

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

nimi: Korterühistu Unitas

registrikood: 80018735

tänavatalu nimi, Kreutzwaldi 11/Tina 23

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10126

e-posti aadress: arne@romanov.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
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	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Laenukohustused	11
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	11
Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud	12
Lisa 9 Muud tulud	12
Lisa 10 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	13
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 12 Tööjõukulud	13
Lisa 13 Muud kulud	13
Lisa 14 Finantstulud ja -kulud	13
Lisa 15 Seotud osapooled	14
Lisa 16 Kommunaalteenuste vahendamine	14
Lisa 17 Revideerimise aruanne	15

Tegevusaruanne

Korteriühistu Unitas alustas oma tegevust 24.11.1997.a. Korteriühistu tegevusalaks on elamu ühine majandamine ja Ühistu liikmete ühiste huvide esindamine.

Korteriühistu Unitas hoone majandamiseks on sõlmitud alljärgnevad lepingud:

Nr.	Lepingu pool	Lepingu objekt	Sõlmimise kuupäev	Kehtivus
1	OÜ Sergerex	haldusteenus	01.05.2006.a.	Pikeneb automaatselt üheks aastaks
2	Elion	sisevõrk	15.05.2007.a.	tähtjatu
3	Ergo Kindlustus	Hoone karbi ja tegevuse kindlustus	07.06.2011.a.	07.06.2012.a.
4	AS Tallinna soojus	Soojusenergia ost	06.05.1999.a.	tähtjatu
5	Eesti Energia	Elektrienergia ost	17.12.2007	tähtjatu
6	AS Clenaway	Jäätmekäitlus	01.05.2007.a.	tähtjatu
7	Eesti Gaas	Gaasiga varustamine	25.05.2008.a.	tähtjatu
8	Tallinna vesi	veevarustus	31.05.1999.a.	tähtjatu
9	OÜ Rivestone	Hoovi sokli korrastus.	01.08.2011.a.	
10	OÜ Riverstone	Karniisi parandused.	20.07.2011.a.	
11	OÜ Estwool	Puistevilla paigaldus.	27.07.2011	
12	Hansapank	teleteenused	01.05.2006.a.	tähtjatu

Juhatus.

KÜ tegevust koordineeris 3 liikmeline juhatus:

1. Mats Estooni
2. Jaak Kaarma
3. Tarmo Kase

Juhatus koosolekud toimusid reeglina kord kvartalis, vajadusel jooksvate küsimuste lahendamisel nende tekkimisel.

Personal.

Töölepinguga vormistatud tööle koristaja Pikulik Galina aastapalgaga 7663.00 Eur millest Tina 21 palgakulu moodustas 4451 Euri. KÜ juhatus töötab ühiskondlike aluste ja tasu ei saanud.

2011.a. teostatud tööd:

Kõik lepingud on sõlmitud KÜ Üldkoosoleku otsusega kinnitatud planeeritud kuludest (hinnapakkumistest) lähtuvalt. Majanduskava on aluseks elamu korrashoiulepingute ja tööde tellimisel ja läbiviimisel.

2011.a. Teostati alljärgnevad hooldus ja remonditööd:

1. Trepikoja valgustite remont 3 korda.
2. Hoovi keldri akendele trellide paigaldus
3. Puistevilla paigaldus põõningule.
4. Kreutswaldi poolse välisukse luku vasturaua vahetus.
5. Korteri radiaatoritele seadistatavate termopeade paigaldus.

6. Tina poolse põõningu puhastus prahist.
7. Põõningu akendele võrgu paigaldus.
8. Tina poolse panipaikade ukسلuku remont 2 korda.
9. Soojamööti kontroll ja taadeldus
10. Välisuste lakkimine.
11. Rattakuuri hoidja ost ja paigaldus.
12. Kreutzwaldi (1tk) ja Tina (1tk) poolse keldriakna klaasi vahetus.
13. Katusekatte paikamine-remont.
14. Soojussõlme hooldus
15. Manomeetrite vahetus
16. Pirnide vahetus kord kuus
17. Koristusvahendite ja materjalide hankimine
18. Korstende ülevaatus ja puhastus.
19. Katuste puhastus lumest ja jääst.
20. Soojavee torude remont keldris.
21. Maja plaanide digitaliseerimine.
22. Õigusabi teenus. (krt 2)
23. Küttesüsteemi tellimine.

KÜ maksedistsipliin oli üldiselt hea. Kroonilised maksevõlglaste olid korter 2 kellele sai korduvalt saadetud meeldetuletusi maksetähtajast ületamise kohta. Korter 2 omaniku vastu on esitatud hagi kohtusse.

2012.a. planeeritakse alljärgnevad tööd:

1. Küttesüsteemi torude vahetus ja püstikute markeerimine keldris
2. Sooja vee tasakaalustusventiilide paigaldus
3. Korstnalõõride avamine keldrist.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	5 662	2 713	2
Nõuded ja ettemaksed	106 273	114 012	3
Kokku käibevara	111 935	116 725	
Kokku varad	111 935	116 725	
Kohustused ja netovara			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	9 609	9 164	5
Võlad ja ettemaksed	6 130	8 466	6
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	4 431	0	7
Kokku lühiajalised kohustused	20 170	17 630	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	88 092	97 701	5
Kokku pikaajalised kohustused	88 092	97 701	
Kokku kohustused	108 262	115 331	
Netovara			
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	1 917	1 917	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	-523	-329	
Aruandeaasta tulem	2 279	-194	
Kokku netovara	3 673	1 394	
Kokku kohustused ja netovara	111 935	116 725	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	35 519	28 008	8
Annetused ja toetused	0	96	
Muud tulud	723	171	9
Kokku tulud	36 242	28 275	
Kulud			
Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-20 975	-14 609	10
Mitmesugused tegevuskulud	-5 307	-5 315	11
Tööjõukulud	-7 663	-8 545	12
Muud kulud	-24	-5	13
Kokku kulud	-33 969	-28 474	
Põhitegevuse tulem	2 273	-199	
Finantstulud ja -kulud	6	5	14
Aruandeaasta tulem	2 279	-194	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	2 273	-199
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	11 736	5 816
Põhitegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	2 095	5 548
Kokku rahavood põhitegevusest	16 104	11 165
Rahavood investeerimistegevusest		
Laekunud intressid	6	5
Kokku rahavood investeerimistegevusest	6	5
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-9 164	-8 728
Makstud intressid	-3 997	-4 709
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-13 161	-13 437
Kokku rahavood	2 949	-2 267
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 713	4 980
Raha ja raha ekvivalentide muutus	2 949	-2 267
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	5 662	2 713

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	Akumuleeritud tulem	
31.12.2009	1 917	-329	1 588
Aruandeaasta tulem		-194	-194
31.12.2010	1 917	-523	1 394
Aruandeaasta tulem		2 279	2 279
31.12.2011	1 917	1 756	3 673

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Unitas KÜ 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamise tavaga. Hea raamatupidamise tava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

A. Raha ja raha ekvivalendid

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

B. Nõuded liikmete vastu

Nõudeid liikmete vastu kajastatakse bilansis lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seisuga 31.12.2011.a. Unitas KÜ-l ebatõenäoliselt laekuvaid nõudeid ei ole.

C. Tasud ühistu liikmetelt

Ühistu liikmetelt saadud mittesihotstarbelised tasud (hooldustasud, tasud üldkulude katteks) kajastatakse tuluna perioodis, mille eest need tasutakse.

Sihotstarbelisi tasusid ühistu liikmetelt (näiteks korteriühistu liikmete poolt makstavad tasud remontideks) kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks liikmetasud on mõeldud).

D. Teenuste ja maksete vahendamine

Teenuste ja maksete vahendamisel ei kajasta ühistu kommunaalteenuste tarnijatele makstavaid summasid ühistu kuluna ega liikmetelt saadavaid kommunaalteenuste eest tasumiseks mõeldud summasid ühistu tuluna, vaid neid kajastatakse vastavalt nõude ja kohustusena. Tulude ja kulude aruandes kajastatakse vajadusel ainult vahendamisest teenitud netotulu või tekkinud netokulu.

E. Laenude kajastamine

Saadud laenusumma kajastatakse bilansis vastavalt tagasimaksmise tähtajale lühi- ja pikaajalise kohustusena. Laenusummat, mille tagasimaksmise tähtaeg on 12 kuu jooksul alates bilansipäevast, kajastatakse lühiajalise kohustusena. Saadud laenusumma suurendab ka remondifondi jääki, samuti võetakse see summa bilansis üles nõudena liikmete vastu laenu osas. Laenu intress võetakse nõudena liikmete vastu üles intresside tasumise hetkel.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Sularaha kassas	1	1
Arvelduskontod	5 661	2 712
Kokku raha	5 662	2 713

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Liikmetelt laekumata arved	2 155	4 304	
Viitlaekumised	3 059	5 209	
Nõuded liikmete vastu laenu osas lühiajaline osa	7 442	9 494	
Kindlustusmakse tulevaste perioodide eest	204	206	
Nõuded liikmete vastu remonditasude osas	0	556	7
Nõuded liikmete vastu avariitasude osas	10 520	6 228	7
Nõuded liikmete vastu pikaajaline osa	82 893	88 015	
Kokku nõuded ja ettemaksed	106 273	114 012	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	111	195
Sotsiaalmaks	281	414
Kohustuslik kogumispension	13	6
Töötuskindlustusmaksed	36	50
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	441	665

Lisa 5 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen Swedbankist 07-011026-JI-1	19 457	1 826	9 130	8 501	5,993%	EEK	30.05.2020
Laen Swedbankist 05-122576-JM-1	78 244	7 783	38 915	31 546	4,550%	EEK	30.05.2020
Pikaajalised laenud kokku	97 701	9 609	48 045	40 047			
Laenukohustused kokku	97 701	9 609	48 045	40 047			

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen Swedbankist 07-011026-JI-1	21 180	1 722	8 609	10 849	5,993%	EEK	30.05.2020
Laen Swedbankist 05-122576-JM-1	85 685	7 442	37 212	41 031	4,550%	EEK	30.05.2020
Pikaajalised laenud kokku	106 865	9 164	45 821	51 880			
Laenukohustused kokku	106 865	9 164	45 821	51 880			

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Võlad tarnijatele	4 123	5 636	
Võlad töövõtjatele	1 566	2 165	
Maksuvõlad	441	665	4
Kokku võlad ja ettemaksed	6 130	8 466	

Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

Brutomeetod

	31.12.2009	Saadud	Tulu/amortisatsioon	31.12.2010
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondifond	88	9 019	-9 663	-556
Avariifond	-3 170	1 888	-4 946	-6 228
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	-3 082	10 907	-14 609	-6 784
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	-3 082	10 907	-14 609	-6 784

	31.12.2010	Saadud	Tulu/amortisatsioon	31.12.2011
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondifond	-556	8 033	-5 046	2 431
Avariifond	-6 228	11 637	-15 929	-10 520
Reservfond	0	2 000	0	2 000
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	-6 784	21 670	-20 975	-6 089
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	-6 784	21 670	-20 975	-6 089

Seisuga 31.12.2010 ületasid remonditöödeks tehtud kulutused remonditöödeks kogutud tasude jäägi 556 euro võrra (lisa 3).

Aruandeperioodil väljastati ühistu liikmetele remonditasude arveid kokku summas 8 033 eurot. Remonditöödeks tehti 2011 aastal kulutusi summas 5 046 eurot, vastavalt sihtfinantseerimise arvestuse põhimõtetele on vastav summa kajastatud ka aruandeperioodi tuluna. Kasutamata remonditasude jääk 31.12.2011 seisuga on 2 431 eurot.

Seisuga 31.12.2010 ületasid avariitöödeks tehtud kulutused avariitöödeks kogutud tasude jäägi 6 228 eurot võrra (lisa 3).

Aruandeperioodil väljastati ühistu liikmetele avariitasude arveid kokku summas 1 895 eurot. Avariifondi kanti ka Ergo Kindlustuse AS-lt saadud kindlustushüvitis summas 9 742 eurot. Avariitöödeks tehti 2011 aastal kulutusi summas 15 929 eurot, vastavalt sihtfinantseerimise arvestuse põhimõtetele on vastav summa kajastatud ka aruandeperioodi tuluna. Avariitöödeks tehtud kulutused ületasid 10 520 euro võrra avariitasude jäägi, vastav summa on võetud üles nõudena liikmete vastu avariitasude osas (lisa 3).

Aruandeperioodil väljastati ühistu liikmetele reservtasude arveid summas 2 000 eurot. Reservfondist 2011 aastal kulutusi ei tehtud.

Kasutamata reservtasude jääk 31.12.2011 seisuga on 2 000 eurot.

Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2011	2010
Mittesihtotstarbelised tasud		
Haldustasu	4 658	4 786
Heakord ja hooldus	8 911	8 098
Kindlustus	495	498
Tehnohooldus	480	113
Sihtotstarbelised tasud		
Remonditasud	5 046	9 567
Avariitasud	15 929	4 946
Kokku liikmetelt saadud tasud	35 519	28 008

Lisa 9 Muud tulud

(eurodes)

	2011	2010
Arvestatud viivised	723	171
Kokku muud tulud	723	171

Lisa 10 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud (eurodes)

	2011	2010
Remonditööd	5 046	9 663
Avariitööd	15 929	4 946
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	20 975	14 609

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2011	2010
Haldustasu	4 786	4 786
Kindlustus	492	499
Panga teenustasud	29	30
Kokku mitmesugused tegevuskulud	5 307	5 315

Lisa 12 Tööjõukulud (eurodes)

	2011	2010
Palgakulu	5 717	6 358
Sotsiaalmaksud	1 946	2 187
Kokku tööjõukulud	7 663	8 545
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	1	1

Lisa 13 Muud kulud (eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Kommunaalteenuste vahendamisest tekkinud netokulu	24	5	16
Kokku muud kulud	24	5	

Lisa 14 Finantstulud ja -kulud (eurodes)

	2011	2010
Pangaintressid	6	5
Laenuintressid	-3 997	-4 709
Intressitulu	3 997	4 709
Kokku finantstulud ja -kulud	6	5

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2011	31.12.2010
Füüsilisest isikust liikmete arv	18	18
Juriidilisest isikust liikmete arv	2	2

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011		31.12.2010	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Asutajad ja liikmed	106 069	5 997	113 806	0

	2011	2010
	Müügid	Müügid
Asutajad ja liikmed	36 242	28 179

Lisa 16 Kommunaalteenuste vahendamine

Kommunaalteenuste vahendamisest tekkinud netotulu(-kulu)

	2011	2010
Elekter	1	0
Vesi ja kanalisatsioon	48	44
Gaas	-73	-48
Prügivedu	0	-1
Kokku	-24	-5

2011 aasta	määratud	kulutatud	Netotulu(kulu)
Elekter	1538	1537	1
Küte	25293	25293	0
Vesi ja kanalisatsioon	3046	2998	48
Gaas	74	147	-73
Prügivedu	1304	1304	0
Otsekorralduste teenustasud	8	8	0
Kokku	31263	31287	-24

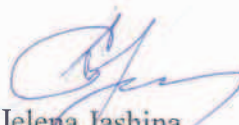
Unitas KÜ revideerimise aruanne

Olen tutvunud Unitas KÜ 2011. aastaaruandega, mis sisaldab bilansi seisuga 31.12.2011, tulemiaruanne, netovara muutuste aruannet ja rahavoogude eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta. Aastaaruande koostamisel kasutatud olulise arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavad lisa.

2011. majandusaasta aruande läbivaatamisel on selgunud järgmised asjaolud:

1. KÜ raamatupidamise teostanud Arkaadia Halduse AS on pidanud kinni nõuetest, mis on seadusega ja hea tavaga raamatupidamisele esitatud.
KÜ haldusteenuste teostab OÜ Sergetex (leping 2006.aasta 1.maist), kelle tegevus kajastub selle poolt vormistatud dokumendid piisavalt.
2. 31.12.11 a. seisuga KÜ liikmetelt laekumata arved on vähenenud kahekordselt (2010.a. – 4304 eur, 2011.a. – 2155 eur), mis näitab et KÜ maksedistsipliin on üldiselt hea.
3. 31.12.11.a.seisuga laenukohustused kokku koosnevad 97701 eur ja nende lõpptähtaeg on 30.05.2020.a.
4. Olulisem osa kuludest 2011.a. moodustasid remondi- ja avariitöödega seotud kulud, Remonditöödeks tehti 2011.aastal kulutusi summas 5046 eur, mis on vähenes 47% ehk 4521 eur võrra.
Avariitöödeks tehti 2011.aastal kulutusi summas 15929 eur, mis on oluliselt kasvanud võrreldes 2010.a ning ületasid 10520 eur võrra avariitasude jäägi.
Peale kulude, mis on seotud hoone igapäevase haldamisega, suurematest töödest võiks nimetada fassaditööd (Riverstone OÜ), radiaatorite ette termostaatventiilide paigaldus, puistevilla paigaldus (OÜ Estwool), küttesüsteemi korrektuurprojekti valmidus.
Mitmesugused tegevuskulud on jäänud samal tasemel.
5. Tarnijate poolt esitatud arved on seotud KÜ majandustegevusega.
6. Haldusfirma OÜ Sergetex poolt esitatud arvel nr.11127 detsembri eest kahekordselt arvestanud summa 170,80 eur soojasüsteemi remondi eest.
7. Dokumentide põhjal otsustades on KÜ juhatus pidanud kinni KÜ lepingulistest kohustustest.

Kui KÜ tegevuse ja selle juhatuse tegevuse tulemusena on rahuldav elamuseisund ja edaspidise hoog elamuseisundi parandamiseks arvan KÜ juhatuse tegevus 2011.aastal rahuldavaks tunnistada ning KÜ üldkoosolekule kinnitamiseks esitada.


Jelena Jashina
Unitas KÜ revident
26.03.2012

Aruande digitaalallkirjad

Korteriühistu Unitas (registrikood: 80018735) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MATS HENRIK ESTONIUS	Juhatuse liige	23.04.2012
JAAK KAARMA	Juhatuse liige	02.05.2012
TARMO KASE	Juhatuse liige	05.05.2012

Tegevusalad

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

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	sigrit@arkaadia.ee