

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014
aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

nimi: Korteriühistu Tammsaare 113

registrikood: 80106942

tänava nimi, maja number: Tammsaare tee 113
linn: Tallinn
maakond: Harju maakond
postisihthumber: 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 Annetused ja toetused	12
Lisa 11 Tulu ettevõtlusest	13
Lisa 12 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	13
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 14 Tööjõukulud	13
Lisa 15 Intressikulud	14
Lisa 16 Seotud osapooled	14
Lisa 17 Muud tulud, muud kulud	15
Aruande allkirjad	17

Tegevusaruanne

Korteriühistu 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 viiekorruseline kaheksa trepikojaga elamu, milles on 119 korterit.

Korteriühistu Tammsaare 113 asutati 12.03.2007 ja registreeriti 27.12.2007.

KÜ tööd korraldab juhatus. Juhatus on alates 03.06.2013 5-liikmeline. Juhatus töötab juhatuses esimees.

2014.a oli läbi viidud 1 liikmete üldkoosolek 09.06.2014.a, kus otsustati:

- kinnitada 2013.a majandusaasta aruanne ja revisjoni aruanne;
- kinnitada 2014.a majandustegevuse aastakava;
- teostada majas küttesüsteemi kontroll;
- rahuldati krt 6, 9 ja 13 taotlused korteri ümberehitamise ehitus- ja kasutusloa vormistamiseks;
- parkla jälgmiseks mitte paigaldada videosüsteemi;
- tellida projekt katuse ja fassaadi soojustamiseks, moodustada komisjon projekti läbiarutamiseks;
- kinnitada 2014.a remonttööde plaan.

2014.aasta jooksul toimus 5 juhatuses koosolekut, kus arutati:

- trepikodade remonti
- prussakate tõrje teostamist
- võlgnikega tegelemist
- omavolilisi ümberehitusi korterites ja seintesse avade tegemisi.
- kuumaveetorude isoleerimist
- majataguse hoovi korrastamist
- parkla joonimist
- fassaadi soojustamise projekti tellimist
- kanalisatsioonipüstakute vahetust

Remonditasudena kogutud omavahendite arvelt teostati 2014.a majandusaastal remonditöid kokku summas 10 334 eurot. Kasutamata remonditasude jääk aasta lõpus oli 24 191 eurot.

2010. aastal otsustas üldkoosolek võtta pangast renoveerimislaenu 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 teenindamine toimub KÜ remonditasude arvelt annuiteetgraafiku alusel.

Majandusaasta lõppes negatiivse tulemiga summas -688 eurot, mis tekkis 2014.a läbiviidud kahjurite tõrje tõttu (2 208,00 €).

2015.a on kavas jätkata maja fassaadi ja katuse soojustamise projektiga ning korrastada kanalisatsiooni püstakuid.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	34 312	38 191	2
Nõuded ja ettemaksud	27 710	42 844	3
Kokku käibevara	62 022	81 035	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksud	0	11 276	3
Kokku põhivara	0	11 276	
Kokku varad	62 022	92 311	
Kohustused ja netovara			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	11 276	25 792	4
Võlad ja ettemaksud	11 279	9 537	5
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	24 191	29 742	8
Kokku lühiajalised kohustused	46 746	65 071	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	0	11 276	4
Kokku pikaajalised kohustused	0	11 276	
Kokku kohustused	46 746	76 347	
Netovara			
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	9 116	9 116	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	6 848	4 662	
Aruandeaasta tulem	-688	2 186	
Kokku netovara	15 276	15 964	
Kokku kohustused ja netovara	62 022	92 311	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	31 722	44 216	9
Annetused ja toetused	565	0	10
Tulu ettevõtlusest	180	130	11
Muud tulud	391	820	17
Kokku tulud	32 858	45 166	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-10 334	-21 554	12
Mitmesugused tegevuskulud	-14 437	-11 397	13
Tööjõukulud	-7 059	-6 630	14
Kokku kulud	-31 830	-39 581	
Põhitegevuse tulem	1 028	5 585	
Intressikulud	-1 716	-3 399	15
Aruandeaasta tulem	-688	2 186	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	1 028	5 585	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	618	3 653	
Põhitegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	26	-7 097	
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	32 291	32 875	8
Muud rahavood põhitegevusest	-10 334	-21 554	12
Kokku rahavood põhitegevusest	23 629	13 462	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-25 792	-24 109	4
Makstud intressid	-1 716	-3 399	15
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-27 508	-27 508	
Kokku rahavood	-3 879	-14 046	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	38 191	52 237	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-3 879	-14 046	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	34 312	38 191	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	Akumuleeritud tulem	
31.12.2012	9 116	4 662	13 778
Aruandeaasta tulem		2 186	2 186
31.12.2013	9 116	6 848	15 964
Aruandeaasta tulem		-688	-688
31.12.2014	9 116	6 160	15 276

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu Tammsaare 113 2014.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.

Rahavoogude aruandes kajastatakse korteriühistu aruandeperioodi laekumisi ja väljamakseid, rühmitatuna põhitegevuse, investeerimistegevuse ja finantseerimistegevuse rahavoogudeks. Põhitegevuse rahavood on kajastatud kaudsel meetodil, investeerimis- ja finantseerimistegevuse rahavood otsesel meetodil.

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.

Varade ja kohustuste jaotamisel lühi- ja pikaajalisteks on lähtutud raamatupidamise toimkonna juhendist RTJ 2, sh :

- lühiajalise kohustusena käsitletakse pangalaenu, mille tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast arvates;
- pikaajalise kohustusena käsitletakse pangalaenu, mille tasumise tähtaeg on pikem kui 12 kuud bilansipäevast arvates.

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 lähtutud 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 lähtutud asjaolust, et laenu tagatisena käsitletakse korteriühistu nõudeid korteriomanike vastu.

Tulud

Liikmetelt saadud mittesihtstarbelisi tasusid kajastatakse tuluna perioodis, mille eest need on tasutud. Sihtotstarbelisi tasusid ühistu liikmetelt kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil toimub nende arvelt remontide tegemine. Intressitulu arvestatakse tekkepõhiselt.

Kulud

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

Seotud osapooled

Seotud isikuteks on korteriühistu liikmed s.t. korteriomaniigid, juhatuse liikmed ja revisjonikomisjoni liikmed.

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

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Arvelduskontod	34 312	38 191
Kokku raha	34 312	38 191

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Muud nõuded	11 278	11 278	
Laenunõuded	11 276	11 276	
Intressinõuded	2	2	
Ettemaksed	707	707	
Tulevaste perioodide kulud	707	707	
Nõuded liikmete vastu	15 725	15 725	
Kokku nõuded ja ettemaksed	27 710	27 710	
	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	54	54	
Muud nõuded	37 071	25 795	11 276
Laenunõuded	37 068	25 792	11 276
Intressinõuded	3	3	
Ettemaksed	747	747	
Tulevaste perioodide kulud	747	747	
Nõuded liikmete vastu	16 248	16 248	
Kokku nõuded ja ettemaksed	54 120	42 844	11 276

Nõuded liikmete vastu on hinnatud individuaalselt. Bilansis on kajastatud tõenäoliselt laekuvad nõuded, mittetõenäoliselt laekuvaid nõudeid ei ole. Võlgnevuse sees on ka maksed detsembrikuu eest (13 630 eurot), milliste tähtaeg on jaanuaris 2015.a.

Muude ostjatena käsitletakse juriidilisi isikuid kes ei ole KÜ liikmed.

Kirjel „Intressinõuded“ 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.

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

Lisa 4 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Renoveerimislaen	11 276	11 276			6,674%	EUR	30.05.2015
Pikaajalised laenud kokku	11 276	11 276					
Laenukohustused kokku	11 276	11 276					
	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Renoveerimislaen	37 068	25 792	11 276		6,674%	EUR	30.05.2015
Pikaajalised laenud kokku	37 068	25 792	11 276				
Laenukohustused kokku	37 068	25 792	11 276				

Laenuandja: Swedbank AS

Laenu otstarve: elamu küttesüsteemi renoveerimine

Tasutud 2013.a -24 109 €

Võlg 31.12.2013.a 37 068 €

Tasutud 2014.a -25 792 €

Võlg 31.12.2014.a 11 276 €

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	9 935	9 935	
Võlad töövõtjatele	553	553	6
Maksuvõlad	201	201	7
Muud võlad	9	9	
Saadud ettemaksed	581	581	
Kokku võlad ja ettemaksed	11 279	11 279	
	31.12.2013	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	8 365	8 365	
Võlad töövõtjatele	553	553	6
Maksuvõlad	201	201	7
Saadud ettemaksed	418	418	
Kokku võlad ja ettemaksed	9 537	9 537	

Seisuga 31.12.2014 oli korteriühistel tasumata tarnijate arveid kokku summas 9 935 eurot, mis olid esitatud teenindajate poolt 2014.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.

Kirjel "Muud võlad" on Swedbanki poolt detsembris edastatud e-arvete teenustasud.

Kirjel "Saadud ettemaksed" on korteriomanike tavapärased ettemaksed KÜle.

Lisa 6 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Töötasude kohustus	553	553
Kokku võlad töövõtjatele	553	553

Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	55	55
Sotsiaalmaks	137	137
Kohustuslik kogumispension	9	9
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	201	201

Lisa 8 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

Varad bruto soetusmaksumuses

	31.12.2012	Saadud	Tulu	31.12.2013
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Kasutamata remonditasud	45 929	32 875	-49 062	29 742
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	45 929	32 875	-49 062	29 742
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	45 929	32 875	-49 062	29 742
	31.12.2013	Saadud	Tulu	31.12.2014
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Kasutamata remonditasud	29 742	32 291	-37 842	24 191
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	29 742	32 291	-37 842	24 191
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	29 742	32 291	-37 842	24 191

Kirjel "Kasutamata remonditasud" on näidatud korteriomanike poolt tasutud kuid ühistu poolt veel kasutamata remondivahendid. Korteriühistule laekuvad remonditasud kajastatakse tuluna perioodis, mil toimub nende arvelt remontide tegemine.

Veerus "Saadud" on näidatud:

- korteriomanike remonditasud 32 291 € (2013.a 32 291 €),
- tulu vanametalli müügist 0 € (2013.a 584 €).

Veerus "Tulu" on näidatud remonditasude arvelt makstud:

- laenuintressi 1 716 € (2013.a 3 399 €),
- laenu põhiosamakseid 25 792 € (2013.a 24 109 €),
- teostatud remonditööd 10 334 € (2013.a 21 554 €).

Lisa 9 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2014	2013
Mittesihotstarbelised tasud		
Hooldustasud	19 672	19 263
Sihotstarbelised tasud		
Remonditasud	12 050	24 953
Kokku liikmetelt saadud tasud	31 722	44 216

2014.a

Hooldustasud kokku 19 672 eurot, sh:

- tehnosüsteemide hooldustasud 8 900 €;
- haldustasud 9 585 €;
- kindlustustasud 1 100 €;
- muud vahendatud teenused 87 €.

2013.a

Hooldustasud kokku 19 263 eurot, sh:

- tehnosüsteemide hooldustasud 8 900 €;
- haldustasud 9 585 €;
- kindlustustasud 738 €;
- muud vahendatud teenused 40 €.

Lisa 10 Annetused ja toetused

(eurodes)

	2014
Mittesihotstarbelised annetused ja toetused	565
Kokku annetused ja toetused	565
sh eraldis kohaliku omavalitsuse eelarvest	565

2014.a laekus Tallinna Linnavalitsuse poolt projekti "Roheline õu" raames 565 eurot.

Lisa 11 Tulu ettevõtlusest

(eurodes)

	2014	2013
Hüvitised rajatiste talumise eest	180	130
Kokku tulu ettevõtlusest	180	130

Lisa 12 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2014	2013
Remonditööd	10 334	21 554
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	10 334	21 554

2014.a remonditööd:

- trepikodade remont 2 529 €;
- kuumaveetorude isoleerimine ja tuletõkke tsoonide kinniehitamine 7 125 €;
- kuuma- ja külmaveepüstikute ümberehitus keldris 680 €.

2013.a remonditööd:

- tarbevee püstikute ventiilide vahetus 4 200 €;
- magnetlukkude paigaldamine välisustele 1 689 €;
- kanalisatsioonitorude vahetus keldris 10 423 €;
- keldris põranda parandamine ja betoneerimine 5 242 €.

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2014	2013
Heakorrakulud	6 234	4 724
Tehnosüsteemide hoolduskulud	4 258	2 594
Halduskulud	2 758	2 936
Elamu kindlustuskulu	1 100	1 103
Muu vahendus	87	40
Kokku mitmesugused tegevuskulud	14 437	11 397

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2014	2013
Palgakulu	5 305	4 985
Sotsiaalmaksud	1 754	1 645
Kokku tööjõukulud	7 059	6 630
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 15 Intressikulud

(eurodes)

	2014	2013
Intressikulu laenudelt	1 716	3 399
Kokku intressikulud	1 716	3 399

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2014	31.12.2013
Füüsilisest isikust liikmete arv	118	119
Juriidilisest isikust liikmete arv	1	0

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014		31.12.2013	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Asutajad ja liikmed	15 725	1 134	16 248	971

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2014	2013
Arvestatud tasu	5 305	4 985

Lisa 17 Muud tulud, muud kulud (eurodes)

	2014			2013
	Saadud maksed	Tasutud maksed	Tulem	Tulem
Soojusenergia	56 314	-56 313	1	3
Vesi ja kanalisatsioon	15 144	-15 144	0	0
Üldelekter	934	-934	0	0
Gaas	2 749	-2 749	0	-1
Prügivedu	1 829	-1 829	0	0
Kommunaalmaksete vahenduse tulem			1	2
Saadud viivised	387		387	814
Pangakonto intressid	3		3	4
Kokku muud tulud			391	820
Kokku muud kulud			0	0