

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

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 Laenukohustused	10
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 6 Võlad töövõtjatele	10
Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 8 Muud võlad	11
Lisa 9 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	11
Lisa 10 Liikmetelt saadud tasud	12
Lisa 11 Muud tulud	12
Lisa 12 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	12
Lisa 13 Tööjõukulud	13
Lisa 14 Muud kulud	13
Lisa 15 Finantstulud ja -kulud	13
Lisa 16 Seotud osapooled	13
Lisa 17 Revisjonikomisjoni aruanne	14

Tegevusaruanne

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

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 31.12.2011 moodustas 36 728 EUR.

Remondifondi arvestati 2011. aastal 33 314 EUR.

2011.a on kaetud remondifondi rahade arvelt:

- Laenude katmiseks kulus 9 615 EUR (koos intressidega),
- Projekteerimistööde ettemaksud (Energiaaudit, Katuse- ja seinte soojustuse projekt, kütte- ja ventilatsioonisüsteemide projekt) 1 521 EUR
- I. Korruse koridori põranda ja kanalisatsiooni torustiku remont 5 443 EUR
- Vuukide hermetiseerimine 1 064 EUR
- Katusetööd 557 EUR
- Ehitisekspertiis 534 EUR
- Puuhooldustööd 250 EUR

Remondifondis 31.12.2011 seisuga on 63 823 EUR.

Käesoleval momendil kehtib AS-iga Swedbank sõlmitud laenuleping, mis lõpeb 30.10.2016.aastal. Intressimäär on 3.901%. Maksmata jääk seisuga 31.12.2011.a. on 40 241 EUR. Sellest tuleb 2012.aastal tasuda 7 704 EUR.

Aruandeaasta põhitegevuse tulud olid 38 188 EUR ja kulud 35 691 EUR.

2011.aasta tulem on 929 EUR.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	43 485	31 781	2
Nõuded ja ettemaksed	48 727	46 664	3
Kokku käibevara	92 212	78 445	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	32 537	40 273	3
Kokku põhivara	32 537	40 273	
Kokku varad	124 749	118 718	
Kohustused ja netovara			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	7 704	6 958	4
Võlad ja ettemaksed	5 885	7 600	5,6,7,8
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	63 823	50 016	9
Kokku lühiajalised kohustused	77 412	64 574	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	32 537	40 273	4
Kokku pikaajalised kohustused	32 537	40 273	
Kokku kohustused	109 949	104 847	
Netovara			
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	3 677	3 677	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	10 194	14 635	
Aruandeaasta tulem	929	-4 441	
Kokku netovara	14 800	13 871	
Kokku kohustused ja netovara	124 749	118 718	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	32 674	25 373	10
Tulu ettevõtlusest	403	388	
Muud tulud	6 111	5 697	11
Kokku tulud	39 188	31 458	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-9 893	-2 595	12
Mitmesugused tegevuskulud	-11 367	-12 159	
Tööjõukulud	-14 398	-18 171	13
Muud kulud	-33	-20	14
Kokku kulud	-35 691	-32 945	
Põhitegevuse tulem	3 497	-1 487	
Finantstulud ja -kulud	-2 568	-2 954	15
Aruandeaasta tulem	929	-4 441	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	3 497	-1 487
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-3 940	-7 416
Põhitegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-1 715	413
Laekunud intressid	56	156
Makstud intressid	-2 625	-3 110
Kokku rahavood põhitegevusest	-4 727	-11 444
Rahavood investeerimistegevusest		
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	-9 893	-2 595
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-9 893	-2 595
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-6 990	-6 546
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	33 314	31 387
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	26 324	24 841
Kokku rahavood	11 704	10 802
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	31 781	20 979
Raha ja raha ekvivalentide muutus	11 704	10 802
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	43 485	31 781

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	Akumuleeritud tulem	
31.12.2009	3 677	14 635	18 312
Aruandeaasta tulem		-4 441	-4 441
31.12.2010	3 677	10 194	13 871
Aruandeaasta tulem		929	929
31.12.2011	3 677	11 123	14 800

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu Sõpruse 3 Tallinnas raamatupidamise aastaaruanne 2011. 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. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes. Raamatupidamisarvestuses järgitakse tekkepõhistuse ja soetusmaksumuse printsiipe.

Raha

Rahana kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes arvelduskonto jääke. Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil, mille puhul on jooksva tegevuse rahavoogude leidmiseks korrigeeritud aruandeperioodi tulemit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja jooksva tegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuste saldode muutused.

Nõuded ja ettemaksed

Omanikelt laekumata arveid on hinnatud bilansis lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadeldud igat 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)

	31.12.2011	31.12.2010
Arvelduskontod	38 846	27 176
Swedbank	13 663	18 609
SEB	25 183	8 567
Tähtajalised hoiused	4 639	4 605
SEB	4 639	4 605
Kokku raha	43 485	31 781

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Nõuded ostjate vastu	0	1 342
Muud nõuded	81 264	85 595
Liikmetelt laekumata maksed	36 728	32 090
Liikmetele esitamata nõuded	4 295	6 274
Laenunõuded liikmetele	7 704	6 958
Tulevased pikaajalised laenunõuded liikmete vastu	32 537	40 273
Kokku nõuded ja ettemaksed	81 264	86 937

'Liikmetelt laekumata maksed' näidatakse liikmete poolt tasumata hooldustasude, remonditasude ja kommunaalmaksete summad.

Kirjel 'Liikmetele esitamata nõuded' on kajastatud jaanuaris esitavad detsembrikuu eest maksed.

Laenunõuetes liikmetele on kajastatud Swedbanka nõue korteriühistu liikmete vastu 2012 aastal.

Pikaajaliste nõuetena liikmetele on näidatud 2013-2016 aastani tasumisele kuuluv pikaajaline laen ilma intressita summas 32 537 EUR.

Lisa 4 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Renoveerimislaen	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				

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Renoveerimislaen	47 231	6 958	40 273		6.038%	EUR	30.10.2016
Pikaajalised laenud kokku	47 231	6 958	40 273				
Laenukohustused kokku	47 231	6 958	40 273				

Tasumata laenu jääk 31.12.2010.a. 47 231 EUR.

2011.a. tasutud 6 990 EUR.

Laenuvõlg 31.12.2011.a. 40 241 EUR, sellest kuulub tasumisele 2012.a. 7 704 EUR, mis on näidatud bilansis lühiajaliste kohustustena.

Laenuõuded liikmete vastu võrdsed korteriühistu kohustusega pikaajalise pangalaenu tagasimakse osas.

Aastatel 2013-2016 kuulub pangalaenu tasumisele 32 537 EUR.

Peale põhilaenu tuleb tasuda kuni aastani 2016 laenu intresse, sellest kuulub tasumisele 2012.a. 1 457 EUR, mis bilansis ei kajastu.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Võlad tarnijatele	5 040	6 881	
Võlad töövõtjatele	78	0	6
Maksuvõlad	464	433	7
Muud võlad	20	0	8
Muud viitvõlad	20	0	
Saadud ettemaksed	283	286	
Kokku võlad ja ettemaksed	5 885	7 600	

Lisa 6 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Puhkusetasude kohustus	78	0
Kokku võlad töövõtjatele	78	0

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

Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	148	128
Sotsiaalmaks	282	295
Kohustuslik kogumispension	5	0
Töötuskindlustusmaksed	5	6
Intress	24	4
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	464	433

Lisa 8 Muud võlad

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Muud viitvõlad	20	20		
Kokku muud võlad	20	20		

Sellel kirjel näidatakse võlad aruandvatele isikutele avansiaruannete järgi.

Lisa 9 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

Brutomeetod

Bilansi kirjel "Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused" on näidatud korteriomanike poolt tasutud, kuid ühistu poolt veel kasutamata remondivahendid.

Remonditasusid kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks need on mõeldud.

Tulevaste perioodide ettemakstud tulud remodiks seisuga 31.12.2010 olid 50 016 EUR.

2011.a. arvestati remonditasusid 33 314 EUR.

KÜ poolt remondivahenditest teostatud remontidega kaasnevad kulud olid 19 507 EUR:

tasutud laenu põhiosamaksed 6 990 EUR

tasutud laenuintressid 2625 EUR

teostatud remonttööd 9 369 EUR

makstud elamu kindlustus 524 EUR.

Ettemaksed tulevaste perioodide remodiks seisuga 31.12.2011 moodustavad 63 823 EUR.

Lisa 10 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2011	2010
Mittesihotstarbelised tasud		
Hooldustasud	19 620	19 620
Muud tasud liikmetelt	536	48
Sihotstarbelised tasud		
Remonditasud	12 518	5 705
Kokku liikmetelt saadud tasud	32 674	25 373

Tulude ja kulude aruandes remondikuluna on kajastatud remonditasude arvelt teostatud remonttööd, sh. laenu intressikulud. Laenumaksed ei ole remondikulud, vaid kohustus, seetõttu laenu põhiosa tagasimaksed ei kajastu tulude ja kulude aruandes. Remondituluna on kajastatud osa remonditasudest mille arvelt on kulutused tehtud (remonditulud=remondikulud)

Saadud remonditasud korteriomanikelt 12 518

Tasutud laenuintress - 2 625

Remondikulud remonditasude arvelt - 9 893

Lisa 11 Muud tulud

(eurodes)

	2011	2010
Trahvid, viivised ja hüvitised	6 111	5 697
Kokku muud tulud	6 111	5 697

Lisa 12 Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2011	2010
Remonditööd	9 369	2 130
Elamu kindlustus	524	465
Kokku sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	9 893	2 595

Majandusaastal teostati remonttööd kokku summas 9 369 EUR, sh:

- Projekteerimistööde ettemaksud (Energiaaudit, Katuse- ja seinte soojustuse projekt, kütte- ja ventilatsioonisüsteemide projekt) 1 521 EUR
- I. Korruse koridori põranda ja kanalisatsiooni torustiku remont 5 443 EUR
- Vuukide hermetiseerimine 1 064 EUR
- Katusetööd 557 EUR
- Ehitiseksperitiis 534 EUR
- Puuhooldustööd 250 EUR

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2011	2010
Palgakulu	10 720	13 601
Sotsiaalmaksud	3 600	4 570
Puhkusekohustus	78	0
Kokku tööjõukulud	14 398	18 171
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	3

Lisa 14 Muud kulud

(eurodes)

	2011	2010
Trahid, viivised ja hüvitised	33	20
Kokku muud kulud	33	20

Lisa 15 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2011	2010
Intressitulud	56	156
Intressitulu hoiustelt	56	156
Intressikulud	-2 625	-3 110
Intressikulu laenudelt	-2 625	-3 110
Kokku finantstulud ja -kulud	-2 569	-2 954

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2011	31.12.2010
Füüsilisest isikust liikmete arv	171	171
Juriidilisest isikust liikmete arv	3	3
Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2011	2010
Arvestatud tasu	4 890	7 901

Juhatuse liikmed aasta jooksul erisoodustusi ei osutatud.

REVISJONIKOMISJONI ARUANNE

KÜ SÕPRUSE 3 TALLINNAS

Meie, revisjonikomisjoni liikmed, Maria Koval ja Svetlana Jarjomenko, oleme kontrollinud KÜ Sõpruse 3 Tallinnas 2011. majandusaasta aruannet. Revisjoni käigus oli kontrollitud vastavus algdokumentidele, mille alusel olid koostatud raamatupidamise aastaaruandes esitatud näitajad. Ühistu raamatupidamist korraldas OÜ EV Ärikeskus vastavalt sõlmitud lepingule ja raamatupidamise sise-eeskirjadele.

Ühistu finants-majandustegevuse kontrolli alusel järeldasime järgmist:

1. Oleme seisukohal, et EV Raamatupidamise Seadusest lähtuvalt koostatud raamatupidamise aruandes on:
 - majandustehingud kajastatud õigesti ja õiglaselt;
 - raamatupidamise algdokumendid vastavad raamatupidamise seadusele;
 - majandusaasta aruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud;
 - raamatupidamine vastab ühistu põhikirjale ja raamatupidamise sisekorra nõuetele.
2. Arveldused töövõtjatega toimusid õigeaegselt, rikkumisi ei olnud.
3. Soovitame üldkoosolekul võtta kasutusele konkreetsed meetmed võlgnike suhtes.
4. KÜ 2011 aasta raamatupidamisaruande võib esitada KÜ üldkoosolekule kinnitamiseks.
5. KÜ juhatus ei ole KÜ liikmetele elamu ühisosa majandamisel kahju tekitanud.

Revisjonikomisjoni arvates võib KÜ juhatuse tegevus 2011 aastal tunnistada rahuldavaks.

Revisjonikomisjoni liikmed

Maria Koval,
Svetlana Jarjomenko

Tallinnas, 21.märts 2012.a.

ОТЧЕТ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ КÜ SÕPRUSE 3 TALLINNAS

Мы, Мария Коваль и Светлана Еременко, члены ревизионной комиссии, провели контроль отчета хозяйственно-финансовой деятельности квартирного товарищества за 2011 год. В ходе ревизии были проверены документы, на основании которых были составлены показатели годового баланса. Бухгалтерию товарищества ведет EV Ärikeskus OÜ, по заключенному договору и в соответствии с утвержденными правилами бухгалтерского учета.

На основании проверки финансово-хозяйственной деятельности КТ сделали следующие выводы:

1. Считаем, что в отчете бухгалтерской деятельности, составленного исходя из правил Закона Бухгалтерского Учета ЭР:
 - хозяйственная отчетность отражена правильно и правдиво;
 - изначальные бухгалтерские документы соответствуют Закону Бухгалтерского учета;
 - в бухгалтерском отчете отражаются все важнейшие обстоятельства, влияющие на оценку основных имущественных средств и обязательств;
 - бухгалтерский учет отвечает всем требованиям Устава и Внутреннего бухгалтерского распорядка КТ.
2. Расчеты с подрядчиками происходили своевременно, нарушений не было.
3. Рекомендуем Общему собранию принять жесткие меры по отношению к должникам.
4. Бухгалтерский отчет КТ за 2011 год может быть представлен на утверждение Общему собранию КТ.
5. Правление КТ не причинило убытка членам товарищества, при ведении общего хозяйствования домом.

По решению Ревизионной комиссии деятельность правления КТ за 2011г можно считать удовлетворительной.

Члены Ревизионной комиссии:

Мария Коваль *M. Koval*
Светлана Еременко *Svetlana*

Таллинн, 21. марта 2012 года.

Aruande digitaalallkirjad

Korteriühistu KÜ Sõpruse 3 Tallinnas (registrikood: 80181754) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALEKSEI BUDANOV	Juhatuse liige	22.05.2012
NINA ILINA	Juhatuse liige	22.05.2012

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