

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Märjamaa vald, Varbola küla, Varbola keskus 77 korteriühistu

registrikood: 80039996

e-posti aadress: varbola77@gmail.com

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	10
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	10
Lisa 5 Laenunõuded	11
Lisa 6 Laenukohustised	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Võlad tarnijatele	12
Lisa 9 Eraldised	12
Lisa 10 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	12
Lisa 11 Liikmetelt saadud tasud	13
Lisa 12 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	14
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 14 Tööjõukulud	14
Lisa 15 Seotud osapooled	15
Korteriomandite majandamiskulud	16
Aruande allkirjad	17

Tegevusaruanne

Märjamaa vald, Varbola küla, Varbola keskus 77 KÜ põhitegevusalaks on Varbola külas, Varbola keskus 77 asuva elamu ja selle juurde kuuluva maa ühine majandamine. Samuti esindab Ühistu liikmete ühiseid huve, näiteks eluruumide kasutamisega seotud teenused jms.

2022.a bilansimaht on 85138 eurot. Kokku esitati liikmetele arveid summas 14618 eurot, sh remondifondi 6932 eurot.

Remondifondi vahendeid kasutati summas 100864 eurot:

- pangalaenu lepingutasu;
- ehitustööde järelvalve;
- välisuste ümbruse soojendamine;
- uued aknad;
- vundamendi soojustamine;
- fassaadi soojustamine.

Remondifondi tasu on 1,5 eurot ühe ruutmeetri kohta.

Lisatööjõudu ei palgatud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	3 814	12 868	2
Nõuded ja ettemaksed	5 034	1 539	3
Kokku käibevarad	8 848	14 407	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	76 290	0	3
Kokku põhivarad	76 290	0	
Kokku varad	85 138	14 407	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	2 989	0	6
Võlad ja ettemaksed	4 291	894	7
Eraldised	0	17	
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	0	12 930	10
Kokku lühiajalised kohustised	7 280	13 841	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	76 290	0	
Kokku pikaajalised kohustised	76 290	0	
Kokku kohustised	83 570	13 841	
Netovara			
Reservkapital	1 077	77	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	489	489	
Aruandeaasta tulem	2	0	
Kokku netovara	1 568	566	
Kokku kohustised ja netovara	85 138	14 407	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	104 686	5 982	11
Kokku tulud	104 686	5 982	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-100 864	-3 776	12
Mitmesugused tegevuskulud	-3 820	-2 206	13
Kokku kulud	-104 684	-5 982	
Põhitegevuse tulem	2	0	
Intressitulud	1 676	0	
Intressikulud	-1 676	0	
Aruandeaasta tulem	2	0	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	2	0	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	0	17	
Kokku korrigeerimised	0	17	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-79 785	-31	
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	3 380	773	
Laekunud intressid	1 676	0	
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	-12 930	5 335	
Kokku rahavood põhitegevusest	-87 657	6 094	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	80 500	0	
Saadud laenude tagasimaksed	-1 221	0	
Makstud intressid	-1 676	0	
Laekunud sihtkapital	1 000	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	78 603	0	
Kokku rahavood	-9 054	6 094	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	12 868	6 774	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-9 054	6 094	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3 814	12 868	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku netovara
	Reservkapital	Reservid	Akumuleeritud tulem	
31.12.2021	77	0	489	566
Aruandeaasta tulem	0			0
31.12.2022	77	0	489	566
Aruandeaasta tulem			2	2
Asutajate ja liikmete sissemaksed	1 000			1 000
31.12.2023	1 077	0	491	1 568

2023. aastal suurendati Ühistu reservkapitali ja viidi vastavusse seadusandlusega.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Raamatupidamise aastaaruande lisades selgitatakse lähemalt Ühistus kasutatavaid arvestusmeetodeid ja hindamise aluseid ning täiendavalt on avatud olulisemate bilansikirjete sisu.

Ühistu 2023.a. raamatupidamise aruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, kasutades tekkepõhise raamatupidamisarvestuse- ja soetusmaksumuse printsiipi. Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendites ning Vabariigi Valitsuse ja rahandusministri vastavasisulistes määrustes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes, ümardatuna ühe euro täpsusega.

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

Raha

Rahana kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes arvelduskontode jääke.

Ühistu ei arvelda sularahas.

Nõuded ja ettemaksed

Siin kajastatakse nõudeid ostjate vastu, nõudeid seotud osapoolte vastu, maksude ettemakseid ja tagasinõudeid, muid nõudeid (sh laenuõuded ja muud lepingulised nõuded) ja ettemakseid (sh tarnijatele, tulevaste perioodide kulud jms).

Nõuetena liikmete vastu kajastatakse Ühistu tegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, sh kommunaalteenuste eest, sihtotstarbeliste ja mitte-sihtotstarbeliste maksete eest.

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse individuaalselt iga liikme kohta eraldi. Liikmetelt laekumata jäänud nõuded, mis on hinnatud ebatõenäolisteks, nõutakse sisse kohtu korras.

Nõudeid ja ettemakseid hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, mis on üldjuhul võrdne nominaalväärtusega, millest on vajadusel maha lahutatud allahindlused.

Nõuded liikmete vastu majandusaasta lõpu seisuga koosnevad liikmete kommunaalmaksete võlgnevusest, viivisenõuetest ning detsembri kuu eest esitatud, kuid jaanuaris tasumisele kuuluvatest summadest.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, viitvõlad, muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui:

- selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast;
- või Ühistul pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Ühistu kajastab eraldise oma bilansis juhul, kui Ühistul lasub enne aruandekuupäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või faktiline kohustus, kohustise realiseerumine on tõenäoline ja kohustise summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Eraldiste kajastamisel bilansis on lähtutud juhtkonna hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta.

Tulud

Tulude ja kulude aruande koostamisel on lähtutud RTJ 14 lisas toodud skeemist.

Tulud on kajastatud tekkepõhiselt, arvestades tulude ja kulude vastavuse printsiipi.

Tulud koosnevad kommunaal-, hooldus-, sihtotstarbelistest- ja muudest tasudest, mis on vajalikud Ühistu igapäevases tegevuses. Teenuste ja maksete vahendamisel kajastab Ühistu saadud summasid oma tuluna ja kuluna.

Ühistu liikmete poolt remontideks makstavad tasud kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks liikmetasud on mõeldud.

Intressitulu arvestatakse kasutades efektiivset intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Kulud

Kulud on kajastatud tekkepõhiselt.

Seotud osapooled

Ühistu seotud poolteks on:

- ühistu juhatus;
- korterite omanikud, nende lähisugulased ning nendega seotud ettevõtted.

Sihtfinantseerimine

Ühistu on lähtunud sihtfinantseerimiste kajastamisel brutomeetodist. Tegevuskulude sihtfinantseerimise kajastamisel lähtutakse tulude ja kulude vastavuse printsiibist. Saadud summasid kajastatakse tuluna, kui ühistu aktsepteerib finantseerimisega kaasnevaid tingimusi ja kavatseb neid täita ning finantseerimise summa on usaldusväärselt määratav ja selle laekumine on tõenäoline. Saadud toetus kajastatakse tulemiaruanDES tuluna.

Varade sihtfinantseerimisel võetakse soetatud vara bilansis arvele tema soetusmaksumuses; varade soetamise toetusena saadud summa kajastatakse bilansis kohustusena, mis kantakse tulusse soetatud vara kasuliku eluea jooksul.

Mitterahalise toetusena saadud vara võetakse bilansis arvele tema õiglases väärtuses. Tekkiv kohustus kantakse tuludesse vara järelejäänud kasuliku eluea jooksul.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Arvelduskonto ... 4012	287	12 868
Arvelduskonto ... 6152	3 527	0
Kokku raha	3 814	12 868

Ühistu ei arvelda sularahas.

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	1 423	1 423			
Ostjatelt laekumata arved	1 423	1 423			4
Laenunõuded	79 279	2 989	18 450	57 840	5
Muud nõuded	501	501			
Viitlaekumised	501	501			
Ettemaksed	121	121			
Tulevaste perioodide kulud	121	121			
Kokku nõuded ja ettemaksed	81 324	5 034	18 450	57 840	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	1 418	1 418			
Ostjatelt laekumata arved	1 418	1 418			
Ettemaksed	121	121			
Tulevaste perioodide kulud	121	121			
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 539	1 539			

Viitlaekumiste all on kajastatud enamkasutatud remondifondi vahendeid, mis on nõudena arvele võetud korteriomanike vastu. Vastav saldo saldeeritakse 2024. aastal kogutava remondifondiga.

Tulevaste perioodide kuluna on kajastatud elamu kindlustust, mis on 2024.a kohta.

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Ostjatelt laekumata arved	1 423	1 418
Laekumata müügiarved	1 423	1 418
Kokku nõuded ostjate vastu	1 423	1 418

Üle 60-ne päevaseid võlgnevusi ei ole.

Lisa 5 Laenunõuded

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Investeeringislaen 23-045879-JI	79 279	2 989	18 450	57 840	6,661%	EUR	30.06.2039
Laenunõuded	79 279	2 989	18 450	57 840			

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaen 23-045879-JI	79 279	2 989	18 450	57 840	6,661%	EUR	30.06.2039
Pikaajalised laenud kokku	79 279	2 989	18 450	57 840			
Laenukohustised kokku	79 279	2 989	18 450	57 840			

2023. aastal võeti laenu maja fassaadi renoveerimistöödeks.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	3 645	3 645	8
Saadud ettemaksed	646	646	
Muud saadud ettemaksed	646	646	
Kokku võlad ja ettemaksed	4 291	4 291	
	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	152	152	
Saadud ettemaksed	742	742	
Muud saadud ettemaksed	742	742	
Kokku võlad ja ettemaksed	894	894	

Muud saadud ettemaksed all on kajastatud Ühistu liikmete poolt teostatud ettemaksed.

Lisa 8 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Matsalu Veevärk AS	118	58
Eesti Keskkonnateenused AS	56	44
Eesti Energia AS	0	3
RP Konsult Jõgeva OÜ	48	47
Koshtura OÜ	3 303	0
ilInvest OÜ	120	0
Kokku võlad tarnijatele	3 645	152

Aruande koostamise ajaks olid kõik võlgnevused tarnijatele tasutud.

Põhilised tarnijad on esitanud majandusaasta jooksul kokku arveid järgnevalt:

Matsalu Veevärk AS summas 1339 €

Eesti Energia AS summas 80 €

Eesti Keskkonnateenused AS summas 415 €

RP Konsult Jõgeva OÜ summas 574 €

Lisa 9 Eraldised

(eurodes)

	31.12.2021	Moodustamine/korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2022
Hinnagulised tulud ja kulud		17		17
Kokku eraldised		17		17
	31.12.2022	Moodustamine/korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2023
Hinnagulised tulud ja kulud	17		-17	0
Kokku eraldised	17		-17	0

Ühistu on liikmetelt oli kogunud detsembris 2022 rohkem kindlustusmakseid summas 16 €. Vastav ümberarvestus tehti jaanuaris 2023.a.

Seoses kulude jagamisega arvetele oli 2022. aasta jooksul tekkinud ümardamise vahed summas 1 €. Vastav ümberarvestus tehti jaanuaris 2023.a.

Lisa 10 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

	31.12.2021	Laekunud	Tagasi makstud	Kajastatud tulemiaruaandes	31.12.2022	Lisa nr
	Kohustised				Kohustised	
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks						
Remondifond	7 595	9 111		-3 776	12 930	
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	7 595	9 111		-3 776	12 930	
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	7 595	9 111		-3 776	12 930	
	31.12.2022	Laekunud	Tagasi makstud	Kajastatud tulemiaruaandes	31.12.2023	Lisa nr
	Kohustised				Kohustised	
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks						
Remondifond	12 930	87 934	0	-100 864	0	12
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	12 930	87 934	0	-100 864		
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	12 930	87 934	0	-100 864		

2023.a laekus remondifondi:

- korteriomanikelt 6932 eurot;
- pangalaen 80500 eurot;
- võeti arvele nõue korteriomanike vastu 501 eurot seoses enamkasutatud remondifondi vahenditega, mis arveldatakse 2024. aastal kogutavast remondifondist.

Lisa 11 Liikmetelt saadud tasud (eurodes)

	2023	2022
Mittesihtotstarbelised tasud		
Hooldustasud	183	4
Elektrienergia	81	34
Vesi ja kanalisatsioon	1 247	972
Prügi ja jäätmevedu	415	402
Haldustasud	1 893	794
Viivised	4	0
Sihtotstarbelised tasud		
Remondifondi kasutamine	100 863	3 776
Kokku liikmetelt saadud tasud	104 686	5 982

Lisa 12 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud (eurodes)

	2023	2022
Remonditööd	100 864	3 776
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	100 864	3 776

Pangalaenu lepingutasu 805 €.

Ehitustööde järelvalveteenus 1500 €.

Välisuste ümbruse soojustamine ja kipsiga katmine 720 €.

Uued aknad 14586 €.

Vundamendi soojustuse ja nuppkile paigaldus, vuukide parandus jms 818 €.

Fassaadi materjalid 66045 €.

Ehitustööd 16389 €.

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2023	2022
Energia	80	34
Elektrienergia	80	34
Veevarustusteenused	1 321	972
Mitmesugused bürookulud	1 685	586
Prügi ja jäätmevedu	415	403
Hoolduskulud	108	4
Elamu kindlustus	207	207
Muud	4	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	3 820	2 206

Mitmesuguste bürookulude all on kajastatud:

- raamatupidamisteenused 528 €;
- õigusabi kulud 120 €;
- asjaajamise kulud 1006 €;
- maksetega seotud kulud 31 €.

Lisa 14 Tööjõukulud (eurodes)

Ühistus palgalist tööjõudu ei kasutatud.

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2023	31.12.2022
Füüsilisest isikust liikmete arv	9	10
Juriidilisest isikust liikmete arv	2	1

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Asutajad ja liikmed	5 034	1 539
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 034	1 539
Võlad ja ettemaksed		
Asutajad ja liikmed	0	12 930
Kokku võlad ja ettemaksed	0	12 930

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Asutajad ja liikmed	76 290	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	76 290	0

ANTUD LAENUD	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Perioodi arvestatud intress
Asutajad ja liikmed	80 500	1 221	1 676
Kokku antud laenud	80 500	1 221	1 676

OSTETUD	2023	
	Teenused	
Asutajad ja liikmed	2 550	
Kokku ostetud	2 550	

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Korter 01	1245 EUR
Korter 02	1094 EUR
Korter 03	1126 EUR
Korter 04	1096 EUR
Korter 05	1437 EUR
Korter 06	1038 EUR
Korter 07	1504 EUR
Korter 08	1029 EUR
Korter 09	1195 EUR
Korter 10	1217 EUR
Korter 11	1239 EUR
Korter 12	1398 EUR
Kokku:	14618 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 23.06.2023

Märjamaa vald, Varbola küla, Varbola keskus 77 korteriühistu (registrikood: 80039996) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INDREK UUSALU	Juhatuse liige	21.06.2024