

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

nimi: Õismäe tee 108 Korterühistu

registrikood: 80147697

tänava/talu nimi, Õismäe tee 108
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 13513

telefon: +372 56623069

e-posti aadress: MaKruus@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Tulemiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Netovara muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Nõuded ostjate vastu	9
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 4 Muud nõuded	10
Lisa 5 Võlad tarnijatele	10
Lisa 6 Võlad töövõtjatele	10
Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	11
Lisa 8 Muud tulud	11
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 10 Tööjõukulud	12
Lisa 11 Seotud osapooled	12
Lisa 12 JUHATUSE LIIKMETE ALLKIRJAD	12

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 5-liikmeline juhatus, kes pidas 2012.a. 7 istungit ja kutsus kokku 1 üldkoosoleku (mis ei olnud otsustusvõimeline) ja 1 kordusüldkoosoleku, mis oli otsustusvõimeline. Koosolek kinnitas 2011.a. majanduse aastaaruande ja täpsustas 2011/2012 aastate majanduskava 2012.a. osas. Lõpetati maja fassaadide rekonstrueerimise projekti koostamine, firma Energiapartner koostas küttesüsteemi täiustamise projekti, taotlesime Arhitektuuri Planeerimise Ametist Ehitusloa ja ehituse rekonstrueerimisel ka selle kasutusloa. Teostasime maja fassaadide renoveerimise (s.h. lodžade-rõdude klaasimine), keldriakende vahetuse soojus- ja vandaalikindlamate vastu, korterite ventilatsiooni parandamise ja küttesüsteemi täiustamise – mille tulemusena loodame saavutada soojuse kokkuhoidu ~ 30%. Siinjuures tuleb märkida, et ka aastatel 2002-2010 vähenes meie maja soojatarbimine ~32% mitmesuguste meetmete tulemusel. 2012.a. aprillis maksime nende tööde teostamiseks võetud pangalaenu viimase tagasimakse. 2012.a. teostatud tööde tegemiseks andsid nõusoleku pangalaenu võtmiseks 2011.a. KÜ üldkoosolekud, milleks vormistasime panga ja KredEx'i tingimustele vastava pangalaenu 173431 €. Meil läks hästi, kuna laen vormistati 3,8 %-se intressiga ja 15.0 %-se toetusega. Nädal hiljem tõsteti laenuprotsenti.

Remondifondist koos pangalaenuga teostasime 2012.aastal järgmiseid töid	Eurodes
-Fassaadide renoveerimisprojekti lõpetamine (põhiosa tasusime 2011.a.)	204
-Laenulepingu sõlmimine SWEDpangaga	867
-Küttesüsteemi täiustamise projekt	710
-Maja soojustuse renoveerimisprojekti teostamine:	
a) Steelrent OÜ fassaadide soojustustööd (s.h. lodžad- rõdud garantiiajaga 2 a.,vandaalikindlad keldriaknad,ventilatsiooni täiustamine) garantiiajaga 5 aastat	226462
b) Vekont Ehitus OÜ küttesüsteemi täiustamine	23540
c) Ante ehituskorralduse OÜ omanikujäreelvalve teostamine	6566
-Renoveeritud maja kasutusloa taotlus	64
-AS Krediidinfo maks ja informatsioon	60
-KÜ põhikirja koopiad 75 kmpl.	28
-Remondiaegsed koristustööd	479
-Materjalid ja väiketööd projektide, pangalaenu,toetuste ja aruannete vormistamisel	136
-Hoone kindlustus If-is	595
-Vastutuskindlustus If-is	134
-EKÜL liikmemaks	276
-Sanitaartehtnilised tööd (prügišahtide puhastus, kanalis. remont, veetrasside remont, küttesüst. remont + materjalid)	249
-Väikeremondikulud (märkaerosool, keldriuste porikummid,trepikäsipuud, elektripirnid, alum.redel,kummihaamer, tõmbeneedi tangid.)	183
-Liftide tehniline kontroll ja hooldus	476
-Elektrilise piidaluku vahetus	108
-Veemõõtja remont ja kontroll PremTestis	82
-Niidutööd, heakorratööd, haljastuse korrastus	55
-Valgustuse rem., prožektorite asendus, elektritööd, 9. kor. kaabeldus,	

sise- ja välisuste remondid, 16 x maja vaheline kaabel kõrvaldus	181
--	-----

Maja soojustuse võimalikult odavalt teostamiseks taotles juhatus ja ka eraldati järgmised toetused:

- Rahandusministeeriumilt (KredEx'i toetused)

a) Ehituse ekspertiise, projektide ja auditite toetus (3 toetust)	1632
---	------

b) Korterelamu rekonstrueerimise toetus 15%	38276
---	-------

Ehituse omanikujärelevalve ülekulu tagasinõue ehitajalt	1960
---	------

Koolituse toetus Tallinna linnalt- laekus 2013 jaanuaris	128
--	-----

Pangalaenu jääk seisuga 31.12.2012 oli 165278, mille tasumise tähtaeg 30. aprill 2022.a.

Lisaks soojustustöödele teostati ka väikeremonditöid, mis on näidatud ülalpool. Remonditööde finantseerimise hõlbustamiseks on sõlmitud ühe pööninguruumi rendileping Tele2 Eesti OÜ-ga, mille kohaselt saadi 2012.a. tulu 3202 eurot.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	10 364	38 601	
Nõuded ja ettemaksed	26 594	12 636	2,4
Kokku käibevara	36 958	51 237	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	150 270	0	
Kokku põhivara	150 270	0	
Kokku varad	187 228	51 237	
Kohustused ja netovara			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	15 008	3 833	4
Võlad ja ettemaksed	11 568	9 061	3,5,6,7
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	852	28 951	8
Kokku lühiajalised kohustused	27 428	41 845	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	150 270	0	7
Kokku pikaajalised kohustused	150 270	0	
Kokku kohustused	177 698	41 845	
Netovara			
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	6 391	6 391	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	3 001	2 516	
Aruandeaasta tulem	138	485	
Kokku netovara	9 530	9 392	
Kokku kohustused ja netovara	187 228	51 237	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2012	2011
Tulud		
Liikmetelt saadud tasud	61 237	17 985
Annetused ja toetused	39 908	70
Muud tulud	3 282	3 185
Kokku tulud	104 427	21 240
Kulud		
Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-86 063	-6 279
Mitmesugused tegevuskulud	-2 444	-2 523
Tööjõukulud	-12 181	-11 336
Kokku kulud	-100 688	-20 138
Põhitegevuse tulem	3 739	1 102
Finantstulud ja -kulud	-3 601	-617
Aruandeaasta tulem	138	485

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	3 739	1 102
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-13 958	10 122
Põhitegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	13 682	1 810
Laekunud intressid	34	56
Makstud intressid	-3 635	-673
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	-28 099	0
Kokku rahavood põhitegevusest	-28 237	12 417
Rahavood investeerimistegevusest		
Muud väljamaksed investeerimistegevusest	-150 270	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-150 270	0
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	150 270	0
Saadud laenude tagasimaksed	-11 986	-11 021
Arvelduskrediidi saldo muutus	11 986	11 021
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	150 270	0
Kokku rahavood	-28 237	12 417
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	38 601	26 184
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-28 237	12 417
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	10 364	38 601

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

	Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	Akumuleeritud tulem	Kokku netovara
31.12.2010	6 391	2 516	8 907
Aruandeaasta tulem		485	485
31.12.2011	6 391	3 001	9 392
Korrigeeritud saldo 31.12.2011	6 391	3 001	9 392
Aruandeaasta tulem		138	138
31.12.2012	6 391	3 139	9 530

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korterühistu on koostanud 2012.a. raamatupidamise aastaaruande raamatupidamiseseaduse

§ 17 alusel Eesti hea raamatupidamistava kohaselt. Arvestuspõhimõtted on vastavuses raamatupidamise seaduses sätestatud alusprintsiipidega ja Raamatupidamise Toimikonna juhenditega. Aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Rahalisel vahendil on bilansis kajastatud õiglases väärtuses.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ja kohustused on inventeeritud ning hinnatud tõenäoliselt laekuvas summas.

Elamu remondiks on saadud pangast pikaajalist laenu. Saadud laen 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 osapooled

Seotud isikuteks on juhatus ja revisjonikomisjon. Seotud isikutega ostu-müügitehinguid tehtud ei ole. Makstud on üldkoosoleku

poolt kehtestatud juhatare liikme tasu ja isikliku auto kasutamise hüvitist Vabariigi Valitsuse poolt kehtestatud maksuvaba piirmäära ulatuses.

Tulud

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 kommunaal maksude (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

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Ostjatel laekumata arved	11 586	8 802
Kokku nõuded ostjate vastu	11 586	8 802

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	210	122
Sotsiaalmaks	631	486
Kohustuslik kogumispension	7	11
Töötuskindlustusmaksed	26	35
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	874	654

Lisa 4 Muud nõuded (eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	165 278	15 008	66 140	84 130
Kokku muud nõuded	165 278	15 008	66 140	84 130

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	3 833	3 833		
Kokku muud nõuded	3 833	3 833		

Lisa 5 Võlad tarnijatele (eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Tarnijatele maksmata arved	9 874	7 517
Kokku võlad tarnijatele	9 874	7 517

Lisa 6 Võlad töövõtjatele (eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Detsembrikuu palgad	801	732
Võlgnevus aruande alusel	0	3
Kokku võlad töövõtjatele	801	735

Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused (eurodes)

Brutomeetod

	31.12.2010	Saadud	Tagastatud	Tulu/ amortisatsioon	31.12.2011
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Kogutud remondifondi	17 442	26 190	-11 021	-3 660	28 951
Maamaks	233		-233		
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	17 675	26 190	-11 254	-3 660	28 951
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	17 675	26 190	-11 254	-3 660	28 951

	31.12.2011	Saadud	Tagastatud	Tulu/ amortisatsioon	31.12.2012
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Kogutud remondifondi	28 951	30 475	-11 986	-46 588	852
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	28 951	30 475	-11 986	-46 588	852
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	28 951	30 475	-11 986	-46 588	852

Lisa 8 Muud tulud (eurodes)

	2012	2011
Rendi- ja üüritulu	3 202	3 049
Saadud intressid	67	130
Teenuste vahendamise netotulu	13	6
Kokku muud tulud	3 282	3 185

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2012	2011
Üür ja rent	0	25
Mitmesugused bürookulud	309	340
Koolituskulud	135	105
Hoolduskulud	802	867
Isikliku auto kasutamise kulud	1 066	1 066
Panga teenustasud	132	120
Kokku mitmesugused tegevuskulud	2 444	2 523

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

	2012	2011
Palgakulu	9 086	8 453
Sotsiaalmaksud	3 095	2 883
Kokku tööjõukulud	12 181	11 336
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga

	31.12.2012	31.12.2011
Füüsilisest isikust liikmete arv	71	71

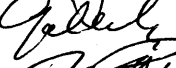
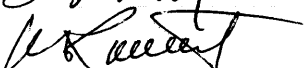
Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused

	2012	2011
Arvestatud tasu	2 922	2 223
Isikliku auto kasutamise kompensatsioon	759	759

Lisa 12 JUHATUSE LIIKMETE ALLKIRJAD

2012. a. MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Majandusaasta aruanne on läbi vaadatud ja kinnitatud korteriomanike üldkoosolekul 30. mail 2013.a.

	Nimi	Allkiri	Kuupäev
Juhatuse esimees	Mati Kruusiauk		30. mai 2013.
Juhatuse liige	Vladimir Bogatkin		30.05.2013.
Juhatuse liige	Irina Golubeva		30.05.2013
Juhatuse liige	Illimar Paul		30.05.2013
Juhatuse liige	Malle Ruumet		30.05.2013

Tegevusalad

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

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 56623069
E-posti aadress	MaKruus@gmail.com