

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

nimi: Korteriühistu Jupiter

registrikood: 80079487

tänavanimi, maja ja korteri number: Sõstra tn 6-147

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10616

telefon: +372 53487735, +372 6526121

e-posti aadress: sostra6@hotmail.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 Laenukohustised	10
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 6 Võlad töövõtjatele	11
Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 8 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	12
Lisa 9 Liikmetelt saadud tasud	12
Lisa 10 Tulu ettevõtlusest	13
Lisa 11 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	13
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 13 Tööjõukulud	13
Lisa 14 Intressikulud	14
Lisa 15 Seotud osapooled	14
Lisa 16 Muud tulud, muud kulud	15
Aruande allkirjad	16

Tegevusaruanne

Korteriühistu Jupiter asukohaga Tallinn, Sõstra 6 - 147 põhilisteks eesmärkideks on elamu ja selle juurde kuuluva maa ühine majandamine ning seoses sellega ühistu liikmete ühiste huvide esindamine, samuti ühistu liikmetele eluruumi kasutamise seotud teenuste osutamine.

KÜ kohustused on: elamu kindlustamine elutegevuseks vajalike kommunaalteenustega (soojus, vesi, elekter jne), elamu tehnosüsteemide regulaarne hooldus ning remontide läbiviimine ja rikete kõrvaldamine, elamu juurde kuuluva territooriumi ja sellel paiknevate rajatiste, samuti üldkasutatava ala (trepikodade, keldrite) hooldus ja korrashoid.

Elamu Sõstra 6 on üheksakorruseline kuue trepikojaga elamu, milles on 214 korterit.

Korteriühistul Jupiter on 213 liiget (korter nr.147 on ametiruum). Juhatusse kuulub 3 liiget, kes korraldavad majandamist ja haldamist.

2016.aasta jooksul viidi läbi neli volinike koosolekut:

1. 07. märtsil kinnitati 2015.a majandusaasta aruanne ja 2016.a majanduskava. Pikendati juhatuse (Sandberg, Filippov, Tohver) volitusi järgnevaks perioodiks.
2. 21. märtsil valiti veemõõtjate kauglugemisele üleviimistööde tegijaks AGR OÜ.
3. 05. septembril kinnitati teostatavad remonditööd ning revisjoni tasud.
4. 17. oktoobril kinnitati uued juhatuse esimehe ja halduri töötasud.

2016.a kulutusi remonditasudest tehti summas 58 678 eurot. Kasutamata remonditasude jääk aasta lõpus oli 4 455 eurot.

Majandusaasta lõppes positiivse tulemiga 11 319 eurot.

2017.a on plaanis:

- jätkata liftiuste ja -piitade metalliga katmistööd,
- lõpetada koridorides elektrikilpide uste ja kaablikatete vahetustööd,
- viia läbi parkla kivisillutise remont ja majaesisel kõnniteel samblatõrje,
- asendada välis- ja prügilauste käepidemed,
- ja kui õnnestub, siis lahendada ka jalgrattahoidlate küsimus trepikodades.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	31 130	54 269	2
Nõuded ja ettemaksed	53 946	68 199	3
Kokku käibevarad	85 076	122 468	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	498 075	526 313	3
Kokku põhivarad	498 075	526 313	
Kokku varad	583 151	648 781	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	28 238	42 300	4
Võlad ja ettemaksed	26 482	17 793	5
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	4 455	54 132	8
Kokku lühiajalised kohustised	59 175	114 225	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	498 075	526 313	4
Kokku pikaajalised kohustised	498 075	526 313	
Kokku kohustised	557 250	640 538	
Netovara			
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	14 582	14 582	
Aruandeaasta tulem	11 319	-6 339	
Kokku netovara	25 901	8 243	
Kokku kohustised ja netovara	583 151	648 781	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	128 814	80 706	9
Tulu ettevõtlusest	6 128	6 028	10
Muud tulud	376	377	16
Kokku tulud	135 318	87 111	
Kulud			
Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-58 678	-12 204	11
Mitmesugused tegevuskulud	-20 572	-37 966	12
Tööjõukulud	-26 392	-23 519	13
Kokku kulud	-105 642	-73 689	
Põhitegevuse tulem	29 676	13 422	
Intressikulud	-18 357	-19 761	14
Aruandeaasta tulem	11 319	-6 339	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Liikmetelt laekunud tasud	241 197	256 902	
Laekumised kaupade müügist ja teenuste osutamisest	11 704	11 893	
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-189 943	-160 369	
Väljamaksed töötajatele	-25 445	-23 735	
Laekunud intressid	5	4	
Muud rahavood põhitegevusest	0	-15 938	
Kokku rahavood põhitegevusest	37 518	68 757	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-42 300	-44 424	4
Makstud intressid	-18 357	-19 761	14
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-60 657	-64 185	
Kokku rahavood	-23 139	4 572	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	54 269	49 697	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-23 139	4 572	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	31 130	54 269	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	Akumuleeritud tulem	
31.12.2014	14 582	-7 637	6 945
Aruandeaasta tulem		-6 339	-6 339
Muud muutused netovaras		7 637	7 637
31.12.2015	14 582	-6 339	8 243
Aruandeaasta tulem		11 319	11 319
Muud muutused netovaras		6 339	6 339
31.12.2016	14 582	11 319	25 901

Muud muutused netovaras: volinike otsusega kaeti 2015.a negatiivne tulem remonditasude arvelt (lisa 8).

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu Jupiter 2016.a majandusaasta raamatupidamise aruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud EV Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Raamatupidamise aruanne on koostatud eurodes.

Rahavoogude aruandes kajastatakse korteriühistu aruandeperioodi laekumisi ja väljamakseid, rühmitatuna põhitegevuse, investeerimistegevuse ja finantseerimistegevuse rahavoogudeks. Põhitegevuse, investeerimis- ja finantseerimistegevuse rahavood on kajastatud otsesel meetodil.

Raha

Rahana kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes arvelduskonto jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Liikmetelt laekumata arveid on hinnatud bilansis lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadeldud igat nõuet eraldi. Kõik nõuded võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi nõudeid ja kohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas.

Finantskohustised

Kõik kohustused (võlad tarnijatele, viitvõlad ja muud lühi- ja pikaajalised kohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste kohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi nõudeid ja kohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas.

Varade ja kohustuste jaotamisel lühi- ja pikaajalisteks on lähtutud raamatupidamise toimkonna juhendist RTJ 2, sh :

- lühiajalise kohustusena käsitletakse pangalaenu, mille tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast arvates;
- pikaajalise kohustusena käsitletakse pangalaenu, mille tasumise tähtaeg on pikem kui 12 kuud bilansipäevast arvates.

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

Tulud

Liikmetelt saadud mittesihotstarbelisi tasusid kajastatakse tuluna perioodis, mille eest need on tasutud. Sihotstarbelisi tasusid ühistu liikmetelt kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil toimub nende arvelt remontide tegemine. Intressitulu arvestatakse tekkepõhiselt.

Kulud

Laenutehingute vahendamisel remondikulud aruandes ei kajastu, need avalikustatakse aastaaruande lisades. Pikaajalise laenu intresse kajastatakse kuluna selle aasta tulude ja kulude aruandes, millal need tasumisele kuuluvad.

Seotud osapooled

Seotud isikuteks on korteriühistu liikmed s.t. korteriomanikud, juhatuse liikmed ja revisjonikomisjoni liikmed.

Tulemiaruaruande koostamisel on lähtutud RTJ14 lisas toodud skeemist. Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsiibist lähtudes. Makstud kommunaalmaksete summasid ei ole kajastatud kuluna ega saadud summasid tuluna, pluss- või miinustulemid vahendusest on esitatud muude tulude või muude kuludena.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Arvelduskontod	31 130	54 269
Kokku raha	31 130	54 269

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	900	900			
Muud nõuded	526 316	28 241	156 297	341 778	
Laenunõuded	526 313	28 238	156 297	341 778	4
Intressinõuded	3	3			
Ettemaksed	260	260			
Tulevaste perioodide kulud	260	260			
Nõuded liikmete vastu	24 545	24 545			
Kokku nõuded ja ettemaksed	552 021	53 946	156 297	341 778	

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	935	935			
Muud nõuded	568 618	42 305	151 133	375 180	
Laenunõuded	568 613	42 300	151 133	375 180	4
Intressinõuded	5	5			
Ettemaksed	260	260			
Tulevaste perioodide kulud	260	260			
Nõuded liikmete vastu	24 699	24 699			
Kokku nõuded ja ettemaksed	594 512	68 199	151 133	375 180	

Nõuded liikmete vastu on hinnatud individuaalselt. Bilansis on kajastatud tõenäoliselt laekuvad nõuded, mittetõenäoliselt laekuvaid nõudeid ei ole. Võlgnevuse sees on ka maksed detsembrikuu eest (21 469 €), milliste tähtaeg on jaanuaris 2017.a.

Muude ostjatena käsitletakse juriidilisi isikuid kes ei ole KÜ Jupiter liikmed ning kellele ühistu müüb teenuseid ettevõtluse korras.

Ettemaksetena on kajastatud ettemakstud elamu kindlustusmaksed.

Kirjel „Intressinõuded“ on näidatud SEB panga poolt arvestatud, kuid bilansipäevaks veel laekumata konto intress.

Laenunõuetena liikmete vastu on kajastatud korteriomaniikelt saadavad maksed 2012-2013. aastatel teostatud renoveerimistööde katteks, mis olid teostatud Swedbanki pikaajalise laenu abil. Laenunõuded korteriomaniikele on võrdsed korteriühistu kohustusega pikaajalise pangalaenu tagasimakse osas.

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank renoveerimislaen	104 396	7 605	42 597	54 194	3,698%	EUR	30.03.2028
Swedbank renoveerimislaen 2	421 917	20 633	113 700	287 584	3,177%	EUR	30.11.2032
Pikaajalised laenud kokku	526 313	28 238	156 297	341 778			
Laenukohustised kokku	526 313	28 238	156 297	341 778			
	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Danske panga renoveerimislaen	15 044	15 044			1,5% + 5 aasta EURIBOR	EUR	27.12.2016
Swedbank renoveerimislaen	111 710	7 314	41 032	63 364	3,698%	EUR	30.03.2028
Swedbank renoveerimislaen 2	441 859	19 942	110 101	311 816	3,177%	EUR	30.11.2032
Pikaajalised laenud kokku	568 613	42 300	151 133	375 180			
Laenukohustised kokku	568 613	42 300	151 133	375 180			

1. Laenuandja: Danske (Sampo) pank
 Sihtotstarve: elamu renoveerimine
 Tasutud 2015.a -14 550 €
 Võlg 31.12.2015 15 044 €
 Tasutud 2016.a -15 044 €
 Võlg 31.12.2016 0 €

2. Laenuandja: Swedbank
 Sihtotstarve: elamu renoveerimine
 Tasutud 2015.a -7 057 €
 Võlg 31.12.2015 111 710 €
 Tasutud 2016.a -7 314 €
 Võlg 31.12.2016 104 396 €

3. Laenuandja: Swedbank
 Sihtotstarve: elamu renoveerimine
 Tasutud 2015.a -19 349 €
 Võlg 31.12.2015 441 859 €
 Tasutud 2016.a -19 942 €
 Võlg 31.12.2016 421 917 €

Pikaajalise pangalaenu tagasimaksed järgmisel perioodil on kajastatud hinnanguliselt lähtudes 31.12.2016.a seisuga kehtinud laenuintressist.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	20 720	20 720	
Võlad töövõtjatele	3 330	3 330	6
Maksuvõlad	1 138	1 138	7
Muud võlad	15	15	
Saadud ettemaksed	1 279	1 279	
Kokku võlad ja ettemaksed	26 482	26 482	

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	13 236	13 236	
Võlad töövõtjatele	2 770	2 770	6
Maksuvõlad	750	750	7
Muud võlad	16	16	
Saadud ettemaksed	1 021	1 021	
Kokku võlad ja ettemaksed	17 793	17 793	

Seisuga 31.12.2016 oli ühistul tasumata arveid kokku summas 20 720 €, mis olid esitatud teenindajate poolt 2016.a detsembrikuus osutatud teenuste eest (sh arved soojusenergia, vee ja kanalisatsiooni, elektrienergia, prügiveo ja hoolduse eest). Nimetatud arvete maksetähtaeg on 2017.a jaanuaris.

Kirjel "Muud võlad" on Swedbanki poolt detsembris edastatud e-arvete teenustasud.

Kirjel "Saadud ettemaksed" on korteriomanike tavapäraseid ettemaksed KÜle.

Lisa 6 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Töötasude kohustis	2 130	1 998
Puhkusetasude kohustis	1 200	772
Kokku võlad töövõtjatele	3 330	2 770

Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	354	221
Sotsiaalmaks	737	493
Kohustuslik kogumispension	21	15
Töötuskindlustusmaksed	26	21
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 138	750

Lisa 8 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused (eurodes)

Varad bruto soetusmaksumuses

	31.12.2014	Saadud	Tagastatud	Tulu	31.12.2015
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Kasutamata remonditasud	49 699	39 636	-7 637	-27 566	54 132
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	49 699	39 636	-7 637	-27 566	54 132
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	49 699	39 636	-7 637	-27 566	54 132
	31.12.2015	Saadud	Tagastatud	Tulu	31.12.2016
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Kasutamata remonditasud	54 132	30 689	-6 339	-74 027	4 455
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	54 132	30 689	-6 339	-74 027	4 455
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	54 132	30 689	-6 339	-74 027	4 455

Kirjel "Kasutamata remonditasud" on näidatud korteriomaniike poolt tasutud kuid ühistu poolt veel kasutamata remondivahendid. Korteriühistule laekuvad remonditasud kajastatakse tuluna perioodis, mil toimub nende arvelt remontide tegemine.

Veerus "Tagastatud" - kasutamata remonditasude arvelt kaeti 2015.a negatiivne tulem.

Veerus "Tulu" on näidatud remonditasude arvelt makstud:

- Danske panga laenuintressi 305 € (2015.a 812);
- Danske panga laenu põhiosamakseid 15 044 € (2015.a 14 550 €);
- teostatud remonditööd 58 678 € (2015.a 12 204 €).

Lisa 9 Liikmetelt saadud tasud (eurodes)

	2016	2015
Mittesihtotstarbelised tasud		
Hooldustasud	51 779	48 741
Sihtotstarbelised tasud		
Remonditasud	58 983	13 016
Laenuintressi katteks	18 052	18 949
Kokku liikmetelt saadud tasud	128 814	80 706

Danske panga intresse tasutakse KÜ Jupiter remonditasude arvelt (lisa 8).

Swedbanki laenu intresside katteks kogutakse korteriomaniikelt vahendeid eraldi arve real väärtuses, mis oli samal perioodil tasutud pangale.

Lisa 10 Tulu ettevõtlusest

(eurodes)

	2016	2015
Renditasud	6 128	6 028
Kokku tulu ettevõtlusest	6 128	6 028

Tulu ettevõtlusest moodustub rentnike poolt makstavatest renditasudest elamu katusel seadmete jaoks kasutuses oleva pinna rentimise eest.

Lisa 11 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2016	2015
Remonditööd	58 678	12 204
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	58 678	12 204

2016.a teostatud remonditööd: individuaalse veekulu arvestussüsteemi paigaldus, IV trpk lifti remont, VI trpk lifti šahtiuste renoveerimine, trepikoja elektrikilbi ukсед ja kaablikatted, kuumaveetorustiku isoleerimine keldris.

2015.a teostatud remonditööd: trepikodade plaatimine, käsipuude paigaldus.

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2016	2015
Heakord	1 172	1 802
Hooldus	10 306	7 915
Haldus	5 417	24 602
Elamu kindlustus	1 558	1 590
Kütte- ja veekulu arvestusteenus	2 037	2 005
Muu vahendus	82	52
Kokku mitmesugused tegevuskulud	20 572	37 966

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2016	2015
Palgakulu	19 514	17 039
Sotsiaalmaksud	6 878	6 480
Kokku tööjõukulud	26 392	23 519
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	3

Lisa 14 Intressikulud

(eurodes)

	2016	2015
Intressikulu laenudelt	18 357	19 761
Kokku intressikulud	18 357	19 761

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2016	31.12.2015
Füüsilisest isikust liikmete arv	212	212
Juriidilisest isikust liikmete arv	1	1

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Asutajad ja liikmed	24 545	2 011	24 699	1 686

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2016	2015
Arvestatud tasu	4 897	4 772

Lisa 16 Muud tulud, muud kulud

(eurodes)

	2016			2015
	Saadud maksed	Tasutud maksed	Tulem	Tulem
Soojusenergia	73 479	-73 479	0	0
Vesi ja kanalisatsioon	29 282	-29 282	0	0
Üldelekter	9 607	-9 604	3	0
Prügivedu	5 816	-5 811	5	0
Kommunaalmaksete vahenduse tulem			8	0
Saadud viivised	333		333	372
Pangakonto intressid	3		3	5
Muud	32		32	0
Kokku muud tulud			376	377
Kokku muud kulud			0	0

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 20.04.2017

Korteriühistu Jupiter (registrikood: 80079487) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KRISTIINA TOHVER	Juhatuse liige	22.05.2017
FRANK TUUKSAM	Juhatuse liige	22.05.2017
URVE MAASING	Juhatuse liige	22.05.2017
URSULA MURULA	Juhatuse liige	22.05.2017

Tegevusalad

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

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6526121
Mobiiltelefon	+372 53487735
E-posti aadress	sostra6@hotmail.ee