

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

nimi: Korteriühistu Järveääre

registrikood: 80153611

tänavatalu nimi, Paldiski mnt 227-67

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 13520

telefon: +372 6282390

faks: +372 6282391

e-posti aadress: arve@sydalinna.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 Intressikulud	13
Lisa 14 Muud finantstulud ja -kulud	13
Lisa 15 Seotud osapooled	13
Lisa 16 Remondifond	14
Lisa 17 Kommunaalteenused	14
Lisa 18 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 31.12.2013 52 740,79 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						
Võrguteenus			Eesti Energia AS			148592007-1			
Elektrienergia			220 Energia OÜ			113427			
Varakindlustus			If P&C Insurance AS			101681195/1			
Jäätmekäitlus			Tallinna Keskkonnaamet			7-000726-01			
Jäätmekäitlus			Adelan Prügiveod OÜ						
Liftide hooldus			Liftitehnik OÜ			054-0313			

Aastal 2013 teostati järgnevad kulud remondi ja hooldusfondist:

- 1.AS Paralleel teostas soojusvaheti läbipesu ning katuse ja liftišahti remondi, summas 636.- eurot
- 2.OÜ Haabersti Ehtius teostas välisuksele luku vahetuse, summas 223,20 eurot.
- 3.DEOS INT OÜ teostas kanalisatsiooni püstiku osalise vahetuse, summas 1204,44 eurot
- 4.Ehitusekspertiisibüroo OÜ teostas, niiskuskahjustuse ekspertiisi, summas 300.- eurot.
- 5.AS Paralleel teostas fassaadi värviparandused, summas 320.- eurot.
- 6.AS Paralleel teostas III trepikoja kanalisatsiooni haruliini ummistuse likvideerimise ja parandus tööd, summas 306.- eurot.
- 7.Metallum OÜ teostas varikatuse valmistamise ning paigalduse, summas 960.- eurot.
- 8.OÜ Render Baltic teostas remonttööd, summas 720.- eurot.
- 9.AS Lincona Konsult tarnis põrandakatte tarne trepikodadele, summas 10 214,81 eurot.

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)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	52 741	24 415	2
Nõuded ja ettemaksed	140 938	157 106	3
Kokku käibevara	193 679	181 521	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	128 805	160 930	3
Kokku põhivara	128 805	160 930	
Kokku varad	322 484	342 451	
Kohustused ja netovara			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	32 126	30 597	4
Võlad ja ettemaksed	51 072	67 626	5
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	77 248	36 850	16
Kokku lühiajalised kohustused	160 446	135 073	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	128 805	160 930	4
Kokku pikaajalised kohustused	128 805	160 930	
Kokku kohustused	289 251	296 003	
Netovara			
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	18 336	18 336	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	0	17 601	
Aruandeaasta tulem	14 897	10 511	
Kokku netovara	33 233	46 448	
Kokku kohustused ja netovara	322 484	342 451	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	66 006	78 352	7
Muud tulud	20 281	17 922	8
Kokku tulud	86 287	96 274	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-14 884	-21 141	9,16
Mitmesugused tegevuskulud	-27 350	-26 023	10
Tööjõukulud	-20 248	-19 423	11
Muud kulud	-744	-8 287	12,17
Kokku kulud	-63 226	-74 874	
Põhitegevuse tulem	23 061	21 400	
Intressikulud	-8 168	-10 905	13
Muud finantstulud ja -kulud	4	16	14
Aruandeaasta tulem	14 897	10 511	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	23 061	21 400	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	17 697	-35 678	3
Põhitegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	23 844	25 109	5
Laekunud intressid	4	16	14
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	-28 112	0	16
Kokku rahavood põhitegevusest	36 494	10 847	
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenude tagasimaksed	30 596	28 650	4
Kokku rahavood investeerimistegevusest	30 596	28 650	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-30 596	-28 650	4
Makstud intressid	-8 168	-10 905	13
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-38 764	-39 555	
Kokku rahavood	28 326	-58	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	24 415	24 473	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	28 326	-58	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	52 741	24 415	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	Akumuleeritud tulem	
31.12.2011	18 336	17 601	35 937
Aruandeaasta tulem		10 511	10 511
31.12.2012	18 336	28 112	46 448
Aruandeaasta tulem		14 897	14 897
Muud muutused netovaras		-28 112	-28 112
31.12.2013	18 336	14 897	33 233

Eelmiste perioodide tulemid summas 28 112 eurot kanti üldkoosoleku otsusega remondifondi.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu Järveääre 2013. 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.

Aruanne on koostatud eurodes.

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 kirjete 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)

	31.12.2013	31.12.2012
Arveldusarved	52 741	24 415
Kokku raha	52 741	24 415

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded seotud osapoolte vastu	24	24		
Muud nõuded	160 931	32 126	65 255	63 550
Laenunõuded	160 931	32 126	65 255	63 550
Ettemaksed	555	555		
Tulevaste perioodide kulud	555	555		
Nõuded KÜ liikmete vastu	107 864	107 864		
Nõuded KÜ liikmete vastu-liikme osamaks	369	369		
Kokku nõuded ja ettemaksed	269 743	140 938	65 255	63 550

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1	1		
Muud nõuded	191 781	30 851	67 510	93 420
Laenunõuded	191 527	30 597	67 510	93 420
Intressinõuded	1	1		
Viitlaekumised	253	253		
Ettemaksed	650	650		
Tulevaste perioodide kulud	550	550		
Muud makstud ettemaksed	100	100		
Nõuded KÜ liikmete vastu	125 235	125 235		
Nõuded KÜ liikmete vastu-liikme osamaks	369	369		
Kokku nõuded ja ettemaksed	318 036	157 106	67 510	93 420

Tulevaste perioodide ettemakstud kuluna on kajastatud 2014 aasta hoone kindlustust summas 555 eurot (2012 aastal 550 eurot).

Lisa 4 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laenuleping nr.05-110541-JM)	19 676	19 676			2,289	EUR	30.05.2015
Laenuleping nr.10-062427-JI)	12 450	12 450			5,143	EUR	30.08.2022
Lühiajalised laenud kokku	32 126	32 126					
Pikaajalised laenud							
Laenuleping nr.05-110541-JM)	8 456		8 456	0	2,289	EUR	30.05.2015
Laenuleping nr.10-062427-JI)	120 349		56 799	63 550	5,143	EUR	30.08.2022
Pikaajalised laenud kokku	128 805		65 255	63 550			
Laenukohustused kokku	160 931	32 126	65 255	63 550			

	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			

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	48 531	48 531			
Võlad töövõtjatele	1 362	1 362			
Maksuvõlad	1 179	1 179			6
Kokku võlad ja ettemaksed	51 072	51 072			

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud 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			

Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2013		31.12.2012	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks		349		349
Sotsiaalmaks		782		750
Kohustuslik kogumispension		17		15
Töötuskindlustusmaksed		31		37
Intress		0		2
Ettemaksukonto jääk	0		1	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad		1 179	1	1 153

Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Mittesihotstarbelised tasud			
Haldustasud	17 904	17 903	
Tehnohoodus	9 872	13 081	
Heakord	15 178	15 322	
Maksed laenuintressi katteks	8 168	10 905	
Sihotstarbelised tasud			
Remonditasud	14 884	21 141	16
Kokku liikmetelt saadud tasud	66 006	78 352	

Lisa 8 Muud tulud

(eurodes)

	2013	2012
Trahvid, viivised ja hüvitised	13 686	10 861
Rendi- ja üüritulu	5 894	5 834
Muud	701	1 227
Kokku muud tulud	20 281	17 922

Lisa 9 Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Remonditööd	14 884	21 141	16
Kokku sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	14 884	21 141	

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2013	2012
Haldusteenus	11 857	12 047
Tehnohoodus	9 994	10 210
Heakord	1 383	1 568
Omanikukohustused	4 046	2 126
Tugiteenused	70	72
Kokku mitmesugused tegevuskulud	27 350	26 023

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2013	2012
Palgakulu	15 159	14 501
Sotsiaalmaksud	5 088	4 922
Kokku tööjõukulud	20 247	19 423
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2

Lisa 12 Muud kulud

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Kommunaalteenuste vahe	744	6 074	17
Lootusetud nõuded	0	2 212	
Muud	0	1	
Kokku muud kulud	744	8 287	

Lisa 13 Intressikulud

(eurodes)

	2013	2012
Intressikulu laenudelt	8 168	10 905
Kokku intressikulud	8 168	10 905

Lisa 14 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2013	2012
Intressitulu	4	16
Kokku muud finantstulud ja -kulud	4	16

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2013	31.12.2012
Füüsilisest isikust liikmete arv	208	208
Juriidilisest isikust liikmete arv	15	15

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013		31.12.2012	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Asutajad ja liikmed	268 271	77 248	317 132	36 850
Tegev- ja kõrgem juhtkonnale ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted	24	324	100	361

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2013	2012
Arvestatud tasu	5 019	4 442

Lisa 16 Remondifond

	31.12.2013	31.12.2012
Remondifond	77 248	36 850
Kokku	77 248	36 850
	2013	2012
Remondifond perioodi algul	36 850	31 612
Arvestatud remonditasud	65 934	65 934
Eelmiste perioodide tulemi kandmine remondifondi	28 112	0
Laenu tagasimaksed	-30 596	-28 650
Laenu intressid	-8 168	-10 905
Remondikulud	-14 884	-21 141
Remondifond perioodi lõpuks	77 248	36 850

Lisa 17 Kommunaalteenused

2013	Tulu	Kulu	Vahe
Prügivedu	11 928	11 928	0
Elektrienergia	68 242	68 242	0
Soojusenergia	164 956	164 957	-1
Vesi ja kanalisatsioon	35 790	36 533	-743
Kokku:	280 916	281 660	-744
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

Kommunaalteenuste vahendamisest tekkinud vahe on kajastatud tulemiaruanDES real "muud tulud" või "muud kulud".
2013.aastal tasuti Tallinna linna poolt vee ja kanalisatsiooni arenduskulude komponendi kompensatsiooni kokku
summas 11 728 eurot.

Lisa 18 Juhatuse allkirjad

Korteriühistu Järveääre juhatus on koostanud tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande.

Majandusaasta aruanne on läbi vaadatud ja kinnitatud korteriomani ke üldkoosolekul _____2014.a.

Juhatuse liikmed:

Rein Tuisk_____

Aimi Randmaa_____

Igor Mazejev_____

Sirje Roht_____

Svetlana Šepilenko_____

Tõnis Põldvee_____

Anastasia Nezgovorova_____

Aruande digitaallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.06.2014

Korteriühistu Järveääre (registrikood: 80153611) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIN TUIISK	Juhatuseliige	30.06.2014
TÕNIS PÕLDVEE	Juhatuseliige	05.07.2014
IGOR MAZEJEV	Juhatuseliige	16.07.2014
AIMI RANDMA	Juhatuseliige	21.07.2014
SIRJE ROHT	Juhatuseliige	21.07.2014
SVETLANA ŠEPILENKO	Juhatuseliige	18.12.2014
Resolutsioon:	Juhatuseliikmetel puudus võimalus osaleda korteriühistu 2013 majandusaasta aruande koostamisel. Juhatuseliikmetel puudus võimalus tutvuda majandusaasta aruande ja raamatupidamise alusdokumentidega enne aruande üldkoosolekule kinnitamiseks esitamist. Majandusaasta aruande üldkoosolekule kinnitamiseks esitamist juhatus ei arutanud ja juhatusesimees esitas majandusaasta aruande üldkoosolekule kinnitamiseks ilma juhatuses vastavasisulise otsuseta. Juhatuseliikmetele ei ole esitatud tutvumiseks kõiki nõutud korteriühistu tegevust puudutavaid dokumente ka pärast majandusaasta aruande kinnitamist üldkoosoleku poolt.	
ANASTASIA NEZGOVOROVA	Juhatuseliige	09.01.2015
Resolutsioon:	Juhatuseliikmetel puudus võimalus osaleda korteriühistu 2013 majandusaasta aruande koostamisel. Juhatuseliikmetel puudus võimalus tutvuda majandusaasta aruande ja raamatupidamise alusdokumentidega enne aruande üldkoosolekule kinnitamiseks esitamist. Majandusaasta aruande üldkoosolekule kinnitamiseks esitamist juhatus ei arutanud. Juhatuseliikmetele ei ole esitatud tutvumiseks kõiki nõutud korteriühistu tegevust puudutavaid dokumente ka pärast. Vaatomata üldkoosoleku päevakorras sätestatule, polnudki hääletamiseks esitatud küsimus 2013.a majandusaasta aruande kinnitamise kohta (26.06.2014.a toimunud korduval üldkoosolekul). Samuti polnudki KÜ juhatuses poolt kinnitatud korteriühistu majandustegevuse aastakava (KÜS § 15 lg 1).	

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