

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

nimi: Korterühistu Akeli Maja

registrikood: 80013086

tänava/talu nimi, Roosikrantsi 10A
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber:

telefon: +372 5041726

e-posti aadress: hillar@leopard.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	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Laenukohustused	10
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 6 Liikmetelt saadud tasud	11
Lisa 7 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	12
Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 9 Finantstulud ja -kulud	12
Lisa 10 Seotud osapooled	13

Tegevusaruanne

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

KÜ tööd korraldab juhatus. Juhatus on 2-liikmeline.

2012 aasta oli ühistus töömahukas aasta. Juhatus tellis talvel 2012 a. küttesüsteemi põhiprojekti ja energiaauditi firmalt Gecc-konsultatsioonid. Projekti alusel korraldati vähempakkumine küttesüsteemi renoveerimiseks ja saadeti kümnesse firmasse.

Pakkumised laekusid neljalt ehitusfirmalt. Vähempakkumiste alusel otsustas üldkoosolek, et jätkatakse läbirääkimisi Öhukeskus OÜ-ga.

Küttesüsteemi põhiprojekti täiendati kahe radiaatoriga ning muudeti radiaatorite kõrgus 550 mm ning küttegaafik, 60/40/20.

Lõplik põhiprojekt valmis 21.6. See tekitas umbusaldust mõnede omanike seas. Väideti muuhulgas, et projekti järgi ei saa kõik korterid võrdselt soojaks, projektis pole arvestatud õigete laekõrgustega ning soojussõlm ja valitud küttegaafik ei suuda soojendada tervet maja.

Üldkoosolekul otsustati tellida projektile eksperthinnang, mis kinnitas projekti pädevust. Sama firma teostas hiljem ehitustöödele järelevalvet.

Tööde alustamine venis kütteperioodile, tööd alustati alles 1.10. Küttesüsteem valmis detsembris, taastustööd lõpetati märtsis. Talve jooksul sai selgeks, et küttesüsteem töötab hästi ning projekt oli tehtud arvestusega, et maja saab kõetud. Kaebusi madala toatemperatuuri kohta ei ole.

Küttesüsteemi renoveerimisele lisaks otsustati teostada fassaadiparandustööd (karniis) ja soojustada kangialune. Remonttööde jaoks otsustati refinantseerida vanad laenud ja võtta uus laen SEB-pangast, kogusummaga 87 170. Fassaadi parandustöid ja kangialuse soojustustamist ei jõutud teostada, kuna pangalaenu saamine lükkus oktoobri lõppu.

Lisaks parandati katust. Põhjuseks veeleke novembris ja detsembris korterisse 10. Osaliselt kattis tööd kindlustus. Teostati ka lõõride ülevaatus.

Jooksvalt teostati hooldus- ja haldustöid ja järelevalvet OÜ Haldusexpert tegevuse üle. Juhatusel korteriühistu juhtimise eest tasu makstud ei ole.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	3 469	5 414	2
Nõuded ja ettemaksed	4 482	16 606	3
Kokku käibevara	7 951	22 020	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	69 390	7 667	3
Kokku põhivara	69 390	7 667	
Kokku varad	77 341	29 687	
Kohustused ja netovara			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	0	11 662	4
Võlad ja ettemaksed	6 375	8 757	5
Kokku lühiajalised kohustused	6 375	20 419	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	69 390	7 667	
Kokku pikaajalised kohustused	69 390	7 667	
Kokku kohustused	75 765	28 086	
Netovara			
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	1 126	1 126	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	161	419	
Aruandeaasta tulem	289	56	
Kokku netovara	1 576	1 601	
Kokku kohustused ja netovara	77 341	29 687	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	24 504	21 864	6
Muud tulud	388	942	
Kokku tulud	24 892	22 806	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-16 091	-14 196	7
Mitmesugused tegevuskulud	-7 423	-7 290	8
Kokku kulud	-23 514	-21 486	
Põhitegevuse tulem	1 378	1 320	
Finantstulud ja -kulud	-1 089	-1 264	10
Aruandeaasta tulem	289	56	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011
Rahavood põhitegevusest		
Laekumised kaupade müügist ja teenuste osutamisest	38 652	42 571
Muud põhitegevuse tulude laekumised	600	1 068
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-89 924	-31 249
Kokku rahavood põhitegevusest	-50 672	12 390
Rahavood investeerimistegevusest		
Laekunud intressid	2	4
Kokku rahavood investeerimistegevusest	2	4
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	69 873	4 500
Saadud laenude tagasimaksed	-20 059	-10 157
Makstud intressid	-1 089	-1 268
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	0	-4 462
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	48 725	-11 387
Kokku rahavood	-1 945	1 007
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	5 414	4 407
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-1 945	1 007
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3 469	5 414

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	Akumuleeritud tulem	
31.12.2010	1 126	419	1 545
Aruandeaasta tulem		56	56
31.12.2011	1 126	475	1 601
Aruandeaasta tulem		289	289
Muud muutused netovaras		-314	-314
31.12.2012	1 126	450	1 576

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu on koostanud 2012 a. raamatupidamise aastaaruande koostöös Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga.

Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes arvelduskontode jääki.

Nõuded ja ettemaksed

Sellel kirjel näidatakse korteriomaniike tasumata hooldustasude, remonditasude ja kommunaalmaksete summad. Nõuded korteriomaniike vastu on hinnatud individuaalselt, vaadeldes igat nõuet eraldi. Kirjel on kajastatud tõenäoliselt laekuvad summad, ebatõenäoliselt laekuvaid nõudeid ei ole.

Finantsnõudeid kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad ja muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetusega otseselt kaasnevaid kulutusi.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansipäevast; või korteriühistul pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalisena.

Tulud

Tulude ja kulude aruande koostamisel on lähtutud RTJ 14 lisas toodud skeemist. Korteriühistu põhitegevuse erinevuse tõttu teiste mittetulundusühenduste põhitegevusest on mõningaid skeemi kirjete nimetusi täpsustatud. 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.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Arvelduskontod	3 469	5 414
Swedbank	489	5 414
SEB pank	2 980	0
Kokku raha	3 469	5 414

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	1 245	1 245		
Ostjatelt laekumata arved	1 245	1 245		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1	1		
Muud nõuded	69 390		69 390	
Laenunõuded	69 390		69 390	
Jaotamata 2012 a. summad	3 236	3 236		
Kokku nõuded ja ettemaksed	73 872	4 482	69 390	
	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	4 943	4 943		
Ostjatelt laekumata arved	4 943	4 943		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1	1		
Muud nõuded	19 329	11 662	7 667	
Laenunõuded	19 329	11 662	7 667	
Kokku nõuded ja ettemaksed	24 273	16 606	7 667	

Lisa 4 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaen SEB pank	69 390		69 390		6 kuu euribor 0,318% + 2,89%	euro	2027
Pikaajalised laenud kokku	69 390		69 390				
Laenukohustused kokku	69 390		69 390				

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Swedbank	8 097	8 097			5,956%		
Swedbank	2 507	2 507			5,956%		
Eesti Korteriühistute Hoiu-Laenuühistu	1 058	1 058			4,5%		
Lühiajalised laenud kokku	11 662	11 662					
Pikaajalised laenud							
Swedbank	1 383		1 383		5,956%		
Swedbank	3 014		3 014		5,956%		
Eesti Korteriühistute Hoiu-Laenuühistu	3 270		3 270		4,5%		
Pikaajalised laenud kokku	7 667		7 667				
Laenukohustused kokku	19 329	11 662	7 667				

Oktoobris 2012a. refinantseeriti SEB pangast kõik senised laenud kogusummas 10 807 eurot ja võeti juurde küttesüsteemi renoveerimiseks 59 066 eurot, 15 aastaks, tähtaajaga 2027 a. Laenuintressimäär on 3,208% (6 kuu euribor 0,318% + 2,89%). Laenulimiit on 87 170 eurot, bilansipäevaks on välja makstud laenu 69 873 eurot (sh. refinantseerimine).

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	4 640	4 640		
Saadud ettemaksed	343	343		
Muud saadud ettemaksed	343	343		
Remondifond	1 392	1 392		
Kokku võlad ja ettemaksed	6 375	6 375		

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	4 171	4 171		
Saadud ettemaksed	119	119		
Muud saadud ettemaksed	119	119		
Remondifond	4 467	4 467		
Kokku võlad ja ettemaksed	8 757	8 757		

Lisa 6 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2012	2011
Mittesihotstarbelised tasud		
Halduritasu	1 690	1 690
Koristustasu	3 084	3 084
Haldus- ja hooldustasud	2 045	2 045
Jääpurikate valvetasu	479	479
Viivise tasud	26	45
Sihotstarbelised tasud		
Remondimaks	4 241	4 425
Sihotstarbelise fondi kasutamine	3 321	-4 072
Renoveerimine	3 686	7 864
Keldriruumide üüritulu	767	767
Akende laenu tagasimakse	643	643
Parklakohtadest tulu	4 522	4 894
Kokku liikmetelt saadud tasud	24 504	21 864

Lisa 7 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud (eurodes)

	2012	2011
Laenu põhiosamaksed	-9 253	-10 157
Tööd sihtotstarbelisest fondist*	-6 838	-4 039
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-16 091	-14 196

*Tööd sihtotstarbelisest fondist:

küttesüsteemi projekt 2 760
 energiaaudit 720
 küttesüsteemi projekti ekspertiis 288
 ventilsiooni kaamerauuring ja puhastus 298
 ventilatsioonikorstna läbiviigu tihendamistööd 360
 lumekoristus 1 296
 laenuvõtmise kulud 400
 kindlustuse omavastutus 319
 muud jooksev hooldus, pisiremont, materjalid 268
 notaritasud, riigilõivud 89
 EKÜL nõustamine ja lepitamine 40

Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2012	2011
Halduskulud	-3 049	-3 082
Majahoidjateenus, jääpurikate valveteenus	-3 649	-3 557
Hooldusteenus	-276	-276
Kindlustuskulud	-406	-336
Pangateenused	-43	-39
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-7 423	-7 290

Lisa 9 Finantstulud ja -kulud (eurodes)

	2012	2011
Intressitulud	2	4
Muud intressitulud	2	4
Intressikulud	-844	-1 268
Intressikulu laenudelt	-844	-1 268
Kokku finantstulud ja -kulud	-842	-1 264

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2012	31.12.2011
Füüsilisest isikust liikmete arv	12	12
Juriidilisest isikust liikmete arv	3	3

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2013

Korteriühistu Akeli Maja (registrikood: 80013086) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRES OJASU	Juhatuse liige	02.07.2013
KAI TAPANI JUVAKKA	Juhatuse liige	18.07.2013

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5041726
E-posti aadress	hillar@leopard.ee