

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

nimi: Korterühistu Järveääre

registrikood: 80153611

tänavatalu nimi, Paldiski mnt 227-67

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 13520

telefon: +372 6282390, +372 5098107

faks: +372 6282391

e-posti aadress: arve@sydalinna.ee, rein.tuisk@p227.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	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Laenukohustused	10
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud	12
Lisa 8 Muud tulud	12
Lisa 9 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	12
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 11 Tööjõukulud	13
Lisa 12 Muud kulud	13
Lisa 13 Finantstulud ja -kulud	13
Lisa 14 Seotud osapooled	13
Lisa 15 Remondifond	14
Lisa 16 Kommunaalteenuste vahendamine	14
Lisa 17 Juhatuse allkirjad	15

Tegevusaruanne

Korteriühistu Järveääre asutati 18.06.2001 aastal ja registreeriti mittetulundusühingute ja sihtasutuste registris 04.09.2001. Tegevuse eesmärk on korteriomandite eseme osaks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine.

Korteriühistu osakapitali suuruseks on 1.278 eurot iga korteriomandi üldpinna ruutmeetri kohta, kokku 18335.87 eurot. Sisseastumismaksu suuruseks kehtestati 4.47 eurot korteri kohta.

Korteriühistul oli raha pangakontol seisuga 31.12.2012 24 415,03 eurot.

Korteriühistu Järveääre on sõlminud hoone majandamiseks ja renoveerimiseks järgmised lepingud:

LEPINGUTE REGISTER								
KORTERIÜHISTU JÄRVEÄÄRE								
Teenus		Teostaja		Lepingu nr				
Veevarustus ja kanalisatsioon		AS Tallinna Vesi		003602/01				
Soojusenergia		As Tallinna Küte						
Elektrienergia		Eesti Energia AS		148592007-1				
Varakindlustus		If P&C Insurance AS		101681195/1				
Jäätmekäitlus		Adelan Prügiveod		7410/07				
Liftide hooldus		OÜ Formet- Lift		256-0307				

Remondi- ja renoveerimistööd 2012;

- 1.Ehitusekspertisibüroo OÜ ekspertiisi akt krt 47, summas 180.- eurot.
- 2.Taled OÜ poolt teostati tsinkpleki parapettide taastamine, katuse lekke likvideerimine nurgakorpuses, summas 180.- eurot.
- 3.Taled OÜ poolt teostati 1 trepikojas kanalisatsiooni püstiku vahetus, summas 158.- eurot.
- 4.AS Paralleel poolt teostati katusekatte parandustööd ja ventilatsioonišahtide müüritööd 1 makse, summas 960.- eurot.
- 5.Enutrof OÜ poolt teostati kogu majas ventilatsiooni kanalite puhastamine, summas 695.- eurot.
- 6.AS Paralleel poolt teostati katusekatte parandustööd ja ventilatsioonišahtide müüritööd 2 makse, summas 9600.- eurot.
- 7.Tera AS poolt teostati turvalgustite ja elektriarvestite vahetus koos lampide vahetusega, summas 798,23 eurot.
8. AS Paralleel poolt teostati katusekatte parandustööd ja ventilatsioonišahtide müüritööd 3 makse lõplik, summas 2271,90 eurot.
- 9.AS Paralleel poolt teostati katusekaevude sõelte puhastamine ja katuse koristamine ning 2 trepikoja köögikanalisatsiooni püstiku vahetus krt 112 juures koos 3 trepikojas krt 187 akende pealsete läbijooksude likvideerimisega, summas 432.- eurot.
- 10.AS Paralleel poolt teostati lisatööd ventilatsioonišahtide katuse katete vahetus koos restide paigaldamisega, summas 5531,60 eurot.

2013 aastal on suuremateks remonditöödeks plaanitud trepikodade viimistlemine, vuukide kontroll ja vajadusel parandamine ning rõdude ülevaatuse koos parandustöödega.

Probleemiks on siiani suured võlgnevused, mis pärivad KÜ arengut. Võlgnevused on võrreldes eelnevate aastatega suurenenud. Praeguseks on võlglastele saadetud meeldetuletusi ja suuremad võlglased on antud kohtusse ja õigusbüroole Lexar.

Eraldi vajab ära märkimist juhatuse tehtud töö nii maja parendamiseks tehtud tööde osas kui ka võlglastega tegelemisel.

Tarmo Pankratov
Kinnisvara haldur

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	24 415	24 473	2
Nõuded ja ettemaksed	157 106	119 334	3
Kokku käibevara	181 521	143 807	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	160 930	191 673	3
Kokku põhivara	160 930	191 673	
Kokku varad	342 451	335 480	
Kohustused ja netovara			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	30 597	28 504	4
Võlad ja ettemaksed	67 626	47 754	5
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	36 850	31 612	15
Kokku lühiajalised kohustused	135 073	107 870	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	160 930	191 673	4
Kokku pikaajalised kohustused	160 930	191 673	
Kokku kohustused	296 003	299 543	
Netovara			
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	18 336	18 336	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	17 601	0	
Aruandeaasta tulem	10 511	17 601	
Kokku netovara	46 448	35 937	
Kokku kohustused ja netovara	342 451	335 480	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	78 352	134 005	7
Muud tulud	17 922	15 907	8,16
Kokku tulud	96 274	149 912	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-21 141	-75 245	9,15
Mitmesugused tegevuskulud	-26 023	-25 119	10
Tööjõukulud	-19 423	-19 650	11
Muud kulud	-8 287	0	12,16
Kokku kulud	-74 874	-120 014	
Põhitegevuse tulem	21 400	29 898	
Finantsitulud ja -kulud	-10 889	-12 297	13
Aruandeaasta tulem	10 511	17 601	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	21 400	29 898	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-35 678	-4 603	3
Põhitegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	25 109	4 318	5
Laekunud intressid	16	15	13
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	0	-18 449	
Kokku rahavood põhitegevusest	10 847	11 179	
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenud	0	-44 132	4
Antud laenude tagasimaksed	28 650	26 811	4
Kokku rahavood investeerimistegevusest	28 650	-17 321	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	44 132	4
Saadud laenude tagasimaksed	-28 650	-26 811	4
Makstud intressid	-10 905	-12 312	13
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-39 555	5 009	
Kokku rahavood	-58	-1 133	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	24 473	25 606	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-58	-1 133	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	24 415	24 473	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	Akumuleeritud tulem	
31.12.2010	18 336	18 449	36 785
Aruandeaasta tulem		17 601	17 601
Muutused reservides		-18 449	-18 449
31.12.2011	18 336	17 601	35 937
Aruandeaasta tulem		10 511	10 511
31.12.2012	18 336	28 112	46 448

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu Järveääre 2012. 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 Järveääre majandusaasta algus on 01.01. ja lõpp 31.12.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse raha pangakontodel. Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

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

Tulude ja kulude aruande koostamisel on lähtutud RTJ 14 lisas toodud tulude ja kulude aruande skeemist. Korteriühistu põhitegevuse erinevuse tõttu teiste mittetulundusühenduste põhitegevusest on mõningaid skeemi kirjade nimetusi vajadusel 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.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Arvelduskontod	24 415	24 473
Kokku raha	24 415	24 473

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	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1	1			6
Muud nõuded	191 781	30 851	160 930		
Laenunõuded	191 527	30 597	160 930		4
Intressinõuded	1	1			
Viitlaekumised	253	253			
Ettemaksed	650	650			
Tulevaste perioodide kulud	550	550			
Muud makstud ettemaksed	100	100			
KÜ liikmete laekumata arved	125 235	125 235			
KÜ liikmete laekumata osamaks	369	369			
Kokku nõuded ja ettemaksed	318 036	157 106	160 930		

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Muud nõuded	235 696	44 023	83 011	108 662	
Laenunõuded	220 177	28 504	83 011	108 662	4
Intressinõuded	2	2			
Viitlaekumised	15 517	15 517			
Ettemaksed	571	571			
Tulevaste perioodide kulud	571	571			
KÜ liikmete laekumata arved	73 944	73 944			
KÜ liikmete laekumata osamaks	796	796			
Kokku nõuded ja ettemaksed	311 007	119 334	83 011	108 662	

Tulevaste perioodide ettemakstud kuluna on kajastatud 2013 aasta hoone kindlustust summas 550 eurot (2011 aastal 571 eurot).

Muu ettemaksena on kajastatud juhatuse liikme tasu avansiline makse summas 100 eurot (2011 aastal 0 eurot).

KÜ Järveääre loovutas 2011 aastal nõuded inkassofirmale Võlakütid OÜ summas 37 496,78 eurot, millest seisuga 31.12.2011.a. on veel üleval 11 993 eurot. Lisaks on Võlakütid OÜ poolt KÜ-le laekumata summad kokku 2 558 eurot ning nõudena on üleval Võlakütid OÜ poolt liigselt küsitud nõudekulud summas 966 eurot. Kokku ülaloodud nõuded summas 15 517 eurot.

Leping Võlakütid OÜ-ga lõpetati aprillis 2013, sisuline töö nende poolt lõppes juba 2012 aasta kevadel. Laekumata nõuded on loovutatud tagasi KÜ-le, jäänud on ülesse viitlaekumisena nõue Võlakütid OÜ-le summas 253 eurot, mis laekus märtsis 2013 a.

Lisa 4 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laenuleping nr.05-110541-JM)	18 793	18 793			2,22	EUR	30.05.2015
Laenuleping nr.10-062427-JI)	11 804	11 804			5,134	EUR	30.08.2022
Lühiajalised laenud kokku	30 597	30 597					
Pikaajalised laenud							
Laenuleping nr.05-110541-JM)	28 132		28 132	0	2,22	EUR	30.05.2015
Laenuleping nr.10-062427-JI)	132 798		39 378	93 420	5,134	EUR	30.08.2022
Pikaajalised laenud kokku	160 930		67 510	93 420			
Laenukohustused kokku	191 527	30 597	67 510	93 420			

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laenuleping nr.05-110541-JM)	17 942	17 942			2,22	EUR	30.05.2015
Laenuleping nr.10-062427-JI)	10 562	10 562			5,134	EUR	30.08.2022
Lühiajalised laenud kokku	28 504	28 504					
Pikaajalised laenud							
Laenuleping nr.05-110541-JM)	46 925		46 925	0	2,22	EUR	30.05.2015
Laenuleping nr.10-062427-JI)	144 748		36 086	108 662	5,134	EUR	30.08.2022
Pikaajalised laenud kokku	191 673		83 011	108 662			
Laenukohustused kokku	220 177	28 504	83 011	108 662			

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	65 057	65 057			
Võlad töövõtjatele	1 405	1 405			
Maksuvõlad	1 153	1 153			6
Muud võlad	11	11			
Muud viitvõlad	11	11			
Kokku võlad ja ettemaksed	67 626	67 626			

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	45 192	45 192			
Võlad töövõtjatele	1 403	1 403			
Maksuvõlad	1 159	1 159			6
Kokku võlad ja ettemaksed	47 754	47 754			

Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012		31.12.2011	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks		349		349
Sotsiaalmaks		750		751
Kohustuslik kogumispension		15		15
Töötuskindlustusmaksed		37		43
Intress		2		1
Ettemaksukonto jääk	1		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1	1 153	0	1 159

Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Mittesihotstarbelised tasud			
Haldustasud	17 903	17 835	
Tehnohooldus	13 081	13 343	
Heakord	15 322	15 270	
Maksed laenuintressi katteks	10 905	12 312	
Sihotstarbelised tasud			
Remonditasud	21 141	75 245	15
Kokku liikmetelt saadud tasud	78 352	134 005	

Lisa 8 Muud tulud

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Trahvid, viivised ja hüvitised	10 861	8 912	
Rendi- ja üüritulu	5 834	5 727	
Kommunaalteenuste vahe	0	1 156	16
Muud	1 227	112	
Kokku muud tulud	17 922	15 907	

Lisa 9 Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Remonditööd	21 141	75 245	15
Kokku sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	21 141	75 245	

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2012	2011
Haldusteenus	12 047	12 428
Tehnohooldus	10 210	9 242
Heakord	1 568	974
Omanikukohustused	2 126	2 402
Tugiteenused	72	73
Kokku mitmesugused tegevuskulud	26 023	25 119

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2012	2011
Palgakulu	14 501	14 667
Sotsiaalmaksud	4 922	4 983
Kokku tööjõukulud	19 423	19 650
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2

Lisa 12 Muud kulud

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Kommunaalteenuste vahe	6 074	0	16
Lootusetud nõuded	2 212	0	
Muud	1	0	
Kokku muud kulud	8 287	0	

Lisa 13 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011
Intressitulud	16	15
Muud intressitulud	16	15
Intressikulud	-10 905	-12 312
Intressikulu laenudelt	-10 905	-12 312
Kokku finantstulud ja -kulud	-10 889	-12 297

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2012	31.12.2011
Füüsilisest isikust liikmete arv	208	208
Juriidilisest isikust liikmete arv	15	15

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012		31.12.2011	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Asutajad ja liikmed	317 132	36 850	294 917	31 612
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	100	361	0	459

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2012	2011
Arvestatud tasu	4 442	4 442

Lisa 15 Remondifond

	31.12.2012	31.12.2011
Remondifond	36 850	31 612
Kokku	36 850	31 612
	2012	2011
Remondifond perioodi algul	31 612	17 378
Arvestatud remonditasud	65 934	66 021
Saadud laen	0	44 132
Eelmiste perioodide tulemi kandmine remondifondi	0	18 449
Laenu tagasimaksed	-28 650	-26 811
Laenu intressid	-10 905	-12 312
Remondikulud	-21 141	-75 245
Remondifond perioodi lõpuks	36 850	31 612

Lisa 16 Kommunaalteenuste vahendamine

2012	Tulu	Kulu	Vahe
Prügivedu	13 194	13 211	-17
Elektrienergia	57 285	61 538	-4 253
Soojusenergia	188 192	187 769	423
Vesi ja kanalisatsioon	35 963	38 190	-2 227
Kokku:	294 634	300 708	-6 074
2011	Tulu	Kulu	Vahe
Prügivedu	12 995	12 995	0
Elektrienergia	49 215	48 754	461
Soojusenergia	139 707	139 843	-136

Vesi ja kanalisatsioon	37 610	36 779	831
Kokku:	239 527	238 371	1 156

Kommunaalteenuste vahendamisest tekkinud vahe on kajastatud tulemiaruaandes real "muud tulud" või "muud kulud".

Lisa 17 Juhatuse allkirjad

Korteriühistu Järveääre juhatus on koostanud tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande.

Majandusaasta aruanne on läbi vaadatud ja kinnitatud korteriomaniike üldkoosolekul 19.06.2013.a.
2013.a.

Juhatuse liikmed:

Rein Tuisk

Aimi Randmaa

Andres Kendra

Igor Mazejev

Korteriühistu Järveääre (registrikood 80153611) juhatuse poolt tellitud hinnang 2012.a. majandusaasta raamatupidamisele ning dokumenteerimise õigsusele ja seaduslikkusele.

REVIDENDI ARUANNE

Tallinnas, 20. mail 2013.a.

Olen revideerinud Korteriühistu Järveääre raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2012, tulude ja kulude aruannet, netovara muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid.

Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Juhatuse kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega.

Revidendi kohustused

Minu kohustuseks on anda hinnang selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti hea raamatupidamistava kohaselt ning kas aruanne kajastab õigesti ja õiglaselt Korteriühistu Järveääre finantstulemust ja majanduslikku seisundit. Peale eelneva on minu kohustuseks veenduda selles, et juhatuse tegevus ja raamatupidamine on korraldatud seadusega määratud viisil.

Revisjoni läbiviimine

Revideerimiseks üle antud dokumentidega garanteeris korteriühistu juhatus, et kogu revidendile esitatud informatsioon on tõene ja mitteeksitav, kõik seisukohad ja arvamused, kavatsused ning tulevikuprogoosid on ausad ja tehtud mõistlikel kaalutlustel ning et revidendile esitatava informatsiooni hulgast ei jäeta ära ühtki fakti või asjaolu, mille tagajärjel muutuks kogu informatsioon või osa sellest, vääraks ja /või eksitavaks.

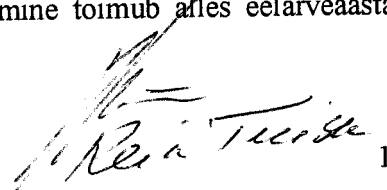
Esitatud dokumentatsiooni alusel viisin läbi revisjoni.

Revisjoni käigus tutvusin korteriühistu 2012. aasta tegevust puudutava dokumentatsiooniga, s.h. 2012.a. kinnistu majandamise eelarvega, juhatuse ja üldkoosoleku protokollidega, raamatupidamise algdokumentidega, kulude jaotamisega ja väljamaksetega pangakontolt.

Revisjoni käigus tuvastasin järgmist:

1. Korteriühistu üldkoosoleku otsuste täideviimiseks on registriosakonna andmeil valitud 4-liikmeline juhatus, mille liikmeteks on Aimi Randmaa, Rein Tuisk, Andres Kendra ja Igor Mazejev (viimane muutmiskanne on kinnitatud 21.07.2010.a.). Korteriühistu põhikiri on kinnitatud 18.06.2001.a. Osamaksu suurus on 18 335,87 €.

Majandusaasta jooksul toimus 2 juhatuse koosolekut ning 2 üldkoosolekut. Protokollid on informatiivsed ja allkirjastatud. Peab positiivselt märkima, et väga korrektne on ka eelarve kinnitamise aeg, s.t. selleks kutsutakse kokku eraldi koosolek, et ikka aasta alguses kohe oleksid õiged tariifid. Tavaliselt seda ei tehta ning kinnitamine toimub alles eelarveaasta keskel.


Rein Tuisk 1

2. Raamatupidamise algdokumendid on kinnitatud raamatupidamiskohustuslase esindaja poolt (Raamatupidamise seadus § 7 lg1 p.7).
3. Raamatupidamisteenust osutab Südalinna Kinnisvarahaldus OÜ koos halduriteenusega kuutasuga 748,87 €, millele lisanduvad viisarvestuse eest arved. Aruandlus on informatiivne, korrektne ja selge.
4. Rahaliste vahendite jääk Swedbank arvelduskontol seisuga 31.12.2012 on 19 043,97 eurot ning SEB Pangas 5 371,06 eurot. Revisjoni käigus on kontrollitud väljavõtteliselt pangakonto rahaliste vahendite kasutamist. Eksimusi ei esinenud.
Kassaarveldusi ühistus ei teostatud.
5. Seisuga 31.12.2012 on nõudeid ja ettemakseid kokku 126 508,02 €, millest:
- 1) korteriühistu liikmete poolt võlgnevus tähtjaks tasumata arvete osas 65 166,45 € koos inkassonõuete ümberarvestusega;
 - 2) võlgnevus detsembri kommunaalarvete eest 53 957,36 €, millede tasumise tähtaeg on 31. jaanuar 2013.a.;
 - 3) rentnike laekumata arved 7 313,01 €;
Lühiajalised liikmete ettemaksed arvete tasumise osas on 901,32 € ning 300,01 € tundmatu tuvastamata laekumine.
Kokku nõudeid tasumata arvete osas 125 235,49 €.
 - 4) nõuded inkassofirmale 252,57 €;
 - 5) laekumata osamaks 369,15 €;
 - 6) ettemakstud kindlustuskulud 549,65 €;
 - 7) laekumata SEB intressid 1,16 €;
 - 8) avanss juhatusel liikmele 100 €.
6. AS-ga Swedbank sõlmitud laenuleping nr 05-110541-JM jääb majandusaasta lõpus on 46 925,05 eurot. Laenukohustuse intressimäär on 2,22% ning tagastamise lõpptähtaeg 30.05.2015.a. Laenuleping nr 10-062427-JI jääb majandusaasta lõpus on 144 601,58 eurot. Laenukohustuse intressimäär on 5,134% ning tagastamise lõpptähtaeg 30.08.2022.a. Laenu nõudeid liikmetele vähendatakse remonditasudest vastavalt põhi- ja intressimaksete kuludele, arvestused on korrektsed ning võrreldud pangaga.
Majandusaastal tasuti pangalaenu 28 649,85 € ning intressikohustusi 10 905,25 €.
7. Võlad tarnijatele seisuga 31.12.2012 on 65 056,28 €, mis on peale Võlakütid OÜ arvete summas 971,31 € kõik detsembri kulude eest esitatud summad ning kuuluvad tasumisele jaanuaris 2013.a. Seisuga aprill 2013.a. on selgunud, et inkassofirma ei tegutsenud lepingule vastavalt ning paljud nõuded on üle antud uuesti ühistule, tehtud tasaarveldusi ja kreditarveid ning inkassofirmaga koostöö on lõpetatud.
Kuludena kajastatud arved on seotud põhitegevusega.
8. Palga- ja maksuarvestus
Seisuga 31.12.2012 on kehtivaid töölepinguid 2: Galina Nedjuhhina ja Mihhail Irha brutotasuga 383,47 €. Juhatusel liikmele Rein Tuisk makstav igakuine tasu on summas 370,18 €, millele lisandub isikliku sõiduauto kasutamise kompensatsioon 63,91 €.
- Märkus: Isikliku sõiduauto töösõitudeks kasutamise kulude hüvitise maksmiseks on juhatusel poolt lisatud kausta käskkirjad igas kuus, mille alusel tasutakse autokompensatsiooni.

Tegelikult võib seda lihtsustada ning lisada igal aastal raamatupidamisdokumentidesse juhatuse või üldkoosoleku otsuse, kus on välja toodud hüvitist saava isiku ees- ja perekonnanimi, sõiduauto riikliku registreerimismärgi andmed, sõidu eesmärk, hüvitise suurus, sõidu kuupäev või periood, mille jooksul tehtud sõitude kulused hüvitatakse, s.t. et näiteks igakuiselt. Kuid kindlasti tuleb otsusele, käskkirjale või korraldusele lisada sõiduauto kasutamise õigust tõendava dokumendi koopia ning hüvitise maksmise korral **hüvitise saaja kinnitus**, et muu isik temale või selle sõiduauto eest muule füüsilisele isikule vastavat hüvitist ei maksa. Selle aasta dokumendist vastava koopia ja kinnitus puudus.

Alus: Vabariigi Valitsuse määrus: Teenistus-, töö- või ametiülesannete täitmisel isikliku sõiduauto kasutamise kohta arvestuse pidamise ja hüvitise maksmise kord.

Majandusaasta lõpuga on välja maksmata detsembrikuu tasud summas 946,90 € ning autokompensatsioon 63,91 €. Puhkusekohustus on arvele võetud kokku 23 päeva eest summas 393,99 €. Palga- ja maksude arvestus on õige ning kontrollitud Maksuameti saldodega. Arvestuslikud maksuvõlad, millede maksetähtaeg on jaanuaris ja veebruaris 2013:

	Novembri eest	Detsembri eest	Kokku
Üksikisiku tulumaks	174,5	175,15	349,65
Sotsiaalmaks	375,26	375,26	750,52
Töötuskindlustusmaksed	21,48	15,33	36,81
Kogumispensioni maksed	7,4	7,4	14,8
Ettemaksukonto saldo		-1,04	-1,04
Arvestatud intressid		1,74	1,74
Kokku:	578,64	573,84	1 152,48

9. Korterühistu liikmetelt kogutud tasud remontideks kajastatakse tuluna perioodil, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks liikmetasud on mõeldud (RTJ 14).

Ettemakstud tulevaste perioodide tulud all on kajastatud:

Remonditasude jääk majandusaasta algul	31 612,35
Määrtud remonditasud	65 934,15
Remondikulud:	
katusekatte parandus, vent.šahtide müüritöö ja restid	-16 927,64
katusekaevude sõelte puhastamine, akende läbijooksude likv.	-432,00
krt 47 kahjustuste ekspertiis	-180,00
parapetti taastamine	-180,00
lukkude vahetused	-334,26
kanalisatsioonipüstiku vahetus	-158,00
ventilatsioonide puhastus	-695,00
turvavalgustite ja elektriarvestite vahetus	-798,23
kontoriruumi remonttööd	-1 435,86
Laenuõuete vähendamine	-28 649,85
Laenuintresside maksed	-10 905,25
Jääk majandusaasta lõpus:	36 850,41

10. Vastavalt kinnitatud eelarvele määrati:

Haldustasud	17 903,83
Tehnohooldustasud	12 295,39
Heakorrasad	15 321,55
Kokku:	45 520,77

Muud tulud:

Tehnohoolduse vahendusarved	786,22
Üüritulud	5 833,86
Saadud viivised	10 861,30
Nõuete tagasiloovutamine/korrigeerimine	1 226,38
Saadud pangaintressid	15,97
Kokku:	18 723,73

11. Mitmesugused tegevuskulud (haldus- ja hoolduskulud):

Haldusteenus	8 986,44
Hoone kindlustuskulud	2 104,67
Fonoluku hooldus	1 432,63
Elektrisüsteemide hooldustööd	1 873,04
Kanaliseerimistööd, avariid	2 740,00
Viivisarvestus	1 887,18
Juridiline teenus	160,02
Vahendatud tehnohoolduskulud	848,96
Freepuru, tõkiskivi kinnitamine	57,79
Lukud, võtmed	649,46
Soojasõlme hooldusteenus	653,44
Veepüstikute hooldus	83,00
Liftide hooldusteenus, remont	1 821,72
Lumekoristus, niitmine, muu heakord	1 567,98
Postkasti vahetus	49,00
Makstud intressid	21,70
Autokompensatsioon	766,92
Printeri tooner	82,77
Pangateenused	163,46
Domeeni haldustasu	72,30
Kokku:	26 022,48

Muud kulud:

Multiyork OÜ nõude mahakandmine	2 212,04
Kommunaalteenuste vahe	6 074,68
Ümardamiskulud	1,07
Kokku:	8 287,79

12. Vahendatud teenused

Makstud kommunaalmaksete summasid ei ole kajastatud tulude ja kulude aruandes kuluna ega saadud summasid tuluna (RTJ 14). Tulude ja kulude aruandes kajastatakse vajadusel ainult vahendamisest teenitud netotulu või tekkinud netokulu. Majandusaasta puudujääk oli 6 074,48 € ning kajastatud muudes kuludes.

	Määratud	Kulutatud	Saldo
Elektrienergia	57 284,88	-61 537,70	-4 252,82
Soojusenergia	188 191,63	-187 768,57	423,06
Vesi ja kanalisatsioon	35 962,90	-38 190,10	-2 227,20
Prügivedu	13 193,71	-13 211,43	-17,72
Kokku:	294 633,12	-300 707,80	-6 074,68

13. Majandusaasta tulem on 10 511,03 eurot ning eelmiste perioodide tulemiga kokku on see 28 111,72 eurot. Kuna tulemit ei tõsteta ära tulevaste perioodide tuludesse vaid kasutatakse järgmistel perioodidel kahjumi likvideerimiseks, siis võib Ühistu oma eelarve koostamisel arvestada, et majandusaasta võib minna tulevikus kahjumisse sama summa ulatuses. Üldkoosolek võib soovi korral planeerida mingite suuremate hooldus- või remonttööde teostamised tulemi arvelt.

14. Raamatupidamise aastaaruande esituslaad on korrektne ja vastab igati asjasse puutuvatele regulatsioonidele. Olemas on täiendavad lisad iga bilansi- ja kasumikirje kohta.

15. Teie ühistu tagastab osamaksu vanale korteriomanikule ja lisab selle samas suuruses uuele omanikule. Pean seda tegevust ebaloomulikuks tegevuseks.

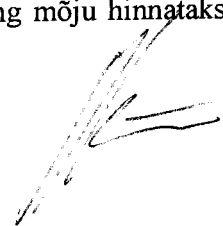
Teatavasti on korteriühistule kui mittetulundusühingute erivormile antud üsna laialdased erioigused või pigem - **VÕIMALUS** kehtestada mitmet laadi erioigusi oma elu-olu organiseerimiseks ühistus. Seetõttu on ka korteriühistute suhtes vastu võetud eriseadus, mis olulisel määral täiendab mittetulundusühingute seadust just korteriühistute vaatevinklist vaadatuna ning sellest tulenevalt toimub ühistute juhtimine ja selle juriidilise isiku tegevuse reguleerimine eelkõige KÜS (korteriühistuseaduse) ja seejärel MTÜS (mittetulundusühingute seaduse) järgi ning sisereglementatsioon on reeglina sätestatud kas siis rohkemate või vähemate peensustega põhikirjas.

Põhikirja eesmärk on täpsustada kõiki olulisi küsimusi, mida ühistud oma siseelus oluliseks peavad, kuid samas ei ole lubatud minna vastuollu seadusega. Teisiti öelduna - kui põhikiri läheb vastuollu seadusega, siis tuleb rakendada seadust. See kehtib ka mistahes põhikirja üksiknormi kohta - kui see on vastuolus seadusega, siis seda normi ei rakendata. Samas, loomulikult mõne põhikirja üksiknormi vastuolu seadusega ei muuda põhikirja kehtetuks tervikuna.

Ilmekaks näiteks eeltoodu osas on Teie põhikirja punkt 6.5., mis ütleb muuhulgas, et: "... ühistust lahkunud liikmetele või tema pärijatele ..."

Tundub, et ühistus ei saada aru, mis on osamaks ja suhtutakse sellesse kui mingisse ajutisse laenu, mida tuleb kogu aeg "omanikele" tagasi maksta vms.

Osamaks on pigem kui osakapital, mida ei maksta edasi-tagasi (ka omanike vahetumisel) vaid kord on selle suurus määratud ja see on ühistusse tasutud. **Osamaks on ühistule kuuluv vara, mitte aga korteriomanike vara.** Seetõttu ei kuulu ka osamaks korteriomanikule tagastamisele, kui korter võõrandatakse vaid selle suurst ja väärtust ning mõju hinnatakse korterile koos kõikide teiste kohustustega.



Nimetatu on seadusse kirjutatud sellisena e. osamaksu edasist staatust ja saatust määrab KÜS, mille § 7 ütleb, et "**Korteriomandi võõrandamisel ja pärimisel hinnatakse selle väärtust koos korteriomaniku varaliste kohustustega korteriühistu suhtes ja osamaksuga korteriühistu varas.**"

Ülaltoodu tähendab, et korteri võõrandamisel kuulub see juba nõ "hinna koosseisu", kas siis veel täitmata kohustusena või juba täidetud kohustusena.

Näiteks:

Kui korteri hind on 100 000 €, kuid tasumata on ühistule osamaks näiteks 1 000 € ja korteriomanikul on muud võlad (elekter, gaas ...) ühistu ees näiteks 500 €, siis müüb vana korteriomanik oma korteri uuele omanikule $100\,000 - 1\,000 - 500 = 98\,500$ € eest. Kuna uus omanik sai korteri hinnast alla VÕLAKOHUSTUSTE osa ühistu ees, siis saab ühistu need nõuda sisse uuel omanikult. Isegi kui sellist reaalselt arvutust ei tehta, loetakse kõikide nõuete ja kohustuste üleminek toimunuks peale müügitehingut. Seda toetab ka KÜS § 7 lg 3 "Korteriomandi võõrandamisel või pärimisel on korteriomandi omandaja kohustatud korteriühistule tasuma korteriomandi võõrandaja või pärandaja poolt tasumata jäänud majandamiskulude ja muude maksete eest."

Ühesõnaga - igasugust ühistu varast väljamaksete tegemist korteriomanikule (k.a. siis, kui ta soovib korterit edasi müüa), pean mina ebamõistlikuks ja põhjendamatuks.

ARVAMUS

Olen veendunud, et raamatupidamise arvestuspõhimõtted ja raamatupidamise aastaaruanne on olulises osas õiged ning vastavad EV Raamatupidamise seadusele, Raamatupidamise Toimkonna juhenditele ja maksuseadustele ning kajastavad õiglaselt Korteriühistu Järveääre finantsseisundit seisuga 31. detsember 2012 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid. Tulud ja kulud ning majandustehingud on kajastatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsiibist lähtudes. Tuludest on maha arvatud tegelikult tehtud kulud olenemata sellest, kas need on tasutud või mitte. Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodi alustades põhitegevuse tulemist, investeerimis- ja finantseerimistegevuse rahavood on otsemeetodil.

Teen üldkoosolekule ettepaneku kinnitada raamatupidamise aastaaruanne seisuga 31.12.2012 positiivse tulemiga 10 511 € ning bilansimahuga 342 451 €.

Merike Masing

Revident

E-post: merike@balanss.ee

Tegevusalad

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

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6282390
Faks	+372 6282391
Mobiiltelefon	+372 5098107
E-posti aadress	arve@sydalinna.ee
E-posti aadress	rein.tuisk@p227.ee