

## MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

nimi: korteriühistu Akadeemia 1

registrikood: 80068851

tänava/talu nimi, Akadeemia 1  
maja ja korteri number:

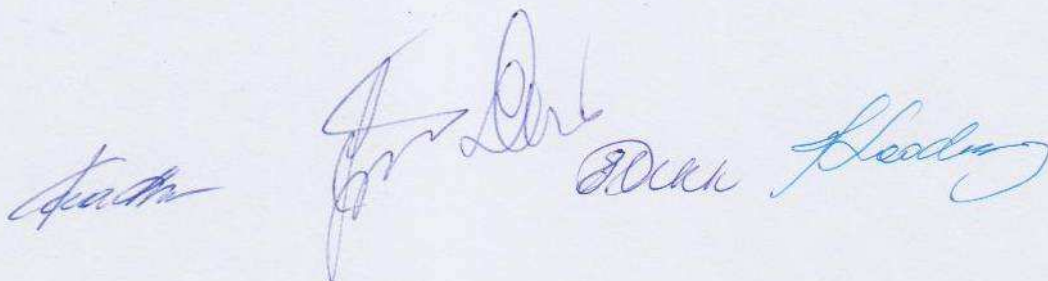
linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthnumber: 51003

telefon: +372 7427809

e-posti aadress: tiia.taevik@gmail.com

Four handwritten signatures in blue ink are located at the bottom of the page. From left to right, they appear to be: a stylized signature, a signature that looks like 'Tiia', a signature that looks like 'Doris', and a signature that looks like 'Headman'.

## 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        | 9  |
| Lisa 4 Nõuded ostjate vastu        | 9  |
| Lisa 5 Laenukohustused             | 10 |
| Lisa 6 Võlad tarnijatele           | 10 |
| Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud     | 10 |
| Lisa 8 Muud tulud                  | 11 |
| Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud   | 11 |
| Lisa 10 Tööjõukulud                | 11 |
| Lisa 11 Muud kulud                 | 11 |
| Lisa 12 Finantstulud ja -kulud     | 11 |
| Lisa 13 Seotud osapooled           | 12 |

## Tegevusaruanne

Korterühistu eesmärgiks on Akadeemia 1 elamu ühisosade ja selle juurde kuuluva maa ühine majandamine ning seoses sellega ühistu liikmete ühiste huvide esindamine, samuti ühistu liikmetele seoses eluruumi kasutamisega teenuste osutamine ja vahendamine.

Korterühistu Akadeemia 1 tegevust 2011 a. juhtis 5-liikmeline juhatus: Tiia Taevik, Ülle Sirk, Luule Eiman, Erene Pukk ja Heli Loodus. 2011.a. toimus 1 üldkoosolek ja jooksvaid probleeme on arutatud juhatusel koosolekutel.

Juhatusel liikmetele 2011.a. töötasusid ei makstud. Juhatusel esimehele, Tiia Taevik'ule, tasuti 2011.a. isikliku sõiduauto kasutamise eest korterühistust ametisõitudeks 767.91 €. Töölepinguga töötajaid ei olnud. Raamatupidamisteenust teostas kinnisvarahoidusfirma OÜ Randem.

### 2011.a. teostatud tööd:

- Jaanuaris 2011 olid suured lumesajud. OÜ Lust käest telliti korterelamu katusele lume allaajamise ning lume kokkukogumise teenus. Tööde eest tasuti summa 231.13€.

Lisaks eemaldas OÜ Lust veebruaris 2011 katusele lahtised lumetökked ning elamu ventilatsioonikorstnate lahtised ja ohtlikud telliskivid. Tööde eest tasuti 25€.

- Talv kahjustas elamu niigi halvas olukorras olevaid korstnaid veelgi. Ohtlikult lahti olevad kivid, mis koos suure lumega tänavale kukkusid ja katusel vedelesid said OÜ Lust poolt veebruari kuus eemaldatud. Kuna korstende renoveerimistööde osas oli hinnapakkumine võetud ja läbiraakimisi peetud suvel 2011 OÜ-ga Kodurada, siis sügisel tuli OÜ esindaja ning vaatas veelkord korstnad üle ning lammutati korstnatel kõik ohtlikult lahtised kivid küljest, transportiti läbi pööningu alla ning viidi prügina minema. Tööde eest tasuti 192€.

- Jaanuaris 2011 olid elamu tänavapoolsed seinad graffitiga soditud. Krediidipanga poolsele maja seinal kirjutatud „Liiga valge!“ Riia tänava poolse seina nurga peal kiri „On küll!“. Teavitatud politseid. Kindlustusselts maksis kahju välja summas 187,88€ (omavastustus maha võetud), mille eest maja seinad oma jõududega kevadel korda tegime (ehitusfirma pakkumised olid liiga kõrged/kulukad). Kulutused on kajastatud 2011 tehtud majanduskulude all.

- Kevadel 2011 enne elamu hoovil oleva haljasala muru niitmist vajab ühistule kuuluv muruniitja remonti. Muruniitja hooldus- ja remonditöö teostas OÜ Reginett summa 36.49€ eest.

- OÜ Randem poolt renditavates ruumides oli vandaalitsevad ning akna klaaspakett kiviga katki visatud. Juhtumist informeeriti ka politseid ja kindlustust. Kahjude likvideerimise summa jäi omavastutuse piiridesse ning kulutusi kindlustus ei hüvitanud. OÜ Randem asendas katkise klaaspaketi uue vastu. Tööde eest tasus ühistu 56.40€.

- OÜ-lt Kinema telliti korterelamu hoovi sissesõidutee ees olevale tõkkepuule remondi- (uus latt, sest vana oli murtud ja minema viidud) ja hooldusteenus. Tööde eest tasuti 310.80€.

- Korterelamu korteris 23 esinesid niiskus- ja hallitusprobleemid. Korterrisse paigaldati värskeõhuklapp. Tööd teostas Feliton Grupp OÜ, tööde maskumus 84€.

- Sügisel 2011 roniti ühistu keldri aknast sisse ning kakuti maha ja lõigati läbi keldris olevad maja pea-elektrijuhtmed. Varguse eesmärgiks oli saada jämedama läbimõõduga vaskjuhtmeid. Juhtumist teatati politseile ja kindlustusele. Kahjude likvideerimise summa jäi omavastutuse piiridesse ning kulutusi kindlustus ei hüvitanud.

Elektrijuhtmete taastamine teostati ühistu oma jõududega: osteti uued juhtmed, harukarbid ning elektritöid igapäevaselt teostav ühistu liige kinnitas need tagasi. Kulutused on kajastatud 2011 tehtud majanduskulude all.

### 2011.a. muud tegevused:

- Korterelamu väliskarp ja konstruktsioonid on kindlustatud If P&C Insurance AS-i poolt. Kindlustust pikendatud ja tasutud järgmise 1 aastase perioodi 18.01.2011-17.01.2012 eest kindlustussumma 265.04€. Kindlustus sisaldab ka vastustuskindlustuse riski.

- 2011 aasta aruandva isiku majanduskulud kokku olid 720.83€.

Vajalikud kontoritarbed, igakuine telefonikulu, töökindad ja tarvikud välikoristustöödeks, lilleisikud kastidesse, õli ja bensiin muruniitjale, allavarisenud puulehtede äravedu, prügikotid lehtede koristuseks, trepikodade sisekoristuseks puhastusvahendid, garaazi uste remontimiseks materjalid, elektrijuhtmed ja tarvikud keldrisse varastatud ja mahalõigatud juhtmete asemele, maja seinalt graffiti eemaldamiseks tehtud kulutused, prügikasti võtme dublikaadi valmistamine.

- OÜ-le Randem tasutud raamatupidamisteenuse eest 39€/kuus, kokku 468€.

- OÜ-le Kaireto tasutud 2010 majandusaasta revisjoni teenuse eest 10€.

- Maksu- ja Tolliametile tasutud 2011 aasta maamaks summas 14,61€.

- Korteriomanike poolt on laekunud remondifondi/hooldustasu maksed: 01.01.2011 kuni 31.12.2011 koguti remondifondi 0,831€/korteri pinna m2 kohta. Kokku korterite pinda elamus ~1 201,4 m2. Kokku laekunud remondifondi makseid summas 11 980,36€.

- OÜ-ga Randem kehtiv üürileping, Randem OÜ kasutuses 2 ruumi: 10,54 m2 ja 28,14 m2 + koridori kasutus, laekunud üürisumma 83,09€ kuus. Lisaks üürimaksele tasus üürnik igakuiselt ka kasutatud vee, elektri ja kütte eest.

- OÜ-ga RC-EST kehtiv üürileping kuni 01.10.2011, RC-EST OÜ kasutuses kaupluseruum 37,5m2, laekunud üürisumma 95,87€ kuus jaanuari-septembri eest. Lisaks üürimaksele tasus üürnik igakuiselt ka kasutatud vee, elektri ja kütte eest.

- Alates 01.12.2011 sõlmiti kaupluseruumidele uus üürileping FIE Vaiko Tigane'ga. Kokkulepitud üürisumma 100€ kuus ning lisaks juurde vastavalt näitudele ning kulude jagamisele kasutatud vee, elektri ja kütte eest.

- Peetud läbirääkimisi ja kirjavahetust Tartu Linnavalitsusega elamuesise Akadeemia tänava kõnnitee kordategemise üle. Kõnnitee on korterelamu poole kaldu ning vihmavesi jookseb maja vundamendi alla ning tekitab niiskuskahjusid (keldris hallitus, vundamendi väliskülgedelt krohvi murenemine ja mahakukkumine). Saavutatud linnavalitsusega kokkulepe, et kõnnitee kordategemine lülitatakse 2012 eelarvesse.

#### 2011.a. kohustused panga ees:

Kokku laenujääk 31.12.2011.a. seisuga on 86 780,31€ ning kokku tasutud pangale 2011. aastal intresse 6 405,69€ ning viiviseid 7,80€ ning tagastatud laenu põhiosa kokku 5 850,88€. Kokku on 3 toimivat laenulepingut.

Laenu tagatiseks on seatud varaliste õiguste pant panga kasuks.

\* 23.09.2008. sõlmitud laenuleping 08-138895-JI Swedbank'iga (endine nimi. Hansapank) summas 69 280,22€ elamu välisfassaadi, katuse tuulekastide, vihmaveesüsteemide ja varikatuste renoveerimiseks, tähtajaga 15 aastat, fikseeritud intressiga esimeseks 5-aastaseks perioodiks 7,896% ja edaspidi ujuv intress 6 kuu EURIBOR + marginaaliga 3%. Laenusumma kasutuse võetud. Laenujääk seisuga 31.12.2011.a. on 60 466,28€

\* 18.01.2007.a. laenuleping 07-008964-JI Swedbank'iga (endine nimi. Hansapank) summas 230 000,00 EEK trepikodade remondiks, pööningu puhastamiseks ja kütetorude soojustamiseks. Laenujääk seisuga 15.07.2009 oli 98 266,97 EEK. Nimetatud laenuleping refinantseeriti ja lepingu jääk liideti lepingusse 09-054028-JI.

\* 15.07.2009 sõlmitud laenuleping 09-054028-JI Swedbank'iga summas 22 409,02€ (350 624,97 EEK, sellest lepingu 07-008964-JI jääk 98 266,97 EEK + uus raha 252 358,00 EEK) korterelamu küttesüsteemi renoveerimis- ja katuslae puistvillaga soojustamistööde teostuseks, tähtajaga 10 aastat, intressiga 4,5%.

Laenujääk seisuga 31.12.2011.a. on 18014,78€

\* 15.07.2009 sõlmitud laenuleping 09-054019-JI Swedbank'iga summas 10 234,93€ korterelamu küttesüsteemi renoveerimis- ja katuslae puistvillaga soojustamistööde omafinantseeringu katmiseks, tähtajaga 10 aastat, intressiga 5,793%. Laenusumma kasutuse võetud.

Laenujääk seisuga 31.12.2011.a. on 8 299,25€.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                          | 31.12.2011     | 31.12.2010     | Lisa nr |
|------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Varad                                    |                |                |         |
| Käibevara                                |                |                |         |
| Raha                                     | 1 714          | 1 648          | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                     | 2 041          | 2 192          | 3       |
| <b>Kokku käibevara</b>                   | <b>3 755</b>   | <b>3 840</b>   |         |
| <b>Kokku varad</b>                       | <b>3 755</b>   | <b>3 840</b>   |         |
| Kohustused ja netovara                   |                |                |         |
| Kohustused                               |                |                |         |
| Lühiajalised kohustused                  |                |                |         |
| Laenukohustused                          | 6 158          | 6 739          | 5       |
| Võlad ja ettemaksed                      | 1 819          | 2 038          |         |
| <b>Kokku lühiajalised kohustused</b>     | <b>7 977</b>   | <b>8 777</b>   |         |
| Pikaajalised kohustused                  |                |                |         |
| Laenukohustused                          | 79 635         | 85 307         | 5       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustused</b>     | <b>79 635</b>  | <b>85 307</b>  |         |
| <b>Kokku kohustused</b>                  | <b>87 612</b>  | <b>94 084</b>  |         |
| Netovara                                 |                |                |         |
| Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses     | 1 229          | 1 229          |         |
| Eelmiste perioodide akumulieeritud tulem | -91 473        | -96 209        |         |
| Aruandeaasta tulem                       | 6 387          | 4 736          |         |
| <b>Kokku netovara</b>                    | <b>-83 857</b> | <b>-90 244</b> |         |
| <b>Kokku kohustused ja netovara</b>      | <b>3 755</b>   | <b>3 840</b>   |         |

**Tulemiaruanne**  
(eurodes)

|                           | 2011          | 2010          | Lisa nr |
|---------------------------|---------------|---------------|---------|
| <b>Tulud</b>              |               |               |         |
| Liikmetelt saadud tasud   | 15 539        | 16 212        | 7       |
| Muud tulud                | 72            | 0             | 8       |
| <b>Kokku tulud</b>        | <b>15 611</b> | <b>16 212</b> |         |
| <b>Kulud</b>              |               |               |         |
| Mitmesugused tegevuskulud | -3 214        | -4 668        | 9       |
| Muud kulud                | -8            | -511          | 11      |
| <b>Kokku kulud</b>        | <b>-3 222</b> | <b>-5 179</b> |         |
| <b>Põhitegevuse tulem</b> | <b>12 389</b> | <b>11 033</b> |         |
| Finantstulud ja -kulud    | -6 002        | -6 297        | 12      |
| <b>Aruandeaasta tulem</b> | <b>6 387</b>  | <b>4 736</b>  |         |

*[Handwritten signatures in blue ink]*

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                        | 2011           | 2010           |
|--------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Rahavood põhitegevusest</b>                         |                |                |
| Põhitegevuse tulem                                     | 12 389         | 11 033         |
| Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus     | 151            | 433            |
| Põhitegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus | -219           | 203            |
| Laekunud intressid                                     | 1              | 2              |
| <b>Kokku rahavood põhitegevusest</b>                   | <b>12 322</b>  | <b>11 671</b>  |
| <b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>               |                |                |
| Saadud laenude tagasimaksed                            | -6 253         | -5 933         |
| Makstud intressid                                      | -6 003         | -6 299         |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>         | <b>-12 256</b> | <b>-12 232</b> |
| <b>Kokku rahavood</b>                                  | <b>66</b>      | <b>-561</b>    |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>      | <b>1 648</b>   | <b>2 209</b>   |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>               | <b>66</b>      | <b>-561</b>    |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>        | <b>1 714</b>   | <b>1 648</b>   |



**Netovara muutuste aruanne**  
(eurodes)

|                    | Sihtkapital/Osakapital<br>nimiväärtuses | Akumuleeritud tulem | Kokku netovara |
|--------------------|-----------------------------------------|---------------------|----------------|
| <b>31.12.2009</b>  | 1 229                                   | -96 209             | -94 980        |
| Aruandeaasta tulem |                                         | 4 736               | 4 736          |
| <b>31.12.2010</b>  | 1 229                                   | -91 473             | -90 244        |
| Aruandeaasta tulem |                                         | 6 387               | 6 387          |
| <b>31.12.2011</b>  | 1 229                                   | -85 086             | -83 857        |



## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

#### Üldine informatsioon

Korterühistu Akadeemia 1 2011.a raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga ja kasutades tekkepõhist arvestusprintsipi. Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendites ning Vabariigi Valitsuse ja rahandusministri vastavasisulistes määrustes. Korterühistu Akadeemia 1 kasutab kasumiaruande asemel tulude-kulude aruannet.

### Lisa 2 Raha

(eurodes)

|                   | 31.12.2011   | 31.12.2010   |
|-------------------|--------------|--------------|
| Arvelduskontod    | 1 714        | 1 648        |
| <b>Kokku raha</b> | <b>1 714</b> | <b>1 648</b> |

### Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                   | 31.12.2011   | 31.12.2010   |
|-----------------------------------|--------------|--------------|
| Nõuded ostjate vastu              | 51           | 99           |
| Ostjatelt laekumata arved         | 51           | 99           |
| Muud nõuded                       | 133          | 0            |
| Nõuded liikmete vastu             | 133          | 0            |
| Ettemaksed                        | 1 857        | 2 093        |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>2 041</b> | <b>2 192</b> |

### Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

|                                   | 31.12.2011 | 31.12.2010 |
|-----------------------------------|------------|------------|
| Ostjatelt laekumata arved         | 51         | 99         |
| <b>Kokku nõuded ostjate vastu</b> | <b>51</b>  | <b>99</b>  |

## Lisa 5 Laenukohustused

(eurodes)

|                                  | 31.12.2011    | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |               |
|----------------------------------|---------------|----------------------------------|---------------------|---------------|
|                                  |               | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta   |
| Pikaajalised laenud              |               |                                  |                     |               |
| pikaajalised laenud              | 85 793        | 6 158                            | 38 256              | 41 379        |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | <b>85 793</b> | <b>6 158</b>                     | <b>38 256</b>       | <b>41 379</b> |
| <b>Laenukohustused kokku</b>     | <b>85 793</b> | <b>6 158</b>                     | <b>38 256</b>       | <b>41 379</b> |

|                                  | 31.12.2010    | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |               |
|----------------------------------|---------------|----------------------------------|---------------------|---------------|
|                                  |               | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta   |
| Pikaajalised laenud              |               |                                  |                     |               |
| Pikaajaline laen                 | 92 046        | 6 739                            | 35 781              | 49 526        |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | <b>92 046</b> | <b>6 739</b>                     | <b>35 781</b>       | <b>49 526</b> |
| <b>Laenukohustused kokku</b>     | <b>92 046</b> | <b>6 739</b>                     | <b>35 781</b>       | <b>49 526</b> |

## Lisa 6 Võlad tarnijatele

(eurodes)

|                                | 31.12.2011   | 31.12.2010   |
|--------------------------------|--------------|--------------|
| EestiEnergiaAS                 | 35           | 34           |
| TartuVeevärkAS                 | 256          | 159          |
| Ragn-SellsAS                   | 43           | 43           |
| TartuKeskkatlamajaAS           | 1 485        | 1 820        |
| VeoliaKeskonnateenusedAS       | 0            | 0            |
| KinemaOÜ                       | 0            | 0            |
| Tearu Grupp OÜ                 | 0            | 0            |
| Maksu ja Tolliamet             | 0            | -18          |
| <b>Kokku võlad tarnijatele</b> | <b>1 819</b> | <b>2 038</b> |

## Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

|                                      | 2011          | 2010          |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Mittesihotstarbelised tasud</b>   |               |               |
| Hooldustasud                         | 12 007        | 12 133        |
| Haldustasud                          | 3 532         | 4 079         |
| Remonditasud                         | 0             | 0             |
| <b>Sihotstarbelised tasud</b>        |               |               |
| Muud                                 |               |               |
| <b>Kokku liikmetelt saadud tasud</b> | <b>15 539</b> | <b>16 212</b> |

**Lisa 8 Muud tulud**

(eurodes)

|                  | 2011 | 2010 |
|------------------|------|------|
| Muud             | 72   | 0    |
| Kokku muud tulud | 72   | 0    |

**Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud**

(eurodes)

|                                 | 2011  | 2010  |
|---------------------------------|-------|-------|
| Hoolduskulud                    | 625   | 2 508 |
| Remondikulud                    | 311   | 0     |
| Raamatupidamisteenused          | 478   | 487   |
| Majanduskulud                   | 721   | 668   |
| Kindlustus                      | 265   | 265   |
| Muud                            | 814   | 740   |
| Kokku mitmesugused tegevuskulud | 3 214 | 4 668 |

**Lisa 10 Tööjõukulud**

(eurodes)

Palgalist tööjõudu ei kasutatud

**Lisa 11 Muud kulud**

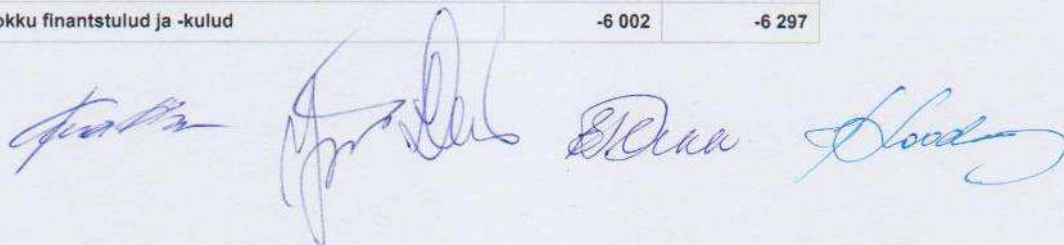
(eurodes)

|                  | 2011 | 2010 |
|------------------|------|------|
| Muud             | 8    | 511  |
| Kokku muud kulud | 8    | 511  |

**Lisa 12 Finantstulud ja -kulud**

(eurodes)

|                              | 2011   | 2010   |
|------------------------------|--------|--------|
| Intressikulud                | -6 003 | -6 299 |
| Muud finantstulud ja -kulud  | 1      | 2      |
| Kokku finantstulud ja -kulud | -6 002 | -6 297 |



### **Lisa 13 Seotud osapooled** (eurodes)

Seotud osapooled puuduvad



## Tegevusalad

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

## Sidevahendid

| Liik            | Sisu                  |
|-----------------|-----------------------|
| Telefon         | +372 7427809          |
| E-posti aadress | tiia.taevik@gmail.com |