

## MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

**aruandeaasta lõpp: 31.12.2010****ärinimi või sihtasutuse nimi:** Korteriühistu Kaltenberg**registrikood: 80257434**

tänava/talu nimi, Kastani 17  
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Tartu linn

**vald:**

postsihtnumber: 50409

**maakond:** Tartu maakond**telefon:**

**faks:**

**e-posti aadress:** [ku-kaltenberg-juhatus@googlegroups.com](mailto:ku-kaltenberg-juhatus@googlegroups.com)

**veebilehe aadress:**

# Sisukord

|                                                                          |           |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>MAJANDUSAASTA ARUANNE</b>                                             | <b>1</b>  |
| <b>Sisukord</b>                                                          | <b>2</b>  |
| <b>Tegevusaruanne</b>                                                    | <b>3</b>  |
| <b>Raamatupidamise aastaaruanne</b>                                      | <b>4</b>  |
| <b>Tegevjuhtkonna deklaratsioon</b>                                      | <b>4</b>  |
| <b>Bilanss</b>                                                           | <b>5</b>  |
| <b>Tulemiaruanne</b>                                                     | <b>6</b>  |
| <b>Rahavoogude aruanne</b>                                               | <b>7</b>  |
| <b>Netovara muutuste aruanne</b>                                         | <b>8</b>  |
| <b>Raamatupidamise aastaaruande lisad</b>                                | <b>9</b>  |
| <b>Lisa 1 Arvestuspõhimõtted</b>                                         | <b>9</b>  |
| <b>Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed</b>                                       | <b>10</b> |
| <b>Lisa 3 Nõuded ostjate vastu</b>                                       | <b>11</b> |
| <b>Lisa 4 Võlad ja ettemaksed</b>                                        | <b>12</b> |
| <b>Lisa 5 Võlad töövõtjatele</b>                                         | <b>13</b> |
| <b>Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b>                           | <b>14</b> |
| <b>Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused</b>             | <b>15</b> |
| <b>Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud</b>                                    | <b>16</b> |
| <b>Lisa 9 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud</b> | <b>17</b> |
| <b>Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud</b>                                 | <b>18</b> |
| <b>Lisa 11 Tööjõukulud</b>                                               | <b>19</b> |
| <b>Lisa 12 Muud kulud</b>                                                | <b>20</b> |
| <b>Lisa 13 Seotud osapooled</b>                                          | <b>21</b> |

## Tegevusaruanne

2010. aastal olid korteriühistu peamisteks tegevusteks üleminek kulupõhisele arveldamiskorrale, hoovimaa erastamisaotluse esitamine Tartu Linnavalitsusele ning muude jooksvate hooldustööde läbiviimine. Samuti hakati koguma raha nii hoovi- kui hoonete remondifondidesse.

2011. aastal on põhieesmärkideks viia lõpuni maa erastamine ja katastriüksuse moodustamine, jätkata hoovi- ja hoonete remondifondidesse raha kogumist ning korraldada hoovi heakorra kevad- ja sügistalgud. Suuremahulist ehitustegevust kavandatud ei ole, Kastani 17, 19 ja 21 majades teostatakse hädavajalikke remonditöid.

Aruandeaastal töölepinguga töötavaid isikuid polnud. Käsunduslepingu alusel arvestati palka koos maksudega ühele inimesele 9388 krooni.

Kahele juhatuse liikmele arvestati tasu koos maksudega 30498 krooni ning ühele juhatuse liikmele isikliku sõiduauto kasutamise hüvitist 10239 krooni.

## **Raamatupidamise aastaaruanne**

### **Tegevjuhtkonna deklaratsioon**

Korteriühistu Kaltenberg juhatus deklareerib oma vastutust 2010.aasta raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ning kinnitab oma vastutust parimas teadmises, et:

- 1) raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud põhimõtted, arvestusmeetodid ja hindamiselused on kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistava nõuetega. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud ka muudest Eesti Vabariigi seadustest, millega reguleeritakse aruannete koostamist;
- 2) raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt Korteriühistu Kaltenberg finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- 3) korteriühistu Kaltenberg on jätkuvalt tegutsev.

## Bilanss

(kroonides)

|                                              | 31.12.2010    | 31.12.2009    |
|----------------------------------------------|---------------|---------------|
| Varad                                        |               |               |
| Käibevara                                    |               |               |
| Raha                                         | 76 523        | 20 465        |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 12 451        | 8 647         |
| <b>Kokku käibevara</b>                       | <b>88 974</b> | <b>29 112</b> |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>88 974</b> | <b>29 112</b> |
|                                              |               |               |
| Kohustused ja netovara                       |               |               |
| Kohustused                                   |               |               |
| Lühiajalised kohustused                      |               |               |
| Võlad ja ettemaksed                          | 11 387        | 2 602         |
| Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused | 36 276        | 0             |
| <b>Kokku lühiajalised kohustused</b>         | <b>47 663</b> | <b>2 602</b>  |
| <b>Kokku kohustused</b>                      | <b>47 663</b> | <b>2 602</b>  |
| Netovara                                     |               |               |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 19 564        | 19 564        |
| Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem      | 6 946         | 0             |
| Aruandeaasta tulem                           | 14 801        | 6 946         |
| <b>Kokku netovara</b>                        | <b>41 311</b> | <b>26 510</b> |
| <b>Kokku kohustused ja netovara</b>          | <b>88 974</b> | <b>29 112</b> |

## Tulemiaruanne

(kroonides)

|                                                            | 2010           | 2009          |
|------------------------------------------------------------|----------------|---------------|
| Tulud                                                      |                |               |
| Liikmetelt saadud tasud                                    | 95 408         | 8 022         |
| Muud tulud                                                 | 1 259          | 3 545         |
| <b>Kokku tulud</b>                                         | <b>96 667</b>  | <b>11 567</b> |
|                                                            |                |               |
| Kulud                                                      |                |               |
| Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud | -12 274        | 0             |
| Mitmesugused tegevuskulud                                  | -26 318        | -4 454        |
| Tööjõukulud                                                | -39 886        | 0             |
| Muud kulud                                                 | -3 388         | -167          |
| <b>Kokku kulud</b>                                         | <b>-81 866</b> | <b>-4 621</b> |
|                                                            |                |               |
| <b>Kokku põhitegevuse tulem</b>                            | <b>14 801</b>  | <b>6 946</b>  |
| <b>Aruandeaasta tulem</b>                                  | <b>14 801</b>  | <b>6 946</b>  |

## Rahavoogude aruanne

(kroonides)

|                                                        | 2010          | 2009          |
|--------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Rahavood põhitegevusest</b>                         |               |               |
| Põhitegevuse tulem                                     | 14 801        | 6 946         |
| Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus     | -3 804        | 10 917        |
| Põhitegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus | 45 061        | 2 602         |
| <b>Kokku rahavood põhitegevusest</b>                   | <b>56 058</b> | <b>20 465</b> |
| <b>Kokku rahavood</b>                                  | <b>56 058</b> | <b>20 465</b> |
|                                                        |               |               |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>      | 20 465        | 0             |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>               | <b>56 058</b> | <b>20 465</b> |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>        | 76 523        | 20 465        |

## Netovara muutuste aruanne

(kroonides)

|                    |                             |                     | Kokku netovara |
|--------------------|-----------------------------|---------------------|----------------|
|                    | Osakapital<br>nimiväärtuses | Akumuleeritud tulem |                |
| <b>31.12.2008</b>  | 19 564                      | 0                   | 19 564         |
| Aruandeaasta tulem | 0                           | 6 946               | 6 946          |
| <b>31.12.2009</b>  | 19 564                      | 6 946               | 26 510         |
|                    |                             |                     |                |
| Aruandeaasta tulem | 0                           | 14 801              | 14 801         |
| <b>31.12.2010</b>  | 19 564                      | 21 747              | 41 311         |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

2010.a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes heast raamatupidamise tavast, Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusest, mida täiendavad EV Raamatupidamise Toimkonna väljaantud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kroonides.

### Vigade korrigeerimine

Majandusaasta 2010 aruannet koostades korrigeeriti 2009.aasta andmeid.

2009.aasta aruandes ei olnud makstud kommunaalmaksete summasid kajastatud tulude ja kulude aruandes kuluna ega saadud summasid tuluna, vaid neid kajastati bilansis vastavalt nõuete ja kohustustena. Kuna kommunaalmakseid ei jaotatud 2009 aasta jooksul korteriomanike vahel tegelikest kuludest lähtudes, siis tekkis vajadus korrigeerida 2009 aruandeid kommunaalmaksete vahendamise tulemi võrra.

Bilansis on suurendatud nõudeid 3370 krooni ja vähendatud kohustusi 34 krooni. Aasta 2009 tulemit on korrigeeritud 3404 krooni tulude suurenemise võrra.

Tulusid on suurendatud kommunaalmaksete vahendamise tulemi võrra.

Mitmesuguseid tegevuskulusid on vähendatud arvelduskontole laekunud intresside võrra raha kontol hoidmise eest. Selle tulemusena ei leia kajastamist finantstulud ja on korrigeeritud põhitegevuse tulemit 6 krooni.

Rahavoogude summat põhitegevusest korrigeerimine ei mõjuta, küll aga on muutunud rahavood põhitegevuse ridade viisi. Põhitegevuse tulem on suurenenud 3410 krooni, põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus on vähenenud 3370 krooni, põhitegevusega seotud kohustuste ettemaksete muutus on vähenenud 34 krooni. Laekunud intressid ei leia kajastamist põhitegevuse rahavoogude real.

Netovara muutuste aruandes on kajastatud aasta 2009 akumuleeritud tulemi muutumine.

### Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

Rahavoogude aruandes kajastatakse korteriühistu aruandeperioodi laekumisi ja väljamakseid, rühmitatuna põhitegevuse, investeerimistegevuse ja finantseerimistegevuse rahavoogudeks.

Rahavood on kajastatud kaudsel meetodil.

### Nõuded ja ettemaksed

Korteriomanike laekumata arved hinnatakse individuaalselt lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad arved hinnatakse bilansis alla tõenäoliselt laekuva summani ja allahindlus kajastatakse bilansireal "Ebatõenäoliselt laekuvad arved". Lootusetud nõuded kantakse bilansist välja.

Nõuete ja kohustuste jaotamisel lühi- ja pikaajalisteks on lähtutud raamatupidamise juhendi RTJ 2 põhimõtetest:

- lühiajalisena käsitletakse nõudeid ja kohustusi, mille laekumise/tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast arvates;
- pikaajalisena käsitletakse nõudeid ja kohustusi, mille laekumise/tasumise tähtaeg on üle 12 kuu bilansipäevast arvates.

### 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, lähtudes tulude ja kulude vastavuse printsiibist.

Tulusid ja kulusid ei saldeerita omavahel tulude ja kulude aruandes, välja arvatud tulud ja kulud, mis on tekkinud ühest ja samast või mitmest sarnasest tehingust ja mis ei ole eraldi võetuna olulised, näiteks kommunaalmaksete või ühekordsete teenuste vahendamisest tekkinud kasum/kahjum.

## Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

|                                   | 31.12.2010    | 31.12.2009   |
|-----------------------------------|---------------|--------------|
| Nõuded ostjate vastu              | 12 359        | 6 608        |
| Ostjatelt laekumata arved         | 12 359        | 6 608        |
| Muud nõuded                       | 92            | 2 039        |
| Viitlaekumised                    | 92            | 64           |
| Osakapitali nõuded                | 0             | 1 975        |
| <b>Kokku Nõuded ja ettemaksed</b> | <b>12 451</b> | <b>8 647</b> |

2009 aruandes on korrigeeritud nõudeid summas 3370 krooni, sh ostjatelt laekumata arveid suurendatud 3444 krooni ja viitlaekumisi vähendatud 74 krooni.

Viitlaekumistena kajastatakse viivisenõudeid liikmete vastu.

### Lisa 3 Nõuded ostjate vastu

(kroonides)

|                                   | 31.12.2010    | 31.12.2009   |
|-----------------------------------|---------------|--------------|
| Ostjatelt laekumata arved         | 12 359        | 6 608        |
| <b>Kokku nõuded ostjate vastu</b> | <b>12 359</b> | <b>6 608</b> |

Ostjatelt laekumata arvetena kajastatakse jooksvaid nõudeid ühistu liikmete vastu. Sealhulgas on seisuga 31.12.2010 ostjatelt laekumata 7104 krooni detsembrikuu eest, mille tähtaeg on jaanuaris (2009: 4603 krooni).

## Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

|                                  | 31.12.2010    | 31.12.2009   |
|----------------------------------|---------------|--------------|
| Võlad tarnijatele                | 3 761         | 2 600        |
| Võlad töövõtjatele               | 3 505         | 0            |
| Maksuvõlad                       | 1 855         | 0            |
| Muud võlad                       | 2 266         | 0            |
| Muud viitvõlad                   | 2 266         | 0            |
| Saadud ettemaksed                | 0             | 2            |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>11 387</b> | <b>2 602</b> |

2009 aruandes on korrigeeritud saadud ettemakseid liikemtelt 34 krooni.

## Lisa 5 Võlad töövõtjatele

(kroonides)

|                                       | 31.12.2010   | 31.12.2009 |
|---------------------------------------|--------------|------------|
| Töötasude kohustus                    | 2 566        | 0          |
| Isikliku sõiduauto kasutamise hüvitis | 939          | 0          |
| <b>Kokku võlad töövõtjatele</b>       | <b>3 505</b> | <b>0</b>   |

## Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

|                                               | 31.12.2010 |           | 31.12.2009 |           |
|-----------------------------------------------|------------|-----------|------------|-----------|
|                                               | Ettemaks   | Maksuvõlg | Ettemaks   | Maksuvõlg |
| Üksikisiku tulumaks                           |            | 685       |            |           |
| Sotsiaalmaks                                  |            | 1 095     |            |           |
| Kohustuslik kogumispension                    |            | 41        |            |           |
| Töötuskindlustusmaksed                        |            | 34        |            |           |
| <b>Kokku Maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | 0          | 1 855     | 0          | 0         |

## Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(kroonides)

| Brutomeetod                                                 |            |        |            |                         |            |
|-------------------------------------------------------------|------------|--------|------------|-------------------------|------------|
|                                                             | 31.12.2009 | Saadud | Tagastatud | Tulu/<br>Amortisatsioon | 31.12.2010 |
| Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks                         |            |        |            |                         |            |
| Kastani 17                                                  | 0          | 31 529 | -8 926     | 0                       | 22 603     |
| Kastani 19                                                  | 0          | 5 206  | 0          | 0                       | 5 206      |
| Kastani 21                                                  | 0          | 8 467  | 0          | 0                       | 8 467      |
| <b>Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks</b>            | 0          | 45 202 | -8 926     | 0                       | 36 276     |
| <b>Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused</b> |            | 45 202 | -8 926     |                         | 36 276     |

Korteriühistusse kuulub kolm hoonet ja sellest tulenevalt arvestatakse sihtotstarbelisi tasusid hoonete kui objektide viisi.

Remonditasusid, mis on liikmetelt arvete alusel kogutud, kuid ei ole veel kasutatud remontide tegemiseks, kajastatakse kuni nende arvelt kulude tegemise hetkeni bilansis tulevaste perioodide tuludena kirjel Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused.

Remondi tegemise majandusaastal kajastatakse remonditasud tulemiaruanDES vastavalt tuludes ja remondikuludes.

## Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud

(kroonides)

|                                      | 2010          | 2009         |
|--------------------------------------|---------------|--------------|
| Mittesihotstarbelised tasud          |               |              |
| Hooldustasud                         | 31 446        | 8 022        |
| Tasud üldkulude katteks              | 51 688        | 0            |
| Sihotstarbelised tasud               |               |              |
| Remonditasud                         | 8 926         | 0            |
| Kindlustusmaksed                     | 3 348         | 0            |
| <b>Kokku liikmetelt saadud tasud</b> | <b>95 408</b> | <b>8 022</b> |

Sihotstarbelisi tasusid ühistu liikmetelt kajastatakse tuluna selles perioodis, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks liikmetasud on mõeldud.

## Lisa 9 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud (kroonides)

|                                                                         | 2010          | 2009     |
|-------------------------------------------------------------------------|---------------|----------|
| Remonditööd                                                             | 8 926         | 0        |
| Kindlustuskulud                                                         | 3 348         | 0        |
| <b>Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud</b> | <b>12 274</b> | <b>0</b> |

## Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(kroonides)

|                                        | 2010          | 2009         |
|----------------------------------------|---------------|--------------|
| Hoolduskulud                           | 12 005        | 2 947        |
| Isikliku sõiduauto kasutamise hüvitis  | 10 239        | 1 500        |
| Kantselei-, panga- ja netiteenused     | 2 822         | 7            |
| Muud                                   | 1 252         | 0            |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>26 318</b> | <b>4 454</b> |

Ümardamisel tekkinud kasum ja kahjum on tulemiaruanDES kajastatud kirjel Muud kulud.

## Lisa 11 Tööjõukulud

(kroonides)

|                                                | 2010          | 2009     |
|------------------------------------------------|---------------|----------|
| Palgakulu                                      | 29 921        | 0        |
| Sotsiaalmaksud                                 | 9 965         | 0        |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                       | <b>39 886</b> | <b>0</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale | 1             | 0        |

## Lisa 12 Muud kulud

(kroonides)

|                                | 2010         | 2009       |
|--------------------------------|--------------|------------|
| Trahvid, viivised ja hüvitised | 0            | 167        |
| Kommunaalmaksete vahe          | 2 916        | 0          |
| Vahendatavate teenuste vahe    | 466          | 0          |
| Muud                           | 6            |            |
| <b>Kokku muud kulud</b>        | <b>3 388</b> | <b>167</b> |

Eraldi vahendustasu kommunaalmaksete ja muude teenuste vahendamise eest ei võeta.

## Lisa 13 Seotud osapooled

(kroonides)

| Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga |            |            |
|-----------------------------------------|------------|------------|
|                                         | 31.12.2010 | 31.12.2009 |
| Füüsilisest isikust liikmete arv        | 18         | 14         |
| Juriidilisest isikust liikmete arv      | 2          | 3          |
|                                         |            |            |

| Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused |        |       |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------|-------|
|                                                                               | 2010   | 2009  |
| Arvestatud tasu                                                               | 30 498 | 0     |
| Isikliku sõiduauto kasutamise hüvitis                                         | 10 239 | 1 500 |

Liikmete arvuks on loetud ühistusse kuuluvate korteriomandite arv. Sh on korteriomanditel Kastani 17-2, Kastani 17-3 ja Kastani 17-4 sama omanik ning korteriomanditel Kastani 17-7, Kastani 17-8 ja Kastani 17-9 sama omanik.

## Aruande digitaallkirjad

Korteriühistu Kaltenberg (registrikood: 80257434) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| LAURA UIBOPUU      | Juhatuse liige     | 21.04.2011           |
| PRIIT PÄÄSO        | Juhatuse liige     | 26.04.2011           |
| SULEV REISBERG     | Juhatuse liige     | 26.04.2011           |

## Sidevahendid

| Liik            | Sisu                                   |
|-----------------|----------------------------------------|
| Mobiiltelefon   | +372 5248123                           |
| E-posti aadress | ku-kaltenberg-juhatus@googlegroups.com |
| E-posti aadress | sulev@insener.com                      |