

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Tallinn, J. V. Jannseni tn 37 korteriühistu

registrikood: 80354232

telefon: +372 55657239

e-posti aadress: jannseni37@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Tulemiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Netovara muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Võlad tarnijatele	10
Lisa 4 Liikmetelt saadud tasud	10
Lisa 5 Seotud osapooled	10
Korteriomandite majandamiskulud	11
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

Tegevusaruanne 2023

KÜ Jannseni 37 on mittetulundusühing, mis on registreeritud 08.03.2013a Harju Maakohtu registriosakonnas. KÜ Jannseni 37 tegevuse eesmärk on korterimandite osaks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ning korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine. Korteriühistu tööd korraldab 2 liikmeline juhatus. 06.12.2019 pikendati korteriühistu üldkoosolekul Kairi Niguli ametiaega tähtajatult ja teiseks juhatase liikmeks valiti Gunnar Ersto. KÜ Jannseni 37 kuulub 7 korterimandit, mis kuulub 4 ühistu liikmele.

Korteriühistu korjab igakuiselt vahendeid jooksvateks hooldustasudeks ning lisaks omakapitali tekkimiseks remondifondi, mis oli 2019a novembrikuust 2,30euri/m2 kohta.

10.08.2023 KÜ J.V. Jannseni 37 üldkoosoleku otsusega korjatakse edaspidi remondifondiks 3.00 euri/m2 kohta, mis teeb kokku 1105.50 Euri

Korteriühistu alustas 02.09.2019a elamu renoveerimisega OÜ Aarius Projekti poolt koostatud "Korterelamu fasaadi ja pööningu rekonstrueerimise" projekti järgi. Renoveerimistööde alguseks oli KÜ korjatud omakapitali 20 000.00 euri, millele lisaks taotleti SEB Pangalt laenu 80 000.00 euri. Kuid 2019a. alustatud renoveerimistööd ei reliseerunud nii nagu plaanitud oli ja ehituse jätkamiseks sai korraldatud 2021a. uus hange ehitaja ja omanikujärevalve teenuse osutaja leidmiseks.

Parima pakkumise renoveerimistööde jätkamiseks tegi OMJ teenuse osutamiseks P.P. Ehitusjärelevalve OÜ, (936,00 eur/ kuus) ja ehitajaks valiti OÜ Gambon (Reg.nr. 10392739, esindaja Kaur Ajamaa).

Uute hinnapakumiste järel selgus, et aeg oli teinud oma töö (ehitusmaterjalide kättesaadavus koos hinnatõusuga) ning sellest sõltuvalt korteriühistu poolsed materiaalsed võimalused ei katnud enam kõikide vajalike tööde teostamist. Ühiselt otsustasid KÜ liikmed renoveerimistöödega jätkata järk-järgult ning tellida ehitajalt esimesena 1 ja 2 korruse fassaaditööd (soojustus ja viimistlus).

2022a uuris KÜ juhatus võimalust taotleda renoveerimistöödeks Kredexi toetust, mis ei realiseerunud.

Kredexi tehnilise konsultandiga Indrek Luuk abiga selgus, et KÜ J.V.Jannseni 37 ei kvalifitseeruks taotluse saajaks kuna KÜ liikmete omaosalus remondifondis on liiga väike ja selleks lisa laenu ei ole võimalik enam saada/võtta.

Kredexi toetust saavad taotleda korteriühistud, kellel on korjatud ette piisav remondifond ja koos võetava renoveerimislaenuga ning Kredexi abiga suudavad teha elamu täis renoveerimise.

Kuna 2022a kevad oli kulunud Kredexi toetuse saamise võimaluse uurimiseks ja ehitajal (OÜ Gambon), oli tööd suveks juba plaanitud, siis saime alustada fassaaditöödega sügisel. 2022a. jõuti ära vahetada 1 ja 2 korruse aknad ja soojustada fassaad. Kuna edasi juba algas talv ja niiske ning külm aeg, siis krohvismistööd tuli lükata edasi 2023a soojemasse aastaaga.

Lisaks aegus ära ka ehitusteatis, mis vajas uuendamist ja nii otsustati, et renoveerimistöödega jätkatakse 2023 aastal, kui TLP ametist on uus ehitusteatis kätte saadud. Ehitustealise uuendamiseks lepitati kokku OÜ Apex Arhitektuuribürooga, kellega olime juba varem koostööd teinud ja nemad oli ka abiks eelmise ehitustealise taotlemisel TLP ametist > 26.04.2023 saime Apex Arhitektuuribüroo OÜ kätte uuendatud ehitustealise, mis lubas 2 aasta jooksul renoveerimistööd jätkata.

2023a märtsis pöördus korteriühistu juhatus toetuse võimalikkuse lootuses ka veel Tallinna Linnaplaneerimise ameti poole osaleda restaureerimistoetuse saamiseks kuid ka see ei realiseerunud kuna meie majal on ette nähtud renoveerimisprojekti aknad, mida varem ajalooliselt pole olnud.

2023a sai viidud kokkulepitud renoveerimistööd lõpuni OÜ Gambon poolt.

Soojustuse peale sai fassaadi krohvimine tehtud Knaufi poolt pakutud lahendusega (Knauf Tallinn UÜ- Heiki Tuisk, müügijuht). Lisaks sai tehtud soklisõlme, räästakasti ja akende ümbruse viimistlused.

2023a lõpuks jäid üles välistingimuste tõttu mõningad viimistluse vaegtööd, mis sai ilusti „Tööde üleandmise-vastuvõtmise akt“ kirja pandud. OÜ Gambon poolt sai lubatud kõik aktis olevad vaegtööd teha ära hiljemalt 14.06.2024.

Renoveerimistööde pakkumise kogumaksumus oli vastavalt lepingu lisa 1 ja 2 järgi 79 129 €, millele lisandus käibemaks, so kokku 94 952,40 eurot.

27.11.2023a. lõpuks töövõtjale välja makstud 92 204.40€.

Ülesjäänud rahasumma, tasutakse peale vaegtööde lõpetamist 2024a. kevade on lepingu lisa 2 summa, 2748.00 €, kui puudused on likvideeritud.

Töövõtja annab teostatud töödele garantii kestusega 1 aastat.

Peale vaegtööde teostamist ja vaegtööde üleandmis akti esitamist kuulub tasumisele 2198.40€ + km, kokku 2748.00 €.

J. V. Jannseni tn 37 korteriühistu juhatuse liikmetele tasu makstud ei ole kuid on tasutud ühele juhatuse liikmele isikliku sõiduauto kasutamise kompensatsiooni. Juhatuse esimehele ja liikmetele nende ametist lahkumisel või tagasikutsumisel sotsiaalseid garantiisid ettenähtud ei ole

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Varad		
Käibevarad		
Raha	4 107	6 141
Nõuded ja ettemaksed	6 978	6 142
Varud	81	81
Kokku käibevarad	11 166	12 364
Põhivarad		
Nõuded ja ettemaksed	108 659	39 090
Kokku põhivarad	108 659	39 090
Kokku varad	119 825	51 454
Kohustised ja netovara		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	2 900	2 209
Võlad ja ettemaksed	1 315	1 653
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	7 775	918
Kokku lühiajalised kohustised	11 990	4 780
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	108 872	46 637
Kokku pikaajalised kohustised	108 872	46 637
Kokku kohustised	120 862	51 417
Netovara		
Reservid	623	623
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	-586	1 964
Aruandeaasta tulem	-1 074	-2 550
Kokku netovara	-1 037	37
Kokku kohustised ja netovara	119 825	51 454

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2023	2022
Tulud		
Liikmetelt saadud tasud	6 467	44 278
Kokku tulud	6 467	44 278
Kulud		
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	0	-43 611
Mitmesugused tegevuskulud	-2 027	-2 218
Muud kulud	-298	0
Kokku kulud	-2 325	-45 829
Põhitegevuse tulem	4 142	-1 551
Intressikulud	-5 217	-999
Muud finantstulud ja -kulud	1	0
Aruandeaasta tulem	-1 074	-2 550

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	4 142	-1 551
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-68 371	-43 063
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	10 977	9 961
Muud rahavood põhitegevusest	-6 492	-1 036
Kokku rahavood põhitegevusest	-59 744	-35 689
Rahavood investeerimistegevusest		
Laekunud intressid	1	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	1	0
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	64 727	27 229
Saadud laenude tagasimaksed	-1 800	-546
Makstud intressid	-5 218	-999
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	57 709	25 684
Kokku rahavood	-2 034	-10 005
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	6 141	16 146
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-2 034	-10 005
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	4 107	6 141

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservid	Akumuleeritud tulem	
31.12.2021	623	1 962	2 585
Aruandeaasta tulem		-2 550	-2 550
Muud muutused netovaras		2	2
31.12.2022	623	-586	37
Aruandeaasta tulem		-1 074	-1 074
31.12.2023	623	-1 660	-1 037

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

KÜ Jannseni 37 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeeringis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ostjatelt laekumata arved, mille maksetähtaeg on ületatud rohkem kui 180 päeva võrra, antakse üle täitemenetluseks.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused – võlad hankijatele, viitvõlad, muud lühi- ja pikaajalised kohustused võetakse arvele nende soetusmaksumuses ja see on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Tulud

Tulu teenuste müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Kui intressitulu laekumine on ebakindel, arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Tulude ja kulude kajastamisel on lähtutud RTJ 14 lisas toodud skeemist. Tulud koosnevad hooldus- ja sihtotstarbelistest tasudest. Korteriühistu liikmete poolt makstavad tasud remontideks kajastatakse tuluna nendel perioodidel, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks liikmetasud on mõeldud. Teenuste ja maksete vahendamisel ei kajasta korteriühistu makstud summasid oma kuluna ega saadud summasid oma tuluna, vaid neid kajastatakse vastavalt nõude ja kohustusena.

Kulud

Kulusid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid.

Kulutused, millele vastavad tulud tekkivad järgmistel perioodidel, kajastatakse kuludena samadel perioodidel, kui nendega seonduvad tulud.

Seotud osapooled

Osapooled on seotud, kui ühel osapoolel on kontroll teise osapool üle või oluline mõju teise osapool äriplaneerimisele. Korteriühistu käsitleb seotud osapooltena juhatust ning nende lähisugulasi ja nende poolt kontrollitavaid või olulise mõju all olevaid ettevõtteid ja KÜ liikmeid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Raha kontodel	4 107	6 141
Kokku raha	4 107	6 141

Lisa 3 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tarnijatele tasumata arved	984	1 322
Kokku võlad tarnijatele	984	1 322

Lisa 4 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2023	2022
Sihtotstarbelised tasud		
Remonditasud	6 467	44 278
Kokku liikmetelt saadud tasud	6 467	44 278

Lisa 5 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2023	31.12.2022
Füüsilisest isikust liikmete arv	4	4

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Asutajad ja liikmed	3 113	2 756
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 113	2 756

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Asutajad ja liikmed	108 659	39 090
Kokku nõuded ja ettemaksed	108 659	39 090

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Korter 3	3142 EUR
Korter 1,2,4	11598 EUR
Korter 5	2129 EUR
Korter 6	3143 EUR
Kokku:	20012 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.12.2024

Tallinn, J. V. Jannseni tn 37 korteriühistu (registrikood: 80354232) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAIRI NIGUL	Juhatuse liige	27.12.2024