

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

nimi: Korterühistu Kadaka tee 159

registrikood: 80167599

tänavanimi, maja number: Kadaka tee 159

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 12615

telefon: +372 55583217

e-posti aadress: oksana314@hotmail.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 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	13
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 12 Tööjõukulud	13
Lisa 13 Finantstulud ja -kulud	14
Lisa 14 Seotud osapooled	14
Lisa 15 Muud tulud, muud kulud	15

Tegevusaruanne

Korteriühistu Kadaka tee 159 asukohaga Tallinn, Kadaka tee 159 põhilisteks eesmärkideks on elamu ja selle juurde kuuluva maa ühine majandamine ning seoses sellega ühistu liikmete ühiste huvide esindamine, samuti ühistu liikmetele eluruumi kasutamisega 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 Kadaka tee 159 asutati 04. aprillil 2002.a. ja registreeriti 10. mail 2002.a.

KÜ tööd korraldab juhatus. Juhatus on 3- liikmeline. Juhatuse tööd korraldab juhatuse esimees.

2012.aasta jooksul oli läbi viidud üks üldkoosolek 06.05.2012.a kus otsustati:

- Kinnitada 2011.a majandusaasta aruanne;
- Kinnitada 2012.a majanduskava;
- kinnitada 2012.a remonditööde kava.

2012.a majandusaastal teostati omavahendite arvelt remonditöid kokku summas 16 473 eurot, suuremateks olid trepikodade remont ja välisuste vahetus. Kasutamata remonditasude jääk aasta lõpus oli 15 117 eurot.

Majandusaasta lõppes tulemiga summas 2 498 eurot.

2011.a algatati kohtumenetlus seoses Tõnu Agan'a poolt KÜ raha omavolilise omandamisega. 2012.a kohus otsustas rahuldada KÜ poolt esitatud hagi ning mõistis endiselt esimehelt välja 639,17 eurot tehtud kulude kompenseerimiseks ning 447,82 eurot menetluskulude katteks.

Suuremahulisi remonditöid 2013. aastaks ei kavandata.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	36 929	40 127	2
Nõuded ja ettemaksed	14 981	11 048	3
Kokku käibevara	51 910	51 175	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	98 058	110 973	3
Kokku põhivara	98 058	110 973	
Kokku varad	149 968	162 148	
Kohustused ja netovara			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	9 356	8 523	4
Võlad ja ettemaksed	10 233	7 169	5
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	15 117	24 001	8
Kokku lühiajalised kohustused	34 706	39 693	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	102 694	112 385	4
Kokku pikaajalised kohustused	102 694	112 385	
Kokku kohustused	137 400	152 078	
Netovara			
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	5 464	5 464	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	4 606	3 215	
Aruandeaasta tulem	2 498	1 391	
Kokku netovara	12 568	10 070	
Kokku kohustused ja netovara	149 968	162 148	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	31 523	19 920	9
Muud tulud	1 765	856	15
Kokku tulud	33 288	20 776	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-16 473	-4 198	10
Mitmesugused tegevuskulud	-5 533	-5 734	11
Tööjõukulud	-5 481	-5 482	12
Kokku kulud	-27 487	-15 414	
Põhitegevuse tulem	5 801	5 362	
Finantstulud ja -kulud	-3 303	-3 971	13
Aruandeaasta tulem	2 498	1 391	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	5 801	5 362	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-3 944	1 455	
Põhitegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-268	-5 105	
Laekunud intressid	40	27	
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	23 836	23 836	8
Muud rahavood põhitegevusest	-16 473	-4 198	10
Kokku rahavood põhitegevusest	8 992	21 377	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-8 858	-8 420	4
Makstud intressid	-3 332	-4 017	13
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-12 190	-12 437	
Kokku rahavood	-3 198	8 940	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	40 127	31 187	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-3 198	8 940	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	36 929	40 127	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	Akumuleeritud tulem	
31.12.2010	5 464	3 215	8 679
Aruandeaasta tulem		1 391	1 391
31.12.2011	5 464	4 606	10 070
Aruandeaasta tulem		2 498	2 498
31.12.2012	5 464	7 104	12 568

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu Kadaka tee 159 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.

Tulemiaruaande 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	36 929	40 127
Kokku raha	36 929	40 127

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	17	17		
Muud nõuded	98 081	23	45 577	52 481
Laenunõuded	98 058		45 577	52 481
Intressinõuded	23	23		
Ettemaksed	136	136		
Tulevaste perioodide kulud	136	136		
Nõuded liikmete vastu	14 805	14 805		
Kokku nõuded ja ettemaksed	113 039	14 981	45 577	52 481

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	56	56		
Muud nõuded	111 007	34	46 056	64 917
Laenunõuded	110 973		46 056	64 917
Intressinõuded	34	34		
Ettemaksed	116	116		
Tulevaste perioodide kulud	116	116		
Nõuded liikmete vastu	10 842	10 842		
Kokku nõuded ja ettemaksed	122 021	11 048	46 056	64 917

Nõuded liikmete vastu on hinnatud individuaalselt. Bilansis on kajastatud tõenäoliselt laekuvad nõuded, mittetõenäoliselt laekuvaid nõudeid ei ole.

Võlgnevuse sees on ka maksed detsembrikuu eest (8 378 eurot), milliste tähtaeg on jaanuaris 2013.a.

Ostjatena on käsitletud juriidilisi isikuid kes ei ole KÜ Kadaka tee 159 liikmed.

Ettemaksetena on kajastatud ettemakstud elamu kindlustusmaksed. Elamu on kindlustatud ASis Codan Forsikring Eesti filiaalis.

Kirjel "Muud nõuded" on kajastatud SEB panga poolt arvestatud kuid KÜ kontole ülekandmata kontointress.

Laenunõuetena liikmete vastu on kajastatud korteriomaniikelt saadavad maksed 2008.a teostatud renoveerimistööde katteks, mis olid teostatud SEB panga pikaajalise laenu abil.

Laenunõuded ei ole võrdsed korteriühistu kohustusega pikaajalise pangalaenu osas kuna korteriomaniikelt kogutakse laenu ja intressi katteks vahendeid suuremas mahus kui tasutakse igakuiselt pangale. Seisuga 31.12.2012 on laenunõue 98 058 eurot, laenukohustus 112 050 eurot (lisa 4).

Laenuõude jääk 31.12.2011.a 110 973 €

Kogutud korteriomanikelt 2012.a -16 247 € (nõude vähenemine)

Kulus laenuintresside katteks 2012.a 3 332 € (nõude suurenemine)

Laenuõude jääk 31.12.2012.a 98 058 €.

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	112 050	9 356	50 213	52 481	1,65% + 6 kuu euribor	EUR	28.08.2023
Pikaajalised laenud kokku	112 050	9 356	50 213	52 481			
Laenukohustused kokku	112 050	9 356	50 213	52 481			
	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Renoveerimislaen	120 908	8 523	47 468	64 917	1,65% + 6 kuu euribor	EUR	28.08.2023
Pikaajalised laenud kokku	120 908	8 523	47 468	64 917			
Laenukohustused kokku	120 908	8 523	47 468	64 917			

Laenuandja SEB pank.

Sihtotstarve: elamu renoveerimine

Tasutud 2011.a -8 420 €

Võlg 31.12.2011.a 120 908 €

Tasutud 2012.a -8 858 €

Võlg 31.12.2012.a 112 050 €

Pikaajalise pangalaenu tagasimaksed järgmisel perioodil on kajastatud hinnanguliselt lähtudes 31.12.2012.a seisuga kehtinud laenuintressist.

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	8 721	8 721			
Võlad töövõtjatele	666	666			6
Maksuvõlad	260	260			7
Saadud ettemaksed	586	586			
Kokku võlad ja ettemaksed	10 233	10 233			

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	5 996	5 996			
Võlad töövõtjatele	777	777			6
Maksuvõlad	153	153			7
Saadud ettemaksed	243	243			
Kokku võlad ja ettemaksed	7 169	7 169			

Seisuga 31.12.2012 oli ühistul tasumata arveid kokku summas 8 721 eurot, mis olid esitatud teenindajate poolt 2012.a detsembrikuus osutatud teenuste eest (sh arved soojusenergia, vee ja kanalisatsiooni, gaasi, elektrienergia, prügiveo ja 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	495	496
Puhkusetasude kohustus	171	281
Kokku võlad töövõtjatele	666	777

Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	79	39
Sotsiaalmaks	173	110
Kohustuslik kogumispension	2	1
Töötuskindlustusmaksed	6	3
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	260	153

Lisa 8 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused (eurodes)

Brutomeetod

	31.12.2010	Saadud	Tulu/ amortisatsioon	31.12.2011
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Kasutamata remonditasud	20 610	7 589	-4 198	24 001
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	20 610	7 589	-4 198	24 001
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	20 610	7 589	-4 198	24 001
	31.12.2011	Saadud	Tulu/ amortisatsioon	31.12.2012
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Kasutamata remonditasud	24 001	7 589	-16 473	15 117
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	24 001	7 589	-16 473	15 117
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	24 001	7 589	-16 473	15 117

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 teostatud remonttööd (lisa 10).

Lisa 9 Liikmetelt saadud tasud (eurodes)

	2012	2011
Mittesihtotstarbelised tasud		
Hooldustasud	11 718	11 705
Sihtotstarbelised tasud		
Remonditasud	16 473	4 198
Tasud laenuintressi katteks	3 332	4 017
Kokku liikmetelt saadud tasud	31 523	19 920

2012.a hooldustasud 11 718 eurot, sh:

- haldus 5 193 €;
- üldhooldus 6 003 €;
- kindlustus 522 €.

2011.a hooldustasud 11 705 eurot, sh:

- haldus 5 196 €;
- üldhooldus 6 045 €;
- kindlustus 464 €.

Lisa 10 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud (eurodes)

	2012	2011
Remonditööd	16 473	4 198
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	16 473	4 198

2012.a kokku kulud 16 473 eurot, sh:

- elektrisüsteemi mõõte- ja kontrolltoimingud 384 €;
- metallvälisused, liistud, välistrepi ustele metallkäsipuu, lukutööd 6 249 €;
- kanalisatsioonipüstiku vahetus 822 €;
- trepikodade remont 9 018 €.

2011.a kokku kulud 4 198 eurot, sh:

- kanalisatsioonipüstikute osaline vahetus 3 202 €;
- vihmaveerenni vahetus 996 €.

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2012	2011
Heakorrakulud	174	22
Tehnosüsteemide hoolduskulud	2 198	1 923
Halduskulud	2 639	3 325
Elamu kindlustus	522	464
Kokku mitmesugused tegevuskulud	5 533	5 734

Lisa 12 Tööjõukulud (eurodes)

	2012	2011
Palgakulu	4 094	4 032
Sotsiaalmaksud	1 387	1 367
Ajutise töövõimetuse hüvitis	0	83
Kokku tööjõukulud	5 481	5 482
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	2	2

Lisa 13 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011
Intressitulud	29	46
Intressikulud	-3 332	-4 017
Intressikulu laenudelt	-3 332	-4 017
Kokku finantstulud ja -kulud	-3 303	-3 971

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2012	31.12.2011
Füüsilisest isikust liikmete arv	79	80
Juriidilisest isikust liikmete arv	1	0
Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2012	2011
Arvestatud tasu	1 380	1 380

Juhatuse liikmele tasuti isikliku sõiduauto KÜ huvides kasutamise eest hüvitist 51 eurot kuus, kokku 2012.a 612 eurot.

Lisa 15 Muud tulud, muud kulud

(eurodes)

	2012			2011
	Saadud maksed	Tasutud maksed	Tulem	Tulem
Soojusenergia	40 733	-40 733	0	0
Vesi ja kanalisatsioon	10 399	-10 399	0	0
Üldelekter	779	-779	0	71
Gaas	1 665	-1 665	0	0
Prügivedu	2 218	-2 218	0	0
Kommunaalmaksete vahenduse tulem			0	71
Saadud viivised	678		678	457
Muud	1 087		1 087	328
Kokku muud tulud			1 765	856
Kokku muud kulud			0	0

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 16.05.2013

Korteriühistu Kadaka tee 159 (registrikood: 80167599) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
OKSANA KALINSKAJA	Juhatuse liige	24.05.2013
SERGEY URUSOV	Juhatuse liige	24.05.2013
VALENTIN BURDJUKOV	Juhatuse liige	07.06.2013
URMAS SAVI	Juhatuse liige	28.06.2013
URVE PUNNAR	Juhatuse liige	13.08.2013

Tegevusalad

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

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 55583217
E-posti aadress	oksana314@hotmail.ee