

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi või sihtasutuse nimi: KORTERÜHISTU RIIA 11

registrikood: 80081343

tänav, maja ja korteri number: Riia tn. 11-17

linn: Tartu linn

postisihtnumber: 51010

maakond: Tartu maakond

telefon: 372 5521658

e-posti aadress: jane.tammeorg@emu.ee

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Tulemiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Netovara muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	11
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 6 Muud nõuded	12
Lisa 7 Ettemaksed	12
Lisa 8 Laenukohustused	13
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 10 Võlad töövõtjatele	13
Lisa 11 Liikmetelt saadud tasud	14
Lisa 12 Muud tulud	14
Lisa 13 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	14
Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 15 Tööjõukulud	15
Lisa 16 Seotud osapooled	15
Lisa 17 Remondifondi kasutamise arvestus	16
Lisa 18 Ühistu poolt vahendatud kommunaalteenuste maht	16

Tegevusaruanne

Korteriühistu tegevuse eesmärgiks on Tartus Riia 11 asuva korteriomandite esemeks oleva ehitise ja selle juurde kuuluva maa ühine majandamine ning seoses sellega ühistu liikmete ühiste huvide esindamine, samuti ühistu liikmetele seoses ruumide kasutamisega teenuste osutamine. Eluruume on elamus 48, mitteeluruume 5, korteriomandite arv on 49.

Mittesihtotstarbeliste maksetena koguti korteriomanikelt igakuiselt halduskulude katteks 2,20 EEK/m² ning korrashoiukulude katteks 3,11 EEK/m². Sihtotstarbelised tasud remondikulude katteks olid 4,80 EEK/m² ning laenukohustuste teenindamiseks 2,40 EEK/m².

Aruandeaastal teostati Riia 11 remonttöid kokku maksumuses 602013 krooni.

Suuremad teostatud remonttööd olid: Riia 11 2. trepikoja remont koos trepikoja siseuste renoveerimisega, kahe õuepoolse fassaadiosa remont, survetõste pumba paigaldamine hoone veesüsteemile koos veesõlme rekonstrueerimisega, Riia 11 3. trepikoja metallprofiilidest välisukse paigaldus, samas fonolukusüsteemi rekonstrueerimine; teostati Riia 11 krundi osas hoonevälise kanalisatsioonitrassi ja -kaevude renoveerimine; teostati elektritöid, vee- ja küttepüstakute remonte, vahetati lukke.

Kasutamata remonditasud seisuga 31.12.2010 olid 216858 krooni.

KÜ Riia 11 aruandeaasta majandustegevuse tulem oli 8976 krooni.

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Tegevjuhtkond deklareerib oma vastutust Korterühistu Riia 11 2010.a raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsuse eest ning kinnitab oma parimas teadmises, et:

raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;

raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid ;

Korterühistu Riia 11 on jätkuvalt tegutsev.

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	269 761	441 380	2
Nõuded ja ettemaksed	315 416	272 282	3,4,5,6,7
Kokku käibevara	585 177	713 662	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	336 947	448 845	3,6
Kokku põhivara	336 947	448 845	
Kokku varad	922 124	1 162 507	
Kohustused ja netovara			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	111 899	106 633	8
Võlad ja ettemaksed	384 500	527 227	1,9,10
Kokku lühiajalised kohustused	496 399	633 860	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	336 947	448 845	8
Kokku pikaajalised kohustused	336 947	448 845	
Kokku kohustused	833 346	1 082 705	
Netovara			
Osakapital nimiväärtuses	70 147	70 147	
Eelmiste perioodide akumulieeritud tulem	9 655	61 962	
Aruandeaasta tulem	8 976	-52 307	1
Kokku netovara	88 778	79 802	
Kokku kohustused ja netovara	922 124	1 162 507	

Tulemiaruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	898 283	801 517	11
Muud tulud	28 022	33 841	12
Kokku tulud	926 305	835 358	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-602 013	-496 511	13
Mitmesugused tegevuskulud	-235 290	-308 217	14
Tööjõukulud	-80 026	-82 937	15
Kokku kulud	-917 329	-887 665	
Kokku põhitegevuse tulem	8 976	-52 307	
Aruandeaasta tulem	8 976	-52 307	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009
Rahavood põhitegevusest		
Liikmetelt laekunud tasud	1 286 170	1 297 381
Muud põhitegevuse tulude laekumised	87 667	70 904
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-1 327 301	-1 417 413
Väljamaksed töötajatele	-86 985	-118 965
Laekunud intressid	306	1 380
Muud rahavood põhitegevusest	-6 210	-11 010
Kokku rahavood põhitegevusest	-46 353	-177 723
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-106 633	-101 616
Makstud intressid	-18 633	-32 275
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-125 266	-133 891
Kokku rahavood	-171 619	-311 614
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	441 380	752 994
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-171 619	-311 614
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	269 761	441 380

Netovara muutuste aruanne

(kroonides)

			Kokku netovara
	Osakapital nimiväärtuses	Akumuleeritud tulem	
31.12.2008	70 147	61 962	132 109
Aruandeaasta tulem		-52 307	-52 307
31.12.2009	70 147	9 655	79 802
Aruandeaasta tulem		8 976	8 976
31.12.2010	70 147	18 631	88 778

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu Riia 11 2010. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud järgmistest arvestuse ja aruandluse põhimõtete osaks olevatest alusprintsipidest: majandusüksuse, jätkuvuse, arusaadavuse, olulisuse, järjepidevuse ja võrreldavuse, objektiivsuse, tulude ja kulude vastavuse, konservatiivsuse, avalikustamise ning sisu ülimuslikkuse.

Korteriühistu Riia 11 arvestus- ja esitusvaluutaks on Eesti kroon.

Vigade korrigeerimine

2009.aastal hinnati muude nõuete hulgas alla Tartu Linnavalitsuselt laekumata arved summas 64309 krooni. Allahindlus kajastati 2009.a. tulude-kulude aruandes.

Tasumata nõue tekkis enne 1999.aastat Tartu Linnavalitsusele korteriomani ke üldkoosoleku otsusega suurema remondimakse määramisest, kui ülejäänud ühistu liikmetele. Korteriomanik ei hüvitanud kaasomandi eseme korrapäraseks korrashoiuks vajalikest kulutustest suuremaid kulutusi - vastavalt seadusele ei ole korteriomanikul sellist kohustust.

Kuivõrd allahinnatud summa oli kajastatud varasematel aastatel remonditasudes, siis on õige kajastada allahindlust ettemakstud remonditasude vähendusena, mitte perioodi kuluna.

Nimetatud paranduse mõju kajastub aruande võrdlusandmetes seisuga 31.12.2009 järgmistel kirjetel:

BILANSS

Võlad ja ettemaksed -64309

Kokku lühiajalised kohustused -64309

Aruandeaasta tulem +64309

Kokku netovara +64309

Kokku kohustused ja netovara 0

KASUMIARUANNE

Mitmesugused tegevuskulud +64309

Kokku kulud +64309

Aruandeaasta tulem -64309

Samuti kajastub muutuse mõju lisades nr.4, 9, 14 ja 17.

Muudatuse tulemusel kajastab ühistu aruanne õiglasemalt ühistu finantsseisundit.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse aruandes arvelduskonto jääki ja sularaha kassas.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu on kajastatud ühistu tavapärase tegevuse käigus tekkinud nõudeid korteriomani ke ja muude ostjate vastu. Nõuded ostjate vastu, samuti kõik muud nõuded, on kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses (so soetusväärtus, millest on maha arvatud nõude laekumise ebatõenäolisusest tingitud allahindlus) või soetusmaksumuses. Seejuures hinnatakse iga konkreetse isiku laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuavad arved on bilansis alla hinnatud tõenäoliselt laekuva summani (allahindlus kajastatakse bilansis eraldi real "Ebatõenäoliselt laekuavad arved") ja lootusetud nõuded on kantud bilansist välja.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid on kajastatud bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Pikaajalisi nõudeid on kajastatud maksmisele kuuluvas summas.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) on võetud algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on makstava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. Edasine kajastamine on toimunud korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi on bilansis kajastatud maksmisele kuulavas summas.

Pikaajalised finantskohustused on võetud arvele maksmisele kuulavas summas.

Tulud

Tasude arvestamisel ühingu liikmetelt lähtutakse järgmistest põhimõtetest:

- a) mittesihotstarbelisi tasusid ühistu liikmetelt (hooldustasud ja tasud üldkulude katteks) kajastatakse tuluna perioodis, mille eest need on tasutud;
- b) sihtotstarbelisi tasusid (näiteks planeeritud remondid) kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks tasud on mõeldud. Kuni tuluna kajastamise hetkeni kajastatakse laekunud tasusid bilansi passivas tulevaste perioodide tuluna.

Ühistu liikmetelt saadavaid tasusid ei kajastata tuluna enne, kui nende laekumine on praktiliselt kindel. Juhul kui tasu laekumine on ebakindel kuni laekumise hetkeni, kajastatakse tasu tuluna laekumise hetkel või hiljem (juhul kui tegemist on ettemaksega järgmiste perioodide eest).

Lisainformatsioon

Teenuste ja maksete vahendamine

Teenuste ja maksete vahendamisel teenuse osutaja ja korteriomaniike vahel kajastatakse makstud summad vastavalt nõudena korteriomaniike vastu ning kohustusena teenuse osutajate ees. Tulude ja kulude aruandes kajastatakse vajadusel ainult vahendamisest teenitud netotulu või tekkinud netokulu.

Pangalaenu kajastamine

2005.aastal saadi pangast pikaajalist laenu remondikulude katteks.

Remonditöid (parendusi) põhivarana bilansis arvele võetud ei ole, kuna elamu on korteriomaniike omand, mis korteriühistu bilansis ei kajastu. Laenu summas krediteeriti (vähendati) 2005.a. remondikulu. Saadud pikaajaline laen on kajastatud KÜ kohustusena pangale bilansi passivas ning KÜ nõudena korteriomaniike vastu bilansi aktivas. Lähtutud on asjaolust, et laenu tagatisena käsitleb pank korteriühistu nõudeid korteriomaniike vastu.

Laenukohustus ja -nõuded on jaotatud 1) lühiajalisteks, s.o. tasumise tähtajad on 12 kuu jooksul bilansipäevast arvates ning 2) pikaajalisteks, s.o. tasumise tähtajad on üle 12 kuu bilansipäevast alates.

Lisa 2 Raha

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Sularaha kassas	946	6 818
Arvelduskontod	268 815	434 562
Kokku raha	269 761	441 380

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	107 782	83 570	4
Ostjatelt laekumata arved	107 782	117 686	
Ebatõenäoliselt laekuvad arved		-34 116	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 650	8 606	5
Muud nõuded	531 698	616 530	6
Laenuõuded	448 846	555 478	
Jagamata detsembri teenused	82 852	61 052	
Ettemaksed	10 233	12 421	7
Kokku Nõuded ja ettemaksed	652 363	721 127	

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu (kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Ostjatelt laekumata arved	107 782	117 686
Ebatõenäoliselt laekuvad arved		-34 116
Kokku nõuded ostjate vastu	107 782	83 570
	2010	2009
Ebatõenäoliselt laekuvad arved		
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi alguses	-34 116	0
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded		-34 116
Lootusetuks tunnistatud nõuded	34 116	
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi lõpuks	0	-34 116

Nõuded ostjate vastu seisuga 31.12.2010 koosnevad korteriomanike poolt tasumata arvetest summas 57950 krooni ning muude ostjate tasumata arvetest summas 49832 krooni.

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (kroonides)

	31.12.2010		31.12.2009	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks		6 331		5 572
Sotsiaalmaks		10 410		9 934
Kohustuslik kogumispension		511		
Töötuskindlustusmaksed		1 324		1 185
Muud Maksude ettemaksed ja maksuvõlad		161		237
Ettemaksukonto jääk	2 650		8 606	
Kokku Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 650	18 737	8 606	16 928

Maksuvõlg tähendab tekkepõhiselt arvestatud maksukohustust, mille tasumise tähtaeg ei ole bilansipäevaks veel saabunud.

Lisa 6 Muud nõuded

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	448 846	111 899	336 947	
Muud nõuded	82 852	82 852		
Kokku muud nõuded	531 698	194 751	336 947	
	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	555 478	106 633	448 845	
Muud nõuded	61 052	61 052		
Kokku muud nõuded	616 530	167 685	448 845	

Lisa 7 Ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Tulevaste perioodide kulud	10 233	10 233		
Kokku ettemaksed	10 233	10 233		
	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Tulevaste perioodide kulud	12 421	12 421		
Kokku ettemaksed	12 421	12 421		

Tulevaste perioodide kulud on aruandeaastal tasutud varakindlustusmaksed järgmise majandusaasta kindlustusperioodi eest.

Lisa 8 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank	448 846	111 899	336 947		Euro 6 kuu EURIBOR + 2,6% aastast	EEK	19.10.2014
Pikaajalised laenud kokku	448 846	111 899	336 947				
Laenukohustused kokku	448 846	111 899	336 947				
	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank	555 478	106 633	448 845		Euro 6 kuu EURIBOR + 2,6% aastast	EEK	19.10.2014
Pikaajalised laenud kokku	555 478	106 633	448 845				
Laenukohustused kokku	555 478	106 633	448 845				

Laenuintresse tasuti 2010.aastal 18633 krooni, 2009.aastal 32275 krooni.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Võlad tarnijatele	140 015	122 224	
Võlad töövõtjatele	0	2 800	
Maksuvõlad	18 737	16 928	5
Muud võlad	8 890		
Korteriomanike ettemaksed	8 890		
Remonditasude ettemaks	216 858	385 276	1,17
Kokku võlad ja ettemaksed	384 500	527 228	

Lisa 10 Võlad töövõtjatele

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Töötasude kohustus	0	2 800
Kokku võlad töövõtjatele	0	2 800

Lisa 11 Liikmetelt saadud tasud

(kroonides)

	2010	2009
Mittesihotstarbelised tasud		
Tasud halduskulude katteks	125 894	125 894
Tasud territooriumi korrashoiuks	170 376	179 112
Sihotstarbelised tasud		
Remonditasud	602 013	496 511
Kokku liikmetelt saadud tasud	898 283	801 517

Lisa 12 Muud tulud

(kroonides)

	2010	2009
Rendi- ja üüritulu	5 000	5 000
Tulu kommunaalteenuste vahendamisest	6 559	11 160
Tulu internetiteenuse vahendamisest	12 673	15 936
Pangakonto intress	306	1 380
Muud	63	365
Viivised tähtajaks tasumata arvetelt	3 421	
Kokku muud tulud	28 022	33 841

Lisa 13 Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(kroonides)

	2010	2009
Remonditööd	602 013	496 511
Kokku sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	602 013	496 511

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud (kroonides)

	2010	2009
Riiklikud ja kohalikud maksud		84
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest		34 116
Väravate, uste hooldus	10 372	6 401
Väikeremondid	1 192	16 100
Territooriumi korrashoid	153 269	177 437
Hoonekindlustus	13 860	13 543
EKÜL liikmemaks	2 592	2 592
Pangateenused	2 065	1 972
Väikevahendid	1 430	1 533
Raamatupidamisteenus	17 280	34 272
Kulumaterjalid	243	305
Kontorikaubad	1 803	1 070
Sideteenused	4 401	3 424
Muud	6 523	3 368
Käidukorraldus	5 760	
Energiamärgis majale	2 500	
Autokompensatsioon	12 000	12 000
Kokku mitmesugused tegevuskulud	235 290	308 217

Lisa 15 Tööjõukulud (kroonides)

	2010	2009
Palgakulu	59 545	61 849
Sotsiaalmaksud	20 481	21 088
Kokku tööjõukulud	80 026	82 937
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 16 Seotud osapooled (kroonides)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2010	31.12.2009
Füüsilisest isikust liikmete arv	47	47
Juriidilisest isikust liikmete arv	2	2

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2010	2009
Arvestatud tasu	66 601	61 811

Autohüvitis	12 000	12 000
-------------	--------	--------

Arvestatud tasu on palgakulu koos sotsiaalmaksudega.

Lisa 17 Remondifondi kasutamise arvestus

	2010.a.	2009.a.
Remonditasude jääk aasta alguses	385276	666201
Arvestatud makseid remondifondi	421523	276446
Arvestatud makseid laenukohustuste katteks	137339	137339
Kajastatud tuluna aruandeaasta remondikulude katteks	-602013	-496511
Tasutud laenu	-106633	-101616
Tasutud laenuintresse	-18633	-32275
Vigade parandamise mõju (vt. Lisa 1)		-64308
Remonditasude jääk aasta lõpus	216859	385276

Lisa 18 Ühistu poolt vahendatud kommunaalteenuste maht

Teenus	2010.a.	2009.a.
Üldelekter	14279	15448
Vesi ja kanalisatsioon	78098	76945
Soojusenergia	355394	300896
Prügivedu	37034	39445
Kokku summa (EEK)	484805	432734

Aruande digitaalallkirjad

KORTERIÜHISTU RIIA 11 (registrikood: 80081343) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JANE TAMMEORG	Juhatuse liige	30.06.2011
JELENA KÕLAR	Juhatuse liige	30.06.2011
VLADIMIR TIŠTŠENKO	Juhatuse liige	30.06.2011
PRIIT KOEMETS	Juhatuse liige	30.06.2011

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5521658
E-posti aadress	jane.tammeorg@emu.ee