

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

nimi: Korterühistu LÕPU

registrikood: 80076253

tänav/talu nimi, Kiige 5

maja ja korteri number:

alevik: Vinni alevik

vald: Vinni vald

maakond: Lääne-Viru maakond

postisiltnumber: 46603

telefon: +372 5224565

e-posti aadress: karkersti@gmail.com

Tegevusaruanne

KÜ „Lõpu“ on 59 korteriga korteriühistu mille tegevuse eesmärk on korteriomandite eseme osaks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine.

Pangaga on sõlmitud laenuleping laenu summas 78 214,88 eurot.

Laen on võetud tähtajaga 10 aastaks intressiga 7,47 %. Laenu viimane tagasimakse on 30.07 2018 aasta .

Aruandeaastal põhitegevuse tulud olid 53 222 eurot ja 88 senti ja kulud 52 208 eurot ja 86 senti.

Korteriühistu korjab vahendeid hooldustasudeks, remonttöödeks ja ka laenukatteks.

2012.aastal on plaanis vahetada trepikodades postkastid. Jätkata trepikodade remondiga ja maja jooksvate töödega.

KÜ tööd korraldab juhatus. Juhatus on kolmeliikmeline. 2011 aastal alates veebruari kuust on valitud uus juhatus ja haldusteenuseid osutava firmaga leping oli lõpetatud. Töölepinguga töötavaid isikuid 2011.a. oli 2 (kaks).

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

KÜ Lõpu juhatus deklareerib oma vastutust 2011.aasta raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ning kinnitab oma parimas teadmises, et:

raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud põhimõtted, arvestusmeetodid ja hindamsalused on kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga;

raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt KÜ Lõpu finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;

KÜ Lõpu on jätkuvalt tegutsev.

Aruande koostamise kuupäev: 03.04.2012.a

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Varad		
Käibevara		
Raha	2 806	2 632
Nõuded ja ettemaksed	14 481	13 778
Kokku käibevara	17 287	16 410
Põhivara		
Nõuded ja ettemaksed	58 987	67 819
Kokku põhivara	58 987	67 819
Kokku varad	76 274	84 229
Kohustused ja netovara		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	8 170	6 929
Võlad ja ettemaksed	5 095	6 476
Kokku lühiajalised kohustused	13 265	13 405
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	58 987	67 819
Kokku pikaajalised kohustused	58 987	67 819
Kokku kohustused	72 252	81 224
Netovara		
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	1 961	1 961
Eelmiste perioodide akumulieeritud tulem	1 044	1 871
Aruandeaasta tulem	1 017	-827
Kokku netovara	4 022	3 005
Kokku kohustused ja netovara	76 274	84 229

Tulemiaruanne
(eurodes)

	2011	2010
Tulud		
Liikmetelt saadud tasud	53 222	49 797
Muud tulud	3	5
Kokku tulud	53 225	49 802
Kulud		
Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-5 398	-5 959
Mitmesugused tegevuskulud	-45 257	-42 990
Tööjõukulud	-1 553	-1 679
Kokku kulud	-52 208	-50 628
Põhitegevuse tulem	1 017	-826
Aruandeaasta tulem	1 017	-826

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	1 017	-826
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	8 128	4 864
Põhitegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-1 381	1 613
Kokku rahavood põhitegevusest	7 764	5 651
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-7 590	-7 051
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-7 590	-7 051
Kokku rahavood	174	-1 400
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 632	3 901
Raha ja raha ekvivalentide muutus	174	-1 400
Valuutakursside muutuste mõju	0	131
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 806	2 632

Netovara muutuste aruanne
(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	Akumuleeritud tulem	
31.12.2009	1 961	1 871	3 832
Aruandeaasta tulem		-827	-827
31.12.2010	1 961	1 044	3 005
Korrigeeritud saldo 31.12.2010		1 045	1 045
Aruandeaasta tulem		1 017	1 017
31.12.2011	1 961	2 061	4 022

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu on koostanud 2011 aasta Raamatupidamise aastaaruande raamatupidamise seaduse § 17 alusel Eesti hea raamatupidamistava kohaselt. Arvestuspõhimõtted on vastavuses raamatupidamise seaduses sätestatud alusprintsipidega ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega.

Rahalised vahendid on bilansis kajastatud õiges väärtuses.

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

Lühiajalisi nõudeid kajastatakse tõenäoliselt laekuvas summas. Nõuete inventeerimisel hinnatakse iga nõuet eraldi.

Pikaajalised kohustused on esialgselt arvele võetud maksmisele kuuluva tasu nüüdsväärtuses. Vahe nominaalväärtuse ja nüüdsväärtuse vahel kajastatakse intressikuluna.

Raha

Pangakontode jääk on võrreldud pankaga, selle jääk raamatupidamiskontol võrdub pangaväljavõtetel näidatud jäägiga. Sularaha kassas on aastavahetuse seisuga inventeeritud. Sularaha jääk võrdus kassa jäägiga raamatupidamise andmetel. Sellel kirjel on kajastatud: *sularaha kassas ja raha arvelduskontol Swedbank's.*

Finantsinvesteeringud

Pikaajalised võlakohustused.

Tasumata laenu jääk 31.12.20011. aasta seisuga on 67 158,31 eurot, sellest kuulub tasumisele 2012. aastal 8 170,50 eurot, mis on näidatud bilansis lühiajaliste kohustustena. Peale põhilaenu tuleb tasuda aastal 2012 laenu intresse ca 4 816,86 eurot, mis bilansis ei kajastu.

Nõuded ja ettemaksed

Sellel kirjel näidatakse tasumata hooldustasude, remonditasude ja kommunaalmaksete summad. Nõuded korteriomanike vastu on hinnatud individuaalselt, vaadeldes iga nõuet eraldi. Kirjel on kajastatud tõenäoliselt laekuavad summad, ebatõenäoliselt laekuvaid arveid ei ole. Korteriomanikest laekumata summad on 6 310,66 eurot. Kirjel „Laenu nõuded korteriomanikele“ on näidatud 2012. aasta tasumisele kuuluv pangalaen intressideta summas 8 170,50 eurot. Tasutud intressid kantakse tulude ja kulude aruandes sihtotstarbeliste kuldesse ning need kaetakse halduskulude arvelt.

Tulud

Tulude ja kulude aruanne

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 vastavuse printsiibist lähtudes.

Rahavoogude aruandes on põhitegevuse rahavood kajastatud kaudsel meetodil.

Lisa 2 Raha (eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Sularaha kassas	64	31
Arvelduskontod	2 742	2 601
Kokku raha	2 806	2 632

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Nõuded ostjate vastu	6 311	6 849
Muud nõuded	8 171	6 929
Laenu nõuded	8 171	6 929
Kokku nõuded ja ettemaksed	14 482	13 778

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Kokku nõuded ostjate vastu	6 311	6 849

Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	58 988	67 819

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Võlad tarnijatele	5 095	6 476
Kokku võlad ja ettemaksed	5 095	6 476

Lisa 7 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Kokku võlad tarnijatele	5 095	6 476

Lisa 8 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Võlad töövõtjatele	0	0
Kokku võlad töövõtjatele	0	0

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2011	2010
Energia	601	509
Elektrienergia	601	509
Mitmesugused bürookulud	110	100
Riiklikud ja kohalikud maksud	56	44
Kindlustus	457	571
Prügiveo teenus	1 037	1 077
Isikliku sõiduauto kasutamine	767	607
Raamatupidamisteenus	1 150	1 139
panga teenustasud	32	49
soojuse- ja vee kulu	40 035	36 180
remondiga seotud kulu	233	1 160
Eesti Korteriühistute liidu maks	209	207
Lume lükkamine	111	192
Muud	459	1 155
Kokku mitmesugused tegevuskulud	45 257	42 990

Lisa 10 Tööjõukulud (eurodes)

	2011	2010
Palgakulu	1 162	1 262
Sotsiaalmaksud	384	416
Kokku tööjõukulud	1 546	1 678
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2

Lisa 11 Finantstulud ja -kulud (eurodes)

	2011	2010
Intressitulud	3	5
Intressitulu hoiustelt	3	5
Kokku finantstulud ja -kulud	3	5

Lisa 12 Seotud osapooled (eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2011	31.12.2010
Füüsilisest isikust liikmete arv	3	7

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2011	2010
Arvestatud tasu	1 168	1 262

JUHATUSE LIIKMETE ALLKIRJAD

2011. aasta Majandusaasta aruandele

Majandusaasta aruanne on läbi vaadatud ja kinnitatud korteriomanike üldkoosolekul
23. mail 2012. aastal.

Juhatuse liikmete allkirjad:



Kersti Kadakas
juhatuse liige

23.05.2012.
(allkirjastamise kuupäev)



Andrus Braun
juhatuse liige

23.05.2012
(allkirjastamise kuupäev)



Jelena Kutilina
juhatuse liige

23.05.2012
(allkirjastamise kuupäev)

REVISJONIKOMISJONI ARUANNE **2011 majandusaasta aruande kohta**

Revisjonikomisjon koosseisus Riina Sinisoo, Siiri Luts ja Kaja Veskla tutvusid KÜ Lõpu raamatupidaja Julia Šimuki poolt komisjonile esitatud 2011 aasta raamatupidamise algdokumentidega, registritega ja käibeandmikuga.

Revisjoni käigus kontrollisime:

- Tarnijate poolt esitatud arveid ja nende vastavust korteriühistu põhitegevusega.
- Klientidele esitatud arveid ja nende tasumist.
- Teostatud väljamakseid (jooksvad töötasud ja auto kompensatsioonid, mis on kinnitatud juhatuse otsusega).
- Arveldusi pangas ja kassas.
- 2008 aastal võetud laenu tagasimakseid ja maksugraafikut.
- 2011 aasta üldkoosoleku protokolle.

Lähtudes kontrollitud algdokumentidest tuvastasime järgmist:

- Algdokumendid on raamatupidamisest läbi kantud õigeaegselt ja täies mahus.
- Algdokumendid on kinnitatud juhatuse liikme poolt.
- Registrites esitatud andmed on vastavuses algdokumentidega.
- Arved ning maksed on vastavuses korteriühistu põhitegevusega.
- Töötasude maksed on teostatud vastavalt üldkoosolekul fikseeritud määradele.
- 2011 aastal maksti juhatuse liikmetasu ja auto kompensatsiooni ühele juhatuse liikmele.
- Töötasudelt on kinni peetud maksud vastavalt kehtivale seadusandlusele.
- KÜ Lõpu võttis 26.08.2008 aastal investeerimislaenu summas 1 343 517 krooni, kus 2011 aastal on tasutud makseid vastavalt maksegraafikule. 2008 aastal võetud laenu lõpptähtaeg on 30.07.2018.
- KÜ liikmetel on KÜ ees lühiajalisi võlgnevusi, kuid võlglastega on ühendust võetud ja võlglastel tasuvad vastavalt kokkuleppele.

Revisjoni käigus tekkisid järgmised küsimused, millele vastas raamatupidaja:

1. Soojuse VII osa.

- Palun selgitada 2011 aasta augustist alates kuu halduskulu, prügiveo ja jaotusteenuse lehelt soojus VII osa - miks kõik ei maksa ja kuidas on välja kujunenud makstav summa?

Raamatupidaja selgitus: Maksed olid jaotatud vastavalt graafikule, mis oli koostatud KÜ üldkoosolekul, allkirjade vastu.

2. Kuidas käib vee ja kanalisatsiooni arvestus?

- Millal võetakse tavaliselt maja näit?
Raamatupidaja vastus: Veenäit võetakse tavaliselt kuu viimasel kuupäeval.
- Milline vee kasutus pannakse korterile, kes näitu kirja ei pane?
Raamatupidaja vastus: Kui on teada, et korteris on elanike, siis olen pannud 5 m³.

- Miks osadel korteritel on pidevalt veenäiduks 0 (nt korter 8,9,19,24,30,44,45 jne)?

Raamatupidaja vastus: Nendes korterites ei elata püsivalt, omanikud käivad vahest kodus ja siis annavad oma veenäidu.

- Kuidas leitakse lisavee summa ja millistele korteritele see lisatakse (kas ka neile kes ei esitanud veenäitu ja ka neile kellel näit null)?

Raamatupidaja vastus: Neile, kes veenäitu mingil põhjusel ei pannud kirja, lisavett ei arvestata.

- Kas korteri omanikega kes ei esita veenäite, kas nendega võetakse mingi aja jooksul ka ühendust ja palutakse selgitust, mis näidud esitamata?

Raamatupidaja vastus: Jah, isegi siis kui tekib mingi arusaamatus veega, olen ikka ühendust võtnud ja täpsustanud üle. Aga nendes korterites, kus ma tean, et püsivalt ei elata, näiteks krt 24, 30, siis nende poolt ikka vahest mingi näit on tekkinud.

- Kui suur tuleb tavaliselt korterite ja maja ühise veemõõtja näidu vahe?

Raamatupidaja vastus: Tavaliselt see protsent ei ületa 10%. Kuid vahest on ta olnud ka 15%.

3. Kes tegeleb võlglastega ja kui ruttu võetakse võlglastega ühendust, et võlg saaks tasutud?

Raamatupidaja vastus: Võlglastega püüan tegeleda ise, kokkuvõttes võiks öelda et üldine maja seis on hea. Kui korteriomanikul jääb maksmata üks kuu ja teine arve tuleb juba peale, olen ikka ühendust võtnud. Näiteks, korteriga nr. 16 on meil kokkuleppe, et tema maksab mulle iga kuu 100 eurot, ja suvekuudel on tema võlg likvideeritud. Hetkel on mure korter nr. 30, kelle kohta info puudub. Ta on vahetanud telefoni ja teda on mul raske kätte saada. Aga tegelen sellega pidevalt.

4. Prügi arvestus.

- Kuidas kontrollitakse, mitu inimest elab korteris, et oleks õige prügi tasumise summa korteri pealt? (Soovitaksin vähemalt ükskord aastas panna välja nimekirja kus, iga korter paneb kirja palju püsielanike selles korteris elab).

Raamatupidaja vastus: Aitäh ettepaneku eest, see on hea mõtte. Siiani on inimesed mulle ikka öelnud mitu inimest elab nende korteris.

5. Korra aastas peaks käima veenäite korterites kontrollimas ja nimekiri kontrollitud näitudega peaks olema kaustas.

Raamatupidaja vastus: Viimane veenäitude kontroll oli meil tehtud 2010 sügisel, siis suuri vahesid ei avastatud.

Revisjonikomisjoni arvates on kõik 2011 aasta kulud ja tehingud põhjendatud ning asjakohased. Komisjon loodab, et esitatud ja kontrollitud registre ja käibearuande põhjal koostatav Raamatupidamise aastaaruanne vastab Eesti heale raamatupidamistavale.

Revisjonikomisjoni ettepanekud juhatusele:

1. Koostada KÜ raamatupidamise sise-eeskiri, kus oleks selgelt kirjas, kuidas käib arvestus kütte, vee, prügi ja üldelektri osas.
2. KÜ juhatus võiks määrata ühe liikme, kellel on juhataja õigused ja kohustused.

3. Kord aastas teha veearvestite kontroll ja kord aastas täpsustada korterites elavate isikute arv.
4. Lisavesi tuleks lisada kõikidele korteritele protsentuaalselt, nii nagu tehakse üldelektriga.
5. Tegeleda jätkuvalt KÜ liikmete aktiveerimisega igakuiste maksete õigeaegse tasumise eesmärgil.
6. Aktiveerida KÜ liikmeid koristuspäevadest aktiivsemalt osa võtma.
7. Koostada KÜ arengukava.
8. Kõik kokkulepped edaspidi vormistada kirjalikult

Kokkuvõttes võib öelda, et 2011. a oli KÜ Lõpu edukas ja KÜ "Lõpu" on jätkuvalt tegutsev korteriühistu.

Alates 2010. a on KÜ "Lõpu" revisjonikomisjon kolme liikmeline. Revisjonikomisjoni esimees on Riina Sinisoo ja liikmed Siiri Luts ja Kaja Veskla.

Riina Sinisoo

Siiri Luts

Kaja Veskla

07.05.2012



Aruande elektroonilised kinnitused

Korteriühistu LÕPU (registrikood: 80076253) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Kersti Kadakas	Juhatuse liige	18.06.2012

Tegevusalad

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

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5224565
E-posti aadress	karkersti@gmail.com