

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Saaremaa vald, Kuressaare linn, Pikk tn 17 korteriühistu

registrikood: 80168216

telefon: +372 5219785

e-posti aadress: pikk17@tuled.ee

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 Seotud osapooled	9
Korteriomandite majandamiskulud	10
Aruande allkirjad	11

Tegevusaruanne

Korteriühistu Pikk 17 tegutseb alates 2002. aastast, põhikiri on kinnitatud 03.06.2002 (ei ole vahepeal uuendatud), ühistu asub Kuressaares. Korteriühistu tegevusalaks on 12-korterilise elamu korteriomandite eseme osaks oleva ehitise ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja ühistu liikmete ühiste huvide esindamine.

Korteriühistu on mittetulundusühing. Korteriühistu liikmeteks on kaheteist korteri omanikud, kes kogunevad vähemalt kord aastas üldkoosolekuks, eesmärgiga peamiselt hinnata juhatuse tegevust.

Korteriühistu tööd korraldab hetkel kolmeliikmeline juhatus, kes on ühistu tegevuse juhtimise, korraldamise ja eesmärkide täitmisel võrdsed. Juhatus valitakse põhikirja järgi kaheks aastaks, viimati valiti aastal 2022. Revisjonikomisjoni olemasolu ei peeta ühistu liikmete poolt vajalikuks. Põhikirja järgi on juhatusel õigus üldkoosolekute vahelisel ajal asjaajamislikke otsuseid teha, aga olulistest teemades (nt investeeringud, remont) konsulteeritakse ühistu liikmetega täiendavalt, näiteks augustis 2022 toimus veel üks koosolek otsustamaks peamiselt reservi kasvatamisega seotud teemat.

Kortermaja laenuleping Swedbank AS-iga on sõlmitud 2017, kortermaja renoveerimiseks ja küttesüsteemi vahetuseks, lepingu nr on 17-149592-JI.

Laenu maksetähtaeg on 30.10.2032, jääk hetkel umbes 49 tuhat.

2022. aastal kulus laenuintressidele umbes 2001 eurot (võrdluseks 2021 aastaga: 1972 eurot), novembris intressimaksete igakuine osakaal küll tõusis, aga järgmisel kuul juba langes veidi.

Laenu maksmine

2021: põhiosa 3975 eurot, intresse 2001 eurot, pangale kokku 5948.40 eurot (vt täpsemalt tabelist).

2022: põhiosa 4046 eurot, intresse 1972 eurot, pangale kokku 6048.12 eurot (vt täpsemalt tabelist).

Järgmine intressimäära muutumise kuupäev on 30.04.2023.

Lepingu graafik on nii sõlmitud, et igakuised maksed oleks läbi aastate sarnased -

lepingus kuumaksetes põhiosa osakaal tõuseb ja intresside osakaal langeb lepingu lõpuks nulli poole, maandades osaliselt intresside tõusuga seotud riske.

2022. aasta suurim investeering oli hoovis amortiseerunud kanalisatsioonitorustiku ja nende lekkivate vahekaevude väljavahetus. Töö tegi Klotoid OÜ ja sellega seotud dokumentatsioon on juhatusel olemas, allkirjastatud on tööde vastuvõtu akt. Samal ajal tuli remontida ka kanalisatsioonitorustikus väike osa teise trepikoja keldriosas.

Mais 2022 toimusid Kuressaare Soojus AS tellimisel maa-aluste kütetorude vahetused kortermajani, läbi vundamendi kuni maja küttesõlmeni. Kuressaare Soojus tellis tööd kolmandalt osapoolt ja kogu dokumentatsioon sh tööde vastuvõtu akt on nende käes. Töö läbiviimise järel kehtib seadusest tuleneva nõudena garantii (kuni maikuuni aastal 2024). Kütetorustiku vahetusega seoses korteriühistule ei kaasnenud kulusid, osaliselt taastati Kuressaare Soojuse poolt ka haljastus ning hoovis asuva tee mustkate. Juhatusel liikmed kui ka iga korteri omanik jälgivad ja annavad teada kõrvalekalletest, mis võivad tekkida hoovis ja soojussõlmes kütetorustiku uuendamise järel.

Konto jääk oli enne kanalisatsioonitorustiku uuendamise tööde eest tasumist 4491.83 eurot (juunikuu alguse seisuga).

Klotoid OÜ-le tasusime 3590.40, peale tasumist oli kuu lõpuks kontol jääk 875,40 eurot.

Aasta lõpuks oli pangakontol jääk 1301.32.

2022. aasta jooksul ei ole kohalikult omavalitsuselt või riigilt toetusi taodeldud.

Reserv on kahanenud, aga taastub tasapisi. Korteriühistule pole seadusandluse muudatusega seoses tekkinud täiendavaid kohustusi, mis tingiks täiendavate investeeringute vajadust seoses riigis kehtestatud nõuetega (nt energiatõhususe poliitikaga seoses). Muud järgnevad investeeringud vajavad liikmetega koos arutades põhjalikku kaalumist, kuidas finantseerida niikauaks, kuni reserv taastub 2022. aasta alguse seisuga sarnaseks.

Aruandeaasta põhitegevuse tulud olid 16373 eurot ja kulud olid 18549 eurot. Peamine kulu kasv tulenes investeeringust kanalisatsioonitorustiku uuendamiseks (seda osa mitte arvestades olid muud kulud kokku 14959 eurot).

Korteriühistu poolt esitatud arved on omanikele tasutud üldjuhul tähtjaks või mõnepäevase viivitusega - peamised viivitused tulenesid sügisel, kui enamik korteriomanikest sõlmisid pangaga arvete automaatsed tasumised, mõnel juhul panga esindaja ei juhendanud kliente piisavalt hästi, sellest tulenesid viivitused.

Korteriühistu toimib liikmete toel hästi, aasta lõpuks korteriomanikel võlgnevusi ühistule ei olnud.

Suhted naabruses asuvate kortermaja esindajatega head, peamine teema on majadevahelised kõrged puud. Naabritega ei ole sõlmitud servituude teede ja maa-aluste torustike jm kommunikatsioonide kasutamise osas, lähtume seni üldtuntud headest tavadest. Sõidukite tänaval ja hoovis parkimise teemas probleeme pole.

Korteriühistul ei ole palgalisi töötajaid. Kogu korteriühistu juhtimine tehakse ühiskondlikus korras. Raamatupidamise teenust ostetakse sisse ja arveid tasutakse elektri-, kütte-, vee jt kortermaja toimimiseks vajalike teenuste eest.

Korteriühistu teenuste tellimisel ei arvelda sularahaga. Kogu arveldus toimub pangakonto kaudu.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Varad		
Käibevarad		
Raha	1 301	4 220
Nõuded ja ettemaksed	5 830	5 807
Kokku käibevarad	7 131	10 027
Põhivarad		
Nõuded ja ettemaksed	45 509	49 317
Kokku põhivarad	45 509	49 317
Kokku varad	52 640	59 344
Kohustised ja netovara		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	3 874	4 119
Võlad ja ettemaksed	1 254	1 107
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	0	622
Kokku lühiajalised kohustised	5 128	5 848
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	45 509	49 317
Kokku pikaajalised kohustised	45 509	49 317
Kokku kohustised	50 637	55 165
Netovara		
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	4 179	4 117
Aruandeaasta tulem	-2 176	62
Kokku netovara	2 003	4 179
Kokku kohustised ja netovara	52 640	59 344

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2022	2021
Tulud		
Liikmetelt saadud tasud	15 854	14 829
Muud tulud	519	310
Kokku tulud	16 373	15 139
Kulud		
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-18 009	-14 195
Mitmesugused tegevuskulud	-540	-882
Kokku kulud	-18 549	-15 077
Põhitegevuse tulem	-2 176	62
Aruandeaasta tulem	-2 176	62

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021
Rahavood põhitegevusest		
Liikmetelt laekunud tasud	15 603	14 700
Laekumised kaupade müügist ja teenuste osutamisest	502	298
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-12 931	-8 953
Muud rahavood põhitegevusest	-45	-5
Kokku rahavood põhitegevusest	3 129	6 040
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-4 047	-3 970
Makstud intressid	-2 001	-1 978
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-6 048	-5 948
Kokku rahavood	-2 919	92
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	4 220	4 128
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-2 919	92
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 301	4 220

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

		Kokku netovara
	Akumuleeritud tulem	
31.12.2020	4 117	4 117
Aruandeaasta tulem	62	62
31.12.2021	4 179	4 179
Aruandeaasta tulem	-2 176	-2 176
31.12.2022	2 003	2 003

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Saaremaa vald, Kuressaare linn, Pikk 17 korteriühistu 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtuvalt Eesti finantsaruandluse standardist ja Eesti

Vabariigi raamatupidamise seadusest, mida täiendavad EV Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise 2022.a. aastaaruanne on koostatud Eurodes.

Tulud

2022. aasta tulude, kulude ja tulemi kirjeldamiseks on kasutatud tulude ja kulude aruannet. Tulud ja kulud on kirjeldatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsiibist lähtudes.

Lisa 2 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2022	31.12.2021
Füüsilisest isikust liikmete arv	12	12

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
korter 1	1679 EUR
korter 2	1153 EUR
korter 3	1645 EUR
korter 4	1216 EUR
korter 5	1748 EUR
korter 6	1382 EUR
korter 7	1178 EUR
korter 8	1105 EUR
korter 9	1322 EUR
korter 10	1142 EUR
korter 11	1089 EUR
korter 12	1195 EUR
Kokku:	15854 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 09.02.2023

Saaremaa vald, Kuressaare linn, Pikk tn 17 korteriühistu (registrikood: 80168216) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MAIOLD VAIK	Juhatuse liige	09.02.2023
Resolutsioon:	Raamatupidaja ette valmistatud aruanne täiendatud tegevuse kirjelduse osas ja tiitellehel korrigeeritud e-posti aadressi. Kinnitamiseks ja esitamiseks valmis.	

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5219785
E-posti aadress	maiold.vaik@gmail.com