

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Pärnu linn, Uus-Sauga tn 38 korteriühistu

registrikood: 80168156

telefon: +372 5150174

e-posti aadress: uussauga38@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	9
Lisa 3 Tööjõukulud	10
Lisa 4 Seotud osapooled	10
Korteriomandite majandamiskulud	11
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

1. Korterühistu tööd korraldab juhatus. Alates 2018 aprillist kuni 2020 lõpuni oli juhatuses 4 liiget, neist 1 tasuline (Eve Rohtla), kes korraldas korterelamu renoveerimistöid 2018-2020. 07.12.2020 üldkoosolekuga valiti uus, 2-liikmeline juhatus: Külli Pilv ja Erko Tuhkanen. Juhatus töö korraldab juhatus esimees. Töölepinguga töötavaid isikuid 2020.a oli 1: Juhatus liikmele Eve Rohtlale, kes tegeles kuni 2020.a elamu renoveerimiseks vajalike toimingutega, on makstud tasusid 2020.a kokku brutos 620 €, lisandusid tööjõumaksud 435 €, kokku aasta palgakulu ca 1055 eurot, teistele juhatus liikmetele tasusid makstud ei ole. Korterühistu ostab arvete koostamiseks jms jooksvat raamatupidamisteenust alates 2009.a jaanuarist OÜ-lt Tarkvaralabor (veebikeskkond www.korteryhistu.net) ja on tasunud selle eest 144 eurot 2020.a (12€/kuus). Majandusaasta aruande ja bilansi koostamisel on kasutatud raamatupidaja FIE Inga Pilv abi. Koroonapandeemia tingimustes on aruande esitamine viibinud.

2. Majanduskava. Korterühistu kogub vahendeid hooldustasudeks ja remondiks vastavalt üldkoosoleku poolt kinnitatud majandustegevuse kavale: haldustasu koguti 2018.a 0,25€/m², remondifondiks 0,50€/m², 14.07.2019 otsusega kinnitati **remondifondi makse suuruseks 1,59 eurot/m² kohta, alates okt 2019 on remondifondi suurus 1,69 €/m² ja reservi määr 20%**, haldustasu suurust ei ole muudetud ja see on 0,25€/m², kindlustusmaksed kaeti 2020.a haldustasust m²-põhiselt, prügivedu ja üldelekter (trepikojad) võrdselt jagatuna korterite arvule, vesi/kanalisatsioon vastavalt korterite tarbimisnäitudele. 2020.a remonditid ega suuremaid oste ei tehtud, kulud jäid tavapärase majandamise raamidesse.

Renoveerimistööd 2019:

14.07.2019 ja 29.08.2019 üldkoosolekutega otsustega tehti järgmised renoveerimistööd:

- Katuse ja korstnate parandustööd • Soojustati maja fassaad ja vundament, rajati pandus. • Renoveeriti trepikojad. Tööd teostas Remate Grupp OÜ summas ca 120 000 eurot ja omanikujärelevalve FIE Jaan Moik summas 1000 €. Lõpetati laenukohustus SEB pangas 14.07.2019.a. seisuga 3852,82 eurot.

1. Saadi Swedbank AS-ilt laenu summas 116 923,00 € tähtajaga 15 a (30.07.2034.a) renoveerimistööde finantseerimiseks. 2. Kinnitati remonditasu suuruseks 1,69 eurot/m² kohta (al okt 2019), mille arvelt toimub laenumaksete tasumine Pangale. Remonditasu reservi määr 20%. 3. Laenu tagatiseks sõlmiti varaliste õiguste pandileping, mille alusel panditi Panga kasuks varalised nõuded korteriühistu liikmete vastu. 4. Jagati laenusumma proportsionaalselt kõikide korteriühistu liikmete vahel arvestatuna korteri üldpinna ühe m² kohta. Laenumaksed tasutakse kõigi liikmete poolt vastavalt korteriühistu poolt esitatud arvetele. 5. Laenumaksete võlgnevuse tekkimisel kohustub korteriühistu Panga esimesel nõudmisel sõlmima inkassoteenuseid osutava firma korteriomanike viivisvõlgnevuste menetlemise käsunduslepingu.

Remondi- jms suuremad tööd aastatel 2009-2018

2009.a suuremad tööd: 1) teostati kogu hoonele energiaaudit – tulemus: energiaklass D, soovitusel: pööningule lisasoojustust, välisuste vahetus ning tulevikus välissoojustus fassaadiremondi käigus. Energiauditi jaoks taotleti ja saadi toetust Kredex'ilt 50% ulatuses. 2) viimistleti aprillis 2009.a trepikoja aknad. 2010.a suuremaid töid ei tehtud majanduslike raskuste tõttu, 12-liikmelisel KÜ-l pikaajaline võlglane, kellel saadi võlg kätte 2010 detsembris kohtu kaudu.

2011.a hinnati võimalusi Kredexi ja laenu abiga fassaadi renoveerimiseks, kuid arvestades olemasolevat laenukohustust (laenujääk ca 17 000 EUR) ja püsivõlglast, ei olnud lootust laenu saada. Seetõttu üldkoosolek alates 2011.a augustist otsustas koguda remondifondi igakuiselt 0,35 senti/m² (koguneb 2386 eurot aastas). 2011.a sügisel remonditi pooled maja korstnapitsidest (varisemisohtlikud) maksumusega ca 1100 €. 2012.a sügisel teostati AS Pärnu Vesi ettepanekul kanalisatsiooniliitumispunkti ümberehitus Õli-Vahe-Rõugu-Uus-sauga kvartali ringtrassist eraldi, äravooluga otse peatrassi (vähendas ummistuste ohtu ja kulusid ummistuste likvideerimisele – 2012 kulu juba 60 eurot). Samuti ehitati 2012 sügisel peaveemõõdusõlm ümber nõuetele vastavaks. Suuremateks väljaminekuteks oli uue muruniiduki ost mais 2012 ja korstnate ning ventilatsioonilõõride puhastus sügisel 2012.

2013.a peamine parendus oli Õli-tn poolse trepikojaesise sillutise korrastamine haldusvahenditest maksumuses 275 eurot (2012.a torutööd muutsid senise pinnase käidamatuks). 2013.a planeeriti välisuste vahetust, mis teostati 2014.a jaanuaris.

2014.a suuremad tööd remondifondi arvelt: 1) jaanuaris vahetati trepikoja puidust välisused soojapidavamate ja turvalisemate metalluste vastu; 2) sept. 2014 ehitati OÜ SK Kivikorstnad abil uuesti üles 5 ohtlikult lagunenu korstnat. Korteriomanike abiga sulgeti hakipesaaukud ja korrastati ka liivakasti. Augustis 2014.a otsusega suurendati remondifondi makseid 15 senti võrra, so 0,50 €/m² kohta, et koguda kiiremini vahendeid fassaadi renoveerimise tarbeks.

2015.a tavapärased kulud korstnatepuhastus ja varakindlustus, olulisi remonditöid ei ole tehtud, ei õnnestunud veel realiseerida ka 2015/2016 majanduskava vihmaveetorude korrastuse ja kuuride värvimise osas. Samas kasvatasid ühistu liikmed jõudsalt remondifondi, mis võimaldab loodetavasti lähiaastatel ette võtta fassaadi - ja soklitööd komplekssemalt.

2016.a suuremad väljaminekud kokku ca 1000 € : 1) koostöös KÜ-ga Uus-Sauga 36 tehti hoovi väike laste mänguväljak, meie KÜ panus ligi 200

eurot, 2) tehti kuuridele katuserennid - materjal 245 €, töö 522 € (OÜ Solver Ehitus) - kogumaksumus 767.- eurot.

2017.a suuremad väljaminekud olid ca 1000 €: 1) hooviala täitmine ca 650 € ja 2) muruniiduki ost 350€.

2018.a telliti ehitusprojekt renoveerimistöödeks OÜ-lt Martin Ehitus summas 2580 eurot (sh km), remonditi mõned ohtlikumad korstnad summas 1150 eurot ning valmistuti 2019 renoveerimistöödeks.

TEGEVJUHTKONNA DEKLARATSIOON

Juhatus kinnitab KÜ Uus-Sauga 38 2020.a. raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus deklareerib oma vastutust raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab oma parimas teadmises, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses ühega RPS §-s 17 nimetatud raamatupidamistavast;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt korteriühistu finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. KÜ Uus-Sauga 38 on jätkuvalt tegutsev.

Külli Pilv juhatuse liige: /allkirjastanud digitaalselt/

Erko Tuhkanen juhatuse liige

Pärnus 28.09.2021 .a

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Varad		
Käibevarad		
Raha	2 605	1 352
Nõuded ja ettemaksed	8 150	8 001
Kokku käibevarad	10 755	9 353
Põhivarad		
Nõuded ja ettemaksed	102 357	108 889
Kokku põhivarad	102 357	108 889
Kokku varad	113 112	118 242
Kohustised ja netovara		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	6 531	6 320
Võlad ja ettemaksed	156	157
Eraldised	3 328	2 136
Kokku lühiajalised kohustised	10 015	8 613
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	102 357	108 889
Kokku pikaajalised kohustised	102 357	108 889
Kokku kohustised	112 372	117 502
Netovara		
Reservkapital	740	363
Reservid	0	377
Kokku netovara	740	740
Kokku kohustised ja netovara	113 112	118 242

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2020	2019
Tulud		
Liikmetelt saadud tasud	5 175	10 526
Kokku tulud	5 175	10 526
Kulud		
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	0	-7 939
Mitmesugused tegevuskulud	-581	-396
Tööjõukulud	-1 055	-1 332
Kokku kulud	-1 636	-9 667
Põhitegevuse tulem	3 539	859
Intressitulud	1	1
Intressikulud	-3 540	-860
Aruandeaasta tulem	0	0

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2020	2019
Rahavood põhitegevusest		
Liikmetelt laekunud tasud	14 577	11 986
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-2 410	-127 399
Väljamaksed töötajatele	-1 055	-1 332
Kokku rahavood põhitegevusest	11 112	-116 745
Rahavood investeerimistegevusest		
Laekunud intressid	1	1
Kokku rahavood investeerimistegevusest	1	1
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	0	116 923
Saadud laenude tagasimaksed	-6 320	-6 696
Makstud intressid	-3 540	-860
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-9 860	109 367
Kokku rahavood	1 253	-7 377
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 352	8 729
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 253	-7 377
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 605	1 352

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/ Osakapital nimiväärtuses/ Reservkapital	Reservid	
31.12.2018	363	377	740
31.12.2019	363	377	740
Muutused reservides	377	-377	0
31.12.2020	740		740

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

2020.a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamise tavaga. Hea raamatupidamise tava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis kassas olevat sularaha ja arveldus-konto jääki õiglases väärtuses.

Nõudeid ja kohustusi on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, mis lühiajaliste nõuete ja kohustuste puhul on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega.

Liikmetelt laekumata summad on hinnatud bilansis lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest, vaadates nõuet iga liikme kohta eraldi.

Seotud isikuteks on juhatus ja revident ning nendega tehinguid tehtud ei ole.

Korteriühistu kasutab tulude ja kulude aruande skeemi, mis on toodud RTJ 14 lisas. Korteriühistu põhitegevuse erinevuse tõttu teiste mittetulundusühenduste tegevusest on bilansi ning tulude ja kulude aruande skeemide kirjetel nimetusi täpsustatud. Tulude ja kulude arvestamisel on rakendatud tekkepõhisuse printsiipi. Kommunaalkulude summasid ei ole kajastatud tulude ja kulude aruandes kuluna, ega saadud summasid tuluna, neid kajastatakse bilansis vastavalt nõuete ja kohustustena kirjetel „Nõuded korteriomanike vastu” ja „Võlad tarnijatele”.

Rahavoogude aruanne on koostatud otsesel meetodil.

Aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Arvelduskonto jääk on võrreldud pangaga, jääk raamatupidamiskontol võrdub panga-väljavõtte näidatud jäägiga. Sularaha jääk kassas võrdub kassa jäägiga raamatupidamise andmetel.

Lisa 2 Raha (eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Kassa	84	84
Arveldusarve SEB pangas	1	499
Arveldusarve Swedbankis	2 520	769
Kokku raha	2 605	1 352

Seoses renoveerimislaenuga vahetas KÜ põhipanka, uueks arvelduspangaks on alates oktoobrist 2019.a Swedbank ning SEB pank konto läheb sulgemisele.

Lisa 3 Tööjõukulud

(eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	620	788
Sotsiaalmaksud	265	294
Pensionikulu	16	18
Muud	154	232
Kokku tööjõukulud	1 055	1 332
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

2018.a 26.aprill üldkoosoleku otsuse alusel sõlmiti juhatuse liikme leping Eve Rohtlaga, ülesandeks korraldada korteriühistu laenusamine ja läbi viia elamu renoveerimine (fassaad, trepikojad).

Lisa 4 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2020	31.12.2019
Füüsilisest isikust liikmete arv	12	12

Garantiid

2020	Antud garantiid
Asutajad ja liikmed	
Swedbank renoveerimislaen	108 889
2019	Antud garantiid
Asutajad ja liikmed	
Swedbank renoveerimislaenu tagamine	115 209

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2020	2019
Arvestatud tasu	1 055	1 332

Raamatupidamiskohustuslane on arvestanud 1 juhatuse liikmele juhatuse liikme lepingu alusel tasusid.

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
korter 1	1480 EUR
korter 2	1020 EUR
korter 3	1455 EUR
korter 4	1570 EUR
korter 5	900 EUR
korter 6	1160 EUR
korter 7	1230 EUR
korter 8	960 EUR
korter 9	1450 EUR
korter 10	1280 EUR
korter 11	1040 EUR
korter 12	1550 EUR
Kokku:	15095 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.09.2021

Pärnu linn, Uus-Sauga tn 38 korteriühistu (registrikood: 80168156) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KÜLLI PILV	Juhatuse liige	28.09.2021

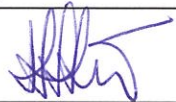
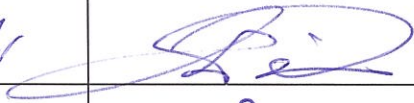
KÜ Uus-Sauga tn 38 / 28.09.2021.a

LIIKMETE ÜLDKOOSOLEKUL OSALEJATE NIMEKIRI

28.09 2021

Koosoleku päevakord:

- 1) 2020.a majandusaasta aruande kinnitamine
- 2) haldustasu suuruse muutmine
- 3) trepikodade värskendusvärvimine
- 4) muud heakorraküsimused (tuleohutus, prügi)
- 5) jooksvad küsimused

Korteri nr	NIMI	ALLKIRI
3	Keisler Tuhkanen	K. Tuhkanen.
8	Reili Lelik	Reili
10	VIKTOR AKKERBERG	
1	Isler Longatsoo	
6	Taimo Päril	Taimo
12	Kätlin Lubi	
9	Leila Pih	
4	Eba Koger	
5	Anu Oskar	

Taimo Päril

KOHAL:  9 korteri + 12-sf
sh VOLITUSEGA: 1

KÜ Uus-Sauga 38 2020.a majandusaasta REVISJONI ARUANNE

KÜ Uus-Sauga 38 (registrikood 80168156) on Eesti Vabariigi seaduste kohaselt 01. juulil 2002.a asutatud ja tegutsev korteriühistu, mille põhitegevuseks on elamu haldamine ja hooldamine. Korteriühistu moodustavad 12 korterit, korteriühistu tegevust juhtis 2020.a 4 –liikmeline juhatus, esimees Külli Pilv. Palgalisi töötajaid korteriühistul ei ole, juhatuse tööd ei tasustata, v.a. 2018-2020 toimunud renoveerimistöödega tegelenud juhatuse liige Eve Rohtla.

Revisjoni läbiviija, tutvunud KÜ Uus-Sauga 38 (edaspidi KÜ) raamatupidamise 2020. majandusaasta aruande ja muude dokumentidega, leidis järgmist:

1. KÜ raamatupidamist 2020.a teenusena teostanud FIE Inga Pilv on pidanud kinni nõuetest, mis on seadusega ja hea tavaga raamatupidamisele esitatud. Igakuine üüriarvestus toimub elektroonilises veebipõhises raamatupidamiskeskonnas www.korteriuhistu.net (tasuline teenus OÜ-lt Tarkvaralabor).
2. KÜ juhatuse tegevus peegeldub selle poolt vormistatud dokumentides piisavalt. Elanikelt koguti 2020.a haldus-hooldustasu 0,25 €/m² kohta. Aruandlusperioodi lõpu seisuga 31.12.2020 oli elanike võlg korteritega seotud haldustasude ja kommunaalteenuste eest ca 1435 eurot. Vee ja kanalisatsiooni eest tasumine toimub AS Pärnu Vesi poolt esitatud arvete alusel maja üldveemõõtja näidu järgi ning korterite omanikele, kellel on paigaldatud veemõõtja ja kes on näidu teatanud, esitab KÜ arved nende poolt teatatud näitude järgi, ülejäänud läheb jagamisele prognoositud tarbimisena. Üldelektri ja prügikulu jaotatakse korterite vahel võrdselt, (katusevahetuseks ja kuuride ehituseks võetud) laenu põhiosa ja intressi maksed jaotatakse proportsionaalselt korterite üldpinna suurusele. Iga-aastane korstnapühkimise ja kindlustusteenus on kaetud haldustasust.
3. KÜ juhatus on elamu remonditööde tellimisel tegutsenud mõistlikult.
4. Dokumentide põhjal otsustades on KÜ juhatus pidanud kinni KÜ lepingulistest kohustustest.
5. KÜ juhatus ei ole KÜ liikmetele elamu ühisosa majandamisel kahju tekitanud.
6. KÜ tegevuse ja selle juhatuse tegevuse tulemusena on elamu ühisosa väärtus tõusnud tänu läbiviidud remonditöödele.
7. KÜ juhatus ja raamatupidaja on revisjonikomisjoni jooksvaid märkusi oma tegevuses arvestanud.
8. KÜ 2020. aasta raamatupidamisaruanne võib olla esitatud KÜ üldkoosolekule kinnitamiseks.

Revisjoni läbiviija arvates kajastab KÜ 2020.a majandusaasta raamatupidamisaruanne õigesti ja õiglaselt KÜ Uus-Sauga 38 finantsseisundit seisuga 31.12.2020 ja 2020.a majandustegevuse tulemusi ning rahavoogusid kooskõlas EV Raamatupidamisseadusega. KÜ juhatuse tegevuse 2020. aastal võib rahuldavaks tunnistada.

Revident

Eba Koger

28. sept. 2021

/ allkiri /



Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5150174
E-posti aadress	uussauga38@gmail.com