem kasutamata remonditasudesse.

Vastavalt üldkoosoleku otsustele 2006.a. taotleti renoveerimislaenu ning sõlmiti laenuleping Hansapank ASga laenulepiidile 842 000 kroonile tagasimaksega 10 aastat. 2006.a oli laenu kasutatud 423 686 krooni ulatuses, 2007.a 270 966 kr, 2008.a kasutati täiendavalt 147 348 kr . Laenu põhiosa ja intressi tasumine toimub ugakuisele annuiteetgraafiku alusel.

Tallinna LV toetuse ja osaliselt remonditasudena kogutud omavahendite arvelt majandusaastal teostati renoveerimistöid kokku mahus 291 041 krooni, nendest suurem siseteede ja parkla ehitus (3. etapp).

Elamu on kindlustatud If P&C Insurance ASis. Kindlustus hõlmab tulekahju, loodusõnnetust, veeavarii ja vandalismi tagajärjel tekkinud kahju hüvitamist, mis on tekkinud elamu üldsüsteemides ja tehnovõrkudes.

2010.a on kavas jätkata renoveerimistöödega elamus ja elamu ümber, sh:

- trepikodade remont;
- trepikodade siseuste vahetus;
- kõnnitee ja äärekivide ehitus;
- väiksemad vee- ja kanalisatsioonitorustike remonttööd.

Ülalnimetatud tööde kogumaksumuseks kujuneb ligikaudu 195 tuhat krooni, mis on plaanis finantseerida omavahenditest.

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Juhatus kinnitab korteriühistu Tedre 36 2009.a majandusaasta aruande koostamise õigsust ja täielikkust:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga. Eesti hea raamatupidamistava põhinõuded kehtestati EV Raamatupidamise seadusega, mis jõustus 01.01.2003 ja mida täiendavad EV Raamatupidamise Toimkonna juhendid;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt korteriühistu finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. korteriühistu on jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Allkirjastatud digitaalselt.

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	138 315	117 273	2
Nõuded ja ettemaksed	195 851	179 629	3
Kokku käibevara	334 166	296 902	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	562 710	646 623	3
Kokku põhivara	562 710	646 623	
Kokku varad	896 876	943 525	
Kohustused ja netovara			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	83 913	79 053	4
Võlad ja ettemaksed	78 195	90 884	5
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	127 520	41 645	8
Kokku lühiajalised kohustused	289 628	211 582	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	562 710	646 623	4
Kokku pikaajalised kohustused	562 710	646 623	
Kokku kohustused	852 338	858 205	
Netovara			
Osakapital nimiväärtuses	36 000	36 000	
Eelmiste perioodide akumulieeritud tulem	0	38 314	
Aruandeaasta tulem	8 538	11 006	
Kokku netovara	44 538	85 320	
Kokku kohustused ja netovara	896 876	943 525	

Tulemiaruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	335 670	466 286	9
Annetused ja toetused	125 000	294 232	10
Muud tulud	1	372	16
Kokku tulud	460 671	760 890	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-291 041	-603 060	11
Mitmesugused tegevuskulud	-48 100	-40 388	12
Tööjõukulud	-72 112	-65 540	13
Kokku kulud	-411 253	-708 988	
Kokku põhitegevuse tulem	49 418	51 902	
Finantstulud ja -kulud	-40 880	-40 896	14
Aruandeaasta tulem	8 538	11 006	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	49 418	51 902	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-11 362	-31 366	
Põhitegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-53 947	-15 657	
Laekunud intressid	378	563	14
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	447 907	641 949	8
Muud rahavood põhitegevusest	-291 041	-750 408	11
Kokku rahavood põhitegevusest	141 353	-103 017	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	147 348	4
Saadud laenude tagasimaksed	-79 053	-68 512	4
Makstud intressid	-41 258	-41 459	14
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-120 311	37 377	
Kokku rahavood	21 042	-65 640	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	117 273	182 913	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	21 042	-65 640	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	138 315	117 273	

Netovara muutuste aruanne

(kroonides)

			Kokku netovara
	Osakapital nimiväärtuses	Akumuleeritud tulem	
31.12.2007	36 000	38 314	74 314
Aruandeaasta tulem		11 006	11 006
31.12.2008	36 000	49 320	85 320
Aruandeaasta tulem		8 538	8 538
Muud muutused netovaras		-49 320	-49 320
31.12.2009	36 000	8 538	44 538

Vastavalt üldkoosoleku otsusele kanti eelmise perioodi positiivne tulem kasutamata remonditasudesse (vt Lisa 8).

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu Tedre 36 2009.a majandusaasta raamatupidamise aruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud EV Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid. Raamatupidamise aruanne on koostatud Eesti kroonides.

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 ja kohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas 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 nõudeid ja kohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Pangalaenu võlgnevus on bilansis kajastatud intressideta. Intressikulu on perioodikulu, mis kajastub selle majandusaasta aruandes, millal intress tasumisele kuulub. Elamu remonti põhivarana bilansis arvele võetud ei ole, on lähtutud asjaolust, et elamu on korteriomanike omand, mis korteriühistu bilansis ei kajastu. Saadud pikaajaline laen on kajastatud KÜ kohustusena pangale bilansi passivas ning KÜ nõudena korteriomanike vastu bilansi aktivas. Sellisel kajastamisel on lähtutud asjaolust, et laenu tagatisena käsitletakse korteriühistu nõudeid korteriomanike vastu.

Tulud

Liikmetelt saadud mittesihotstarbelisi tasusid kajastatakse tuluna perioodis, mille eest need on tasutud. Sihotstarbelisi tasusid ühistu liikmetelt kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks liikmetasud on mõeldud.

Intressitulu arvestatakse tekkepõhiselt.

Tulemiaruaande 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.

Laenutehingute vahendamisel remondikulud aruandes ei kajastu, need avalikustatakse aastaaruande lisades. Pikaajalise laenu intresse kajastatakse kuluna selle aasta tulude ja kulude aruandes, millal need tasumisele kuuluvad.

Lisa 2 Raha

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Arvelduskontod	88 315	117 273
Tähtajalised hoiused	50 000	
Kokku raha	138 315	117 273

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Ettemaksed	4 601	5 436
Nõuded liikmete vastu	107 337	95 140
Tulevased lühiajalised laenunõuded liikmete vastu	83 913	79 053
Tulevased pikaajalised laenunõuded liikmete vastu	562 710	646 623
Kokku Nõuded ja ettemaksed	758 561	826 252

Ettemaksetena on kajastatud ettemakstud elamu kindlustusmaksed. Elamu on kindlustatud ASis If P&C Insurance.

Nõuded liikmete vastu on hinnatud individuaalselt. Bilansis on kajastatud tõenäoliselt laekuvad nõuded, mittetõenäoliselt laekuvaid nõudeid ei ole. Võlgnevuse sees on ka maksed detsembrikuu eest, milliste tähtaeg on jaanuaris 2010.a.

Laenunõuetena liikmete vastu on kajastatud korteriomaniikelt saadavad maksed 2006-2008.a teostatud renoveerimistöde katteks, mis olid teostatud Hansapanga pikaajalise laenu abil. Laenunõuded korteriomaniikele on võrdsed korteriühistu kohustusega pikaajalise pangalaenuuga.

Järgmise majandusaasta jooksul renoveerimislaenu põhiosa katteks laekuvad maksed kajastuvad kirjel "Tulevased lühiajalised laenunõuded liikmete vastu". Korteriomanikelt pikaajalise laenu põhiosa tagasimakseteks tasumisele kuuluv osa alates ülejäärmisest aastast bilansipäevast arvates kajastuvad kirjel "Tulevased pikaajalised laenunõuded liikmete vastu".

Lisa 4 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Renoveerimislaen	646 623	83 913	503 510	59 200
Pikaajalised laenud kokku	646 623	83 913	503 510	59 200
Laenukohustused kokku	646 623	83 913	503 510	59 200
	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Renoveerimislaen	725 676	79 053	474 343	172 280
Pikaajalised laenud kokku	725 676	79 053	474 343	172 280
Laenukohustused kokku	725 676	79 053	474 343	172 280

Laenuandja: Hansapank

Sihtotstarve: elamu renoveerimine

Intress

* esimesel viieaastasel perioodil 5,9 %

* teisel viieaastasel perioodil 6 k euribor + 2,0 %

Laenu lõpptähtaeg 30.06.2016

Laenulimiit (EEK) 842 000

Kasutatud laenu 2006.a 423 686

Kasutatud laenu 2007.a 270 966

Kasutatud laenu 2008.a 147 348

Tasutud 2008.a -68 512

Võlg 31.12.2008 725 676

Tasutud 2009.a -79 053

Võlg 31.12.2009 646 623

Tasuda 2010. aastal 83 913

Tasuda 2011.a – 2016.a 562 710

Tasumise tähtaeg iga kuu 30. kuupäev

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed (kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Võlad tarnijatele	66 463	83 398	
Võlad töövõtjatele	5 301	5 917	6
Maksuvõlad	3 979	1 569	7
Muud võlad	159	0	
Saadud ettemaksed	2 293	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	78 195	90 884	

Seisuga 31.12.2009 oli korteriühistul tasumata tarnijate arveid kokku summas 66 463 kr, mis olid esitatud teenindajate poolt 2009.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 saabunud.

Kirjel "Muud võlad" on näidatud korteriühistu võlgnevus juhatuse liikmele ühistu kasuks tehtud kulutuste eest.

Lisa 6 Võlad töövõtjatele (kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Detsembrikuu töötasud	4 838	4 799
Puhkusekohustus	463	1 118
Kokku võlad töövõtjatele	5 301	5 917

Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	1 446	315
Sotsiaalmaks	2 312	1 188
Kohustuslik kogumispension	0	42
Töötuskindlustusmaksed	221	24
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 979	1 569

Lisa 8 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(kroonides)

Brutomeetod					
	31.12.2008	Saadud	Tagastatud	Tulu/ Amortisatsioon	31.12.2009
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Kasutamata remonditasud	41 645	447 907	49 320	-411 352	127 520
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	41 645	447 907	49 320	-411 352	127 520
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	41 645	447 907	49 320	-411 352	127 520

	31.12.2007	Saadud	Tagastatud	Tulu/ Amortisatsioon	31.12.2008
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Kasutamata remonditasud	112 727	641 949		-713 031	41 645
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	112 727	641 949		-713 031	41 645
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	112 727	641 949		-713 031	41 645

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 "Tulu/Amortisatsioon" on näidatud remonditasude arvelt makstud laenuintressi, laenu põhiosamakseid ja teostatud remonttööd.

Veerus "Tagastatud" on näidatud akumuleeritud tulemist kasutamata remonditasudesse ülekantud vahendid.

Lisa 9 Liikmetelt saadud tasud

(kroonides)

	2009	2008
Mittesihtotstarbelised tasud		
Hooldustasud	128 371	115 999
Sihtotstarbelised tasud		
Remonditasud	207 299	350 287
Kokku liikmetelt saadud tasud	335 670	466 286

Lisa 10 Annetused ja toetused

(kroonides)

	2009	2008
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	125 000	294 232
Kokku annetused ja toetused	125 000	294 232

Tallinna Linnavalitsus finantseeris projekti "Hoovid korda" raames sihtotstarbelise toetusega elamule autoparkla ja piirdeaia rajamist 2009.a 125000 kr (2008.a 250000 kr).

2008.a. laekus KÜle 2007.a teostatud renoveerimistööde toetusena Krediidi ja Ekspordi Garanteerimise Sihtasutuselt KredEx toetus summas 44232 kr. Toetuste arvelt kompenseeriti osa samal aastal tehtud elamu remonttöödest.

Lisa 11 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(kroonides)

	2009	2008
Remonditööd	283 304	742 668
Elamu kindlustus	7 737	7 740
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	291 041	750 408

Kokku 2009.a 291 041 kr, s.h toetustest 125 000 kr, remonditasudest 166 041 kr.

Kokku 2008.a 750 408 kr, s.h laenu arvelt 147 348 kr, toetustest 294 232 kr, remonditasudest 308 828 kr.

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(kroonides)

	2009	2008
Heakord	1 414	1 417
Hooldus	13 660	13 572
Haldus	21 219	19 487
Parkla hooldus	11 807	5 912
Kokku mitmesugused tegevuskulud	48 100	40 388

Lisa 13 Tööjõukulud

(kroonides)

	2009	2008
Palgakulu	53 795	49 165
Sotsiaalmaksud	18 317	16 375
Kokku tööjõukulud	72 112	65 540
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2

Lisa 14 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2009	2008
Intressitulud	378	563
Intressikulud	-41 258	-41 459
Intressikulu laenudelt	-41 258	-41 459
Kokku finantstulud ja -kulud	-40 880	-40 896

Lisa 15 Seotud osapooled

(kroonides)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2009	31.12.2008
Füüsilisest isikust liikmete arv	30	30
Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2009	2008
Arvestatud tasu	18 000	18 000

Lisa 16 Muud tulud, muud kulud

Tulude ja kulude aruande kirjetel "Muud tulud" ja "Muud kulud" on kajastatud kommunaalmaksete jaotamisest tekkinud pluss- või miinustulemid.

		2009		2008
Nimetus	Saadud maksed	Tasutud maksed	Tulem	Tulem
Soojusenergia	366 622	366 622	0	0
Vesi ja kanalisatsioon	87 484	87 483	1	372
Üldelekter	6 386	6 386	0	0
Prügivedu	47 575	47 575	0	0
Kokku muud tulud			1	372
Kokku muud kulud			0	0

Aruande digitaalallkirjad

Korteriühistu Tedre 36 (registrikood: 80181211) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PAVEL POSSADSKI	Juhatuse liige	01.07.2010
VADIM TODING	Juhatuse liige	01.07.2010

Tegevusalad

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

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5166770
E-posti aadress	pavel.possadski@brokmak.ee