

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

nimi: Korterühistu SÕPRUSE 210

registrikood: 80141358

tänava/talu nimi, Sõpruse pst 210
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 13416

telefon: +372 5286974

e-posti aadress: inga@ell.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 Laenukohustused	10
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 6 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	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 Intressikulud	13
Lisa 13 Seotud osapooled	13

Tegevusaruanne

Korteriühistu SÕPRUSE 210 (edaspidi ühistu) asutamiskoosolek toimus 19. oktoobril 2000. aastal ning kanti mittetulundusühingute ja sihtasutuste registrisse 08. veebruaril 2001. aastal.

Ühistu juhindub oma tegevuses Eesti Vabariigi seadustest, muudest ühistu tegevust reguleerivatest õigusaktidest ning ühistu põhikirjast. Ühistu tegevuse eesmärgiks on korteriomandi eseme osaks olevate ehitise ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja haldamine ning ühistu liikmete ühiste huvide esindamine.

Ühistu liikmeks on 30 korteriomanikku. Ühistu tööd korraldas 2013. aastal 3-liikmeline juhatus. Juhatuse liikmetele töötasu ei makstud ja juhatusel liikmete vabastamisel kompensatsioone ette nähtud ei ole.

2012. aasta oli ühistule hoone lõpliku renoveerimise aasta. Kui eelnevatel aastatel olid soojustatud otsaseinad ja katus, siis 2012. aastal soojustati fassaad ja vahetati välja küttesüsteem. Hoone renoveeriti Swedbanki laenu ja KredExi toetuse abil.

2013. a. kogutud remondirahade arvelt tasuti ainult renoveerimislaenu põhiosa ja intressimakseid. 2013. a. suuremaid remondi ja hooldustöid finantseeriti jooksva aasta majandukulude kokkuhoiu arvelt. Olulise osa kokkuhoiust andis halduriteenusest loobumine ja see, et ei võetud majahoidja puhkuse ajaks asendajat (ühistu liikmed tegelesid ise probleemide lahendamisega ning hoidsid trepikoja ja majaümbruse korras). Suuremateks töödeks olid:

Keldri suurpuhastus renoveerimisjärgsest ehitusprahist ja trepikoja akende pesu nii seest- kui väljastpoolt 771,67 eurot (SPS Grupp OÜ) ja majaaluse kanalisatsiooni trassi survepesu kuni liitumispunktideni 207,61 eurot (Lavateir AS).

Elektripaigaldise kontoll 204 eurot (Avesta Grupp) ja puuduste kõrvaldamise tööd 566,64 eurot (Lavateir AS).

2013. aastal võetud kasutusele korteriyhistu.net keskkond, kus toimib väga hästi raamatupidamine ja ühistu dokumentide haldus. Heaks võimaluseks on veel liikmetele mugav ja kiire info edastamine koos kiire tagasisidega, mis juhatusel suureks abiks otsuste langetamisel. Lisaks on ühistu liikmetel võimalus igal ajal tutvuda ühistu raamatupidamise sh. algdokumentidega ja vaadata oma korteri arveid, maksete ajalugu jne.

2013. aasta lõpus alustati veenäitude kauglugemissüsteemile ülemineku planeerimisega. Vajaliku info küsimine ühistule juba individuaalse küttekulu arvestusteenust pakkuvalt firmalt AGR OÜ ja saadud info edastamine ühistu liikmetele otsustamiseks.

2013. aasta lõpul kehtisid ühistul lepingud järgmiste teenuste osutamise osas:

Lavateir AS ("Toruabi" tehnosüsteemide avarii- ja hooldusteenus, elektripaigaldise käidutööd)

Seesam Rahvusvaheline Kindlustuse AS (hoone kindlustus)

Smartec OÜ (raamatupidamine ja kynet keskkonna haldus)

Tarkvaralabor OÜ (korteriyhistu.net kasutamine)

Eesti Keskkonnateenused AS (jäätmeverdu)

Eesti Energia AS (üldelekter)

Tallinna Vesi AS (vee- ja kanalisatsiooniteenus)

Eesti Gaas AS (maagaas)

Tallinna Küte AS (soojusenergia)

AGR OÜ (individuaalse küttekulu arvestusteenus)

Turf OÜ (muru niitmine)

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	12 502	4 213	2
Nõuded ja ettemaksed	6 827	10 685	3
Kokku käibevara	19 329	14 898	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	87 448	90 894	3
Kokku põhivara	87 448	90 894	
Kokku varad	106 777	105 792	
Kohustused ja netovara			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	3 446	3 315	4
Võlad ja ettemaksed	3 003	3 397	5
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	9 761	5 741	6
Kokku lühiajalised kohustused	16 210	12 453	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	87 435	90 881	4
Kokku pikaajalised kohustused	87 435	90 881	
Kokku kohustused	103 645	103 334	
Netovara			
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	1 073	1 073	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	1 385	815	
Aruandeaasta tulem	674	570	
Kokku netovara	3 132	2 458	
Kokku kohustused ja netovara	106 777	105 792	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	11 867	26 088	7
Annetused ja toetused	454	36 685	
Muud tulud	818	170	8
Kokku tulud	13 139	62 943	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	0	-53 705	9
Mitmesugused tegevuskulud	-7 180	-5 228	10
Tööjõukulud	-1 672	-1 996	11
Muud kulud	-6	0	
Kokku kulud	-8 858	-60 929	
Põhitegevuse tulem	4 281	2 014	
Intressikulud	-3 608	-1 451	12
Muud finantstulud ja -kulud	1	7	
Aruandeaasta tulem	674	570	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	4 281	2 014	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	7 157	-96 153	
Põhitegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	3 626	-6 367	
Kokku rahavood põhitegevusest	15 064	-100 506	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid	1	7	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	1	7	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	95 546	
Saadud laenude tagasimaksed	-3 315	-1 350	
Makstud intressid	-3 608	-1 451	
Laekunud osakapital	147	317	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-6 776	93 062	
Kokku rahavood	8 289	-7 437	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	4 213	11 650	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	8 289	-7 437	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	12 502	4 213	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	Akumuleeritud tulem	
31.12.2011	756	815	1 571
Korrigeeritud saldo 31.12.2011	756	815	1 571
Aruandeaasta tulem		570	570
Muud muutused netovaras	317		317
31.12.2012	1 073	1 385	2 458
Korrigeeritud saldo 31.12.2012	1 073	1 385	2 458
Aruandeaasta tulem		674	674
31.12.2013	1 073	2 059	3 132

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu Sõpruse 210 2013. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamise tavaga. Hea raamatupidamise tava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil - põhitegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud põhitegevuse tulemit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja põhitegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuse saldode muutused. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

2013. aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes.

Raha

Rahalised vahendid on pangakonto(de)l ning aruandvate isikute valduses. Ühing ei kasuta sularaha, seetõttu puudub kassaarvestus.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid liikmete vastu kajastatakse bilansis lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seisuga 31.12.2013.a. Korteriühistul Sõpruse 210 ebatõenäoliselt laekuvaid nõudeid ei ole. Elamu renoveerimiseks saadi 2012.a. pangast pikaajalist laenu.

Elamu remonti (parendusi) põhivarana 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.

Finantskohustused

Varade ja kohustuste jaotamisel lühi- ja pikaajalisteks on lähtutud 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 üle 12 kuu bilansipäevast arvates.

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

Annetused ja toetused

Korteriühistu saab üldjuhul valitsuse sihtfinantseerimise vahendeid tegevuskulude (remont, koolitus,jne.)katteks. Näiteks toetuseid jagavast organisatsioonist KredEx- sihtfinantseerimise vahendeid remondiks. Eesti Töötukassa maksab palgatoetust pikaajaliste töötute tööle võtmisel. Sihtfinantseerimist kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulud, mille kompenseerimiseks sihtfinantseerimine on mõeldud. Juhul kui sihtfinantseerimist saadakse eelmiste perioodide kulude katteks, millega ei kaasne tulevikku suunatud tingimusi, kajastatakse see tuluna perioodis, millal sihtfinantseerimise vahendeid saadi. Sihtfinantseerimist kajastatakse bilansis ja tulude kulude aruandes brutomeetodil (kompenseeritavat kulu ja saadud toetust kajastatakse kulude ja tulude aruandes mõlemal eraldi).

Tulud

Ühistu liikmetelt saadud mittesihotstarbelised tasud (haldus-, hooldus- ja heakorrasud) kajastatakse tuluna perioodis, mille eest need tasutakse. Tasude määrad majandamiskulude katteks kehtestab korteriühistu liikmete üldkoosolek ning need kuuluvad liikmete poolt tasumisele vastavalt majandusaasta kohta kinnitatud majandustegevuse aastakavale.

Sihotstarbelisi tasusid ühistu liikmetelt (näiteks korteriühistu liikmete poolt makstavad tasud remontideks) kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks kogutud tasud on mõeldud.

Kulud

Ühistu liikmetelt kogutud mittesihotstarbelised tasud (haldus-, hooldus- ja heakorrasud) kogutakse majandamiskulude katteks.

Majandamiskulud on korteriühistu vajalikud kulud eluruumide ja nende pindala osatähtsusele vastava elamu ja elamu ümbruse osa hoolduseks ja remondiks ning tasu korteriühistu poolt elamu majandamiseks osutatud ja ostetud teenuste eest, arvestatuna eluruumi üldpinna ühe ruutmeetri kohta. Elamu hoolduseks loetakse töid, millega hoitakse elamu kasutuskõlblikkus seisukorras ja tagatakse elamu ümbruse korrasolek.

Eluruumi remondiks loetakse ehituskonstruksioonide, tehnosüsteemide või nende osade paigaldamist, eemaldamist, asendamist või ennistamist. Remondi käigus võib tõsta elamu heakorrasaset ning paigaldada täiendavaid seadmeid.

Teenuste ja maksete vahendamine

RTJ 14 §19 järgi ei kajasta korteriühistu kommunaalmaksete vahendamisel tarnijatele makstud summasid tulude ja kulude aruandes oma kuluna ega liikmetelt saadud summasid oma tuluna, neid kajastatakse vastavalt nõude ja kohustusena. Jooksvalt kasutatakse maksete ja laekumiste koondamiseks tulude ja kulude kontosid, et oleks võimalik kontrollida, kas kõik maksed on korteriomanike vahel õigesti jaotatud. Aasta lõpus kommunaalteenuste tulude ja kulude kontod saldeeritakse. Tulude ja kulude aruandes kajastatakse vajadusel ainult vahendamisest teenitud netotulu või tekkinud netokulu. RPS §5 järgi kajastatakse korteriühistu majandustehinguid tekkepõhiselt. Kommunaalmaksete tulud kommunaalteenuste arvetel, mis esitatakse korteriomanikele järgmise aasta jaanuaris eelmise aasta detsembrikuu eest, näidatakse eelmise majandusaasta tuluna, sest nendel arvetel kajastatakse detsembris kasutatud teenuste eest makstavad summad. Siinjuures lähtutakse tulude ja kulude vastavuse printsiibist (sama aruandeperioodi tuludest arvatakse maha sama aruandeperioodi kulud) ja objektiivsuse printsiibist (kõik majandusaasta aruande koostamise perioodil teada olevad nõuded ja kohustused eelmise aruandeaasta eest, tuleb arvele võtta eelmise majandusaasta aruandes).

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Swedbank	12 500	4 212
SEB	2	1
Kokku raha	12 502	4 213

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	1 154	1 154		
Ostjatelt laekumata arved	1 154	1 154		
Muud nõuded	92 991	5 543	15 193	72 255
Laenunõuded	90 894	3 446	15 193	72 255
Viitlaekumised	2 097	2 097		
Ettemaksed	130	130		
Tulevaste perioodide kulud	130	130		
Kokku nõuded ja ettemaksed	94 275	6 827	15 193	72 255
	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	4 031	4 031		
Ostjatelt laekumata arved	4 031	4 031		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0			
Muud nõuded	97 455	6 561	14 614	76 280
Laenunõuded	94 209	3 315	14 614	76 280
Viitlaekumised	3 246	3 246		
Ettemaksed	93	93		
Tulevaste perioodide kulud	93	93		
Kokku nõuded ja ettemaksed	101 579	10 685	14 614	76 280

Laenuõue liikmete vastu seisuga 31.12.2013 kokku 90 894 eurot, sellest kahe korteri (4 ja 27) täiendav laenuõue 1 991 eurot (akende vahetuse eest). Laenuõudele lisandub intressikulu. Intressimäär aastas esimesel kümneaastasel perioodil on fikseeritud 3,840%.

Lisa 4 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Kredexi korterelamu renoveerimislaen	90 881	3 446	15 193	72 242	3,840	EUR	30.05.2032
Pikaajalised laenud kokku	90 881	3 446	15 193	72 242			
Laenukohustused kokku	90 881	3 446	15 193	72 242			

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Kredexi korterelamu renoveerimislaen	94 196	3 315	14 614	76 267	3,840	EUR	30.05.2032
Pikaajalised laenud kokku	94 196	3 315	14 614	76 267			
Laenukohustused kokku	94 196	3 315	14 614	76 267			

Sõlmitud Swedbank KredExi korterelamu renoveerimislaenu leping nr. 12-037451-JI

Laenu tagasimaksmise lõpptähtaeg 30.05.2032.a. Fikseeritud intressimääraks on esimesel kümneaastasel perioodil 3,840% aastas.

Korteriühistu varaliste õiguste pandileping Nr 12-037451-ÕP

Pandi esemeks on kõik Pantija otsuse, seaduse ja põhikirja alusel tekkivad varalised nõuded võlgnike vastu. Võlgnikuks on Pantija liikmeteks olevad füüsilised ja juriidilised isikud.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	2 802	2 802		
Võlad töövõtjatele	135	135		
Maksuvõlad	13	13		
Muud võlad	37	37		
Muud viitvõlad	37	37		
Saadud ettemaksed	16	16		
Kokku võlad ja ettemaksed	3 003	3 003		

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	3 197	3 197		
Võlad töövõtjatele	129	129		
Maksuvõlad	6	6		
Saadud ettemaksed	65	65		
Kokku võlad ja ettemaksed	3 397	3 397		

Lisa 6 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

Varad bruto soetusmaksumuses

	31.12.2011	Saadud	Tulu	31.12.2012
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondifond	12 468	13 032	-19 821	5 679
Renoveerimistoetus KredEx'ilt	0	36 685	-36 685	0
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	12 468	49 717	-56 506	5 679
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	12 468	49 717	-56 506	5 679

	31.12.2012	Saadud	Tulu	31.12.2013
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondifond	5 679	9 792	-5 710	9 761
Renoveerimistoetus KredEx'ilt		1 212	-1 212	
Palgatoetus Töötukassalt		454	-454	
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	5 679	11 458	-7 376	9 761
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	5 679	11 458	-7 376	9 761

Remonditasude jääk seisuga 31.12.2012 5 679 eurot. 2013. aastal arvestati remonditasusid 9 792 eurot (remondifondi kuumaksed, akende vahetuse maksed). 2013.a. KredEx'ilt saadud Ehituse ekspertiiside ja energiaauditite toetus summas 1 212 eurot, mis on

mõeldud renoveerimisega seotud kulude katteks ja kasutatud renoveerimislaenu intresside makseteks. 2013.a. makstud laenuintresse summas 3 608 eurot ja tasutud laenu summas 3 315 eurot. Remonditasude jääk seisuga 31.12.2013 9 761 eurot. Eesti Töötukassa'lt saadud toetust summas 454 eurot majahoidja palgakulude katteks.

Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2013	2012
Mittesihotstarbelised tasud		
Hooldustasud	7 979	7 324
Kindlustusmaksed	280	293
Sihotstarbelised tasud		
Remonditasud	0	17 020
Laenukulude katteks (laenuintressid)	3 608	1 451
Kokku liikmetelt saadud tasud	11 867	26 088

Lisa 8 Muud tulud

(eurodes)

	2013	2012
Trahvid, viivised ja hüvitised	818	169
Kommunaalteenuste vahendamisest tekkinud tulu	0	1
Kokku muud tulud	818	170

Lisa 9 Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2013	2012
Remonditööd	0	17 020
SA KredEx toetusest finantseeritud renoveerimistööd	0	36 685
Kokku sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	0	53 705

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2013	2012
Eelarvelised kulud (haldus)	6 900	4 935
Hoone kindlustuse kulud	280	293
Kokku mitmesugused tegevuskulud	7 180	5 228

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2013	2012
Palgakulu	1 655	1 516
Sotsiaalmaksud	17	480
Kokku tööjõukulud	1 672	1 996
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 12 Intressikulud

(eurodes)

	2013	2012
Intressikulu laenudelt	-3 608	-1 451
Kokku intressikulud	-3 608	-1 451

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2013	31.12.2012
Füüsilisest isikust liikmete arv	30	30

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013		31.12.2012	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Asutajad ja liikmed	94 145	9 776	101 424	5 871

Raamatupidamiskohustuslane ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.05.2014

Korteriühistu SÕPRUSE 210 (registrikood: 80141358) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARK TALI	Juhatuse liige	04.06.2014
EGON JÜRISSE	Juhatuse liige	18.06.2014
INGA KÖSTER	Juhatuse liige	18.06.2014

Tegevusalad

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

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5286974
E-posti aadress	inga@ell.ee