

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

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	12
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

Tegevusaruanne 2022

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.

Kuid 2019a. alustatud renoveerimistööd ei reliseerunud nii nagu plaanitud oli ja ehituse jätkamiseks sai korraldatud 2021a. uus hange ehitaja ja omanikujärelevalve 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 materjaalsed võimalused ei katnud enam kõikide vajalike tööde teostamist.

Ühiselt otsustasid KÜ liikmed renoveerimistöödega jätkata järk-järgult ning tellida ehitajalt esmisena 1 ja 2 korruse fassaaditööd (soojustus ja viimistlus).

2022a varakevdel saime info, et Eestis on tulekul uued Kredexi toetused, mis avanevad 2022a sügisel.

Arvestades meie olukorda, kus teostatavaid töid on palju ja seda kõike ei kata SEB pangalt saadud laen, otsustasid KÜ liikmed uurida võimalust taotleda Kredexilt renoveerimislaenu.

Selleks paluti abi Kredexi tehniliselt konsultandilt Indrek Luuk, kellega koostöös selgus, et tulev toetus on mõeldud korterelamute terviklikuks renoveerimiseks ning meie korjatud remondifond koos pangalaenuga ei kata elamu täieliku renoveerimiseks vajaliku omaosaluse osa.

Ühesõnaga me oleme nii vaesed, et isegi toetust pole meil mõtet taotleda kuna meie ei suuda isegi toetuse saamisel koos pangalaenu ja korjatud omaosalusega kokku teha ära elamu täis renoveerimist.

Kuna 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 aastaega.

Lisaks aegus ära ka ehitusteatis, mis vajas uuendamist ja nii otsustati, et renoveerimistöödega jätkatakse 2023 aastal, kui TLP ametist on uus ehitusteatis kätte saadud.

Ehitusteatise uuendamiseks lepiti kokku OÜ Apex Arhidektuuribürooga, kellega olime juba varem koostööd teinud ja nemad oli ka abiks eelmise ehitusteatise taotlemisel TLP ametist.

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)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	6 141	16 146	2
Nõuded ja ettemaksed	6 142	3 834	
Varud	81	80	
Kokku käibevarad	12 364	20 060	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	39 090	14 197	
Kokku põhivarad	39 090	14 197	
Kokku varad	51 454	34 257	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	2 209	0	
Võlad ja ettemaksed	1 653	2 799	
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	918	6 709	
Kokku lühiajalised kohustised	4 780	9 508	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	46 637	22 164	
Kokku pikaajalised kohustised	46 637	22 164	
Kokku kohustised	51 417	31 672	
Netovara			
Reservid	623	623	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	1 964	-805	
Aruandeaasta tulem	-2 550	2 767	
Kokku netovara	37	2 585	
Kokku kohustised ja netovara	51 454	34 257	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	44 278	4 610	4
Kokku tulud	44 278	4 610	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-43 611	0	
Mitmesugused tegevuskulud	-2 218	-1 843	
Kokku kulud	-45 829	-1 843	
Põhitegevuse tulem	-1 551	2 767	
Intressikulud	-999	0	
Aruandeaasta tulem	-2 550	2 767	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	-1 551	2 767	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-43 063	-9 434	
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	9 961	10 319	
Muud rahavood põhitegevusest	-1 036	0	
Kokku rahavood põhitegevusest	-35 689	3 652	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	27 229	4 651	
Saadud laenude tagasimaksed	-546	0	
Makstud intressid	-999	-898	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	25 684	3 753	
Kokku rahavood	-10 005	7 405	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	16 146	8 741	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-10 005	7 405	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	6 141	16 146	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservid	Akumuleeritud tulem	
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
Aruandeaasta tulem		-2 550	-2 550
Muud muutused netovaras		2	2
31.12.2022	623	-586	37

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

KÜ Jannseni 37 2022. 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)

	31.12.2022	31.12.2021
Raha pangakontol	6 141	16 146
Kokku raha	6 141	16 146

Lisa 3 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Võlad tarnijatele	1 322	2 429
Kokku võlad tarnijatele	1 322	2 429

Lisa 4 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2022	2021
Sihtotstarbelised tasud		
Remonditasud	44 278	4 610
Kokku liikmetelt saadud tasud	44 278	4 610

Lisa 5 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2022	31.12.2021
Füüsilisest isikust liikmete arv	4	4

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Asutajad ja liikmed	2 756	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 756	0

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Asutajad ja liikmed	39 090	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	39 090	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021

Muud	0	0
------	---	---

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Korter 1,2,4	6129 EUR
Korter 3	1784 EUR
Korter 5	1227 EUR
Korter 6	1828 EUR
Kokku:	10968 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 11.08.2023

Tallinn, J. V. Jannseni tn 37 korteriühistu (registrikood: 80354232) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAIRI NIGUL	Juhatuse liige	11.08.2023

Sidevahendid

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