

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

nimi: Korterühistu Pärnu mnt 107/109

registrikood: 80154987

tänava/talu nimi, Pärnu mnt 107

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 11312

telefon: +372 6507880, +372 53436802, +372 6462217

e-posti aadress: nordman@nordman.ee

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 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	10
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 6 Muud nõuded	11
Lisa 7 Laenukohustused	11
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 9 Võlad tarnijatele	12
Lisa 10 Võlad töövõtjatele	13
Lisa 11 Muud võlad	13
Lisa 12 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	13
Lisa 13 Liikmetelt saadud tasud	14
Lisa 14 Annetused ja toetused	14
Lisa 15 Muud tulud	14
Lisa 16 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	15
Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud	16
Lisa 18 Tööjõukulud	16
Lisa 19 Muud kulud	16
Lisa 20 Seotud osapooled	17

Tegevusaruanne.

Korteriühistu tegevuse eesmärk on korteriomandite eseme osaks oleva ehitise ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine.

Aruandeaastal korraldas KÜ tööd 5 liikmeline juhatus, toimus 7 juhatuse koosolekut ja 1 ühistu üldkooslek. Juhatuse koosolekute tööst võtsid osa ka üldkoosoleku poolt valitud initsiatiivgrupi liikmed Urve Haidak, Heino Jeret ja ühisu revident Juta Kamp.

Juhatuse põhiliseks tööks aruandeaastal oli maja komplekse renoveerimise korraldamine. Kõigi tööde tegijad valiti kolme või enama pakkuja hulgast. Küttesüsteemi renoveerijaks ja küttealokaatorite paigaldajaks valiti OÜ AGR. Aknad telliti ettevõttelt Lemar Ehitus OÜ-lt, ventilatsiooni puhastas OÜ Windair. Katuse ja fassaadi renoveeris OÜ DLD Partner. Välisüksed korrastas OÜ Militec, pööninguvalgustuse ehitas OÜ Staatum Elekter ja prügimaja paigaldas OÜ Lenks.

Tööde eelarve ja tegelikud maksumused olid järgmised:

	Tööde nimetus	Eelarveline maksumus	Tegelik maksumus
1.	Küttesüsteemi renov. ja mõõtesüsteem:	118 593	102 894,92
2.	Katuse renoveerimine, fassaadi soojustamine, pööningu soojustamine, ventilatsioon	286 930	287 445,28
3.	Akende vahetus ja välisuste renoveerimine	8 850	8 647,35
4.	Omanikujärelevalve	2 772	5 084,33
5.	Ventilatsiooni puhastamine		576,0
	Tööd (Kredex) kokku	417 145	404 647,88
6.	Prügimaja ehitis	3 500	5 237
7.	Uue korstna ehitus	4 000	1 365
8.	Vent.lõõridega seot. tööd ja el.tööd	2 500	143
6.	Pööningu valgustus		1 051,57
9.	Kaugloetavad veemõõtjad		3 245,76
10.	Lukud ja valgustus prügimajale		386,99
11.	Välis ja numbrivälgustid		963
12.	Prošektorid, lambid		508
13.	Muud tööd (Kolatakso jne)		1 678,56
	Kokku	427 145 €	419 227 €

Kokkuhoid 7 918 €

Kredexi poolt eraldati toetust kokku 101 720,92 €.

Kolatakso abiga koristati rüüstatud taarakuur, kuurialune maaala tasandati killustikuga. Tööde maksumus 1450 €.

Renoveerimistööde efektiivsuse hindamiseks võrdlesime 2013. aasta nelja esimese kuu küttekulu 2010 – 2012. aastate sama perioodi küttekuludega. Selline ajavahemiku valik on tingitud sellest, et küttesüsteemi häälestus lõpetati aruandeaasta lõpuks. Lisaks on koostatud võrdlus ka gaasi- ja elektrikulu kohta.

	2010	2011	2012	2013
Mõõdetud küttekulu MWh	389,11	363,3	339,27	208,19
Taandatud küttekulu MWh	343,7	350,76	326,56	197,38
Kokkuhoid võõreldes aastaga 2013 MWh	146,32	153,38	129,18	
Kokkuhoid protsentides võrreldes aastaga 2013	42,57 %	43,72 %	39,56 %	
Taandatud gaasikulu m ³	31 163	30 788	31 089	19 437
Kokkuhoid protsentides võrreldes aastaga 2013	37,62 %	36,87 %	37,48 %	
Taandatud elektrikulu kWh	3 607	3 818	4 003	1 923
Kokkuhoid protsentides võrreldes aastaga 2013	46,69 %	49,63 %	51,96 %	

2012. aastal korraldas juhatus: hooldus- ja hädavajalikke remonditöid, näiteks katuse tormikahjustuste ja läbijooksude likvideerimine; trepikodade valgustite osalist vahetust (osade valgustite asendamine uutega). Talvel korraldati lumekoristustööde läbiviimist ühistu territooriumil, katusel ja hooldusalal.

Pikendati kindlustuslepingut (maksumus 641,04 €).

Juhatuse liikme tasu on arvestatud 3 562,56 eurot. Isikliku sõiduauto kasutamise hüvitist makstud ei ole. Sularahas tehinguid ei tehtud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	14 241	40 381	2
Nõuded ja ettemaksed	82 400	9 592	3,4,6
Kokku käibevara	96 641	49 973	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	268 562	0	3
Kokku põhivara	268 562	0	
Kokku varad	365 203	49 973	
Kohustused ja netovara			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	10 219	0	7
Võlad ja ettemaksed	42 979	6 843	8,9,10,11
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	36 141	36 187	12
Kokku lühiajalised kohustused	89 339	43 030	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	268 562	0	7
Kokku pikaajalised kohustused	268 562	0	
Kokku kohustused	357 901	43 030	
Netovara			
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	5 804	5 804	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	1 139	893	
Aruandeaasta tulem	359	246	
Kokku netovara	7 302	6 943	
Kokku kohustused ja netovara	365 203	49 973	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	48 913	19 817	13
Annetused ja toetused	101 721	0	14
Muud tulud	1 256	1 510	15
Kokku tulud	151 890	21 327	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-130 820	-5 107	161
Mitmesugused tegevuskulud	-9 242	-9 974	17
Tööjõukulud	-6 120	-6 206	18
Muud kulud	-186	0	19
Kokku kulud	-146 368	-21 287	
Põhitegevuse tulem	5 522	40	
Finantstulud ja -kulud	-5 163	206	
Aruandeaasta tulem	359	246	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011
Rahavood põhitegevusest		
Liikmetelt laekunud tasud	96 200	71 200
Laekunud annetused ja toetused	41 715	0
Laekumised kaupade müügist ja teenuste osutamisest	745	1 679
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-431 406	-47 859
Väljamaksed töötajatele	-6 120	-6 206
Kokku rahavood põhitegevusest	-298 866	18 814
Rahavood investeerimistegevusest		
Laekunud intressid	257	206
Muud väljamaksed investeerimistegevusest	0	-4 799
Kokku rahavood investeerimistegevusest	257	-4 593
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	288 000	0
Saadud laenude tagasimaksed	-9 219	0
Makstud intressid	-6 312	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	272 469	0
Kokku rahavood	-26 140	14 221
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	40 381	26 160
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-26 140	14 221
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	14 241	40 381

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	Akumuleeritud tulem	
31.12.2010	5 804	893	6 697
Aruandeaasta tulem		246	246
31.12.2011	5 804	1 139	6 943
Aruandeaasta tulem		359	359
31.12.2012	5 804	1 498	7 302

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu juhatus on koostanud 2012a. raamatupidamise aastaaruande raamatupidamise seaduse §17 alusel Eesti hea raamatupidamistava kohaselt. Arvestuspõhimõtted on vastavuses raamatupidamise seaduses sätestatud alusprintsiipidega ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused.

Seadusest tulenevalt esitatakse aruanne elektrooniliselt ning on koostatud vastavuses kehtestatud elektroonilise taksonoomia vormidele 2012. aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes.

Bilanss.

Rahalised vahendid on bilansis kajastatud õiglasel väärtuses. Nõudeid ja kohustusi on bilansis kajastatud korrigeeritud seotusmaksumuses, mis lühiajaliste nõuete ja kohustuste puhul on võrdne nende nominaalväärtusega. Nõudeid kajastatakse tõenäoliselt laekuv summas. Nõuete inventeerimisel hinnatakse iga nõuet eraldi.

Tulude ja kulude aruande koostamisel on lähtutud RTJ 14 lisas toodud skeemist. Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsiibist lähtudes. Makstud kommunaalmaksete summasid ei ole kajastatud tulude ja kulude aruandes kuluna ega saadud summasid tuluna, neid kajastatakse bilansis vastavalt nõuete ja kohustustena.

Rahavoogude aruanne.

Aruandes kajastatakse korteriühistu aruandeperioodi laekumisi ja väljamakseid. Aruanne on koostatud otsesel meetodil.

KÜ osakapitali moodustamisel on lähtutud korteriühistuseaduse §6 ja §8.

Seotud osapooled. Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriolukorrale.

Seotud osapooled on:

- a) Korteriühistu juhatus;
- b) Revisjonikomisjon;
- c) Punkides a) ja b) kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.
- d) korteriühistu liikmed, st. korteriomaniikud.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Arvelduskonto (Swedbank)	4 188	5 807
Tähtajalised hoiused (Swedbank)	0	24 600
Tähtajaline hoius (Krediidipank)	10 053	9 974
Kokku raha	14 241	40 381

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	125	125			
Ostjatelt laekumata arved	125	125			4
Muud nõuded	339 678	71 116	57 405	211 157	6
Laenunõuded	278 781	10 219	57 405	211 157	
Intressinõuded	891	891			
Viitlaekumised	60 006	60 006			
Ettemaksed	111	111			
Tulevaste perioodide kulud	111	111			
Korteriomanike võlad esitatud arvete alusel	5 450	5 450			
Korteriomanikele esitamata arved	5 598	5 598			
Kokku nõuded ja ettemaksed	350 962	82 400	57 405	211 157	

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Ettemaksed	184	184			
Tulevaste perioodide kulud	184	184			
Korteriomanike võlad esitatud arvete alusel	4 821	4 821			
Korteriomanikele esitamata arved	4 587	4 587			
Kokku nõuded ja ettemaksed	9 592	9 592			

Ettemaksed- järg. perioodi kindlustuskulud

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Ostjatelt laekumata arved	125	0
Elion Ettevõtte AS	41	0
Viidomõisa Aknad OÜ	24	0
Grand Rose OÜ	24	0
AS Starman	21	0
AS STV	15	0
Kokku nõuded ostjate vastu	125	0

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	79	79
Sotsiaalmaks	126	126
Kohustuslik kogumispension	8	8
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	213	213

Lisa 6 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	278 781	10 219	57 405	211 157
Intressinõuded	891	891		
Viitlaekumised	60 006	60 006		
Elamu rekonstr.toetus-SA Kredex	60 006	60 006		
Kokku muud nõuded	339 678	71 116	57 405	211 157

Lisa 7 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised laenud -Swedbank	278 781	10 219	57 405	211 157	3,8%	EUR	2031.a.
Pikaajalised laenud kokku	278 781	10 219	57 405	211 157			
Laenukohustused kokku	278 781	10 219	57 405	211 157			

2012.a. võeti elamu rekonstrueerimistöödeks laenu 288 000 eurot.
Aruandeperioodil maksti pangale tagasi 9219 eurot.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus jäarelejäanud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	42 248	42 248			9
Võlad töövõtjatele	383	383			10
Maksuvõlad	213	213			5
Muud võlad	132	132			11
Muud viitvõlad	132	132			
Korteriomanike ettemaksed	3	3			
Kokku võlad ja ettemaksed	42 979	42 979			

	31.12.2011	Jaotus jäarelejäanud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	6 063	6 063			9
Võlad töövõtjatele	383	383			10
Maksuvõlad	213	213			5
Muud võlad	130	130			11
Muud viitvõlad	130	130			
Korteriomanike ettemaksed	54	54			
Kokku võlad ja ettemaksed	6 843	6 843			

Lisa 9 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Eesti Gaas AS	4 836	3 878
AS Tallinna Vesi	625	616
AS Eesti Energia	161	85
AS Ragn Sells	136	158
Gastern OÜ	1 756	391
BTA Group OÜ	425	356
Tele 2 AS	12	10
OÜ Amatin	0	569
DLD Partner OÜ	32 287	0
Ehituskonsult Grupp OÜ	128	0
Militec OÜ	1 747	0
Tehnohooldus OÜ	135	0
Kokku võlad tarnijatele	42 248	6 063

Lisa 10 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Töötasude kohustus	383	383
Kokku võlad töövõtjatele	383	383

Lisa 11 Muud võlad

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Muud viitvõlad	132	132		
Kokku muud võlad	132	132		

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Muud viitvõlad	130	130		
Kokku muud võlad	130	130		

Muud viitvõlad:

1. Väljamaksmata juhatuse liikme tasult arvestatud sots.maks

2011.a. 127eurot

2012.a. 127eurot.

2. võlg aruandelisele isikule

2011.a. 3 eurot

2012.a. 5 eurot.

Lisa 12 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

Brutomeetod

	31.12.2010	Saadud	Tulu/ amortisatsioon	31.12.2011
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remonditasud	20 408	20 578	-4 799	36 187
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	20 408	20 578	-4 799	36 187
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	20 408	20 578	-4 799	36 187

	31.12.2011	Saadud	Tulu/ amortisatsioon	31.12.2012
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remonditasud	36 187	19 438	-28 385	27 240

SA Kredex elamu rekonstr.toetus		101 721	-101 721	0
Laenu tagasimaksud		18 120	-9 219	8 901
Laenu intressid		5 420	-5 420	0
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	36 187	144 699	-144 745	36 141
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	36 187	144 699	-144 745	36 141

Lisa 13 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2012	2011
Mittesihtotstarbelised tasud		
Hooldustasud	14 394	14 710
Sihtotstarbelised tasud		
Remonditasud	33 805	4 799
Kindlustus	714	308
Kokku liikmetelt saadud tasud	48 913	19 817

Lisa 14 Annetused ja toetused

(eurodes)

	2012	2011
Korterelamu rekonstr.toetus - SA Kredex	101 721	0
Kokku annetused ja toetused	101 721	0

Lisa 15 Muud tulud

(eurodes)

	2012	2011
Trahvid, viivised ja hüvitised	435	606
Rendi- ja üüritulu	745	767
El.energia müük	76	135
Tulek kommunaalmaksete vahendamisest	0	2
Kokku muud tulud	1 256	1 510

Lisa 16 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud (eurodes)

	2012	2011
Laenu lepingutasu	0	1 440
Küttesüsteemi projekt	0	1 116
Korstna lammutamine	0	872
Katuse parandus	318	536
Energiaaudit	0	325
Renoveerimistööde eelarve	0	234
Ehitusjuhtimine	0	192
Elamu renoveerimistööd	94 456	0
Ind.küttekulude arvest.süsteem	11 035	0
Küttesüst.renoveerimine	6 598	0
Prügimaja	5 237	0
Ehituse järelvalve	3 698	0
Ehitus ja juriidil.konsultatsioon	312	84
Uste parandus	1 747	0
Kindlustus	714	308
Suitsutoru paigaldus	1 365	0
Prügi ja ehitusjäätmete vedu	1 350	0
Pööningule valgustuse ehitus	1 052	0
Välis-ja numbrivalgustuse paigaldus	963	0
Vent.süsteemi puhastus, hooldus	719	0
Prozektorid, plafoonid, el.lambid	508	0
Asfaldi parandused, killustik	501	0
Fonoluku paneeli renoveerimine, luku vahetus	247	0
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	130 820	5 107

Lisaks eelloetletud töödele teostati 2012.a.laenutasude arvel renoveerimistöid summas 288 000 eurot.

Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2012	2011
Mitmesugused bürookulud	289	311
Koolituskulud	0	95
Raamatupidamisteenus	2 277	2 277
Korrashoiukulud, lume koristus	4 756	4 482
El.süsteemide hooldustasu ja tehn.kontroll	414	414
Küttesüsteemi hooldus ja kontroll	234	240
Gaasipaigaldiste tehn.kontroll	0	573
Lukutööd, postkasti lukud, võtmed	119	0
Grafiti eemaldamine	0	62
El.tööd	32	394
Muud hoolduskulud	603	427
Juriidilised teenused	0	102
Kindlustuskulud	0	216
KÜ Liidu liikmemaks	246	246
Registritoimingud, riigilõiv	0	62
Pangateenused	94	73
Mürasummutid	103	0
Kütte- ja veekulude ind.arvestus	75	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	9 242	9 974

Lisa 18 Tööjõukulud

(eurodes)

	2012	2011
Palgakulu	4 602	4 666
Sotsiaalmaksud	1 518	1 540
Kokku tööjõukulud	6 120	6 206

Lisa 19 Muud kulud

(eurodes)

	2012	2011
Tulem kommunaalmaksete vahendamisest	-186	0
Kokku muud kulud	-186	0

Lisa 20 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2012	31.12.2011
Füüsilisest isikust liikmete arv	63	63
Juriidilisest isikust liikmete arv	4	4

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012		31.12.2011	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Asutajad ja liikmed	11 048	3	9 408	54

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2012	2011
Arvestatud tasu	4 602	4 602

Isikliku sõiduauto kasutamise hüvitust ei ole makstud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.06.2013

Korteriühistu Pärnu mnt 107/109 (registrikood: 80154987) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIN TAMMESALU	Juhatuseliige	28.06.2013
ITA VAHI	Juhatuseliige	28.06.2013
TOOMAS ELLING	Juhatuseliige	28.06.2013
JAANUS GLAASE	Juhatuseliige	01.07.2013
INGRID KOEMETS	Juhatuseliige	01.07.2013

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6507880
Telefon	+372 6462217
Mobiiltelefon	+372 53436802
E-posti aadress	nordman@nordman.ee