

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013
aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

nimi: Korteriühistu Nõmme tee 23

registrikood: 80268515

tänava nimi, maja ja korteri 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 Tulu ettevõtlusest	13
Lisa 11 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	13
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 13 Tööjõukulud	13
Lisa 14 Intressikulud	14
Lisa 15 Seotud osapooled	14
Lisa 16 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 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 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.

2013.aasta jooksul viidi läbi 1 üldkoosolek, mis toimus 09.05.2013.a, kus:

- kinnitati 2012.a majandusaasta aruanne;
- kinnitati 2013.a majandustegevuse kava;
- võeti vastu külgmiste seinte soojustusprojekt;
- arutati 2013.a kavandatavaid remonttöid.

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.

2013.a majandustegevus oli tavapärane, majandusaasta lõppes positiivse tulemiga 765 eurot.

2012.a remondirahade arvelt paigaldati keldriakendele turvarestid ja renoveeriti M1 sissepääs. Kasutamata remonditasude jääk aasta lõpus oli 19 864 eurot.

2014. aastal on kavas:

- Katuseelukide vahetus.
- Varikatuste aluste platvormide remont.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	21 611	18 445	2
Nõuded ja ettemaksed	21 064	24 032	3
Kokku käibevara	42 675	42 477	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	21 473	29 034	3
Kokku põhivara	21 473	29 034	
Kokku varad	64 148	71 511	
Kohustused ja netovara			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	7 548	6 906	4
Võlad ja ettemaksed	7 017	12 330	5
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	19 864	15 760	8
Kokku lühiajalised kohustused	34 429	34 996	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	21 473	29 034	4
Kokku pikaajalised kohustused	21 473	29 034	
Kokku kohustused	55 902	64 030	
Netovara			
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	5 783	5 783	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	1 698	1 360	
Aruandeaasta tulem	765	338	
Kokku netovara	8 246	7 481	
Kokku kohustused ja netovara	64 148	71 511	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	17 373	18 133	9
Tulu ettevõtlusest	230	230	10
Muud tulud	213	16	16
Kokku tulud	17 816	18 379	
Kulud			
Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-2 892	-3 076	11
Mitmesugused tegevuskulud	-4 869	-5 125	12
Tööjõukulud	-7 332	-7 353	13
Muud kulud	-5	-1	16
Kokku kulud	-15 098	-15 555	
Põhitegevuse tulem	2 718	2 824	
Intressikulud	-1 953	-2 486	14
Aruandeaasta tulem	765	338	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	2 718	2 824	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	3 610	-822	
Põhitegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-7 266	1 437	
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	15 868	15 868	8
Muud rahavood põhitegevusest	-2 892	-3 076	11
Kokku rahavood põhitegevusest	12 038	16 231	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-6 919	-6 441	4
Makstud intressid	-1 953	-2 486	14
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-8 872	-8 927	
Kokku rahavood	3 166	7 304	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	18 445	11 141	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	3 166	7 304	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	21 611	18 445	

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	Akumuleeritud tulem	
31.12.2011	5 783	1 360	7 143
Aruandeaasta tulem		338	338
31.12.2012	5 783	1 698	7 481
Aruandeaasta tulem		765	765
31.12.2013	5 783	2 463	8 246

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu Nõmme tee 23 2013.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.

Rahavoogude aruandes kajastatakse korteriühistu aruandeperioodi laekumisi ja väljamakseid, rühmitatuna põhitegevuse, investeerimistegevuse ja finantseerimistegevuse rahavoogudeks. Põhitegevuse rahavood on kajastatud kaudsel meetodil, investeerimis- ja finantseerimistegevuse rahavood otsesel meetodil.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

TulemiaruanDES pankadelt laekunud kontointress on kajastatud muu tuluna. Eelmisel aastal kajastati intressituluna. Seoses esitlusviisi muutmisega on korrigeeritud ka 2012.a võrdlusandmed.

Lisarea nimetus	31.12.2012	Muutus	31.12.2012
Muud tulud	9	7	16
Finantstulud ja -kulud	-2 479	-7	-2 486

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 kuulavas 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 kuulavas summas.

Varade ja kohustuste jaotamisel lühi- ja pikaajalisteks on lähtutud raamatupidamise toimkonna juhendist RTJ 2, sh :

- lühiajalise kohustusena käsitletakse pangalaenu, mille tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast arvates;
- pikaajalise kohustusena käsitletakse pangalaenu, mille tasumise tähtaeg on pikem kui 12 kuud bilansipäevast arvates.

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.

Sihtotstarbelisi tasusid ühistu liikmetelt kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil toimub nende arvelt remontide tegemine.

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.

Seotud osapooled

Seotud isikuteks on korteriühistu liikmed s.t. korteriomaniikud, juhatuse liikmed ja revisjonikomisjoni liikmed.

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)

	31.12.2013	31.12.2012
Arvelduskontod	21 611	18 445
Kokku raha	21 611	18 445

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	17	17		
Muud nõuded	29 022	7 549	21 473	
Laenunõuded	29 021	7 548	21 473	
Intressinõuded	1	1		
Ettemaksed	560	560		
Tulevaste perioodide kulud	560	560		
Nõuded liikmete vastu	12 938	12 938		
Kokku nõuded ja ettemaksed	42 537	21 064	21 473	

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud 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

Nõuded liikmete vastu on hinnatud individuaalselt. Bilansis on kajastatud tõenäoliselt laekuvad nõuded, mittetõenäoliselt laekuvaid nõudeid ei ole. Võlgnevuse sees on ka maksed detsembrikuu eest (6 611 eurot), milliste tähtaeg on jaanuaris 2014.a.

Muude ostjatena käsitletakse juriidilisi isikuid kes ei ole KÜ Nõmme tee 23 liikmed.

Intressinõudena on kajastatud SEB panga poolt arvestatud, kuid laekumata intress.

Ettemaksetena on kajastatud ettemakstud elamu kindlustusmaksed.

Laenuõuetena liikmete vastu on kajastatud korteriomanielt saadavad maksed teostatud renoveerimistööde katteks, mis olid teostatud SEB pikaajalise laenu abil. Laenuõuded liikmetele on võrdsed korteriühistu kohustusega pikaajalise pangalaenu tagasimakse osas (Aktiva laenuõuded = Passiva laenukohustused).

Lisa 4 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Renoveerimislaen 1	18 993	5 910	13 083		3,5%+6 kuu euribor	EUR	22.12.2016
Renoveerimislaen 2	10 028	1 638	8 390		3,6%+6 kuu euribor	EUR	17.07.2019
Pikaajalised laenud kokku	29 021	7 548	21 473				
Laenukohustused kokku	29 021	7 548	21 473				

	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			

Laenuandja: SEB pank; sihtotstarve: elamu renoveerimine

Tasutud 2012.a -6 441 €

Võlg 31.12.2012.a 35 940 €

Tasutud 2013.a -6 919 €

Võlg 31.12.2013.a 29 021 €

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	5 767	5 767			
Võlad töövõtjatele	656	656			6
Maksuvõlad	292	292			7
Saadud ettemaksed	302	302			
Kokku võlad ja ettemaksed	7 017	7 017			

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud 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			

Seisuga 31.12.2013 oli korteriühistul tasumata tarnijate arveid kokku summas 5 767 eurot, mis olid esitatud teenindajate poolt 2013.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)

	31.12.2013	31.12.2012
Töötasude kohustus	580	623
Puhkusetasude kohustus	76	117
Kokku võlad töövõtjatele	656	740

Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	105	89
Sotsiaalmaks	170	143
Kohustuslik kogumispension	8	6
Töötuskindlustusmaksed	9	7
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	292	245

Lisa 8 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

Varad bruto soetusmaksumuses

	31.12.2011	Saadud	Tulu	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
	31.12.2012	Saadud	Tulu	31.12.2013
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Kasutamata remonditasud	15 760	15 868	-11 764	19 864
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	15 760	15 868	-11 764	19 864
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	15 760	15 868	-11 764	19 864

Kirjel "Kasutamata remonditasud" on näidatud korteriomanike poolt tasutud kuid ühistu poolt veel kasutamata remondivahendid. Korteriühistule laekuvad remonditasud kajastatakse tuluna perioodis, mil toimub nende arvelt remontide tegemine.

Veerus "Tulu" on näidatud remonditasude arvelt makstud:

- laenuintressi 1 953 € (2012.a 2 486 €),
- laenu põhiosamakseid 6 919 € (2012.a 6 441 €),
- teostatud remonditööd 2 892 € (2012.a 3 076 €).

Lisa 9 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2013	2012
Mittesihtotstarbelised tasud		
Hooldustasud	12 528	12 571
Sihtotstarbelised tasud		
Remonditasud	4 845	5 562
Kokku liikmetelt saadud tasud	17 373	18 133

2013.a hooldustasud kokku 12 528 eurot, sh:

- heakorrasasud 4 176 €,
- üldhooldustasud 2 923 €,
- haldustasud 5 429 €.

2012.a hooldustasud kokku 12 571 eurot, sh:

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

Lisa 10 Tulu ettevõtlusest

(eurodes)

	2013	2012
Hooldustasud	230	230
Kokku tulu ettevõtlusest	230	230

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

Lisa 11 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2013	2012
Remonditööd	2 145	1 917
Uurimis- ja arengukulud	0	600
Elamu kindlustus	747	559
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	2 892	3 076

2013.a

remondikulud: keldriakendele turvavõrkude paigaldus, M1 sissepääsu renoveerimine.

2012.a

remondikulud: keldriakende vahetus;

uurimis- ja arengukulud: elamu külgfassaadide rekonstrueerimise projekt.

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2013	2012
Heakorrakulud	167	169
Tehnosüsteemide hoolduskulud	2 560	2 072
Halduskulud	2 142	2 884
Kokku mitmesugused tegevuskulud	4 869	5 125

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2013	2012
Palgakulu	5 517	5 497
Sotsiaalmaksud	1 815	1 856
Kokku tööjõukulud	7 332	7 353
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	3

Lisa 14 Intressikulud

(eurodes)

	2013	2012
Intressikulu laenudelt	1 953	2 486
Kokku intressikulud	1 953	2 486

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2013	31.12.2012
Füüsilisest isikust liikmete arv	72	72
Juriidilisest isikust liikmete arv	2	2

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013		31.12.2012	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Asutajad ja liikmed	12 938	804	17 059	1 007

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2013	2012
Arvestatud tasu	2 518	2 518

Lisa 16 Muud tulud, muud kulud

(eurodes)

	2013			2012
	Saadud maksed	Tasutud maksed	Tulem	Tulem
Soojusenergia	30 985	-30 985	0	0
Vesi ja kanalisatsioon	9 296	-9 301	-5	0
Üldelekter	952	-952	0	0
Gaas	7 117	-7 117	0	0
Prügivedu	1 960	-1 960	0	0
Kommunaalmaksete vahenduse tulem			-5	0
Saadud viivised	212		212	9
Pangakonto intressid	1		1	7
Makstud intressid, viivised		0	0	-1
Kokku muud tulud			213	16
Kokku muud kulud			-5	-1

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 05.06.2014

Korteriühistu Nõmme tee 23 (registrikood: 80268515) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KRISTJAN KREVALD	Juhatuse liige	20.06.2014
TAIVO KRUUSPAN	Juhatuse liige	30.06.2014
TATJANA ALEKSANDROVA	Juhatuse liige	01.07.2014
VALERI KERSMAN	Juhatuse liige	02.07.2014

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