

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2011

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2011

**nimi:** Mustamäe tee 118 Korterühistu

**registrikood:** 80166358

**tänav nimi,** Mustamäe tee 118

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihthnumber:** 12911

**telefon:** +372 5131036, +372 6404893

**e-posti aadress:** endel@mikrovai.ee, raamat@haaberstihaldus.ee

## 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 ostjate vastu                                        | 9  |
| Lisa 4 Laenukohustused                                             | 9  |
| Lisa 5 Võlad ja ettemaksed                                         | 10 |
| Lisa 6 Võlad tarnijatele                                           | 10 |
| Lisa 7 Võlad töövõtjatele                                          | 10 |
| Lisa 8 Saadud ettemaksed                                           | 10 |
| Lisa 9 Liikmetelt saadud tasud                                     | 11 |
| Lisa 10 Muud tulud                                                 | 11 |
| Lisa 11 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud | 11 |
| Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud                                  | 11 |
| Lisa 13 Tööjõukulud                                                | 12 |
| Lisa 14 Finantstulud ja -kulud                                     | 12 |
| Lisa 15 Seotud osapooled                                           | 12 |

## Tegevusaruanne

Mustamäe 118 Korterühistu tegutseb alates 04.04.2002.a põhikirja alusel. Ühistut juhib viieliikmeline juhatus. Raamatupidamis- ja tugiteenuseid osutab Haabersti Haldus OÜ. Ühistul on palgaline majahoidja.

31.08.05.a sõlmiti SEB Eesti Ühis pangaga elamu renoveerimiseks laenuleping kokku 74777 euro kümneks aastaks. Pangalaenu arvel soojustati maja fassaadid, remonditi sillused, välistrepid ja trepikojad, vahetati üldaknad, renoveeriti maja elektrivarustus. Renoveerimistööd algasid 2005.a ja jätkusid 2006.a. Pangalaenu tagasimaks 2011.a moodustas 8332 euro ja laenuintressid 1128 euro. Pangalaenu tasumata jääk oli 31.12.2011.a 33543 euro.

2011.a põhitegevuse tulem – haldus- ja hoolduskulude kasutamise jääk moodustas 3539 euro, sihtlaekumiste jääkide summa oli 17491 euro, osakapital nimiväärtuses 3387 euro. Pangakontode saldo oli 22949 euro.

2011.a tehtud suuremad remonditööd olid:

|                                              |          |
|----------------------------------------------|----------|
| Gaasitööd                                    | 171 euro |
| Elektrijuhtmistiku taastamine                | 161 euro |
| Katusel vihmavee äravoolurennid korrastamine | 80 euro  |

Ühistu juhtimiskulud 2011.a

|                                  |       |      |
|----------------------------------|-------|------|
| Esimehe palk                     | 1 898 | euro |
| Sotsiaalmaksud                   | 626   | euro |
| Isikliku auto kasutamise hüvitis | 768   | euro |
| Raamatupidamise audit            | 250   | euro |
| Pangateenused                    | 135   | euro |
| Internetiühendus                 | 57    | euro |
| Kokku                            | 3 734 | euro |

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                         | 31.12.2011    | 31.12.2010    | Lisa nr |
|-----------------------------------------|---------------|---------------|---------|
| Varad                                   |               |               |         |
| Käibevara                               |               |               |         |
| Raha                                    | 22 949        | 12 414        | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                    | 17 713        | 19 447        | 3       |
| <b>Kokku käibevara</b>                  | <b>40 662</b> | <b>31 861</b> |         |
| Põhivara                                |               |               |         |
| Nõuded ja ettemaksed                    | 25 125        | 34 157        |         |
| <b>Kokku põhivara</b>                   | <b>25 125</b> | <b>34 157</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                      | <b>65 787</b> | <b>66 018</b> |         |
| Kohustused ja netovara                  |               |               |         |
| Kohustused                              |               |               |         |
| Lühiajalised kohustused                 |               |               |         |
| Laenukohustused                         | 8 418         | 7 718         | 4       |
| Võlad ja ettemaksed                     | 24 401        | 19 839        | 5,6,7,8 |
| <b>Kokku lühiajalised kohustused</b>    | <b>32 819</b> | <b>27 557</b> |         |
| Pikaajalised kohustused                 |               |               |         |
| Laenukohustused                         | 25 125        | 34 157        | 4       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustused</b>    | <b>25 125</b> | <b>34 157</b> |         |
| <b>Kokku kohustused</b>                 | <b>57 944</b> | <b>61 714</b> |         |
| Netovara                                |               |               |         |
| Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses    | 3 387         | 3 387         |         |
| Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem | 917           | 537           |         |
| Aruandeaasta tulem                      | 3 539         | 380           |         |
| <b>Kokku netovara</b>                   | <b>7 843</b>  | <b>4 304</b>  |         |
| <b>Kokku kohustused ja netovara</b>     | <b>65 787</b> | <b>66 018</b> |         |

## Tulemiaruanne

(eurodes)

|                                                            | 2011           | 2010           | Lisa nr |
|------------------------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Tulud                                                      |                |                |         |
| Liikmetelt saadud tasud                                    | 24 461         | 19 725         | 9       |
| Muud tulud                                                 | 1 009          | 1 009          |         |
| <b>Kokku tulud</b>                                         | <b>25 470</b>  | <b>20 734</b>  |         |
| Kulud                                                      |                |                |         |
| Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud | -8 744         | -4 785         | 11      |
| Mitmesugused tegevuskulud                                  | -6 093         | -7 975         | 12      |
| Tööjõukulud                                                | -5 980         | -6 117         | 12      |
| <b>Kokku kulud</b>                                         | <b>-20 817</b> | <b>-18 877</b> |         |
| <b>Põhitegevuse tulem</b>                                  | <b>4 653</b>   | <b>1 857</b>   |         |
| Finantstulud ja -kulud                                     | -1 114         | -1 477         | 14      |
| <b>Aruandeaasta tulem</b>                                  | <b>3 539</b>   | <b>380</b>     |         |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                                  | 2011          | 2010          |
|------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Rahavood põhitegevusest</b>                                   |               |               |
| Põhitegevuse tulem                                               | 4 653         | 1 857         |
| Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus               | 2 434         | 104           |
| Põhitegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus           | 4 562         | -323          |
| Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest | 0             | -588          |
| <b>Kokku rahavood põhitegevusest</b>                             | <b>11 649</b> | <b>1 050</b>  |
| <b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>                         |               |               |
| Saadud laenude tagasimaksed                                      | -8 332        | -8 032        |
| Arvelduskrediidi saldo muutus                                    | 8 332         | 8 032         |
| Makstud intressid                                                | -1 128        | -1 493        |
| Muud laekumised finantseerimistegevusest                         | 14            | 15            |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>                   | <b>-1 114</b> | <b>-1 478</b> |
| <b>Kokku rahavood</b>                                            | <b>10 535</b> | <b>-428</b>   |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>                | <b>12 414</b> | <b>12 842</b> |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>                         | <b>10 535</b> | <b>-428</b>   |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>                  | <b>22 949</b> | <b>12 414</b> |

## Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

|                    |                                         |                     | Kokku netovara |
|--------------------|-----------------------------------------|---------------------|----------------|
|                    | Sihtkapital/Osakapital<br>nimiväärtuses | Akumuleeritud tulem |                |
| <b>31.12.2009</b>  | 3 387                                   | 537                 | 3 924          |
| Aruandeaasta tulem |                                         | 380                 | 380            |
| <b>31.12.2010</b>  | 3 387                                   | 917                 | 4 304          |
| Aruandeaasta tulem |                                         | 3 539               | 3 539          |
| <b>31.12.2011</b>  | 3 387                                   | 4 456               | 7 843          |

KÜ Mustamäe 118 netovara koosneb osakapitalist 3 387 euro, mis jaguneb korteriomaniike vahel võrdeliselt korteri üldpinnale.

## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

#### Üldine informatsioon

KÜ Mustamäe 118 2011.a raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga ning vastavuses Raamatupidamise seaduse, Vabariigi Valitsuse ja rahandusministri vastavasisuliste määruste ning EV Raamatupidamise Toimikonna juhendite nõuetega.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

#### Raha

Rahalised vahendid on bilansis kajastatud õiglases väärtuses. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

#### Finantsinvesteeringud

Finantsinvesteeringuks on elamu reoveerimiseks SEB pangast võetud pikaajaline laen.

#### Nõuded ja ettemaksed

Ühistu liikmetelt laekumata summad on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest.

#### Finantskohustused

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid.

Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi.

Finantskohustused kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapooltele üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest. Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

#### Seotud osapooled

Elamu renoveerimiseks seotud osapooltega ostu- ja müügitehinguid ei ole tehtud.

#### Tulud

Tulud ja kulud on kajastatud tekkepõhiselt.

RTJ 14 punkt 19 alusel on on tulemiaruanDES kajastatud ainult ühistu põhitegevus, kuna vahendustegevusena käsitletavas kommunaalmaksete kogumises ja tasumises ei ole tekkinud netotulu. Seega ei ole makstud kommunaalmaksete summasid kajastatud kuluna ega saadud summasid tuluna, need on bilansis toodud vastavalt nõuete ja kohustustena.

Vastavalt RTJ 14 punktile 12 lg b on remondivahendite sihtlaekumisi kajastatud tuluna samas mahus, kui toimus nende realiseerimine. Bilansis on vahendite jääk näidatud sihtotstarbeliste ettemaksetena.

### Lisa 2 Raha

(eurodes)

|                   | 31.12.2011    | 31.12.2010    |
|-------------------|---------------|---------------|
| Arvelduskontod    | 22 949        | 12 414        |
| <b>Kokku raha</b> | <b>22 949</b> | <b>12 414</b> |

Ühistul on pangakontod Swedpangas ja SEB pangas, millede kaudu toimuvad kõik finantstehingud. Pangakontode jääk 31. detsembri seisuga on võrreldud pankadega, raha jääk raamatupidamiskontol võrdub pangaväljavõtete saldoga.



### Lisa 3 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

|                                                   | 31.12.2011    | 31.12.2010    |
|---------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Ostjatelt laekumata arved                         | 17 713        | 19 447        |
| Jaauuaris detsembri kulude eest väljastatud arved | 6 085         | 7 142         |
| Lühiajalised laenuõuded                           | 8 418         | 7 718         |
| Muud lühiajalised nõuded                          | 126           | 0             |
| Võlad                                             | 3 084         | 4 587         |
| <b>Kokku nõuded ostjate vastu</b>                 | <b>17 713</b> | <b>19 447</b> |

Kirjel "Muud lühiajalised nõuded" on toodud kohtumäärustega võlgnikele määratud kohtukulud.

### Lisa 4 Laenukohustused

(eurodes)

|                                   | 31.12.2011    | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Lõpptähtaeg |
|-----------------------------------|---------------|----------------------------------|---------------------|-------------|-------------|
|                                   |               | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |             |
| Lühiajalised laenud               |               |                                  |                     |             |             |
| Pikaajalise laenu lühiajaline osa | 8 418         | 8 418                            |                     |             |             |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b>  | <b>8 418</b>  | <b>8 418</b>                     |                     |             |             |
| Pikaajalised laenud               |               |                                  |                     |             |             |
| Elamu renoveerimise laen          | 25 125        |                                  | 25 125              |             |             |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b>  | <b>25 125</b> |                                  | <b>25 125</b>       |             |             |
| <b>Laenukohustused kokku</b>      | <b>33 543</b> | <b>8 418</b>                     | <b>25 125</b>       |             |             |
|                                   |               |                                  |                     |             |             |
|                                   | 31.12.2010    | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Lõpptähtaeg |
|                                   |               | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |             |
| Lühiajalised laenud               |               |                                  |                     |             |             |
| Pikaajalise laenu lühiajaline osa | 7 718         | 7 718                            |                     |             | 31.12.2011  |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b>  | <b>7 718</b>  | <b>7 718</b>                     |                     |             |             |
| Pikaajalised laenud               |               |                                  |                     |             |             |
| Elamu renoveerimise laen          | 34 157        |                                  | 34 157              |             | 31.08.2015  |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b>  | <b>34 157</b> |                                  | <b>34 157</b>       |             |             |
| <b>Laenukohustused kokku</b>      | <b>41 875</b> | <b>7 718</b>                     | <b>34 157</b>       |             |             |

Laenu intressimäär on Eesti krooni laenu baasintress + 1,7% aastas; tagatis: nõuded oma liikmete vastu.

## Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2011    | 31.12.2010    |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| Võlad tarnijatele                | 6 010         | 7 086         |
| Võlad töövõtjatele               | 281           | 345           |
| Maksuvõlad                       | 207           | 207           |
| Muud võlad                       | 73            | 0             |
| Muud viitvõlad                   | 73            | 0             |
| Saadud ettemaksed                | 17 830        | 12 202        |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>24 401</b> | <b>19 840</b> |

Maksuvõlgades on toodud maksud detsembris arvatud töötasudelt.

## Lisa 6 Võlad tarnijatele

(eurodes)

|                                                | 31.12.2011   | 31.12.2010   |
|------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Jaanuaris detsembri kulude eest esitatud arved | 6 010        | 7 086        |
| <b>Kokku võlad tarnijatele</b>                 | <b>6 010</b> | <b>7 086</b> |

Kommunaalteenuste tarnijate jaanuaris esitatud arved detsembri kulude eest.

## Lisa 7 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

|                                  | 31.12.2011 | 31.12.2010 |
|----------------------------------|------------|------------|
| Töötasude kohustus               | 281        | 281        |
| Majanduskulude hüvitamine        | 0          | 0          |
| Isikliku auto kasutamise hüvitis | 0          | 64         |
| <b>Kokku võlad töövõtjatele</b>  | <b>281</b> | <b>345</b> |

## Lisa 8 Saadud ettemaksed

(eurodes)

|                                        | 31.12.2011    | 31.12.2010    |
|----------------------------------------|---------------|---------------|
| Liikmetelt saadud ettemaksed           | 339           | 0             |
| Sihtotstarbelised ettemaksed remondiks | 17 491        | 12 202        |
| <b>Kokku saadud ettemaksed</b>         | <b>17 830</b> | <b>12 202</b> |

## Lisa 9 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

|                                      | 2011          | 2010          |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Mittesihtotstarbelised tasud</b>  |               |               |
| Hooldustasud                         | 14 589        | 13 448        |
| <b>Sihtotstarbelised tasud</b>       |               |               |
| Remonditasud                         | 9 872         | 6 277         |
| <b>Kokku liikmetelt saadud tasud</b> | <b>24 461</b> | <b>19 725</b> |

## Lisa 10 Muud tulud

(eurodes)

|                                | 2011         | 2010         |
|--------------------------------|--------------|--------------|
| Trahvid, viivised ja hüvitised | 1 009        | 785          |
| Puhkusekohustuse ümberarvutus  | 0            | 128          |
| Kohtukulude hüvitamine         | 0            | 96           |
| <b>Kokku muud tulud</b>        | <b>1 009</b> | <b>1 009</b> |

## Lisa 11 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

|                                                                         | 2011         | 2010         |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Remonditööd                                                             | 412          | 4 785        |
| Pangalaenu tasumine                                                     | 8 332        | 0            |
| <b>Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud</b> | <b>8 744</b> | <b>4 785</b> |

## Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

|                                        | 2011         | 2010         |
|----------------------------------------|--------------|--------------|
| Mitmesugused bürookulud                | 0            | 62           |
| Hooldus- ja raamatupidamisteenused     | 4 688        | 4 919        |
| Audiitoritasu                          | 250          | 288          |
| Õigusabi teenused, riigilõiv           | 0            | 0            |
| Pangateenused                          | 134          | 133          |
| Juhatuse liikme autohüvitis            | 768          | 767          |
| Lumetõrjekulud                         | 0            | 738          |
| Pisiremont                             | 146          | 1 046        |
| Internetiühendus                       | 57           | 0            |
| Muud                                   | 50           | 22           |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>6 093</b> | <b>7 975</b> |

## Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

|                                                | 2011         | 2010         |
|------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Palgakulu                                      | 4 469        | 4 571        |
| Sotsiaalmaksud                                 | 1 511        | 1 546        |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                       | <b>5 980</b> | <b>6 117</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale | 1            | 1            |

## Lisa 14 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

|                                     | 2011          | 2010          |
|-------------------------------------|---------------|---------------|
| Intressitulud                       | 14            | 15            |
| Intressikulud                       | -1 128        | -1 493        |
| <b>Kokku finantstulud ja -kulud</b> | <b>-1 114</b> | <b>-1 478</b> |

## Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

|                                                                                      |                   |                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga                                              |                   |                   |
|                                                                                      | <b>31.12.2011</b> | <b>31.12.2010</b> |
| Füüsilisest isikust liikmete arv                                                     | 1                 | 80                |
| <b>Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused</b> |                   |                   |
|                                                                                      | <b>2011</b>       | <b>2010</b>       |
| Arvestatud tasu                                                                      | 1 898             | 1 898             |
| Isikliku auto kasutamise hüvitis                                                     | 768               | 767               |

## Juhatuse liikmete allkirjad majandusaasta aruandele

Juhatuse poolt koostatud 2011.a raamatupidamise aastaaruandes kasutatud arvestuspõhimõtted ja informatsiooni esitusviis on kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mille põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning täiendatud Raamatupidamise toimkonna juhenditega. Samuti on arvestatud ka teisi Eesti Vabariigi seadusi, mis reglementeerivad aruannete koostamist.

Raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt KÜ Mustamäe tee 118 finantsseisundit, majandustulemusi ja rahavoogusid.

Juhatuse hinnangul on KÜ Mustamäe tee 118 jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Juhatuse esimees



Endel Lode

Juhatuse liikmed:



Tamara Ljašhenko



Tamara Nasirova



Svetlana Sokolova



Aleksander Mamosin

Aruanne on kinnitatud liikmete üldkoosolekul „02. mai..... 2012.a

## Aruande elektroonilised kinnitused

Mustamäe tee 118 Korteriühistu (registrikood: 80166358) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

| Kinnitaja nimi   | Kinnitaja roll | Kinnituse andmise aeg |
|------------------|----------------|-----------------------|
| Ljubov Kovaljova | Sisestaja      | 11.05.2012            |

## Tegevusalad

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

## Sidevahendid

| Liik            | Sisu                      |
|-----------------|---------------------------|
| Telefon         | +372 6404893              |
| Mobiiltelefon   | +372 5131036              |
| E-posti aadress | endel@mikrovai.ee         |
| E-posti aadress | raamat@haaberstihaldus.ee |