

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

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

2021a. Tegevusaruanne

KÜ Jannseni 37 on mittetulundusühing, mis on registreeritud 08.03.2013a Harju Maakohtu registriosakonnas.

KÜ Jannseni 37 tegevuse eesmärk on korteriomandite osaks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ning korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine.

Korteriühistu tööd korraldab 2 liikmeline juhatuse. 06.12.2019 pikendati korteriühistu üldkoosolekul Kairi Niguli ametiaega tähtajatult ja teiseks juhatuse liikmeks valiti Gunnar Ersto.

KÜ Jannseni 37 kuulub 7 korteriomandit, mis kuulub 4 ühistu liikmele. Korteriühistu korjab igakuiselt vahendeid jooksvateks hooldustasudeks ning lisaks omakapitali tekkimiseks remondifondi, mis on 2019a novembrikuust 2,30euri/m² kohta.

Korteriühistu alustas 02.09.2019a elamu renoveerimisega OÜ Aarius Projekti poolt koostatud "Korterelamu fassaadi 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.

Sõlmiti leping OÜ Fifty- Fiftyga ehitustööde teostamiseks ning omanikujäreelvalve leping Sulev Puumeistriga, SKP Ehitus ja Õigusbüroost. Ehitustööde käigus (fassaadi eemaldamisega) selgus, et maja põhikonstruktsioonid on vajunud ning renoveerimisplaan vajab ehitustööde jätkamiseks projekti konstruktiivsete jooniste lisamist. Sellest lähtuvalt tekkisid probleemid ehitaja - omanikujäreelvalve ja maja elanike vahel. Ehitustööd hakkasid venima, ehitaja ei jätkanud täies mahus ka nende töödega, mida ta oleks saanud teha. Nt. tellitud aknad, mis olid juba OÜ Aru Gruppi tehases valmis ja ootasid ettepanekut, jäidki ehitaja OÜ Fifty- Fifty poolt 2019a paigaldamata ja valmis aknad jäid OÜ Aru Gruppi lattu.

Omanikujäreelvalve vaidles majarahva ja ehitajaga. Viidid läbi korduvaid läbirääkimisi ja koosolekuid kuid tulemusteta. Ehitust esialgse plaani järgi jätkata ei saanud. Jätkamiseks oli vaja renoveerimisprojekti täiendada konstruktiivsete joonistega, millest sõltub edasiste tööde maht ja järjekord.

02.11.2019 aegus Tallinna Linnaplaneerimisameti poolt väljastatud ehitusteatis, mis andis

OÜ Fifty-Fifty`le võimaluse 29.11.2019 taganeda KÜ Jannseni 37`ga sõlmitud töölepingust.

08.12.2019 otsustab KÜ Jannseni 37 üldkoosolek lõpetada omanikujäreelvalve Sulev Puumeister`ga "Teenuse osutamise käsundusleping nr.6-19/E " usalduse puudumise tõttu.

Dets. 2019a ehitus konserveeriti. Elamu kaeti lume ja tuule kaitseks õhku läbilaskva tuuletõkkega. Tööd teostas OÜ "Tuusakoondis" 2 700,00 euro eest (arve, 16.12.2020).

2020-2021a jooksul tegeles KÜ juhatuse ehitustööde jätkamiseks vajaliku dokumentatsiooni korrastamisega. Korraldati korteriühistu üldkoosolekuid ning võeti lisatöödeks SEB pangalt lisalaenu, millega tasuti Apex Arhidektuuribüroo OÜ`le (uus ehitusteatis ning arhidektuurse projekti täiendamine) ja OÜ Tuusakoondisele (fassaadi katmine).

2020a telliti Ehituskonstrueerimise ja katsetuste OÜ`lt renoveerimisprojekti põhikonstruktsiooni täiendamine, mille eest tasuti juba 2021a

Veel on korraldatud uued hanked ehitusfirma leidmiseks, kes jätkaks võimalusel renoveerimistöödega ning omanikujäreelvalve teenuse (OMJ) osutaja leidmiseks renoveerimistööde jätkamisel.

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

Ehitajaga sai kokku lepitud, et fassaaditööd (krohvimine) teostatakse suvel või varasügisperioodil mis tegelikult ei mahtunud ehitusfirma 2021a. plaani ja seetõttu otsustati edasi lükata 2022a

kevadesse.

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)

	31.12.2021	31.12.2020
Varad		
Käibevarad		
Raha	16 146	8 741
Nõuded ja ettemaksed	3 834	2 652
Varud	80	0
Kokku käibevarad	20 060	11 393
Põhivarad		
Nõuded ja ettemaksed	14 197	7 098
Kokku põhivarad	14 197	7 098
Kokku varad	34 257	18 491
Kohustised ja netovara		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	2 799	1 164
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	6 709	0
Kokku lühiajalised kohustised	9 508	1 164
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	22 164	17 509
Kokku pikaajalised kohustised	22 164	17 509
Kokku kohustised	31 672	18 673
Netovara		
Reservid	623	623
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	-805	-2 791
Aruandeaasta tulem	2 767	1 986
Kokku netovara	2 585	-182
Kokku kohustised ja netovara	34 257	18 491

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2021	2020
Tulud		
Liikmetelt saadud tasud	4 610	9 575
Kokku tulud	4 610	9 575
Kulud		
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	0	-4 800
Mitmesugused tegevuskulud	-1 843	-2 304
Kokku kulud	-1 843	-7 104
Põhitegevuse tulem	2 767	2 471
Intressikulud	0	-485
Aruandeaasta tulem	2 767	1 986

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2021	2020
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	2 767	2 471
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-9 434	-480
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	0	-52
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	10 319	0
Kokku rahavood põhitegevusest	3 652	1 939
Rahavood investeerimistegevusest		
Antud laenude tagasimaksed	0	-485
Kokku rahavood investeerimistegevusest	0	-485
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	4 651	5 781
Makstud intressid	-898	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	3 753	5 781
Kokku rahavood	7 405	7 235
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	8 741	1 506
Raha ja raha ekvivalentide muutus	7 405	7 235
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	16 146	8 741

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservid	Akumuleeritud tulem	
31.12.2019	623	-2 791	-2 168
Aruandeaasta tulem		1 986	1 986
31.12.2020	623	-805	-182
Korrigeeritud saldo 31.12.2020	623	-805	-182
Aruandeaasta tulem		2 767	2 767
31.12.2021	623	1 962	2 585

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

KÜ Jannseni 37 2021. 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 äriliste otsustele. 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)

	31.12.2021	31.12.2020
Raha arvelduskontol	16 146	8 741
Kokku raha	16 146	8 741

Lisa 3 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Võlad tarnijatele	2 429	793
Kokku võlad tarnijatele	2 429	793

Lisa 4 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2021	2020
Sihtotstarbelised tasud		
Remonditasud	4 610	9 575
Kokku liikmetelt saadud tasud	4 610	9 575

Lisa 5 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2021	31.12.2020
Füüsilisest isikust liikmete arv	4	4

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2021	2020
muud	0	0

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Korter 1,2,4	4496 EUR
Korter 3	1181 EUR
Korter 5	766 EUR
Korter 6	1192 EUR
Kokku:	7635 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 04.08.2023

Tallinn, J. V. Jannseni tn 37 korteriühistu (registrikood: 80354232) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAIRI NIGUL	Juhatuse liige	04.08.2023

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 55657239
E-posti aadress	jannseni37@gmail.com