

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Jõgeva vald, Jõgeva linn, Aia tn 31 korteriühistu

registrikood: 80294458

telefon: +372 5227272

e-posti aadress: aia31ky@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	8
Lisa 3 Võlad tarnijatele	8
Lisa 4 Mitmesugused tegevuskulud	9
Lisa 5 Tööjõukulud	9
Lisa 6 Seotud osapooled	9
Korteriomandite majandamiskulud	10
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

Korteriühistu *Jõgeva Aia 31* eesmärk on korteriomandite eseme osaks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ning korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine.

Korteriühistut juhib ja esindab juhatus. Juhatus on kolme liikmeline. Juhatuse tööd korraldab juhatuse esimees.

Korteriühistu asutati septembris 2009. Käesolev majandusaasta aruanne on koostatud perioodi 01.01.2023 - 31.12.2023 kohta, võrdlusandmetena on esitatud periood 01.01.2022 - 31.12.2022.

Reaalset majandustegevust alustas korteriühistu 01.01.2010, kui võeti üle elamu haldamine ja majandamine AS-ilt Jõgeva Elamu.

Perioodil 01.01.2023-31.12.2023 olid korteriühistu haldamise ja majandamise tasud KÜ juhatuse otsuse alusel:

* halduskulu 0,35 €/m²;

*remondifond 0,85 €/m²

Majandusaastal teostati laekunud remondifondi arvelt elamu parendamiseks alljärgnevad tööd:

1. Välisuks II trepikoda 1508 €
2. Elektritööd I, II ja III trepikoja valgustus 1068 €
3. Katuseserva ja fassaadi remont 1417€

Töölepinguga töötavaid isikuid oli majandusaastal oli üks: majahoidja-remonditööline koormusega 0,3.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Varad		
Käibevarad		
Raha	30 901	33 437
Nõuded ja ettemaksed	158 827	201 679
Kokku käibevarad	189 728	235 116
Kokku varad	189 728	235 116
Kohustised ja netovara		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	44 111	42 600
Võlad ja ettemaksed	28 397	32 362
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	38 987	33 417
Kokku lühiajalised kohustised	111 495	108 379
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	76 344	119 789
Kokku pikaajalised kohustised	76 344	119 789
Kokku kohustised	187 839	228 168
Netovara		
Reservkapital	7 498	7 498
Eelmiste perioodide akumulieeritud tulem	-550	5 451
Aruandeaasta tulem	-5 059	-6 001
Kokku netovara	1 889	6 948
Kokku kohustised ja netovara	189 728	235 116

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2023	2022
Tulud		
Liikmetelt saadud tasud	28 634	32 903
Muud tulud	97	197
Kokku tulud	28 731	33 100
Kulud		
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-3 994	-8 263
Mitmesugused tegevuskulud	-18 904	-21 174
Tööjõukulud	-10 895	-9 667
Kokku kulud	-33 793	-39 104
Põhitegevuse tulem	-5 062	-6 004
Muud finantstulud ja -kulud	3	3
Aruandeaasta tulem	-5 059	-6 001

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	-5 062	-6 004
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	6 520	12 006
Kokku rahavood põhitegevusest	1 458	6 002
Rahavood investeerimistegevusest		
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	-3 994	-8 263
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-3 994	-8 263
Kokku rahavood	-2 536	-2 261
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	33 437	35 698
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-2 536	-2 261
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	30 901	33 437

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2021	7 498	5 451	12 949
Aruandeaasta tulem		-6 001	-6 001
31.12.2022	7 498	-550	6 948
Aruandeaasta tulem		-5 059	-5 059
31.12.2023	7 498	-5 609	1 889

Korteriühistu juhatuse poolt oli 2023 majanduskava koostatud negatiivse tulemiga ja selle peamiseks põhjuseks korteriomanike maksekoormust mitte suurendada. Tulemiaruanne 2023 põhjal on majandusaasta tulem -5059 €, millele lisandub 2022 majandusaasta tulem -550 € (kokku 5609 €).

Korteriühistu 2022 ja 2023 majandusaasta negatiivne tulem, kokku 5609€ , kaetakse remondifondi arvelt KÜ Üldkoosolek 19.05.2024 otsuse alusel.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu Jõgeva vald, Jõgeva linn, Aia 31 asutati 15.09.2009, mille alusel tehti kanne Äriregistris 28.09.2009.

Korteriühistu alusatas reaalset tegevust 01.01.2010, mil võeti üle AS-ilt Jõgeva Elamu KÜ Jõgeva Aia 31, haldamine ja majandamine .

Korteriühistu eesmärgiks on korteriomandite eseme osaks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ning korteriühistu liikmete huvide esindamine.

Käesolev majandusaasta aruanne on koostatud perioodi 01.01.2023 - 31.12.2023 (12 kuud)kohta, võrdlusandmetena on esitatud periood 01.01.2022 - 31.12.2022 kohta (12 kuud).

Raamatupidamise majandusaasta aruanne on koostatud eurodes, ümardatuna täisarvuks.

Raha

Rahalised vahendid on bilansis kajastatud õiglases väärtuses.

Raha kirjel kajastuvad pangakontode jäägid seisuga 31.12.2023.

Tulud

KÜ eesmärk ei ole tulu teenida vaid vahendada kulusid elamu haldamiseks.

Raamatupidamises kajastatakse tuludena korteriomanikele esitatud soojusenergia, gaasi, vee ja kanalisatsiooni kulusid ning hoolduskulusid (elekter, prügivedu, üldhalduskulu jms).

Kulud

Kuludena kajastatakse elamu haldamiseks tehtud kulusid.

Seotud osapooled

Seotud isikuteks on juhatuse liikmed, nendega seotud ettevõtted ja nende lähisugulased. Seotud isikutega ostu-müügi tehinguid tehtud ei ole.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
arvelduskontod	30 901	33 437
Kokku raha	30 901	33 437

Arvelduskontode jäägid seisuga 31.12.2023 Swedbank 1644 eurot ja SEB-pank 29257 eurot.

Lisa 3 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Võlad tarnijatele	19 145	24 273
Kokku võlad tarnijatele	19 145	24 273

KÜ võlgnevus tarnijatele seisuga 31.12.2023 on kokku 19145 eurot. Võlgnevus on lühiajaline ja tasutud täies ulatuses jaanuaris 2024.

Lisa 4 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Energia	1 057	1 135
Elektrienergia	1 057	1 135
Muud	17 847	20 039
Kokku mitmesugused tegevuskulud	18 904	21 174

Lisa 5 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	8 164	7 661
Sotsiaalmaksud	2 731	2 561
Kokku tööjõukulud	10 895	10 222

Lisa 6 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2023	31.12.2022
Füüsilisest isikust liikmete arv	99	98
Juriidilisest isikust liikmete arv	8	9

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	4 626	4 463

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
korter 1	2475 EUR
korter 2	1902 EUR
korter 3	2565 EUR
korter 4	1862 EUR
korter 5	2430 EUR
korter 6	2145 EUR
korter 7	3001 EUR
korter 8	2072 EUR
korter 9	2563 EUR
korter 10	2362 EUR
korter 11	1844 EUR
korter 12	2308 EUR
korter 13	2017 EUR
korter 14	2616 EUR
korter 15	2155 EUR
korter 16	1838 EUR
korter 17	2533 EUR
korter 18	2389 EUR
korter 19	1995 EUR
korter 20	2625 EUR
korter 21	2176 EUR
korter 22	1908 EUR
korter 23	2896 EUR
korter 24	2168 EUR
korter 25	2168 EUR
korter 26	2563 EUR
korter 27	2071 EUR
korter 28	2438 EUR
korter 29	2226 EUR
korter 30	2889 EUR
korter 31	1887 EUR
korter 32	2334 EUR
korter 33	2136 EUR
korter 34	2209 EUR
korter 35	2081 EUR
korter 36	1565 EUR
korter 37	1724 EUR
korter 38	1273 EUR
korter 39	1020 EUR
korter 40	1668 EUR
korter 41	2387 EUR
korter 42	2690 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
korter 44	1526 EUR
korter 45	1995 EUR
korter 46	1430 EUR
korter 47	1127 EUR
korter 48	2010 EUR
korter 49	2058 EUR
korter 50	1881 EUR
korter 51	1051 EUR
korter 52	1525 EUR
korter 53	2150 EUR
korter 54	1238 EUR
korter 55	1254 EUR
korter 56	1707 EUR
korter 57	1523 EUR
korter 58	1001 EUR
korter 59	1111 EUR
korter 60	1589 EUR
korter 61	1752 EUR
korter 62	1708 EUR
korter 63	1008 EUR
korter 64	1533 EUR
korter 65	1155 EUR
korter 66	2682 EUR
korter 67	1171 EUR
korter 68	1890 EUR
korter 69	1234 EUR
korter 70	2159 EUR
korter 71	1184 EUR
korter 72	1589 EUR
korter 73	1295 EUR
korter 74	2248 EUR
korter 75	1139 EUR
korter 76	2043 EUR
korter 77	2809 EUR
korter 78	1295 EUR
korter 79	1118 EUR
korter 80	1834 EUR
korter 81	2286 EUR
korter 82	1815 EUR
korter 83	1055 EUR
korter 84	1677 EUR
korter 85	2028 EUR
korter 86	1420 EUR
korter 87	1076 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
korter 88	2975 EUR
korter 89	2086 EUR
korter 90	1484 EUR
korter 91	991 EUR
korter 92	1485 EUR
korter 93	2439 EUR
korter 94	1616 EUR
korter 95	1574 EUR
korter 96	2304 EUR
korter 97	2405 EUR
korter 98	1959 EUR
korter 99	2762 EUR
korter 100	3078 EUR
korter 101	2045 EUR
korter 102	2666 EUR
korter 103	2510 EUR
korter 104	1944 EUR
korter 105	2655 EUR
korter 106	2470 EUR
korter 107	2325 EUR
korter 108	2769 EUR
korter 109	2288 EUR
korter 110	2217 EUR
Kokku:	213600 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 19.05.2024

Jõgeva vald, Jõgeva linn, Aia tn 31 korteriühistu (registrikood: 80294458) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MADLEEN-DIANA LÕHMUS	Juhatuse liige	10.06.2024
Resolutsioon:	Kinnitan 2023 majandusaasta aruande.	

**JÕGEVA VALD, JÕGEVA LINN, AIA 31
korteriühistu**

**ÜLDKOOSOLEK
P R O T O K O L L**

Jõgeva

19.05.2024

Koosolek algas: 11.00

Koosolek lõppes: 12.00

Osalesid: Kakskümmend kuus (26) Jõgeva vald, Jõgeva linn, Aia 31 korteriühistu (reg nr 80294458) liiget või volitatud esindajat (lisa 1).
Korteriühistu põhikirja alusel on üldkoosolek otsustusvõimeline sõltumata sellel osalevate liikmete arvust.

KÜ juhatuse liige Madleen Lõhmus tegi ettepaneku valida koosoleku juhatajaks Eha Kuld ja protokollijaks Kaja Malm. Kõik kohalolijad hääletasid poolt, vastu ega erapooletuid ei olnud.

Kinnitati 26 poolthäälega päevakord:

1. Revisjonikomisjoni hinnang KÜ 2023 majandusaasta aruande ja 2024 majanduskava kohta.
 2. KÜ 2023 majandusaasta aruande kinnitamine.
 3. KÜ 2024 majanduskava arutelu ja kinnitamine.
 4. KÜ juhatuse valimine.
 5. KÜ revisjonikomisjoni valimine.
 6. Muud jooksvad arutelud ja küsimused.
-
1. Madleen Lõhmus luges ette revisjonikomisjoni aruande. Küsimusi ei olnud. Päevakorrapunkt oli informatiivne ja hääletust ei toimunud.
 2. Koosoleku juhataja tegi lühikokkuvõtte 2023. majandusaasta aruande kohta. Juhatuse poolt anti selgitusi I, II ja III trepikoja valgustuse ja elektritööde kohta ja räägiti teistest remondifondi arvelt tehtud töödest. Koosoleku juhataja tegi ettepaneku 2023. majandusaasta aruanne kinnitada esitatud kujul. 2023. majandusaasta aruande kinnitamise poolt hääletas 25, vastu 0 ja erapooletuid 1.
 3. Koosoleku juhataja tutvustas 2024.a majanduskava. Tehti ettepanek lisada remondifondi arvelt teostatavate tööde nimekirja ka VII trepikoja trepi parandustööd. Koosoleku juhataja tegi ettepaneku 2024. a majanduskava koos esitatud parandusettepanekuga vastu võtta. Poolt hääletas 26, vastu 0 ja erapooletuid 0.
 4. M. Lõhmus tegi ettepaneku, et korteriühistu juhatuseks järgmiseks 3 aastaks 3-liikmeline ja revisjonikomisjon 1-liikmeline. Ettepaneku poolt hääletas 26 koosolekul esindatud ühistu liiget, vastu 0 ja erapooletuid 0.

Koosolekul osalejad tegid ettepanekud, et juhatuse liikmed on Eha Kuld, Oleg Peussa, Madleen Lõhmus.

Koosoleku juhataja küsis: *Kas kõik esitatud kandidaadid on nõus korteriühistu juhatusse kandideerima?* Kõik ülesseatud kandidaadid olid nõus.

Hääletustulemused:

Eha Kuld - 25 häält

Oleg Peussa - 25 häält

Madleen Lõhmus – 25 häält

Korteriühistu Jõgeva vald, Jõgeva linn, Aia 31 juhatuse liikmed on:

Eha Kuld (ik 46203122737); Madleen-Diana Lõhmus (ik 46612112752) ja Oleg Peussa (ik 37706282728).

5. Revisjonikomisjoni liikme kandidaadiks seati Kaja Malm, kes nõustus kandideerima.

Esitatud revisjonikomisjoni kandidaadi poolt hääletas 25 koosolekul esindatud korteriühistu liiget, vastu ega erapooletuid ei olnud.

6. Muud teemad:

6.1 Siseõue koristamine liivast ja lahtistest kividest. Juhatuse tellib teenuse.

6.2. Lindudega on probleemid rõdudel ja elamu katusel.

6.3. VII trepikoja elektriga on probleemid. Elektri käidukorralduse teostamise ajal vaadatakse üle ja vajadusel tellitakse juhatuse poolt parandustööd.

6.4. Elamu siseõues asuvatele prügikastidele aluse ehitamine ja ümbruse korrastamine.

6.5. Prussakad on probleem VI trepikojas. Juhatuse poolt on tellitud prussakatõrje ja prussakatõrje geelid igale korterile. Kahjuks kõik elanikud ei suutu olukorda täie tõsidusega ja ei võta omalt poolt midagi ette probleemi lahendamiseks.

6.6. Korteriühistu elektriarved on suveperioodil oluliselt väiksemad seetõttu, et kütteperioodil lisandub kahe töötava soojasõlme elektrienergia tarbimise kulu.

Koosoleku juhataja: Eha Kuld

Protokollija: Kaja Malm

JÕGEVA VALD, JÕGEVA LINN, AIA TN 31 KORTERIÜHISTU

REVIDEERIMISARUANNE 2023

Jõgeva

30.04.2024

Revisjonikomisjon koosseisus Kaja Malm ja Gaile Vask, on tutvunud Jõgeva vald, Jõgeva linn, Aia tn 31 (edaspidi KÜ) raamatupidamise 2023. majandusaasta aruande ja muude dokumentidega.

Käesolev revideerimisaruanne on koostatud 2023. aasta majandustegevuse kohta ja lähtub KÜ juhatuse poolt esitatud 2023. aasta majandustegevust käsitlevatest dokumentidest sh majandusaasta aruandest. Raamatupidamisarvestust on peetud kooskõlas Eesti Vabariigis kehtiva seadusandlusega.

Korteriühistu juhatuse poolt oli 2023 majanduskava koostatud negatiivse tulemiga ja selle peamiseks põhjuseks korteriomanike maksekoormust mitte suurendada. SEB panga, kui meie korteriühistu laenuandja nõudel, on remondifondi igakuiselt kogutav makse 0,85 €/m². Pangalaenu tagasimaksmine 2023 koos intressidega oli 50274 €, mis on 0,71€/m² kohta. Pangalaenu ja intressikulu 2024 testgraafiku alusel 51042 €, mis on 0,73 €/m² kohta.

2023. a teostati remonditöid remondifondi arvelt kokku summas 3994 € (II trepikoja välisuks ja ukseava, elektritööd I, II ja III trepikoda, katuseserva ja fassaadi remont).

Käesolevaks ajaks korteriühistu remondifondi kogutud piisavalt vahendeid ja seda raha on võimalik osaliselt kasutada viimaste majandusaastate negatiivse tulemi katmiseks.

Ka uus, 2024 majanduskava on koostatud korteriühistu juhatuse poolt negatiivse tulemiga samadel põhjustel.

Tulemiaruanne 2023 põhjal on majandusaasta tulem -5059 €, millele lisandub 2022 majandusaasta tulem -550 € (kokku 5609 €).

Oleme seisukohal, et korteriühistu 2022 ja 2023 majandusaasta negatiivne tulem, kokku 5609€ , on vaja katta remondifondi arvelt.

Toetame juhatuse seisukohta hooldustasu mitte tõsta ja selleks, et korteriühistul ei tekiks makseraskuseid soovitame:

1. Jälgida igakuiselt väga hoolikalt KÜ kulutusi;
2. Koheselt kokku kutsuda KÜ erakorraline koosolek kui tekib vajadus muuta hooldustasu või teha täiendavaid makseid reservkapitali suurendamiseks.

Korteriühistu liikmete maksedistsipliin on halvenenud. Tähtajaks tasumata arvete summa on igakuiselt ~ 5500 €. Võlglastega tegeldakse juhatuse poolt järjepidevalt, neile väljastatakse meeldetuletused igakuiselt koos arvetega. Suuremate võlglastega on sõlmitud maksegraafikud.

Kohtutäitur Ivi Kalmet kaudu on alates novembrist 2022 hakanud laekuma krt 30 endise omaniku Enno Pihlak võlg (kohtuotsus 2-11-34050 08.11.2011).

Tutvunud juhatuse poolt esitatud materjalidega, oleme seisukohal, et 2023. majandusaasta aruande ja 2024. a majanduskava võib üldkoosolekule kinnitamiseks esitada.


Kaja Malm


Gaile Vask