

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

nimi: Korterühistu KÜ Sõpruse 3 Tallinnas

registrikood: 80181754

tänavatalu nimi, Sõpruse pst 3
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10615

telefon: +372 56462469

e-posti aadress: info@khabi.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 Nõuded ostjate vastu	10
Lisa 5 Laenukohustused	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Võlad töövõtjatele	11
Lisa 8 Võlad tarnijatele	12
Lisa 9 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 10 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	12
Lisa 11 Liikmetelt saadud tasud	13
Lisa 12 Muud tulud	14
Lisa 13 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	14
Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 15 Tööjõukulud	15
Lisa 16 Finantstulud ja -kulud	15
Lisa 17 Seotud osapooled	15
Lisa 18 Tegevusaruanne vene keeles	16
Lisa 19 Revideerimise akt	17

Tegevusaruanne

Korteriühistu Sõpruse 3 Tallinnas moodustati 2003.aastal. Korteriühistu liikmeteks on 165 korteriomanikku.

Ühistu tööd korraldab ja organiseerib juhatus. Ühistu raamatupidamist korraldab OÜ EV Ärikeskus vastavalt sõlmitud lepingule ja kinnitatud raamatupidamise sise-eeskirjadele. Ühistu majanduslik olukord on kajastatud bilansis, tulude ja kulude aruandes ning nende lisades.

Korteriüüri võlgnevus seisuga 31.12.2012 moodustas 28 895 EUR.

Remondifondi arvestati korteriomanikelt 2012. aastal 41 345 EUR.

2012.a on kaetud remondifondi rahade arvelt:

- Laenude katmiseks kulus 12 041 EUR (koos intressidega),
- Projekteerimistööd (Energiaaudit, Katuse- ja seinte soojustuse projekt, kütte- ja ventilatsioonisüsteemide projekt) 3 891 EUR
- Laenulepingu tasu ja remondile ettevalmistustööd 2 230 EUR
- Omanikujärelevalve 840 EUR
- Kaetud krt 142 korterimaks 609 EUR
- Ventilatsioonikorstnate remont 4 538 EUR
- Küttesüsteemi renoveerimine, veemõõtjate asendamine 94 595 EUR
- Koridorite remont 39 428 EUR

Remondifondis 31.12.2012 seisuga on 80 193 EUR.

Käesoleval momendil kaks kehtivat laenulepingut AS-is Swedbank:

30.10.2016.aastal lõppev intressiga 2,544% seisuga 31.12.2012 on maksmata jääk 32 459 EUR.

30.07.2020.aastal lõppev intressiga 7,551% seisuga 31.12.2012 on maksmata jääk 129 459 EUR.

Kokku põhilaenu võlg Swedbank AS-ile 31.12.2012 seisuga 161 918 eurot. Sellest tuleb 2013.aastal tasuda 21 263 eurot.

Aruandeaasta plaani ja tegelike tulemuste võrdlus:

põhikonto	plaan	tulu	kulu	jääk (+kasutamata / -ülekulu)
Hooldus		4 244	839	3 406
Haldus		7 133	11 266	- 4 133
Heakord		8 381	7 281	1 100

Haldusteenuse ülekulu on kaetud heakorra-, hooldus- ja muude tulude arvelt.

Aruandeaasta põhitegevuse tulud olid 131 121 EUR ja kulud 131 116 EUR.

2012.aasta tulem on 5 EUR.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	67 297	43 485	2
Nõuded ja ettemaksed	58 905	48 727	3,4
Kokku käibevara	126 202	92 212	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	140 655	32 537	3
Kokku põhivara	140 655	32 537	
Kokku varad	266 857	124 749	
Kohustused ja netovara			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	21 263	7 704	5
Võlad ja ettemaksed	9 941	5 885	6,7,9
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	80 193	63 823	10
Kokku lühiajalised kohustused	111 397	77 412	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	140 655	32 537	
Kokku pikaajalised kohustused	140 655	32 537	
Kokku kohustused	252 052	109 949	
Netovara			
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	3 677	3 677	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	11 123	10 194	
Aruandeaasta tulem	5	929	
Kokku netovara	14 805	14 800	
Kokku kohustused ja netovara	266 857	124 749	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	38 919	32 674	11
Annetused ja toetused	2 496	0	
Tulu ettevõtlusest	274	403	
Muud tulud	2 190	6 111	12
Kokku tulud	43 879	39 188	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-15 430	-9 893	13
Jagatud annetused ja toetused	-2 496	0	
Mitmesugused tegevuskulud	-8 473	-11 367	14
Tööjõukulud	-15 017	-14 398	15
Muud kulud	0	-33	
Kokku kulud	-41 416	-35 691	
Põhitegevuse tulem	2 463	3 497	
Finantstulud ja -kulud	-2 458	-2 568	16
Aruandeaasta tulem	5	929	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	2 463	3 497
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	3 381	-3 940
Põhitegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	4 055	-1 715
Laekunud intressid	38	56
Makstud intressid	-2 496	-2 625
Kokku rahavood põhitegevusest	7 441	-4 727
Rahavood investeerimistegevusest		
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	-149 148	-9 893
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-149 148	-9 893
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	131 222	0
Saadud laenude tagasimaksed	-9 545	-6 990
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	43 842	33 314
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	165 519	26 324
Kokku rahavood	23 812	11 704
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	43 485	31 781
Raha ja raha ekvivalentide muutus	23 812	11 704
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	67 297	43 485

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	Akumuleeritud tulem	
31.12.2010	3 677	10 194	13 871
Aruandeaasta tulem		929	929
31.12.2011	3 677	11 123	14 800
Aruandeaasta tulem		5	5
31.12.2012	3 677	11 128	14 805

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu Sõpruse 3 Tallinnas raamatupidamise aastaaruanne 2012. aasta kohta on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestus- ja aruandluse põhimõttele, mille põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seaduses ning mida täiendavad EV Raamatupidamise Toimkonna juhendid. Raamatupidamisarvestuses järgitakse tekkepõhistuse ja soetusmaksumuse printsiipe.

Raha

Rahalisel vahendil on bilansis kajastatud õiglasel väärtuses.

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.

Nõuded ja ettemaksed

Omanikelt laekumata arveid on hinnatud bilansis lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadeldud iga nõuet eraldi.

Finantskohustused

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

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

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.

Varade ja kohustuste jaotamisel lühi- ja pikaajalisteks on lähtitud raamatupidamise juhendist RTJ 2, muuhulgas:

- lühiajalise kohustusena käsitletakse pangalaenu, mille tasumise tähtajad on 12 kuu jooksul bilansipäevast arvates;

- pikaajalise kohustusena käsitletakse pangalaenu, mille tasumise tähtajad on pikemad kui 12 kuud bilansipäevast arvates.

Pangalaenu võlgnevus on bilansis kajastatud intressideta. Intressikulu on perioodikulu, mis kajastub selle majandusaasta aruandes, millal intress tasumisele kuulub.

Tulud

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

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

Intressitulu arvestatakse tekkepõhiselt.

Tulude ja kulude aruande koostamisel on lähtutud RTJ 14 lisas toodud skeemist. Korteriühistu põhitegevuse erisusi arvesse võttes on mõnede skeemi kirjete nimetusi täpsustatud. Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsiibist lähtudes.

Makstud kommunaalmaksete summasid ei ole kajastatud tulude ja kulude aruandes kuluna ega saadud summasid tuluna, neid kajastatakse bilansis vastavalt nõuete ja kohustustena.

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

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Arvelduskontod	67 297	38 846
Swedbank	16 885	13 663
SEB	50 412	25 183
Tähtajalised hoiused	0	4 639
SEB	0	4 639
Kokku raha	67 297	43 485

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	37 083	37 083			
Ostjatelt laekumata arved	37 083	37 083			4
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1	1			9
Muud nõuded	161 918	21 263	140 655		
Laenunõuded	161 918	21 263	140 655		5
Ettemaksed	558	558			
Muud makstud ettemaksed	558	558			
Kokku nõuded ja ettemaksed	199 560	58 905	140 655		

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	41 023	41 023			
Ostjatelt laekumata arved	41 023	41 023			4
Muud nõuded	40 241	7 704	32 537		
Laenunõuded	40 241	7 704	32 537		5
Kokku nõuded ja ettemaksed	81 264	48 727	32 537		

Laenunõutes liikmete on kajastatud Swedbanka AS nõue korteriühistu liikmete vastu.

Laenunõuded liikmetele on võrdsed korteriühistu kohustusega pangalaenu tagasimakse osas (Aktiva laenunõuded = Passiva laenukohustused).

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Ostjatelt laekumata arved	37 083	41 023
s.h. tähtaja ületanud arved	28 895	36 728
s.h. tähtaeg saabumata	8 188	4 295
Kokku nõuded ostjate vastu	37 083	41 023

Lisas näidatakse liikmete poolt tasumata haldus-, heakorra-, hooldus-, remonditasude ja kommunaalmaksete summad.

Kirjel "s.h. tähtaeg saabumata" on kajastatud jaanuaris esitavad detsembrikuu eest maksed.

Lisa 5 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Renoveerimislaen I	32 459	8 161	24 298		2,544	EUR	30.10.2016
Renoveerimislaen II	129 459	13 102	116 357		7,551	EUR	30.07.2020
Pikaajalised laenud kokku	161 918	21 263	140 655				
Laenukohustused kokku	161 918	21 263	140 655				

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Renoveerimislaen I	40 241	7 704	32 537		3.901	EUR	30.10.2016
Pikaajalised laenud kokku	40 241	7 704	32 537				
Laenukohustused kokku	40 241	7 704	32 537				

(Renoveerimislaen I)

Saldo 31.12.2011.a. 40241 EUR.

2012.a. tasutud 7781 EUR.

Laenuvõlg 31.12.2012.a. 32459 EUR, sellest kuulub tasumisele 2013.a. 8161 EUR, mis on näidatud bilansis lühiajaliste kohustustena.

Aastatel 2014-2016 kuulub pangalaenu tasumisele 24298 EUR.

Peale põhilaenu tuleb tasuda kuni aastani 2016 laenu intresse, sellest kuulub tasumisele 2013.a. 741 EUR, mis bilansis ei kajastu.

(Renoveerimislaen II)

2012.a. saadud laenu 131222 EUR.

2012.a. tagastatud laenu 1763 EUR.

Laenuvõlg 31.12.2012.a. 129459 EUR, sellest kuulub tasumisele 2013.a. 13102 EUR, mis on näidatud bilansis lühiajaliste kohustustena.

Peale põhilaenu tuleb tasuda kuni aastani 2020 laenu intresse, sellest kuulub tasumisele 2013.a. 9456 EUR, mis bilansis ei kajastu.

Laenukohustused liikmete vastu võrdsed korteriühistu kohustusega pikaajalise pangalaenu tagasimakse osas.

Lisa 6 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	8 498	8 498			8
Võlad töövõtjatele	100	100			7
Maksuvõlad	633	633			9
Saadud ettemaksed	710	710			
Muud saadud ettemaksed	710	710			
Kokku võlad ja ettemaksed	9 941	9 941			

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	5 040	5 040			8
Võlad töövõtjatele	78	78			7
Maksuvõlad	464	464			9
Muud võlad	20	20			
Muud viitvõlad	20	20			
Saadud ettemaksed	283	283			
Muud saadud ettemaksed	283	283			
Kokku võlad ja ettemaksed	5 885	5 885			

Lisa 7 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Puhkusetasude kohustus	100	78
Kokku võlad töövõtjatele	100	78

Töövõtjate võlgadena on arvestatud ja kuludesse kantud, kuid välja maksmata puhkusekohustus koos sotsiaalmaksudega. Puhkusekohustuste summat on korrigeeritud aasta lõpul inventuuri tulemuste põhjal.

Lisa 8 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Eesti Energia AS	185	229
Tallinna Küte AS	6 768	3 330
Eesti Keskkonnateenused AS	397	348
Tallinna Vesi AS	924	909
EV Ärikeskus	224	224
Kokku võlad tarnijatele	8 498	5 040

Lisa 9 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012		31.12.2011
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks		214	148
Sotsiaalmaks		390	282
Kohustuslik kogumispension		20	5
Töötuskindlustusmaksed		9	5
Intress			24
Ettemaksukonto jääk	1		
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1	633	464

Lisa 10 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

Brutomeetod

	31.12.2010	Saadud	Tulu/ amortisatsioon	31.12.2011
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Kasutamata remonditasud	50 016	33 314	-19 507	63 823
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	50 016	33 314	-19 507	63 823
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	50 016	33 314	-19 507	63 823
	31.12.2011	Saadud	Tulu/ amortisatsioon	31.12.2012
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Kasutamata remonditasud	63 823	175 063	-158 693	80 193
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	63 823	175 063	-158 693	80 193
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	63 823	175 063	-158 693	80 193

Kirjel "Kasutamata remonditasud" on näidatud liikmete poolt tasutud kuid ühistu poolt veel kasutamata remondivahendid.

Saldo 31.12.2011.a. 63823 EUR.

2012.aastal laekusid remonditasud summas 41345 eurot liikmetelt, võetud pikaajaline laen 131222 eurot ja saadud toetused 2496 eurot.

Veerus "Tulu/Amortisatsioon" on näidatud remonditasude arvelt makstud teostatud remontidega kaasnevad kulud 158693 eurot (s.h.pangalaenust 131222, omafinantseeringust 15430, laenuintress summas 2496 ja laenumaksed summas 9545 eurot).

Kasutamata remondifondi jääk seisuga 31.12.2012 80193 EUR.

Laenuga finantseeritud remondikulud:

2012.aastal saadatud ja kasutatud laenu kortermaja renoveerimiseks kokku 131222 EUR

millest tasutud samaaegselt arvete alusel tarnijatele:

Saadud laenu arvelt teostatud remonttööd:

-koridoride remont.....33793 (ARG OÜ 30600 EUR, Esadon Grupp OÜ 3193 EUR)

-küttesüsteemi renoveerimine.....94189 (AGR OÜ)

-metallkonstruktsiooni valmistamine....2400 (Brave Company OÜ)

-omanikujäreelvalve.....840 (Brave Company OÜ)

Remondikulud remonditasude arvelt:

-ehitusload, riigilõiv.....191

-elektritööd.....626

-koridoride remont.....1801

-kortermaks 142 kr. eest.....609

-lepingutasu laenu saamiseks.....1726

-muud pisiremont.....347

-õhuniiskuse monitor.....300

-projekteerimine.....3891

-remondikulud kr.30.....143

-santehnilised tööd.....262

-ukselukkude hooldus.....475

-ventilatsioon.....4538

-elamu kindlustuskulu.....521

Kokku.....15430 EUR

Lisa 11 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Mittesihtotstarbelised tasud			
Hooldustasud	4 244	20 156	
Haldustasud	7 133	0	
Heakord	8 381	0	
Muud tasud elanikelt	1 235	0	
Sihtotstarbelised tasud			
Remondifondist remondi katteks	15 430	9 893	10
Remondifondist laenuintressideks	2 496	2 625	10
Kokku liikmetelt saadud tasud	38 919	32 674	

Tulude ja kulude aruandes remondikuluna on kajastatud remonditasude arvelt teostatud remonttööd, sh. laenu intressikulud.

Remondituluna on kajastatud osa remonditasudest mille arvelt on kulutused tehtud

(remonditulud=remondikulud)

Kommunaalkulude ja teenuste vahendamine 2012.aastal:

Teenuse liik.....Ost.....Müük.....Vahe

Vesi.....11213.....11213.....0

Küte.....37278.....33593.....0

Prügi.....4204.....4204.....0

Üldelekter.....1987.....1987.....0

Kokku kommunaalkulud.....54682.....54682.....0

Kokku vahendamine.....54682.....54682.....0

Lisa 12 Muud tulud

(eurodes)

	2012	2011
Trahvid, viivised ja hüvitised	2 190	6 111
Kokku muud tulud	2 190	6 111

Lisa 13 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2012	2011
Remonditööd	14 909	9 369
Elamu kindlustus	521	524
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	15 430	9 893

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2012	2011
Avariteenused	414	0
Juriidilised kulud	4 104	1 548
Kantseleikulud	161	160
Korrashoiu kulud	58	0
Majanduskulud	528	361
Muru niitmine	80	45
Muud kulud (sh liikmemaks)	12	719
Panga teenustasud	186	173
Postikulud	121	220
Raamatupidamiskulud	2 684	2 684
Ruumide rent	42	0
Veetarbimise arvestusteenus	83	0
Pisiremondikulud	0	5 457
Kokku mitmesugused tegevuskulud	8 473	11 367

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

	2012	2011
Juhatuse liikme tasu	6 060	4 890
Koristajate palgakulu	5 183	5 889
Juhatuse liikme sotsiaalmaks	2 000	1 614
Koristajate sotsiaalmaksud	1 774	2 005
Kokku tööjõukulud	15 017	14 398
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	2	2

Lisa 16 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011
Intressitulud	38	56
Intressitulu hoiustelt	38	56
Intressikulud	-2 496	-2 625
Intressikulu laenudelt	-2 496	-2 625
Kokku finantstulud ja -kulud	-2 458	-2 569

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2012	31.12.2011
Füüsilisest isikust liikmete arv	168	169
Juriidilisest isikust liikmete arv	6	5
Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2012	2011
Arvestatud tasu	6 060	4 890

Juhatuse liikmed aasta jooksul erisoodustusi ei osutatud.

Отчет о деятельности

KÜ Sõpruse 3 Tallinnas основано в 2003 году. В членах квартирного товарищества состоит 165 владельцев квартир.

Работу квартирного товарищества координирует правление. Бухгалтерию товарищества ведет OÜ EV Ärikeskus в соответствии с утвержденными внутренними правилами бухгалтерского учета. Экономическое состояние товарищества отражено в балансе, отчете о доходах и расходах и приложениях к ним.

Задолженность по квартплате по состоянию на 31.12.2012 составила 28 895 евро.

В 2012 году начислено ремонтного фонда 41 345 евро.

В 2012 году за счет ремонтного фонда:

- оплачен кредит банку на сумму 12 041 евро (включая интессы),
- проектировочные работы (Энергетический аудит, проекты утепления фасадов, системы отопления и вентиляции) 3 891 евро
- плата за кредитный договор и подготовительные ремонтные работы 2 230 евро
- надзор собственника 840 евро
- покрытие квартплаты квартиры 142(собственность товарищества) 609 евро
- ремонт вентиляционных труб 4 538 евро
- реновация системы отопления, замена водомеров 94 595 евро
- ремонт коридоров 39 428 евро

По состоянию на 31.12.2012 в ремонтном фонде 80 193 евро.

На данный момент два действующих договора кредита в Swedbank:

заканчивающийся 30.10.2016, с интессом 2,544 % остаток по состоянию на 31.12.2012г. 32 459 евро и

заканчивающийся 30.07.2020, с интессом 7,551 % остаток по состоянию на 31.12.2012г. 129 459 евро.

Всего задолженность по кредиту перед Swedbank банком по состоянию на 31.12.2012г. 161 918 евро.

В 2013 году предстоит выплатить 21 263 евро.

Сравнение плана и результатов предыдущего года:

статья	план	доход	расход	остаток (+ не использ./ - перерасход)
Обслуживание		4 244	839	3 406
Управление		7 133	11 266	- 4 133
Уборка		8 381	7 281	1 100

Доход по основной деятельности за расчетный период составил 131 121 евро и расход 131 116 евро.

Выручка в 2012 году составила 5 евро.

**Korteriühistu KÜ Sõpruse 3 Tallinnas
finants- ja majandustegevuse
kontrolli akt**

Tallinn

25.aprill 2013.a

Käesolev akt on koostatud korteriühistu KÜ Sõpruse 3 Tallinnas (edaspidi nimetatud «KÜ Sõpruse 3») finants- ja majandustegevuse kontrolli tulemuste kohta 2012.a eest.

Alus:

- KÜ Sõpruse 3 üldkoosoleku otsus (KÜ Sõpruse 3 üldkoosoleku protokoll 20.12.2012.a);
- Teenuste osutamise leping 05.03.2013.a KÜ Sõpruse 3 ja OÜ Native Code vahel.

Kontrolli alustati 11.märtsil 2013.a, lõpetati 25.aprillil 2013.a.

KÜ Sõpruse 3 juhatuse koosseis kontrollitava perioodil:

Aleksei Budanov (kanne Äriregistris 16.06.2010.a)

Nina Ilina (kanne Äriregistris 16.06.2010.a)

KÜ Sõpruse 3 rekvisiidid:

Asukoha aadress: Sõpruse pst.3, Tallinn, Harju maakond, 10615.

Registrikood Äriregistris: 80181754.

Pangakontod: 221022323515/Swedbank AS, 10220033530016/AS SEB Pank.

KÜ Sõpruse 3 raamatupidamise arvestus (s.h. raamatupidamise aruandluse ja maksudeklaratsioonide koostamine) kontrollitava perioodi jooksul on teostanud OÜ EV ÄRIKESKUS (registrikood: 10812561) raamatupidamisteenuste osutamise lepingu nr.01/08 01.09.2003.a alusel.

Raamatupidamise arvestuse pidamisel kasutati tarkvara 1C:Raamatupidamine (versioon 6.0).

Käesolev kontroll on teostatud kõikide esitatud dokumentide täieliku kontrollimise teel.

Kontrolli käigus kasutati järgmisi dokumente:

- KÜ Sõpruse 3 Põhikiri (kinnitatud 12.12.2002.a);
- KÜ Sõpruse 3 üldkoosolekute protokollid 2011-2012.a eest;
- KÜ Sõpruse 3 juhatuse koosolekute protokollid 2012.a eest;
- KÜ Sõpruse 3 revisjonikomisjoni aruanne 21.03.2012.a;
- koondkäibeandmik ja kontode käibeandmikud 2012.a eest;
- lepingud tarnijate / töövõtjatega tööde teostamise, teenuste osutamise, kaupade tarnimise kohta;
- tarnijate/töövõtjate arved tööde teostamise/teenuste osutamise, kaupade tarnimise kohta 2012.a eest;
- teostatud tööde aktid 2012.a, jaanuari 2013.a eest;
- töövõtjate hinnapakumised 2012.a eest (küttesüsteemi renoveerimine, veearvestussüsteemi paigaldamine, siseviimistlustööde teostamine koridorides ja maja trepikodades, s.h. lagede ning seinte remont, põrandate vahetamine ja trepipiirete vahetamine);
- 2012.aastal kehtivad lepingud füüsiliste isikutega (töö- ja muud tsiviilõiguslikud lepingud), füüsiliste isikute isiklikud avaldused;
- palgalehed 2012.a eest;
- tulu- ja sotsiaalmaksu, kohustusliku kogumispensioni ja töötuskindlustuse maksete deklaratsioonid KÜ Sõpruse 3 kohta (vorm TSD) 2012.a eest;
- avansiaruanded 2012.a eest;
- kulude jaotamise tabelid korteriomanike vahel 2012.a eest;
- KÜ Sõpruse 3 pangakontode väljavõtted 221022323515 / Swedbank AS ja 10220033530016 / AS SEB Pank 2012.a eest;
- laenu tagastamise graafikud;
- KÜ Sõpruse 3 2012.a majandusaasta aruanne.

Käesoleva kontrollimise käigus selgus järgnev.

1. KÜ Sõpruse 3 majandustegevuse eelneva kontrolli tulemused

KÜ Sõpruse 3 majandustegevuse viimane kontroll on läbi viidud KÜ Sõpruse 3 revisjonikomisjoni liikmete poolt (Maria Koval, Svetlana Jarjomenko) 2011.a eest, millest annab tunnistust revisjonikomisjoni liikmete aruanne 21.03.2012.a. Läbiviidud kontrolli tulemusena **kehtiva seadusandluse rikkumisi ei leitud**.

2. Sularahaoperatsioonid

Sularahaoperatsioone 2012.a jooksul KÜ Sõpruse 3 **ei tehtud**.

3. Tehingud deebetkaardi kasutamisega

Tehinguid deebetkaardi kasutamisega 2012.a jooksul KÜ Sõpruse 3 **ei tehtud**.

Deebetkaardi 4797264001132761 hooldustasu suurus 2012.a eest oli 11.52 eurot (0.96 eurot / kuus).

4. Arveldused aruandvate isikutega

Aruandvate isikutega arvelduste kontrollimisel on uuritud raamatupidamiskirjendid bilansikontodel 21 «Hooldus», 23 «Haldus», 26 «Korrashoid», 71 «Arveldused aruandvate isikutega», 83 «Remondifond», 8 avansiaruannet koos kulu õigsust tõendavate dokumentidega, arvelduskonto väljavõtted 2012.a eest. Kontrolli käigus selgus järgnev.

4.1. Raamatupidamise andmete järgi 2012.a eest bilansikonto 71 «Arveldused aruandvate isikutega» **deebetkäive - 391.05 eurot** (ülekandmine KÜ Sõpruse 3 arvelduskontolt / aruandekohustuslik isik Aleksei Budanov), **kreditkäive - 371.00 eurot** (on kantud kuludesse avansiaruannete järgi / aruandekohustuslik isik Aleksei Budanov).

Seisuga 01.01.2012.a KÜ Sõpruse 3 võlgnevus aruandekohustusliku isiku ees (Aleksei Budanov) oli 20.05 eurot, seisuga 31.12.2012.a võlgnevus puudub.

4.2. Kõik tehtud kulutused avansiaruannete järgi on dokumentaalselt tõestatud.

4.3. Kulud avansiaruannete iseloomustatakse järgmiselt:

- majanduskaupade ost - 200.65 eurot;
- postiteenused - 121.05 eurot;
- kantseleikaupade ost - 38.90 eurot;
- koopia teenused — 10.40 eurot.

4.4. Kõik kulu õigsust tõendavad dokumendid on raamatupidamises kajastatud õigeaegselt.

4.5. Ostetud materjalide mahakandmine ja kajastamine raamatupidamises teostati ilma vastavate mahakandmise aktideta, **mistõttu ei ole võimalik kindlaks teha aruandva isiku poolt ostetud materjalide tegelik sihtotstarve kasutamine**.

5. Töötasu arvestamine ja väljamaksmine füüsilistele isikutele, maksude arvestamine ning tasumine

Töötasu arvestamise ja väljamaksmise füüsilistele isikutele, maksude arvestamise ja tasumise kontrollimisel kasutati järgmisi dokumente: leping KÜ Sõpruse 3 juhatuse esimehga (Aleksei Budanov), tööleping (Tamara Zernova, majahoidja), tööettevõtuleping (Banach Andrzej Jacek, trepikodade ja välisterritooriumi korrashoid), igakuised palgalehed, kontode 67 «Elarvearveldused» ja 70 «Palgaarveldused ja muud» käibeandmikud, pangakonto väljavõtted 221022323515/Swedbank AS, maksudeklaratsioonid (vorm TSD), KÜ Sõpruse 3 üldkoosolekute ja juhatuse koosolekute protokollid 2011-2012.a.

Kontrolli käigus selgus järgnev.

5.1. Palgaarvestust peetakse raamatupidamisprogrammis 1C: Raamatupidamine (versioon 6).

5.2. 2012.aastal töö- ja teistes tsiviilõiguslikes suhetes KÜ Sõpruse 3 oli 4 füüsilist isikut.

5.3. Leping juhatuse esimehga on sõlmitud 02.06.2011.a, tasu suurus on määratletud ja kinnitatud KÜ Sõpruse 3 üldkoosolekul (protokoll 02.06.2011.a). Lepingu punkti 6 «Poolte vastutus» alapunktis 6.1 on märgitud viide punktile 5.1 («Alapunktis 5.1. nimetatud kohustuste mittetäitmisel kannab juhatuse esimees vastutust KÜ-le tekitatud varalise kahju eest»), vaatamata sellele, et juhatuse esimehe kohustused on loetletud Lepingu p-s 4.

5.4. Tööleping majahoidjaga (nr.4-1/1) on sõlmitud 25.10.2011.a. Lepingu punktis 6.2 on ette nähtud täielik materiaalne vastutus «KÜ-le määratud trahvid lipu heiskamata jätmise eest». Vastavalt Eesti lipu seaduse § 4 Eesti lipu heiskamine eluhoonetel on õiguseks, kuid mitte kohustuseks. Kuna kehtiva Eesti seadusandlusega ei ole ette nähtud karistust (trahvi) lipu heiskamata jätmise eest eluhoonel, siis **töölepingu eelnimetatud punkt on tühi** osas «KÜ-le määratud trahvid lipu heiskamata jätmise eest».

5.5. Tööettevõtuleping nr.4-4/2 on sõlmitud 01.07.2011.a ajutiselt äraoleva (puhkus) töötaja asendamiseks ajavahemikus: 01.12.2012.a kuni 31.12.2012.a (vaatamata sellele, et puhkuseavalduse on allkirjastatud töötaja

poolt 26.11.2012.a). Nimetatud lepingu järgi oli teostatud ühekordne väljamaksmine, Lepingu punktis 4 on ette nähtud «väljamaksmine toimub nelja osana».

5.6. Töötasu arvestamine füüsilistele isikutele oli teostatud suuruses vastavalt lepingutele, mis olid sõlmitud kirjalikus vormis. Arvestatud töötasu maht füüsilistele isikutele töö- ja muude kohustuste täitmise eest 2012.a eest oli:

- juhatuse esimees — 6 060.00 eurot;
- majahoidja — 4 176.76 eurot (s.h. puhkusetasu);
- majahoidja (ajutiselt äraoleva töötaja asendamiseks) — 350.00 eurot.

Lisaks, 2012.aastal on arvestatud ühekordne preemia suuruses 640.00 eurot (saaja: Galina Štšerbakova). Alus: juhatuse esimehe käskkiri 05.09.2012.a viitega KÜ Sõpruse 3 üldkoosoleku protokollile 15.05.2012.a, allikas - remondifond. Siiski, nagu näitab ülalnimetatud üldkoosoleku protokoll, ei ole vastu võetud otsust preemia arvestamise ja väljamaksmise kohta. Rahalised vahendid on üle kantud saaja pangaarvele 06.09.2012.a summas 505.60 eurot. Tegelikud kulutused olid **860.16 eurot**, s.h.: 640.00 eurot — arvestatud preemia summa, 220.16 eurot — arvestatud sotsiaal- ja töötuskindlustusmaks.

5.7. Töötasu maksmine füüsilistele isikutele eelpoolnimetatud lepingute kohaselt kontrollitava perioodi jooksul on toimunud üks kord kuus sularahata arveldamise korras panga ülekandega füüsiliste isikute pangaarvetele, kooskõlas ühtse kõigi jaoks tähtajaga (iga kuu 29-30.kuupäeval).

5.8. Töötasudelt arvestatud sotsiaalmaks ja töötuskindlustus makse, töötasudest kinnipeetud tulumaks, kohustuslik kogumispension ja töötuskindlustusmaks on üle kantud Maksu- ja Tolliametile õigeaegselt ja täies ulatuses.

5.9. Füüsiliste isikute tulude deklareerimine teostati vastavalt kehtivatele maksuseadustele.

5.10. 2012.a jooksul füüsilistele isikutele tehtud väljamaksetest tulumaksu kinnipidamisel on arvatud maha maksuvaba tulu ühe füüsilise isiku suhtes (Tamara Zernova: 144 eurot x 12 kuud). Alus: maksuvaba tulu rakendamise avaldus 26.10.2011.a.

5.11. On leitud lahknevus KÜ Sõpruse 3 raamatupidamise andmete ja Maksu- ja Tolliameti andmete vahel maksete liikide lõikes summas 9.80 eurot. Lahknevuse põhjus - töötasu summast kinnipeetud töötuskindlustuse makse 2012.a detsembri eest (Banach Andrzej Jacek) on kajastatud raamatupidamises bilansikontol 67.40 «Pensionikindlustus MA-le». **Seega tuleb teha parandused raamatupidamisregistrites ja kajastada nimetatud makse summa eraldi allkontol.**

6. Sularahata arveldused

2012.aastal sularahata arvelduste teostamisel KÜ Sõpruse 3 kasutati arve 221022323515/Swedbank AS ja arve 10220033530016/AS SEB Pank.

Rahaliste vahendite jäägid pangakontodel seisuga 01.01.2012.a:

- 13 662.75 eurot (a/a 221022323515 Swedbank AS);
- 25 183.65 eurot (a/a 10220033530016 AS SEB Pank).

Rahaliste vahendite liikumist ülalnimetatud kontodel 2012.a jooksul iseloomustatakse järgmiselt.

Rahaliste vahendite laekumine - 262 339.13 eurot, sealhulgas:

- **131 222.32 eurot** — pangalaen;
- **123 942.94 eurot** — elanike käest laekunud maksed, sealhulgas viivised (füüsiliste ja juriidiliste isikute pangakontodelt, tasumine EESTI POST AS kaudu);
- **4 639.06 eurot** — vahendid deposiitkontolt 10030871878010 / AS SEB Pank;
- **2 496.40 eurot** - riigitoetused (maksja — Rahandusministeerium: SA KREDEX Ehituse ekspertiiside ja energiaauditite toetus);
- **38.41 eurot** — arvelduskonto intress.

Rahaliste vahendite ülekandmine / mahakandmine - 233 888.53 eurot, s.h.:

- **131 222.32 eurot** — materjalide ja teostatud tööde eest maja renoveerimisel, järelevalve teenuse eest;
- **50 995.88 eurot** — soojusenergia, veevarustuse ja heitvee ärajuhtimise teenus, elektrienergia, prügivedu (s.h.: 33 593.41 eurot — AS Tallinna Küte, 11 198.05 eurot — AS Tallinna Vesi, 2 049.62 eurot — AS Eesti Energia, 4 154.80 eurot — AS Eesti Keskkonnateenused);
- **13 766.93 eurot** - Swedbank AS (s.h.: 9 544.66 eurot — laenu tagasimakse / laenulepingud nr. 06-220102-JI, 12-055642-JI; 2 496.27 eurot — intress/laenulepingud nr.06-220102-JI, 12-055642-JI; 1 726.00 eurot — tasutud lepingutasu / laenuleping nr.12-055642-JI);

- **9 128.52 eurot** — tasu füüsilistele isikutele (töötasu, preemia, puhkusetasu);
- **5 710.32 eurot** — maksud (sotsiaalmaks, tulumaks, kohustusliku kogumispensioni maksed, töötuskindlustusmaksed, maamaks);
- **4 538.16 eurot** — Fiksitol Grupp OÜ / 17 tk. alarõhutuuluti Ø 110 koos paigaldamisega, 20 tk. vent.katuse saht. valmistamine;
- **3 832.92 eurot** — Võlaabi OÜ / debitoorse võla sissenõudmisega seotud teenustasu;
- **3 358.80 eurot** — Dipro OÜ / küttesüsteemi ja ventilatsiooni rekonstrueerimisprojekti koostamine, projekti muudatused;
- **2 684.28 eurot** — EV Ärikeskus OÜ / raamatupidamise teenused;
- **2 012.64 eurot** — muud jooksva remondiga seotud tööd ja materjalid;
- **900.00 eurot** — Marengo Projekt OÜ / katuse- ja seinte soojustuse projekt;
- **799.97 eurot** — Lavateir AS (s.h.: 414.12 eurot — hooldustasu tehnosüsteemide avariiteeninduse eest, 385.85 eurot — elektritööd, materjalid ja san tehnilised tööd);
- **761.09 eurot** — OÜ Revoks Grupp / nõrkvoolutööd ja ühises projektis osalemine;
- **706.04 eurot** - muud teostatud tööd, osutatud teenused ja majanduskaubad;
- **649.73 eurot** — raha tagastamine (s.h.: 580.37 eurot/Pilliroog Ene, 69.36 eurot/Tatjana Naaber);
- **626.22 eurot** — FIE Lembit Kink / hoone üldvalgustuse korrastamine, toitekaabli paigaldus, elektrimaterjalid;
- **521.35 eurot** — AS Vagner Kindlustusmaalkler / vastutuskindlustus, ettevõtte varakindlustus;
- **490.50 eurot** — Finestum Ehitusekspertiisid OÜ / energiaaudit, energiamärgis ja termografeerimine;
- **391.05 eurot** — kulude hüvitamine vastavalt avansiaruannetele (aruandev isik: Aleksei Budanov);
- **239.18 eurot** — notar Maarika Pihlak / notari tasu: pärimismenetluse algatamise avaldused, üleskutse menetluse läbiviimine; notari tasu võlasumma tasumise ja sundtäitmisele allumise kokkuleppe tõestamisel; dokumentide ärakirjad;
- **223.39 eurot** — Tallinna Linnakantselei / taotluse läbivaatamise eest;
- **185.90 eurot** — panga teenustasu (s.h.: MK teenustasu, otsekorralduse teenustasu, deebetkaardi hooldustasu);
- **143.34 eurot** — remondikulude kompenseerimine (saaja: Olga Korf).

Rahaliste vahendite jäägid pangakontodel seisuga 31.12.2012.a olid kokku 67 297.00 eurot (s.h.: kontol 221022323515/Swedbank AS — 16 884.96 eurot, kontol 10220033530016/AS SEB Pank — 50 412.04 eurot). Andmete võrdlemisel käivete ning jääkide kohta Swedbank AS ja AS SEB Pank väljavõtete ning KÜ Sõpruse 3 raamatupidamise andmete vahel **erinevusi ei leitud**.

7. Laenukohustused

2012.aastal on sõlmitud laenulepingu nr.12-055642-JI / Swedbank AS tööde maksmiseks küttesüsteemi renoveerimise ja siseviimistlustööde teostamise kohta.

Tegelik krediidi suurus 2012.a eest oli 131 222.32 eurot.

Pangalaenu arvel tasuti:

1. **94 189.48 eurot** — töövõtuleping nr.69/08/12 20.08.2012.a, töövõtja - OÜ AGR (registrikood 10042399), materjalide ja tööde maksumus lepingu järgi - 93 937.00 eurot, tööde liigid lepingu järgi: küttesüsteemi renoveerimine (s.h.: küttemagistraali vahetus keldris (PPR), küttepüstikute vahetamine (PPR), radiaatorite vahetamine (teraspaneelradiaatorid VOGEL & NOOT), küttepump sagedusmuunduriga (Grundfos Magna), korteritesse kaugloetavate veearvestite paigaldus (Siemens), tööde teostamise tähtajad: 03.09.2012.a - 31.12.2012.a, garantiiaeg — 4 aastat. **Materjalide maksumuse suhe tööde maksumusele - ligikaudselt 1:1.** Teostatud tööde maht on kinnitatud aktidega: akt nr.1 12.10.2012.a summas 46 253.90 eurot — 49% esialgsest kogumaksumusest, akt nr.2 15.11.2012.a summas 47 935.58 eurot. Esialgse maksumuse tõus 252.48 eurot võrra.
2. **30 600.00 eurot** (osaline tasumine) — töövõtuleping nr.28/08/12 28.08.2012.a, töövõtja - OÜ AGR (registrikood 10042399), materjalide ja tööde maksumus lepingu järgi - 61 756.00 eurot, tööde liigid lepingu järgi: maja trepikoja ja koridoride sanitaarremont (s.h.: lagede kriidist puhastamine, osaline pahteldamine ja värvimine; seinte osaline puhastamine, krohvimine, pahteldamine ja värvimine; põrandapinna puhastamine, kohati remontimine ja katmine), tööde teostamise tähtajad: 03.09.2012.a - 31.12.2012.a, garantiiaeg — 2 aastat. **Materjalide maksumuse suhe tööde maksumusele - ligikaudselt 1:3.** Teostatud tööde maht on kinnitatud aktidega: akt nr.1 22.11.2012.a summas 30 600.00

eurot — suurte ja väikeste koridoride sanitaarremont, akt nr.2 27.12.2012.a summas 31 156.00 eurot — maja trepikoja sanitaarremont.

3. **3 192.84 eurot** (osaline tasumine) — töövõtuleping nr.12-11-29 28.11.2011.a, töövõtja — ESADON GRUPP OÜ (registrikood 11149610), materjalide ja tööde maksumus lepingu järgi - 10 642.91 eurot, tööde liigid lepingu järgi: põrandate renoveerimine, tööde teostamise tähtajad: 30 tööpäeva jooksul pärast lepingu alla kirjutamist ja ettemaksu saamist, garantiiaeg — 2 aastat (teostatud töödele), 5 aastat (kasutatavatele materjalidele). **Materjalide maksumuse suhe tööde maksumusele - ligikaudselt 1:1.** Osaliselt teostatud tööde maht on kinnitatud aktidega: akt nr.12-11-29/1 01.12.2012.a summas 3 192.84 eurot (30% lepingu maksumusest) — põrandapinna ettevalmistamine, materjalid, akt nr.12-11-29/2 11.01.2013.a summas 3 725.01 eurot (35% lepingu maksumusest) — põrandapinna ettevalmistamine, plaatimine, materjalid.
4. **2 400.00 eurot** (osaline tasumine) — töövõtuleping nr.117-12 28.10.2012.a, töövõtja — BRAVE COMPANY OÜ (registrikood 10990618), materjalide ja tööde maksumus lepingu järgi — 6 360.00 eurot, tööde liigid lepingu järgi: trepiiirete valmistamine ja paigaldamine, tööde teostamise tähtajad: 30 tööpäeva jooksul pärast lepingu alla kirjutamist ja ettemaksu saamist, garantiiaeg — 2 aastat (teostatud töödele), 5 aastat (kasutatavatele materjalidele). Teostatud tööde maht on kinnitatud aktidega: akt nr.1 30.11.2012.a summas 2 400.00 eurot — metallkonstruktsioonide valmistamine, akt nr.2 02.01.2013.a summas 3 960.00 eurot — metallkonstruktsioonide paigaldamine.
5. **840.00 eurot** — omanikujärelevalve käsundusleping ilma numbrita 24.08.2012.a, omanikujärelevalve — BRAVE COMPANY OÜ (äriregistrikood 10990618), lepingu tasu — 840.00 eurot, teenuse sisu: omanikujärelevalve küttesüsteemi renoveerimisel, teenuse osutamise tähtajad: 01.09.2012.a — 31.12.2012.a.

KÜ Sõpruse 3 dokumentide hulgas on olemas põhiprojekt elamu küttesüsteemi ja ventilatsiooni rekonstrueerimise kohta, s.h. materjalide spetsifikatsioon (projekteerija: Dipro OÜ), samuti on dokumendid hankekonkursi korraldamise kohta töövõtjate vahel küttesüsteemi renoveerimise, siseviimistlustööde teostamise kohta.

Kontrolli käigus on juhtinud tähelepanu töövõtulepingu sõlmimise aasta nr.12-11-29 28.11.2011.a (töövõtja: ESADON GRUPP OÜ). Juhatuse esimees Aleksei Budanov selgitas, et «kuupäev kirjaveaga», tegelik lepingu sõlmimise aasta — 2012.a. Kontrolli käigus lepingu sõlmimise aasta on parandatud.

Arveldustel töövõtjatega teostatud tööde eest pangalaenu arvel laenutamise kuupäev on langenud kokku laenu järgi vajaduse kuupäevaga.

Laenujääk seisuga 31.12.2012.a - 161 918.54 eurot, s.h.:

- 129 459.09 eurot (laenuleping nr.12-055642-JI);
- 32 459.45 eurot (laenuleping nr.06-220102-JI).

Kohustuste suurus panga ees intresside maksmise kohta vastavalt laenulepingule nr.06-220102-JI seisuga 31.12.2012.a olid **1 664.83 eurot** (laenu tagastamise graafik kuni 30.10.2016.a).

Kohustuste suurus panga ees intresside maksmise kohta vastavalt laenulepingule nr.12-055642-JI tingimusel laenu osa õigeaegse tagastamise summas 70 937.62 eurot tähtajaks kuni 30.07.2017.a on **35 880.54 eurot** (2012.a novembrist kuni 30.07.2017.a). Laenu summa 60 284.70 eurot suhtes, mis kuulub tagastamisele pärast 30.07.2017.a, laenu tagastamise graafik, sealhulgas intressimaksed, panga poolt ei ole esitatud.

Swedbank AS andmete võrdlemisel laenujääkide kohta KÜ Sõpruse 3 raamatupidamise andmetega **erinevusi ei leitud**.

8. Arveldused tarnijatega / töövõtjatega kaupade, osutatud teenuste / teostatud tööde eest

Arvelduste kontrollimisel tarnijatega / töövõtjatega kaupade, osutatud teenuste / teostatud tööde eest KÜ Sõpruse 3 poolt lepinguliste kohustuste rikkumise fakte **ei leitud**. 2012.a jooksul partnerite poolt arved viivise või leppetrahvide kohta lepinguliste kohustuste rikkumise eest ei ole esitanud.

Arveldused tarnijatega / töövõtjatega kaupade, osutatud teenuste / teostatud tööde eest on dokumentaalselt tõestatud (arvete, lepingute ja teostatud tööde aktidega). Kõik tasumisele esitatud arved on viseeritud KÜ Sõpruse 3 juhatuse esimehe poolt.

KÜ-ga Sõpruse 3 lepingulistest suhetes olevad koostööpartnerid, kellega 2012.a jooksul teostati arveldusi, käesoleva kontrolli läbiviimise hetkel olid registreeritud Äriregistris.

Käesoleva kontrolli käigus on läbi viidud võrdlev hindade analüüs materjalide kohta, mis olid kasutatud tööde teostamisel vastavalt töövõtulepingule nr.69/08/12 20.08.2012.a (küttesüsteemi renoveerimine) ja vastavalt

tööettevõtulepingule nr.28/08/12 28.08.2012.a (maja trepikoja ja koridoride sanitaarremont). Läbiviidud analüüsi tulemusena kasutatud materjalide hindade olulist kõrvalekaldumist turuhindadest **ei ole avastatud**.

9. Kulude jaotamine omanike vahel

Korteriomanikega arvelduste analüütilise arvestuse pidamiseks kasutatakse eraldi tarkvara ElamuRaama 2011 (0) VVS.

Kulude analüütilist arvestust peetakse igakuiselt kululiikide ja korterite (omanike) lõikes, korteriomanikega arvelduste analüütiline arvestus — igakuiselt korterite (omanike) lõikes.

Raamatupidamisregistrites kajastatakse:

- koondandmed kulude kohta - igakuiselt, kululiikide lõikes, ilma jaotuseta korterite (omanike) / arvete kohta;
- elanike käest laekunud maksed, s.h. viivised - kalendrikuu viimasel päeval, kogusummas pankade Swedbank AS ja AS SEB Pank lõikes, ilma jaotuseta korterite (omanike) / esitatud arvete lõikes.

Kulude jaotamine küte, hoolduse / halduse, remondifondi ja muude majanduskulude kohta teostatakse korteriomanike vahel võrdeliselt igale omanikule kuuluva kaasomandiosa suurusega (arvestatuna eluruumi üldpinna ühe ruutmeetri kohta). Arvestamise aluseks võetav elamu pind on 2802.5m².

Kulude jaotamise õigsuse aritmeetilisel kontrollimisel omanike vahel KÜ Sõpruse 3 raamatupidamise andmetega erinevusi **ei leitud**.

10. KÜ Sõpruse 3 üldkoosolekute ja juhatuse koosolekute protokollid

2012.aastal KÜ Sõpruse 3 koosseisus oli 159 liiget, kellele kuulus 175 korteriomandit, omavad 175 hääletega.

Nagu näitavad KÜ Sõpruse 3 üldkoosolekute protokollid, **kõik otsused** elamu majandamise, säilitamise ning majandamiskulude kandmise küsimuste kohta **on vastu võetud korduvatel üldkoosolekutel** kvoorumi puudumise tõttu üldkoosolekute läbiviimiseks esmasel kokkukutsumisel.

Osalevate liikmete arv korduvatel KÜ Sõpruse 3 üldkoosolekutel iseloomustatakse järgmiselt:

- 02.06.2011.a - 35
- 15.05.2012.a - 49
- 20.12.2012.a - 29.

Kehtiva seadusandluse kohaselt korduvate üldkoosolekute läbiviimisel kvoorum ei ole kohustuslikuks tingimuseks, seega korduvate üldkoosolekut läbiviimisel pole võimalik teada saada KÜ Sõpruse 3 liikmete enamiku arvamust.

Otsus tööde läbiviimisest küttesüsteemi renoveerimise kohta, siseviimistlustööde teostamise kohta, veearvestussüsteemi paigaldamise kohta pangalaenu kaasamisel suuruses kuni 200 000 eurot on vastu võetud KÜ Sõpruse 3 korduval üldkoosolekul **15.05.2012.a** (üldkoosolekul osalevate liikmete arv — 49).

KÜ Sõpruse 3 juhatuse liikmete arv - 2.

KÜ Sõpruse 3 juhatuse koosolekute protokollid (09.04.2012.a, 28.06.2012.a, 22.08.2012.a) näitavad pidevast koosseisust 2 liikmetest (Aleksi Budanov, Nina Ilina).

Otsused töövõtjate valikust tööde teostamiseks küttesüsteemi renoveerimise kohta ja siseviimistlustööde teostamiseks olid vastu võetud KÜ Sõpruse 3 juhatuse koosolekul **28.06.2012.a**.

11. Raamatupidamise korraldamine ja aruandlus

Algdokumentide vormistamine ja raamatupidamise arvestus kontrollitava perioodi jooksul on toimunud vastavalt nõuetele majandustehingute dokumenteerimise ja algdokumentide vormistamise kohta, mis on sätestatud Raamatupidamise seaduse (RT I, 2002, 102, 600) § 6-s ja §-s 7.

Raamatupidamiskirjendid peamiselt on tõestatud algdokumentidega.

Olulisi puudusi ja rikkumisi raamatupidamise korraldamises ja pidamises **ei leitud**.

KÜ Sõpruse 3 raamatupidamise aruandluses ja majandusaasta aruandes 2012.a eest on kajastatud kogu oluline informatsioon KÜ Sõpruse 3 finantsseisundist, majandustulemustest ja rahavoogudest.

Kontrolli käigus ei ole esitatud raamatupidamise sise-eeskiri ja kontoplaan.

12. Kontrolli tulemused

Käesoleva kontrolli tulemusel olulisi rikkumisi kehtiva seadusandluse finants- ja majandustegevuse teostamisel **ei leitud**.

Nagu näitavad kontrolli tulemused, teostatav KÜ Sõpruse 3 majandustegevus kontrollitaval perioodil oli piiratud ühisruumide ja seadmete majandamise ja remondi raamidega.

2012.a jooksul teostatud tööde tulemusena küttesüsteemi renoveerimise kohta, koridorides ja trepikojas siseviimistlustööde kohta on tõstnud elamu heakorra taset, kulunud seadmed on asendatud uutega, on paigaldatud täiendavad seadmed (veearvestussüsteemi paigaldamine veetarbimise kauglugemise võimalusega). Samaaegselt on suurenenud maksekoormus korteriomanikele.

Eesmärgil ära hoida võlgade sissenõudmised eluruumidele, mis võib tekkida tõttu võimetu täita kohustusi kommunaal- ja kaasnevate maksete maksmise kohta, KÜ Sõpruse 3 omanike ning juhatuse liikmete tähelepanu tuleks pöörata kehtiva protseduuri ülevaatamisele otsuste vastuvõtmisel jooksva- ja kapitali tööde teostamise kohta, hinnapakkumiste läbivaatamisel teenuste / tööde kohta - **vastu võtta otsused kõiki omanike huve arvestades, arvestada, et häälteenamusega vastu võetud üldkoosoleku otsused ei asenda korteriomanike kokkulepet (Riigikohtu Tsiviilkolleegiumi otsus nr.3-2-1-146-10 09.02.2011.a). Alternatiivina on võimalik suurendada juhatuse koosseisu 3 või enam korteriomanikku, kes tegutsevad omanike huvides ja kannavad koos nendega maksekoormust.**

Irina Allos

OÜ Naitive Code pearaamatupidaja, peadirektori asetäitja

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 23.05.2013

Korteriühistu KÜ Sõpruse 3 Tallinnas (registrikood: 80181754) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALEKSEI BUDANOV	Juhatuse liige	24.05.2013
NINA ILIINA	Juhatuse liige	30.05.2013

Tegevusalad

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

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 56462469
E-posti aadress	info@khabi.ee