

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011
aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

nimi: Korterühistu VIRMALISE 7

registrikood: 80157744

tänavatalu nimi, Virmalise 7
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10131

telefon: +372 6282390

faks: +372 6282391

e-posti aadress: arve@sydalinna.ee

Sisukord

	3
Tegevusaruanne	4
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	5
Tulemiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Netovara muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 6 Liikmetelt saadud tasud	9
Lisa 7 Muud tulud	10
Lisa 8 Sihtotstarbelselt finantseeritud projektide otsesed kulud	10
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	10
Lisa 10 Tööjõukulud	10
Lisa 11 Muud kulud	10
Lisa 12 Finantstulud ja -kulud	11
Lisa 13 Seotud osapooled	11
Lisa 14 Remondifond	11
Lisa 15 Kommunaalteenused	11
Lisa 16 Juhatuse allkirjad	12

Tegevusaruanne

Korteriühistu Virmalise 7 alustas tegevust 28.11.2001.a. Korteriühistu liikmeteks on 39 korteriomanikku. Tegevuse eesmärk on korteriomandite eseme osaks olevate ehitiste ja maatüki mõtetiste osade ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine.

Korteriühistul oli raha pangakontodel ja hoiusel kokku seisuga 31.12.2011 6752.40 eurot.

Korteriühistu Virmalise 7 on sõlminud hoone majandamiseks järgmised lepingud:

Teenus	Teostaja	Lepingu nr
Veevarustus ja kanalistsioon	AS Tallinna Vesi	004749/01
Elektrienergia	Eesti Energia AS	141488001-1
Soojusenergia	AS Tallinna Küte	11S00277
Koristusteenus	Niina Vdovina	08.12.2011
Prügivedu	Ragen- Sells AS	1900042222
Elektrikälduleping	OÜ Baltic Anur	45/05
Haldusteenus	Südalinna Kinnisvarahaldus OÜ	7

Aastal 2011 teostati järgnevad suuremad remonditööd:

OÜ Scanlift teostas jalgvärava ja autovärvate remondid, summas 203.02 eurot.

Südalinna Kinnisvarahaldus OÜ teostas mänguväljaku atraksioonide värvimise, summas 150.00 eurot.

Fassaadipartner OÜ teostas otsaseina soojustamise ja viimistluse, summas 11 334.00 eurot.

Tallinna Teede AS teostas teekatte freesimise ja asfalteerimise, summas 607.00 eurot.

Reval Elekter OÜ teostas elektritööd, summas 6172.18 eurot.

HM Soojusmeister OÜ teostas küttesüsteemi soojusvaheti vahetuse, summas 1995.00 eurot.

Katusetööd OÜ teostas katuse remonttööd 3 ja 4 trepikoja peal, summas 1669.04 eurot.

2012 aastal on plaanis:

Jätkata Virmalise 7 katuse remonttöödega ja alustada küttesüsteemi ümberehitustega.

Tarmo Pankratov
Kinnisvara haldur

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	6 752	9 837	2
Nõuded ja ettemaksed	8 544	4 618	3
Kokku käibevara	15 296	14 455	
Kokku varad	15 296	14 455	
Kohustused ja netovara			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	7 761	2 287	4,5
Sihotstarbelised tasud, annetused, toetused	0	5 249	
Kokku lühiajalised kohustused	7 761	7 536	
Kokku kohustused	7 761	7 536	
Netovara			
Sihthkapital/Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Eelmiste perioodide akumulieeritud tulem	4 363	2 885	
Aruandeaasta tulem	616	1 478	
Kokku netovara	7 535	6 919	
Kokku kohustused ja netovara	15 296	14 455	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	38 594	42 345	6
Muud tulud	232	-48	7,15
Kokku tulud	38 826	42 297	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-22 176	-21 665	8,14
Mitmesugused tegevuskulud	-9 964	-13 008	9
Tööjõukulud	-6 118	-5 859	10
Muud kulud	0	-452	11,15
Kokku kulud	-38 258	-40 984	
Põhitegevuse tulem	568	1 313	
Finantstulud ja -kulud	48	165	12
Aruandeaasta tulem	616	1 478	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	568	1 313	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-3 926	1 938	3
Põhitegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	225	-6 622	4,5
Laekunud intressid	48	165	12
Kokku rahavood põhitegevusest	-3 085	-3 206	
Kokku rahavood	-3 085	-3 206	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	9 837	13 043	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-3 085	-3 206	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	6 752	9 837	2

Netovara muutuste aruanne
(eurodes)

	Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	Akumuleeritud tulem	Kokku netovara
31.12.2009	2 556	2 885	5 441
Aruandeaasta tulem		1 478	1 478
31.12.2010	2 556	4 363	6 919
Aruandeaasta tulem		616	616
31.12.2011	2 556	4 979	7 535

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu Virmalise 7 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi. Arvestuspõhimõtted on vastavuses raamatupidamise seaduses sätestatud alusprintsiipidega ja Raamatupidamise Toimikonna juhenditega.

Korteriühistu Virmalise 7 2011.a. majandusaasta algus on 01.01.2011 ja lõpp 31.12.2011. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse raha arveldusarvel, deposiitide ning holuseld, mida on võimalik kergesti muuta rahaks ning mille puhul väärtuse muutumise risk on tähtsusetu. Rahavood on koostatud kaudsel meetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Korteriomanikelt ja ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga konkreetse omaniku laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni omaniku maksevõime kohta.

Finantskohustused

Kohustused, millede maksetähtajad on bilansi kuupäevast arvestatuna üle ühe aasta, on bilansis esitatud pikaajaliste kohustustena, ülejäänud lühiajaliste kohustustena.

Tulud

Tulemiaruaruande koostamisel on lähtutud RTJ 14 lisas toodud tulemiaruaruande skeemist. Korteriühistu põhitegevuse erinevuse tõttu teiste mittetulusühenduste põhitegevusest on mõningaid skeemi kirjete nimetusi vajadusel täpsustatud. Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuseprintsiibist lähtudes. Makstud kommunaalmaksete summasid ei ole kajastatud tulemiaruaruandes kuluna ega saadud summasid tuluna. Tekkinud vahe on kajastatud tulemiaruaruandes "Muude tulude" või "Muude kulude" kirjel.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Arvelduskontod	3 512	6 634
Tähtajalised hoiused	3 240	3 203
Kokku raha	6 752	9 837

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
KÜ liikmete laekumata arved	8 533	4 612
Nõuded aruandvate isikute vastu	6	0
Laekumata intressid	5	7
Kokku nõuded ja ettemaksed	8 544	4 619

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	102	85
Sotsiaalmaks	263	236
Töötuskindlustusmaksed	34	30
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	399	351

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Võlad tarnijatele	6 997	1 602
Võlad töövõtjatele	365	333
Maksuvõlad	399	351
Muud võlad	0	1
Võlad aruandvale isikule	0	1
Kokku võlad ja ettemaksed	7 761	2 287

Lisa 6 Liikmetelt saadud tasud (eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Mittesihtotstarbelised tasud			
Haldustasud	6 959	7 125	
Tehnohooldus	1 343	1 539	
Heakorratööd	9 239	8 096	
Omanikukohustused	591	3 834	
Tugiteenused	0	86	
Sihtotstarbelised tasud			
Remonditasud	20 462	21 665	14
Kokku liikmetelt saadud tasud	38 594	42 345	

Lisa 7 Muud tulud (eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Trahvid, viivised ja hüvitised	229	-48	
Kommunaalteenuste vahe	3	0	15
Kokku muud tulud	232	-48	

Lisa 8 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud (eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Remonditööd	22 176	21 665	14
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	22 176	21 665	

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2011	2010
Haldusteenus	6 604	6 598
Tehnohooldus	1 477	1 414
Heakorratööd	1 660	2 804
Omanikukohustused	117	2 045
Tugiteenused	106	146
Muud	0	1
Kokku mitmesugused tegevuskulud	9 964	13 008

Lisa 10 Tööjõukulud (eurodes)

	2011	2010
Palgakulu	4 552	4 359
Sotsiaalmaksud	1 566	1 500
Kokku tööjõukulud	6 118	5 859
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 11 Muud kulud (eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Kommunaalteenuste vahe	0	452	15
Kokku muud kulud	0	452	

Lisa 12 Finantstulud ja -kulud (eurodes)

	2011	2010
Intressitulud	48	165
Kokku finantstulud ja -kulud	48	165

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga				
	31.12.2011		31.12.2010	
Füüsilisest isikust liikmete arv	39		39	
Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes				
	31.12.2011		31.12.2010	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Asutajad ja liikmed	8 533	0	4 612	5 249
Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused				
	2011	2010		
Arvestatud tasu	1 534	0		

Lisa 14 Remondifond

	31.12.2011	31.12.2010
Remondifond	0	5 249
Kokku	0	5 249
	2011	2010
Remondifondi algjääk	5 249	11 726
Arvestatud remonditasud	15 213	15 188
Remondikulud	-22 176	-21 665
Remonditulude ja kulude vahe	-1 714	5 249
Remondifondi lõppjääk	0	5 249

Lisa 15 Kommunaalteenused

2011	Tulud	Kulud	Vahe
Elektrienergia	669	701	-32
Soojusenergia	10 605	10 605	0
Vesi ja kanalisatsioon	4 143	4 108	35
Kokku	15 417	15 414	3

2010	Tulud	Kulud	Vahe
Elektrienergia	764	748	16
Vesi ja kanalisatsioon	3 876	4 344	-468
Kokku	4 639	5 092	-452

Tekkinud vahe on kajastatud tulemiaruanDES "Muude tulude" või "Muude kulude" kirjel.

Lisa 16 Juhatuses allkirjad

Korteriühistu Virmalise 7 juhatus on koostanud tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande.

Majandusaasta aruanne on läbi vaadatud ja kinnitatud korteriomanike üldkoosolekul _____
2012.a.

Tiit Siinmaa

Viive Ambur

Enn Riisalu

Tarmo Pankratov

Ivar Sipra

Korteriühistu Virmalise 7
revisjonikomisjoni tähelepanekud ja otsus ühistu juhatuse
majandustegevuse kohta 2011.aastal.

Korteriühistu Virmalise 7 revisjonikomisjon koosseisus Marika Piir ja Ille Adamson kontrollisid vahemikus 19.märts-10.aprill 2012. a. ühistu majandustegevust.

Korteriühistu tööd korraldas kuni üldkoosolekuni 24.05.2011 eelneva aasta üldkoosolekul (30.11.2010) pikendatud volitustega 5-liikmeline juhatus koosseisus esimees Tiit Siinmaa, liikmed Riho Roopõld, Tarmo Pankratov, Sirje Valdek ja Sirje Lõoke. Üldkoosolekul 24.05.2011 valiti kaheks aastaks uus juhatus koosseisus: esimees Tiit Siinmaa, liikmed Tarmo Pankratov, Viive Ambur, Enn Riisalu ja Ivar Sipra ning revisjonikomisjon koosseisus Marika Piir ja Ille Adamson. Uus juhatus kinnitati äriregistris 19.08.2011.

Ühistu juhatused valmistasid ette ja viisid aruandeaastal läbi 2 üld-(24.05.2011 ja 28.11.2011) ja kolm juhatuse koosolekut (30.03.2011, 25.08.2011 ja 27.10.2011). 2011.a. majandustegevuse aluseks oli 30.11.2010.a. üldkoosoleku poolt kooskõlastatud korteriühistu majandamise eelarve ja tegevuskava 2011.-daks majandusaastaks, mis kinnitati 24.05.2011.a. üldkoosoleku poolt. Ühistu töö aluseks on ühistu põhikiri ja sisekorra reeglid.

Suuremad tööd 2011.aastal olid:

1. Fassaadipartner OÜ poolt maja otsaseina soojustamine Kesk-Luha tänava poolisel küljel summas **9444** eurot ja plekk-katikute paigaldus summas **1890** eurot.
2. Reval Elekter OÜ teostas elektritöid trepikodades summas **6172,18** eurot.
3. HM Soojusmeister OÜ poolt kütte soojusvaheti vahetus summas **1995** eurot.
4. Katusetööd OÜ teostas katuse remonttöid III ja IV trepikoja kohal summas **1669,04** eurot.
5. Ragnar Sells prügiveo eest **1206,55** eurot.
6. Tallinna Teede AS teostas teekatte freesimist ja asfalteerimist summas **607** eurot.
7. Erinevad tööd auto-ja jalgvärava juures summas **384,82** eurot.
8. Mitmesuguste avariide likvideerimine summas **524,46** eurot.
9. Kütte reguleerimine, soojussõlme hooldus summas **148,48** eurot.
10. Koridori akende pesu (**156** €), mänguväljaku atraktsioonide värvimine (**150** €), katuse puhastamine (2 korda) summas **96** €.

Eesti Energia AS-le on ühistu maksnud üdelektri eest näitude järgi **700,62** eurot. Elanikelt on kogutud keskmise näidu järgi **669,51** eurot. Vahe on **-31,11** eurot (Lisa 15).

Tallinna Vesi AS-le on ühistu maksnud peaveemõõtja näitude alusel **4108,40** eurot (vastab **1979** m³ veele). Elanikelt on arvete alusel kogutud **3955,20** eurot ja üldvee eest **187,44** eurot, kokku **4142,64** eurot (vastavad vee kogused on **1905,2** m³ ja **90,29** m³). Siit järeldub, et elanikelt on kogutud veemõõtjate näitajate alusel raha **73,8** m³ vee eest vähem ja puuduv osa on kaetud märkimisväärse üldvee eest kogutud rahaga. Seis on



majandusaasta aruandes rahaliselt näidatud enammakstud **34,24** euroga (Lisa 15), mis teeb 16,5 m³ vett. Koristaja on kulutanud sooja vett aruandeaasta jooksul **0,716** m³, külma vett ei ole tarbitud. Puuduvad andmed palju on kulutatud vett (nii külma kui sooja) keldrikorrusel asuvas nn koosolekute ruumis.

Tallinna Küttele on ühistu maksnud nelja kuu jooksul soojusarvesti näitude järgi kokku 152 Mwh eest **10604,63** eurot. Saades Tallinna Küttest edastatud soojusarvesti näidu alusel arve, jagatakse see summa korterite vahel kaheks suuruseks-soojusenergia ja vee soojendamise. Aluseks on elanikelt kogutud sooja vee näidud, mille alusel arvutatakse igale korterile vee soojendamiseks kuluv summa. Ülejäänud raha jagatakse soojusenergiaks. See kõik on väga ilus kui korterid esitaksid korralikult oma veenäidud, sealhulgas ka soojavee näidud. Kui aga soojavee näitude hulgas on negatiivsed arvud, näiteks detsembrikuus **-76** kanti, siis selle vahe maksavad kõik korterid kinni oma suurema soojusenergia arvega (detsembrikuus oli see 312,63 eurot). Kuna ka koristaja tarbib sooja vett, siis peaks ka see aasta lõpus kütte arves peegelduma ja selle võiks kinni maksta kogutud üldvee rahaga.

Ühistu arvel (SEB ja SWED) seisuga 31.12.2011 on 6752,4 eurot.
Remondifondi jääk aasta lõpuks on **-1714,20** eurot.

Seisuga 31.12.2011 on elanike laekumata arvete seis 8532,62 eurot. Selles summas sisalduvad ettemaksuna makstud 1212,81 eurot ja üürivõlglaste näidud. Suurimad üürivõlglaste aastalõpu seisuga on korterid 22 (võlg 540,21 eurot), korter 32 (võlg 449,09 eurot) ja korter 38 (võlg 778,76 eurot), (Lisa 3).

Palgakulu on 4552,35 eurot. See sisaldab koristaja palka summas 361,16 eurot kuus ja muruniitmisele kuluvat raha. Lisanduvad maksud (Lisa 10).

V. Kostinile on makstud 2011. a. avansina 100 eurot (jääk eelmisest aastast on 0,74 eurot) ja on ostetud 93,27 euro eest koristusvahendeid ja muruniidukile kütust. Jääk 31.12.2011 seisuga on 5,99 eurot. (Lisa 3).

27.11.2008.a. üldkoosoleku otsuse alusel on T. Siinmaale makstud igakuist konsultatsioonitasu kokku summas 1533,84 eurot.

Raamatupidamise ja majanduse dokumentatsioon on üldiselt korras. Mõningatel juhatus koosolekute protokollidel olid puudu osalejate allkirjad. Elanike nimekiri vajab kaasajastamist.

Sõlmimata on leping küttesüsteemi hooldustöödeks firmaga HM Soojusmeister OÜ.

Revisjonikomisjon otsustas:

1. Tunnistada juhatuse tegevus aruandeperioodil rahuldavaks. Juhatus on korteriühistu rahalisi vahendeid kasutanud heaperemehelikult.

2. Tunnistada Südalinna Kinnisvarahaldus OÜ raamatupidamise töö heaks. Raamatupidamise dokumentatsioon kajastab õigesti ja korrektselt ühistu finantsseisundit.

Marika Piir

Revisjonikomisjoni liige

Ille Adamson

Revisjonikomisjoni liige

10. aprill 2012.a.

Aruande elektroonilised kinnitused

Korteriühistu VIRMALISE 7 (registrikood: 80157744) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Liis Lember	Sisestaja	17.05.2012

Tegevusalad

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

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6481163
Telefon	+372 6282390
Faks	+372 6282391
Mobiiltelefon	+372 56952698
E-posti aadress	arve@sydalinna.ee