

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

nimi: Korterühistu Suur-Karja 18

registrikood: 80060803

tänava/talu nimi, Suur-Karja 18-71

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10146

telefon: +372 5218901

e-posti aadress: suurkarja18@gmail.com

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 Laenukohustused	11
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 7 Võlad töövõtjatele	12
Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud	13
Lisa 9 Annetused ja toetused	13
Lisa 10 Muud tulud	13
Lisa 11 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	13
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 13 Tööjõukulud	14
Lisa 14 Muud kulud	14
Lisa 15 Finantstulud ja -kulud	15
Lisa 16 Seotud osapooled	15

Tegevusaruanne

Aruanne Korteriühistu Suur-Karja 18 2012. majandustegevuse kohta

KÜ Suur-Karja 18 majandustegevust korraldab juhatus, kuhu kuulub 5 liiget.

Juhatuse lihtliikmed töötavad tasuta, juhatuses esimehe töötasu on 511,30 eurot kuus (bruto).

Ühistus töötab 2 majahoidjat, nende töötasu on 640 eurot kuus (bruto) ning üks majakoristaja töötasuga 320 eurot kuus (bruto).

Sisseostetavad püsivaraüksused fikseeritud kuutasuga on: hooldusteenus - PLM Hooldus OÜ - 135,44 eurot kuus; raamatupidamisteenus - MMRT Keskus OÜ - 192 eurot kuus; liftide hooldus - Formet-Lift OÜ - 103,54 eurot kuus.

Kommunaalteenused on tellitud ja tasutakse vastavalt kulutustele: elekter – Eesti Energia AS; prügiveo – Eesti Keskkonnateenused AS; vesi ja kanalisatsioon – Tallinna Vesi AS; küte - Tallinna Küte AS.

KÜ Suur-Karja 18 juhatus töötab aktiivselt ning jätkusuutlikult, ajavahemikus 01.01.2012-31.12.2012 toimus arvukalt juhatuses koosolekuid, toimub pidev meilivahetus jne. Koostatud ja allkirjastatud on 18 protokollid.

Alates 2012. aasta maikuust on avatud KÜ Suur-Karja 18 kodulehekülj.

2012. aastal korraldas KÜ Suur-Karja 18 juhatus 2 ühistu üldkoosolekut.

2012-2013 aastakava kinnitati üldkoosolekul 21.05.2012 ja 30.10.2012.

Haldus- ja hooldusteenuste tariif 2012: 0,35 eurot/m² ja remondifondi tariif: 0,90 eurot/m² kuus.

Haldus- ja hooldusteenuste kompensatsioon elanikele: 2587,39 eurot perioodil detsember 2012, jaanuar ning veebruar 2013.

Küttekompensatsioon elanikele: 9600 eurot perioodil detsember 2012 ning jaanuar 2013.

Tegevusplaan renoveerimistööde teostamiseks 2012

1. Projektid, ekspertiisid ja lepingud

Koostatud on vajalikud projektid, ekspertiisid, sõlmitud lepingud:

- 21.05.2012 - välisviimistluse projekt maksumusega 4000 eurot (teostajaks projekteerija Urmas Arike)
- 05.08.2012 - hoone pragunenud seinte ja vundamendi ekspertiis, seinte ja keldri kindlustustööde projekt – alguses oli maksumuseks 15 000 eurot, pärast tööde teostamist saavutas juhatus kokkuleppe hinna alandamiseks ning maksumuse lõplikuks summaks jäi 5000 eurot (Ehituskonstrueerimise ja Katsetuste Osühing) - kokkuvõtte 10 000 eurot
- 31.07.2012 - koostatud katuse renoveerimise projekt - teostas OÜ Vana Linn
- 01.06.2012-30.09.2012 toimus dokumentide ettevalmistamine ja esitamine Kredex'ile ning kirjavahetus KÜ Suur-Karja 18 ja Kredex'i vahel renoveerimistöödele toetuse saamiseks
- 17.09.2012 - väljaantud Ehitusluba nr 58898 (katuse renoveerimine)
- 01.10.2012 - Kredex'i otsus – toetuse andmine KÜ-le Suur-Karja 18 summas 138 402 eurot
- 05.10.2012 – peale mitmevoorulisi läbirääkimisi Kredex'i poolt aktsepteeritud pankadega sõlmiti KÜ Suur-Karja 18 ning Swedbank'i vaheline korterelamu renoveerimislaenu leping nr 12-066817-JI. Laenu piiressummas on 900 150 eurot, tähtajaga 20-ks aastaks, esimesel viieaastasel perioodil fikseeritud intressiga 3,095%. Pärast viieaastast perioodi: 6 kuu EURIBOR + 2,150 % (21.05.2012 üldkoosolekul vastuvõetud otsuse alusel kehtib volitus pangalaenu võtmiseks kuni 1 059 000 eurot)
- 09.10.2012 - anti välja muinsuskaitse luba 9311 katuse tööde teostamiseks
- 16.10.2012 - anti välja Ehitusluba nr E665/2012 (fassaadi restaureerimine)
- 07.11.2013 - frontooni avarii likvideerimise lahenduse leidmise joonised – maksumus 450 eurot (Ehituskonstrueerimise ja Katsetuste OÜ)
- 17.11.2013-10.12.2012 toimus frontooni avariiohu likvideerimistööde teostamine summas 11 263 eurot (Horizon Project OÜ)
- 17.12.2012 KÜ Suur-Karja 18 sai toetuse Kredex'ilt summas 4718,47 eurot energiaauditi (teostaja Urmas Palu) ning fassaadi välisviimistluse projekti (FIE Urmas Arike) kulude kompenseerimiseks
- 17.12.2012 Kredex keeldus toetusest kompenseerida KÜ Suur-Karja 18-le 50 % kulutustest eksperthinnangu eest - teostaja REIB OÜ – läbiviimata konkursi ning REIB OÜ ja KÜ Suur-Karja 18 vahelise lepingu puudumise tõttu (uuringu peale on kulutatud 15 977,92 eurot.). Konkursita ning lepingut sõlmimata uuringute tellimine REIB OÜ-lt toimus KÜ eelmise juhatuses poolt.

2. Järelevalve

Muinsuskaitse järelevalve - teostab FIE Jüri Renteri Arhitektuuribüroo Kuus, tunnitasisuga 30 eurot;

Omanikujärelevalve - teostas RPP GROUP OÜ (Rimma Partsi isikus) – kuutasuga 594 eurot (koos käibemaksuga; leping lõpetatud 2012.a. detsembris)

Omanikujärelevalve - teostab AS Telora-E, projektijuht Hanno Vares – kuutasuga 1140 eurot (koos käibemaksuga)

3. Tööd

Katuse renoveerimistööd. Teostajaks OÜ Horizon Project, tööde hinnapakkumise maksumus 347 319,06 eurot (summa võib väheneda vastavalt läbirääkimiste tulemusele). 08.10.2012 sõlmitud töövõtuleping nr S0749-001EH KÜ Suur-Karja 18 ja OÜ Horizon Project vahel.

- 08.10.2012- ... katuse renoveerimistööde teostamine, tööde lõplikuks valmimiseks loetakse kasutusloa saamist;
- 27.12.2012 - kooskõlastatud lahendus katuse katmiseks tsingitud katuseplekiga d-0,6mm, paanide laiussega kuni 550 mm,

Lugupidamisega,

Ljudmila Bariševski

KÜ Suur-Karja 18 juhatuse esinaine

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Juhatuse poolt koostatud 2012.a.raamatupidamise aastaaruandes on kasutatav arvestuspõhimõtete ning informatsiooni esitusviis kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Eesti hea raamatupidamistava põhinõuded kehtestati EV Raamatupidamise seadusega, mis jõustus 01.01.2003 ja mida täiendavad EV Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud ka muudest Eesti Vabariigi seadustest, millega reglementeeritakse aruannete koostamist.

Raamatupidamise aruanne kajastab õigesti ja õiglaselt KÜ finantsseisundit, majandustegevuse tulemust ja rahavoogusid.

Juhatuse hinnangul on KÜ Suur-Karja 18 jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	41 127	22 816	2
Nõuded ja ettemaksed	35 520	31 268	3
Kokku käibevara	76 647	54 084	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	61 247	0	3
Kokku põhivara	61 247	0	
Kokku varad	137 894	54 084	
Kohustused ja netovara			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	2 364	0	4
Võlad ja ettemaksed	31 077	19 843	5,6,7
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	35 089	0	
Kokku lühiajalised kohustused	68 530	19 843	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	61 247	0	4
Kokku pikaajalised kohustused	61 247	0	
Kokku kohustused	129 777	19 843	
Netovara			
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	6 391	6 391	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	0	39 535	
Aruandeaasta tulem	1 726	-11 685	
Kokku netovara	8 117	34 241	
Kokku kohustused ja netovara	137 894	54 084	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	47 556	29 021	8
Annetused ja toetused	4 719	0	9
Muud tulud	25 623	16 794	10
Kokku tulud	77 898	45 815	
Kulud			
Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-25 955	0	11
Mitmesugused tegevuskulud	-26 604	-31 507	12
Tööjõukulud	-23 326	-20 805	13
Muud kulud	-9	-5 201	14
Kokku kulud	-75 894	-57 513	
Põhitegevuse tulem	2 004	-11 698	
Finantstulud ja -kulud	-278	13	15
Aruandeaasta tulem	1 726	-11 685	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	2 004	-11 698
Korrigeerimised		
Muud korrigeerimised	-27 850	0
Kokku korrigeerimised	-27 850	0
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-1 888	15 586
Põhitegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	11 234	4 577
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	35 089	0
Kokku rahavood põhitegevusest	18 589	8 465
Rahavood investeerimistegevusest		
Antud laenud	-63 875	0
Antud laenude tagasimaksed	264	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-63 611	0
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	63 875	0
Saadud laenude tagasimaksed	-264	0
Makstud intressid	-292	0
Muud laekumised finantseerimistegevusest	14	13
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	63 333	13
Kokku rahavood	18 311	8 478
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	22 816	14 338
Raha ja raha ekvivalentide muutus	18 311	8 478
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	41 127	22 816

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	Akumuleeritud tulem	
31.12.2010	6 391	39 535	45 926
Aruandeaasta tulem		-11 685	-11 685
31.12.2011	6 391	27 850	34 241
Aruandeaasta tulem		1 726	1 726
Muud muutused netovaras		-27 850	-27 850
31.12.2012	6 391	1 726	8 117

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu on koostanud 2012.a.raamatupidamise aastaaruande vastavalt raamatupidamise seaduse § 17 Eesti hea raamatupidamistava kohaselt.

Arvestuspõhimõtted on vastavuses raamatupidamise seaduses sätestatud alusprintsipidega ja Raamatupidamistoimkonna juhenditega. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud perioodi 01.01.2012-31.12.2012 kohta.

Raha

Rahalised vahendid on bilansis kajastatud õiglasel väärtuses.

Nõuded ja ettemaksud

Nõudeid ja kohustusi on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses, mis lühiajaliste nõuete ja kohustuste puhul on võrdne nende nominaalväärtusega.

Nõudeid kajastatakse tõenäoliselt laekavas summas. Nõuete inventeerimisel hinnatakse igat nõuet eraldi. Elamu remonti(parendusi)põhivarana bilansis arvele võetud ei ole, on lähtutud asjaolust, et elamu on korteriomanike omand, mis korteriühistu bilansis ei kajastu. Varade ja kohustuste jaotamisel lühi-ja pikaajalisteks on lähtutud raamatupidamise juhendist RTJ2, muuhulgas: korteriühistu osakapitali moodustamisel on lähtutud KÜS §6 ja § 8.

Seotud osapooled

Seotud isikuteks on juhatus ja revisjonikomisjon. Seotud isikutega ostu-müügitehinguid tehtud ei ole.

Tulud

Tulude ja kulude aruande koostamisel on lähtutud RTJ 14 lisas toodud skeemist. Korteriühistu põhitegevuse erinevuse tõttu teiste mittetulundusühenduste põhitegevusest on mõningaid skeemi kirjete nimetusi täpsustatud.Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude printsiibist lähtuvalt. Makstud kommunaalmaksete summasid ei ole kajastatud tulude ja kulude aruandes kuluna ega saadud summasid tuluna, neid kajastatakse bilansis vastavalt nõuete ja kohustustena.

Rahavoogude aruandes kajastatakse korteriühistu aruandeperioodi laekumisi ja väljamakseid,rühmitatuna põhitegevuse,investeeringutegevuse ja finantseeringutegevuse rahavoogudeks. Põhitegevuse rahavood on kajastatud kaudsel meetodil, investeeringute-ja finantseeringutegevuse rahavood otsesel meetodil.

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis rahvusvaluutana kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni. Sellest tulenevalt on raamatupidamiskohustuslane seisuga 1. jaanuar 2011 teostanud raamatupidamiskontode saldode ümberarvestuse, lähtudes valuutakursist 15,6466 krooni/euro. Aruandes esitatud võrdlusandmed on Eesti kroonidest eurodesse ümber arvestatud üleminekukursiga 15,6466 krooni/euro. Kuna nimetatud kurss on ühtlasi ka varasematel perioodidel kehtinud fikseeritud vahetuskurss, ei tekkinud ümberarvestusest kursierinevusi. 2012. aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Arvelduskontod	41 127	22 816
Kokku raha	41 127	22 816

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	32 818	32 818		
Muud nõuded	63 611	2 364	11 820	49 427
Laenunõuded	63 611	2 364	11 820	49 427
Ettemaksed	338	338		
Muud makstud ettemaksed	338	338		
Kokku nõuded ja ettemaksed	96 767	35 520	11 820	49 427

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	19 697	19 697		
Ettemaksed	180	180		
Muud makstud ettemaksed	180	180		
Remondiraha	11 391	11 391		
Kokku nõuded ja ettemaksed	31 268	31 268		

Nõuded ostjate vastu: korteriomanikelt laekumata arvet summas 16 272.- (s.h.mille tasumise aeg on jaanuaris 2013.a.summas 12 161.-), rentnike võlad 7 842.- (tasumise aeg on jaanuaris 2013.a.), parkla kasutajad 1 433.-, muud ostjad 7 271.- (s.h.Esperan OÜ võlg summas 7 220.-)
 Laenunõuded: laenuleping nr.12-066817-JI
 Ettemaksud: remondikaupade eest (AS Espak) summas 180.-, teostatud tööd M-Teenindus OÜ summas 158.-

Lisa 4 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank laen nr.12-066817-JI	63 611	2 364	11 820	49 427	3.095%	EUR	30.09.2032
Pikaajalised laenud kokku	63 611	2 364	11 820	49 427			
Laenukohustused kokku	63 611	2 364	11 820	49 427			

Laenu kasutamise sihtotstarve: kattuse renoveerimine, fassaadi restaureerimistööd, akende ja uste vahetus, pragunenud seinte ja vundamenditööd, omanikujärelvalvega ja muinsuskaitse järelvalvega seotud kulud.

Intressimäär: esimesel viieaastasel perioodil fikseeritud 3,095%, pärast 6 kuu EURIBOR + 2,150%

Nõudeõiguste pant vastavalt varaliste õiguste pandilepingule nr.12-066817-ÕP.

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	26 800	26 800			
Võlad töövõtjatele	1 976	1 976			7
Maksuvõlad	730	730			6
Saadud ettemaksed	978	978			
Muud võlad	593	593			
Kokku võlad ja ettemaksed	31 077	31 077			

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	12 953	12 953			
Võlad töövõtjatele	1 676	1 676			
Maksuvõlad	1 489	1 489			
Muud võlad	3 725	3 725			
Kokku võlad ja ettemaksed	19 843	19 843			

Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	221	504
Sotsiaalmaks	456	931
Kohustuslik kogumispension	16	20
Töötuskindlustusmaksed	37	34
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	730	1 489

Lisa 7 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Töötasude kohustus	1 976	1 252	
Kokku võlad töövõtjatele	1 976	1 252	5

Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2012	2011
Mittesihotstarbelised tasud		
Hooldustasud	26 028	29 021
Remonditasud	21 528	0
Kokku liikmetelt saadud tasud	47 556	29 021

Lisa 9 Annetused ja toetused

(eurodes)

	2012	2011
Sihifinantseerimine tegevuskuludeks	4 719	0
Kokku annetused ja toetused	4 719	0

Rahalised ja mitterahalised annetused		
	2012	2011
Rahaline annetus	4 719	0
Kokku annetused ja toetused	4 719	0

Lisa 10 Muud tulud

(eurodes)

	2012	2011
Traavid, viivised ja hüvitised	534	1 340
Rendi- ja üüritulu	9 860	2 857
Parkimiskoha kasutamine	15 229	12 597
Kokku muud tulud	25 623	16 794

Lisa 11 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2012	2011
Remonditööd	-25 955	0
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-25 955	0

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2012	2011
Üür ja rent	-243	-223
Mitmesugused bürookulud	-1 148	-1 843
Koolituskulud	-269	-336
Kindlustus	-714	0
Raamatupidamisteenus	-2 304	-2 354
Energiaaudit	-240	0
Jooksvad remonditööd ja hoolduskulud	-1 289	-16 565
Pangateenustasud	-92	-87
Riigilõiv	-96	265
Autokompensatsioon	-384	-138
Hoolduskulud	-1 986	-4 397
Lumekoristus	-2 002	-5 527
Värava puldid	-706	-302
Vahendustegevus	-14 877	0
Muud	-254	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-26 604	-31 507

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2012	2011
Palgakulu	-17 423	-15 413
Sotsiaalmaksud	-5 903	-5 392
Kokku tööjõukulud	-23 326	-20 805
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	4	4

Lisa 14 Muud kulud

(eurodes)

	2012	2011
Trahvid, viivised ja hüvitised	-9	-4 787
Parkla kulud	0	-414
Kokku muud kulud	-9	-5 201

Lisa 15 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011
Intressikulud	-292	0
Intressikulu laenudelt	-292	0
Muud finantstulud ja -kulud	14	13
Kokku finantstulud ja -kulud	-278	13

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2012	31.12.2011
Füüsilisest isikust liikmete arv	79	79
Juriidilisest isikust liikmete arv	1	1
Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2012	2011
Arvestatud tasu	6 136	2 398

Raamatupidamiskohustustlase tegev- ja kõrgemale juhtkonnale ei ole arvestatud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 22.03.2013

Korteriühistu Suur-Karja 18 (registrikood: 80060803) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LJUDMILA BARIŠEVSKI	Juhatuse liige	08.10.2013
PEETER UNT	Juhatuse liige	08.10.2013
INDREK NÄKK	Juhatuse liige	14.10.2013
JÜRI TERAS	Juhatuse liige	17.02.2014
SVETLANA SMIRNOVA	Juhatuse liige	26.03.2014
Resolutsioon:	kinnitan	

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5218901
E-posti aadress	suurkarja18@gmail.com