

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

nimi: Korterühistu MASTI

registrikood: 80070977

tänava/talu nimi, Arbu tn 12-1

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 13617

telefon: +372 6321816, +372 6320995

faks: +372 6321908

e-posti aadress: masti@solo.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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	11
Lisa 6 Immateriaalsed põhivarad	12
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud	13
Lisa 9 Muud tulud	13
Lisa 10 Tööjõukulud	14
Lisa 11 Seotud osapooled	14
Lisa 12 Tegevuskulud	14
Lisa 13 Remondivahendite kasutamine	15
Lisa 14 Teenuste vahendamine	15
Aruande allkirjad	17

Tegevusaruanne

KÜ Masti on mittetulundusühing, mille tegevuse eesmärgiks on oma liikmetele tingimuste loomine korterite valdamiseks, elamute ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine. EÜ Masti registreeriti 2004.a. ümber korteriühistuks. 2008.a. eraldus KÜ Mastist 7 elamut ja moodustas 6 uut korteriühistut. 2010.a. eraldus veel 5 elamut. Korteriühistu Masti haldamisel on nüüd 17 paneelelamut, neist 6 viiekorruselist ja 11 üheksakorruselist. Liikmeid on ühistul 1675.

KÜ Masti juhatus koosneb seitsmest liikmest. Juhatuse esimees on Elena Solovieva.

Juhatuse koosolekud toimusid 3 korral.

KÜ Masti 2016.a. bilansi maht on 568 253 eurot ja aruandeaasta tulem 1 504 eurot.

2016.a. kulud jäid vastuvõetud eelarve piiridesse.

Remondimakseid koguti 2016.a. 286 203 eurot. Remondikulude katteks võeti arvesse renditulud 1 442 ja viivised 5 964 eurot. Kohtutäiturilt laekus 2007.a. tekitatud kahju katteks 1 105 eurot. Kindlustusjuhtumite katteks 990 eurot. 10 000 eurot hoolduseks kogutud vahendeid kasutati remonditöödeks. Projekti „Hoovid Korda“ raames toetati täiendavate parklakohtade rajamist linna poolt 20 320 euroga,

Remonditööd teostati kokku 235 694 euro eest. Bilansi passivas on näidatud tulevaste perioodide ettemakstud tulude real 214 409 eurot kasutamata remondiraha.

Suuremahulisemad remonditööd elamutes 2016. aastal – küttesüsteemide renoveerimine 51 108, rõdude renoveerimine 44 229 ja parklate rajamine 60 004 eurot, millest 20 320 eurot tagastati.

09.12.2010.a. volinike koosolekul võeti vastu otsus, et iga maja viib läbi koosoleku, et välja selgitada ühistu liikmete arvamused ja seisukohad remonditööde planeerimiseks ja nende finantseerimiseks ja esitab need KÜ Masti juhatusale hiljemalt 1. märtsiks. Vastasel juhul planeerib remonditööd elamus KÜ Masti juhatus.

2016.a. jooksul suurenes ühistu liikmete võlg üldmahus 7 665 euro võrra ja oli seisuga 31.12.2016.a. 65 395 eurot.

Seisuga 31.12.2016.a. oli 30 ühistu liikme eluasemekulude võlgnevus 1675-st üle nelja kuu.

Hagiavaldused Harju Maakohtule võlgnevuse sissenõudmiseks esitati 10 korral.

2016.a. vältel saadeti võlglastele 317 kirjalikku hoiatust.

Makseraskusi ühistul 2016.a. ei esinenud.

2017.a. on peamiseks planeeritud remonditöödeks on fassaadide osaline soojustamine ja elamute elektrisüsteemide rekonstrueerimine.

Seoses uue Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse kehtima hakkamisega alates 01.01.2018.a. tuli KÜ Masti korteriomanikel enne 2016.a. lõppu vastu võtta otsus tegevuse jätkamise kohta olemasolevas vormis (mitme elamuga korteriühistuna) ja edastada vastava üldkoosoleku protokoll registriosakonnale.

KÜ Masti korteriomanike üldkoosolek toimus 07.12.2016.a. ja seal hääletas ühtse ühistuna jätkamise poolt keskmiselt 67 % korteriomanikest.

Koosoleku protokoll edastati notariaalselt kinnitatuna registrile, mille kohta 22.02.2017.a. tehti Tartu Maakohtu registriosakonnas KÜS §17.1 alusel määrus nr. M 10037781/24.

Koosoleku ettevalmistamine, läbiviimine, otsuste vormistamine, kinnitamine, dokumentide kontrollimine ja registrile edastamine läks ühistule täiendavalt maksma üle 5 000 euro (sh. notaritasu 4 047 eurot ja õigusabi 806 eurot).

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	278 289	188 299	2
Nõuded ja ettemaksed	232 776	209 507	3
Varud	3 449	3 221	
Kokku käibevarad	514 514	401 027	
Põhivarad			
Materiaalsed põhivarad	53 011	53 378	5
Immateriaalsed põhivarad	718	740	6
Kokku põhivarad	53 729	54 118	
Kokku varad	568 243	455 145	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	393 160	281 566	7
Kokku lühiajalised kohustised	393 160	281 566	
Kokku kohustised	393 160	281 566	
Netovara			
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	107 210	107 210	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	66 369	68 116	
Aruandeaasta tulem	1 504	-1 747	
Kokku netovara	175 083	173 579	
Kokku kohustised ja netovara	568 243	455 145	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	498 571	567 993	8
Annetused ja toetused	20 320	0	13
Muud tulud	9 598	18 278	9
Kokku tulud	528 489	586 271	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-235 694	-301 549	13
Mitmesugused tegevuskulud	-124 321	-119 262	12
Tööjõukulud	-164 458	-165 046	10
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-2 536	-2 181	
Kokku kulud	-527 009	-588 038	
Põhitegevuse tulem	1 480	-1 767	
Muud finantstulud ja -kulud	24	20	
Aruandeaasta tulem	1 504	-1 747	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2016	2015
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	1 480	-1 767
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	2 536	2 181
Kokku korrigeerimised	2 536	2 181
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-23 269	57 621
Varude muutus	-228	402
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	111 594	-26 396
Kokku rahavood põhitegevusest	92 113	32 041
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-2 147	-279
Laekunud intressid	24	20
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-2 123	-259
Kokku rahavood	89 990	31 782
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	188 299	156 517
Raha ja raha ekvivalentide muutus	89 990	31 782
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	278 289	188 299

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	Akumuleeritud tulem	
31.12.2014	107 210	68 116	175 326
Aruandeaasta tulem		-1 747	-1 747
31.12.2015	107 210	66 369	173 579
Aruandeaasta tulem		1 504	1 504
31.12.2016	107 210	67 873	175 083

KÜ osakapitali moodustavad KÜ osamaksud. KÜ Mastis on kinnitatud KÜ osamaksu suuruseks:

1-toaline korter - 600 krooni - 38,35€

2- toaline korter 9-korruselises majas 915 krooni - 58,48€

2- toaline korter 5-korruselises majas 950 krooni - 60,73€

3-toaline korter - 1200 krooni - 76,69€

4-toaline korter - 1450 krooni - 92,68€

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

KÜ Masti raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatu-pidamistavaga. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid. Majandustehinguid kirjendatakse soetusmaksumuse printsiibi kohaselt nende tekkimise momendil tegelikus väärtuses. Raamatupidamise aruanded koostatakse tekkepõhise arvestusprintsiibi kohaselt. Raamatupidamise toimkonna juhendi RTJ 14 "Mittetulundus-ühingud ja sihtasutused" kohaselt on koostatud tulude-kulude aruanne. Raamatupidamise aastaaruandes esitatud andmed on eurodes.

Raha

Raha ekvivalendina kajastatakse rahavoogude aruandes lühiajalisi (kuni 3 kuulise tähtajaga soetatud) kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning mille puhul puudub oluline turuväärtuse muutuse risk, sh. kassas ja panga arvelduskontodel olev raha, mille kasutamisel ei esine olulisi piiranguid, kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid. Sularahas tehinguid ei tehta.

Nõuded ja ettemaksed

KÜ liikmetelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõudeid mahahinnatud pole, kuna juhatuse arvamuse ja senise praktika kohaselt on raha kättesaamine tõenäoline vaatamata võlasumma ajafaktorile.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Põhivarana on bilansis kajastatud varad maksumusega üle 200 euro või kasutusega üle ühe aasta. Materiaalsed põhivarad võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb vara maksumusest ja kasutuselevõtmist võimaldavatest väljaminekutest. Põhivara amortiseeritakse lineaarsel meetodil lähtudes kasulikust tööeest. Kasutusel on amortisatsiooninorm 20% aastas arvutustehnikale, tööriistadele ja muudele põhivahenditele. Kinnisvara amortisatsiooninorm 2% aastas. Immateriaalset põhivara amortiseeritakse lineaarsel meetodil 20% aastas.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 200

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt realiseerimise printsiibi alusel. Kauba müügi puhul on müügitulu tekkimise momendiks kauba omandiõiguse üleminek ostjale. Hooldustulu tekkimise momendiks on vastavate nõuete väljastamine ühistu liikmetele. Arvestust tulude üle peetakse elamute (objektide) lõikes.

Korteriühistule laekuvad remonditasud kajastatakse tuluna perioodis, mil toimub nende arvelt remontide tegemine. Kuni tuluna kajastamise hetkeni näidatakse laekunud tasusid ja vahendeid bilansis (passivas) tulevaste perioodide tuluna.

Kuna KÜ ei kanna teenuste ja maksete vahendamisega kaasnevat riski ega hüvesid (näiteks krediidiriski teenuse lõpptarbijale ees), ei kajasta KÜ makstud summasid oma kuluna ega saadud summasid oma tuluna, vaid neid kajastatakse vastavalt nõude ja kohustusena. Tulude ja kulude aruandes kajastatakse vajadusel ainult vahendamisest teenitud netotulu või tekkinud netokulu.

Kulud

Tehtud kulutusi kajastatakse tekkepõhiselt. Kulud jagunevad hooldus- ja remondikuludeks. Kulude arvestust peetakse elamute (objektide) lõikes.

Seotud osapooled

KÜ Masti aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

KÜ liikmeid

tegev- ja kõrgemat juhtkonda

tegev- ja kõrgema juhtkonna lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Arveldusarve SEB-is	68 091	88 309
Arveldusarve Swedbankis	210 198	99 990
Kokku raha	278 289	188 299

Raha hoitakse kahel arveldusarvel Swedbankis ja arveldusarvel SEB-pangas.
Alates 01.01.2008.a. sularahas tehinguid ei tehta.

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	75	75
Ostjatelt laekumata arved	75	75
Nõuded seotud osapoolte vastu	215 593	215 593
Muud nõuded	6 553	6 553
Viitlaekumised	6 553	6 553
Ettemaksed	10 555	10 555
Tulevaste perioodide kulud	10 496	10 496
Muud makstud ettemaksed	59	59
Kokku nõuded ja ettemaksed	232 776	232 776
	31.12.2015	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	120	120
Ostjatelt laekumata arved	120	120
Nõuded seotud osapoolte vastu	194 283	194 283
Muud nõuded	4 636	4 636
Viitlaekumised	4 636	4 636
Ettemaksed	10 468	10 468
Tulevaste perioodide kulud	10 427	10 427
Muud makstud ettemaksed	41	41
Kokku nõuded ja ettemaksed	209 507	209 507

Nõuded seotud osapoolte vastu on ühistu liikmetele esitatud, kuid aruandepäevaks laekumata arved ja detsembrikuu kommunaalteenuste kulud,

mille kohta esitatakse arved jaanuaris. Samuti esitatud hagide kulud, mille kohta puudub väljanõudmise otsus.
S.h.

	2016	2015
Liikmetele esitatud arved	65 395	57 730
Liikmetele esitamata arved	150 198	136 553
Kokku:	215 593	194 283

Detsembris 2016 esitati ühistu liikmetele arveid summas 197 603 eurot, seega on tasumata 33,1% ühes kuus esitatud arvete summast.

Enamik võlgu koosneb detsembrikuu eluasemekuludest, mis reeglina tasutakse jaanuari esimesel poolel.
Ca 30 korteri võlg 1675-st ulatub üle nelja kuu, mis moodustab 1,8% korterite koguarvust.

Vastavalt Raamatupidamise Toimkonna juhendile nr.14 p.19 ei kajastata teenuste ja maksete vahendamiseks makstud summasid kuluna ega saadud summasid tuluna, vaid vastavalt nõude ja kohustusena. Vastavalt sellele juhendile on nõuetena arvele võetud detsembrikuu vahendatavad teenused, mille kohta ühistu liikmetele esitatakse arved jaanuaris.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	1 376	1 424
Sotsiaalmaks	3 239	3 318
Kohustuslik kogumispension	53	56
Töötuskindlustusmaksed	119	140
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	4 787	4 938

Maksuvõlad ei ole ületanud tasumise tähtaega

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Ehitised	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	
31.12.2014					
Soetusmaksumus	67 156	5 830	1 162	6 992	74 148
Akumuleeritud kulum	-13 430	-5 240	-595	-5 835	-19 265
Jääkmaksumus	53 726	590	567	1 157	54 883
Ostud ja parendused			279	279	279
Amortisatsioonikulu	-1 343	-195	-246	-441	-1 784
31.12.2015					
Soetusmaksumus	67 156	5 830	1 441	7 271	74 427
Akumuleeritud kulum	-14 773	-5 435	-841	-6 276	-21 049
Jääkmaksumus	52 383	395	600	995	53 378
Ostud ja parendused		1 677		1 677	1 677
Amortisatsioonikulu	-1 343	-491	-210	-701	-2 044
31.12.2016					
Soetusmaksumus	67 156	6 730	967	7 697	74 853
Akumuleeritud kulum	-16 116	-5 149	-577	-5 726	-21 842
Jääkmaksumus	51 040	1 581	390	1 971	53 011

Lisa 6 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Arvutitarkvara	
31.12.2014		
Soetusmaksumus	3 031	3 031
Akumuleeritud kulum	-1 895	-1 895
Jääkmaksumus	1 136	1 136
Amortisatsioonikulu	-396	-396
31.12.2015		
Soetusmaksumus	3 031	3 031
Akumuleeritud kulum	-2 291	-2 291
Jääkmaksumus	740	740
Ostud ja parendused	470	470
Amortisatsioonikulu	-162	-162
Mahakandmised	-330	-330
31.12.2016		
Soetusmaksumus	3 171	3 171
Akumuleeritud kulum	-2 453	-2 453
Jääkmaksumus	718	718

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	165 327	165 327	
Võlad töövõtjatele	3 906	3 906	
Maksuvõlad	4 787	4 787	
Saadud ettemaksed	219 140	219 140	
Tulevaste perioodide tulud	214 409	214 409	13
Muud saadud ettemaksed	4 731	4 731	
Kokku võlad ja ettemaksed	393 160	393 160	

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	140 992	140 992	
Võlad töövõtjatele	3 275	3 275	
Maksuvõlad	4 938	4 938	
Muud võlad	0	0	
Saadud ettemaksed	132 361	132 361	
Tulevaste perioodide tulud	124 078	124 078	13
Muud saadud ettemaksed	8 283	8 283	
Kokku võlad ja ettemaksed	281 566	281 566	

Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2016	2015
Mittesihotstarbelised tasud		
Hooldustasud	302 698	305 521
Sihotstarbelised tasud		
Remonditasud	195 873	262 472
Kokku liikmetelt saadud tasud	498 571	567 993

Lisa 9 Muud tulud

(eurodes)

	2016	2015
Trahvid, viivised ja hüvitised	5 964	6 368
Rendi- ja üüritulu	1 442	1 442
Materjalide ja teenuste müük	97	201
Kindlustushüvitised	990	763
Tulu komm.teenuste vahendamisest	0	8 551
Muud	1 105	953
Kokku muud tulud	9 598	18 278

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

	2016	2015
Palgakulu	122 766	123 353
Sotsiaalmaksud	41 692	41 693
Kokku tööjõukulud	164 458	165 046
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	15	17

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2016	31.12.2015
Füüsilisest isikust liikmete arv	1 655	1 659
Juriidilisest isikust liikmete arv	6	4

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Asutajad ja liikmed	215 668	219 140	194 403	132 361

2016	Müügid
Asutajad ja liikmed	1 858 986
2015	Müügid
Asutajad ja liikmed	1 954 917

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2016	2015
Arvestatud tasu	13 200	13 200

Lisas on kajastatud ühistu liikmetele aasta jooksul esitatud arvete kogusumma ja nõuded - saldod aasta lõpuks. Kohustusena on näidatud ühistu liikmete ettemaksud ja ettemakstud tulevaste perioodide tulud - kasutamata remondimaksud. Muid tehinguid seotud isikutega tehtud ei ole. Tasu on makstud juhatuse esimehele 13200 eurot.

Lisa 12 Tegevuskulud

					2016		2015
Üldhalduskulud					15 399		9 302
Pankade teenustasud					2 247		2 287

Liftide hooldus				24 595		24 871
Majaümbruse korrashoid				1 348		2 028
Desinfektsioon				592		0
Vee hälve				9 316		11 441
Majahoidjate materjalid				1 873		1 999
Jooksva remondi materjalid				1 310		2 100
Autokompensatsioon				2 576		2 195
Muud hooldus- ja jooksva remondi teenused				54 638		52 632
Elamute kindlustus				10 427		10 407
Kokku:				124 321		119 262

Lisa 13 Remondivahendite kasutamine

					31.12.2016		31.12.2015
Remondiraha jääk aasta alguseks					124 078		97 380
Remonditulud					286 204		289 170
Toetus "Hoovid korda"					20 320		0
Kindlustusmaksed					990		763
Kohtutäiturilt					1 105		953
Tulu komm.teenuste vahendamisel					0		8 551
Renditulud					1 442		1 442
Viivised					5 964		6 367
Kasutatud hoolduseks kogutud vahendeid					10 000		21 000
Remondikulud					-235 694		-301 549
Remondiraha jääk aasta lõpuks					214 409		124 078

Lisa 14 Teenuste vahendamine

		Algsaldo	Tulud	Kulud	Lõppsaldo	
2016						
Soojusenergia		102 886	909 274	921 201	114 813	
Vesi ja kanalisatsioon		24 258	267 250	267 477	24 485	
Üldelekter		4 982	51 828	52 054	5 208	
Prügivedu		3 689	53 511	55 192	5 370	
Kokku:		135 815	1 281 863	1 295 924	149 876	
Esitatud, kuid otsuseta hagid		738	3 808	3 392	322	
Kokku:		136 553	1 285 671	1 299 316	150 198	
		Algsaldo	Tulud	Kulud	Lõppsaldo	
2015						
Soojusenergia		153 681	1 014 037	963 242	102 886	
Vesi ja kanalisatsioon		20 425	263 438	267 271	24 258	
Üldelekter		5 587	53 274	52 669	4 982	
Prügivedu		3 858	45 452	45 283	3 689	
Kokku:		183 551	1 376 201	1 328 465	135 815	
Esitatud, kuid otsuseta hagid		825	4 154	4 067	738	
Kokku:		184 376	1 380 355	1 332 532	136 553	

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 18.05.2017

Korteriühistu MASTI (registrikood: 80070977) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ELENA SOLOVIEVA	Juhatuse liige	01.06.2017

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6320995
Telefon	+372 6321816
Faks	+372 6321908
E-posti aadress	masti@solo.ee