

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

nimi: Korteriühistu Tammsaare 113

registrikood: 80106942

tänavanimi, maja number: Tammsaare tee 113

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihnumber: 12917

telefon: +372 53334377

e-posti aadress: juhatus@tammsaare113.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	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Laenukohustused	10
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 6 Võlad töövõtjatele	11
Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 8 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	11
Lisa 9 Liikmetelt saadud tasud	12
Lisa 10 Tulu ettevõtlusest	12
Lisa 11 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	12
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 13 Tööjõukulud	13
Lisa 14 Finantstulud ja -kulud	13
Lisa 15 Seotud osapooled	14
Lisa 16 Muud tulud, muud kulud	15

Tegevusaruanne

Korterühistu Tammsaare 113 asukohaga Tallinn, Tammsaare tee 113 põhilisteks eesmärkideks on elamu ja selle juurde kuuluva maa ühine majandamine ning seoses sellega ühistu liikmete ühiste huvide esindamine, samuti ühistu liikmetele eluruumi kasutamise seotud teenuste osutamine.

KÜ kohustused on: elamu kindlustamine elutegevuseks vajalike kommunaalteenustega (soojus, vesi, elekter jne), elamu tehnosüsteemide regulaarne hooldus ning remontide läbiviimine ja rikete kõrvaldamine, elamu juurde kuuluva territooriumi ja sellel paiknevate rajatiste ning üldkasutatava ala (trepikodade, keldrite) hooldus ja korrashoid.

Elamu Tammsaare tee 113, mis ehitati 1967. aastal, on viiekorruline kaheksa trepikojaga elamu, milles on 119 korterit.

Korterühistu Tammsaare 113 asutati 12.03.2007 ja registreeriti 27.12.2007.

KÜ tööd korraldab juhatus. Juhatus on alates 01.07.2010. a 3-liikmeline. Juhatus töötab juhatuses esimees.

2012.aasta jooksul toimus 4 juhatuse koosolekut, kus arutati:

- Keldriakende vahetust
- Tarbevee torustiku renoveerimist
- Katuse ja vihmavee rennide renoveerimist
- Santehnilist hooldust

2012.a. majandusaastal teostati remonditöid kokku summas 5 645 eurot (keldriakende vahetus). Kasutamata remonditasude jääk aasta lõpus oli 45 929 eurot.

2010. aastal otsustas üldkoosolek võtta pangast renoveerimislenu ning 22.06.2010 allkirjastati Swedbank ASiga laenuleping summas 108 649,80 eurot tähtajaga 5 aastat ja intressiga 6,674% aastas. Laenu abil renoveeriti küttesüsteem. Laenu- ja intressimaksud toimuvad annuiteetgraafiku alusel.

Majandusaasta lõppes positiivse tulemiga summas 1 763 eurot, mis tekkis üldhoolduskulude kokkuhoiust ning saadud hoiuse intressidest ja viivistest.

2013.aastal on plaanis vastavalt võimalustele:

- Soojustada keldris asuvad sooja tarbevee torud.
- Taastada keldris asuvad tulekindlad vaheseinad.
- Teostada trepikodades pisiremont.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	52 237	49 547	2
Nõuded ja ettemaksud	44 814	41 812	3
Kokku käibevara	97 051	91 359	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksud	37 068	61 177	3
Kokku põhivara	37 068	61 177	
Kokku varad	134 119	152 536	
Kohustused ja netovara			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	24 109	22 521	4
Võlad ja ettemaksud	13 235	10 032	5
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	45 929	46 791	8
Kokku lühiajalised kohustused	83 273	79 344	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	37 068	61 177	
Kokku pikaajalised kohustused	37 068	61 177	
Kokku kohustused	120 341	140 521	
Netovara			
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	9 116	9 116	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	2 899	0	
Aruandeaasta tulem	1 763	2 899	
Kokku netovara	13 778	12 015	
Kokku kohustused ja netovara	134 119	152 536	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	29 253	46 487	9
Tulu ettevõtlusest	155	103	10
Muud tulud	860	953	16
Kokku tulud	30 268	47 543	
Kulud			
Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-5 645	-21 560	11
Mitmesugused tegevuskulud	-11 598	-10 047	12
Tööjõukulud	-6 630	-7 057	13
Kokku kulud	-23 873	-38 664	
Põhitegevuse tulem	6 395	8 879	
Finantstulud ja -kulud	-4 632	-5 980	14
Aruandeaasta tulem	1 763	2 899	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	6 395	8 879	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-1 415	3 442	
Põhitegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-1 784	-9 095	
Laekunud intressid	356	462	
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	32 291	32 291	8
Muud rahavood põhitegevusest	-5 645	-21 560	11
Kokku rahavood põhitegevusest	30 198	14 419	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-22 521	-21 066	4
Makstud intressid	-4 987	-6 442	14
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-27 508	-27 508	
Kokku rahavood	2 690	-13 089	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	49 547	62 636	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	2 690	-13 089	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	52 237	49 547	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	Akumuleeritud tulem	
31.12.2010	9 116	8 950	18 066
Aruandeaasta tulem		2 899	2 899
Muud muutused netovaras		-8 950	-8 950
31.12.2011	9 116	2 899	12 015
Aruandeaasta tulem		1 763	1 763
31.12.2012	9 116	4 662	13 778

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu Tammsaare 113 2012.a majandusaasta raamatupidamise aruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud EV Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Raamatupidamise aruanne on koostatud eurodes.

Raha

Rahana kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes arvelduskonto ja tähtajaliste hoiuste jääke.

Nõuded ja ettemaksud

Liikmetelt laekumata arveid on hinnatud bilansis lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadeldud igat nõuet eraldi.

Kõik nõuded võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Finantskohustused

Kõik kohustused (võlad tarnijatele, viitvõlad ja muud lühi- ja pikaajalised kohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste kohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi kohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Pangalaenu võlgnevus on bilansis kajastatud intressideta. Intressikulu on perioodikulu, mis kajastub selle majandusaasta aruandes, millal intress tasumisele kuulub. Elamu remonti põhivarana bilansis arvele võetud ei ole, on lähtunud asjaolust, et elamu on korteriomanike omand, mis korteriühistu bilansis ei kajastu. Saadud pikaajaline laen on kajastatud KÜ kohustusena pangale bilansi passivas ning KÜ nõudena korteriomanike vastu bilansi aktivas. Sellisel kajastamisel on lähtunud asjaolust, et laenu tagatisena käsitletakse korteriühistu nõudeid korteriomanike vastu.

Tulud

Liikmetelt saadud mittediitstarbelisi tasusid kajastatakse tuluna perioodis, mille eest need on tasutud.

Sihtotstarbelisi tasusid ühistu liikmetelt kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks liikmetasud on mõeldud.

Intressitulu arvestatakse tekkepõhiselt.

Kulud

Laenuvahendite vahendamisel remondikulud aruandes ei kajastu, need avalikustatakse aastaaruande lisades. Pikaajalise laenu intresse kajastatakse kuluna selle aasta tulude ja kulude aruandes, millal need tasumisele kuuluvad.

Tulemiaruaruande koostamisel on lähtunud RTJ14 lisas toodud skeemist. Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsiibist lähtudes. Makstud kommunaalimaksude summasid ei ole kajastatud kuluna ega saadud summasid tuluna, pluss- või miinustulemid vahendusest on esitatud muude tulude või muude kuludena.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Arvelduskontod	52 237	7 547
Tähtajalised hoiused	0	42 000
Kokku raha	52 237	49 547

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Muud nõuded	61 179	24 111	37 068	
Laenunõuded	61 177	24 109	37 068	
Intressinõuded	2	2		
Ettemaksed	730	730		
Tulevaste perioodide kulud	730	730		
Nõuded liikmete vastu	19 973	19 973		
Kokku nõuded ja ettemaksed	81 882	44 814	37 068	

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	16	16		
Muud nõuded	83 701	22 524	61 177	
Laenunõuded	83 698	22 521	61 177	
Intressinõuded	3	3		
Ettemaksed	733	733		
Tulevaste perioodide kulud	733	733		
Nõuded liikmete vastu	18 539	18 539		
Kokku nõuded ja ettemaksed	102 989	41 812	61 177	

Ostjatena käsitletakse juriidilisi isikuid kes ei ole KÜ liikmed.

Kirjel „Muud nõuded“ on näidatud SEB panga poolt arvestatud, kuid bilansipäevaks veel laekumata konto intress.

Kirjel „Ettemaksed“ on näidatud KÜ poolt ettemakstud elamu kindlustus, elamu on kindlustatud CHB Kindlustusmaakler OÜ vahendusel.

Nõuded liikmete vastu on hinnatud individuaalselt. Bilansis on kajastatud tõenäoliselt laekuvad nõuded, mittetõenäoliselt laekuvaid nõudeid ei ole. Võlgnevuse sees on ka maksed detsembrikuu eest (15 139 eurot), milliste tähtaeg on jaanuaris 2013.a.

Laenuõuetena liikmete vastu on kajastatud korteriomaniikelt saadavad maksed 2010. aastal teostatud renoveerimistöde katteks, mis olid teostatud Swedbank pikaajalise laenu abil. Laenunõuded korteriomaniiketele on võrdsed korteriühistu kohustusega pikaajalise pangalaenu eest (Aktiva laenunõuded = Passiva laenukohustus).

Lisa 4 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Renoveerimislaen	61 177	24 109	37 068		6,674%	EUR	30.05.2015
Pikaajalised laenud kokku	61 177	24 109	37 068				
Laenukohustused kokku	61 177	24 109	37 068				

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Renoveerimislaen	83 698	22 521	61 177		6,674%	EUR	30.05.2015
Pikaajalised laenud kokku	83 698	22 521	61 177				
Laenukohustused kokku	83 698	22 521	61 177				

Laenuandja: Swedbank AS

Laenu otstarve: elamu küttesüsteemi renoveerimine

Tasutud 2011.a -21 066 €

Võlg 31.12.2011.a 83 698 €

Tasutud 2012.a -22 521 €

Võlg 31.12.2012.a 61 177 €

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	12 356	12 356			
Võlad töövõtjatele	552	552			6
Maksuvõlad	201	201			7
Saadud ettemaksed	126	126			
Kokku võlad ja ettemaksed	13 235	13 235			

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	8 883	8 883			
Võlad töövõtjatele	552	552			6
Maksuvõlad	220	220			7
Saadud ettemaksed	377	377			
Kokku võlad ja ettemaksed	10 032	10 032			

Seisuga 31.12.2012 oli korteriühistul tasumata tarnijate arveid kokku summas 12 356 eurot, mis olid esitatud teenindajate poolt 2012.a detsembrikuus osutatud teenuste eest, sh arved soojusenergia, vee ja kanalisatsiooni, elektrienergia, gaasi, prügiveo ning hoolduse eest. Nimetatud arvete tähtaeg ei olnud bilansi koostamise päeval veel saabunud.

Lisa 6 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Töötasude kohustus	552	552
Kokku võlad töövõtjatele	552	552

Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	55	63
Sotsiaalmaks	137	149
Kohustuslik kogumispension	9	8
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	201	220

Lisa 8 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

Brutomeetod

	31.12.2010	Saadud	Tagastatud	Tulu/ amortisatsioon	31.12.2011
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Kasutamata remonditasud	54 618	32 291	8 950	-49 068	46 791
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	54 618	32 291	8 950	-49 068	46 791
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	54 618	32 291	8 950	-49 068	46 791
	31.12.2011	Saadud	Tagastatud	Tulu/ amortisatsioon	31.12.2012
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Kasutamata remonditasud	46 791	32 291		-33 153	45 929
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	46 791	32 291		-33 153	45 929
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	46 791	32 291		-33 153	45 929

Kirjel "Kasutamata remonditasud" on näidatud korteriomanike poolt tasutud kuid ühistu poolt veel kasutamata remondivahendid. Remonditasusid kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks need on mõeldud.

Veerus "Tagastatud" on näidatud akumulieeritud tulemist kasutamata remonditasudesse ülekantud vahendid.

Veerus "Tulu/Amortisatsioon" on näidatud remonditasude arvelt makstud:

- laenuintressi (2012.a 4 987 €; 2011.a 6 442 €),
- laenu põhiosamakseid (2012.a 22 521 €; 2011.a 21 066 €),
- teostatud remonditööd (2012.a 5 645 €; 2011.a 21 560 €).

Lisa 9 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2012	2011
Mittesihotstarbelised tasud		
Hooldustasud	18 621	18 485
Sihotstarbelised tasud		
Remonditasud	10 632	28 002
Kokku liikmetelt saadud tasud	29 253	46 487

2012.a

Hooldustasud kokku 18 621 eurot, sh:

- tehnosüsteemide hooldustasud 8 900 €;
- haldustasud 9 585 €;
- muud vahendatud teenused 136 €.

2011.a

Hooldustasud kokku 18 485 eurot, sh:

- tehnosüsteemide hooldustasud 8 900 €;
- haldustasud 9 585 €.

Lisa 10 Tulu ettevõtlusest

(eurodes)

	2012	2011
Hüvitised rajatiste talumise eest	155	103
Kokku tulu ettevõtlusest	155	103

Lisa 11 Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2012	2011
Remonditööd	5 645	20 528
Tööjõukulud	0	1 032
Kokku sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	5 645	21 560

2012.a remonditööd: keldriakende vahetus.

2011.a remonditööd:

- vuukide remont maja esiküljel 12 586 €;
- postkastide vahetus 2 711 €;
- biojäätmete konteineri paigaldus 2 589 €;
- majaaärse betoonriba remont 1 456 €;
- kanalisatsioonitrassi survepesu 810 €;
- ventilatsiooni puhastus 624 €;
- parkla veeäravoolu drenaaž 392 €;
- liiklusmärkide paigaldamine 151 €;
- väikeremondid 241.

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2012	2011
Heakorrakulud	4 658	5 055
Tehnosüsteemide hoolduskulud	3 176	1 425
Halduskulud	2 692	2 594
Elamu kindlustuskulu	1 072	973
Kokku mitmesugused tegevuskulud	11 598	10 047

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2012	2011
Palgakulu	4 985	6 071
Sotsiaalmaksud	1 645	2 018
Kokku tööjõukulud	6 630	8 089
Sellest kajastatud sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsese kuluna	0	1 032
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 14 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011
Intressitulud	355	462
Intressitulu hoiustelt	337	452
Muud intressitulud	18	10
Intressikulud	-4 987	-6 442
Intressikulu laenudelt	-4 987	-6 442
Kokku finantstulud ja -kulud	-4 632	-5 980

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2012	31.12.2011
Füüsilisest isikust liikmete arv	119	119
Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2012	2011
Arvestatud tasu	4 985	5 663

2011.a juhatuse liikmed said tasu järgmiselt:

- juhatuse liikme tasu 4 985 €;
- töövõtutasu elamus hooldus- ja remonditööde teostamise eest 678 €.

Lisa 16 Muud tulud, muud kulud

(eurodes)

	2012			2011
	Saadud maksed	Tasutud maksed	Tulem	Tulem
Soojusenergia	65 237	-65 237	0	30
Vesi ja kanalisatsioon	14 953	-14 953	0	0
Üldelekter	700	-700	0	-1
Gaas	2 842	-2 842	0	2
Prügivedu	1 789	-1 789	0	0
Kommunaalmaksete vahenduse tulem			0	31
Saadud viivised	860		860	922
Kokku muud tulud			860	953
Kokku muud kulud			0	0