

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

nimi: Korterühistu Nõmme tee 23

registrikood: 80268515

tänav a nimi, maja number: Nõmme tee 23-33

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 11312

telefon: +372 56600067, +372 5141702

e-posti aadress: taivo.k1@gmail.com, kristjan@turismiweb.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Tulemiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Netovara muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Laenukohustused	10
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 6 Võlad töövõtjatele	11
Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 8 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	12
Lisa 9 Liikmetelt saadud tasud	12
Lisa 10 Annetused ja toetused	13
Lisa 11 Tulu ettevõtlusest	13
Lisa 12 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	13
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 14 Tööjõukulud	14
Lisa 15 Finantstulud ja -kulud	14
Lisa 16 Seotud osapooled	14
Lisa 17 Muud tulud, muud kulud	15

Tegevusaruanne

Korteriühistu Nõmme tee 23 asukohaga Tallinn, Nõmme tee 23 põhilisteks eesmärkideks on elamu ja selle juurde kuuluva maa ühine majandamine ning seoses sellega ühistu liikmete ühiste huvide esindamine, samuti ühistu liikmetele eluruumi kasutamise seotud teenuste osutamine.

KÜ kohustused on: elamu kindlustamine elutegevuseks vajalike kommunaalteenustega (soojus, vesi, elekter jne), elamu tehnosüsteemide regulaarne hooldus ning remontide läbiviimine ja rikete kõrvaldamine, elamu juurde kuuluva territooriumi ja sellel paiknevate rajatiste, samuti üldkasutatava ala (trepikodade, keldrite) hooldus ja korrashoid.

Korteriühistu Nõmme tee 23 asutati 15.03.2008.a ning registreeriti Mittetulundusühingute ja Sihtasutuste registris 02.05.2008.a. Elamu haldamise ülevõtmine toimus 30.06.2008. Perioodil 01.11.1995 – 30.06.2008 haldas ja hooldas elamut OÜ BREM Kinnisvarahooldus, alates elamu ülevõtmisest teeb seda KÜ Nõmme tee 23 juhatus iseseisvalt olles sõlminud otselepingud teenust osutavate firmadega hoone kommunikatsioonide korrashoiuks, prügiveoks ja raamatupidamisteenuse osutamiseks.

Elamu on 5- korruseline 5 trepikoja ja 74 korteriga telliskivimaja.

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

2012.aasta jooksul viidi läbi 1 üldkoosolek, mis toimus 21. mail. 2012.a, kus:

- kinnitati 2011.a majandusaasta aruanne;
- kinnitati 2012.a majandustegevuse kava;
- arutati 2012.a kavandatavaid remonttöid;
- arutati ühistu abi korteriakende vahetamisel.

Koos elamu haldamise ja majandamise ülevõtmisega kaasnes ka 2007.a BREM Kinnisvarahooldus OÜ poolt võetud laenu ülevõtmine. Laenu intressimäär on 6,733%. Laenu tagasimaksmine toimub graafikukohaselt. 2009.a sõlmiti SEB pangaga uus laenuleping (251 825 kr) fassaadi ja trepikodade renoveerimise finantseerimiseks. Laenu tagasimaksmine toimub annuiteetgraafiku kohaselt.

2012.a majandustegevus oli tavapärane, majandusaasta lõppes positiivse tulemiga 338 eurot.

2012.a remondirahade arvelt vahetati välja keldriaknad maksumusega 3 076 eurot. Kasutamata remonditasude jääk aasta lõpus oli 15 760 eurot.

2013. aastal on kavas:

- ühistu abil vahetada korterite aknad;
- renoveerida äripinna M1 sissepääs.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	18 445	11 141	2
Nõuded ja ettemaksed	24 032	22 723	3
Kokku käibevara	42 477	33 864	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	29 034	35 962	3
Kokku põhivara	29 034	35 962	
Kokku varad	71 511	69 826	
Kohustused ja netovara			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	6 906	6 419	4
Võlad ja ettemaksed	12 330	8 407	5
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	15 760	11 895	8
Kokku lühiajalised kohustused	34 996	26 721	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	29 034	35 962	4
Kokku pikaajalised kohustused	29 034	35 962	
Kokku kohustused	64 030	62 683	
Netovara			
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	5 783	5 783	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	1 360	947	
Aruandeaasta tulem	338	413	
Kokku netovara	7 481	7 143	
Kokku kohustused ja netovara	71 511	69 826	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	18 133	17 613	9
Annetused ja toetused	0	485	10
Tulu ettevõtlusest	230	230	11
Muud tulud	9	0	17
Kokku tulud	18 372	18 328	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-3 076	-2 630	12
Mitmesugused tegevuskulud	-5 125	-4 997	13
Tööjõukulud	-7 353	-7 392	14
Muud kulud	-1	-8	17
Kokku kulud	-15 555	-15 027	
Põhitegevuse tulem	2 817	3 301	
Finantstulud ja -kulud	-2 479	-2 888	15
Aruandeaasta tulem	338	413	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	2 817	3 301	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-826	938	
Põhitegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	1 437	-4 054	
Laekunud intressid	11	8	
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	15 868	16 353	8
Muud rahavood põhitegevusest	-3 076	-2 630	12
Kokku rahavood põhitegevusest	16 231	13 916	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-6 441	-6 048	4
Makstud intressid	-2 486	-2 898	15
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-8 927	-8 946	
Kokku rahavood	7 304	4 970	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	11 141	6 171	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	7 304	4 970	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	18 445	11 141	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	Akumuleeritud tulem	
31.12.2010	5 783	947	6 730
Aruandeaasta tulem		413	413
31.12.2011	5 783	1 360	7 143
Aruandeaasta tulem		338	338
31.12.2012	5 783	1 698	7 481

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu Nõmme tee 23 2012.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 eurodes.

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 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 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.

Kulud

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.

Tulemiaruaruande 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.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Arvelduskontod	18 445	11 141
Kokku raha	18 445	11 141

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Muud nõuded	35 943	6 909	27 875	1 159
Laenunõuded	35 940	6 906	27 875	1 159
Intressinõuded	3	3		
Ettemaksed	64	64		
Tulevaste perioodide kulud	64	64		
Nõuded liikmete vastu	17 059	17 059		
Kokku nõuded ja ettemaksed	53 066	24 032	27 875	1 159

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Muud nõuded	42 388	6 426	32 787	3 175
Laenunõuded	42 381	6 419	32 787	3 175
Intressinõuded	7	7		
Ettemaksed	43	43		
Tulevaste perioodide kulud	43	43		
Nõuded liikmete vastu	16 254	16 254		
Kokku nõuded ja ettemaksed	58 685	22 723	32 787	3 175

Nõuded liikmete vastu on hinnatud individuaalselt. Bilansis on kajastatud tõenäoliselt laekuvad nõuded, mittetõenäoliselt laekuvaid nõudeid ei ole. Võlgnevuse sees on ka maksed detsembrikuu eest (10 485 eurot), milliste tähtaeg on jaanuaris 2013.a.

Muu nõudena on kajastatud SEB panga poolt arvestatud, kuid laekumata intress.

Ettemaksetena on kajastatud ettemakstud elamu kindlustusmaksed. Elamu on kindlustatud Seesam Rahvusvaheline Kindlustuse ASis.

Laenunõuetena liikmete vastu on kajastatud korteriomanikelt saadavad maksed teostatud renoveerimistöde katteks, mis olid teostatud SEB pikaajalise laenu abil. Laenunõuded liikmetele on võrdsed korteriühistu kohustusega pikaajalise pangalaenu tagasimakse osas (Aktiva laenunõuded = Passiva laenukohustused).

Lisa 4 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Renoveerimislaen 1	24 343	5 351	18 992		6,773%	EUR	22.12.2016
Renoveerimislaen 2	11 597	1 555	8 883	1 159	3,6%+6 kuu euribor	EUR	17.07.2019
Pikaajalised laenud kokku	35 940	6 906	27 875	1 159			
Laenukohustused kokku	35 940	6 906	27 875	1 159			

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Renoveerimislaen 1	29 333	4 991	24 342		6,773%	EUR	22.12.2016
Renoveerimislaen 2	13 048	1 428	8 445	3 175	3,6%+6 kuu euribor	EUR	17.07.2019
Pikaajalised laenud kokku	42 381	6 419	32 787	3 175			
Laenukohustused kokku	42 381	6 419	32 787	3 175			

Laenuandja: SEB pank; sihtotstarve: elamu renoveerimine

Kokkuvõte:

Võlg 31.12.2010.a 48 429 €

Tasutud 2011.a -6 048 €

Võlg 31.12.2011.a 42 381 €

Tasutud 2012.a -6 441 €

Võlg 31.12.2012.a 35 940 €

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	10 653	10 653			
Võlad töövõtjatele	740	740			6
Maksuvõlad	245	245			7
Saadud ettemaksed	692	692			
Kokku võlad ja ettemaksed	12 330	12 330			

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	7 339	7 339			
Võlad töövõtjatele	715	715			6
Maksuvõlad	262	262			7
Saadud ettemaksed	91	91			
Kokku võlad ja ettemaksed	8 407	8 407			

Seisuga 31.12.2012 oli korteriühistul tasumata tarnijate arveid kokku summas 10 653 eurot, mis olid esitatud teenindajate poolt 2012.a detsembrikuus osutatud teenuste eest, sh arved soojusenergia, vee ja kanalisatsiooni, elektrienergia, gaasi, prügiveo ning hoolduse eest. Nimetatud arvete tähtaeg ei olnud bilansi koostamise päeval veel saabunud.

Lisa 6 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Töötasude kohustus	623	581
Puhkusetasude kohustus	117	134
Kokku võlad töövõtjatele	740	715

Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	89	96
Sotsiaalmaks	143	154
Kohustuslik kogumispension	6	5
Töötuskindlustusmaksed	7	7
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	245	262

Lisa 8 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused (eurodes)

Brutomeetod

	31.12.2010	Saadud	Tulu/ amortisatsioon	31.12.2011
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Kasutamata remonditasud	7 118	16 353	-11 576	11 895
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	7 118	16 353	-11 576	11 895
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	7 118	16 353	-11 576	11 895
	31.12.2011	Saadud	Tulu/ amortisatsioon	31.12.2012
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Kasutamata remonditasud	11 895	15 868	-12 003	15 760
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	11 895	15 868	-12 003	15 760
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	11 895	15 868	-12 003	15 760

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 (2012.a 2 486 €; 2011.a 2 898 €),
- laenu põhiosamakseid (2012.a 6 441 €; 2011.a 6 048 €),
- teostatud remonttööd (2012.a 3 076 €; 2011.a 2 630 €).

Lisa 9 Liikmetelt saadud tasud (eurodes)

	2012	2011
Mittesihtotstarbelised tasud		
Hooldustasud	12 571	12 570
Sihtotstarbelised tasud		
Remonditasud	5 562	5 043
Kokku liikmetelt saadud tasud	18 133	17 613

2012.a hooldustasud kokku 12 571 eurot, sh:

- heakorratasud 4 176 €,
- üldhooldustasud 2 966 €,
- haldustasud 5 429 €.

2011.a hooldustasud kokku 12 570 eurot, sh:

- heakorratasud 4 176 €,
- üldhooldustasud 2 965 €,
- haldustasud 5 429 €.

Lisa 10 Annetused ja toetused

(eurodes)

	2012	2011
Mittesihotstarbelised annetused ja toetused	0	485
Kokku annetused ja toetused	0	485
sh eraldi riigieelarvest	0	485

Sihtasutuselt KredEx olid 2011.a saadud energiamärgise ja energiaauditi toetused.

Lisa 11 Tulu ettevõtlusest

(eurodes)

	2012	2011
Hooldustasud	230	230
Kokku tulu ettevõtlusest	230	230

Tulu ettevõtlusest moodustub Maxima Eesti OÜ poolt makstavast igakuisest soojussõlme hooldustasust.

Lisa 12 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2012	2011
Remonditööd	1 917	1 138
Uurimis- ja arengukulud	600	970
Elamu kindlustus	559	522
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	3 076	2 630

2012.a

remondikulud: keldriakende vahetus;

uurimis- ja arengukulud: elamu külgfassaadide rekonstrueerimise projekt.

2011.a

remondikulud: gaasitorutööd (733 €), ventilatsiooni kaamerauring ja puhastus (405 €);

uurimis- ja arengukulud: küttesüsteemi uuendamise projektdokumentatsioon.

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2012	2011
Heakorrakulud	169	82
Tehnosüsteemide hoolduskulud	2 072	2 809
Halduskulud	2 884	2 106
Kokku mitmesugused tegevuskulud	5 125	4 997

Lisa 14 Tööjõukulud (eurodes)

	2012	2011
Palgakulu	5 497	5 525
Sotsiaalmaksud	1 856	1 867
Kokku tööjõukulud	7 353	7 392
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	3

Lisa 15 Finantstulud ja -kulud (eurodes)

	2012	2011
Intressitulud	7	10
Intressikulud	-2 486	-2 898
Intressikulu laenudelt	-2 486	-2 898
Kokku finantstulud ja -kulud	-2 479	-2 888

Lisa 16 Seotud osapooled (eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2012	31.12.2011
Füüsilisest isikust liikmete arv	72	73
Juriidilisest isikust liikmete arv	2	1
Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2012	2011
Arvestatud tasu	2 518	2 518

Lisa 17 Muud tulud, muud kulud

(eurodes)

	2012			2011
	Saadud maksed	Tasutud maksed	Tulem	Tulem
Soojusenergia	37 638	-37 638	0	1
Vesi ja kanalisatsioon	8 806	-8 806	0	0
Üldelekter	751	-751	0	0
Gaas	7 258	-7 258	0	-8
Prügivedu	1 766	-1 766	0	0
Kommunaalmaksete vahenduse tulem			0	-7
Saadud viivised	9		9	0
Makstud intressid, viivised		-1	-1	-1
Kokku muud tulud			9	0
Kokku muud kulud			-1	-8

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 09.05.2013

Korteriühistu Nõmme tee 23 (registrikood: 80268515) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KRISTJAN KREVALD	Juhatuse liige	19.06.2013
TAIVO KRUUSPAN	Juhatuse liige	19.06.2013
TATJANA ALEKSANDROVA	Juhatuse liige	19.06.2013
OLGA KUZMINSKAJA	Juhatuse liige	22.06.2013
VALERI KERSMAN	Juhatuse liige	26.06.2013

Tegevusalad

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

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 56600067
Mobiiltelefon	+372 5141702
E-posti aadress	kristjan@turismiweb.ee
E-posti aadress	taivo.k1@gmail.com