

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi või sihtasutuse nimi: Korterühistu Vana-Lõuna 39A

registrikood: 80273025

tänavatalu nimi, Vana-Lõuna 39A
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Tallinn

vald:

postisihtnumber: 10134

maakond: Harju maakond

telefon: +372 506 7818

faks:

e-posti aadress: tarvo@viimsivalduste.ee

veebilehe aadress: www.lutherikvartal.ee

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
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	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Laenukohustused	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud	10
Lisa 8 Tulu ettevõtlusest	11
Lisa 9 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	11
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 11 Tööjõukulud	11
Lisa 12 Finantstulud ja -kulud	12
Lisa 13 Seotud osapooled	12
Lisa 14 Sündmused pärast bilansipäeva	13
Lisa 15 Revidendi otsus	13

Tegevusaruanne

Korteriühistu Vana- Lõuna 39a (edaspidi *ühistu*) alustas oma tegevust 01. juulil 2008.a, mil toimus asutamiskoosolek ja vormistati asutamiskoosoleku otsus ning kinnitati põhikiri. Korteriühistu osakapitaliks on 6 209 Eesti krooni (vastab keskmisele eeldatavale hoone ekspluateerimise kogukulule kuus keskmiselt aasta lõikes) ühe hoone kohta. Korteriühistu liikmeteks on 12 korterimandi omanikku. Korteriühistu tööd korraldab korteriühistu juhatus koostöös sertifitseeritud haldusfirma atesteeritud majahalduriga. Juhatus on 3-liikmeline. Aktiivselt osaleb juhatus tegevuses 3 juhatus liiget. 2009. aastal tegutseti 2008. aastal kinnitatud eelarve „2009.a majanduskava“ alusel. Majandamine oli 2009 aastal viidatud majanduskava raames. Eelarve oli planeeritud täpselt arvestades hoone tegelikke kulusid. Lisakulusid tõi planeeritust külmem talv. Korteriühistu Vana-Lõuna 39a on mittetulundusühing ning oma tegevust jätkab ka järgmisel aastal. Arengu ja uurimisväljaminekuid 2009.a ei olnud. Juhatus liikmetele tasu ei ole makstud. Juhatus liikmetele ei ole ettenähtud kompensatsiooni juhatus liikmeks olemise lõpetamisel või lõppemisel. Palgalisi töötajaid ühistus ei töötanud – vajalikud haldus- ja hooldusteenused (sh heakorrateenused) osteti sisse sertifitseeritud haldusfirmalt. Haldust korraldas nimetatud firma atesteeritud haldur. Juhatus liikmed abistasid haldurit põhitöö kõrvalt ja kontrollisid halduri tegevust. Juhatus liikmete panus ühise eesmärgi saavutamisel oli tähelepanuväärne. Ühistu registreeriti käibemaksukohuslaseks. Vana-Lõuna 39a hoone (edaspidi *hoone*) üldine seisukord on ehitusekspertide hinnangul hea ja ei kujuta mistahes ohtu elanike elule ja tervisele. Hoonel on nõutekohane kasutusluba (sh vajalike ametite kooskõlastused) ja projektdokumentatsioon vastab kehtivatele nõuetele.

Põhilised ühistu lepingupartnerid on:

Lepingu pool	Kaup / Teenus
AS Tallinna Vesi (vahendab KÜ Vana-Lõuna 39)	Vee- ja kanalisatsiooniteenuse leping
OÜ Veerenni Jaotusvõrk	Elektrienergia – ja võrguteenuse osutamise ostu – müügileping
OÜ Veerenni Jaotusvõrk	Soojusenergia müügileping
Viimsi Valduste OÜ	Haldus-, hooldus- ja heakorra teenuseleping
Jaanus Pika Äri OÜ (vahendab KÜ Vana-Lõuna 39)	Käidujuhtimisteenuse leping
ERGO Kindlustus AS	Kinnisvara kindlustusleping
Nõrkvoolu Paigalduse OÜ (vahendab KÜ Vana-Lõuna 39)	ATS ja fonosüsteemi hooldusleping
AS Pristis (vahendab KÜ Vana-Lõuna 39)	Sprinklersüsteemi hooldusteenuseleping
General Security Service OÜ (vahendab KÜ Vana-Lõuna 39)	Mehitatud valveteenuse leping
AS Ühisteenused (vahendab KÜ Vana-Lõuna 39)	Parkimiskorralduse leping
Fagel OÜ (vahendab KÜ Vana-Lõuna 39)	Väravaautomaatika remondi kokkulepe
Ragn-Sells AS (vahendab KÜ Vana-Lõuna 39)	Jäätmekäitlusleping
Maket Kinnisvara AS (vahendab KÜ Vana-Lõuna 39)	24 h avariiteenus
SOL Eesti OÜ (vahendab KÜ Vana-Lõuna 39)	Akende pesu leping

Remondifondi arvelt tehakse vajalikud hanked ja vajadusel taastatakse ning asendatakse lõhutud või varastatud detailid summa ulatuses, mida ei kata kindlustusleping (sh omavastutuse osa). Hoone reservfondi maksimaalseks suuruseks on üldkoosoleku otsusel ja juhatus ettepanekul kehtestatud maksimaalselt 75 000.- EEK.

Korteriühistu tegi aruandeaastal remondifondist järgmisi suuremaid avarii-, hooldus-, renoveerimis- ja remonttöid ning vajalikke hankesid: Kuivpuhastusmasina hankimine, prügikastide ja lillevaaside hankimine, porivaipade hankimine, välisvalgustuse remont summas 7 265 Eesti krooni, remonditi ja vahetati valgusallikaid ning programmeeriti ümber valgustust summas 13 778 Eesti krooni.

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Juhatus deklareerib vastutust lehekülgedel 1 kuni 13 esitatud KÜ Vana Lõuna 39a 2009.a raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

1. aruande koostamisel on rakendatud arvestusmeetodeid, mis vastavad heale raamatupidamistavale ja Raamatupidamise seadusele ([RT I 2002, 102, 600](#); [2010, 9, 41](#));
2. aruanne kajastab ühistu finantsseisundit ja majandustulemust õigesti ja õiglaselt;
3. aruande koostamisel on lähtutud Raamatupidamise Toimkonna 14. juuli 2003. a otsus nr 6-1 „Raamatupidamise Toimkonna juhendite RTJ 7 ja RTJ 14 kinnitamine“([RTL 2003, 91, 1367](#); [2007, 16, 257](#));
4. kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande koostamise kuupäevani 01.06.2010, on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
5. ühistu on jätkuvalt tegutsev;
6. ühistu juhindub oma 2010.a tegevuses kinnitatud “2010.a majanduskavast”.

Juhatuse liige: Katrin Karu _____

(allkiri, kuupäev)

Juhatuse liige: Tarvo Tomingas _____

(allkiri, kuupäev)

Juhatuse liige: Airi Rosenberg _____

(allkiri, kuupäev)

15.06.2010

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	104 566	0	2
Nõuded ja ettemaksed	133 760	0	3,4
Kokku käibevara	238 326	0	
Kokku varad	238 326	0	
Kohustused ja netovara			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	10 000	0	5
Võlad ja ettemaksed	182 184	0	6
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	39 780	0	7,9
Kokku lühiajalised kohustused	231 964	0	
Kokku kohustused	231 964	0	
Netovara			
Osakapital nimiväärtuses	6 209	0	
Aruandeaasta tulem	153	0	8,12
Kokku netovara	6 362		
Kokku kohustused ja netovara	238 326	0	

Tulemiaruanne

(kroonides)

	2009	05.09.2008 - 31.12.2008	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	155 674	0	7
Kokku tulud	155 674	0	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-21 043	0	9
Mitmesugused tegevuskulud	-134 631	0	10
Kokku kulud	-155 674	0	
Finantstulud ja -kulud	153		12
Aruandeaasta tulem	153	0	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	05.09.2008 - 31.12.2008	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-116 364	0	3,4
Põhitegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	164 788	0	6,7
Kokku rahavood põhitegevusest	48 424	0	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	10 000	0	5
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	39 780	0	7
Laekunud sihtkapital	6 209	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	55 989	0	
Kokku rahavood	104 413	0	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	104 566	0	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	104 566	0	2

Netovara muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku netovara
	Osakapital nimiväärtuses	Reservid	Akumuleeritud tulem	
04.09.2008	0	0	0	0
31.12.2008	0	0	0	0
Aruandeaasta tulem			153	153
Asutajate ja liikmete sissemaksed	6 209			6 209
31.12.2009	6 209		153	6 362

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Ühistu raamatupidamisarvestust on peetud ja raamatupidamise aastaaruanne on koostatud, lähtudes Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusest, Vabariigi Valitsuse ja rahandusministri määrustest, neid täiendavatest Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhenditest (RTJ 14), mis on kooskõlas IFRSi üldiste põhimõtetega ja EV raamatupidamise hea tavaga. Rahvusvahelised finantsaruandluse standardid ei reguleeri eraldi mittetulundusühingute ja sihtasutuste arvestust ega aruandlust. Juhendis RTJ 14 sätestatud põhimõtted on aga kooskõlas IFRSi üldiste põhimõtetega. Vastavalt põhikirjale korraldatakse raamatupidamist vastavalt EV Raamatupidamise seadusele. Ühistu majandustegevuse õigeks ja õiglaseks kajastamiseks, ning tuginedes raamatupidamise seaduse § 18 lõige 4-le, on koostatud ühistu tegevusega sobivad aastaaruande lisad ja aruandevormid. Ühistu tulude aluseks on üldkoosoleku poolt vastuvõetud majandustegevuse aastakavast lähtuvad sihtotstarbeliste ja mittesihtotstarbeliste maksete määramised korteriomanikele ja valdajatele. Ühistu tulud ja kulud kajastatakse aastaaruandes tekkepõhiselt.

Lisa 2 Raha

(kroonides)

	31.12.2009
Arvelduskontod	104 566
Kokku raha	104 566

Rahalisi vahendeid ja ekvivalente on bilansis kajastatud õiglasest väärtuses.

Seisuga 31.12.2009.a oli ühistul rahalisi vahendeid pangakontol ja sularaha kassas kokku 104 566 Eesti krooni. Andmed on võrreldud pangaväljavõttega. Ühistu raamatupidamise sisekorra eeskirjad ei soovita hoida üldjuhul sularaha kassas. Ühistu hoiab rahalisi vahendeid Swedbank AS-is.

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009
Nõuded ostjate vastu	116 364
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	17 396
Kokku Nõuded ja ettemaksed	133 760

Nõudeid hinnatakse iga korteriomaniku vastu eraldi. Ebatõenäoliseks hinnatakse sellised nõuded, mille laekumise tõenäosus on alla 50%. Ebatõenäoliselt laekuvateks ei hinnatud majandusaastal mitte ühtegi nõuet.

Korteriomanike võlgnevuse (deebitoride) real kajastuvad :

- maksmata arved (sh tasumata arved, mille maksetähtaeg pole veel saabunud summas 95 617 Eesti krooni)
- maksmata osakapitali osas korteriomanikel võlgnevust ei ole.

Maksude ettemaksu real kajastatakse käibemaksu ettemaksu.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2009
	Ettemaks
Käibemaks	17 396
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	17 396

Ühistu tegi ettemakse Maksu- ja Tolliametile, teades, et tasumisele kuulub käibemaksu kohustus jaanuaris 2011.a.

Lisa 5 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Lühiajaline laen	10 000	10 000		
Lühiajalised laenud kokku	10 000	10 000		
Laenukohustused kokku	10 000	10 000		

Ühistu sai laenu naaberühistult KÜ Vana-Lõuna 39.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Võlad tarnijatele	181 958	0
Muud võlad	226	
Kokku võlad ja ettemaksed	182 184	

Kirjel kajastuvad võlad hankijatele (sh tasumata arved, mille maksetähtaeg pole veel saabunud summas 181 958 Eesti krooni).

Muude võlgade real kajastatakse viitvõlga aruandvatele isikutele.

Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud

(kroonides)

	2009
Mittesihotstarbelised tasud	
Hooldustasud	134 631
Sihotstarbelised tasud	
Remonditasud	21 043
Kokku liikmetelt saadud tasud	155 674

Majandusaasta jooksul vahendas ühistu korteriomanikele põhiliselt: vee- ja kanalisatsiooni teenust (12 273 Eesti krooni), elektrienergiat (103

386 Eesti krooni), olmejäätmete veoteenust (10 402 Eesti krooni), kindlustust (12 504 Eesti krooni), kütet (499 063 Eesti krooni), avariiteenust (7271 Eesti krooni), fonuluku hooldust (1 774 Eesti krooni), valveteenust (106 859 Eesti krooni), haldus- ja heakorrateenust (134 631 Eesti krooni). Ühistu liikmetele vahendatud kõrvalkulud (kommunaalkulud) tulemiaruanDES ei kajastata. Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsiibist lähtudes. Liikmete kõrvalkulude (kommunaalmaksete) summade enammakstud summad kajastuvad kohustustena ja vähemmakstud summad nõuetena liikmete vastu.

Lisa 8 Tulu ettevõtlusest

(kroonides)

Mittetulundusühingu tegevuse eesmärk ei ole tulu teenimine. Ühistu liikmetele vahendatavaid teenuseid (vesi ja kanalisatsioon, elektrienergia, prügivedu, kindlustus jne) tulemiaruanDES ei kajastata. Teenuste vahendamisest saadud võimalik tulu või kulu kantakse vastavalt üldkoosoleku otsusele aruande sobivale reale.

Lisa 9 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(kroonides)

	2009
Remonditööd	21 043
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	21 043

Majandusaasta jooksul korteriomani ke poolt tasutud sihtotstarbelised tasud. Korteriomanikud teevad igakuiselt makseid reservfondi, millest tehakse üldkoosoleku ja/või juhatuse otsuste alusel vajalikke hooldus- ja/või remonttöid ning kantakse muud vajalikud kulutused. Kulutused tehakse lähtudes korteriomani ke enamuse huvidest ühistu põhikirjaliste eesmärkide saavutamiseks. Seisuga 31.12.2009.a oli reservfondi, arvestades majandusaastal tehtud kulutusi, jääk 39 780 Eesti krooni, mis kajastub bilansi passivas kasutamata sihtotstarbeliste tasude real. Vastavalt RTJ 14 punktile 12 lg b on sihtlaekumisi kajastatud tuluna samas mahus, kui toimus nende realiseerimine (RTJ 12-s kirjeldatud sihtfinantseerimise arvestuse põhimõte). Suuremad kulud on ära toodud eelpool tegvusaruandes.

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(kroonides)

	2009
Haldus- ja heakorrakulud	134 631
Kokku mitmesugused tegevuskulud	134 631

Lisa 11 Tööjõukulud

(kroonides)

Ühistul ei olnud aruandeperioodil palgalisi töötajaid. Töötasu väljamakseid aruandeperioodil ei tehtud.

Lisa 12 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2009
Intressitulud	153
Kokku finantstulud ja -kulud	153

Pangas raha hoiustamise eest saadud tulud.

Lisa 13 Seotud osapooled

(kroonides)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga	
	31.12.2009
Füüsilisest isikust liikmete arv	3
Juriidilisest isikust liikmete arv	9

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2009	
	Nõuded	Kohustused
Asutajad ja liikmed	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	0	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0

	2009	
	Tulud	Kulud
Asutajad ja liikmed	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	0	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0

Seotud isikuteks on juhatus ja revisjonikomisjon ning nende lähedased pereliikmed. Seotud isikutega majandusaastal ostu-müügitehinguid ei ole tehtud.

Seotud isikute määramisel on lähtutud RTJ-st nr 2 mille kohaselt:

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele.

Seotud osapoolte näideteks on (IAS 24.9-11):

- (a) Emaettevõtte (ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- (b) Tütarettevõtted;
- (c) Sidusettevõtted;
- (d) Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted (näit. emaettevõtte ülejäänud tütarettevõtted);
- (e) Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutele puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärilistele otsustele;
- (f) Punktis (e) kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed (s.o. pereliikmed, kelle puhul võib eeldada olulise mõju olemasolu; näiteks elukaaslased ja lapsed) ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Tehinguteks seotud osapooltega ei ole loetud igakuiste kõrvalkulude (majandamiskulude) maksete tegemist ühistule.

Lisa 14 Sündmused pärast bilansipäeva

Raamatupidamise aastaaruandes on kajastatud olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmneseid aastaaruande koostamisperioodil, kuigi on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Lisa 15 Revidendi otsus

KÜ Vana Lõuna 39A, asukohaga Vana Lõuna 39A, Tallinn, reg kood 80273025 (edaspidi *ühistu*) revisjonikomisjon koosneb ühest isikust revidendist. Vastavalt ühistu põhikirjale ja üldkoosoleku otsusele on ühistu revidendiks valitud ühistu liige. Revidendi volituste tähtaeg on vastavalt seadusele ja üldkoosoleku otsusele kolm aastat. Olen kontrollinud ühistu lõppenud 2009.raamatupidamise majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet (edaspidi *aruanne*). Aruande koostamine ja õigeaegne esitamine on vastavalt seadusele mittetulundusühistu juhatuse kohustus. Juhatuse kohustus on aruanne esitada juhul, kui majandusaasta ühtib kalendriaastaga hiljemalt 30.juuni mittetulundusühingute ja sihtasutuste registrilevastavalt kehtivale korrale. Vastavalt Mittetulundusühingute seaduse ([RT I 1996, 42, 811](#)) § 78 lg 3-le esitatakse majandusaasta aruanne ja sellega koos esitatavad dokumendid registrile elektrooniliselt äriseadustiku § 67 lg 4 p-i 1 alusel justitiisministri määrusega kehtestatud korras. Revidendi ülesanne on anda, revisjoni tulemustele tuginedes, omapoolne sõltumatu hinnang aruande kohta. Revident tutvus ühistu juhatuse poolt esitatud ühistut puudutavate dokumentidega ajavahemikul 01.07.2010-05.07.2010. Aruande kohta olid revidendil mõningaid märkused ja ettepanekud. Ühistu juhatus on käesoleva revidendi otsuse koostamise hetkeks olulises osas arvestanud revidendi märkuseid ja ettepanekuid ning majandusaasta aruannet on osaliselt korrigeeritud. Revisjoni käigus olen väljavõtteliselt kontrollinud tõendusmaterjale (sh raamatupidamise alusdokumente), millel põhinevad aruandes esitatud näitajad. Revisjon hõlmas ka raamatupidamislike hinnangute kriitilist analüüsi ning seisukohavõttu aruande esituslaadi suhtes tervikuna. Arvan, et läbiviidud revisjon annab piisava aluse arvamus avaldamiseks aruande kohta.

Olen seisukohal, et Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusest ja raamatupidamise heast tavast lähtuvalt koostatud aruanne, mis näitab 2009. a finantstulemuseks 153 Eesti krooni kasumit ja bilansimahuks seisuga 31.12.2009.a 238 326 Eesti krooni, kajastab olulises osas õigesti ja õiglaselt ühistu majandusaasta tulemit ja finantsseisundit seisuga 31.12.2009.a.

Tallinnas, 05.07.2010.a.

Revident:

Aruande digitaalallkirjad

Korteriühistu Vana-Lõuna 39A (registrikood: 80273025) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TARVO TOMINGAS	Juhatuse liige	29.05.2011
AIRI ROSENBERG	Juhatuse liige	31.05.2011
KATRIN KARU	Juhatuse liige	21.09.2011

Tegevusalad

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

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5067818
E-posti aadress	tarvo@viimsivalduste.ee