

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

nimi: Korterühistu Õismäe tee 81

registrikood: 80100632

tänava/talu nimi, Õismäe tee 81

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 13515

e-posti aadress: igor.torgashov@mail.ru

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	5
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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Materiaalne põhivara	12
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	13
Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud	14
Lisa 9 Annetused ja toetused	14
Lisa 10 Muud tulud	14
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 12 Tööjõukulud	14
Lisa 13 Muud kulud	15
Lisa 14 Finantstulud ja -kulud	15
Lisa 15 Seotud osapooled	15

Tegevusaruanne

01.01.2012-31.12.2012

Korteriühistu on korteriomnike loodud mittetulundusühistu, mille eesmärgiks on korteriomandite eseme osaks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine.

Korteriühistu tegevuseks on ühine majandamine, mille käigus tagatakse hoonete korrashoid, elektri-, vee- ja soojussüsteemide häireteta ekspluatatsioon, sel eesmärgil rahaliste vahendite kogumine ning kommunaalmaksete vahendamine elanikele.

Ühistu juhtorganid on üldkoosolek ja juhatus

Ühistu igapäevast tegevust korraldab ühistu juhatus. Juhatus on põhikirja järgi kolme kuni viieliikmeline ning juhatuse tööd korraldab juhatuse esimees. Aruandeperioodil toimus 12 juhatuse koosolekut.

2012. aastal toimus neli korteriühistu üldkoosolekut:

31.01.2012 - uue juhatuse ja revisjonikomisjoni valimine, volitatud isiku valimine juhatuse liikmekaasunuslepingu sõlmimiseks.

01.03.2012- L.Trüši kohtuhagi arutelu ja remonttööd 2012 aastal.

31.05.2012- majandusaasta aruandekoosolek, majanduskava ja remonttööde plaani kinnitamine. Juhatus liikme J.Metsa tagasikutsumine. L.Trüši kohtuhagi kompromisettepaneku arutamine ja otsuse vastuvõtmine.

21.12.2012- korteriühistu apellatsioonikaebuse esitamise otsustamine Tallinna Ringkonnakohtusse.

Majandusaasta aruanne on koostatud 12 kuu kohta vahemikus 01.12.2012-31.12.2012

Ühistu osakapital 2200 €, eelmiste perioodide tulem seisuga 31.12.2012 on 789 €, aruandeaasta tulem 1384 €, kokku netovara 4373€.

Juhatus

Ühistu juhatus on neljaliikmeline. Ühistu igapäevast tööd korraldab juhatuse esimees

2012 aastal toimus 12 juhatuse koosolekut. Juhatus koosolekute päevakordades:

üldkoosolekute ettevalmistamine ja korraldamine.

ühistus tehtavad remonttööd, nende läbiviimine.

uute töötajate otsimine (majahoidja –koristaja), uute töötajate leidmiseks tuli ajalehtedes teateid avaldada.

igapäeva ühistu tegevust puudutavad jooksvad küsimused, lepingute sõlmimine töövõtjatega.

üks sagedasemaid päevakorrapunkte kohtuhagi ühistu vastu, sellega seoses kompromisettepaneku leidmine ja esitamine ühistu liikmetele.

Lepingulised töötajad

Töötajaid oli 5(viis) 2012 aastal.

Juhatus esimees töötab kaasunuslepingu alusel. Juhatus liikme tasu suurus on kinnitatud 31.05.2012.a.toimunud korteriühistu üldkoosolekul.

Raamatupidaja töötab töövõtulepingu alusel. Töötasu kinnitatud 31.05.2012.a. toimunud korteriühistu üldkoosolekul.

Koristaja-majahoidja töötab töövõtulepingu alusel. Töötasu kinnitatud 31.05.2012.a. toimunud korteriühistu üldkoosolekul. 2012 aastal palgati ühistusse tööle kolm majahoidjat, kaks töötajat olid sunnitud lahkuma kuna nende tööga ei olnud rahul juhatus ja elanikud.

Ühistu tööjõukulud kokku 9054 €.

Mitmesugused tegevuskulud

Tegevuskuludest moodustasid kõige suurema osa juriidilise teenindamise kulud, kokku 2100,82 €, põhjuseks ühistu liikme kohtuhagi ühistu vastu. Korteriühistu juhatus oli sunnitud tegema lisakulutusi, et vaidlustada kohtuotsus.

Kantseleitarbed, pangateenused, EKL liikmemaks ja muud kulud kokku oli 833,47€.

Koolituskulud kokku 30€. Tallinna Linnavarametile esitati taotlus koolitustoetuse saamiseks. Taotlus rahuldati ja ühistu arvelduskontole kanti 30€. Koolitusel osales juhatuses esimees.

Elamu jooksev remont ja hooldustööd

Hooldustöödest moodustasid suurema osa majaümbruse ja sisekoristusvahendite kulud, kokku 354,47 € ja ummistuste likvideerimise kulud 360,00 €.

Elamu pisiremondi kulud kokku 80,23€.

Käiduteenus, fonolukkude ja soojussõlme hooldus

2012 aasta maikuust lõpetati fonolukkude hooldusleping BFL Security OÜ-ga. Uut hoolduslepingut ei sõlmitud, juhatus otsusega korraldati hooldustöid ühekordsete väljakutsetega.

Soojussõlme hooldus ja käiduteenus kokku 733,83€. Teenuse osutaja on FIE-na töötav isik.

Kommunaalmaksed

Kommunaalmakseteks koguti ühistu liikmetelt kokku 45322,46€, kulud kommunaalmakseteks kokku 45294,11€.

Korteriühistu vahendab oma liikmetele kommunaalmakseid ja vahendustasu kommunaalmaksete vahendamise eest ei arvestata.

Kommunaalmaksete vahe 28,35€.

Muud tulud

Muude tuludena laekus AS Elion ja AS STV elektrienergia kasutamise eest 73,26€. Musta ja värvilise metalli müügist 328,08€. Kohtuotsusega üürivõlglaselt väljamõistetud kohtu menetluskulud 559,30€.

Kokku muud tulud 960,64 €.

Remonttööd 2012

Remonditasusid koguti 2012 aastal 12995,3€. Tegelikud remondikulud 8652,72€.

Tehti järgnevad remonttööd:

Köögi kanalisatsioonipüstikute vahetus 5077,40€. Teostaja OÜ Santehmeks

Külma- ja soojaveetorustiku isoleerimine keldris 2706,02€. Teostaja OÜ Santehmeks

Küttesüsteemi ekspertiis 240€. Teostaja Amecon OÜ

Kanalisatsioonipüstikute puhastus 149,30€. Teostaja Lavateir AS

Trepikäsipuud 480€. Teostaja Motomet OÜ

Teostatud remonttöödele on vastavalt nõuetele võetud mitmeid hinnapakkumisi. Juhatus on kõik pakkumised läbi arutanud ja vajadusel kasutanud ekspertide nõuandeid pakkumiste analüüsimiseks.

Plaanitud ja kinnitatud remonttöödest jäid 2012 aastal tegemata küttesüsteemi tasakaalustamine ja väliskanaliseerimise püstikute vahetus.

Kasutamata remonditasude jääk 2012 aasta alguseks 23249,26€.

Kasutamata remonditasude jääk 2012 aasta lõpuks 27591,84€.

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

KÜ Õismäe tee 81 juhatus deklareerib oma vastutust raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt KÜ Õismäe tee 81 finantsseisundit, majandustulemusi ja rahavoogusid;
- kõik teadaolevad olulised asjaolud on selgunud aruande valmimise kuupäevani, on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- KÜ Õismäe tee 81 on jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	30 660	24 920	2
Nõuded ja ettemaksed	10 111	7 741	3
Kokku käibevara	40 771	32 661	
Põhivara			
Materiaalne põhivara	132	212	5
Kokku põhivara	132	212	
Kokku varad	40 903	32 873	
Kohustused ja netovara			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	8 938	6 635	4,6
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	27 592	23 249	7
Kokku lühiajalised kohustused	36 530	29 884	
Kokku kohustused	36 530	29 884	
Netovara			
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	2 200	2 200	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	789	1 493	
Aruandeaasta tulem	1 384	-704	
Kokku netovara	4 373	2 989	
Kokku kohustused ja netovara	40 903	32 873	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	22 863	22 345	8
Annetused ja toetused	30	128	9
Muud tulud	1 108	284	10
Kokku tulud	24 001	22 757	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-8 652	-5 531	
Mitmesugused tegevuskulud	-4 310	-4 980	11
Tööjõukulud	-9 054	-12 106	12
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-80	-80	
Muud kulud	-545	-794	13
Kokku kulud	-22 641	-23 491	
Põhitegevuse tulem	1 360	-734	
Finantstulud ja -kulud	24	30	14
Aruandeaasta tulem	1 384	-704	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	1 360	-734
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	80	80
Kokku korrigeerimised	80	80
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-2 370	690
Põhitegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	6 646	8 927
Kokku rahavood põhitegevusest	5 716	8 963
Rahavood investeerimistegevusest		
Laekunud intressid	24	30
Kokku rahavood investeerimistegevusest	24	30
Kokku rahavood	5 740	8 993
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	24 920	15 927
Raha ja raha ekvivalentide muutus	5 740	8 993
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	30 660	24 920

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	Akumuleeritud tulem	
31.12.2010	2 200	1 493	3 693
Aruandeaasta tulem		-704	-704
31.12.2011	2 200	789	2 989
Aruandeaasta tulem		1 384	1 384
31.12.2012	2 200	2 173	4 373

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu Õismäe tee 81

aruandeperiood 01.01.2012-31.12.2012

Korteriühistu Õismäe tee 81 2012.aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

2012 aasta aruanne on koostatud vastavuses kehtestatud elektroonilise taksonoomia vormidele.

Raha

Rahalised vahendid on bilansis kajastatud õiglases väärtuses.

Nõuded ja ettemaksud

KÜ liikmetelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete inventeerimisel hinnatakse iga nõuet eraldi.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalse põhivara hulka kuuluvad vastavalt kehtestatud sise-eeskirjale

varaobjektid, mille kasutusaeg on üle ühe majandusaasta või soetusmaksumus

1280 EUR või rohkem. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt. Põhivara kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 320

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
arvutid ja arvutisüsteemid, muu materiaalne põhivara	5

Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsiibist lähtudes. Korteriühistu vahendab oma liikmetele kommunaalmakseid. Eraldi vahendustasu kommunaalmaksete vahendamise eest ei võeta. TulemiaruanDES kajastatakse vahendamise netotulu või netokulu.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Arvelduskontod	30 660	24 920
Kokku raha	30 660	24 920

Pangakonto jääk on võrreldud pangaga, raha jääk vastaval raamatupidamiskontol võrdub pangaväljavõttel näidatud jäägiga.

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	9 901	9 901		
Ostjatelt laekumata arved	9 901	9 901		
Muud nõuded	30	30		
Viitlaekumised	30	30		
Ettemaksed	180	180		
Tulevaste perioodide kulud	180	180		
Kokku nõuded ja ettemaksed	10 111	10 111		

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	7 612	7 612		
Ostjatelt laekumata arved	7 612	7 612		
Ettemaksed	129	129		
Kokku nõuded ja ettemaksed	7 741	7 741		

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	58	72
Sotsiaalmaks	386	458
Kohustuslik kogumispension	12	11
Töötuskindlustusmaksed	17	20
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	473	561

Lisa 5 Materiaalne põhivara

(eurodes)

				Kokku
	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2010				
Soetusmaksumus	332	332	5 111	5 443
Akumuleeritud kulum	-40	-40	-5 111	-5 151
Jääkmaksumus	292	292	0	292
Amortisatsioonikulu	-80	-80		-80
31.12.2011				
Soetusmaksumus	332	332	5 111	5 443
Akumuleeritud kulum	-120	-120	-5 111	-5 231
Jääkmaksumus	212	212	0	212
Amortisatsioonikulu	-80	-80		-80
31.12.2012				
Soetusmaksumus	332	332	5 111	5 443
Akumuleeritud kulum	-200	-200	-5 111	-5 311
Jääkmaksumus	132	132	0	132

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	7 862	7 862		
Võlad töövõtjatele	587	587		
Maksuvõlad	473	473		
Muud võlad	16	16		
Kokku võlad ja ettemaksed	8 938	8 938		

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	4 721	4 721		
Võlad töövõtjatele	738	738		
Maksuvõlad	561	561		
Saadud ettemaksed	615	615		
Kokku võlad ja ettemaksed	6 635	6 635		

Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

Brutomeetod

	31.12.2010	Saadud	Tulu/ amortisatsioon	31.12.2011
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Kasutamata remonditasud	12 630	16 150	-5 531	23 249
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	12 630	16 150	-5 531	23 249
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	12 630	16 150	-5 531	23 249

	31.12.2011	Saadud	Tulu/ amortisatsioon	31.12.2012
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Kasutamata remonditasud	23 249	12 995	-8 652	27 592
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	23 249	12 995	-8 652	27 592
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	23 249	12 995	-8 652	27 592

Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2012	2011
Mittesihotstarbelised tasud		
Hooldustasud	14 211	16 814
Sihotstarbelised tasud		
Remonditasud	8 652	5 531
Kokku liikmetelt saadud tasud	22 863	22 345

Lisa 9 Annetused ja toetused

(eurodes)

	2012	2011
Koolitustoetus	30	128
Kokku annetused ja toetused	30	128

Lisa 10 Muud tulud

(eurodes)

	2012	2011
Traavid, viivised ja hüvitised	119	235
Muud	989	49
Kokku muud tulud	1 108	284

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2012	2011
Mitmesugused bürookulud	103	125
Koolituskulud	30	180
Muud	4 177	4 675
Kokku mitmesugused tegevuskulud	4 310	4 980

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2012	2011
Palgakulu	6 766	9 043
Sotsiaalmaksud	2 288	3 063
Kokku tööjõukulud	9 054	12 106
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 13 Muud kulud

(eurodes)

	2012	2011
Muud	545	794
Kokku muud kulud	545	794

Lisa 14 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011
Intressitulud	24	30
Kokku finantstulud ja -kulud	24	30

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2012	31.12.2011
Füüsilisest isikust liikmete arv	40	40

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012	31.12.2011
	Nõuded	Nõuded
Asutajad ja liikmed	9 901	7 741

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2012	2011
Arvestatud tasu	2 862	3 451

Juhatuse allkirjad 2012.aasta majandusaasta aruandele

Korteriühistu Õismäe tee 81 juhatus on koostanud 2012.a. majandusaasta aruande, mis koosneb tegevusaruandest ja raamatupidamise aastaaruandest.

Majandusaasta aruanne on läbi vaadatud ja kinnitatud Korteriühistu Õismäe tee 81 üldkoosolekul **15.mai 2013.a.**

Kinnitame esitatud andmete õigsust.

Juhatuse allkirjad:

Igor Torgašov (juhatuse liige)



kuupäev 15.mai 2013.a.

Karla Kiirats (juhatuse liige)



kuupäev 15.mai 2013.a.

Ljudmilla Karamõševa (juhatuse liige)



kuupäev 15.mai 2013.a.

Grigori Kostroma (juhatuse liige)



kuupäev 15.mai 2013.a.

Tegevusalad

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

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	igor.torgashov@mail.ru