

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi või sihtasutuse nimi: korteriühistu Kesk-Ameerika 14

registrikood: 80048564

**tänavanimi, Kesk-Ameerika 14
maja ja korteri number:**

linn: Tallinn

postisihthumber: 10122

maakond: Harju maakond

telefon: +372 55695485

e-posti aadress: aleftina.pussovskaja@gmail.com

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	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 4 Laenukohustused	9
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 6 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	9
Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud	9
Lisa 8 Muud tulud	10
Lisa 9 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	10
Lisa 10 Tööjõukulud	10
Lisa 11 Muud kulud	10
Lisa 12 Finantstulud ja -kulud	11
Lisa 13 Seotud osapooled	11

Tegevusaruanne

Korterühistu tegevuse eesmärk on kinnistu üldosa majandamine ja liikmete ühishuvide esindamine. KÜ tööd korraldas 4-liikmeline juhatus koosseisus: Urmas Lapa, Alefina Pussovskaja, Anna Roostar, Eve Ilves. Juhatuse esimehena oli valitud Alefina Pussovskaja.

Haldamine-ja Hooldus.

2010.aastal toimus kaks KÜ üldkoosolekut.

12,05,2010 üldkoosolekul kinnitati 2009.aasta aruanne ja 2010-2011 investeeringute plaan ja eelarve, kus otsustati võtta Swedbangast Kredex laen remonditööde jaoks maksumusega 2 250 000 eek laenu summaga 1 994 053 eek tagasimakse perioodiga 15 aastat.

21,12,2010 üldkoosolekul omanikud otsustasid anda nõusoleku mitteiluruumide krt.19-20 ümbervormistamiseks eluruumideks. Oli vaja taodelda katuse-ja fassaadi renoveerimiseks ehitusloa menetlemise käigus TLPA-lt saadud märkuste alusel.

Juhatus oli läbiviinud 16 koosolekut aasta jooksul. Halduskulud ei ületanud planeeritud määra, Kulutati 17134 eek. Juhatuse esimehele palka ei maksnud, Maksti auto kasutamise hüvitist 1000 krooni kuus. Raamatupidamisteenuseid osutas OÜ Polaks. Lepingujärgne tasu oli 600 krooni kuus.

Hooldus-ja haldusfondi oli kogutud 2010 aastal kokku 3,65 eek/m² kuus. KÜ-s on üks töötaja : koristaja, kelle palk 2010 aastal oli 10632 eek sotsiaalmaksudega 3648 eek. Soojussõlme hooldustööd teostati TVL alusel summas 4800 eek aastas. Katuselt jääpurikate eemaldamisele ja lume koristamisele kulutati 2010 aastal 13610 eek ning traktori lumekoristamisele 3120 eek, Kokku 16730 eek aasta jooksul. Sellepärast tekkis hooldusfondi ülekulu 4746,34 eek. Ettenähtud lumekoristuse tööd on arvestatud 2011. aasta eelarves. Seetõttu detsembris tõsteti KÜ hoolduskulud kuni 4,35 eek/m².

Remondifond.

Remondifondi oli KÜ liikmetelt kogutud 12 eek/m². Remondifondi eraldised olid piisavad väikeste tööde teostamiseks. Selleks tellitud oli energiaaudit (Energiapartner OÜ) renoveerimistööde määramiseks. Teostati väiksemaid remonte: piirdeaia võrgu remont (ABC Teenindus OÜ), keldri ukse lukkude parandus, maja vihmaveetoru remont. Hoovis tehtud 1 puu hoolduslõikus ja 4 puude langetamine vastavalt raieloale (Delta Marine OÜ). Omavahenditest on demonteeritud vana hädaohtlik maja varikatus ja paigaldatud uus (Bronisteel Baltic OÜ) maksumusega 12060 eek. Jätkati fassaadi remont-keldriakende 7 tk. (Plasto AS) vahetamine maksumusega 12480 eek koos metalltrellide paigaldamisega 14985 eek (Bronisteel Baltic OÜ). Tellitud küttesüsteemi renoveerimise projekt (Dem Projekt), fassaadi-ja katuse renoveerimise projekt (CEC OÜ), ning omanikujäreelvalve (Balti Soojus Inspektor OÜ).

2010. aastal on võetud Swedbangast laenu 1994053 eek fassaadi-, katuse ja küttesüsteemi renoveerimistöödeks. Saadud laenu 2010. a. 239067 eek. Küttesüsteemi renoveerimist + tasakaalustamine teostas Gerold CO2 OÜ maksumusega 258796 eek, Tasumine toimub ka 2010 aastal, mis ei kajasta 2010 aruandes. Maja 2 korterit, mis kasutasid lokaalset kütet, liitusid üldküttesüsteemi tagasi.

KÜ ei saanud fassaadi-ja katuse ehitusluba mistõttu elamu renoveerimistööd jätkuvad 2011 aastal.

Muud tulud

KÜ on saanud muid tulusid summas 16257 eek. Millest suurimad on keldriruumide renditulud MTÜ AQUA-st saadud 9003 eek, Viivistena elanikelt on kogutud 261 eek. On saanud Kredex-lt toetused energiaauditi eest 5299 eek ja maja energiamärgise eest 1500 eek. Garaaziomani kult traktori lumekoristamise töö eest hoovis saadud 54 eek.

Remondifondi seis 31.12.2010: = 62266 +14866 (77131 +177011 -112916) = 141 226 eek

2010, a, tuleml: 69461 (tulud) - 17134 (HA kulud) -39601 (HO kulud) = 12726 eek

Investeeringud KÜ hoone parendamisse jätkuvad 2011 aastal vastavalt pikkaajalisele investeeringute kavale.

Arveldused korteriomanikutega.

Seisuga 31,12,2010 korteriomanike võlgnevus oli 2265 eek ja vähenes võrreldes 2009 aastaga.

Koostas : Alefina Pussovskaja

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	184 909	98 573	2
Nõuded ja ettemaksed	3 101	12 615	3
Kokku käibevara	188 010	111 188	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	238 582	0	
Kokku põhivara	238 582		
Kokku varad	426 592	111 188	
Kohustused ja netovara			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	10 960	0	
Võlad ja ettemaksed	790	790	
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	141 227	62 265	
Kokku lühiajalised kohustused	152 977	63 055	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	227 622	0	
Võlad ja ettemaksed	9 912	9 912	
Kokku pikaajalised kohustused	237 534	9 912	
Kokku kohustused	390 511	72 967	
Netovara			
Osakapital nimiväärtuses	23 355	23 355	
Aruandeaasta tulem	12 726	14 866	
Kokku netovara	36 081	38 221	
Kokku kohustused ja netovara	426 592	111 188	

Tulemiaruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	166 120	272 726	7
Muud tulud	16 120	12 606	8
Kokku tulud	182 240	285 332	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-112 916	-230 073	9
Tööjõukulud	-14 280	-14 228	10
Muud kulud	-42 456	-26 477	11
Kokku kulud	-169 652	-270 778	
Kokku põhitegevuse tulem	12 588	14 554	
Finantstulud ja -kulud	138	312	12
Aruandeaasta tulem	12 726	14 866	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009
Rahavood põhitegevusest		
Liikmetelt laekunud tasud	468 989	520 152
Laekunud annetused ja toetused	6 799	2 000
Laekumised kaupade müügist ja teenuste osutamisest	9 003	9 600
Muud põhitegevuse tulude laekumised	-590 121	-495 364
Väljamaksed töötajatele	-8 400	-8 400
Makstud intressid	138	312
Muud rahavood põhitegevusest	-36 688	-6 004
Kokku rahavood põhitegevusest	-150 280	22 296
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	239 067	0
Saadud laenude tagasimaksed	-486	0
Makstud intressid	-1 965	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	236 616	0
Kokku rahavood	86 336	22 296
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	98 573	76 277
Raha ja raha ekvivalentide muutus	86 336	22 296
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	184 909	98 573

Netovara muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku netovara
	Osakapital nimiväärtuses	Reservid	Akumuleeritud tulem	
31.12.2008	23 355	0	0	23 355
Aruandeaasta tulem			14 866	14 866
31.12.2009	23 355	0	14 866	38 221
Aruandeaasta tulem			12 726	12 726
Muud muutused netovaras			-14 866	-14 866
31.12.2010	23 355		12 726	36 081

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kesk-Ameerika 14 Korterühistu raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Eesti hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele ning selle põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna juhendid.

Tulude-kulude aruande koostamisel on korteriühistu kasutanud Raamatupidamise Toimikonna juhendis RTJ 14 soovitatud skeemi.

Kõik andmed raamatupidamise aastaaruandes on esitatud eesti kroonides.

Tasud korteriühistu liikmetelt

Korteriühistu liikmetelt saadud tasude arvestusel on lähtutud järgmistest põhimõtetest:

(a) hooldustasud ja tasud üldkulude katteks kajastatakse tuluna perioodis, mille eest need on tasutud;

(b) korteriühistu liikmete poolt makstavad tasud remontideks kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks tasud on mõeldud.

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtuses.

Kommunaalmaksete vahendamine

Korteriühistu vahendab kommunaalmakseid teenuse osutaja ja korteriomani vahel. Maksete vahendamisel ei kajasta korteriühistu makstud summasid oma kuluna ega saadud summasid oma tuluna, vaid neid kajastatakse vastavalt nõude ja kohustusena. Tulude ja kulude aruandes kajastatakse vajadusel ainult vahendamisest teenitud netotulu või tekkinud netokulu.

Rahavoogude aruanne

Nii põhitegevusest kui investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevad rahavood kajastatakse otsemeetodil - aruandeperioodi brutolaekumiste ja –väljamaksetena.

Raha ja raha ekvivalentidena on rahavoogude aruandes kajastatud kassas olevat sularaha ja arvelduskonto jääki.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutanud asjaolud, mis ilmnesid bilansikuupäeva ja aruande koostamise päeva vahelisel perioodil, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Lisa 2 Raha

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Sularaha kassas	3	3
Arvelduskontod	184 906	98 570
Kokku raha	184 909	98 573

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Nõuded ostjate vastu	2 265	12 615
Muud nõuded	836	0
Üldvesi Detsembri kommunaalmaksed, mille kohta esitatakse KÜ liikmetele arved järgmise aasta jaanuaris	836	0
Kokku Nõuded ja ettemaksed	3 101	12 615

Lisa 4 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Pikaajalised laenud kokku	238 582	10 960	227 622	
Laenukohustused kokku	238 582	10 960	227 622	

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Võlad tarnijatele	300	300
Maksuvõlad	490	489
Saadud ettemaksed	0	1
Muud võlad (Sanserv AS)	9 912	9 912
Kokku võlad ja ettemaksed	10 702	10 702

Lisa 6 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(kroonides)

Netomeetod

2010.aastal laekusid remonditasud summas 177 011,09 krooni.

KÜ Kesk-Ameerika 14 poolt remondivahenditest teostatud remontidega kaasnevad kulud olid 113 015,96 krooni.

Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud

(kroonides)

	2010	2009
Mittesihtotstarbelised tasud		
Hooldustasud	52 889	42 653
Varakindlustustasud	1 215	0
Sihtotstarbelised tasud		
Remonditasud	112 016	230 073
Kokku liikmetelt saadud tasud	166 120	272 726

Lisa 8 Muud tulud

(kroonides)

	2010	2009
Trahvid, viivised ja hüvitised	6 799	2 585
Rendi- ja üüritulu	9 003	9 600
Kommunaalteenuste vahendamine	2	421
Saadud viivised elanikult	261	0
Muud	55	
Kokku muud tulud	16 120	12 606

Lisa 9 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(kroonides)

	2010	2009
Elamu remondikulud	85 385	230 073
Elamu renoveerimiskulud	12 517	0
Lepingu tasu	12 563	0
Intressi kulu laenudelt	1 965	0
Remonditasud laenukulude katteks	486	0
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	112 916	230 073

Lisa 10 Tööjõukulud

(kroonides)

	2010	2009
Palgakulu	-10 632	-10 632
Sotsiaalmaksud	-3 648	-3 596
Kokku tööjõukulud	-14 280	-14 228
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 11 Muud kulud

(kroonides)

	2010	2009
Elamu hoolduskulud	-41 771	-25 848
Pangakulud	-685	-629
Kokku muud kulud	-42 456	-26 477

Lisa 12 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2010	2009
Intressitulud	138	312
Pangaintress	138	312
Kokku finantstulud ja -kulud	138	312

Lisa 13 Seotud osapooled

(kroonides)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2010	31.12.2009
Füüsilisest isikust liikmete arv	20	20

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2010	2009
Sõiduauto kasutamine hüvitus	12 000	0

Aruande digitaalallkirjad

korteriühistu Kesk-Ameerika 14 (registrikood: 80048564) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EVE ILVES	Juhatuse liige	21.06.2011
ALEFTINA PUSSOVSKAJA	Juhatuse liige	21.06.2011
URMAS LAPA	Juhatuse liige	21.06.2011
Resolutsioon:	KÜ Kesk-Ameerika 14 Urmaz Lapa	
ANNA ROOSTAR	Juhatuse liige	22.06.2011

Tegevusalad

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

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 55695485
E-posti aadress	aleftina.pussovskaja@gmail.com
E-posti aadress	pus-aleftina@yandex.ru