

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Pärnu linn, Oja tn 35 korteriühistu

registrikood: 80241901

telefon: +372 55673162

e-posti aadress: zinaidakr@hotmail.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 Tööjõukulud	10
Lisa 3 Seotud osapooled	10
Korteriomandite majandamiskulud	11
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

KÜ OJA 35 TEGEVUSARUANNE 2022.A.

Korteriühistu Oja 35 (Pärnu linn, Oja tn 35 korteriühistu, reg nr 80241901) on Äriregistris registreeritud ja tegutseb alates 2007. aastast. Korteriühistu haldab Oja tn 35 kolmekorruselise korterelamut aadressil Oja 35 Pärnu linn (edaspidi KÜ Oja 35). Korteriühistu tegevuse eesmärk on korteriomandite esme osaks olevate ehitiste ja maatüki mõttelise osade ühine majandamine ja kü liikmete ühiste huvide esindamine. Elamus on 40 korterit (1422,10 m²), nendest üks kaasomandis. KÜ tööd korraldab ja esindab juhatus (kolm liiget). Lepingulist tasu (ka maksud väljamaksetelt) maksti juhatuse liikme esimehele ja puhastusteenindajale.

2021. aasta üldkoosolekul otsustati renoveerida hoone katus maksumusega 30568,29 eurot (sobivam kolmest hinnapakkumisest). Korterit omanikelt otsustati koguda katuse remondiks 21,50 €/m² kohta. Katuse renoveerimise käigus selgus, et puhastamist ja renoveerimist vajavad hoone ventilatsioonikorstnad. Korstende renoveerimise maksumuseks kujunes 4,03 €/m² kohta, kogumaksumus 5731,06 eurot.

2021.aasta 31. detsembriks laekus katuse ja korstende fondi 24 477,48 eurot.

Katuse remondi eest esitas OÜ Meie Katus 2021. aastal arveid 24 198 euro eest.

Katuse ja korstende renoveerimine ja nimetatud tööde jaoks fondi kogumine jätkus 2022. aastal.

2022.a. koguti katuse ja korstende renoveerimiseks 12 078,38 eurot (+ 279,48 31.12.2021 jääk)

Tööde teostajale OÜ Meie Katus tasuti 2022. aastal arveid 14 576 euro eest.

Projekti tegelik maksumus 38 774 eurot (eelarveline maksumus 36 299,35 eurot)

Remondifondi laekus 2022.a. 10 796,22 eurot ning tasuti:

1. hankijale OÜ Meie Katus 2474,65 eurot lisaks korteriomanike kogutud fondile
2. püstaku vahetus, sh materjalid 806,40
3. laenu intressikohustised 1408,08 eurot
4. elektritööd 526,32 eurot
5. ohtliku puu raie ja selle vedu 540,00 eurot
6. OÜ Rongout ettemaksuarve san tehnik materjalide eest 3155,45 eurot sademevee kaevu paigaldus ja trassi rajamine
7. Nurme Teedehitus OÜ arve tasumiseks 2000,40 eurot ja 424,92 eurot, kokku 2425,32 eurot

31.08.2022 KÜ Oja 35 üldkoosolekul otsustati teostada järgnevad projektid:

1. Projekt Kanalisatsiooni välitööde teostamine, keldrisese kanalisatsiooni torustiku vahetus,

kogumaksumus 10 800 eurot. Materjalide ettemaksuarve kaeti remondifondist ning KÜ Oja 35 juhatuse liige Zinaida Krasnogorova antud laenuga 700 eurot.

2. KÜ Oja 35 kinnistu sõiduteede ja parklate renoveerimine. Tööde teostamiseks otsustati võtta pangalaenu

Otsustati OÜ NURME TEEDEEHITUS hinnapakkumine aktsepteerida, maksumus 62000, 40 eurot. Arve tasumisel pangalaenu on iga korteri omaosalus (kaasomand 22/1 ja 22/2 on summa pooleks) parkla ja teede renoveerimise eest 62 000,40 /40 korteriga = 1550,01 eurot. Seda võimalust pakuti üldkoosolekul ning korterite: 13, 19, 20, 26, 29, 34, 17 omanikud tasusid OÜ NURME TEEDEEHITUS arve summast oma osa enne laenulepingu sõlmimist ning ei osale laenulepingu KYL02211090J/1 maksete tasumisel. Nimetatud korterite omanike ettemaksust tasuti kanalisatsiooni välitööde teostamise, keldrisese kanalisatsiooni torustiku vahetuse tööde eest. Remondifondi vahendite eest oli võimalik katta vaid kanalisatsioonitööde materjalide arve (vt eelpool p 1). Ettemaksu summa 10 850 eurot

KÜ Oja 35 sõlmis laenulepingu KYL - 202211090J/1 09.11.2022.a. AS LHV PANK , intressimäär 5,678% (6-kuu Euribor + 3,400%), intressimäär kuulub muutmisele vastavalt laenulepingus toodud tingimustele laenu summa 60000 eurot, laenulepingu sõlmimise tasu 400 eurot. Laenu väljastamise kuupäev 10.11.2022, laenu tagastamise tähtaeg 15.11.2042 (20 aastat). Laenu tasutakse kokku koos intressidega tagasi 101 261,01 eurot

19.12.2022.a. sõlmiti Oja tn 35 korteriühistu kinnistul asuva sõidutee kasutamise lepingud Pärnu linn, Oja tn 33 korteriühistu ja Pärnu linn, Oja tn 33 korteriühistuga.

12.12.2022 KÜ Oja 35 üldkoosolekul otsustati remondifondi suurus jooksvateks ja planeeritavateks remonditöödeks, mis on 0,66 €/m². Planeeriti (teostati märts 2023) püstaku remont ja uue pumba soetamine.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Varad		
Käibevarad		
Raha	5 324	5 842
Nõuded ja ettemaksed	7 594	5 645
Kokku käibevarad	12 918	11 487
Põhivarad		
Nõuded ja ettemaksed	116 138	62 633
Kokku põhivarad	116 138	62 633
Kokku varad	129 056	74 120
Kohustised ja netovara		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	7 177	8 743
Kokku lühiajalised kohustised	7 177	8 743
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	116 138	62 633
Kokku pikaajalised kohustised	116 138	62 633
Kokku kohustised	123 315	71 376
Netovara		
Reservkapital	2 556	2 556
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	188	83
Aruandeaasta tulem	2 997	105
Kokku netovara	5 741	2 744
Kokku kohustised ja netovara	129 056	74 120

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2022	2021
Tulud		
Liikmetelt saadud tasud	40 901	35 954
Muud tulud	1 600	0
Kokku tulud	42 501	35 954
Kulud		
Mitmesugused tegevuskulud	-33 205	-30 965
Tööjõukulud	-6 059	-4 707
Muud kulud	-240	-177
Kokku kulud	-39 504	-35 849
Põhitegevuse tulem	2 997	105
Aruandeaasta tulem	2 997	105

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021
Rahavood põhitegevusest		
Liikmetelt laekunud tasud	29 839	18 235
Laekumised kaupade müügist ja teenuste osutamisest	8 475	0
Muud põhitegevuse tulude laekumised	1 600	0
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-98 599	-34 214
Väljamaksed töötajatele	-6 045	-4 904
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	9 089	31 429
Muud rahavood põhitegevusest	-2 148	-1 930
Kokku rahavood põhitegevusest	-57 789	8 616
Rahavood investeerimistegevusest		
Antud laenude tagasimaksed	5 837	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	5 837	0
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	59 909	2 000
Saadud laenude tagasimaksed	-6 403	-6 347
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-2 072	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	51 434	-4 347
Kokku rahavood	-518	4 269
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	5 842	1 573
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-518	4 269
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	5 324	5 842

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2020	2 556	83	2 639
Aruandeaasta tulem		105	105
31.12.2021	2 556	188	2 744
Aruandeaasta tulem		2 997	2 997
31.12.2022	2 556	3 185	5 741

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Pärnu linn korteriühistu Oja 35 01.01.- 31.12.2020.a. raamatupidamise aastaaruande eesmärgiks on kirjeldada arvestuspõhimõtteid ja finantsinformatsiooni esitusviisi mittetulundusühingute ja sihtasutuste Eesti finantsaruandluse standardi kohaselt

Finantsvarad

Finantsvaradeks loetakse raha, lepingulist õigust saada teiselt osapoolt raha või muid finantsvarasid.

Raha

Bilansikirje "Raha" sisaldab pangakontode saldosisid (LHV Pank, Swedbank), mis on inventeeritud raamatupidamise kontode saldodega vastavuses.

Põhitegevuse rahavood on koostatud otsesel meetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ja kohustused on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses, mis on võrdne nende nominaalväärtusega. Lühiajalisi nõuded on kajastatud tõenäoliselt laekuvas summas. Nõuete inventeerimisel on hinnatud iga nõuet eraldi.

Elamu remonte bilansis põhivarana arvele võetud ei ole. Lähtutud on asjaolust, et elamu on korteriomani omand, mis korteriühistu bilansis ei kajastu

Finantskohustised

KÜ Oja 35 on finantskohustised LHV Pank ees, kohustised tasutakse laenuandja poolt koostatud maksegraafikute alusel.

1. Korteriühistulaen KUL-150915OJ on 2015.a. saadud pangalaen hoone välisfassaadi renoveerimiseks Danske pangast, 2020.a. oktoobrist võttis laenu üle LHV Pank.

Korteriomanikelt koguti laenu KUL-150915OJ maksete tasumiseks 0,37 €/m²-lt. Intressid tasuti remondifondist 01.-09.2022. Alates oktoober 2022.a. on laenumakse nõue koos intressidega korteriomanike arvel 0,50 €/m².

2. Korteriühistulaen KYL-20221109OJ/1 on saadud november 2022.a. KÜ Oja 35 kinnistul asuvate parklate ja sõiduteede renoveerimiseks.

Laenusumma 60 000 eurot 20 aastaks, ja laenulepingu tasu 400 eurot, laenumaksed koos intressidega kokku 101261,01 eurot (60000+41261,01). Seisuga 31.12.2022.a. laenu intressimäär 3,4 % + Euribor 2,278 % aastas (kokku 5,678%) aastas. Euribori muutmise päevad laenulepingu kohaselt on iga järgneva kuuekuulise Intressiperioodi jaoks: 15. mai ja 15. november.

Enne laenulepingu allkirjastamist otsustati korteriühistu üldkoosolekul LHV Pangast taotletav laen jagada 40 korteri vahel ning anti võimalus korteri omanikele tasuda oma osalus enne hankijale tasumist. Seitse korterit: 34, 13, 19, 20, 17, 26, 29 tasusid parklate ja sõiduteede renoveerimise osaluse korraga enne pangalaenu laekumist. Seitsme korteri ettemaks võimaldas pangast plaanitust vähem laenu küsida ning lisaks tasuda renoveeritud kanalisatsioonikaevude renoveerimise arve eest.

Korteriühistu üldkoosolekul otsustati laenumaksed jagada 33 (1 korter kaasomandis) korteri vahel. Laenumakse suurus ühele korterile kalendrikuus seisuga 31.12.2022 oli 12,79 eurot.

Tulud

Tulusid perioodilistest sihtotstarbelistest maksetest kajastatakse tekkepõhiselt saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses.

Korteriomanike tasutud kommunaalmaksete summasid ei kajastata perioodi tuluna ega makstud summasid tuluna, vaid need on kajastatud bilansis vastavalt nõuete ja kohustustena.

Kulud

Korteriühistu kulud on kajastatud tekkepõhiselt lähtuvalt tulude ja kulude vastavuse printsiibist.

Maksustamine

Detsembrikuu väljamaksete eest on deklareeritud ja tasutud järgneva kalendriaasta jaanuarikuus.

Seotud osapooled

Raamatupidamisalane käsundusleping Oskamar OÜ, alates 02.11.2022.a

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Euribor pidev tõus on kasvatanud finantskohustisi LHV Pank ees.

Projektid "Hoovid korda" raames teostatud tööd 2023. a.: parklas numbripostide paigaldaminekohtade märgistamine, istepink ja pingi jaoks betoonplaatidest alus, pesukuivatite torud ja nende paigaldamine, prügihoidla ehitamine, haljastus maja taga. Tööde maksumus kokku 4942,80 eurot, millest Pärnu Linnavalitsus otsustas anda toetust 50% taotlustes kavandavate tegevuste kogumaksumusest.

Lisa 2 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	4 531	3 518
Sotsiaalmaksud	1 528	1 189
Kokku tööjõukulud	6 059	4 707
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 3 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2022	31.12.2021
Füüsilisest isikust liikmete arv	40	40

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	3 042	2 028

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Korteriomandite majandamise kulud kokku	67140 EUR
Kokku:	67140 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 07.10.2023

Pärnu linn, Oja tn 35 korteriühistu (registrikood: 80241901) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ZINAIDA KRASNOGOROVA	Juhatuse liige	07.10.2023

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 55673162
E-posti aadress	zinaidakr@hotmail.ee