

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

nimi: Korteriühistu Kadaka tee 159

registrikood: 80167599

tänava nimi, maja number: Kadaka tee 159

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 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 Intressikulud	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.

2013.aasta jooksul oli läbi viidud üks üldkoosolek 16.05.2013.a kus otsustati:

- korteriomanikelt koguda iga kuu laenu ja intressi katteks vahendeid summas, mis kuulub KÜ poolt pangale tasumiseks;
- laenu katteks enam kogutud summa kanda remonditasudesse;
- kinnitada 2012.a majandusaasta aruanne;
- kinnitada aastaaringne majahoidja töötasu;
- kinnitada 2013.a majanduskava;
- kinnitada uus kolmeliikmeline juhatuse koosseis;
- kinnitada uus kolmeliikmeline revisjonikomisjoni koosseis;
- minna üle eluruumipinnale põhinevale arvestusele.

2013.a majandusaastal teostati omavahendite arvelt remonditöid kokku summas 19 261 eurot, suuremateks oli rõdude paneelide renoveerimine (17 534 €). Kasutamata remonditasude jääk aasta lõpus oli 20 202 eurot.

Majandusaasta lõppes tulemiga summas 1 523 eurot.

2014. aastaks suuremahulisi remonditöid ei kavandata.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	28 512	36 929	2
Nõuded ja ettemaksed	22 636	14 981	3
Kokku käibevara	51 148	51 910	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	92 856	98 058	3
Kokku põhivara	92 856	98 058	
Kokku varad	144 004	149 968	
Kohustused ja netovara			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	9 708	9 356	4
Võlad ja ettemaksed	7 147	10 233	5
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	20 202	15 117	8
Kokku lühiajalised kohustused	37 057	34 706	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	92 856	102 694	4
Kokku pikaajalised kohustused	92 856	102 694	
Kokku kohustused	129 913	137 400	
Netovara			
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	5 464	5 464	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	7 104	4 606	
Aruandeaasta tulem	1 523	2 498	
Kokku netovara	14 091	12 568	
Kokku kohustused ja netovara	144 004	149 968	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	33 215	31 523	9
Muud tulud	1 045	1 794	15
Kokku tulud	34 260	33 317	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-19 261	-16 473	10
Mitmesugused tegevuskulud	-5 567	-5 533	11
Tööjõukulud	-5 678	-5 481	12
Kokku kulud	-30 506	-27 487	
Põhitegevuse tulem	3 754	5 830	
Intressikulud	-2 231	-3 332	13
Aruandeaasta tulem	1 523	2 498	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	3 754	5 830	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	2 053	-3 933	
Põhitegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-5 317	-268	
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	22 071	23 836	
Muud rahavood põhitegevusest	-19 261	-16 473	10
Kokku rahavood põhitegevusest	3 300	8 992	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-9 486	-8 858	4
Makstud intressid	-2 231	-3 332	13
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-11 717	-12 190	
Kokku rahavood	-8 417	-3 198	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	36 929	40 127	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-8 417	-3 198	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	28 512	36 929	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	Akumuleeritud tulem	
31.12.2011	5 464	4 606	10 070
Aruandeaasta tulem		2 498	2 498
31.12.2012	5 464	7 104	12 568
Aruandeaasta tulem		1 523	1 523
31.12.2013	5 464	8 627	14 091

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu Kadaka tee 159 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	1 765	29	1 794
Finantstulud ja -kulud	-3 303	-29	-3 332

Raha

Rahana kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes arvelduskonto jääke.

Nõuded ja ettemaksud

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.

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. Sihotstarbelisi tasusid ühistu liikmetelt kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil toimub nende arvelt remontide tegemine. Intressitulust 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. korteriomanikud, 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 kommunaal maksete 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	28 512	36 929
Kokku raha	28 512	36 929

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	54	54		
Muud nõuded	102 567	9 711	51 583	41 273
Laenunõuded	102 564	9 708	51 583	41 273
Intressinõuded	3	3		
Ettemaksed	150	150		
Tulevaste perioodide kulud	150	150		
Nõuded liikmete vastu	12 721	12 721		
Kokku nõuded ja ettemaksed	115 492	22 636	51 583	41 273

	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

Nõuded liikmete vastu on hinnatud individuaalselt. Bilansis on kajastatud tõenäoliselt laekuvad nõuded, mittetõenäoliselt laekuvaid nõudeid ei ole. Võlgnevuse sees on ka maksed detsembrikuu eest (6 304 eurot), milliste tähtaeg on jaanuaris 2014.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 intressinõuded" on kajastatud SEB panga poolt arvestatud kuid KÜ kontole ülekandmata kontointress.

Laenunõuetena liikmete vastu on kajastatud korteriomanielt saadavad maksed 2008.a teostatud renoveerimistööde katteks, mis olid teostatud SEB panga pikaajalise laenu abil. Laenunõuded liikmete vastu on võrdsed korteriühistu kohustusega pikaajalise pangalaenu tagasimakse osas (Aktiva laenunõuded = 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	102 564	9 708	51 583	41 273	1,65% + 6 kuu euribor	EUR	28.08.2023
Pikaajalised laenud kokku	102 564	9 708	51 583	41 273			
Laenukohustused kokku	102 564	9 708	51 583	41 273			
	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			

Laenuandja SEB pank.

Sihtotstarve: elamu renoveerimine

Tasutud 2012.a -8 858 €

Võlg 31.12.2012.a 112 050 €

Tasutud 2013.a -9 486 €

Võlg 31.12.2013.a 102 564 €

Pikaajalise pangalaenu tagasimaksed järgmisel perioodil on kajastatud hinnanguliselt lähtudes 31.12.2013.a seisuga kehtinud laenuintressist.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	5 652	5 652			
Võlad töövõtjatele	674	674			6
Maksuvõlad	221	221			7
Saadud ettemaksed	600	600			
Kokku võlad ja ettemaksed	7 147	7 147			

	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			

Seisuga 31.12.2013 oli ühistul tasumata arveid kokku summas 5 652 eurot, mis olid esitatud teenindajate poolt 2013.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)

	31.12.2013	31.12.2012
Töötasude kohustus	499	495
Puhkusetasude kohustus	175	171
Kokku võlad töövõtjatele	674	666

Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	65	79
Sotsiaalmaks	150	173
Kohustuslik kogumispension	2	2
Töötuskindlustusmaksed	4	6
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	221	260

Lisa 8 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused (eurodes)

Varad bruto soetusmaksumuses

	31.12.2011	Saadud	Tulu	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
	31.12.2012	Saadud	Tulu	31.12.2013
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Kasutamata remonditasud	15 117	24 346	-19 261	20 202
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	15 117	24 346	-19 261	20 202
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	15 117	24 346	-19 261	20 202

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

Veerus "Saadud" on lisaks korteriomaniike remondimaksetele 7 503 € kajastatud ka maksed laenu ja intressi katteks 16 843 €, mis olid kogutud aastatel 2008-2013 (suuremas mahus, kui kulus tegelikult laenu teenindamiseks) ning 2013.a üldkoosoleku otsusega suunatud remonditasude hulka.

Veerus "Tulu" on näidatud remonditasude arvelt teostatud remonditööd (lisa 10).

Lisa 9 Liikmetelt saadud tasud (eurodes)

	2013	2012
Mittesihtotstarbelised tasud		
Hooldustasud	11 723	11 718
Sihtotstarbelised tasud		
Remonditasud	19 261	16 473
Tasud laenuintressi katteks	2 231	3 332
Kokku liikmetelt saadud tasud	33 215	31 523

2013.a hooldustasud 11 723 eurot, sh:

- haldustasud 5 143 €;
- üldhooldustasud 5 938 €;
- kindlustustasud 585 €;
- muu kaupade ja teenuste vahendus korteriomaniikele 57 €.

2012.a hooldustasud 11 718 eurot, sh:

- haldustasud 5 193 €;
- üldhooldustasud 6 003 €;
- kindlustustasud 522 €.

Lisa 10 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud (eurodes)

	2013	2012
Remonditööd	19 261	16 473
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	19 261	16 473

2013.a kokku kulud 19 261 eurot, sh:

- trepikoja siseukse remont 236 €;
- trepikoja fonosüsteemi vahetus 279 €;
- soojussõlme automaatika vahetus 626 €;
- parkimisplatsi katmine killustikuga 586 €;
- rõdude paneelide renoveerimine 17 534 €.

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 €.

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2013	2012
Heakorrakulud	57	174
Tehnosüsteemide hoolduskulud	2 158	2 198
Halduskulud	2 710	2 639
Elamu kindlustus	585	522
Muu vahendus	57	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	5 567	5 533

Lisa 12 Tööjõukulud (eurodes)

	2013	2012
Palgakulu	4 248	4 094
Sotsiaalmaksud	1 430	1 387
Kokku tööjõukulud	5 678	5 481
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	2	2

Lisa 13 Intressikulud

(eurodes)

	2013	2012
Intressikulu laenudelt	2 231	3 332
Kokku intressikulud	2 231	3 332

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2013	31.12.2012
Füüsilisest isikust liikmete arv	80	79
Juriidilisest isikust liikmete arv	0	1

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013		31.12.2012	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Asutajad ja liikmed	12 721	804	14 805	790

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2013	2012
Arvestatud tasu	1 380	1 380
Autokompensatsioon	612	612

Lisa 15 Muud tulud, muud kulud

(eurodes)

	2013			2012
	Saadud maksed	Tasutud maksed	Tulem	Tulem
Soojusenergia	36 986	-36 986	0	0
Vesi ja kanalisatsioon	10 741	-10 741	0	0
Üldelekter	1 000	-1 000	0	0
Gaas	1 582	-1 582	0	0
Prügivedu	2 314	-2 314	0	0
Kommunaalmaksete vahenduse tulem			0	0
Saadud viivised	1 042		1 042	678
Pangakonto intressid	3		3	29
Muud	0		0	1 087
Kokku muud tulud			1 045	1 794
Kokku muud kulud			0	0

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.05.2014

Korteriühistu Kadaka tee 159 (registrikood: 80167599) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
OKSANA KALINSKAJA	Juhatuse liige	17.06.2014
URMAS SAVI	Juhatuse liige	27.06.2014
URVE PUNNAR	Juhatuse liige	04.07.2014

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