

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

nimi: Korterühistu Kotzebue 5

registrikood: 80031463

tänava/talu nimi, Kotzebue 5-45

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10412

telefon: +372 6282390

e-posti aadress: olev.loitme@ebs.ee

Sisukord

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

Tegevusaruanne

KÜ Kotzebue 5 põhikiri on kinnitatud 12.12.1997 a. ning Äriregistris 11.03.1998a.

KÜ tegevuse eesmärk on korteriomandi eseme osaks olevate ehituste ja maa mõtteliste osade ühine majandamine ning KÜ liikmete ühiste huvide esindamine.

KÜ osakapitali suuruseks on 2935 eur; seisuga 31.12.2013 oli liikmete poolt tasutud osakapitali suurus 2935 eur, s.o. 100%. Ühistu liikmete arv on 48.

Kehtivad lepingud

Teenus	Lepingu teine osapool	Leping
Elektrienergia	Elektrimüügi AS	Nr EL 1200000111
Vesi ja kanalisatsioon	AS Tallinna Vesi	Nr. 056612
Jäätmekäitlus -pakendivedu	Tootjavastutus organisatsioon OÜ ,Suur Sõjamäe 48b	Avaldus
Jäätmekäitlus segaolme, paber,biojäätmel	Tallinna Keskkonnaamet, Harju 13	Nr.7-000232-01
Jäätmekonteineri rent	AS Veolia	---- (kliendi nr. 1317549)
Maagaas	AS Eesti Gaas	Nr 0111284675
Fonosüsteemi hooldus	OÜ Armo Baltic	Nr. 111-07/HL
Raamatupidamisteenus	OÜ Südalinna KVH	Nr. 05/16
Hooldusteenus	OÜ Südalinna KVH	Nr. 06/11
Koristusteenus	OÜ Südalinna KVH	Nr.2011/10/07
Elektritoitekaabli kasutus autosõiduvärava toiteks	H.Torni; KÜ Kotzebue 5-37 omanik	Nr.1 2003
Õigusabi	AS Varul	Nr.TL 3103

Lepingute muutmisest, täitmisest ja maksumusest

2013a. lõpul pikendati aasta võrra lepingut elektriergia müüjaga (**Elektrimüügi AS**); säilisid hinnad ja tingimused mis kehtisid ka aastal 2013.

Toimus prügiteenuse osutaja vahetus (initsialiseeritud Tallinna linna poolt). Ühistule on uus teenuseosutaja soodsam kui eelmine;

Tingituna pidevatest kohtuvaidlustest sõlmiti 2013a. Õigusabi teenuse leping Õigusbürooga AS Varul. Õigusteenuse tunnihinnaks on hetkel 120.-, millele lisandub käibemaks.

Autosõiduvärava automatiseerimine tingis vajaduse sõlmida leping eelnevalt H.Torni poolt installeeritud elektritoitekaabli kasutamiseks. Leping on tähtajatu ning jagab tulevased vastavad osakohustused lepingu kahe poole vahel võrdselt.

Majandustegevus

Aastal 2013 teostatud suurematest töödest tuleb nimetada pööningu soojustamist , esitreppide renoveerist ning autosõiduvärava automatiseerimist.

Suuremad ja iseloomulikud tööd ning vastavad kulud olid järgmised:

1. Pööningu soojustamine (koristus, käiguteed, vill) 8239,80 eurot
2. Esitreppide renoveerimine 8272,2 eurot
3. Karniisi remont 3580.- eurot
4. Autosõiduvärava automatiseerimine (uus värav 2016.-; automaatika 869,75)
5. Kanalisatsiooniavarii likvideerimine; settekaevu ja osa torude vahetus 2802.-
6. Korstnapühkimisteenus 456.-
7. Veerennide paigaldus maja põhjapoolsele küljele 348.-

Üldse kogusummana nii kõiksugu teenuste kui remondi peale tegi ühistu väljamakseid 2013 a. jooksul summas **34029** eurot.

Lisaks majandustegevusele osutusid märkimisväärseks kulutused õigusabile ; tsv 2-12-15324 ja tsv 2-13-26997 raames on kulutused 2013a. summas **3890,4** eurot.

Ühistu arvel olev raha pangas 2013a. lõpu seisuga oli **5349** eurot.

Remondifondi jääk sama seisuga raamatupidamisiikult peab olema **11 197** eurot.

Kuivõrd realselt raha pangakontol on vähem, siis esinevad nõuded ühistu liikmete vastu.

Samuti olid kulud juriidilistele teenustele suuremad kui juriidilise fondi laekumised. Aasta lõpu (2013a.) seisuga esinevad juriidilise fondi nõuded ühistu liikmete vastu summas 1219,99 eurot.

Kulutused peamistele kommunaalteenustele

Küte	410,58 Mwh	37713,42 eur
Energia vee soojendamiseks	69,81 Mwh	522,58 eur
Vesi	3431,9 m ³	7125 eur
Üldelekter	5454 Kwh	808 eur

	2008a.	2009a.	2010a.	2011a.	2012a.	2013a.
Küte mwh	462,06	441,3	483,36	420,49	466,66	410,58
Kogu tarbimine Tallinna Soojusest mwh	545,0	506,8	548,5	485,89	535,0	480,390

Ühistu tegevus

2013a. oli kavandatud või toimusid järgmised üldkoosolekud:

- 24.01.2013a. (ei toimunud);
- **28.02.2013a.** toimus.

Inimesed teatavatel/erinevatel põhjustel ei osale üldkoosolekutel. Kuivõrd ühistu põhikiri ei võimalda korduskoosolekute pidamist, siis oli ja on jätkuvalt aktuaalne volitamine.

2013a. toimusid järgmised juhatuse koosolekud

- 18.03.2013
- 15.04.2013
- 15.05.2013
- 26.06.2013
- 17.10.2013

Lisaks koosolekutele suhtleb ja lahendab juhatus probleeme meili teel.

Kohtu hagid

KÜ liikme V.Bogdanova poolt on jätkuvalt kohtus järgmised hagid:

- Tsiiviilasi number 2-12-15324; hageja V.Bogdanova; hagi sisu: tunnistada kehtetuks üldkoosoleku 04.04.2012a. kõik otsused.

Põhjendatud on järgnevalt – rikuti üldkoosoleku kokkukutsumise korda, üldkoosoleku kutse ei olnud ühistu liikmetele teatavaks tehtud. Samuti ei esitatud ühistu liikmetele 2012a. majanduseelarve kava jne. .

Ühistu liikmed teavad, et see kõik ei vasta tõele. Aga meie ühiskonnas on võimalik kohtule karistamatult valetada ning tõe jaluleseadmiseks kulub tavaliselt üle aasta. Seejuures vale vanduja jääb üldjuhul karistusetu.

Juhatus hindab V.Bogdanova käitumist kui püüdu venitada põhikirja muutuste registreerimist Äriregistris ning takistada ühistu normaalset funktsioneerimist; vääritud käitumine vääritud inimese poolt.

Ühistu liikmetel on võimalus meenutada kuidas ja mis dokumentidega kutsuti kokku üldkoosolek ning anda hinnang V.Bogdanova käitumisele.

Nimetatud tsiiviilasi 2013a. lahenduseni ei jõudnud. Hagi sai lahenduse Harjumaa kohtus ühistu kasuks kuid V.Bogdanova kaebas otsuse edasi Tallinna ringkonnakohtusse. Ringkonnakohtu lahend tuleb veebruari kuus, eeldatavalt positiivne ühistule.

- Tsiiviilasi nr. 2-13-26997, hageja V.Bogdanova; hagi sisu : tunnistada kehtetuks üldkoosoleku 28.03.2013 kolme päevakorra punkti juures vastuvõetud otsused – juriidilise sihtfondi osamakse suurus, eelnevate kohtukulude kokkukorjamise otsus ning veekahjude hüvitise piirmäära seadmine.

Põhjendused on hagejal järgmised:

- Tal pole olnud võimalik tutvuda koosoleku protokolliga;

- Juriidilise sihtotstarbelise fondi moodustamine on ebaseaduslik;
 - Eelnevate kohtukulude nõue on ebaseaduslik;
 - Tema veekahjud on suuremad kui piirmäär.
- Viimasel kohtuistungil hageja esindaja loobus veekahjude piirmäära hagemisest; ülejäänud on endiselt päevakorras.

Veehüvituskomisjoni tegemised

Aasta jooksul toimus 2 koosolekut, kus lahendati inimeste avaldused vastavalt 2013a. üldkoosoleku otsusele;

- 15.05.2013
- 17.10.2013

Nõuetele vastavad dokumendid esitasid 6 ühistu liiget, kellede puhul komisjon tegi ka otsuse hüvitamise kohta. Üldse kulutas ühistu veekahjude hüvitamisele 4071,66 eurot (max. hüvitise piirmäär (1500.-) sai krt. 44, minimaalse (129.-) krt. 10.

Seejuures õigusabi teenust pakkuv advokaat esitas kohtukaasustes seisukoha, et ühistul veekahjude hüvitamiskohustust seadusejärgselt pole; toimunud hüvitamist võib vaadelda kui ühistu head tahet oma liikmete abistamiseks.

Tänaseks loeb veehüvituskomisjon oma töö lõpetatuks ning aastaid kestnud probleem on päevakorrast tulevikuks maas.

Probleemid ühistu elus

Kohtuhagid

Kõige suurema probleemi valmistab ühistu seisukohalt olukord, kus krt 44 omanik V. Bogdanova järjepidevalt kaebab üldkoosolekute otsused kohtusse. 2013a. Üldkoosoleku otsuste vaidlustamise hagi on tal meie ühistu vastu juba seitsmes. Selline olukord on toonud kaasa ühistu liikmetele märkimisväärsed rahalisi kohustusi millised ajas kasvavad. Eelõeldu tõttu ühistu tegevus on destabiliseeritud ning puudub kindlaksmääratud arengu visioon.

Gaasi näitude probleem 1. Trepikojas.

Ühistu liikmete poolt edastavad gaasimõõturite näitude summa on väiksem kui trepikoja enda mõõтури oma. Vahe kasvab pidevalt. Probleemi olemuseks kas inimeste ausus või näituri ebatäpsus. 2012a. on vahetatud ära trepikoja mõõtur. Korteri mõõturid ei kuulu seaduse järgi taatlemisele, mis ei tähenda aga, et nad valesi näidata ei võiks. Küll aga seda, et puudub seaduse järgi alus nõuda nende taatlemist või vahetamist.

Keskküttetorustiku leke

Lekke olemust näitab süsteemi pidevalt lisanduv vesi. Seda on suuruses 229 m³ 2013a. jooksul.

Rahaliselt väljenuks see lisakuluna ühistule 1902,5 eurot.

Lekke füüsilist asukohta pole õnnestunud kindlaks teha kuivõrd osa torustikust on varjatud, osa maa sees.

Ekspertarvamuste põhjal on probleem tagasijooksu ahela torudes.

Prügimajandus

Osa inimesi ei saa aru, et enamik ühistu liikmetest ei soovi elada prügimäe kõrval. Prügikastide ümbrus on alalõpmata kuhjatud üle suuregabriidiliste olmejäätmetega. Viimaste utiliseerimiskohustus lasub iga üksiku ühistu liikme enda õlul.

Ettepanekud ühistu üldkoosolekule edasiseks lähiaja tegevuseks

1. Renoveerida keskkütte torustiku tagasijooksu osa ;
 2. Korrastada hoov (laste mängu koht, parkimine, sõidutee, jne);
 3. Likvideerida katlamaja kivisöe šaht;
 4. Rajada õhu tuulutusavad vundamendi varjendi osa välisseina;
 5. Renoveerida hoone lõunapoolne fassaad (katta võrguga ja krohvida);
 6. Viia läbi korteri gaasimõõturite kontroll, eelkõige 1 trpikojas.
 7. Viia läbi puude hooldusraie.
 8. Leida karistumehhanism prügikorra rikkujatele.
- Peamine ettepanek juhatuselt on osaleda ühistu üldkoosolekutel, seda kas isikliku osavõtuga või volitades kedagi enda eest osalema ja otsustama. Vastuvõetud otsustest sõltub millises majas me tahame ja saame elama. Juhatus on seisukohal, et valdav enamus 2013a. üldkoosolekul vastuvõetud aasta majandustegevuse otsustest on täidetud.

Olev Loitme

KÜ Kotzebue 5 juhatuse liige



Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	5 349	22 981	2
Nõuded ja ettemaksed	12 415	14 972	3
Kokku käibevara	17 764	37 953	
Kokku varad	17 764	37 953	
Kohustused ja netovara			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	6 175	7 931	4
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	9 977	28 388	13
Kokku lühiajalised kohustused	16 152	36 319	
Kokku kohustused	16 152	36 319	
Netovara			
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	2 935	2 935	
Eelmiste perioodide akumulieeritud tulem	-1 301	144	
Aruandeaasta tulem	-22	-1 445	
Kokku netovara	1 612	1 634	
Kokku kohustused ja netovara	17 764	37 953	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	46 819	16 964	5
Muud tulud	747	667	6
Kokku tulud	47 566	17 631	
Kulud			
Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-38 495	-9 763	7,13
Mitmesugused tegevuskulud	-9 092	-9 158	8
Muud kulud	-2	-188	10,14
Kokku kulud	-47 589	-19 109	
Põhitegevuse tulem	-23	-1 478	
Muud finantstulud ja -kulud	1	33	11
Aruandeaasta tulem	-22	-1 445	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	-23	-1 478	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	2 557	-1 998	3
Põhitegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-20 167	8 670	4
Laekunud intressid	1	33	11
Kokku rahavood põhitegevusest	-17 632	5 227	
Kokku rahavood	-17 632	5 227	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	22 981	17 754	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-17 632	5 227	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	5 349	22 981	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	Akumuleeritud tulum	
31.12.2011	2 935	144	3 079
Aruandeaasta tulum		-1 445	-1 445
31.12.2012	2 935	-1 301	1 634
Aruandeaasta tulum		-22	-22
31.12.2013	2 935	-1 323	1 612

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu Kotzebue 5 2013. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi. Arvestuspõhimõtted on vastavuses raamatupidamise seaduses sätestatud alusprintsiipidega ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega.

Korteriühistu Kotzebue 5 2013.a. majandusaasta algus on 01.01.2013 ja lõpp 31.12.2013. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse raha pangakontodel ja hoiustel.

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

Tulemiaruaande koostamisel on lähtutud RTJ 14 lisas toodud tulude ja kulude aruande skeemist. Korteriühistu põhitegevuse erinevuse tõttu teiste mittetulundusühenduste põhitegevusest on mõningaid skeemi kirjete nimetusi vajadusel täpsustatud. Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsiibist lähtudes. Makstud kommunaal maksed ei ole kajastatud tulemiaruaandes kuluna ega saadud summasid tuluna. Tulemiaruaandes kajastatakse vajadusel ainult vahendamisest teenitud netotulu või tekkinud netokulu.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Arveldusarve	5 349	22 981
Kokku raha	5 349	22 981

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded KÜ liikmete vastu	12 415	12 415		
Kokku nõuded ja ettemaksed	12 415	12 415		

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded KÜ liikmete vastu	14 972	14 972		
Kokku nõuded ja ettemaksed	14 972	14 972		

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	6 029	6 029		
Muud võlad	146	146		
Muud viitvõlad	146	146		
Kokku võlad ja ettemaksed	6 175	6 175		

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	7 931	7 931		
Kokku võlad ja ettemaksed	7 931	7 931		

Lisa 5 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Mittesihotstarbelised tasud			
Haldustasu	3 012	3 012	
Tehnohooldus	1 124	0	
Heakord	4 188	4 189	
Sihotstarbelised tasud			
Remonditasud	34 029	9 405	13
Tasud juriidiliste kulude katteks	4 466	358	13
Kokku liikmetelt saadud tasud	46 819	16 964	

Lisa 6 Muud tulud

(eurodes)

	2013	2012
Trahvid, viivised ja hüvitised	747	667
Kokku muud tulud	747	667

Lisa 7 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Remonditööd	34 029	9 405	13
Juriidilised kulud	4 466	358	13
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	38 495	9 763	

Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2013	2012
Haldusteenus	3 084	3 149
Tehnohooldus	1 419	856
Heakord	4 589	5 153
Kokku mitmesugused tegevuskulud	9 092	9 158

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

2013.a. töötasusid ei makstud.

Lisa 10 Muud kulud

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Kommunaalteenuste vahe	2	188	14
Kokku muud kulud	2	188	

Lisa 11 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2013	2012
Saadud intressid	1	33
Kokku muud finantstulud ja -kulud	1	33

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2013	31.12.2012
Füüsilisest isikust liikmete arv	48	48

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013		31.12.2012	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Asutajad ja liikmed	12 415	10 124	14 972	25 671

Lisa 13 Sihtotstarbelised fondid

	31.12.2013	31.12.2012
Remondifond	11 197	25 671
Kokku	11 197	25 671
	2013	2012
Remondifondi jääk perioodi algul	25 671	21 299
Arvestatud remonditasud	16 838	13 777
2012 jur.fondi jäägi kandmine rem.fondi	2 717	0
Remondikulud	-34 029	-9 405
Remondifondi jääk perioodi lõpuks	11 197	25 671

	31.12.2013	31.12.2012
Juriidiliste tasude fond	-1 220	2 717
Kokku	-1 220	2 717
	2013	2012
Fondi jääk perioodi algul	2 717	0
2012 jäägi kandmine rem.fondi	-2 717	0

Arvestatud tasud	3 246	3 075
Juriidilised kulud	-4 466	-358
Fondi jääk perioodi lõpuks	-1 220	2 717

Lisa 14 Kommunaalteenused

2013	Tulud	Kulud	Vahe
Elektrienergia	808	808	0
Soojusenergia	38 236	38 236	0
Maagaas	1 439	1 441	-2
Vesi ja kanalisatsioon	7 125	7 125	0
Prügivedu	2 065	2 065	0
Kokku	49 673	49 675	-2
2012	Tulud	Kulud	Vahe
Elektrienergia	630	630	0
Soojusenergia	40 866	40 865	1
Maagaas	1 336	1 577	-241
Vesi ja kanalisatsioon	7 162	7 110	52
Prügivedu	2 442	2 442	0
Kokku	52 436	52 624	-188

Lisa 15 Juhatuse allkirjad

Korteriühistu Kotzebue 5 juhatus on koostanud 2013.a. raamatupidamise aastaaruande ja tegevusaruande.

Majandusaasta aruanne on läbi vaadatud ja kinnitatud korteriomanike üldkoosolekul 27.03 2014.a.
Koit Konstabel _____

Olev Loitme [signature]

Ingrid Printhal [signature]

Andrus Utsar [signature]

Revisjonikomisjoni aruanne KÜ Kotzebue 5 tegevusele aastal 2013

Revisjonikomisjon töötas koosseisus Jan Skolimowski, Diana Hermaküla ja Evi Arais. Komisjon viis 2014 veebruaris läbi KÜ Kotzebue 5 2013. majandusaasta dokumentide kontrolli.

Revisjonikomisjon sai tutvumiseks 2013. aastat puudutavad pangaväljavõtted ja juhatuse ning üldkoosolekute koosolekute protokollid.

Revisjonikomisjoni hinnang põhineb üldnimetatud dokumentidel ja aasta jooksul e-posti teel ühistu liikmeteni jõudnud infol.

1. Majandusaasta aruanne

Kontrolli käigus kontrollisime väljavõtteliselt tõendusmaterjale, millel põhinevad raamatupidamise aastaaruandes esitatud näitajad. Meie kontroll hõlmas ka raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtete ja juhtkonnapoolsete raamatupidamislike hinnangute kriitilist analüüsi ning seisukohavõttu raamatupidamise aastaaruande esituslaadi suhtes tervikuna. Arvame, et meie kontroll annab piisava aluse arvamus avaldamiseks raamatupidamise aastaaruande kohta.

Oleme kontrollinud lehekülgedel 1 kuni 15 esitatud Kotzebue 5 KÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2013, perioodi 01.01.-31.12.2013 tulemiaruanne ning aastaaruande lisasid. Raamatupidamise aastaaruande koostamine on mittetulundusühingu juhatuse kohustus. Meie ülesanne on anda kontrolli tulemustele tuginedes omapoolne hinnang raamatupidamise aastaaruande kohta.

2013. aasta majandusaruanne sisaldab kõiki vajalikke andmeid sissetulekute, väljaminekute ja majandustegevuse tulemuste kohta. Andmed vastavad ühistu raamatupidamisdokumentidele ja majandusaruandes toodule.

Raamatupidamise arvestuse ja aruandluse kontroll näitas, et:

- algdokumendid on raamatupidamise registrist läbi kantud õigeaegselt ja täies mahus;
- raamatupidamise andmed on kooskõlas aruandlusega;
- raamatupidamine on tervikuna kooskõlas kehtivate seadusandlike aktidega.

Ühistu finantsmajandustegevuse kontroll näitas järgmist:

- tarnijate arved on vahetult seotud ühistu majandustegevusega ja on õigeaegselt kantud raamatupidamise registritesse ning tasutud;
- pangaväljavõtete kontroll näitas, et maksed on tehtud vastavalt aktsepteeritud arvetele.

Oleme seisukohal, et vastavalt Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse nõuetele koostatud raamatupidamise aastaaruanne, mis näitab seisuga 31.12.2013 bilansi mahuks 17 764 eurot ja finantstulemuseks – 22 eurot, kajastab oluliselt õigesti Kotzebue 5 KÜ majandusaasta tulemit ja finantsseisundit seisuga 31.12.2013.

Revisjonikomisjon teeb ühistu üldkoosolekule ettepaneku kinnitada 2013 majandusaasta aruanne.

2. Ühistu ja ühistu liikmed

2013 aastal plaaniti üldkoosolekut kahel korral. Esimene – 24.01. – jäi ära väheste osalejate tõttu.

28.02.2013 üldkoosolekul osales 28 KÜ liiget ja koosolek sai toimuda.

Ka selle üldkoosoleku KÜ poolsed otsused (juriidilise teenuse fond, eelnevad kohtukulud, veekahjude hüvituse ülempiir) andis V.Bogdanova kohtusse.

2013. aastal toimusid järgnevad suuremad ja olulisemad tegevused ja tööd:

„Suva“ vabriku poolse värava automatiseerimine, tänavapoolsete treppide korrastamine, pööningu vahelae soojustamine tselluvillaga, hoovipealsete maa-aluste kanalisatsioonitorude

avarii likvideerimine, varisemisohtlike katusekarniiside lokaalne remont, betoonist vihmavee rennide paigaldus, juriidiliste teenuste lepingu sõlmimine advokaadibürooga „VARUL“.
Täpsem tööde loetelu vt. 2013 majandusaasta tegevusaruandest.

Mai kuus toimunud koristustalgutel visati keldritest minema kaks konteinerit (60 kuupmeetrit) rämpsuga ning viidi ohtlike jäätmete kogumispunkti autokäruväärde vanu värve jm jäätmeid.

2013a. jooksul on liikmete võlgnevus vähenenud 2557 € võrra, kogu liikmete võlgnevus ühistule aastalõpu seisuga on 3664,71 €, neist suurim korter 20-l, 2101,03 €.

Korter 44 omanikul V. Bogdanoval, Oleg Gogini elukaaslasel, oli 2013. aastal KÜ vastu käimas kaks kohtuasja:

Tsv 2-12-15324. V.Bogdanova (krt 44) hagi KÜ Kotzebue 5 04.04.2012 üldkoosoleku otsuste tühistamiseks.

Harju Maakohut otsus 08.03.2013. Hagi jätta rahuldamata. Ühistul kõigis punktides õigus.

Juuli 2013. Esitas hageja edasikaebuse Ringkonnakohtusse.

Tsv 2-13 – 26997 . V.Bogdanova hagi KÜ Kotzebue 5 28.02.2013 üldkoosoleku otsuste (juriidilise teenuse fond, eelnevad kohtukulud, veekahjude hüvituse ülempiir)

3. Juhatus tegevus

Juhatus koosolekuid toimus 2013 aastal viis (5).

Aruandeperioodil on juhatus tegelnud peamiselt jooksvate küsimuste ja parendustööde korraldamisega, samuti käimasolevate kohtuasjadega.

- Rotitõrje: Jaanuar 2013, K.Konstabel
- Dokumendi kapi soetus ja ühistu dokumentide sorteerimine; veebruar-märts; O.Loitse
- Prügilepingu sõlmimine; Veebruar 2013; O.Loitse
- Võtmete organiseerimine uuele prügivedajale; Veebruar 2013, O. Loitse
- Kanalisatsiooniavarii likvideerimise organiseerimine; Veebruar 2013; E.Arais
- Tsv 2-12-15324 (kohtuhagiga tegelemine); O.Loitse
- Põõningu soojustamisega seotud tööd (Pakkumised, koostöö ehitajaga); aprill 2013 ; O.Loitse
- Värava automatiseerimise pakkumised ; aprill 2013 ; K.Konstabel;
- Kindlustuse pakkumised; aprill 2013 ; I.Prinsthal
- Kanalisatsiooni avarii (1.trepikoja esimene kanalisatsiooni väljund) likvideerimine, kanalisatsiooni kaevu ja selle sisend-väljundtorude asenduse organiseerimine; aprill 2013; O.Loitse
- Kanalisatsiooni torude (välise trassi) survepesu organiseerimine; mai 2013; O.Loitse
- Betoonist vihmavee rennide paigaldus maja põhja poolsele pinnasele; mai 2013; O.Loitse
- Autosõiduvärava paigalduse organiseerimine ; mai - september 2013; K.Konstabel
- Prügipäeva organiseerimine; mai 2013; I.Prinsthal
- Juriidilise teenuse kliendilepingu sõlmimine advokaadibürooga „Varul“; juuni 2013; I. Prinsthal, O.Loitse.
- I ja II trepikoja keldriustele turvaplaatide paigalduse organiseerimine; juuni 2013; O.Loitse
- I trepikoja varjendi ukse keevitustööde organiseerimine, juuli 2013; O.Loitse
- Trepikodade akende pesu; aug. 2013; I.Prinsthal
- Esitreppide remont; juuli-sept 2013; J. Skolimowski, O.Loitse

- Suhtlus Advokaadibürooga Varul Krt 44 hagidega seoses; juuli, aug., detsember 2013; I.Prinsthal, O.Loitme
- Värava elektri kaabli installatsioon; oktoober 2013; O.Loitme
- Kokkulepe (leping) krt 37-ga olemasoleva elektri kaabli kasutuse kohta; oktoober 2013; O.Loitme
- Küttesüsteemi tsirkulatsioonpumba avarii- vahetuse organiseerimine; oktoober 2013; O.Loitme
- Autosõiduvärava automaatika paigalduse-, juhtpultide organiseerimine; detsember 2013; K.Konstabel
- Karniisi remont; leping, remondi organiseerimine; detsember 2013; O.Loitme, K.Konstabel
- Puulehtede äraveo organiseerimine; detsember 2013; O.Loitme

Seoses 2012 toimunud katuseremondi käigus ehitaja süül tekitatud veekahjude tõttu kahjustunud korterite abistamiseks moodustatud veekahjude hüvitamise komisjon istus koos kahel korral ja vaatas läbi kahjuhüvituse avaldused. Avaldused olid erineva tasemega vormistatud, mistõttu ei olnud võimalik esimese koosolekuga kõikidele avalduse esitanud korterite oas positiivset otsust langetada. 15.05. ja 17.10. koosolekute tulemusena hüvitati kuni 1500€ ulatuses (vastavalt 28.02.2013 KÜ üldkoosoleku p.5 otsusele) veekahjusid korteritele 8, 9, 10, 33, 37, 44. Hüvitamine toimus tasaarvelduse alusel, kus hüvitamisele kuuluv summa arvatakse maha ühistu liikmele igakuiselt esitatavate kommunaalarvetelt.

Seoses erinevate ehitus- ja remonditöödega oli 2013 aastal korteriühistul erineva suurusega kulusid kuid eraldi tasub märkimist, et seoses korter 44 (V.Bogdanova ja O. Gogin) kohtuhagidega maksis KÜ õigusabi saamiseks advokaadibüroole „Varul“ **2882,40€**.

See on summa, mis oleks võinud meil kõigil jääda 2013 aastal taskusse, kui korter 44 suudaks teiste elanikega mõistvalt ja sõbralikult koos elada.

4. Revisjonikomisjon juhib tähelepanu järgmistele ohukohtadele:

Kordame eelmisel aastal väljatoodud probleeme:

- Jätakuvalt koormavad KÜ tegevust korter 44 (Bogdanova / Gogin) kohtuasjad. See on lisakoormus kõigile ja ühistu liikmed kaotavad aega, raha ja huvi maja olukorra parandamise vastu. Kohtusseandmine on läbiv teema ning on kasutusel ka ähvardusena nii juhatuse kui üldkoosolekutel teiste liikmete suhtes. 2013 aastal kulus korter 44 poolt kohtusse antud hagide tõttu korteriühistul 2882,40.€ + juhatuse liikmete isiklik aeg.
- Tänu korter 44 (Bogdanova / Gogin) kohtuhagile seoses põhikirjaga ei ole 04.04.2012 üldkoosolekul vastuvõetud põhikirja muudatused jõustunud mis endiselt ei luba teha väiksema kvoorumiga korduskoosolekuid.

5. Ettepanekud:

- Otstarbekas on **teha majale tsiviilvastutuskindlustus**, eriti arvestades maja kohatist avariiõhtlikku olukorda ning ohtlikkust inimeste tervisele.
- Hooviprojekti tegemine ja „Hoovid korda“ raames hoovi korrastamine.
- Korrastada aiaväravad
- Kaaluda rõdude ehitamist lõuna-poolsele küljele

- Kaaluda pööningule viimase korruse korterite laiendamist. Huvitatud korterid võiksid osta kaasomandi teiste korterite käest. Pööningule saaks ehitada suurepärased terrassid päikse ja vanalinna poole.
- Töötada välja ühtne kahju teatamise, fikseerimise ja akti dokumentatsioon, mille järgi saab üheselt küsida võrdlevaid pakkumisi kahju hüvitamiseks. Kahju hüvitamiseks peab olema võetud vähemalt kaks erinevat pakkumist erinevatelt firmadelt, millest üks on KÜ poolne ja teine kahjusaaja poolne.
- Osta sisse täielik haldusteenus, mis kataks tehnohoolde, dokumentide vormistamise ja arhiveerimise, ehituse projektijuhtimise jne halduse. Praegune korraldus, kus suurema osa haldustegevusest teeb tasuta ära üks juhatuse liige ei ole ei õiglane ega jätkusuutlik.
- Teha linnavalitusele avaldus majaesise kõnnitee kordategemiseks

Revisjonikomisjoni hinnang juhatuse tööle on väga hea – aasta jooksul on enamus ettenähtud töödest ära tehtud. Eriline tänu juhatuse liikmele Olev Loitmele, kes kohtuhagide kiuste siiski suudab säilitada optimismi ning kellel jätkub jõudu pooleli olevad tööd lõpuni viia.

Revisjonikomisjon teeb ühistu üldkoosolekule ettepaneku kinnitada 2013 majandusaasta aruanne.

Revisjonikomisjon 04.03.2014

Evi Arais

Diana Hermaküla

Jan Skolimowski

Tegevusalad

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

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6447893
Telefon	+372 6282390
E-posti aadress	arve@sydalinna.ee
E-posti aadress	olev.loitme@ebs.ee